

# 2024年3月期第1四半期 決算説明資料

2023年8月



<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/>

# 目次/Contents

## 1. ハイライト Highlights P.3

## 2. 経営方針 Management Policy P.7

- ✓ グループ概要・長期経営方針/Mitsui Fudosan Group Overview and Long-Term Vision
- ✓ 資本政策・成長投資とポートフォリオ・財務戦略・株主還元/Capital Policy, Growth Investment and Portfolio, Financial Strategy, and Shareholder Return

## 3. 事業状況 Business Situation P.25

- ✓ 三井不動産の主なアセットクラス/Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes
- ✓ オフィス/Office      ✓ 商業施設/Retail      ✓ 物流施設/Logistics
- ✓ シェアオフィス/Shared Office      ✓ ECOMール/E-Commerce Mall
- ✓ 国内住宅分譲/Property Sales to Individuals
- ✓ 投資家向け分譲等/Property Sales to Investors, etc.
- ✓ プロパティマネジメント/Property Management
- ✓ 仲介・アセットマネジメント/Brokerage, Asset Management
- ✓ ホテルリゾート/Hotels and Resorts
- ✓ 東京ドーム/Tokyo Dome
- ✓ 新築請負・リフォーム/New Construction under Consignment, Reform
- ✓ 海外事業/Overseas Business

## 4. サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives P.49

## 5. 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc. P.58

- ✓ 決算実績/Financial Results
- ✓ 企業データ・事業データ/Corporate and Business Data
- ✓ 主な当社稼働物件一覧/List of Major Properties in Operation
- ✓ マーケット動向/Market Trends

## 本資料における掲載データの時点表記 Time Notation of Posted Data on the Document

2023年6月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）  
As of June 30, 2023 (Except for the case of specific notation on each page)

## 免責事項 Disclaimer

本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。

This presentation contains forward-looking statements including details regarding the Company's business results forecasts, development plans, and targets. All forward-looking statements are based on judgments derived from the information available to the Company at the time this presentation was issued, and are subject to a variety of risks and uncertainties.

As a result, actual results may differ materially from the Company's forecasts due to a number of factors including changes in economic conditions, market trends, and shifts in the operating environment.

Although we exercised all due care in the preparation of this presentation, we assume no obligation to update, revise, or correct any of the statements and do not attest to or guarantee their usefulness, suitability for a specific purpose, functionality, or reliability.

Moreover, this presentation is not intended to solicit investment of any kind.

Investment decisions should be based solely on the judgments of investors.

# 決算ハイライト

## Financial Highlights

# 1 ハイライト Highlights

### ■ 第1四半期決算ハイライト/First Quarter Financial Highlight

- ・営業利益は賃貸、国内住宅分譲及び施設営業における利益の伸長等により前年同期比32億円（+4.3%）の増益。  
四半期純利益\*は特別利益（投資有価証券売却益）の計上等により同比329億円（+62.2%）の増益。
- ・Operating Income increased by ¥3.2 billion (+4.3%) YoY, mainly due to increased profits in the leasing, the property sales to Individuals, and the facility operations.  
Net Profit\* increased by ¥32.9 billion (+62.2%) due to extraordinary gains (gain on sale of investment securities).
- ・営業利益、四半期純利益\*は、いずれも2期連続で第1四半期の過去最高を更新。
- ・Both Operating Income and Net Profit\* reached record highs in the first quarter for the second consecutive year.
- ・期初（2023年5月10日）に公表した連結業績予想の変更なし
- ・No change to the consolidated forecasts announced at the beginning of the year (10 May 2023).

\*親会社株主に帰属する四半期純利益  
\*Profit attributable to owners of parent

(十億円/Billions of Yen)	当第1四半期実績 (A)	前年同期 (B)	増減 (率)		2023年度 通期予想 (C)	進捗率
	1Q, FY2023 Result (A)	1Q, FY2022 Result (B)	Change(Rate)		FY2023 Forecast (C)	Change(Rate)
	2023.4.1-2023.6.30	2022.4.1-2022.6.30	(A-B)	(A/B-1)		(A/C)
営業収益 Revenues from operations	561.3	576.7	-15.3	-2.7%	2,300.0	24.4%
営業利益 Operating Income	80.4	77.1	+3.2	+4.3%	330.0	24.4%
経常利益 Ordinary Income	72.8	73.4	-0.6	-0.8%	245.0	29.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	85.8	52.9	+32.9	+62.2%	210.0	40.9%

### ■ 事業別KPI/KPIs by Business

オフィス Offices	商業施設 Retail facilities	国内住宅分譲 Property Sales to individuals (Domestic)	宿泊主体型ホテル Lodging-focused hotels
首都圏オフィス空室率 Vacancy Rate of Tokyo metropolitan area	施設売上 前年同期比 YoY in Domestic Facility Revenue	新築マンション 契約進捗率 Condominium Contract Progress Rate	稼働率 (1Q平均) Average Occupancy Rate (1Q)
<b>3.2%</b>	<b>+6.0%</b>	<b>87%</b>	<b>82%</b>
2022年度期末時点 3.8% As of Mar. 31, 2023 : 3.8%	既存物件による比較 Comparison based on existing properties	当期計上予定戸数 3,350戸 Number of Units to be recorded in FY2023 : 3,350	前年同期 60% Same period of FY2022 : 60%

# 決算ハイライト：2024年3月期 第1四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2023 Financial Results

## 1 ハイライト Highlights

賃貸	増益：主に海外オフィス（50ハドソンヤード）の収益・利益の拡大、国内商業施設の売上伸長等
分譲	減益：国内住宅分譲は「パークコート神宮北参道 ザタワー」の引き渡しの進捗等により増益、投資家向け分譲は利益計上が主に2Q以降のため減益
マネジメント	増益：リパーク（貸し駐車場）の稼働向上・費用削減効果、リハウス（個人向け仲介）の取引単価の向上等
施設営業	増益：ホテル・リゾートの収益・利益の大幅な改善、東京ドームの稼働日数・来場者数の増加等

		決算実績 Financial Results				対業績予想進捗 Progress Against Forecast	
		2024年3月期 FY2023 1Q実績 1Q Results (A)	2023年3月期 FY2022 1Q実績 1Q Results (B)	前年同期比 Y on Y		2024年3月期 通期予想 FY2023 Forecast (2023/5/10) (May 10, 2023) (C)	通期予想との比較 Comparison with full-year forecast 進捗率 Progress Rate (A)/(C)
				増減 Change (A)-(B)	増減率 Rate (A)/(B)-1		
営業収益	Revenue from Operations	561.3	576.7	-15.3	-2.7%	2,300.0	24.4%
賃貸	Leasing	44.1	39.4	+4.7	+12.0%	162.0	27.2%
	国内/to individuals	28.6	10.3	+18.3	+178.0%	50.0	57.3%
	投資家/to investors	1.4	32.5	-31.1	-95.5%	96.0	1.5%
分譲	Property Sales	30.1	42.9	-12.7	-29.8%	146.0	20.6%
マネジメント	Management	15.3	13.9	+1.3	+9.5%	60.0	25.5%
施設営業	Facility Operations	5.5	-5.4	+11.0	-	14.0	40.0%
その他	Other	-1.8	-2.0	+0.1	-	2.0	-
消去他	Elimination or Corporate	-12.9	-11.7	-1.1	-	-54.0	-
営業利益	Operating Income	80.4	77.1	+3.2	+4.3%	330.0	24.4%
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-7.5	-3.6	-3.8		-85.0	
経常利益	Ordinary Income	72.8	73.4	-0.6	-0.8%	245.0	29.7%
特別利益	Extraordinary Income	48.9	10.8	+38.0		65.0	
特別損失	Extraordinary Loss	-	-	-		-	
法人税等	Income Taxes	-35.1	-26.9	-8.1		-96.0	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent		85.8	52.9	+32.9	+62.2%	210.0	40.9%

# 決算ハイライト：連結業績予想（2023年5月10日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 10, 2023)

## 1 ハイライト Highlights

2023年3月期通期実績は  
新セグメント組替後にて記載

(単位：十億円)  
(Billions of Yen)

		2024年3月期 通期予想 (2023/5/10公表) FY2023 Forecast (As of May 10, 2023) (A)	2023年3月期 通期実績 FY2022 Results (B)	増減 Change (A)-(B)	増減率 Rate of Change (A/B-1)×100
営業収益	Revenue from Operations	2,300.0	2,269.1	+30.8	+1.4%
賃貸	Leasing	① 162.0	149.7	+12.2	+8.1%
	国内/to individuals	② 50.0	39.3	+10.6	+27.0%
	投資家/to investors	③ 96.0	106.4	-10.4	-9.9%
分譲	Property Sales	146.0	145.8	+0.1	+0.1%
マネジメント	Management	④ 60.0	63.3	-3.3	-5.3%
施設営業	Facility Operations	⑤ 14.0	-3.6	+17.6	-
その他	Other	2.0	-0.9	+2.9	-
消去他	Elimination or Corporate	-54.0	-49.0	-4.9	+10.1%
営業利益	Operating Income	330.0	305.4	+24.5	+8.1%
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-85.0	-40.0	-44.9	
	純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-80.0	-53.9	-26.0	
	その他 Other, in Net	-5.0	13.9	-18.9	
経常利益	Ordinary Income	245.0	265.3	-20.3	-7.7%
特別損益	Extraordinary Income/Loss	⑥ 65.0	30.5	+34.4	
法人税等	Income Taxes	-96.0	-92.5	-3.4	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		210.0	196.9	+13.0	+6.6%

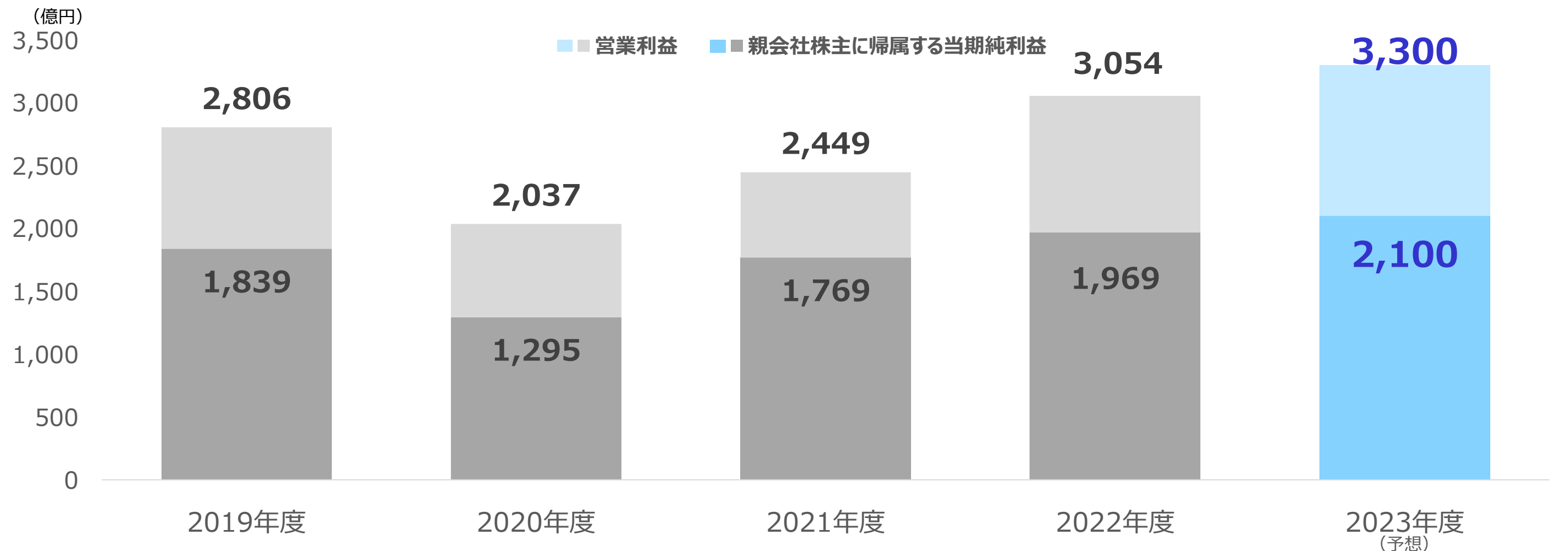
### 2023年度業績予想のポイント

- ①「賃貸」セグメント  
「東京ミッドタウン八重洲」など  
2022年度竣工物件の通期稼働、  
商業施設の売上回復などにより122億円の増益
- ②「分譲」セグメント（国内住宅分譲）  
セグメント利益として過去最高（500億円）
- ③「分譲」セグメント（投資家向け分譲）  
投資家向け分譲益（960億円）  
および固定資産売却益を合わせ  
2022年度（1,064億円）同等の売却益を想定
- ④「マネジメント」セグメント  
セグメント利益600億円台を維持
- ⑤「施設営業」セグメント  
リオープニングを見込み大きく黒字化
- ⑥特別損益  
固定資産・投資有価証券等の売却を想定

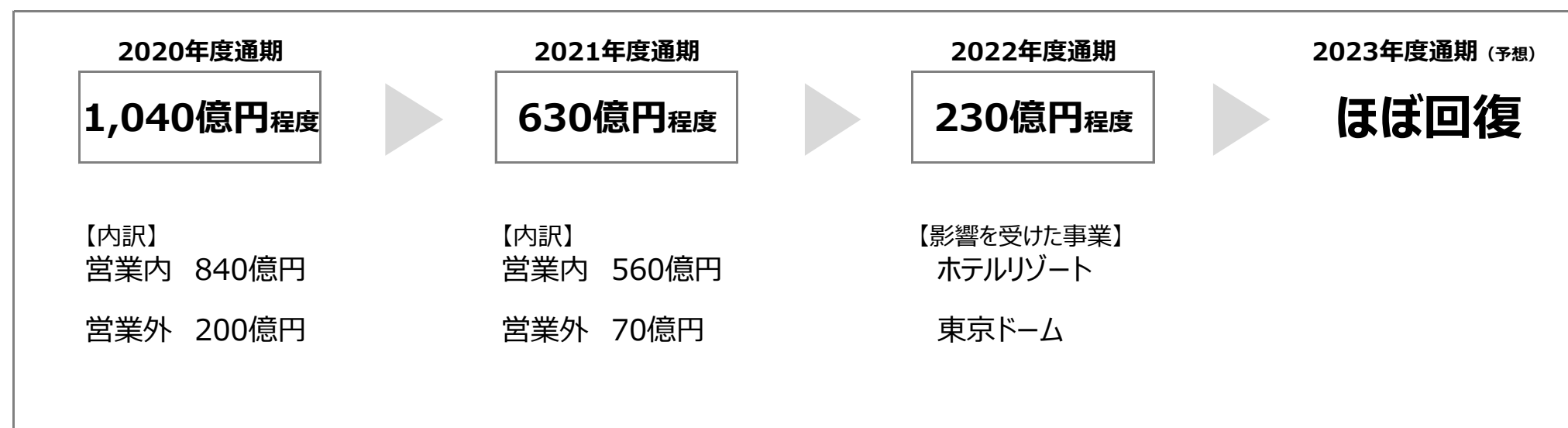
# 決算実績と業績予想（営業利益・純利益）および新型コロナウイルス影響

Financial Results, Forecast (Operating Income and Bottom Line), and the Impact of COVID-19

## 1 ハイライト Highlights



### ■ コロナ影響\*



\*2020年度・2021年度：新型コロナウイルス感染症の影響を受けた各事業の各年度利益と2019年度実績との同期比差異  
2022年度：「新型コロナウイルス感染症の影響が無ければ期待可能な利益」をベースに概算にて算出

### 三井不動産グループのあり姿

#### Aspirations for the Mitsui Fudosan Group

#### GROUP STATEMENT/VISION/MISSION (概要)

##### The Group Statement, Vision and Mission (Outline)

#### GROUP STATEMENT

- 都市に豊かさと潤いを  
The Mitsui Fudosan Group aims to bring affluence and comfort to urban living

#### GROUP VISION

- 「」マークの理念 / "  Philosophy  
共生・共存、多様な価値観の連繋、持続可能な社会の実現  
Coexist in harmony with society, link diverse values, and achieve a sustainable society
- 進化と価値創造 / Evolution and value creation
- 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ  
A profitable and growing Mitsui Fudosan Group

#### GROUP MISSION

- ビジネスと暮らしに関するソリューションとサービスの提供  
Provide business and lifestyle-related solutions and services
- グローバルな視野で顧客のパートナーへ  
Work in partnership with customers from a global perspective
- 企業価値の向上  
Raise our corporate value
- 個の力を高め結集してグループのカへ  
Create strong corporate group by building the capabilities of individuals



1999年6月策定、2018年4月改訂 / Established in June 1999, amended in April 2018

### 価値創造とマテリアリティ

#### Value Creation and Materialities

#### 三井不動産グループの価値創造

#### Value Creation for the Mitsui Fudosan Group

「」マークの理念\*のもと、  
街づくりを通して社会課題を解決  
Solving social issues through creation of neighborhoods based on the "  ' Philosophy

\*「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」

\*Coexist in harmony with society, link diverse values, and achieve a sustainable society

持続可能な社会の構築  
Establish  
a Sustainable Society

継続的な利益成長  
Drive Sustainable Profit  
Growth

#### 6つのマテリアリティ (重点的に取り組む目標)

#### 6 Materialities (Priority Goals)



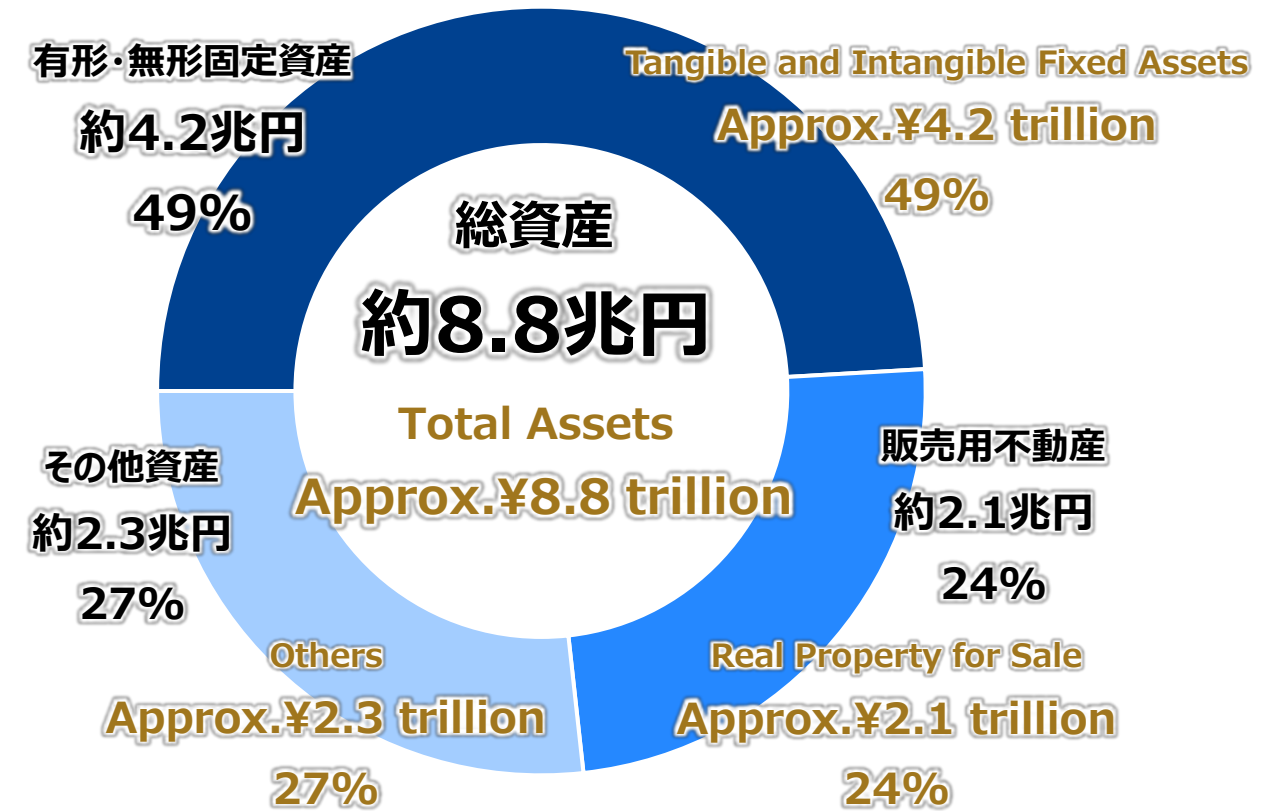
# 三井不動産グループの資産と収益 (2023年3月期)

Assets and Revenues of the Mitsui Fudosan Group (FY2022)

## 三井不動産グループの資産

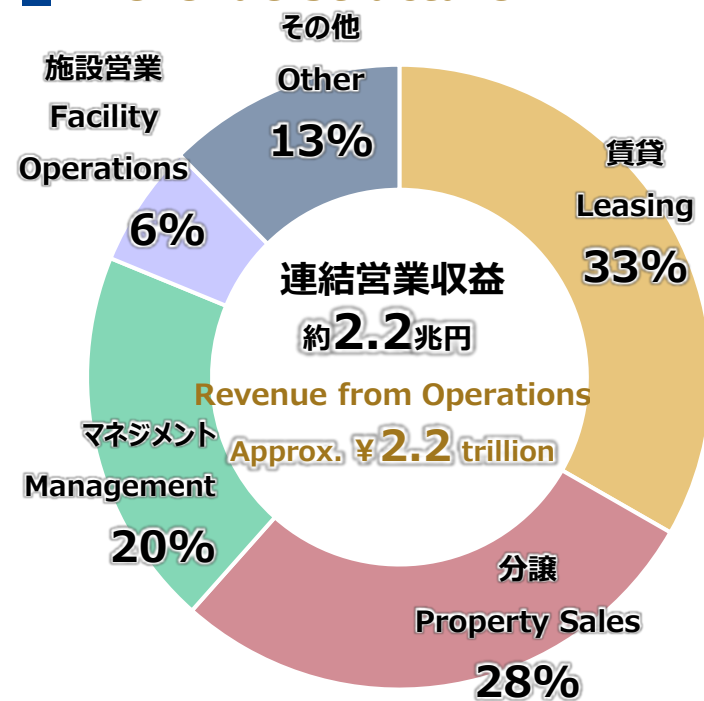
### Assets of the Mitsui Fudosan Group

- **連結総資産**  
Total Consolidated Assets  
約**8.8兆円**  
Approx. **¥ 8.8 trillion**
- **有形・無形固定資産**  
(うち、賃貸等不動産3.4兆円)  
Tangible and Intangible Fixed Assets  
(including about ¥3.4 trillion in rental property)  
約**4.2兆円**  
Approx. **¥ 4.2 trillion**
- **販売用不動産**  
(うち投資家向け約1.4兆円、個人向け0.6兆円)  
Real Property for Sale  
(Approx.¥1.4 trillion for investors;  
Approx.¥0.6 trillion for individuals)  
約**2.1兆円**  
Approx. **¥ 2.1 trillion**



## 収益構造

### Revenue Structure



賃貸 Leasing	分譲 Property Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス Office: 56%</li> <li>商業 Retail: 35%</li> <li>その他 Other: 9%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内住宅 To Individuals (Domestic): 42%</li> <li>投資家向け・海外住宅等 To Investors and Individuals (Overseas), etc.: 58%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PM: 75%</li> <li>仲介・AM等 Brokerage, AM, etc.: 25%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル・リゾート Hotels &amp; Resorts: 66%</li> <li>スポーツ・エンターテインメント Sports &amp; Entertainments: 34%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築請負・リフォーム New Construction under Consignment &amp; Reform: 87%</li> <li>その他 Others: 13%</li> </ul>

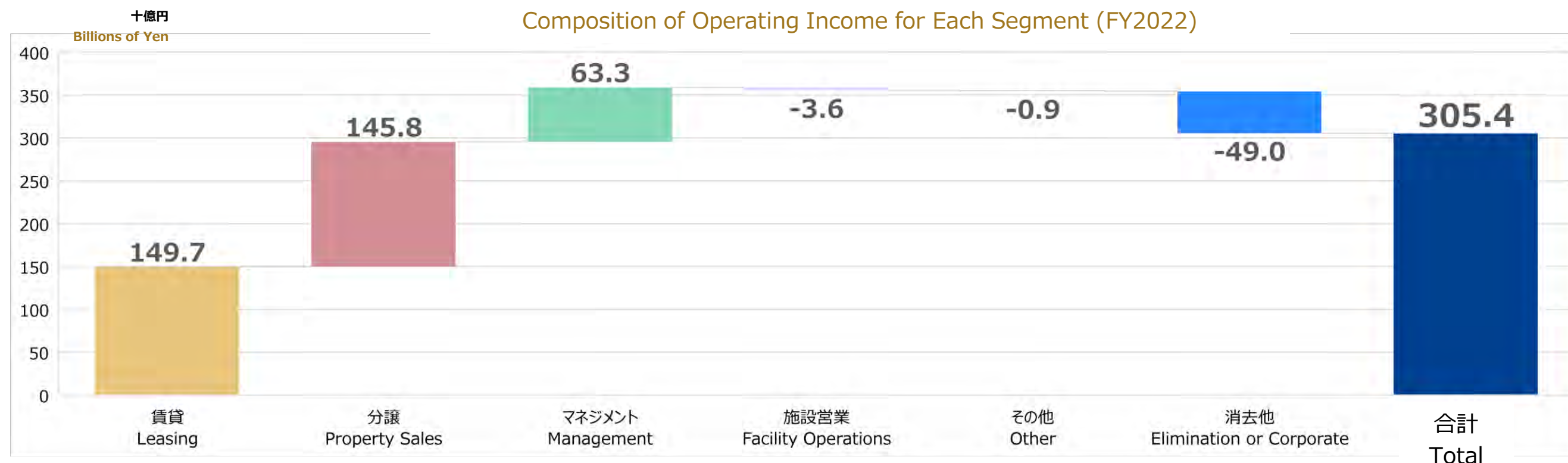


# セグメント営業利益とアセットクラス

## Segment Operating Income and Asset Classes

セグメント毎の営業利益の構成（2023年3月期）

Composition of Operating Income for Each Segment (FY2022)



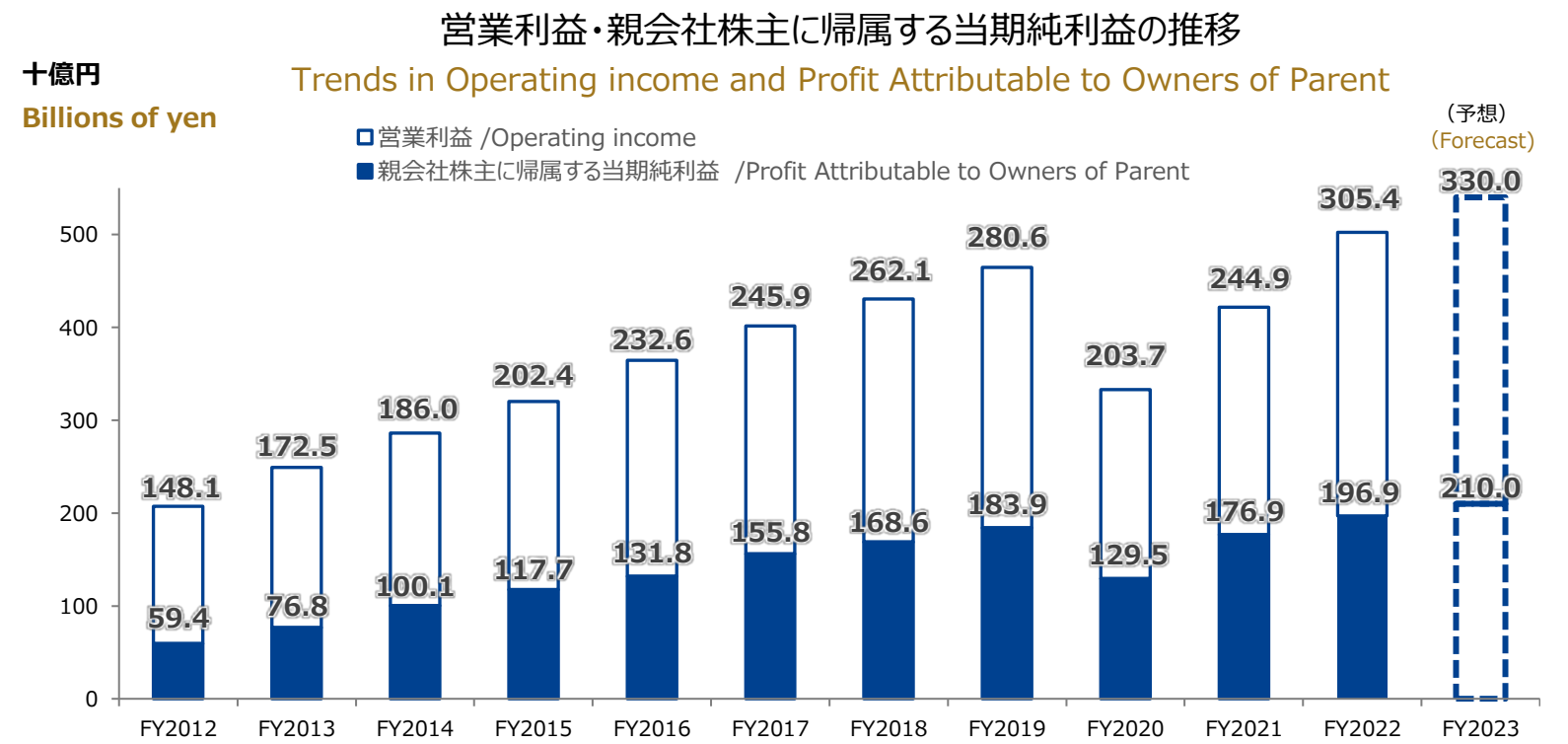
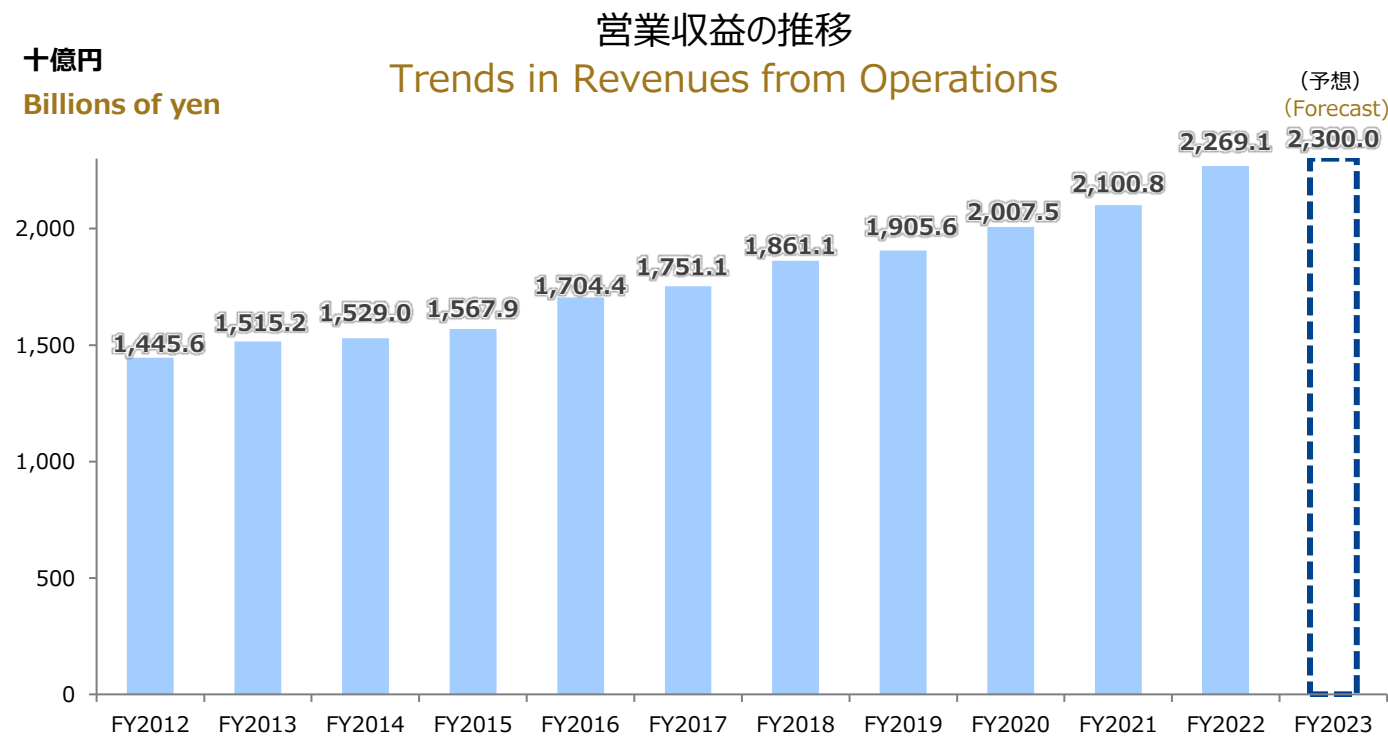
- 主に収益を上げているカテゴリ
- Main revenue-generating categories

Main asset class	賃貸 (Leasing)			分譲 (Property Sales)			マネジメント (Management)			施設営業 (Facility Operations)		その他 (Other)
	オフィス (Office)	商業施設 (Retail)	その他 (Other)	個人向け/To individuals	海外住宅 (Overseas housing)	投資家向け (To investors)	プロパティマネジメント (Property Management)	仲介/Brokerage	アセットマネジメント (Asset management)	ホテル・リゾート (Hotels & Resorts)	スポーツ・エンターテインメント (Sports & Entertainments)	新築請負・リフォーム (New Construction under Consignment & Reform)
Office Buildings	●					●	●	●	●			
Retail Facilities		●				●	●		●			
Logistics Facilities			●			●	●		●			
Condominiums				●	●	●	●	●	●			
Detached Housing				●					●			●
Hotels and Resorts										●		
Tokyo Dome											●	

# 業績推移

## Trends in Performance

## 2 経営方針 Management Policy



2023年5月10日時点  
As of May 10, 2023

	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	1,445.6	1,515.2	1,529.0	1,567.9	1,704.4	1,751.1	1,861.1	1,905.6	2,007.5	2,100.8	2,269.1	2,300.0
営業利益/Operating income (十億円/Billion of yen)	148.1	172.5	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	330.0
親会社株主に帰属する当期純利益/Profit Attributable to Owners of Parent (十億円/Billion of yen)	59.4	76.8	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	210.0
EPS (円/yen)	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4	207.9	224.9
年間配当/株 /Annual Dividend Per Share (円 /yen)	22	22	25	30	34	40	44	44	44	55	62	68
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	30.0	-
総還元性向 <sup>*1</sup> Total Shareholder Return ratio <sup>*1</sup> (%)	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	-
ROA <sup>*2</sup> (%)	3.7	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	-
ROE <sup>*3</sup> (%)	5.3	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	-

\*1 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 /Total shareholder return ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

\*2 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 /ROA=(Operating income + Non-operating income)/Average total assets over the period

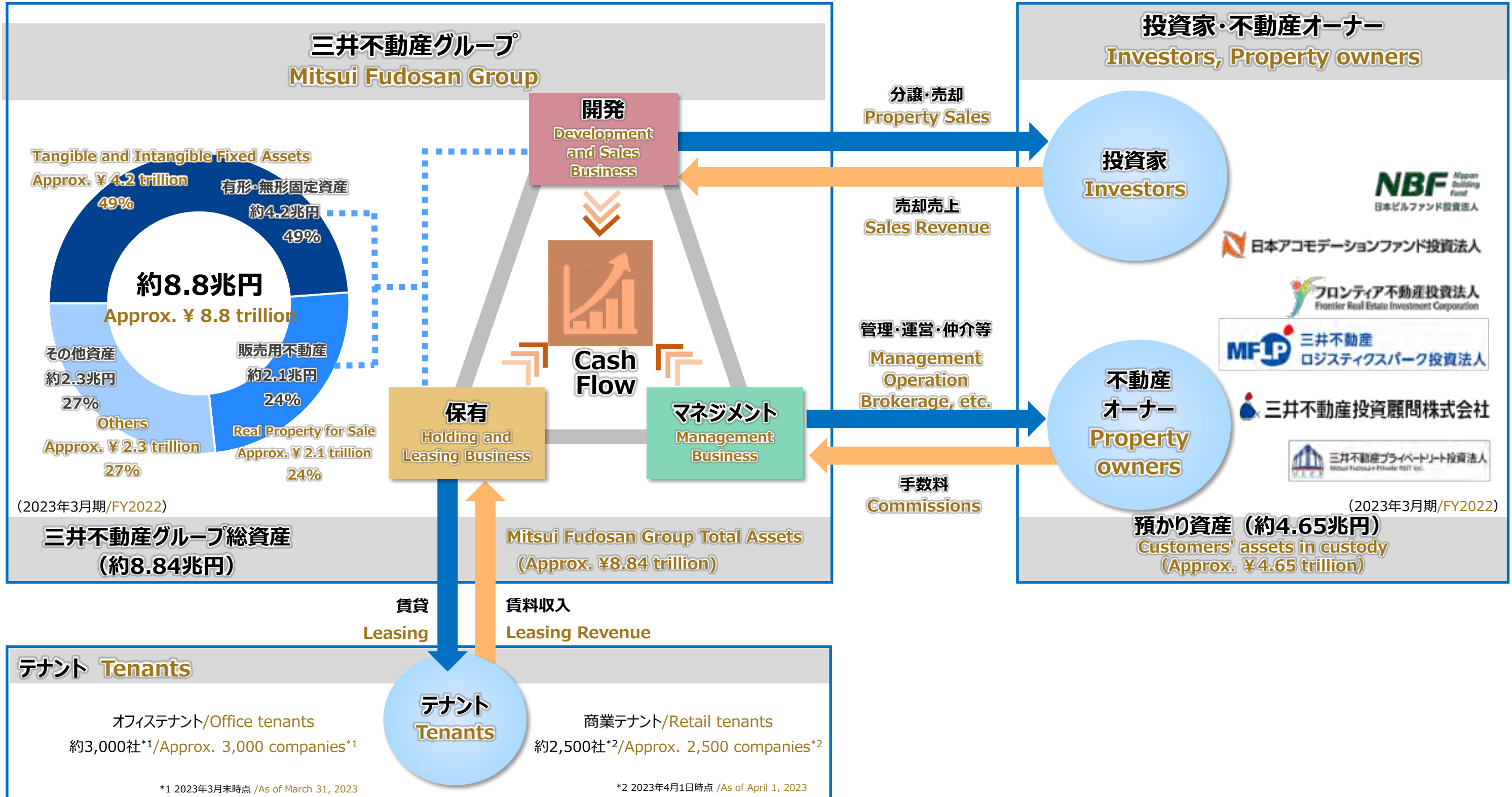
\*3 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

# 持続的な成長を実現するビジネスモデル

Business Model that Realizes Sustainable Growth

不動産の「保有」「開発」「マネジメント」を最適、かつ柔軟に組み合わせ、利益の最大化を実現

Maximize Profits through an Optimal and Flexible Combination of Real Estate “Holding & Leasing,” “Development & Sales,” and “Management”

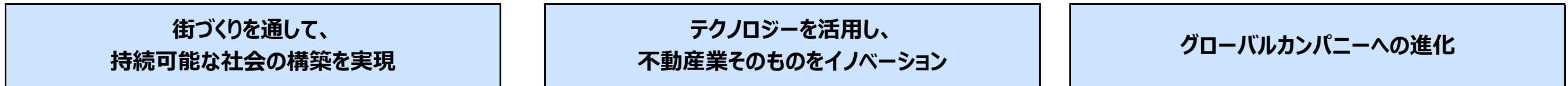


# 「保有・開発・マネジメント」の営業利益

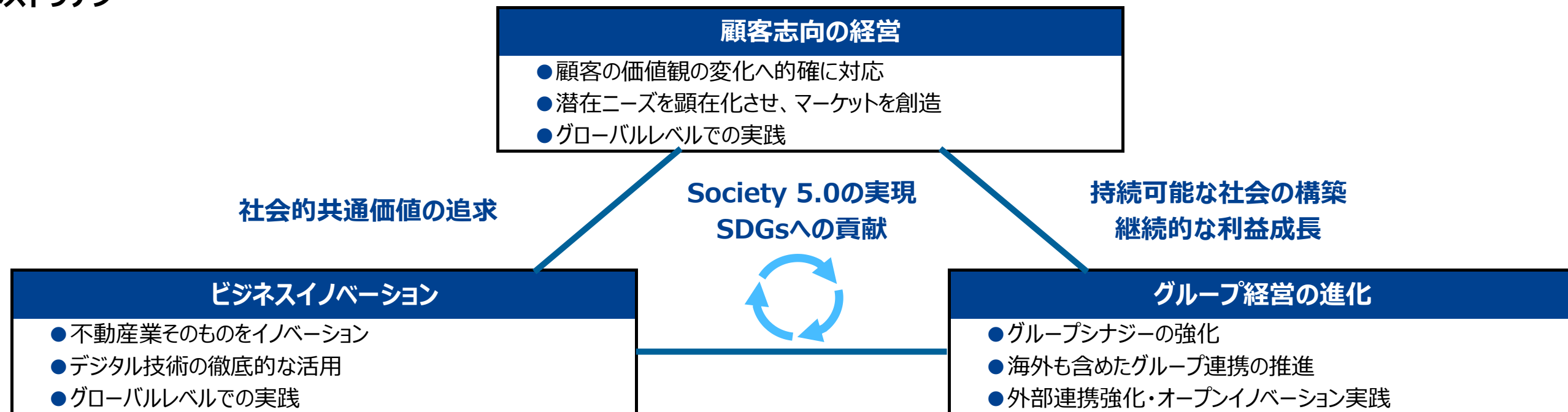
## Operating income of "Holding & Leasing, Development & Sales, and Management"

決算セグメント Financial Accounting Segments		「保有・開発・マネジメント」セグメント "Holding & Leasing, Development & Sales, and Management" Segments																																																						
2023年3月期実績 Results for FY2022		2023年3月期実績 Results for FY2022																																																						
十億円 / Billions of Yen		十億円 / Billions of Yen																																																						
旧セグメント / Old Segments	新セグメント / New Segments																																																							
賃貸 Leasing	149.1	賃貸 Leasing	149.7	<table border="1"> <tr> <td>保有 Holding and Leasing</td> <td rowspan="2">→</td> <td>保有事業 Holding and Leasing Business</td> <td>134.4</td> <td>38%</td> </tr> <tr> <td>サブリース事業 Subleasing Business</td> <td>開発事業 Development and Sales Business</td> <td>145.8</td> <td>41%</td> </tr> <tr> <td>分譲 Property Sales</td> <td>145.7</td> <td>分譲 Property Sales</td> <td>145.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>マネジメント Management</td> <td>63.3</td> <td>マネジメント Management</td> <td>63.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>施設営業 Facility Operations</td> <td>-3.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>保有 Holding and Leasing</td> <td rowspan="2">→</td> <td>保有事業 Holding and Leasing Business</td> <td>75.1</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>サブリース事業 Subleasing Business</td> <td>その他 Other</td> <td>-49.9</td> </tr> <tr> <td>その他 Other</td> <td>-4.2</td> <td>その他 Other</td> <td>-0.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>消去他 Elimination or Corporate</td> <td>-48.6</td> <td>消去他 Elimination or Corporate</td> <td>-49.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>合計 Total</b></td> <td><b>305.4</b></td> <td><b>合計 Total</b></td> <td><b>305.4</b></td> <td><b>合計 Total</b></td> <td><b>305.4</b></td> </tr> </table>	保有 Holding and Leasing	→	保有事業 Holding and Leasing Business	134.4	38%	サブリース事業 Subleasing Business	開発事業 Development and Sales Business	145.8	41%	分譲 Property Sales	145.7	分譲 Property Sales	145.8		マネジメント Management	63.3	マネジメント Management	63.3				施設営業 Facility Operations	-3.6				保有 Holding and Leasing	→	保有事業 Holding and Leasing Business	75.1	21%			サブリース事業 Subleasing Business	その他 Other	-49.9	その他 Other	-4.2	その他 Other	-0.9		消去他 Elimination or Corporate	-48.6	消去他 Elimination or Corporate	-49.0		<b>合計 Total</b>	<b>305.4</b>	<b>合計 Total</b>	<b>305.4</b>	<b>合計 Total</b>	<b>305.4</b>
保有 Holding and Leasing	→	保有事業 Holding and Leasing Business	134.4	38%																																																				
サブリース事業 Subleasing Business		開発事業 Development and Sales Business	145.8	41%																																																				
分譲 Property Sales	145.7	分譲 Property Sales	145.8																																																					
マネジメント Management	63.3	マネジメント Management	63.3																																																					
		施設営業 Facility Operations	-3.6																																																					
		保有 Holding and Leasing	→	保有事業 Holding and Leasing Business	75.1	21%																																																		
		サブリース事業 Subleasing Business		その他 Other	-49.9																																																			
その他 Other	-4.2	その他 Other	-0.9																																																					
消去他 Elimination or Corporate	-48.6	消去他 Elimination or Corporate	-49.0																																																					
<b>合計 Total</b>	<b>305.4</b>	<b>合計 Total</b>	<b>305.4</b>	<b>合計 Total</b>	<b>305.4</b>																																																			

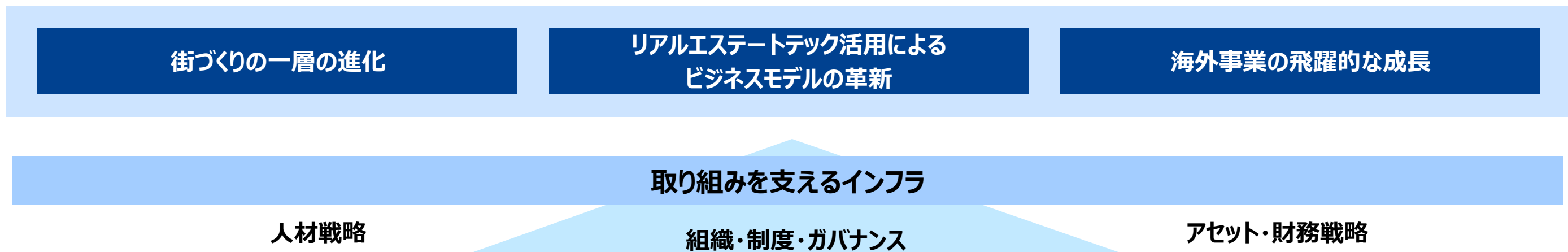
VISION2025



基本ストラテジー



主要な取り組み方針



## 中長期定量目標

Medium- to long-term quantitative targets

### 財務KPI目標と進捗状況 (VISION2025) /Financial KPIs and Progress (VISION2025)

	2025年 前後 Around 2025	参考 (2022年度実績) Reference (FY2022 Actual)
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥350.0 billion	3,054億円 ¥305.4 billion
うち、海外事業利益*1 Of which: Overseas income*1	30% 程度 Around 30%	18.9%
ROA*2	5% 程度 Around 5%	3.9%

\*1 海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益(※)

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

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益 (不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)

\*2 ROA=(営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

\*1 Overseas income = Overseas OP+ Pro forma operating income of overseas affiliates

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

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

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

\*2 ROA=(Operating income + non-operating income) / Average total assets over period

### 主な非財務KPI目標 /Main Medium- to Long-Term Goals regarding Non-Financial KPIs

	2030年度まで By FY2030	2050年度まで By FY2050
温室効果ガス削減目標 Greenhouse Gas Emission Reduction Targets	40%削減 (2019年度比) *3 40% reduction (compared to FY2019) *3	ネットゼロ Net zero greenhouse gas emissions
再生可能エネルギー割合 Ratio of Electricity Generated from Renewable Sources	---	100%
	2025年 Around 2025	2030年 Around 2030
女性管理職比率 Women in Management Positions Ratio	10%	20%

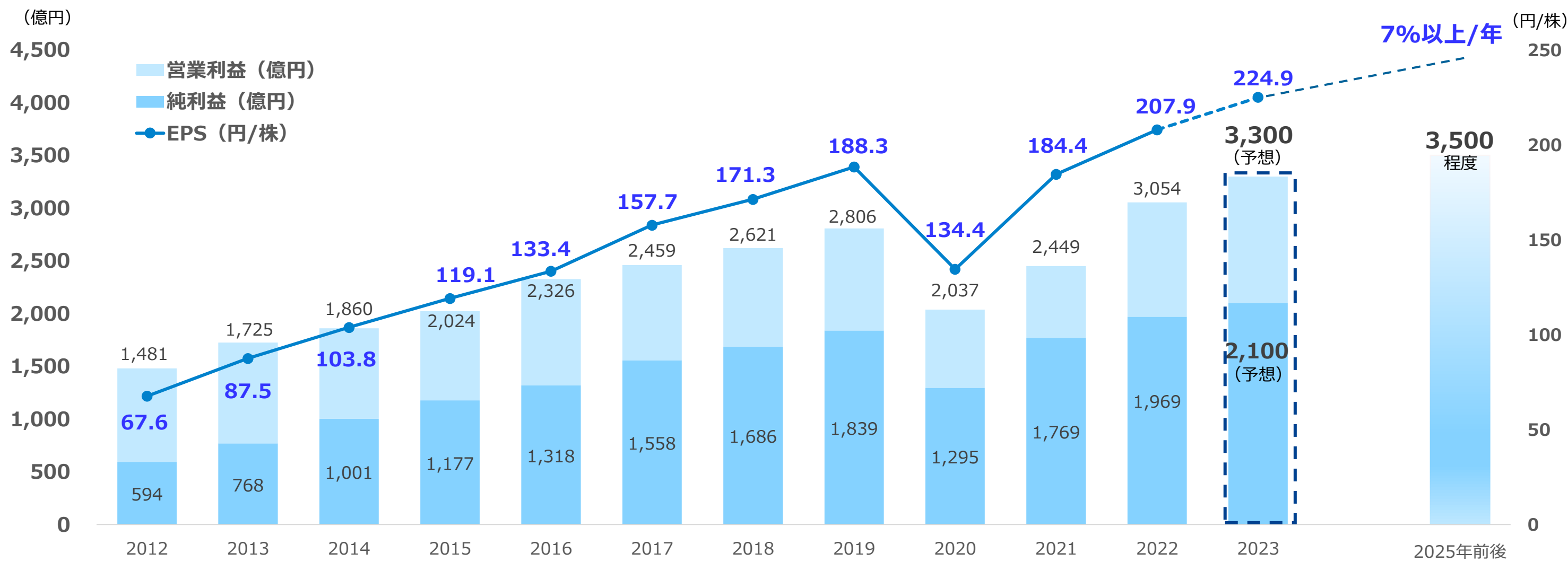
\*3 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減 (2019年度比) /SCOPE1+SCOPE2: 46.2% reduction by FY2030 ( compared to FY2019)

# 成長性目標と効率性目標

## Target of Growth and Efficiency

## 2 経営方針

### Management Policy



### 成長性目標

**営業利益** 3,500億円程度 (2025年前後)

**EPS成長率** 7%以上/年 (VISION2025期間\*1の平均)

### 効率性目標

**ROA\*2** 5%程度 (2025年前後)

**ROE** 8%程度 (2025年前後)

**D/Eレシオ** 1.2-1.5倍程度 (VISION2025期間\*1)

\*1 VISION2025期間のうち、2021年度以降を想定 (2022年5月公表)

\*2 ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

BSコントロールにより、強固な財務基盤のもと、株主還元と成長投資を両立

Balance shareholder returns and growth investment, supported by a strong financial basis through BS control





成長投資を通じた付加価値の創出

主な投資基準の目安

(国内例：NOI利回り)

都心プライムオフィス

5%程度

商業(土地保有)

8%程度

商業(借地型)

12%程度

投資・開発

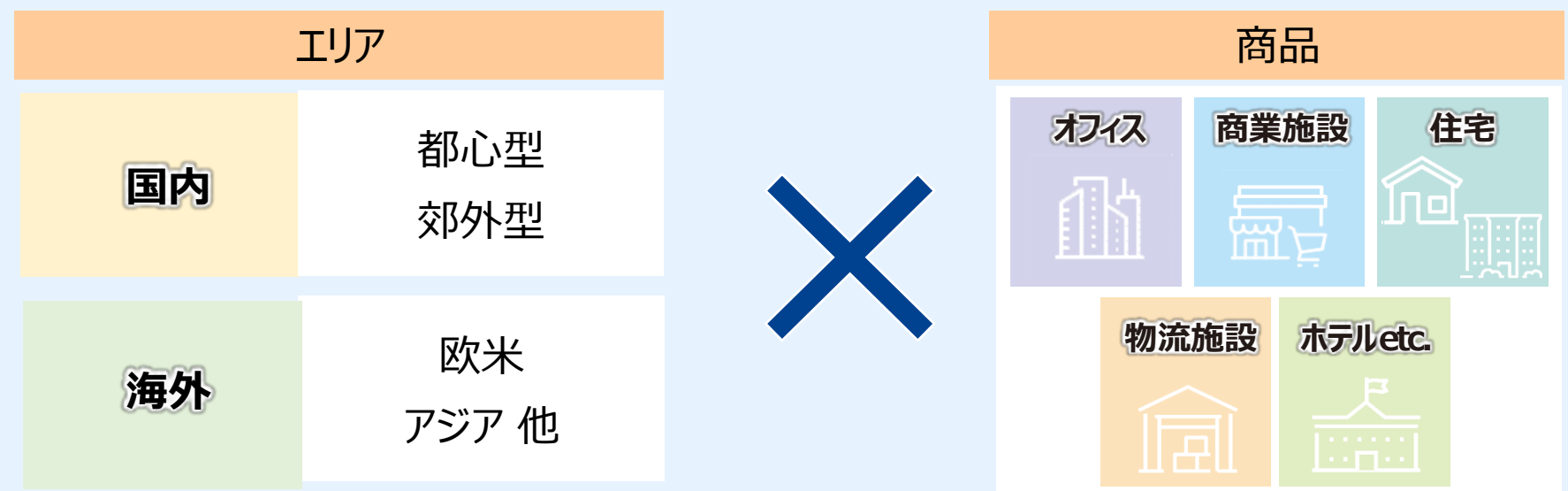
投資・開発時の留意点

✓ 付加価値の創出力が大きい  
物件のソーシング

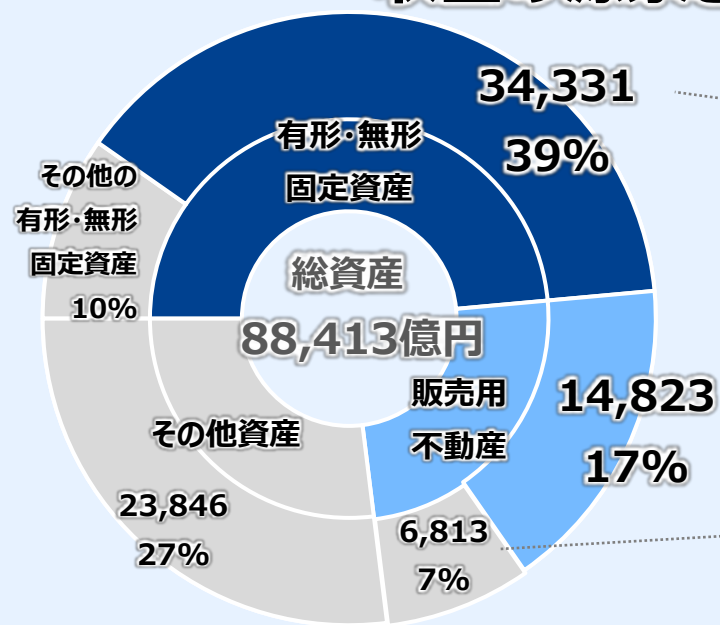
✓ 開発投資を通じた付加価値  
付与・利益率の向上

✓ エリア×商品の組合せによる  
リスク・リターン分散

三井不動産グループの資産ポートフォリオ



収益の源泉となる資産 (2023年3月期)



単位：億円

A. 賃貸等不動産

B. 販売用不動産  
(投資家向け分譲用)

C. 販売用不動産  
(個人向け住宅分譲用)

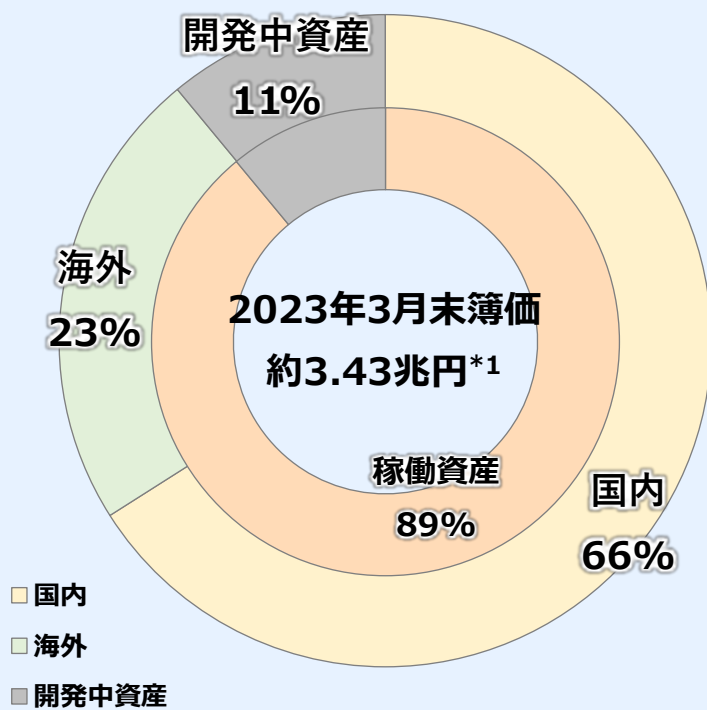
# 成長投資とポートフォリオ

## Growth Investment and Portfolio

## 2 経営方針 Management Policy

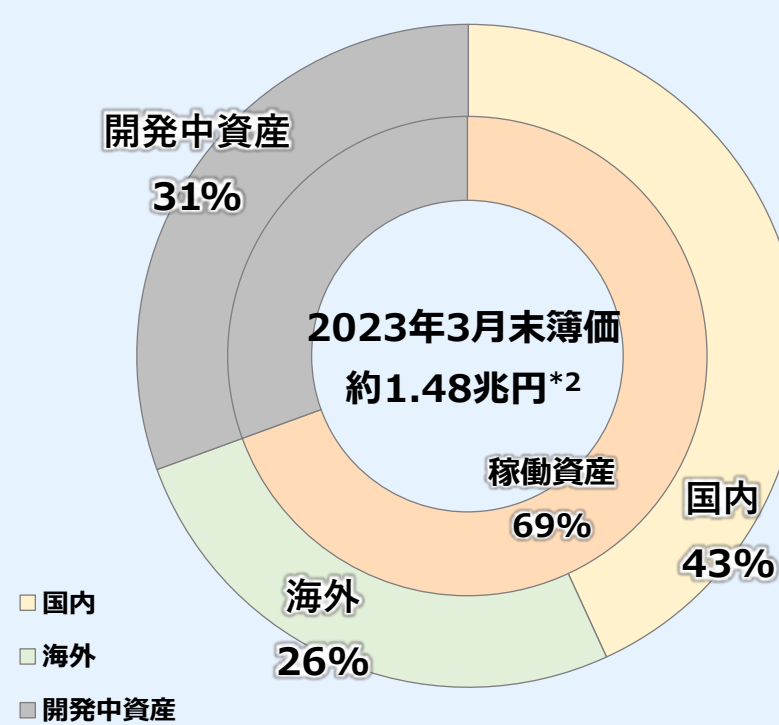
### 保有収益不動産（約4.9兆円）の適時売却による評価益の実現

#### A. 賃貸等不動産（有形・無形固定資産）



稼働資産	
期待NOI利回り	7.9%
うち、国内	7.8%
うち、海外	8.3%

#### B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）



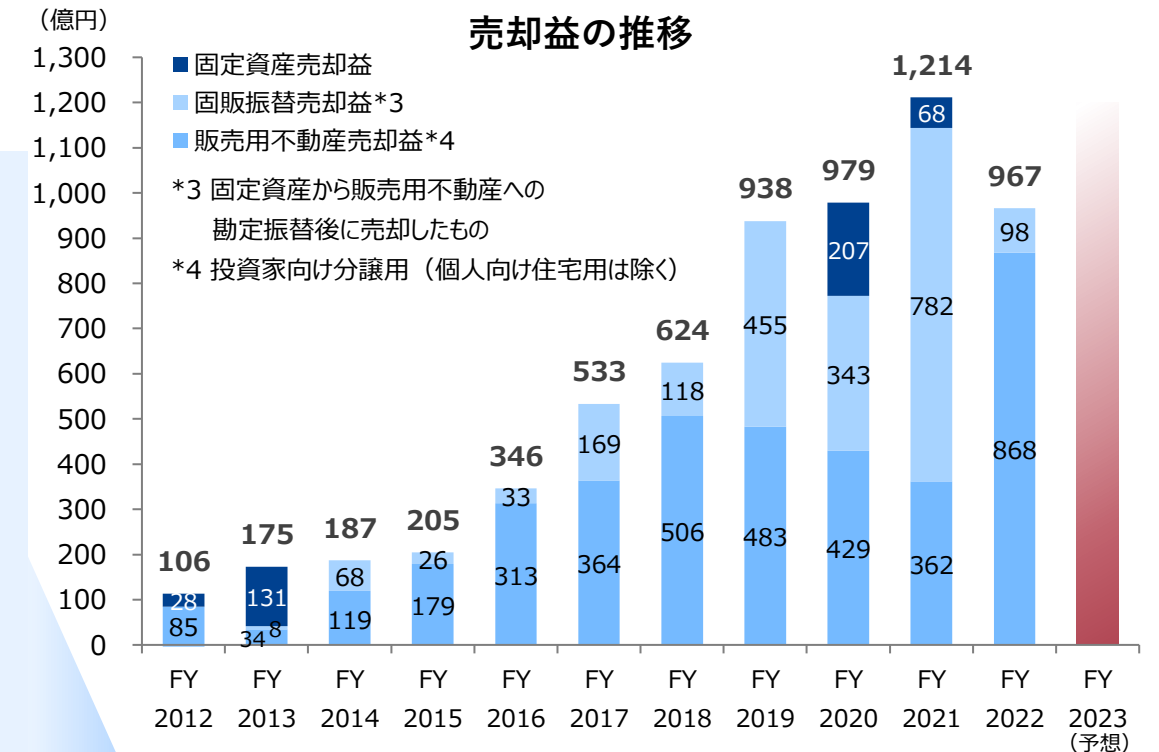
稼働資産	
期待NOI利回り	6.3%
うち、国内	6.6%
うち、海外	5.8%

\*1 資産割合の内訳

稼働資産				開発中資産	合計
国内			海外		
オフィス	商業	その他			
47%	15%	5%	23%	11%	100%
					3.43兆円

\*2 資産割合の内訳

稼働資産					開発中資産	合計
国内						
オフィス	商業	物流	賃貸住宅	その他		
13%	8%	11%	9%	1%	26%	31%
						1.48兆円



### 資産の売却・入れ替え

定期的な資産入替・売却による資産効率の向上・評価益の顕在化

#### 主な資産売却事例

時期	用途	物件名	利回り*5
FY2019	オフィス	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	3.2%
	物流	物流施設3物件	4.3%~4.9%
	商業	TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス	新橋M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス	大崎ブライトタワー	3.2%
	オフィス	名古屋三井ビルディング2物件	3.7%~4.2%
	物流	物流施設3物件	4.0%~4.8%
	オフィス	グラントウキョウサウスタワー	2.8%
FY2021	商業	銀座5丁目グローブ	2.8%
	商業	竹下通りスクエア	3.5%
	オフィス	飯田橋グラン・ブルーム	2.8%
	オフィス	中之島三井ビルディング	3.3%
	物流	物流施設3物件	3.9%~4.2%
FY2022	オフィス	豊洲ベイサイドクロスタワー	3.3%
	オフィス	飯田橋グラン・ブルーム	2.7%

\*5 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

三井不動産グループの資産の特徴

開発中資産

- ✓ 新たな価値を創造するために素地からの開発が必要
- ✓ 開発中は利益を生まない
- ✓ 将来の成長性の原資

都心資産\*2

- ✓ 人・モノ・金・情報の集積によるイノベーション、感動
- ✓ 相対的に土地代が高い
- ✓ CF安定化、資本コスト低減
- ✓ 大きな評価益、実現利益

保有資産

- ✓ 経年優化的思想から保有を継続し、街の進化につなげる
- ✓ 追加投資・実証実験等の自由度の確保
- ✓ バランスシートのコントロールは必要

当社の目安

不動産資産に占める割合\*1  
約30%

不動産資産に占める割合\*1  
約50%

保有:開発:マネジメント  
4:4:2 (2025年前後の利益ベース)

効率性目標

「社会的価値」と「経済的価値」の両立  
「成長性」と「効率性」のバランスの追求  
「適正なD/Eレシオ」1.2~1.5倍 程度



**ROA目標5%程度**  
**ROE目標8%程度**

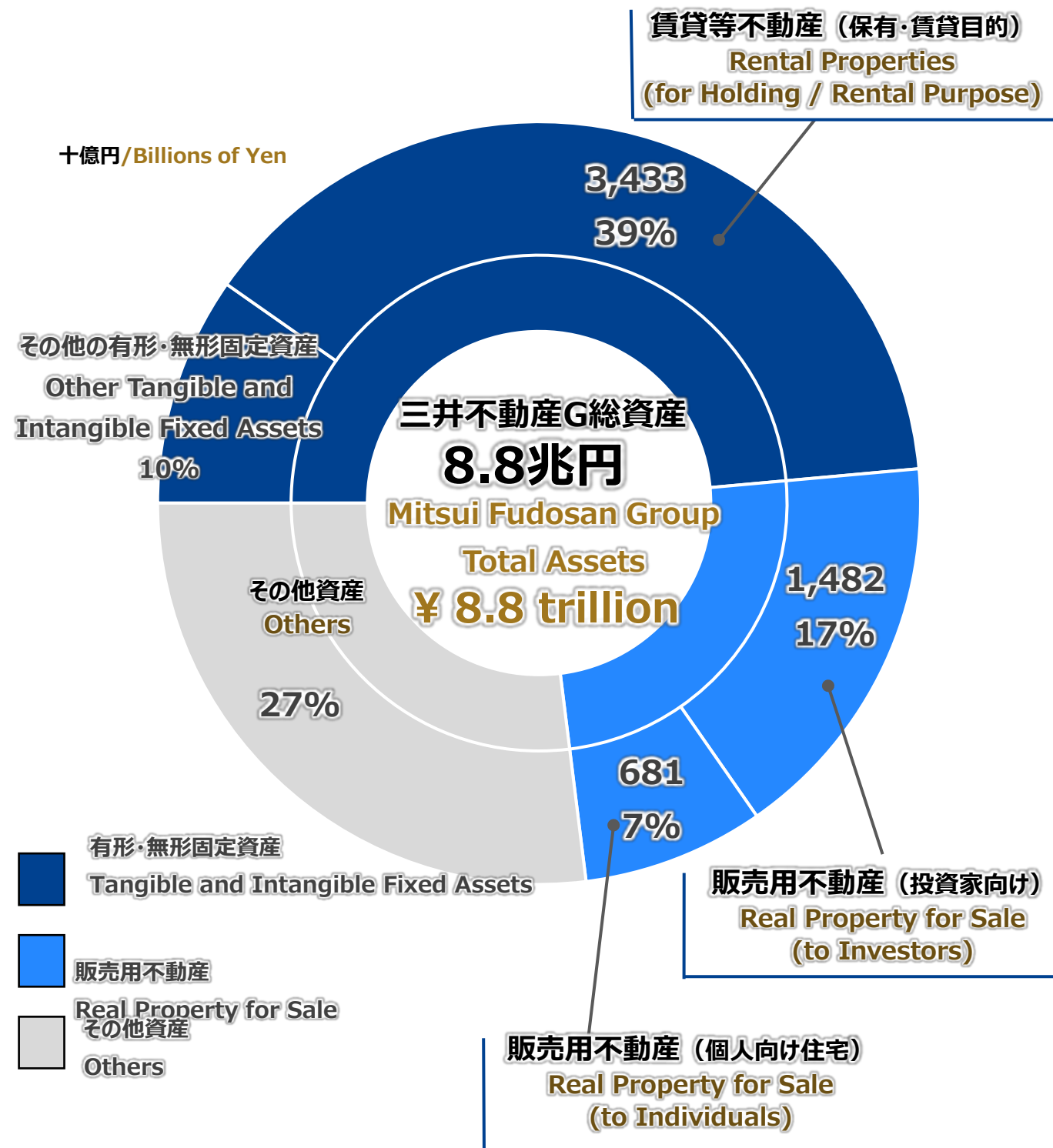
\*1 不動産資産 = 固定資産・販売用不動産等 \*2 都心資産 = 東京都心3区 + 米国NYの資産

# 成長投資とポートフォリオ (2023年3月期)

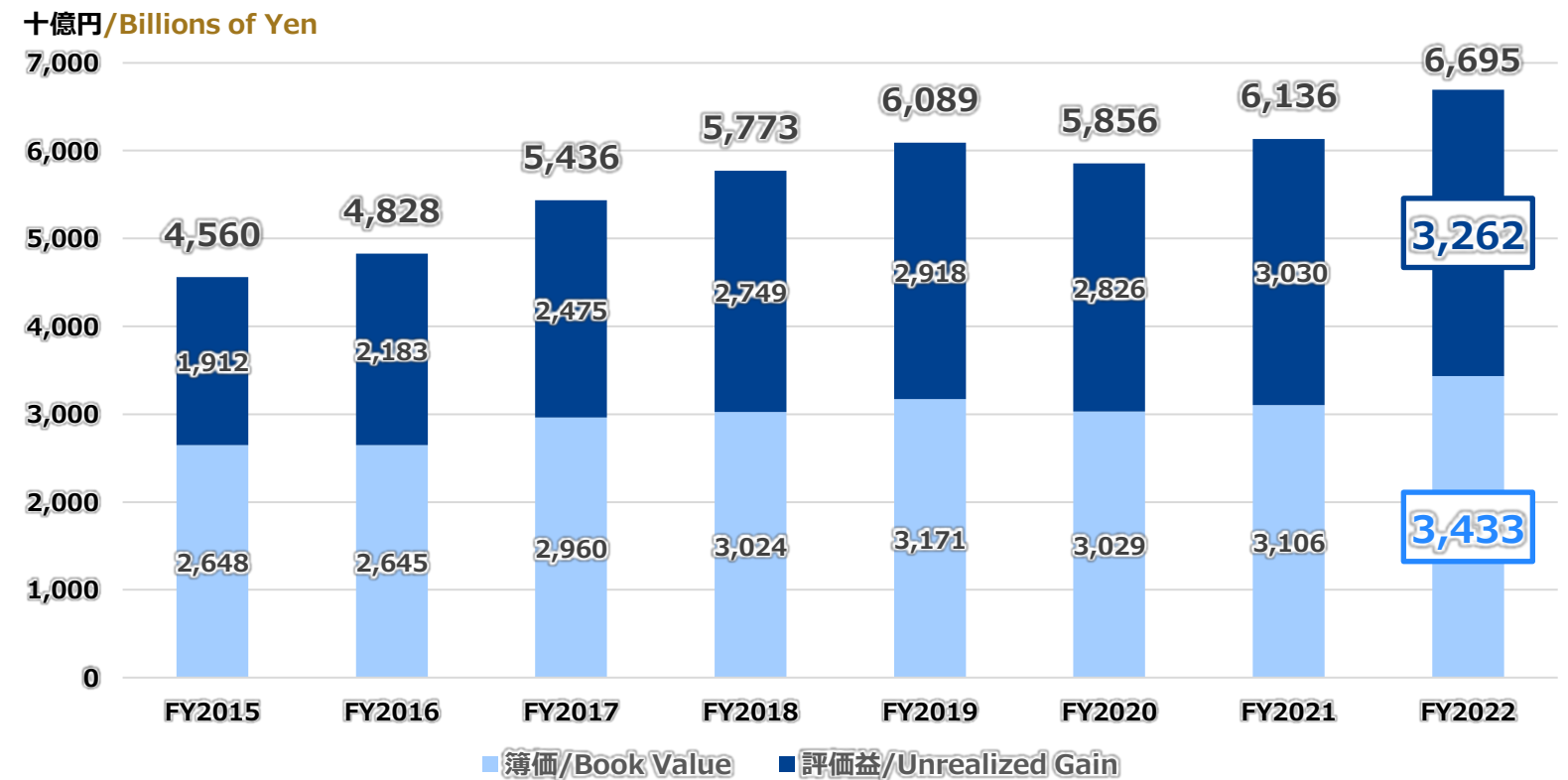
Growth Investment and Portfolio (FY2022)

## 賃貸不動産の規模と評価益の推移

Trends in Size and Unrealized Gain from Rental Properties



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



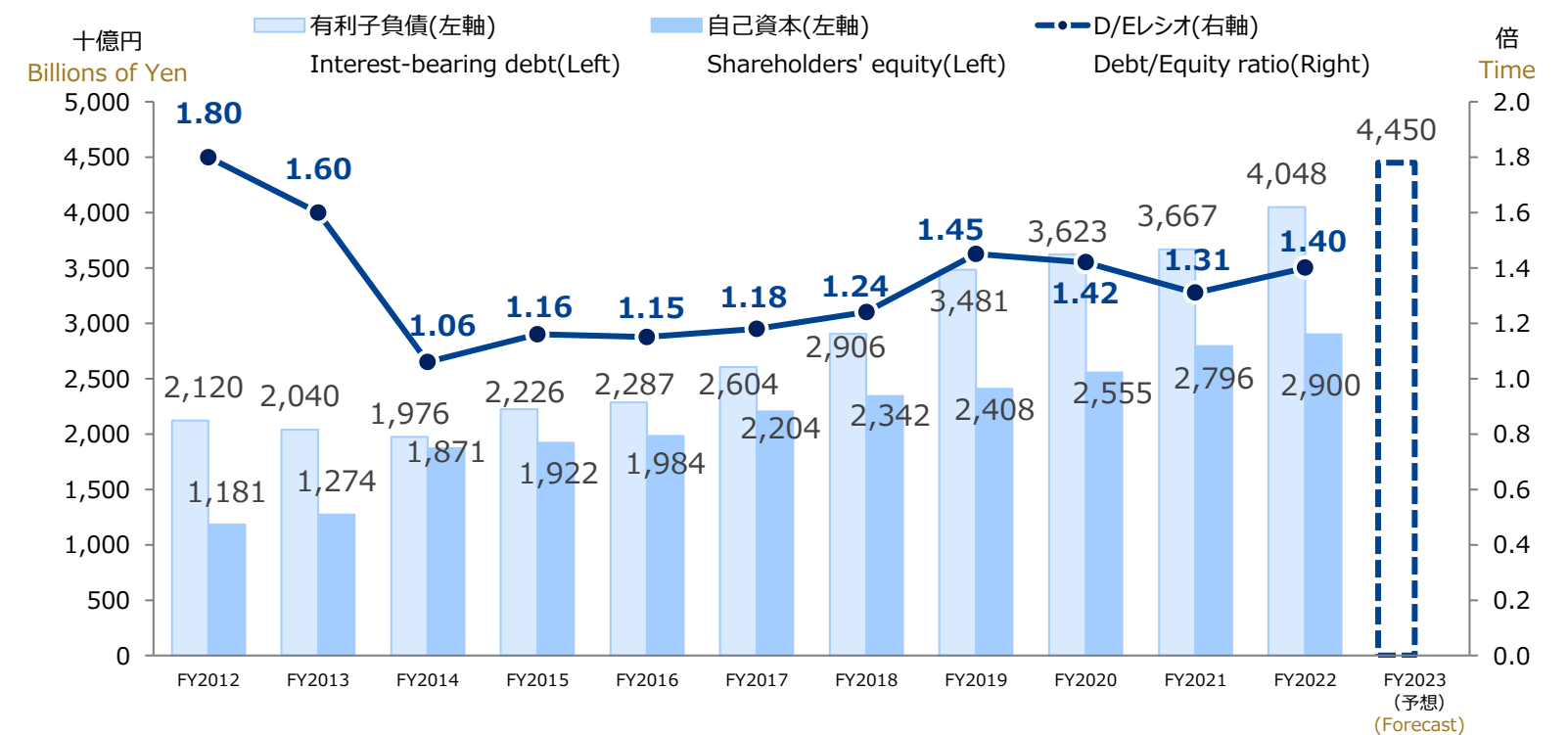
				十億円/Billions of Yen		
				期末簿価 2023年3月期 Year-end Book Value FY2022/4Q	期末時価 2023年3月期 Year-end Market Price FY2022/4Q	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office		1,606.5	3,418.8	1,812.2
		商業施設 Retail		499.1	1,139.4	640.3
		その他 Other		160.2	201.3	41.1
	海外 Overseas	オフィス Office		667.8	1,376.7	708.8
商業施設 Retail			122.1	171.2	49.1	
開発中資産 Under Development	時価評価対象 <sup>*1</sup>	Subject to Valuation <sup>*1</sup>		21.2	32.2	10.9
	時価評価対象外	Not Subject to Valuation		356.0	356.0	-
合計/Total				<b>3,433.1</b>	6,695.8	<b>3,262.6</b>
前期末からの差異/Difference from End of Last Year				+326.6	+558.9	+232.2

\*1 2024年3月期に竣工予定の国内における賃貸用不動産/Domestic rental properties scheduled to be completed in FY2023

### 財務戦略 / Financial Strategies

- 格付けを意識しながら、投資好機に向け財務健全性を維持  
Maintain financial soundness for investment opportunities while being conscious of the rating
- 有利子負債は、D/Eレシオ：1.2-1.5倍程度によりコントロール  
To control interest-bearing debt, referring to D/E ratio around 1.2 to 1.5
- 直接・間接を含め、柔軟に資金調達を実施  
Flexible financing, including direct and indirect financing
- 借入残高における高い長期・固定比率を維持  
Maintain a high long-term/fixed ratio of outstanding loans
- 未使用のコミットメントライン4,000億円  
The unused commitment line is ¥400 billion

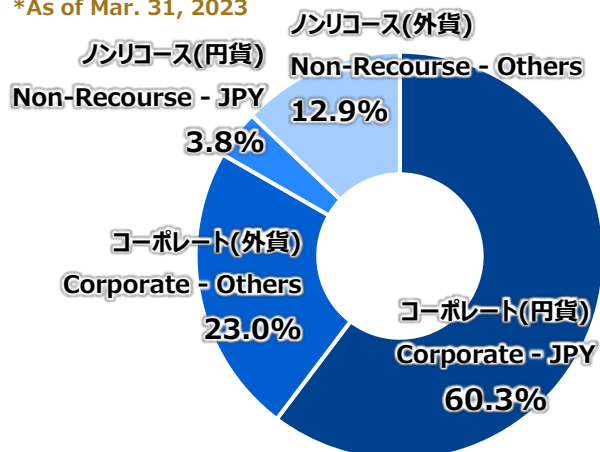
D/Eレシオ等の推移 /Trend of D/E ratio, etc.



### 資金調達 / Financing

#### 連結有利子負債 Interest-Bearing Debt \*Consolidated

\*2023年3月期末  
\*As of Mar. 31, 2023



【調達金利の状況】 \*2023年3月期末

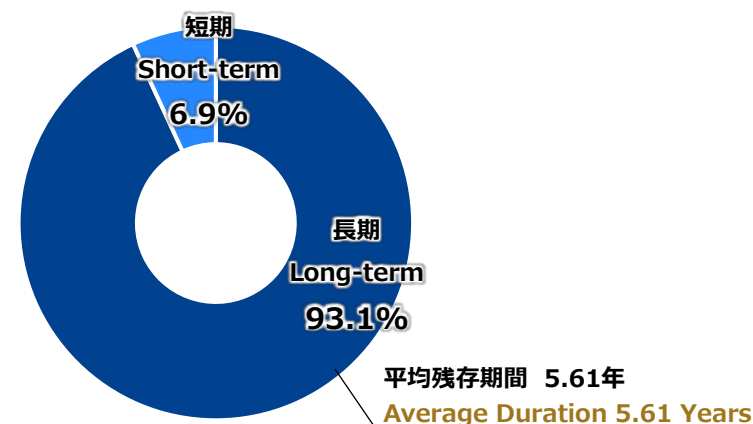
通貨	金利
円貨+外貨	1.69%
円貨	0.62%
外貨	3.61%

Interest rate situation As of Mar. 31, 2023

通貨	金利
All currency	1.69%
Japanese currency	0.62%
Foreign currency	3.61%

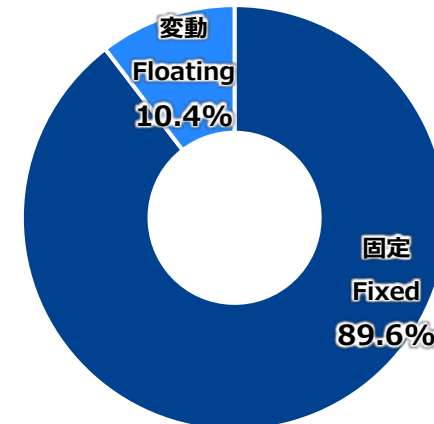
#### 長期・短期比率 Ratio of Long/Short-term Debt

\*ノンリコースを除く 2023年3月期末  
\*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2023



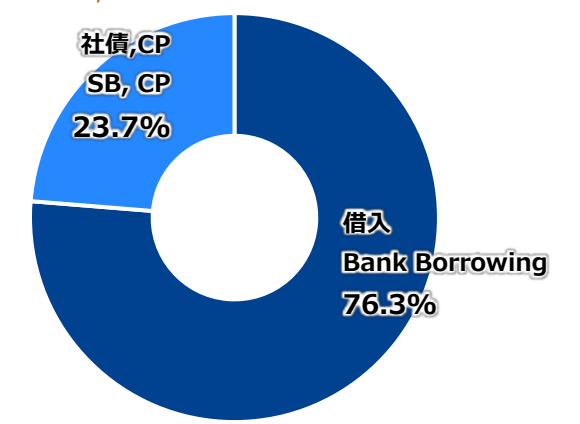
#### 固定・変動比率 Ratio of Fixed/Floating-Interest Debt

\*ノンリコースを除く 2023年3月期末  
\*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2023



#### 借入・社債比率 Ratio of Bank Borrowing

\*ノンリコース・短期借入を除く 2023年3月期末  
\*Excl. non-recourse and short-term borrowings, as of Mar. 31, 2023



### 格付の状況

#### Credit Rating

\*2023年8月4日時点  
\*As of Aug. 4, 2023

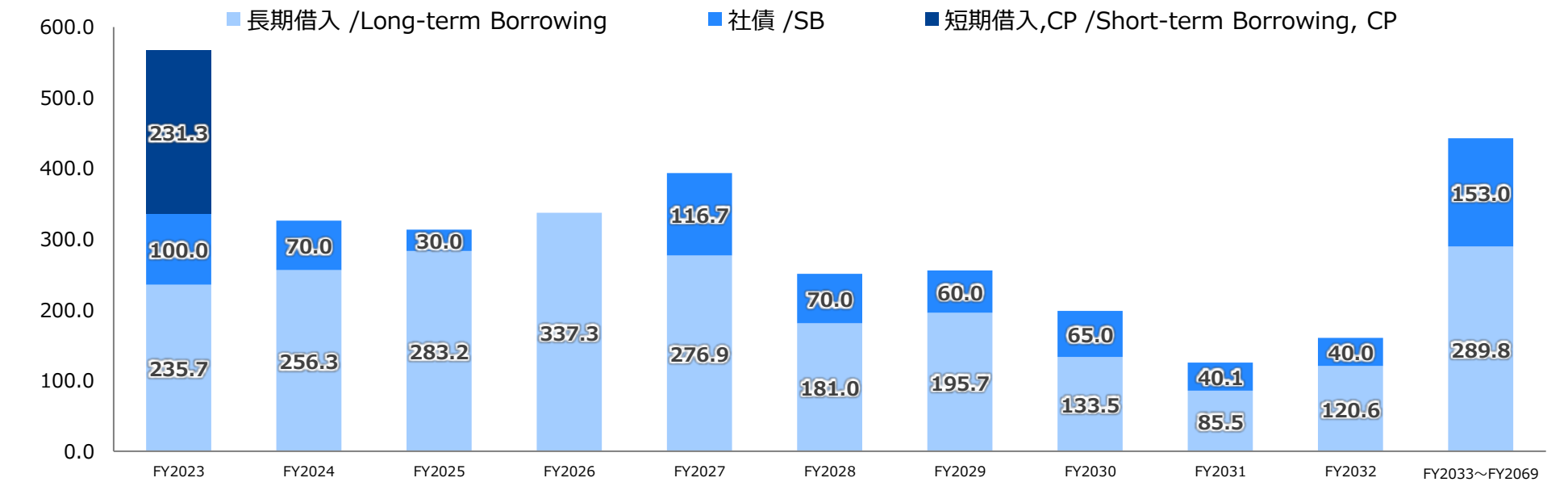
格付け機関 Rating Agencies	長期 Long-term	短期 Short-term	アウトルック Outlook
ムーディーズ Moody's	A3	-	安定的 Stable
スタンダード&プアーズ Standard & Poor's	A-	A-2	安定的 Stable
格付投資情報センター Rating and Investment Information, Inc. (R&I)	AA-	a-1+	安定的 Stable
日本格付研究所 Japan Credit Rating Agency, Ltd. (JCR)	AA	J-1+	安定的 Stable

### 返済予定額

#### Amount Scheduled to be Repaid

\*ノンリコースローンを除く 2023年3月期末  
\*Excl. Non-recourse As of Mar. 31, 2023

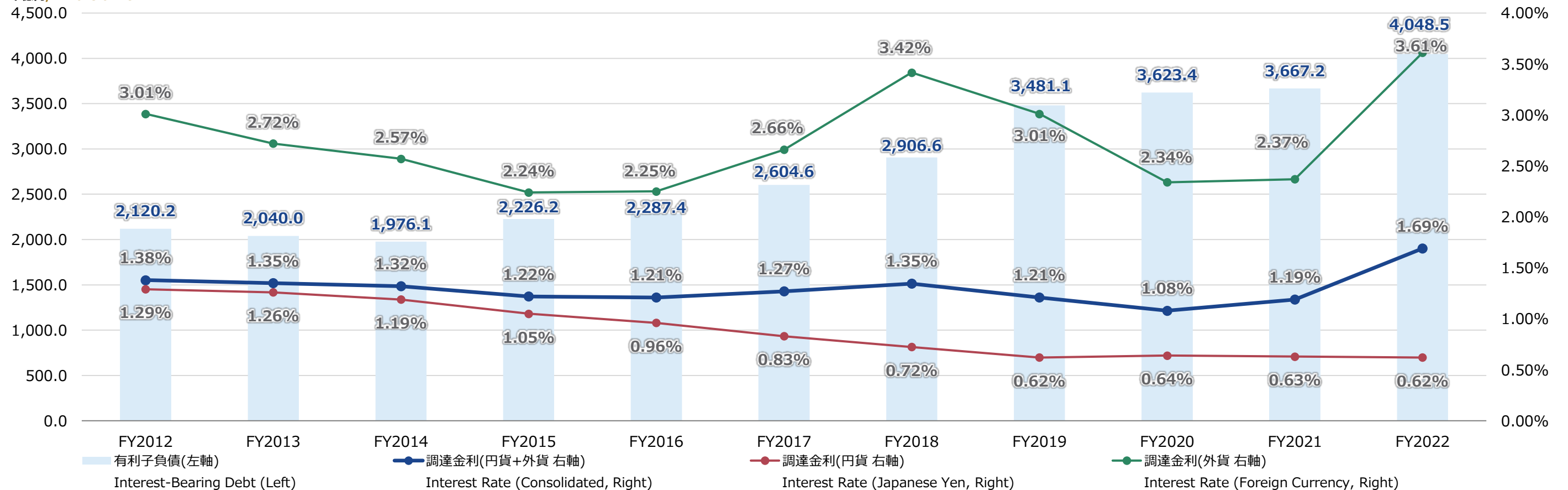
十億円/Billions of Yen



### 有利子負債残高と調達金利の推移

#### Interest-Bearing Debt Breakdown

十億円/Billions of Yen



# BSコントロールによる効率化のさらなる向上

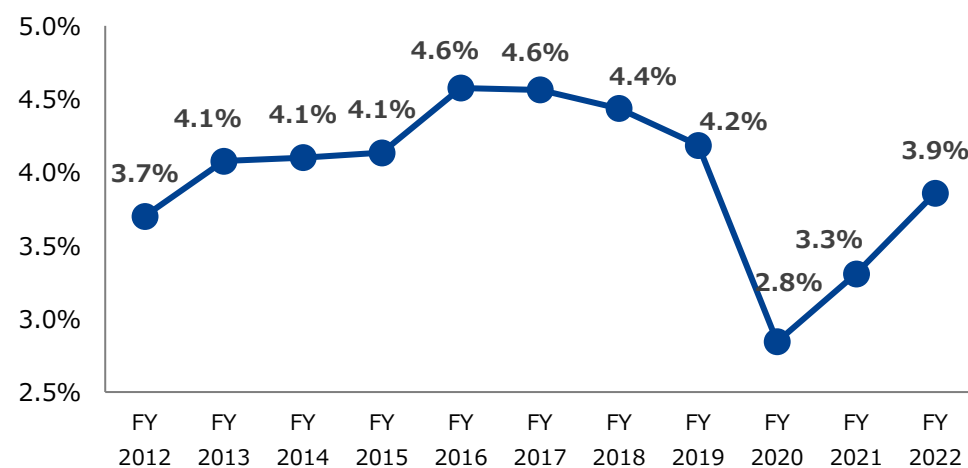
## Further Improvement of Efficiency through BS Control

適切なレバレッジ(D/Eレシオ)管理のもと、継続的なROA改善により、ROEを維持向上  
 Maintain and improve ROE through appropriate management of leverage (D/E ratio)  
 and ongoing improvements to ROA

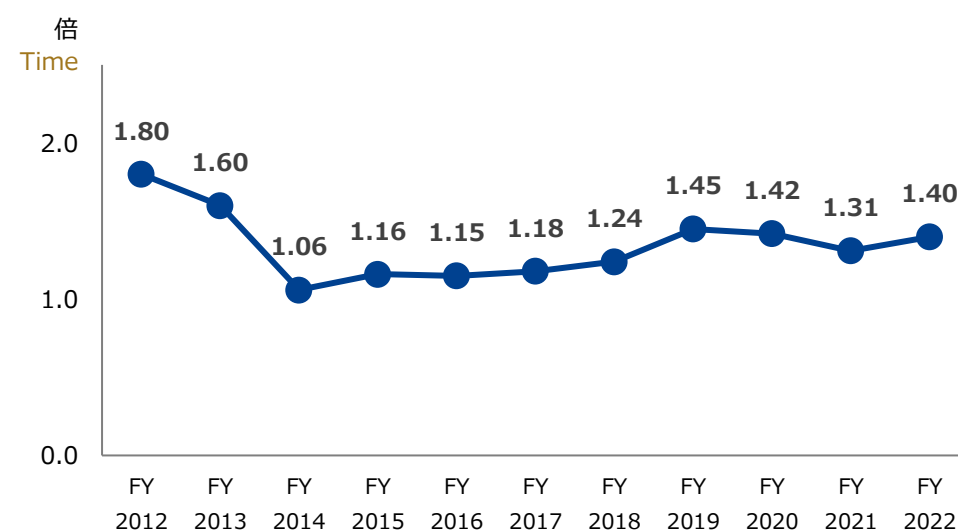
- 総資産規模を意識しながら、さらなる資産効率の改善を目指す（ROA目標：5%程度）  
 Aim for further improvement of return on assets (ROA target: around 5%) while remaining conscious of total asset size
- 最適な資本構成の実現を目指し、D/Eレシオ：1.2-1.5倍程度により財務レバレッジを管理  
 Manage financial leverage through our D/E ratio around 1.2 to 1.5 to achieve the optimal capital composition
- 適正な財務レバレッジのもと、ROAの改善を通じたROEの維持向上を図る（ROE目標：8%程度）  
 Maintain and improve ROE (ROE target: around 8%) through ROA improvement with appropriate financial leverage



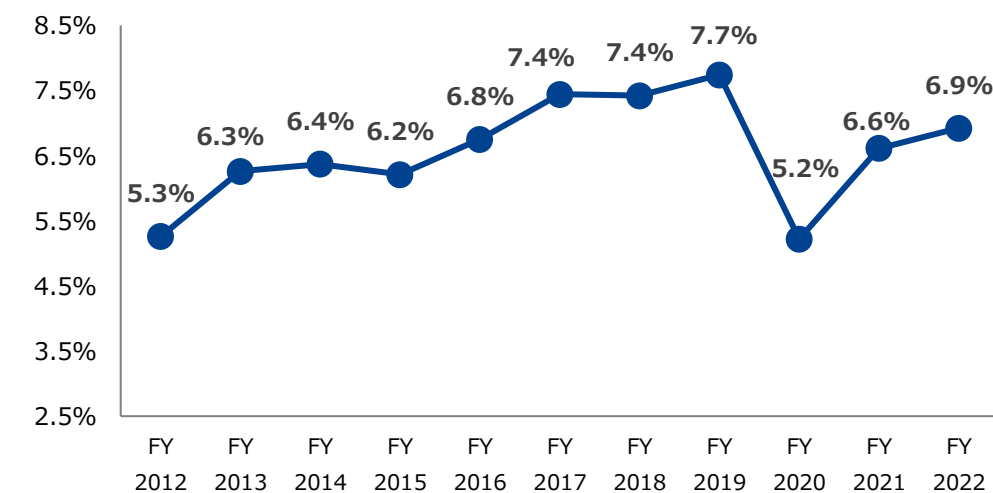
資産効率（ROA）の推移  
Trends in Return on Assets (ROA)



財務レバレッジ（D/Eレシオ）の推移  
Trends in Financial Leverage (D/E ratio)



資本効率（ROE）の推移  
Trends in Capital Efficiency (ROE)

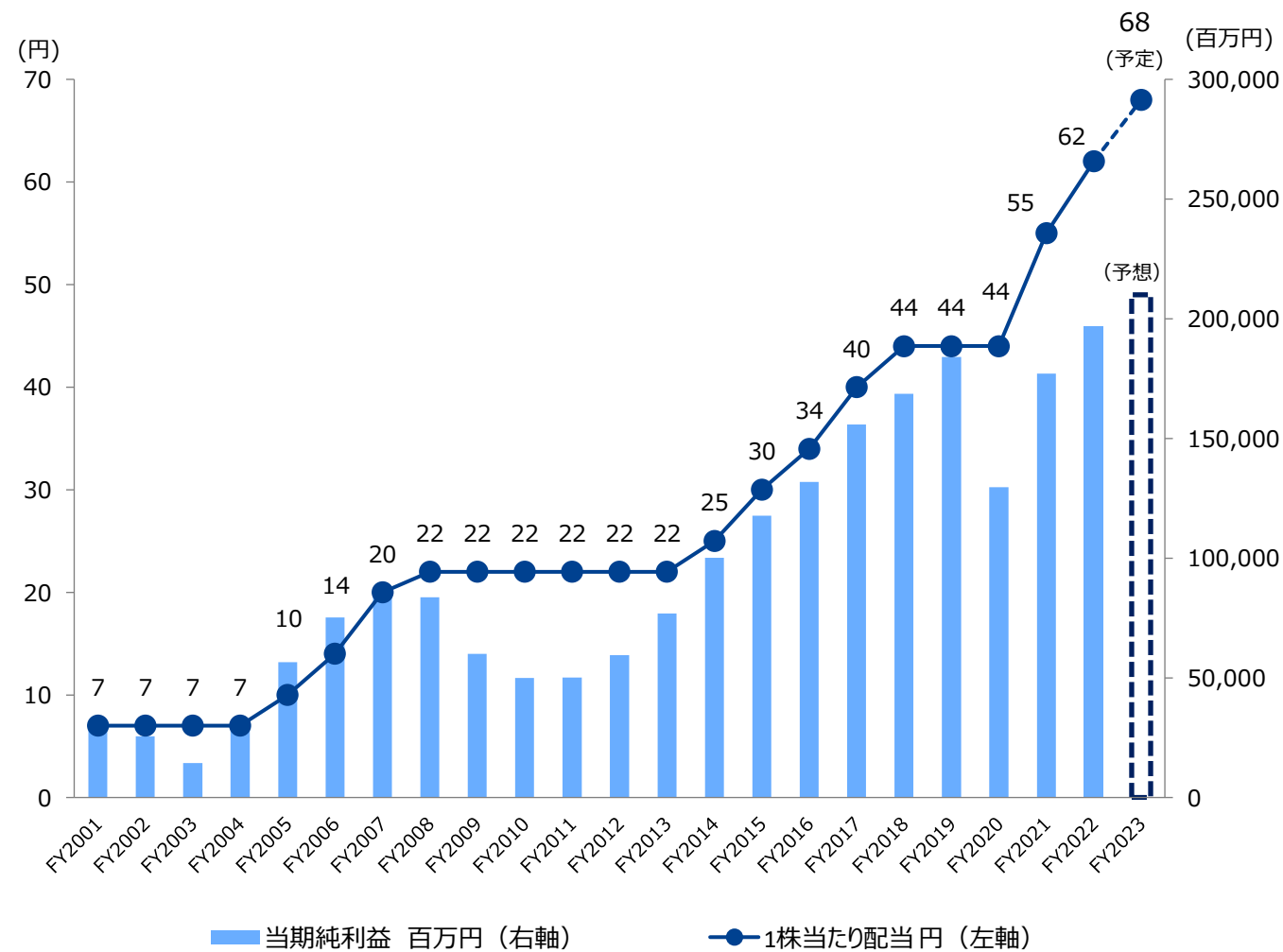


### 株主還元方針

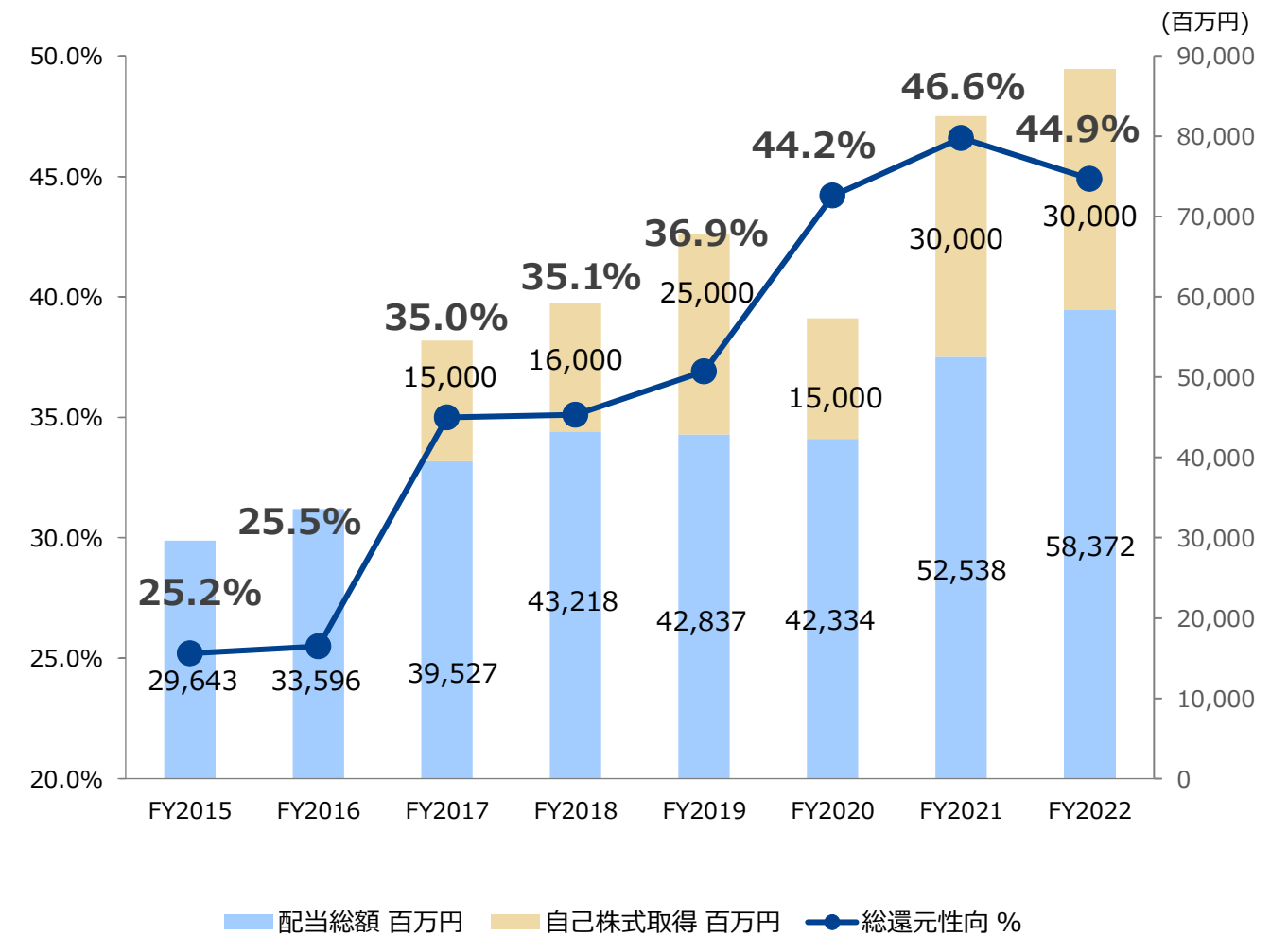
- 中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う
- 利益還元については、**安定的な配当の実施**とともに、資本効率の向上を目的として**機動的な自己株式取得**<sup>\*1</sup>を行うものとする
- 総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の**45%程度を目途**<sup>\*2</sup>とする

\*1 取得した自己株式は、原則として消却いたします  
\*2 2022年5月改訂

1株当たり配当額・親会社株主に帰属する当期純利益の推移



配当総額・自己株式取得額・総還元性向の推移





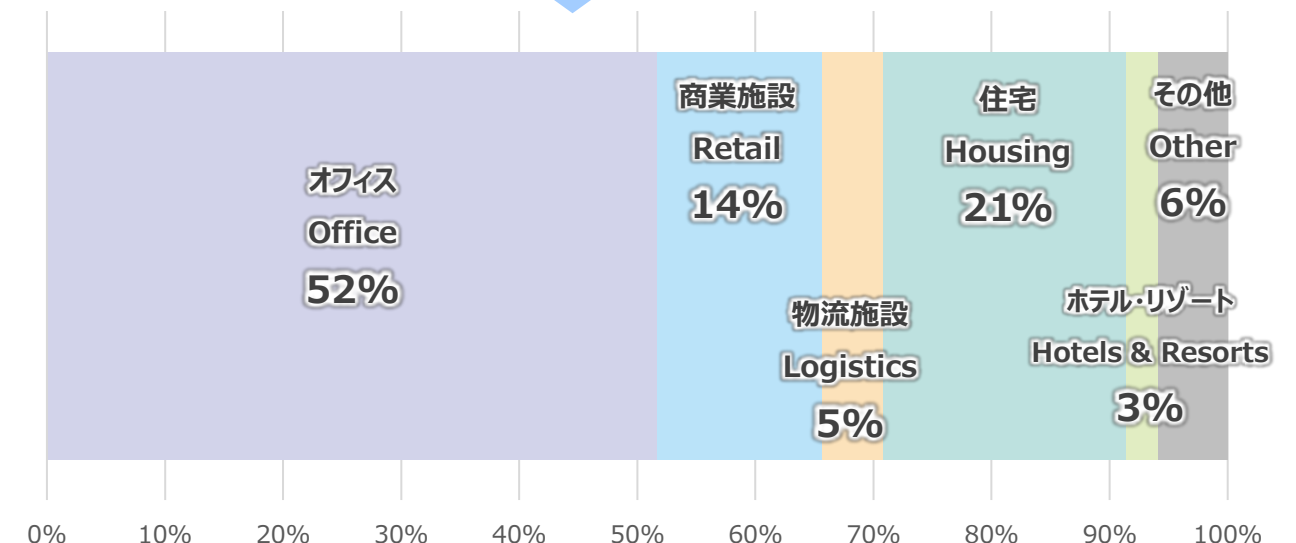
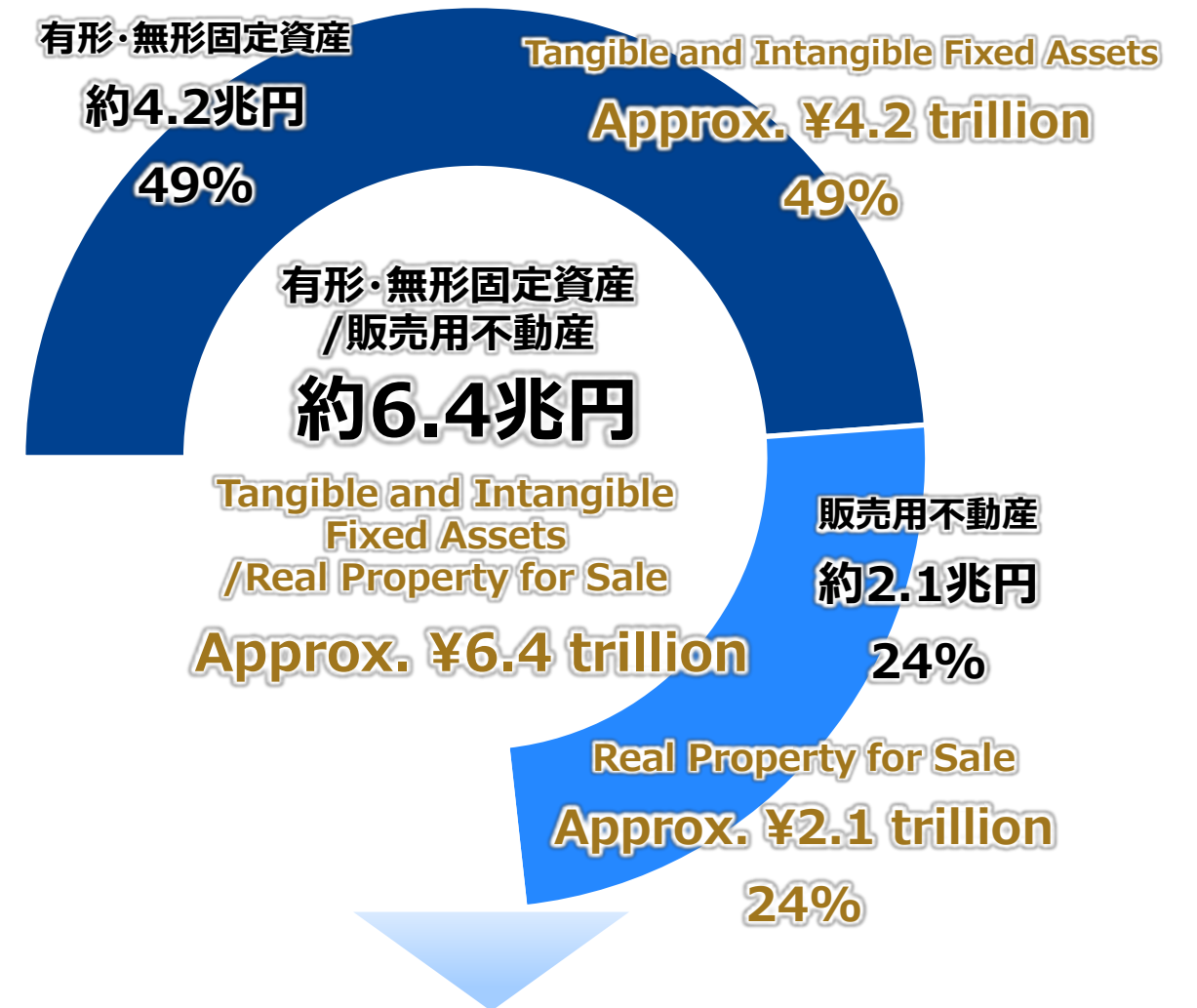
# 三井不動産の主なアセットクラス (2023年3月期)

## Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes (FY2022)

	主要データ*1 Key Data*1		収益の源泉 Sources of Revenue	主なブランド Main Brands
オフィス Office Buildings	貸付面積*2 Leased floor space*2 3,451千㎡ 3,451 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Approx. 3,000	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue	COLORFUL WORK 三井のオフィス &WORKSTYLING MITSUI LINK-Lab
商業施設 Retail Facilities	貸付面積*2 Leased floor space*2 2,524千㎡ 2,524 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 (2023年4月1日時点) Tenant Companies (As of Apr 1, 2023) 約2,500社 Approx. 2,500	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue	三井ショッピングパーク LaLaport MITSUI OUTLET PARK Mitsui Shopping Park Urban & mall
物流施設 Logistics Facilities	総施設数*3 (2023年6月末時点) Total Facilities*3 (As of Jun. 30, 2023) 62施設 Total 62	総延床面積 (2023年6月末時点) Total Floor Space (As of Jun. 30, 2023) 約530万㎡ Approx. 5.3 million m <sup>2</sup>	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue	MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park
住宅 Housing	マンション引渡戸数 Delivered Condominiums 3,196戸 3,196 units	戸建引渡戸数 Delivered Detached Housing 420戸 420 units	個人・リートへの分譲収入 Individual/REIT Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Broker Commissions 管理費 Management Fees	三井のマンション PARK HOMES 三井ホーム 三井のリハウス
ホテル・リゾート Hotels and Resorts	当社直営施設 (2023年6月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Jun. 30, 2023) 53施設/Total 53 13,300室/13,300 rooms		宿泊料 Accommodation Fees	Mitsui Garden Hotels Halekulani OKINAWA

\*1 時点の記載がない数値は2022年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2022.  
 \*2 転貸面積を含みます。/Includes subleased floor space.  
 \*3 既存施設および開発中の施設を含みます。/Includes existing facilities and facilities under development.  
 \*4 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数です。/Number of Mitsui Fudosan Realty Group brokered sales prior to eliminations.

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



# リスク・機会・競争優位性

## Risks, Opportunities, and Competitive Advantages

### 3 事業状況 Business Situation

事業	リスク	事業機会	競争優位性
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テレワークの浸透等によるオフィス需要の変化</li> <li>✓ 2023年、2025年のオフィス供給増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 企業・ワーカーのさらなる生産性向上への意識の高まり</li> <li>✓ ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化</li> <li>✓ カーボンニュートラルを目指す企業の取り組み等の拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テナント約3,000社<sup>*1</sup>との中長期リレーション</li> <li>✓ ワークスタイリング会員：約26万人<sup>*2</sup>、拠点数：139<sup>*2</sup> (全国)</li> <li>✓ 競争力の高い物件ポートフォリオ (立地・商品性能等)</li> </ul> <small>*1 2023年3月末時点 *2 2023年7月末時点</small>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ エネルギー価格をはじめとした物価高による消費マインド低迷懸念</li> <li>✓ 感染症の再拡大による営業制約の再発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ コロナ禍を経て再評価されるリアル空間の価値</li> <li>✓ 新たな生活様式における需要拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商業テナント：約2,500社<sup>*3</sup>、店舗数：約9,700店<sup>*3</sup></li> <li>✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,350万人<sup>*4</sup></li> <li>✓ 40年超にわたり蓄積した商業施設の企画・開発・テナント営業・運営ノウハウ</li> </ul> <small>*3 2023年4月1日時点 *4 2023年3月末時点</small>
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化</li> <li>✓ 新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EC市場拡大や荷主のサプライチェーン見直しに伴う物流施設需要の拡大</li> <li>✓ 労働力不足を背景としたDX活用の一段の加速</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 国内外62物件<sup>*5</sup>に及ぶ先進的物流施設の開発実績</li> <li>✓ 荷主への直接営業やCREソリューション提供を可能とする厚いテナントリレーション (オフィステナント：約3,000社<sup>*6</sup>、商業テナント：約2,500社<sup>*7</sup>等)</li> <li>✓ DXを活用した物流ソリューション提案力</li> </ul> <small>*5 2023年6月末時点 *6 2023年3月末時点 *7 2023年4月1日時点</small>
すまい (国内住宅分譲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退</li> <li>✓ 人口減少による国内住宅関連市場の縮小</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 顧客のライフスタイルの多様化に伴う住宅への意識の高まり</li> <li>✓ オンライン商談や電子契約等の顧客への浸透</li> <li>✓ 脱炭素社会実現に向けた環境へ配慮した商品企画への注目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ マンション分譲戸数：約24万戸<sup>*8</sup></li> <li>✓ 都心・大規模・再開発物件を中心とした高い付加価値創造を実現する事業企画・開発力</li> </ul> <small>*8 2023年3月末時点</small>
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ インバウンド急回復によるオーバーツーリズムの発生</li> <li>✓ 各種物価・水光熱費の高騰に起因する運営コストの増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 日本の観光資源に対する国内外からの高い評価</li> <li>✓ 訪日外国人数の急回復および更なる増加への期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 三井ガーデンホテル会員：約77万人<sup>*9</sup></li> <li>✓ 直営客室数：約13,300室<sup>*10</sup> (国内外)</li> <li>✓ ラグジュアリーから宿泊主体型まで多様な顧客ニーズに合わせたホテル・リゾート14ブランドの展開</li> </ul> <small>*9 2023年3月末時点 *10 2023年6月末時点</small>
グローバル (欧米)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リモートワークなど働き方の変化に伴う、オフィス・住宅に対するニーズの変化</li> <li>✓ 建築費を含むインフレの進展と、金融引き締めによる金利上昇リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リアルな場へのニーズの変化に伴う、好立地、高品質物件の選好</li> <li>✓ 環境性能の高いオフィス物件に対する需要の増加</li> <li>✓ ライフサイエンス業界の成長に伴うラボオフィス需要の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」「街づくり型事業の開発力」</li> </ul>
グローバル (アジア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ エコマースの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化</li> <li>✓ 米中間の緊張関係による地政学リスク</li> <li>✓ 中国ゼロコロナ政策など各エリアの新型コロナウィルス対策・規制による経済停滞リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「体験型」「コト消費」等、リアル商業施設ならではのニーズ拡大</li> <li>✓ 経済成長、中間層・個人消費の拡大、都市化の進展などによる、底堅い個人需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 50年以上の海外事業の歴史</li> <li>✓ 優秀な現地社員の採用・登用によるローカルの推進</li> </ul>

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

### 事業戦略

#### Business Strategies

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

### 都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

#### An Excellent office portfolio centering on central Tokyo

賃貸収益 Leasing Revenue	貸付面積 Leased Floor Space	貸付面積比率 Leased Floor Space Ratio
約4,269億円 Approx. ¥426.9 billion	約3,451千㎡ Approx. 3,451 K m <sup>2</sup>	約90% Approx. 90 %
(2022年度:連結) (FY2022; Consolidated)	(2022年度:連結) (FY2022; Consolidated)	(2022年度:首都圏、単体) (FY2022; Tokyo metropolitan area, Non-consolidated)



### テナントとの厚いリレーション

#### Stable Relationships with Tenant Companies

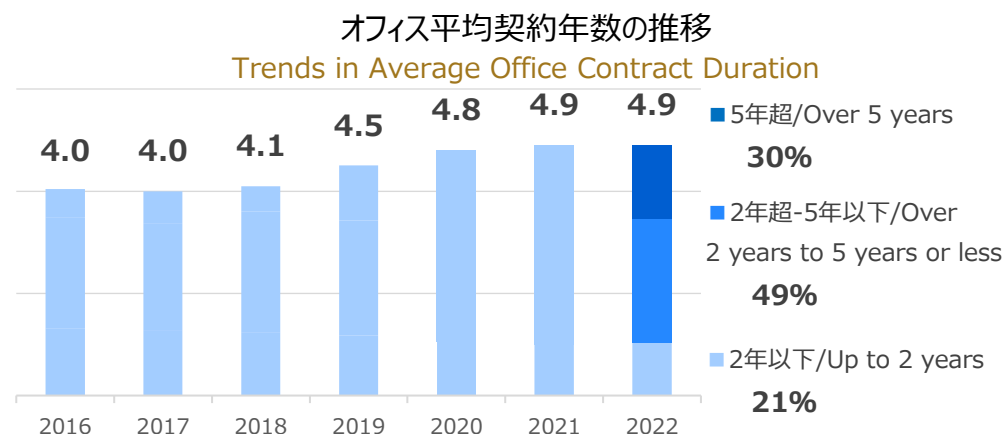
テナント総数 (2023年3月末時点)  
Total Tenants (As of Mar. 31, 2023)

約3,000社  
Approx. 3,000

主な入居企業 Main Tenant companies	
旭化成(株)	Asahi Kasei Corp.
アステラス製薬(株)	Astellas Pharma Inc.
EY Japan(株)	EY Japan Co., Ltd.
(株)かんぽ生命保険	JAPAN POST INSURANCE Co., Ltd.
KDDI(株)	KDDI CORPORATION
(株)大和証券グループ本社	Daiwa Securities Group Inc.
中外製薬	CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.
東レ(株)	Toray Industries, Inc.
(株)エヌ・ティ・ティ・データ	NTT DATA Corporation
(株)博報堂	Hakuhodo Incorporated
BofA証券(株)	BofA Securities Japan Co., Ltd.
(株)日立製作所	Hitachi, Ltd.
(株)ファーストリテイリング	FAST RETAILING CO., LTD.
富士通(株)	Fujitsu Limited
富士フイルム(株)	FUJIFILM Corporation
(株)三井住友銀行	Sumitomo Mitsui Banking Corporation 等 /etc.

平均契約期間 (2022年度:単体)  
Average Contract Duration  
(FY2022; Non-consolidated)

4.9年  
4.9 years

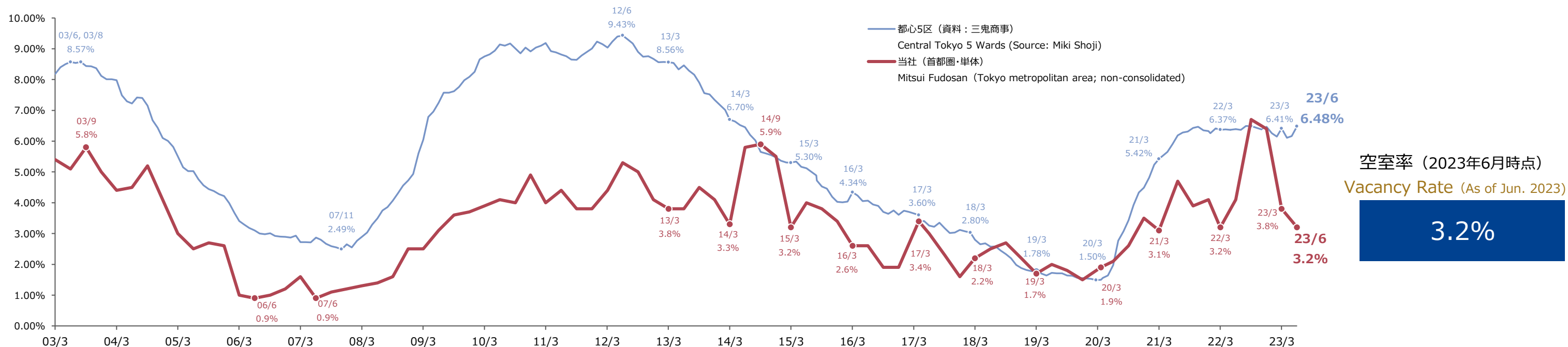


# オフィス Office

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

## 3 事業状況 Business Situation

### 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

7物件  
7 properties

海外  
Overseas

12物件<sup>\*1</sup>  
12 properties<sup>\*1</sup>

#### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2023	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	約 121,000 m <sup>2</sup>
	米国、サンディエゴ San Diego, U.S.	トーリービュー Torrey View	約 45,500 m <sup>2</sup>
	英国、ロンドン London, UK	テレビジョンセンター再開発計画(西オフィス棟) Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	約 16,300 m <sup>2</sup>
2023-	インド、バンガロール Bangalore, India	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	約 426,400 m <sup>2</sup>

\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

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

\*2 Each FY completed, total floor space may change in the future.

Some project names are tentative.

海外プロジェクト/Overseas projects

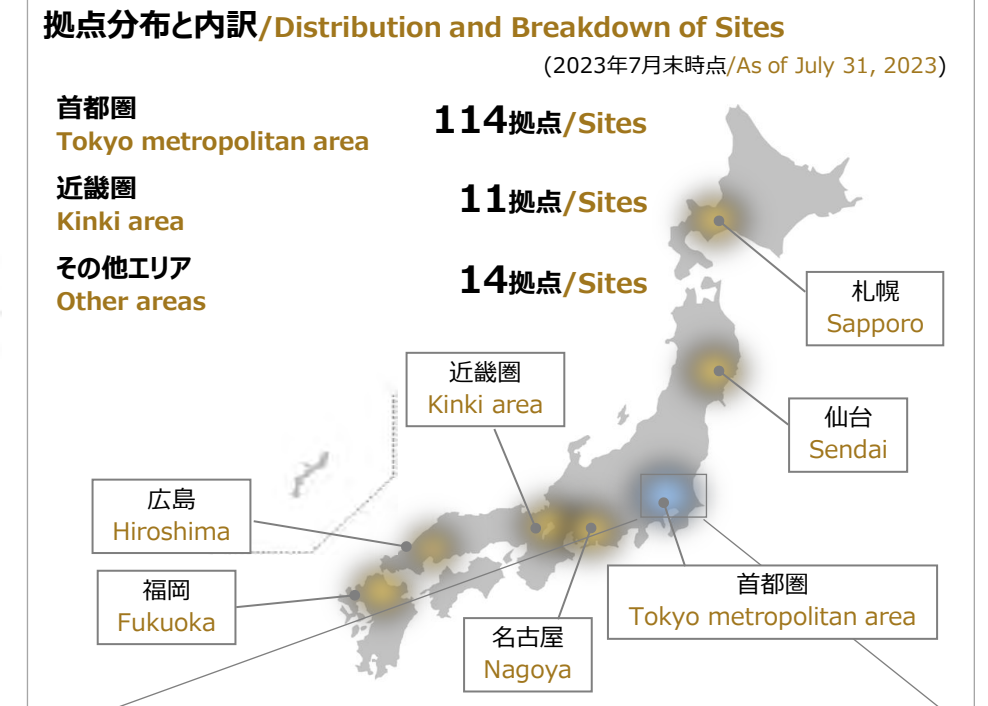
竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2025以降 2025 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業 Nihonbashi 1-Chome Central District Project	約 380,300 m <sup>2</sup>
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業 Yaesu 2-Chome Central District Project	約 388,300 m <sup>2</sup>
	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 - m <sup>2</sup>
	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 - m <sup>2</sup>
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目中地区 Uchisaiwaicho 1-Chome Central District Project	約 - m <sup>2</sup>
	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 - m <sup>2</sup>
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 - m <sup>2</sup>
	米国、シアトル Seattle, U.S.	The NET	約 - m <sup>2</sup>
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	ブランスクエア Brannan Square	約 112,000 m <sup>2</sup>
	英国、ロンドン London, UK	サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	約 24,000 m <sup>2</sup>
英国、ロンドン London, UK	1-5 Earl Street	約 - m <sup>2</sup>	

# シェアオフィス Shared Office

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

## 3 事業状況 Business Situation

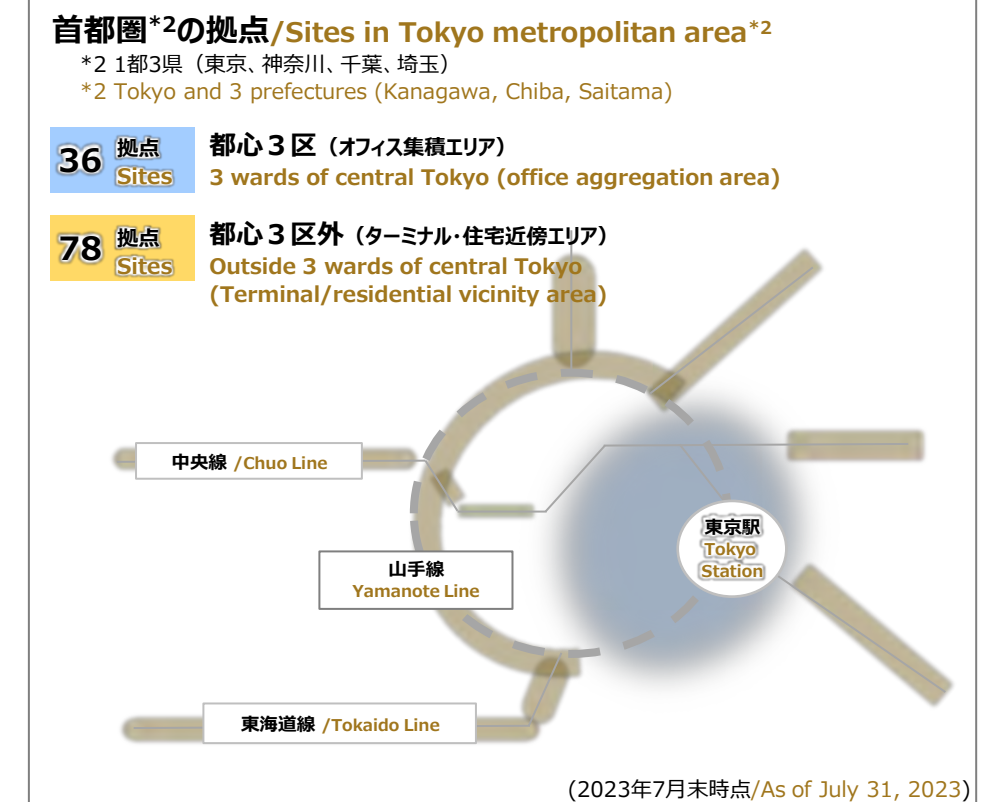
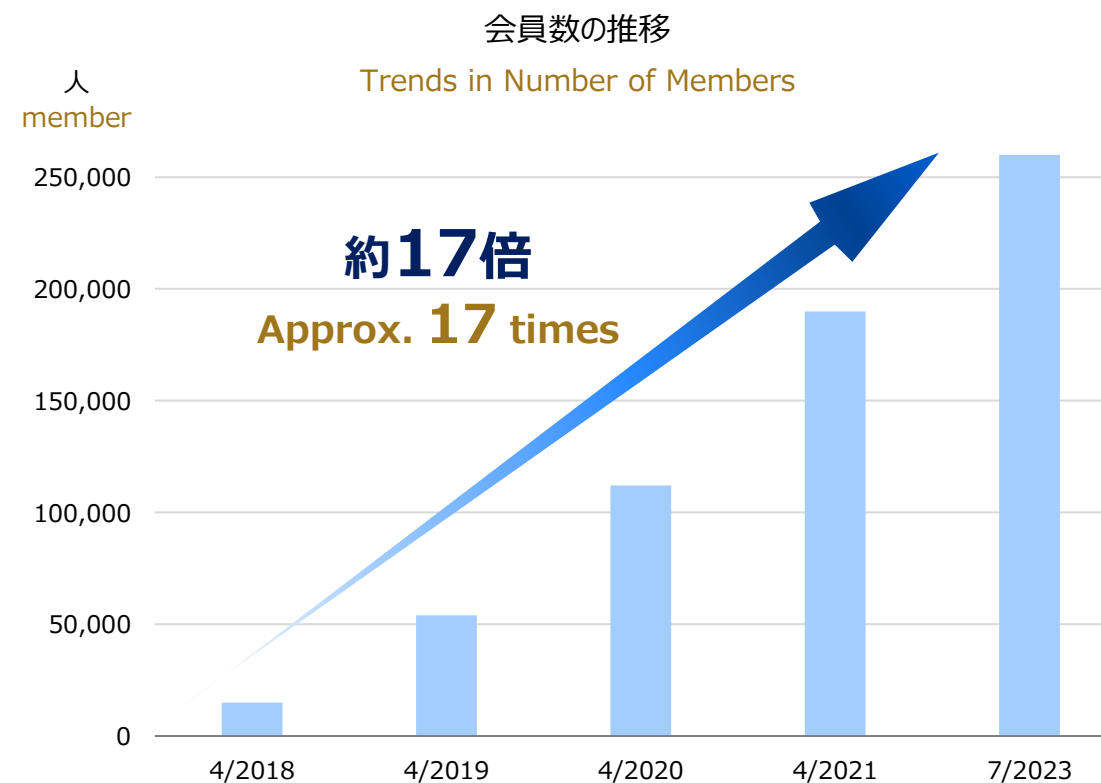
### 新しい働き方を実現するサービス 法人向けシェアオフィス WORK STYLING Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORK STYLING"



全国拠点数/Nationwide Sites  
**139拠点<sup>\*1</sup> / 139<sup>\*1</sup>**

会員企業数/Member Companies  
**約1,000社 / Approx. 1,000**

会員数/Members  
**約26万人 / Approx. 260,000**



\*1 うち三井ガーデンホテル等との提携：31拠点  
\*1 Partnership with Mitsui Garden Hotel, etc.: 31 bases  
(2023年7月末時点/As of July 31, 2023)

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

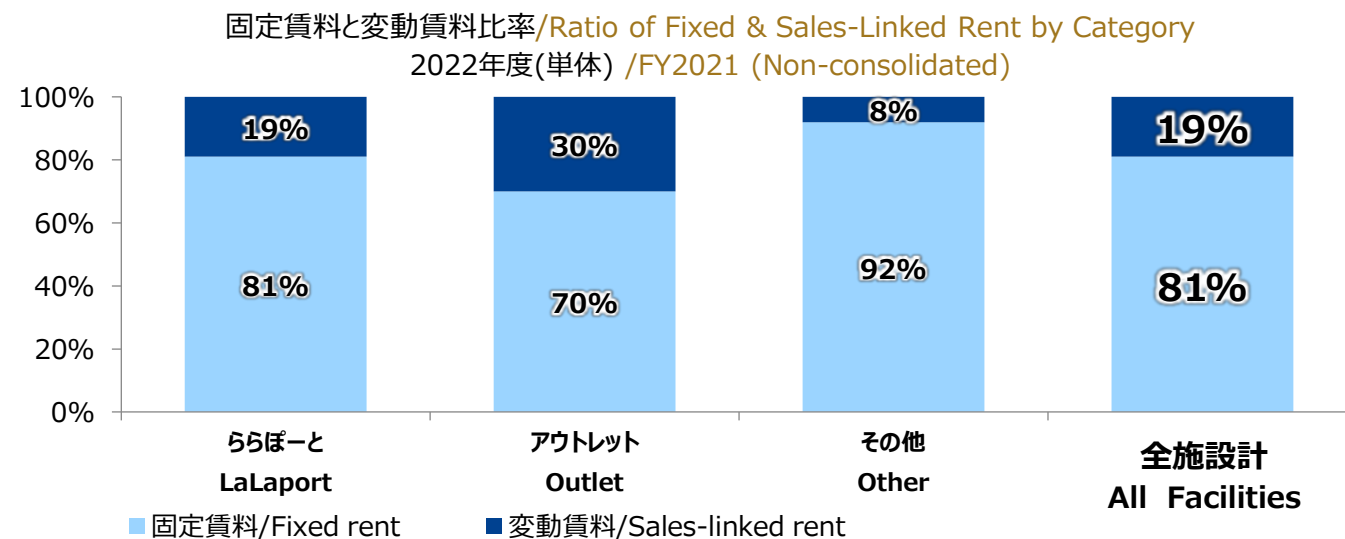
### 事業戦略 Business Strategies

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

### 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 (2023年4月1日時点)  
Total Tenants (As of Apr. 1, 2023)  
**約2,500社**  
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2023年4月1日時点)  
Total No. of Stores Opened (As of Apr. 1, 2023)  
**約9,700店舗**  
Approx. 9,700



### 日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ Facility Portfolio Spanning Japan and Asia



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

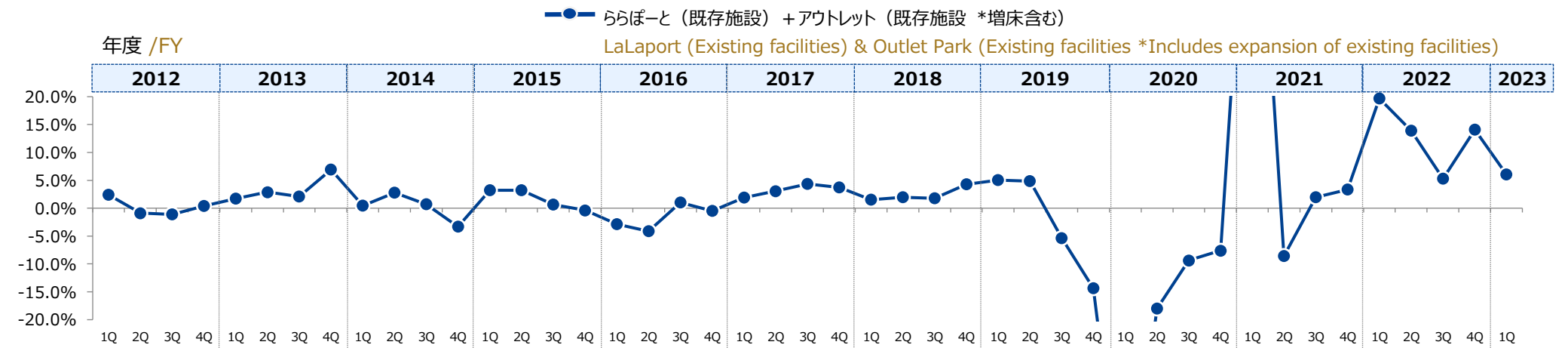
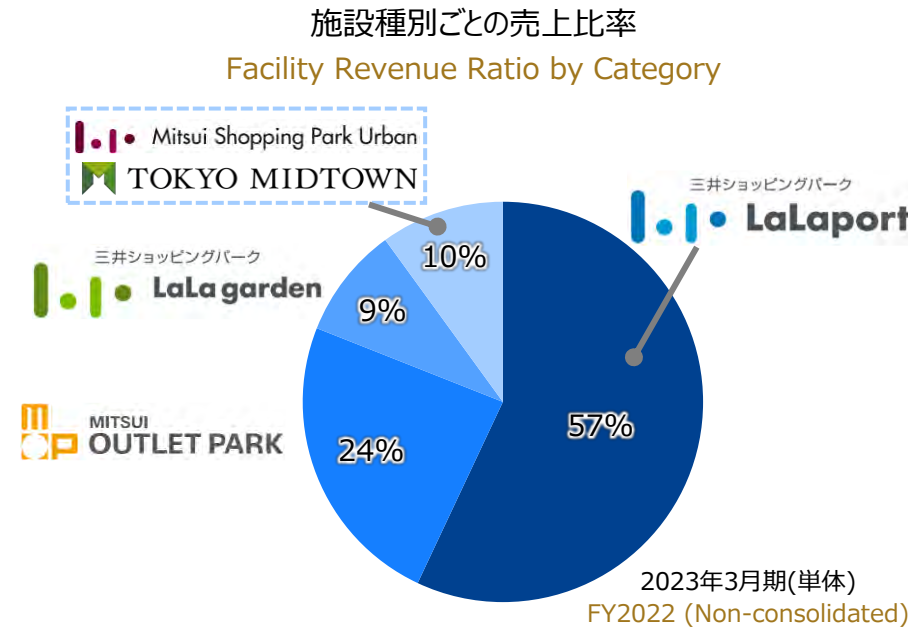


主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
	○	○	○		

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



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



\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

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

\*2 FY of opening and store floor space may change in the future.

Some project names are tentative.

\*3 1棟2物件構成となります。

\*3 2 properties occupied in 1 building.

大規模リニューアル

Large-Scale Renewal Projects

実施時期 Execution Period	所在 Location	施設名 Facility Name	リニューアル店舗数/総店舗数 No.of Stores Renewed /Total No. of Stores
2023年 3月- Mar. 2023-	神奈川県平塚市 Hiratsuka, Kanagawa	ららぽーと湘南平塚 LaLaport SHONAN HIRATSUKA	20店舗/約240店舗 20/240

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* <sup>2</sup> FY Opened* <sup>2</sup>	所在 Location	プロジェクト名* <sup>2</sup> Project Name* <sup>2</sup>	店舗等面積(延床面積)* <sup>2</sup> Store Floor Space (Total Floor Space)* <sup>2</sup>
2023	大阪府門真市 Kadoma, Osaka	ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真* <sup>3</sup> LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA* <sup>3</sup>	約 ≈ 66,000 m <sup>2</sup>
	千葉県船橋市 Funabashi, Ciba	ららテラス TOKYO-BAY LaLaTerrace TOKYO-BAY	約 ≈ 8,200 m <sup>2</sup>
	台湾、台中市 Taichung City, Taiwan	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	約 ≈ 68,000 m <sup>2</sup>
2024	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ららテラス HARUMI FLAG LaLaTerrace HARUMI FLAG	約 ≈ 10,100 m <sup>2</sup>
	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	三井アウトレットパークマリノピア神戸(建替え) MITSUI OUTLET PARK MARINOPIA KOBE (Reconstruction)	約 ≈ 74,000 m <sup>2</sup>
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	ららぽーと台湾南港 LaLaport NANGANG	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	台湾、新北市 New Taipei City, Taiwan	三井アウトレットパーク台湾林口(2期) MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	約 ≈ 26,900 m <sup>2</sup>
2025以降 2025 or later	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 ≈ 16,400 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
-	千葉県船橋市 Funabashi, Ciba	ららぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) Lalaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction)	未定 TBD

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

### 厚い荷主ネットワーク Stable Owner Network

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

\*2018年8月に三井不動産がMFロジソリューションズ（株）を設立

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

### 優良なポートフォリオ An Excellent Portfolio

当社過去開発物件を含む累計（2023年6月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Jun. 30, 2023)

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	累計総投資額 Cumulative Investment
計62物件 Total 62 properties	約8,500億円以上 Over ¥850.0 billion
総延床面積 Total Floor Space	
約530万㎡ Approx. 5.3 million m <sup>2</sup>	

当社保有・稼働中施設  
Facilities owned  
and in operation

施設数 Number of Properties	総延床面積 Total Floor Space
計19物件 Total 19 properties	約190万㎡ Approx. 1.9 million m <sup>2</sup>

### 展開エリア Business Development Area

全体 Overall	62
国内 Domestic	58
首都圏 Tokyo metropolitan area	39
中京圏 Chukyo area	5
近畿圏 Kinki area	6
九州圏 Kyushu area	3
その他 Other	5
海外 Overseas	4
タイ Thailand	4



\* 上記の国内55物件に、海外4物件(タイ)、その他用途施設3物件を加えた全62物件が当社開発・運営施設  
\* A total of 62 properties have been developed and managed by our company, including 55 properties in Japan, 4 overseas properties (Thailand), and 3 properties for other purposes.



### 厚い荷主ネットワーク Stable Owner Network

オフィステナント数 (2023年3月末時点)

Office Tenants (As of Mar. 31, 2023)

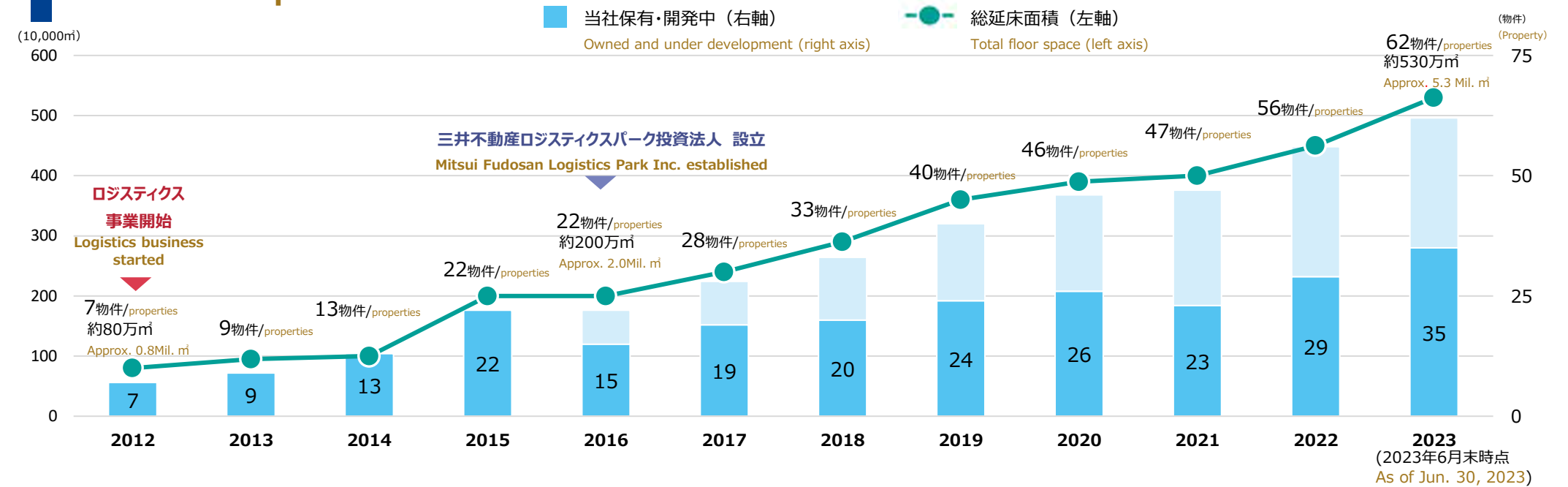
約3,000社  
Approx. 3,000

商業施設テナント数 (2023年4月1日時点)

Retail Tenants (As of Apr. 1, 2023)

約2,500社  
Approx. 2,500

### 事業拡大の実績 Business Expansion



### 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

国内  
Domestic

14物件  
14 properties

海外  
Overseas

4物件\*1  
4 properties<sup>1</sup>

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
2021-	タイ、チェエンサオ県 Chachoengsao Province, Thailand	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	約 ≈ 160,000 m <sup>2</sup>
2023	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	MFLP新木場Ⅱ MFLP SHINKIBA Ⅱ	約 ≈ 28,500 m <sup>2</sup>
	神奈川県座間市 Zama, Kanagawa	MFLP座間 MFLP ZAMA	約 ≈ 134,500 m <sup>2</sup>
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	大阪市此花区西島物流施設 Osaka City, Konohana-ku, Torishima Logistics Project	約 ≈ 59,200 m <sup>2</sup>
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFLP海老名南 MFLP EBINA MINAMI	約 ≈ 37,500 m <sup>2</sup>
2024	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取Ⅰ MFLP SENDAI NATORI Ⅰ	約 ≈ 44,800 m <sup>2</sup>
	東京都板橋区 Itabashi, Tokyo	MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP, LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	約 ≈ 256,100 m <sup>2</sup>
	愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	約 ≈ 58,400 m <sup>2</sup>
	茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki	MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI	約 ≈ 96,500 m <sup>2</sup>

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
2025以降 2025 or later	兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo	MFLP尼崎Ⅰ MFLP AMAGASAKI Ⅰ	約 ≈ 35,900 m <sup>2</sup>
	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約 ≈ 66,000 m <sup>2</sup>
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間Ⅰ MFLP IRUMA Ⅰ	約 ≈ 90,400 m <sup>2</sup>
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 ≈ 38,800 m <sup>2</sup>
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間Ⅱ MFLP IRUMA Ⅱ	約 ≈ 65,200 m <sup>2</sup>
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 MFIP EBINA	約 ≈ 40,000 m <sup>2</sup>
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAIJIN	約 ≈ 20,600 m <sup>2</sup>

\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

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

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

# ECモール

## E-Commerce Mall

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

### 3 事業状況 Business Situation

消費者への幅広い購買選択肢の提供とテナントの在庫管理の効率化等を目指した「リアル施設」「ECサイト」「ロジスティクス」を組み合わせた当社ならではの「三位一体化」の推進  
 Promote the Company's unique "trinity" that combines "real facilities," "E-Commerce sites," and "logistics," aiming to provide consumers with a wide range of purchasing options and improve the efficiency of tenant inventory management

#### 商業の強み/Retail Strengths

会員数/Members

約1,350万人<sup>\*1</sup>  
Approx. 13.5 million<sup>\*1</sup>

施設売上/Facility Sales

約1.4兆円<sup>\*2</sup>  
Approx. ¥1.4 trillion<sup>\*2</sup>

商業テナント/Retail Facility Tenants

約2,500社<sup>\*3</sup>  
Approx. 2,500<sup>\*3</sup>

総店舗数/Total Number of Shops

約9,700店<sup>\*3</sup>  
Approx. 9,700 shops<sup>\*3</sup>

安全安心の徹底

Ensuring safety and security

来館価値の向上

Increasing the value of your visit

オムニチャネル化の推進

Promoting omni channelization

#### 商業DX/Retail DX

Mitsui Shopping Park

# & mall



総店舗数/Total Number of Shops

約420店<sup>\*4</sup>  
Approx. 420 shops<sup>\*4</sup>

#### 物流施設/Logistics Facilities



物流拠点/Logistics Sites

約62物件<sup>\*4</sup>  
Approx. 62 properties<sup>\*4</sup>

総延床面積/Total Floor Space

約530万m<sup>2</sup><sup>\*4</sup>  
Approx. 5.3 million m<sup>2</sup><sup>\*4</sup>

\*1 2023年3月末時点 /As of March 31, 2023

\*2 2022年度実績 /FY2022 Results

\*3 2023年4月1日時点 /As of April 1, 2023

\*4 2023年6月末時点 /As of June 30, 2023

# 国内住宅分譲

## Property Sales to Individuals

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

## 3 事業状況 Business Situation

### 事業戦略

#### Business Strategies

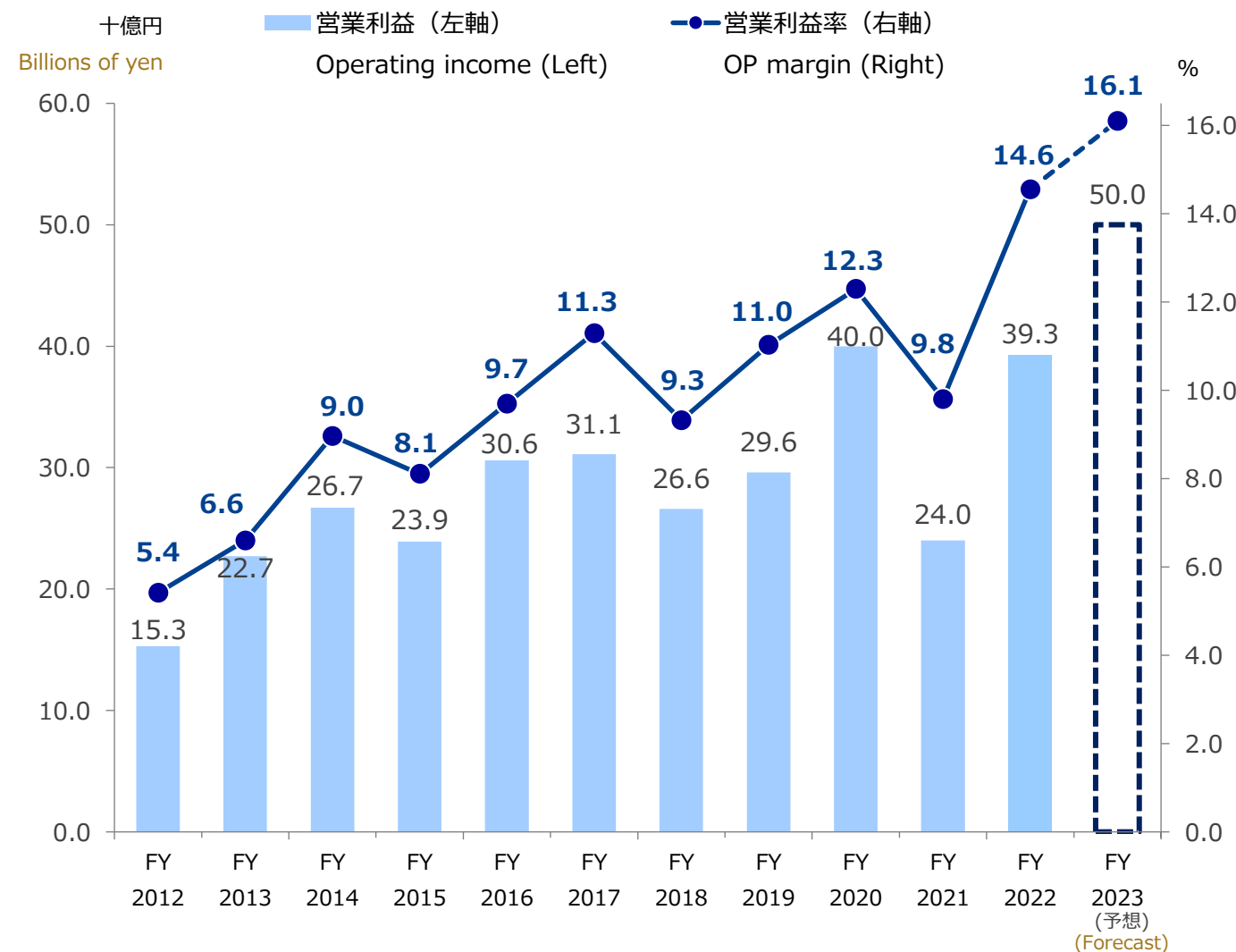
- グループソリューション力を生かした事業機会獲得  
Gain business opportunities by making use of collective solution capabilities of group
- 高額物件、大規模物件、短期回転型物件、賃貸マンション等の幅広い商品ラインナップの展開  
Roll out wide range of products, including high-grade condominiums, large-scale developments, short-turnover properties, rental condominiums,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

### 計上予定戸数と進捗状況

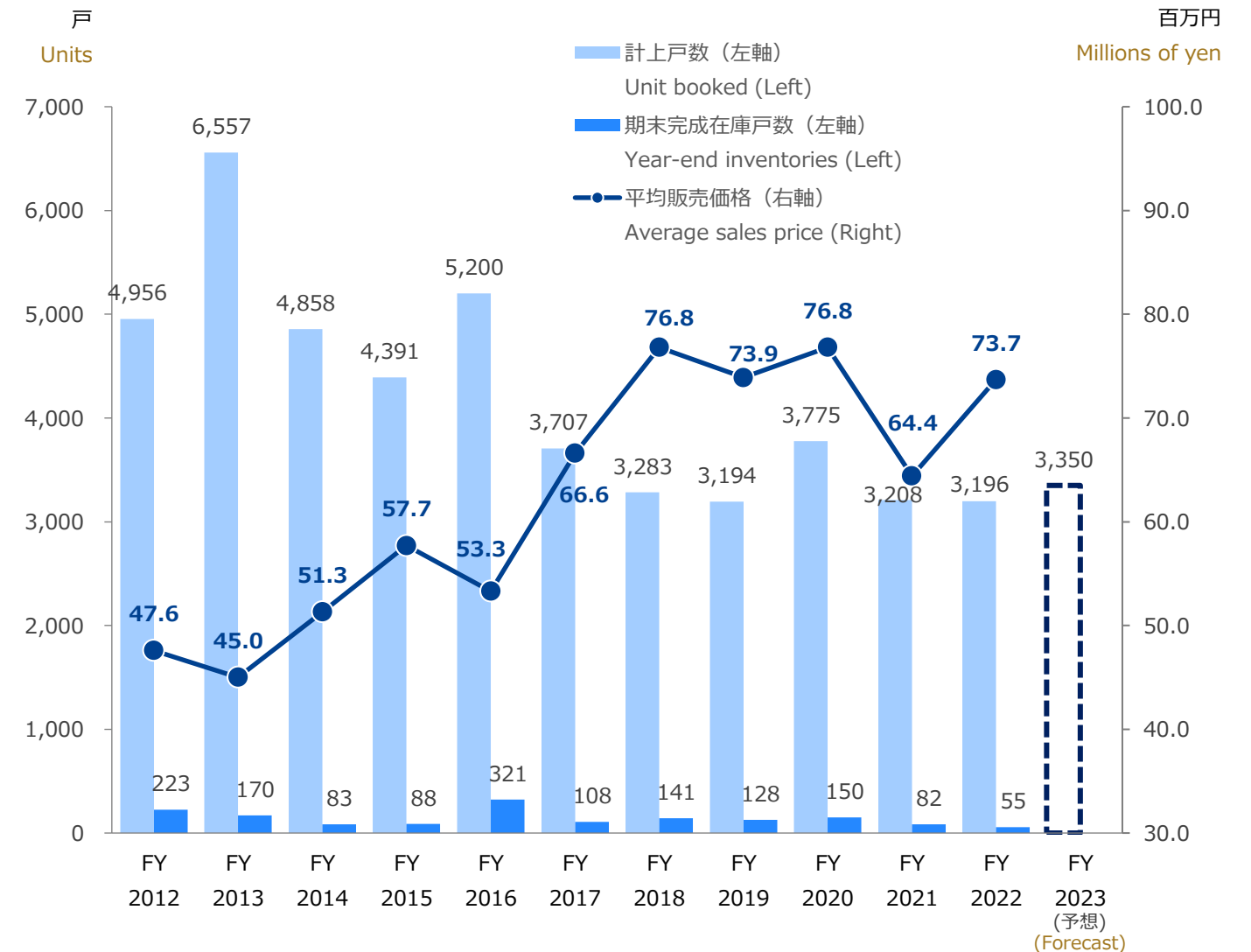
#### Planned Units to be Recorded and Progress



住宅分譲 営業利益・営業利益率の推移  
Property sales to Individuals –  
Operating Income and Operating Margin



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



# 国内住宅分譲

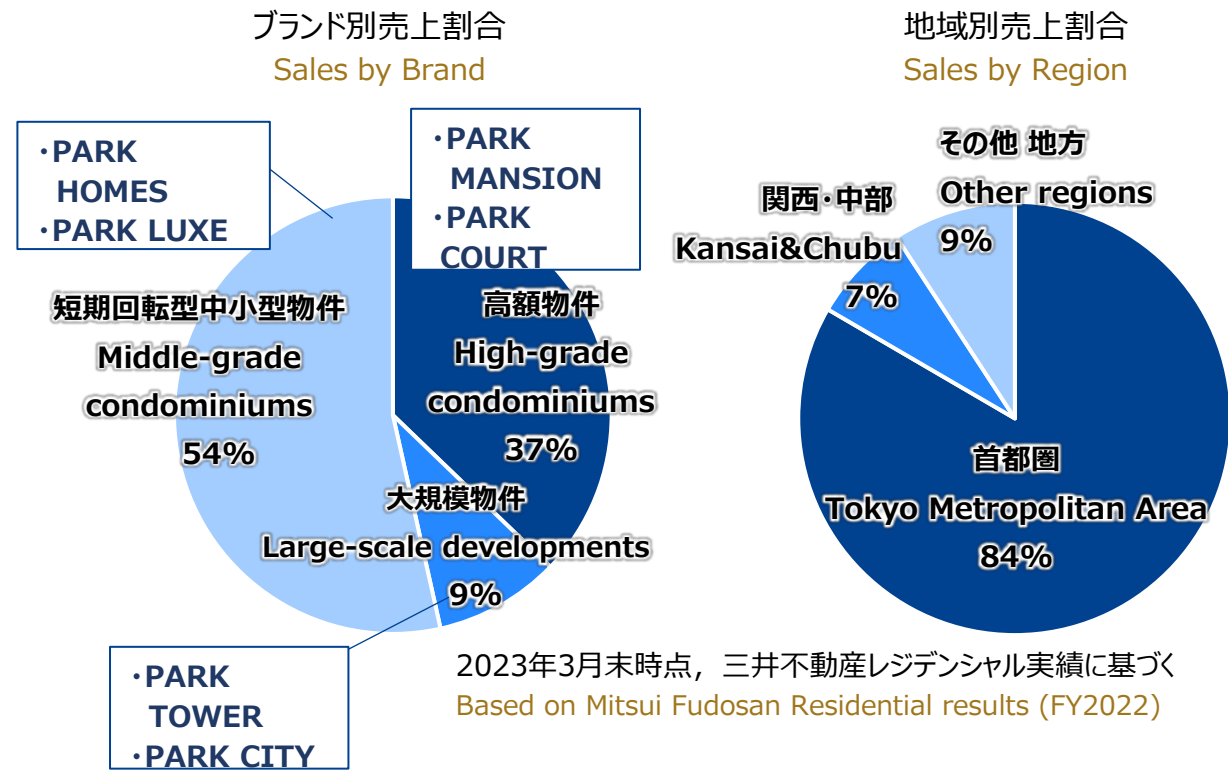
## Property Sales to Individuals

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

## 3 事業状況 Business Situation

### マンションブランド・地域別売上比率

#### Sales by Brand & Region



### 再開発を中心とした豊富なパイプライン

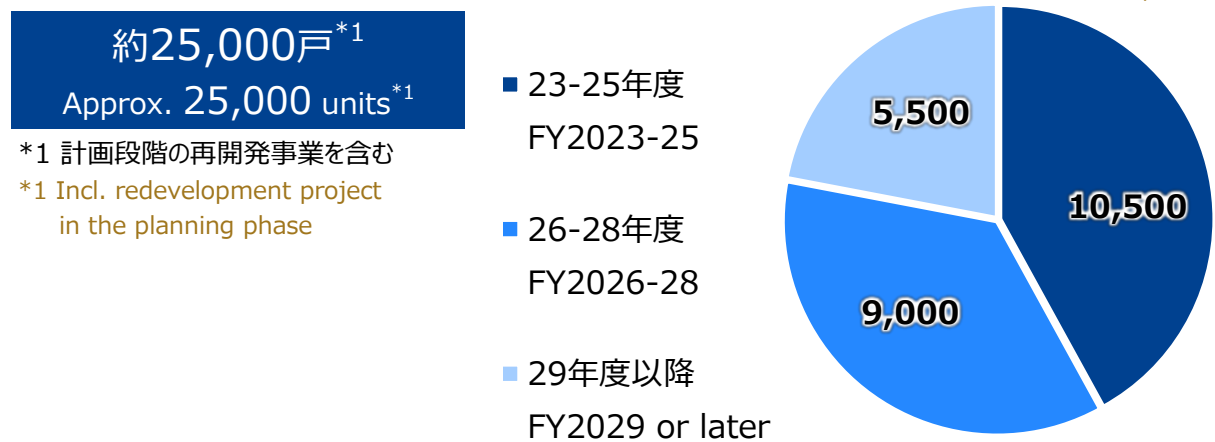
#### An Abundant Pipeline Focusing Mainly on Redevelopment

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
2023	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークコート神宮北参道 ザタワー PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER	約 470 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG (板状棟) HARUMI FLAG	約 2,700 戸 Units
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー MAKUHARI BAY-PARK MID SQUARE TOWER	約 750 戸 Units
2024	埼玉県さいたま市 Saitama, Saitama	大宮スカイ&スクエア ザタワー OMIYA SKY & SQUARE THE TOWER	約 400 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	パークタワー勝どきミッド/サウス PARK TOWER KACHIDOKI MID/SOUTH	約 1,700 戸 Units
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHISHINJUKU	約 290 戸 Units
2025以降 2025 or later	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
	兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo	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 PARK HOMES ITAMIINANOCHO GARDEN SQUARE PARK FRONT	約 570 戸 Units
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	パークシティ中野 PARK CITY NAKANO	約 810 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
	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	小岩駅北口地区計画 Koiwa Station Kitaquchi District Project	約 730 戸 Units
	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 510 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	豊海地区計画 Toyomi District Project	約 2,080 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	月島三丁目南地区計画 Tsukishima 3-Chome South District Project	約 720 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	三田小山西地区計画 Mita Koyama West District Project	約 1,450 戸 Units
	東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo	東金町一丁目西地区計画 Higashikanamachi 1-Chome West District Project	約 860 戸 Units
東京都荒川区 Arakawa-ku, Tokyo	三河島駅前北地区計画 Mikawashima Station North District Project	約 600 戸 Units	

### 豊富なランドバンク

#### An Abundant Land Bank



\*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。

\*2 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

\*3 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

\*4 Total number of units including units owned by landowners, etc.

# 投資家向け分譲等

Property Sales to Investors, etc.

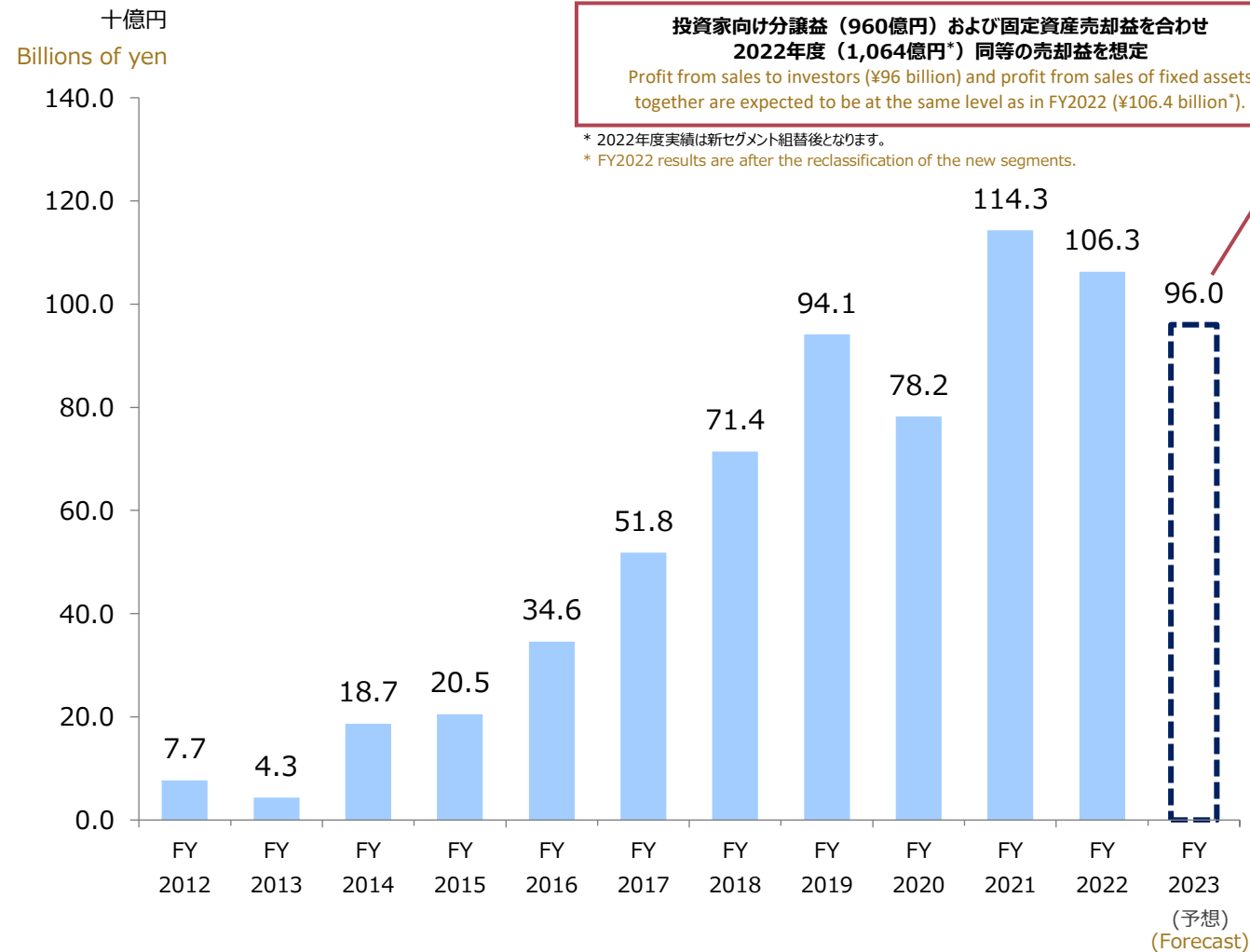
主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
		○			

## 3 事業状況 Business Situation

### 基本方針 Basic Policy

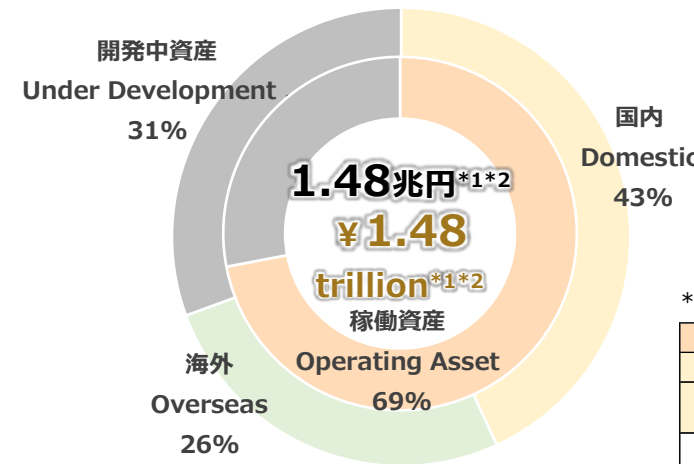
- 自社開発・運営による保有期間賃料の拡大  
Increase of Rent over Holding Period through Internal Development and Operation
- 幅広い売却先ネットワークと売却時期見極めによる売却利益の極大化  
Maximization of Sales Profit through Wide-Ranging Buyer Network and Determining Optimal Sale Timing

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



### 資産残高・稼働物件利回り・売却実績 (2023年3月期)

Outstanding Assets/Returns from Operating Properties/Sale Results (FY2022)



稼働資産/Operating Asset	
期待NOI利回り Expected NOI yield	6.3%
うち、国内/Domestic	6.6%
うち、海外/Overseas	5.8%

\*1 資産割合の内訳/Asset breakdown

稼働資産/Operating Asset						開発中 Under Development	合計 Total
国内/Domestic					海外 Overseas		
オフィス Office	商業 Retail	物流 Logistics	賃貸住宅 Rental Housing	その他 Other			
13%	8%	11%	9%	1%	26%	31%	100%
							1.48 兆円/trillion yen

\*2 2023年3月末簿価/Book value at the end of March, 2023.

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

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

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

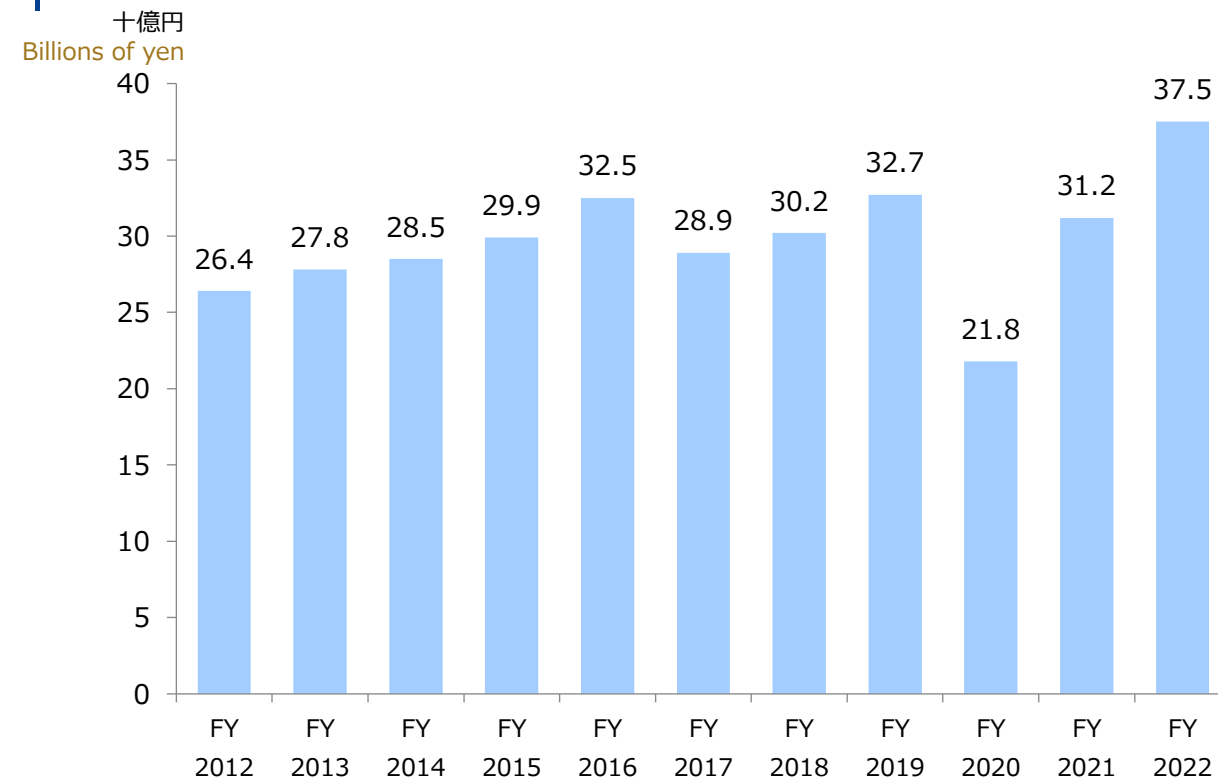
主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
			○		

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

### Operation and Management of Rental Parking (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

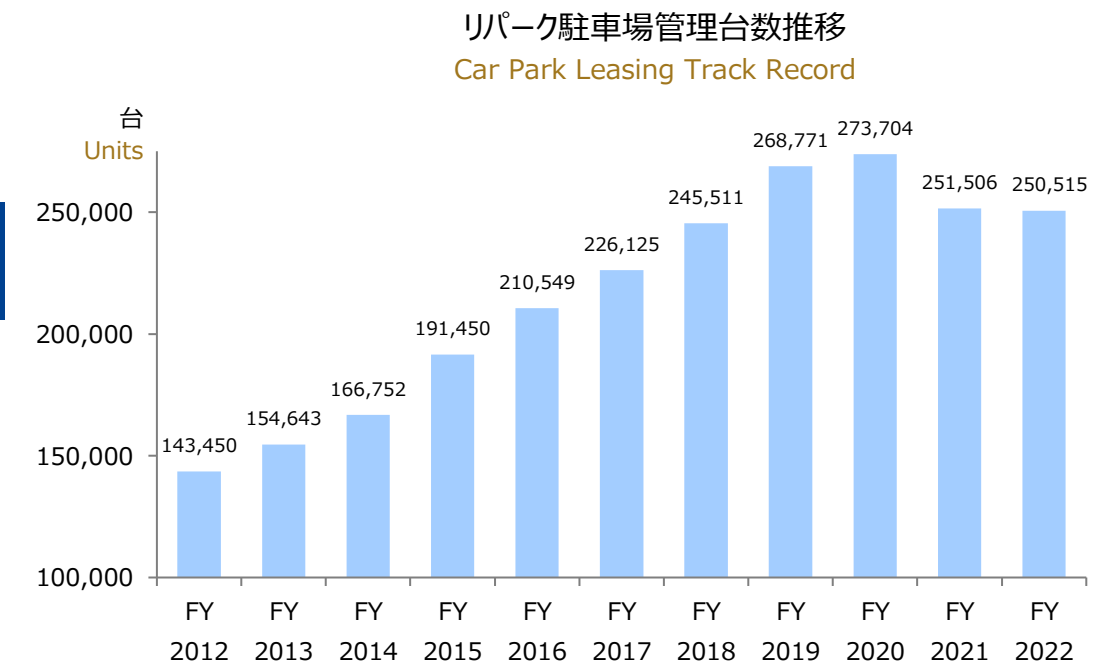
#### Trends in Operating Income for Property Management



### 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.



### 運営管理委託 (オフィス・商業・住宅等) (2022年度)

#### Contracted Operation and Management (Office, Retail, Housing, etc.) (FY2022)

オフィス/Office Buildings	商業/Retail Facilities	住宅/Housing
<b>貸付面積</b> Leased Floor Space 約3,451千㎡ Approx. 3,451 K m <sup>2</sup> (連結) (Consolidated)	<b>貸付面積</b> Leased Floor Space 約2,524千㎡ Approx. 2,524 K m <sup>2</sup> (連結) (Consolidated)	<b>マンション分譲戸数</b> Condominiums Units Sold 約24万戸 <sup>*1</sup> Approx. 240 K units <sup>*1</sup>
		<b>マンション管理戸数</b> Condominiums Units Managed 約29万戸 Approx. 290 K units
		<b>賃貸住宅管理戸数</b> Leasing Housing Units Managed 約14万戸 Approx. 140 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.

# 仲介・アセットマネジメント

## Brokerage, Asset Management

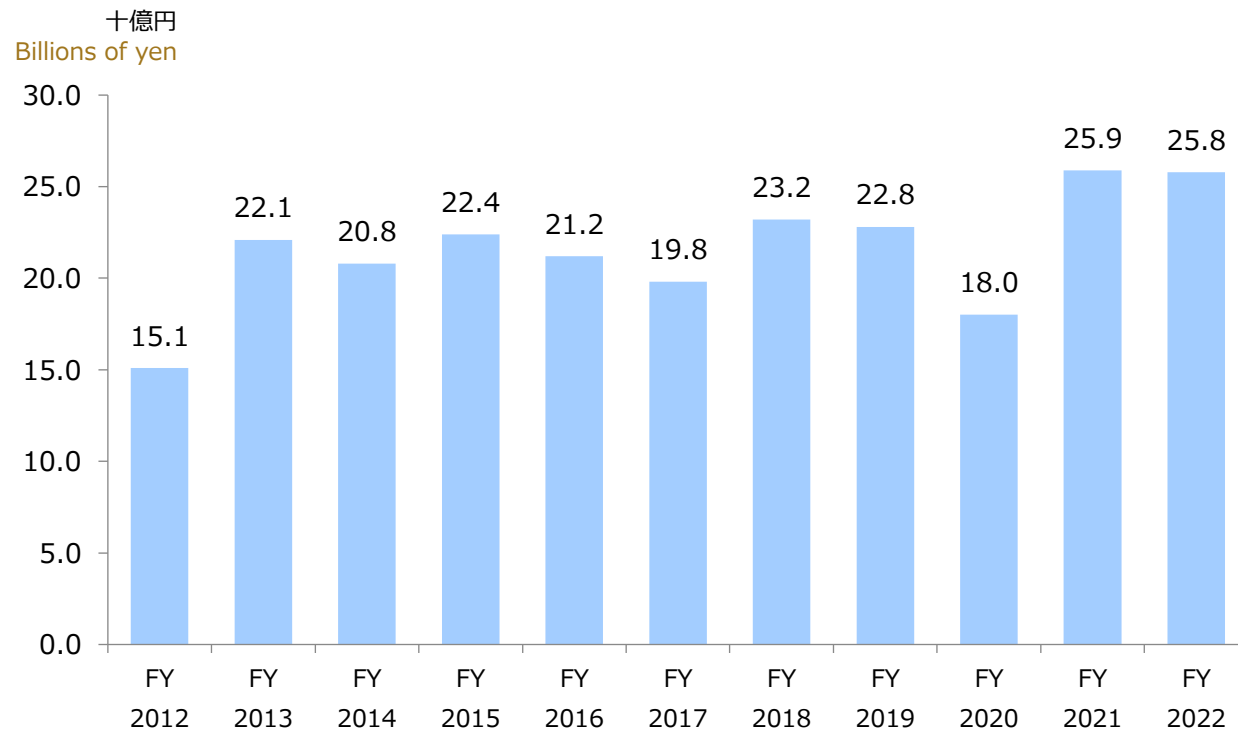
主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
			○		

### 3 事業状況 Business Situation

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

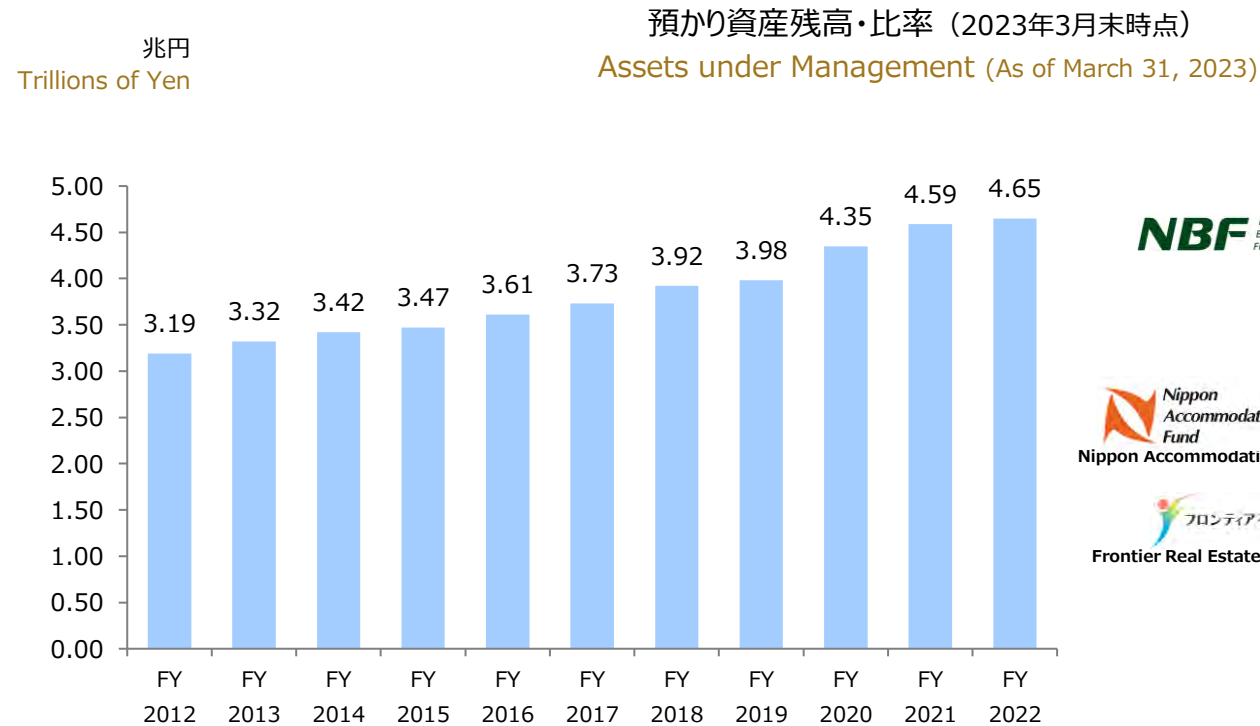
Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management



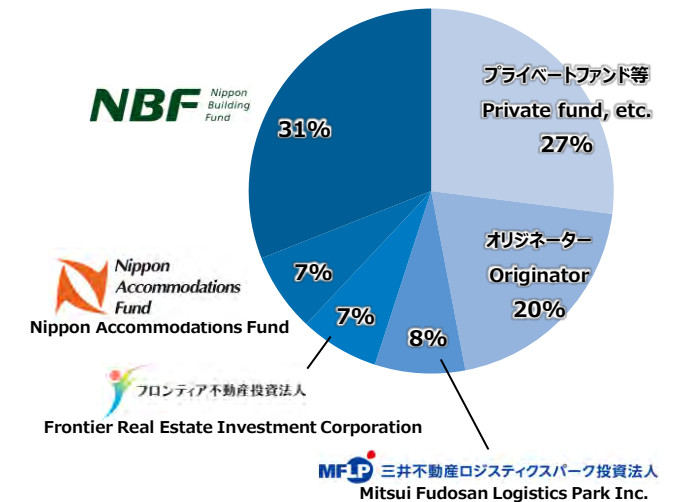
\*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。19/3期は組み換え後の数値を基に算出  
\*Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management. In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

### REIT等からの預かり資産の拡大

Expanded Assets under Custody through REITs, etc.



預かり資産残高・比率 (2023年3月末時点)  
Assets under Management (As of March 31, 2023)



### 仲介取扱件数37年\*連続No.1「三井のリハウス」

Mitsui Rehouse No.1 for 37 consecutive years\* (number of brokerages handled)

売買仲介実績/Brokerage Market (2023年3月期/FY2022)

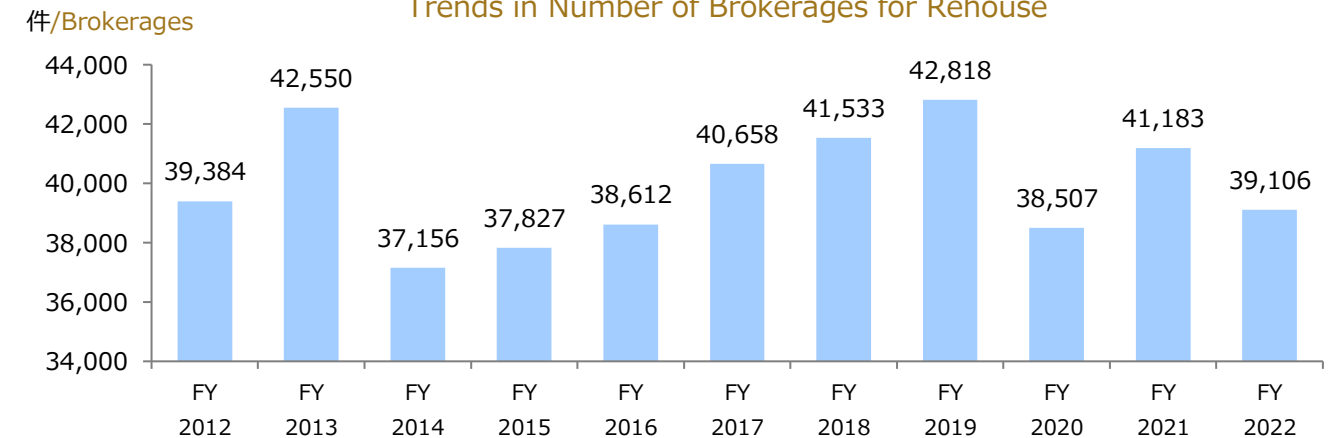
	手数料収入 (十億円) Fees/Revenue (Billions of yen)	取扱件数 (件) Transactions (Units)	取扱高 (十億円) Transaction Volume (Billions of yen)	店舗数 (店) Number of Stores
1 三井不動産リアルティ Mitsui Fudosan Realty	91.0	39,106	1,918.4	291
2 A社/Company A	82.6	29,577	1,821.3	206
3 B社/Company B	72.5	34,906	1,396.1	249
4 C社/Company C	45.2	9,985	1,060.3	88
5 D社/Company D	24.9	8,128	566.1	68

資料：(株)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信2023.5.18」  
Source: Real Estate Economic Institute (As of May 18, 2023)

\*1986年度から2022年度まで/FY1986-FY2022

### リハウス仲介件数推移

Trends in Number of Brokerages for Rehouse



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

### 事業戦略 Business Strategies

- 「滞在する場」の提供による「働く」「住む」等の新たな需要<sup>\*1</sup>の取り込み  
Capture new demand for working, living, etc.,<sup>\*1</sup> by providing places to stay
- 会員組織<sup>\*2</sup>のサービス拡充等によるロイヤルカスタマーの拡大・深化  
Expansion and deepening of loyal customers through the expansion of membership organization<sup>\*2</sup> services
- 国内外富裕層向けのラグジュアリー施設展開によるブランド力強化  
Working to strengthen brand power by developing luxury facilities for high-net-worth individuals (HNWI) in Japan and overseas

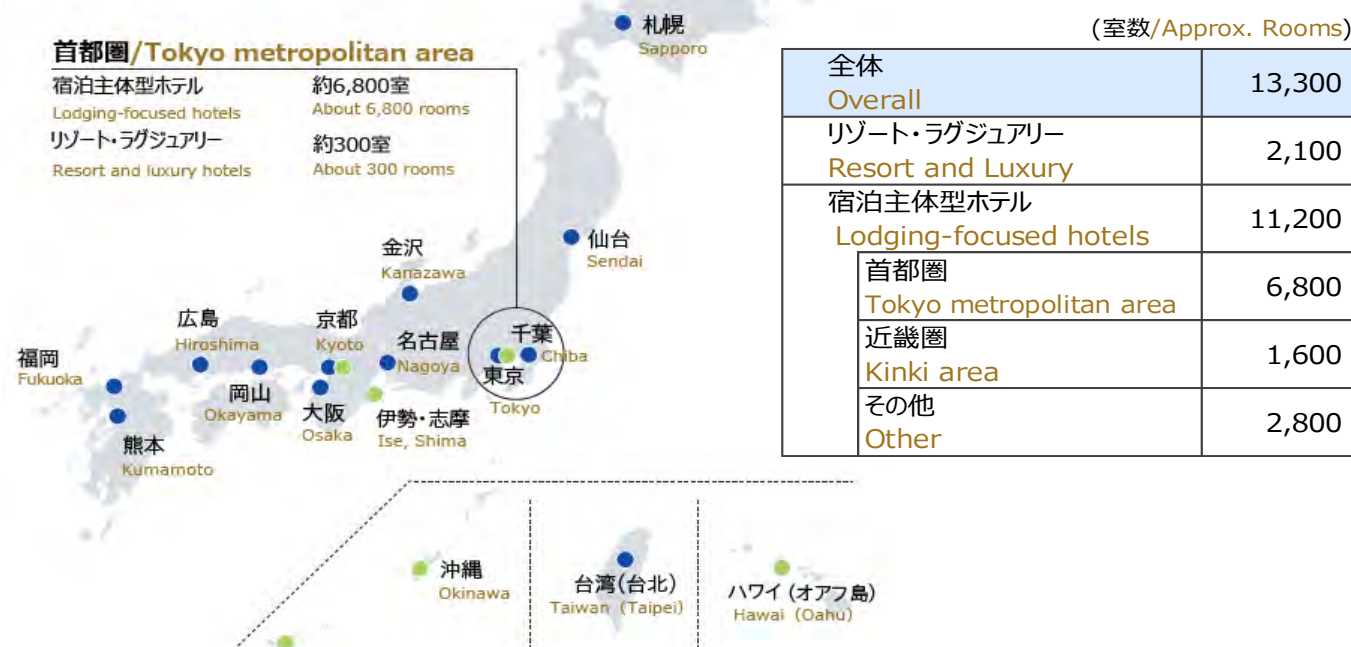
\*1 テレワーク、短期居住、病院療養・付き添いによる滞在ニーズ等  
\*1 Need for telework, short-term residence, hospital treatment stays, stays for accompaniment of hospital patients, etc.  
\*2 MGH Rewards Club等  
\*2 MGH Rewards Club ect.

### 優良なポートフォリオ An Excellent Portfolio

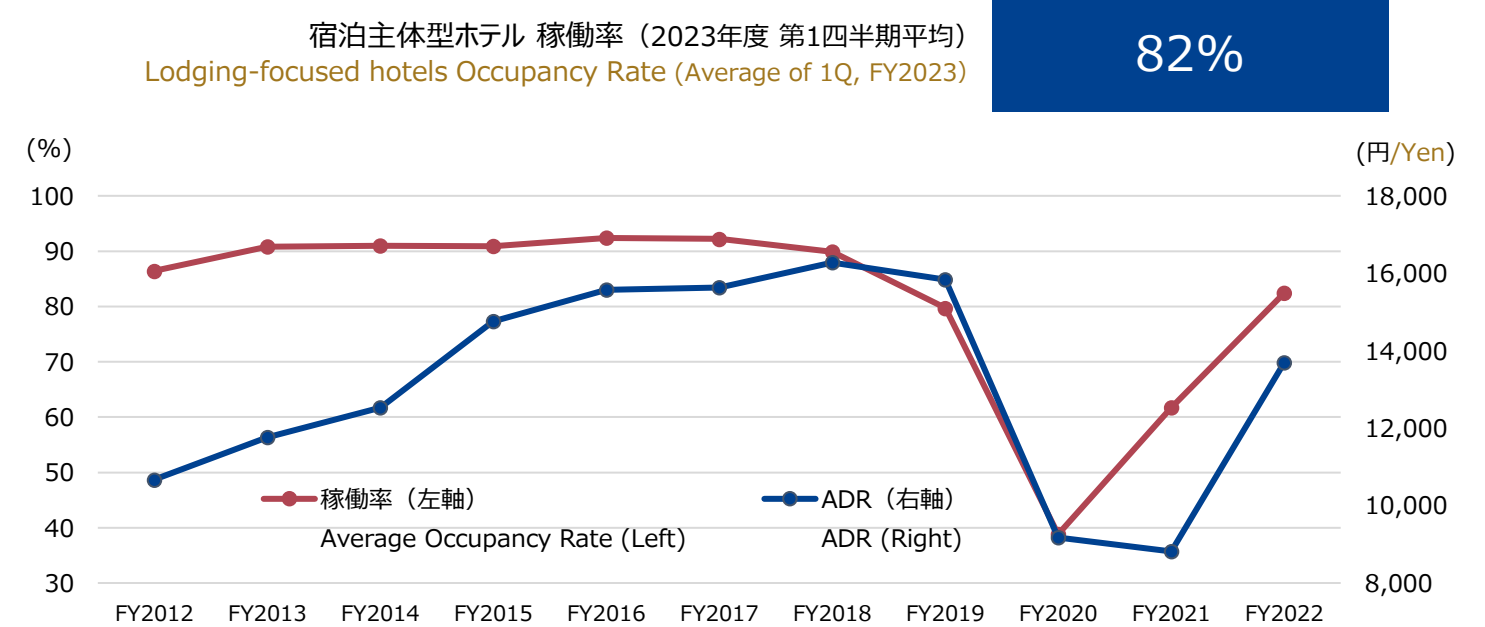
当社直営施設（国内外含む、2023年6月末時点）  
Facilities Directly Operated by the Company  
(Domestic and overseas, as of Jun. 30, 2023)

**53施設 約13,300室**  
Total 53 Approx. 13,300 rooms

- 宿泊主体型ホテル/Lodging-focused hotels
- リゾート・ラグジュアリー/Resort and luxury hotels



### 稼働率・ADRの推移(宿泊主体型ホテル) Trends in Occupancy Rate/ADR (Lodging-focused hotels)



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

客室数（海外を含む、2023年6月末時点）  
No. of rooms (Including overseas, as of Jun. 30, 2023)

**約1,000室**  
Approx. 1,000 rooms

#### 主な新規プロジェクト/Major New 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
2023	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ブルガリ ホテル 東京 The Bvlgari Hotel Tokyo	約 100 室 ≈ 100 Rooms
	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア Mitsui Garden Hotel Yokohama Minatomirai Premiere	約 360 室 ≈ 360 Rooms
2024	京都府京都市 Kyoto, Kyoto	京都三条ホテル計画 Kyoto Sanjo Hotel Project	約 190 室 ≈ 190 Rooms
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地4丁目ホテル計画 Tsukiji 4-Chome Hotel Project	約 180 室 ≈ 180 Rooms
2025以降 2025 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルdorf・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約 200 室 ≈ 200 Rooms
	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	神奈川県足柄下郡箱根町計画 Hakone Project	未定 TBD
	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 室 ≈ 220 Rooms
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	約 180 室 ≈ 180 Rooms



# 東京ドーム Tokyo Dome

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

## 3 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

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

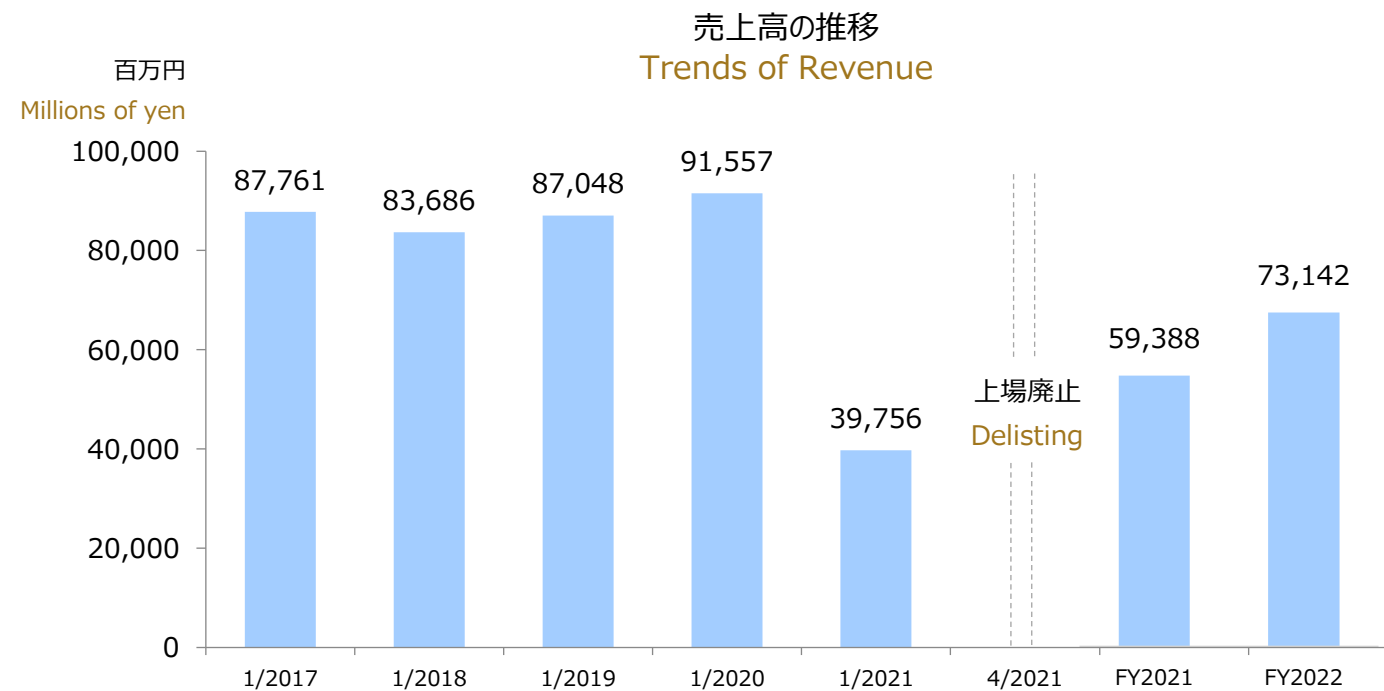
### 足元の主な取り組み/Major Current Initiatives

売上向上  
Sales increase

リニューアルによるメインビジョン設置等  
(日本最大級、従来比4.4倍)  
Installation of main vision system etc.  
(One of the largest in Japan, 4.4 times larger than before)

費用削減  
Cost reduction

建築コスト査定での当社ノウハウ活用等  
Utilization of our know-how in construction cost assessment etc.



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

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

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

### 東京ドームシティ 大規模リニューアルの実施概要 The Outline of Major Renewal of Tokyo Dome City

- 日本最大級のメインビジョン等を新設し、迫力ある映像演出を実現  
Newly built one of Japan's largest main visions and other facilities to realize a powerful visual presentation.



- 観客席の新設、増設およびプレミアムラウンジのフルリニューアル  
New and additional spectator seating and fully renovated premium lounge



- ラクーア（商業施設）における過去最大規模のリニューアル  
Largest-ever renewal at LaQua (Retail facility)



# 新築請負・リフォーム等

## New Construction under Consignment, Reform

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

### 3 事業状況 Business Situation

#### 新築請負

#### New Construction under Consignment

供給棟数

Buildings Delivered

約25万棟

Approx. 250,000

(注) 過去49年間累計

Note : Cumulative total in the last 49 years



木造施設建築数\*

Wooden Facility Construction\*

5,700件以上

Over 5,700

\*医院、福祉、施設建築

Clinics, Welfare, Facility Construction



#### リフォーム

#### Reform

- すまい・オフィス・ホテルなどの分野において、「空間デザイン」「リフォーム」「リニューアルサービス」を提供  
We provide "space design," "remodeling," and "renewal services" in the fields of Housing, office, hotel, etc.

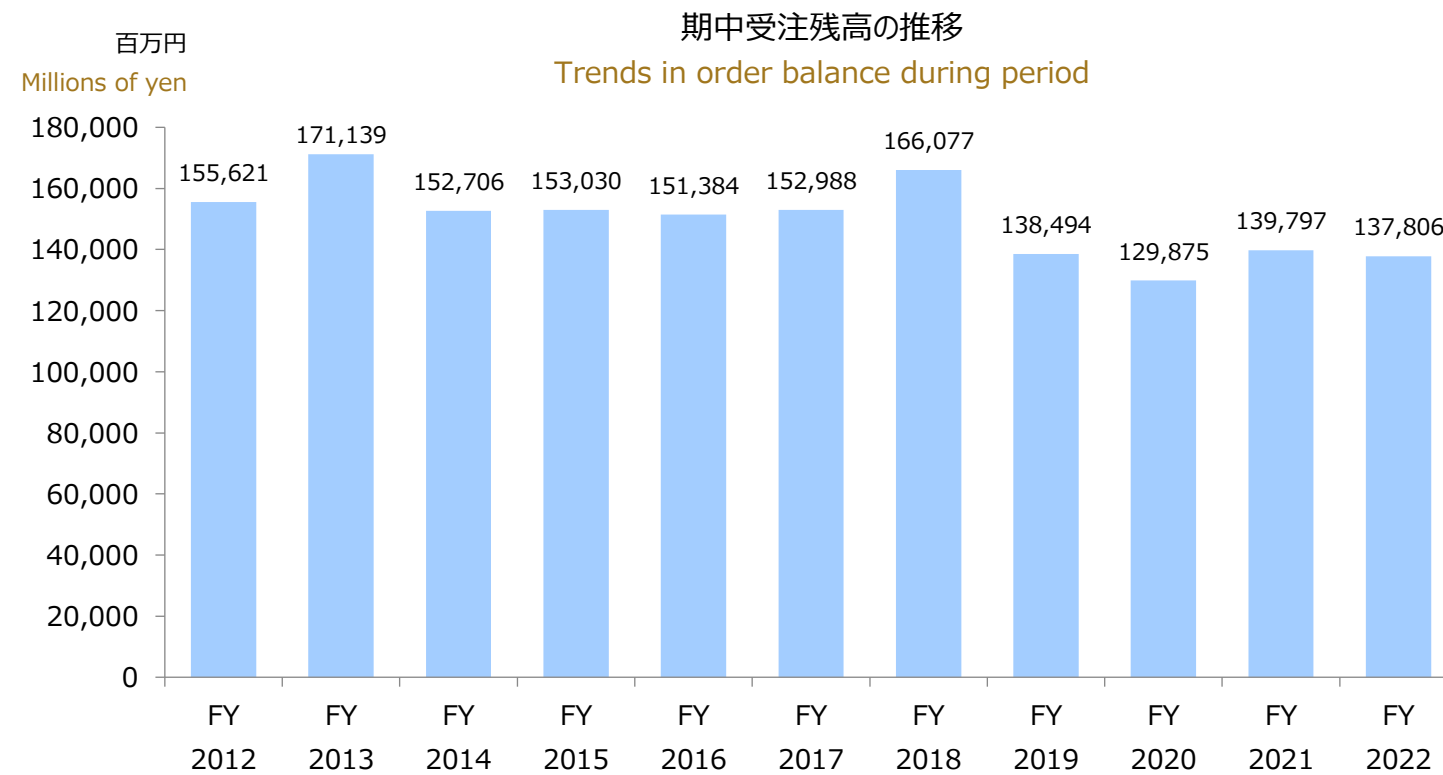
・すまい/Housing



・オフィス/Office



・ホテル/Hotel



# 海外事業

## Overseas Business

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

## 3 事業状況 Business Situation

### 事業戦略

#### Business Strategies

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

<b>欧米</b> Europe and North America	高い透明性と流動性が確立されている成熟した不動産マーケットにおいて、オフィス・賃貸住宅を中心に展開 Develop with a focus on office buildings and leasing housing in a mature, highly transparent and liquid real estate market.
<b>アジア</b> Asia	個人消費が拡大し、都市化が進行している中国・アジア市場の成長を取り込み、分譲住宅・商業施設を中心に展開 Develop with a focus on condominium sales and retail facilities by incorporating the growing Chinese and Asian markets driven by rising consumer spending and advancing urbanization.

### 中長期定量目標

#### Medium -to long term quantitative targets

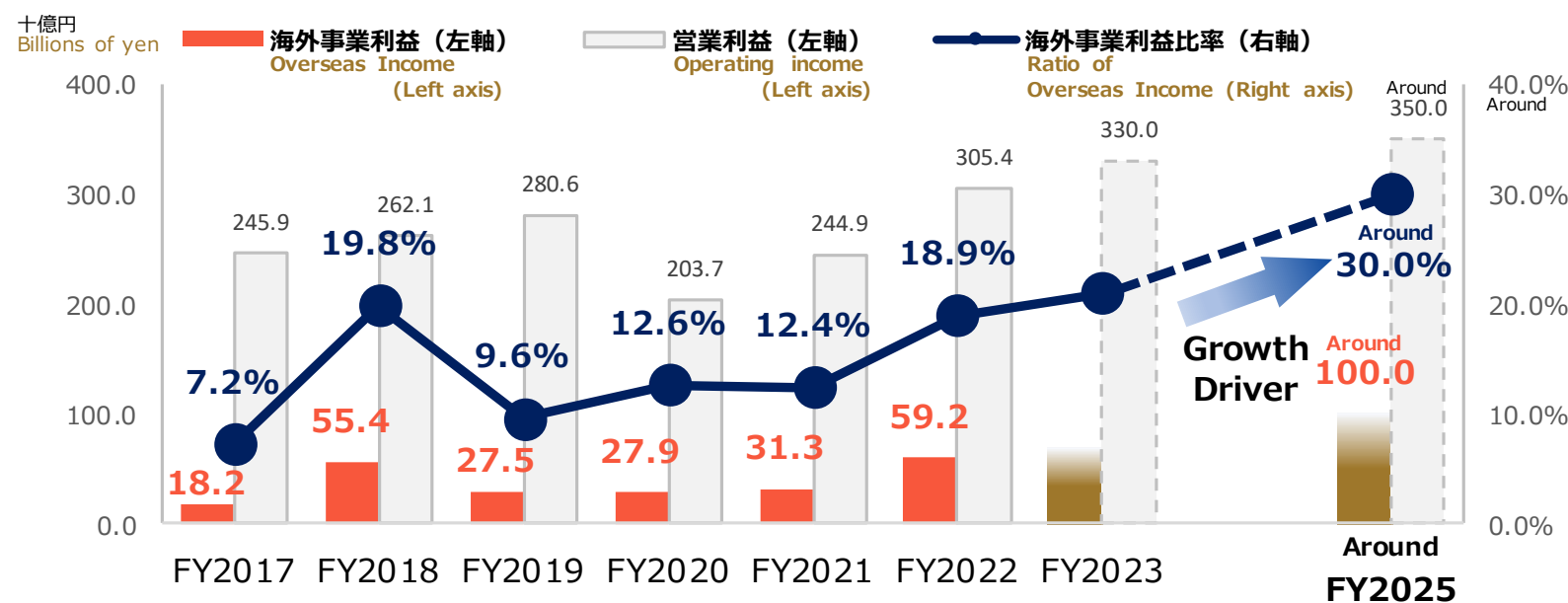
	2025年前後 Around 2025
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥350.0 billion
うち海外事業利益* Of which: Overseas Income*	30%程度 Around 30%

\* 海外事業利益合計[a] ÷ (連結営業利益 + 海外持分法換算営業利益[b]) × 100  
 [a] 海外事業営業利益と海外持分法換算営業利益の合計。  
 [b] 海外所在持分法適用会社営業利益または営業利益相当額に当社持分割合を乗じた額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益（不動産分譲を目的としたもの）との合計。  
 営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮し簡便的に算出。

\* Total overseas income [a] ÷ (consolidated operating income + pro forma operating income of overseas affiliates [b]) × 100  
 [a] Total of overseas operating income and pro forma operating income of overseas affiliates.  
 [b] Total of overseas equity method affiliated companies' operating income or amount equivalent to operating income multiplied by Mitsui Fudosan's equity interest, and profit/loss on sales of stocks of overseas equity method subsidiaries and affiliates (for purpose of real estate sales).  
 The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated from net income on a simplified basis after taking into consideration the tax burden.

### 海外事業利益\*の成長

#### Growth of Overseas Income\*



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

	2023年6月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of end of Jun., 2023.			今後の開発パイプライン* Number of future development pipeline		
	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia
オフィス Office	14	(14)	(-)	+12	(+10)	(+2)
商業 Retail	8	(-)	(8)	+5	(-)	(+5)
賃貸住宅 Leasing Housing	12	(12)	(-)	+20	(+19)	(+1)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	10	(2)	(8)	+5	(-)	(+5)

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

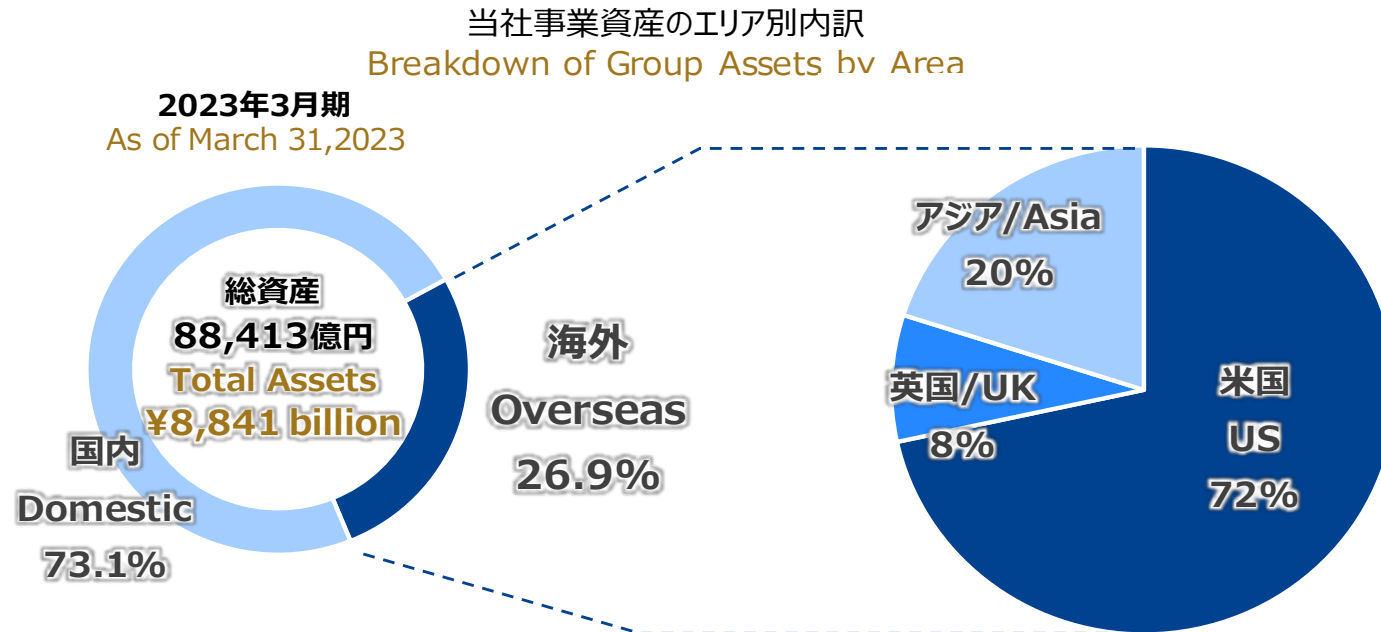
# 海外事業

## Overseas Business

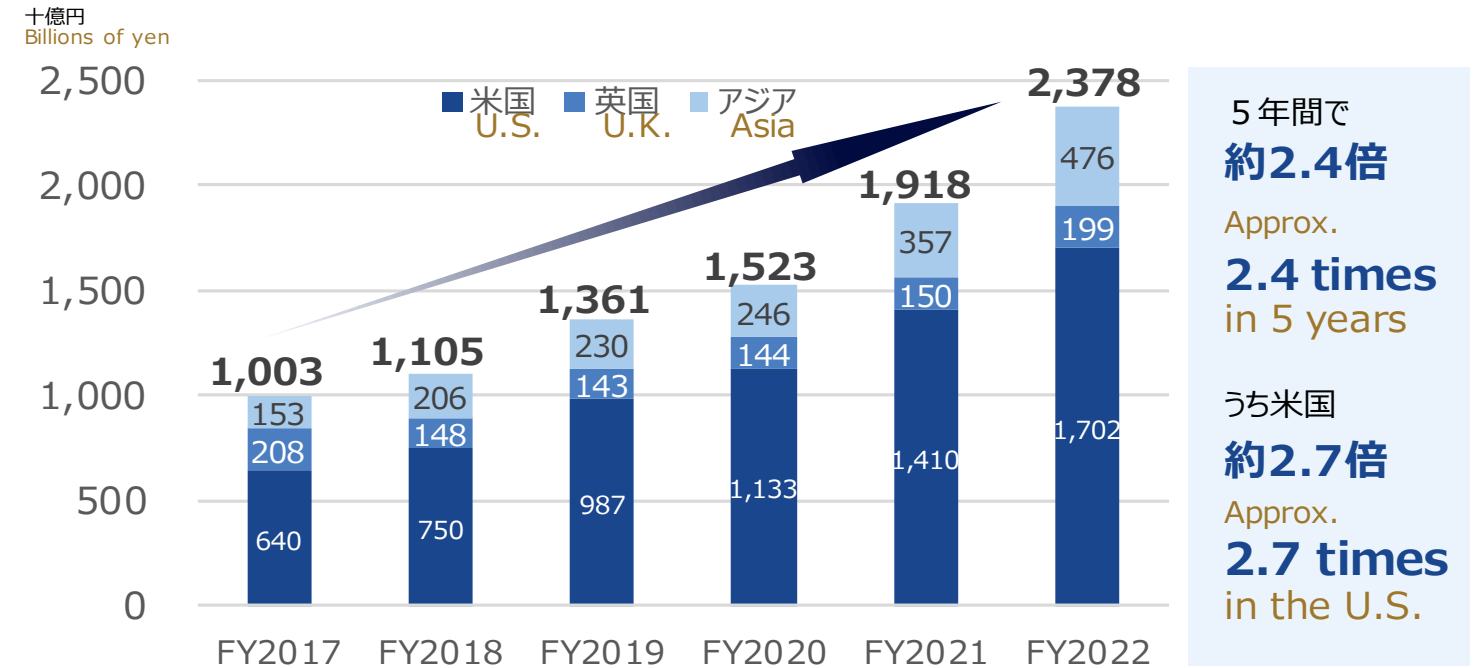
主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
	○	○	○	○	

## 3 事業状況 Business Situation

### エリア別資産残高 Overseas Assets by Area



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

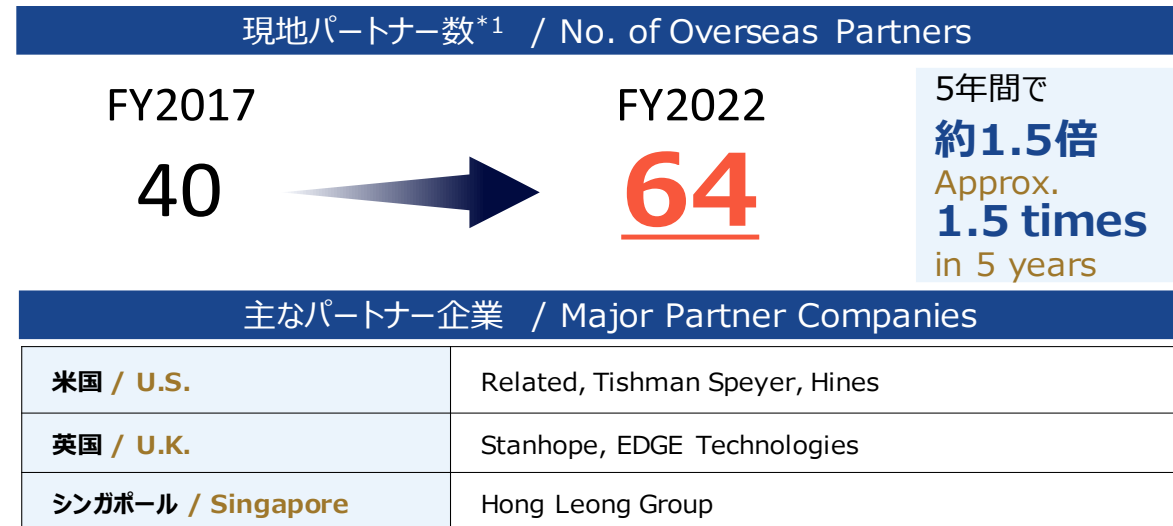


### ローカル化の推進 Promotion of Localization

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

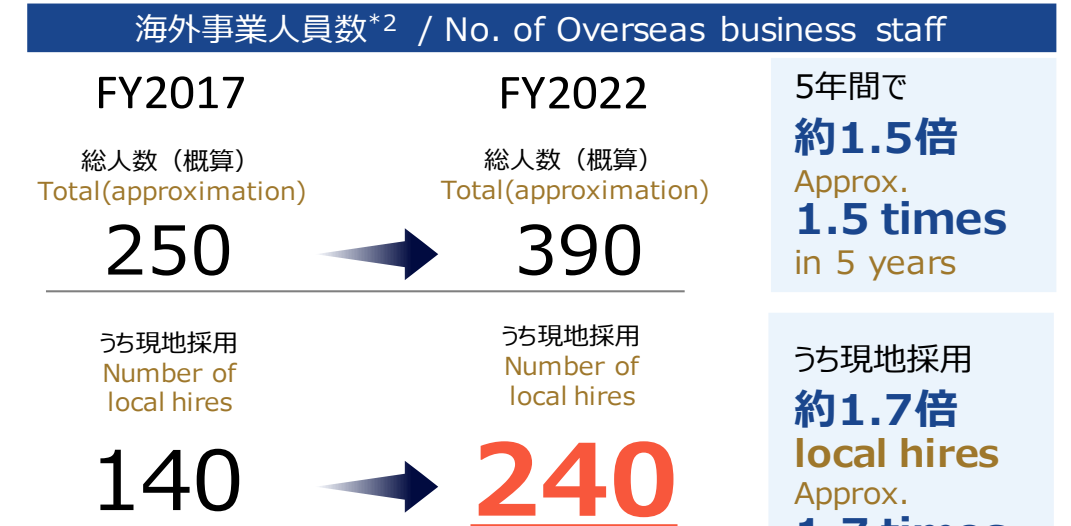
米国 U.S.A. (1973~)	約50年 Approx. 50 Years
英国 U.K. (1990~)	約30年 Approx. 30 Years
アジア Asia (1972~)	約50年 Approx. 50 Years

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



\*1 概数 / Approximate number

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



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

# 海外事業

## Overseas Business

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

## 3 事業状況 Business Situation

### 今後の開発パイプライン：欧米

### Future Development Pipeline : North America and Europe

### 当社オフィスの平均契約期間

### Average contract term of our office

今後の開発パイプライン数/Number of Future Development Pipelines

オフィス Office Buildings	賃貸住宅 Leasing Housing	分譲住宅 Condominiums
10物件 10 properties	19物件 19 properties	約400戸 Approx. 400 units

FY2022

16.8年  
16.8 years

主な新規プロジェクト：オフィス・賃貸住宅/Major New Projects : Office, Leasing Housing

竣工年*1 Expected Completion *1	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	延床面積/総戸数*1 Total Floor Space or Units*1
2022-	賃貸住宅 Leasing Housing	ウォルナットクリーク Walnut Creek	The Waymark	約 ≈ 590 戸 Units
2023	オフィス Office	サンフランシスコ San Francisco	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	約 ≈ 121,000 m <sup>2</sup>
		サンディエゴ San Diego	トーリービュー Torrey View	約 ≈ 45,500 m <sup>2</sup>
		ロンドン London	テレビジョンセンター再開発計画(西オフィス棟) Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	約 ≈ 16,300 m <sup>2</sup>
2024	賃貸住宅 Leasing Housing	ワシントンD.C. Washington, D.C.	ミュージアムプレイス Museum Place	約 ≈ 480 戸 Units
		ロサンゼルス Los Angeles	8th&フィゲロア 8th Figueroa	約 ≈ 430 戸 Units
2025以降 2025 or later	オフィス Office	ダラス Dallas	メープルテラス Maple Terrace	約 ≈ 340 戸 Units
シアトル Seattle		The NET	約 ≈ - m <sup>2</sup>	
サンフランシスコ San Francisco		ブランナンスクエア Brannan Square	約 ≈ 112,000 m <sup>2</sup>	
ロンドン London		サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 m <sup>2</sup>	
		ロンドン London	1-5 Earl Street	約 ≈ - m <sup>2</sup>

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

竣工年*1 Expected Completion *1	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	総戸数*2 Total Units*2
2025以降 2025 or later	分譲住宅 Condo	ロンドン London	テレビジョンセンター再開発計画 (2期) Television Centre Redevelopment Project (Phase2)	約 ≈ 370 戸 Units

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

\*1 Each expected completion, total floor space and total number of units may change in the future.

Some project names are tentative.

\*2 シェア勘案前

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

# 海外事業

## Overseas Business

主な収益計上セグメント  
Major revenue-generating segments

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

### 3 事業状況 Business Situation

#### 今後の開発パイプライン：アジア

#### Future Development Pipeline : Asia

今後の開発パイプライン数/Number of Future Development Pipelines

オフィス Office Buildings <b>2物件</b> 2 properties	商業施設 Retail Facilities <b>5物件</b> 5 properties	物流施設 Logistics Facilities <b>4物件</b> 4 properties	ホテル Hotel <b>1物件</b> 1 property	賃貸住宅 Leasing Housing <b>1物件</b> 1 property	分譲住宅 Condominiums <b>約16,400戸</b> Approx. 16,400 units
--	---	--	--	---	---

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

開業年/ 竣工年*1 Expected opening*1	用途 Use	所在地 Location		プロジェクト名*1 Project Name*1	面積/客室数/戸数*1 Total Floor or Store Space/Rooms/Units*1	
2021-	物流 Logistics	タイ Thailand	チェンマイ県 Chachoengsao Province	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約 ≈ 160,000 m <sup>2</sup>
2023	商業 Retail	台湾 Taiwan	台中市 Taichung City	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	店舗 Store	約 ≈ 68,000 m <sup>2</sup>
2023-	オフィス Office	インド India	バンガロール Bangalore	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m <sup>2</sup>
2024	商業 Retail	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	ららぽーと台湾南港 LaLaport Nangang	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
		台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	三井アウトレット台湾林口(2期) MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	店舗 Store	約 ≈ 26,900 m <sup>2</sup>
	賃貸住宅 Leasing Housing	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	BBCCプロジェクト BBCC Project		約 ≈ 260 Units
2025 以降 2025 or later	商業 Retail	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	三井アウトレットパーク台南(2期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	店舗 Store	約 ≈ 10,000 m <sup>2</sup>
		台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	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 Rooms

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

\*1 Each expected completion or opening, total floor space, store floor space, number of rooms, and total number of units may change in the future.. Some project names are tentative.

\*2 シェア勘案前

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

\*3 タウンシップ型の段階開発となります。

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

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

竣工年*1 Expected opening*1	用途 Use	所在地 Location		プロジェクト名*1 Project Name*1	総戸数*2 Total Units*2
2022-		タイ Thailand	バンコク Bangkok	アイデオチャラン70他 計5物件 Ideo Charan70 etc.	約 ≈ 5,400 Units
		フィリピン Philippines	ケソン Quezon City	ジ・アートン The Arton	約 ≈ 1,600 Units
2023		シンガポール Singapore		ピアモントグランド Piamont Grand	約 ≈ 820 Units
		オーストラリア Australia	シドニー Sydney	MAC	約 ≈ 260 Units
2024	分譲 住宅 Condo	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	コンレイ Conlay Place	約 ≈ 490 Units
		シンガポール Singapore		ワンノースエデン One North Eden	約 ≈ 160 Units
2025 以降 2025 or later		シンガポール Singapore		レンターヒルズロード Lentor Hills Road	約 ≈ 590 Units
		台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	Uni PARK	約 ≈ 210 Units
		台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	中和板南路プロジェクト Zong he ban nan lu Project	約 ≈ 940 Units
		インドネシア Indonesia	プカシ県 Bekasi Province	ジャバハススポーツシティ内3区画プロジェクト Three clusters in Jababeka Sports City	約 ≈ 800 Units
		インドネシア Indonesia	タンگران Tangerang	チトララヤ Citra Raya	約 ≈ 2,400 Units

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

### 50 Hudson Yards (米国・NY) 竣工

ニューヨーク市マンハッタン地区においてオフィスビル「50 Hudson Yards」が竣工  
「55 Hudson Yards」(2018年竣工)に続き、2棟目の当社参画物件(事業シェア90%)

#### 三井不動産の強み

● 2つの顔を併せ持つ

**デベロッパー** (不動産の目利き力)  
**機関投資家** (資金調達力)

● 歴史と経験の蓄積

**米国事業 約50年** (信用力)  
**ローカル化推進** (ネットワーク)

#### Hudson Yardsの希少性

**ミクストユース**  
(過去最大級\*・11ha)

**ミッドタウン・チエルシー近接**

#### ● 50 Hudson Yardsの特性

**最大規模\*・新築**  
**大規模フロアプレート**

**34丁目駅直結**  
(HY内で唯一)

\*マンハッタンにおいて

#### ● 物件概要



50 Hudson Yards (左) および55 Hudson Yards (右)

**人・情報・モノ・コトが集まり交わることで、新たな価値を創出する街が誕生**



#### 配棟図

- オフィス棟
- 商業棟
- 住宅棟
- ホテル棟
- 当社物件



物件名称	50 Hudson Yards	55 Hudson Yards
建物規模	地上58階・地下3階	地上51階・地下1階
延床面積	約269,000㎡	約117,600㎡
基準階面積	約4,600~7,400㎡ ※フロアにより異なる	約2,600㎡
主な用途	オフィス	オフィス
竣工時期	2022年6月	2018年10月
総事業費 (145円/\$)	6,000億円超	約2,000億円

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

## 50 Hudson Yards (米国・NY) 竣工

新型コロナウイルス感染拡大下においてもリーシングが好調に進捗  
当初計画を大きく上回る性能で稼働開始



### リーシング状況

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 竣工時のオフィス成約イメージ</li> </ul> <p>70%台 &gt;&gt;&gt; <b>約85%</b> (当初計画時) (実績)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 成約賃料 (事例)</li> </ul> <p>当初計画比 最大 <b>約2倍</b></p>
--	--

竣工時点で、当初計画時に想定していた  
満床時の想定賃料収入を上回り稼働開始

### 事業性能の向上

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 想定NOI利回り</li> </ul> <p>5%中盤 &gt;&gt;&gt; <b>7.3%</b> (当初計画時)</p>
---





# 気候変動・脱炭素

## Climate Change and Decarbonization

## 4 サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives

### 当社グループの温室効果ガス排出量削減目標 Mitsui Fudosan Group's Greenhouse Gas Emission Reduction Targets

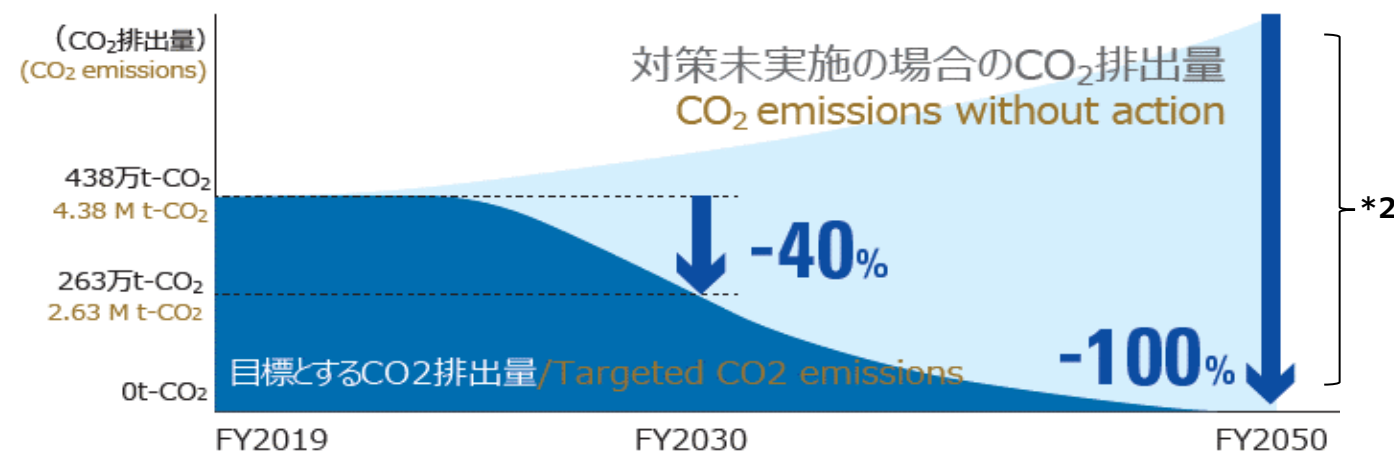
- 2030年度までに40%削減 (2019年度比)<sup>\*1</sup>  
40% reduction in Group's GHG emissions  
by FY2030 (Compared to FY2019)<sup>\*1</sup>

SBTイニシアティブより「1.5℃目標」認定取得済  
Acquired SBT Initiative Certification  
for "1.5℃ target"

- 2050年度までにネットゼロ<sup>\*1</sup>  
Net Zero by FY2050<sup>\*1</sup>

\*1 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減 (2019年度比)

\*1 SCOPE 1 + SCOPE 2: 46.2% reduction by FY2030 (Compared to FY2019)



\*2 ✓ 物件の環境性能向上

Improve environmental performance of properties

✓ 再エネ活用・電力グリーン化

Utilization of renewable energy and greening of electricity

✓ メガソーラー拡大

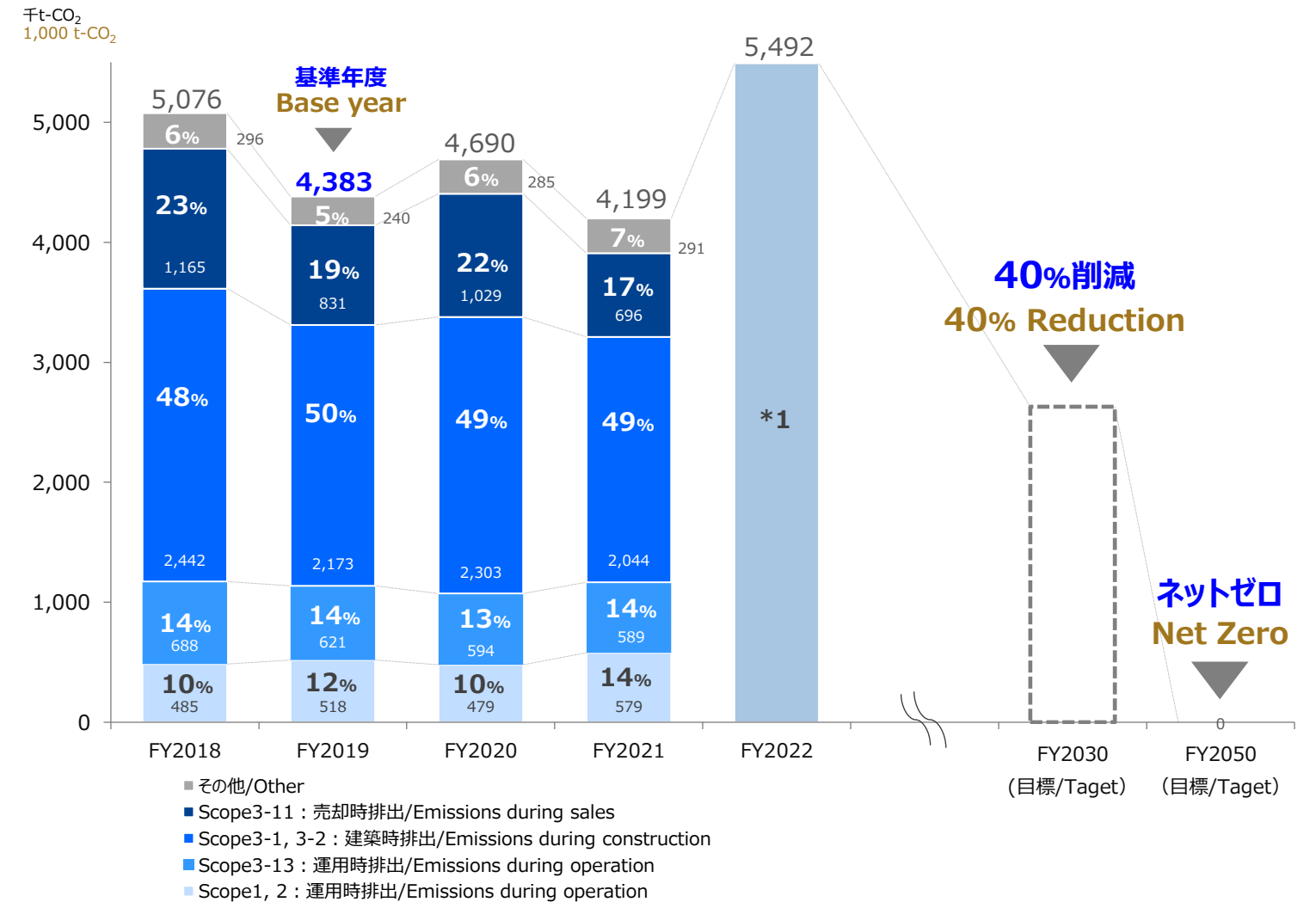
Expansion of mega-solar

✓ 建築時排出量削減、洋上風力・新技術など

Reduction of emissions during construction, offshore wind & new technologies, etc.

### 2022年度 進捗状況 Progress in FY2022

■ 脱炭素社会実現への取り組みの詳細は、当社WEBサイトを参照  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/carbon\\_neutral/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/)  
■ For details on our efforts to realize a decarbonized society,  
please refer to our website  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg\\_csr/carbon\\_neutral/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg_csr/carbon_neutral/)



#### ■ 3年平均/3-year average

FY2018 - FY2020	FY2020 - FY2022	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,716,000 t-CO <sub>2</sub>	約/Approx. 4,793,000 t-CO <sub>2</sub>	+2% <sup>*2</sup>

#### ■ 2019年度比/Compared to FY 2019

FY2019	FY2022	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,383,000 t-CO <sub>2</sub>	約/Approx. 5,492,000 t-CO <sub>2</sub>	+25% <sup>*2</sup>

\*1 内訳は数値確定次第、更新予定

The breakdown will be updated as soon as the figures are finalised.

\*2 2022年度に竣工した大規模物件数、および売却物件数が例年に比べ多かったため

The number of large properties completed in FY2022 and the number of properties sold was higher than in previous years.

### 「グリーン電力化」のさらなる拡大

#### Further Expansion of "Green Electrification"

- 対象エリア：三大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏）に拡大

Target areas : Expansion to **three metropolitan areas** (Tokyo, Chukyo, and Kinki)

- グリーン電力化対象施設：約**180**施設

Green Power Target Facilities : Approx. **180** facilities

- 累計供給計画量（2030年度時点）：約**9.6**億kWh

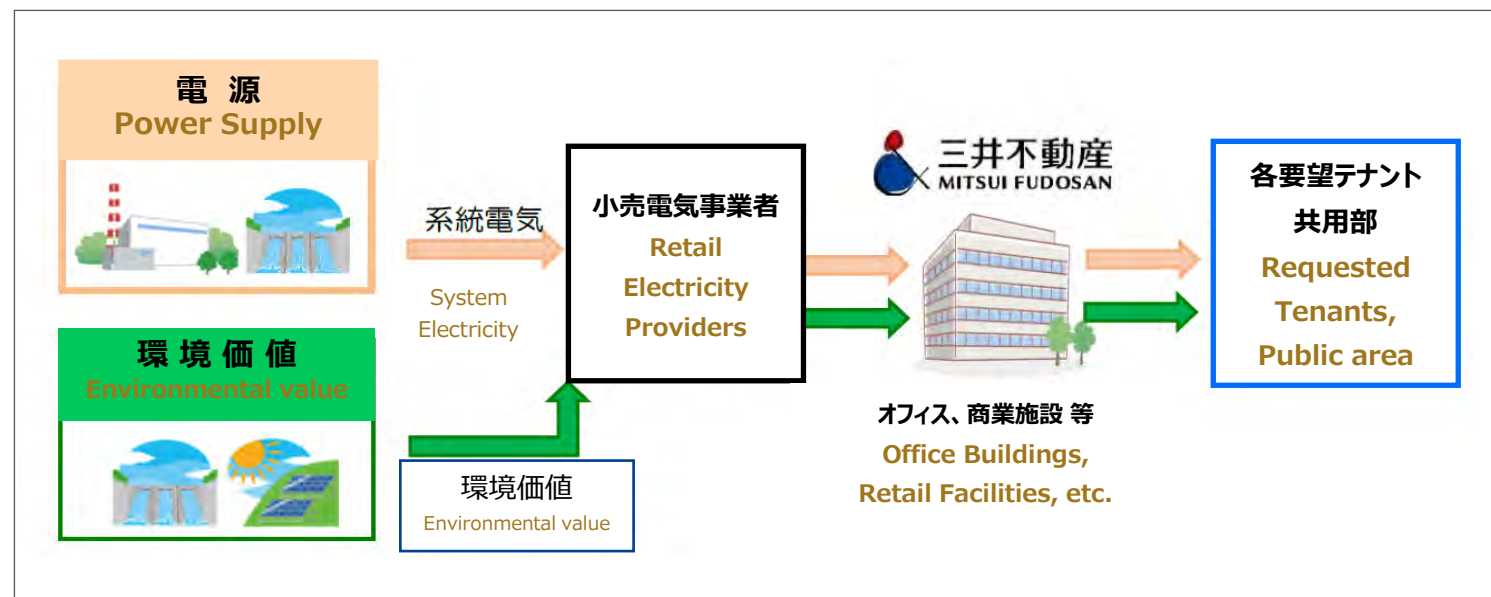
Planned cumulative supply (As of FY2030) : Approx. **960** million kWh

- 共用部分のグリーン化に加え、**入居テナントの要望により対応可能な「グリーン電力の提供サービス」を実施、導入企業は100社超**

In addition to the greening of common areas, "Green Power Supply Service" is available upon request of tenants.

**Over 100 companies introduce the service.**

### グリーン電力化の仕組み（イメージ） Green Power Conversion System (image)



### 日本橋・八重洲・豊洲エリアで電力供給を展開する 「スマートエネルギープロジェクト」での電力グリーン化\*1

#### Supplying Electricity in the Nihonbashi, Yaesu and Toyosu Areas Greening of power in the "Smart Energy Project" \*1

- 当社が展開する特定送配電事業\*2・小売電気事業\*3において、既存ビルを含めた周辺地域への供給電力をグリーン化（国内初）  
Mitsui Fudosan's specified power transmission and distribution business\*2 and retail electricity business\*3 will green the electricity supplied to the surrounding areas, including existing buildings (First in Japan)

- 提供開始：2022年1月/Start period : January 2022

- \*1 当社と電源開発株式会社が「FIT 非化石証書へのトラッキング付与に係る個別合意に関する契約」を締結し、再生エネルギー電源由来の環境価値のトラッキング情報を長期安定的に提供を受けることを合意したことにより実現
- \*2 自らで送配電用の電気工作物を維持・運用し、特定の供給地点において託送供給を行う事業
- \*3 一般の需要に応じて電気を供給する事業

- \*1 Mitsui Fudosan and Electric Power Development Co., Ltd. signed an "Agreement on Individual Tracking of FIT Non-Fossil Certificates" and agreed to receive long-term, stable tracking information on the environmental value derived from renewable energy sources
- \*2 Business to maintain and operate electric facilities for transmission and distribution by itself and to provide a consigned supply of electricity at a specific service point
- \*3 Business of supplying electricity to meet general demand

### 主な電力供給物件 Main Electricity Supply Properties



日本橋室町三井タワー  
Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower



東京ミッドタウン八重洲  
TOKYO MIDTOWN YAESU



豊洲バイサイドクロスタワー  
TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER

### 保有森林による二酸化炭素の吸収

#### Absorption of CO<sub>2</sub> by Company-Owned Forest

- 北海道の道北地方を中心に 約**5,000**ha の森林を保有・管理  
Owns and manages approx. **5,000** ha of forests, mainly in the northern region of Hokkaido
- 当社グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量：約**21,315**t-CO<sub>2</sub>/年\*  
Amount of CO<sub>2</sub> absorbed and stored by forests owned by the Mitsui Fudosan Group : Approx. **21,315** t-CO<sub>2</sub>/year\*

\*フォレストック協会による2023年1月1日付の認定数字

\*Figures certified by FORESTOCK Association as of Jan. 1, 2023



- フォレストック認定を取得（2023年1月1日付）  
Acquired FORESTOCK certification ( As of Jan. 1, 2023)



フォレストック認定は、2009年に日本林業経営者協会が創設した認定制度。森林のCO<sub>2</sub>吸収量や生物多様性などを第三者機関が多面的に調査、評価の上認定するもので、現在は一般社団法人フォレストック協会が運営している認定制度です。  
FORESTOCK Certification is a certification system created in 2009 by the Forest Management Association of Japan. The certification system involves a third-party organization conducting multifaceted studies and assessments on matters such as forests' CO<sub>2</sub> absorption and biodiversity, and is currently operated by the FORESTOCK Association.

### 国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル計画\*を推進中

#### The largest and tallest wooden office building project in Japan\* (In progress)

- 現存する木造高層建築物として**国内最大・最高層**  
To be the **largest and tallest** amongst existing wooden high-rise building in Japan
- 構造材に使用する木材量は**国内最大規模1,000** m<sup>3</sup> 超えの見込み  
The amount of lumber used for structural materials is expected to exceed **1,000** m<sup>3</sup>, **one of the largest in Japan**
- 当社グループが保有する森林資源を積極的に活用  
Active use of forest resources owned by the Mitsui Fudosan Group
- 建築時のCO<sub>2</sub>排出量：約**20%**削減効果を想定  
CO<sub>2</sub> emissions during construction: Assumed reduction of approx. **20%**

\*2020年9月29日リリース時点

\*As of release on Sep. 29, 2020



#### 〈計画概要〉

所在地：東京都中央区  
日本橋本町一丁目3番地  
建築規模：地上17階・約70m  
延床面積：約26,000㎡  
用途：事務所、店舗、駐車場等  
竣工時期：2025年予定

#### 〈Outline of the project〉

Location : 3, Nihonbashihoncho, Chuo-ku, Tokyo  
Building scale : 17 floors above ground, Approx. 70m  
Total floor area : Approx. 26,000㎡  
Uses : Offices, Retail facilities, Car park, etc.  
Completion date : 2025 (scheduled)

# サステナブルファイナンスの推進

## Promotion of Sustainable Finance

## 4 サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives

累計約6,000億円の資金調達をサステナブルファイナンスで実施（国内不動産会社として最大規模）

Sustainable Financing Totals Approximately ¥600 billion (the largest for a domestic real estate company).

調達手段/Means of Funding	FY2022		1 Q, FY2023		概要/Funding Overview
	件/Number of funding	総額/Total	件/Number of funding	総額/Total	
グリーンボンド (GB) Green Bond(GB)	1	800億円 ¥80.0 billion	1	1,300億円 ¥13.0 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンプロジェクトへの投資資金を資金使途として発行する社債 Bonds to be issued for investment in green projects.</li> <li>・2023年5月 業界過去最大となる1,300億円のグリーンボンドを発行 Issued ¥130 billion Green Bonds in May 2023, the largest ever in the industry.</li> </ul>
グリーンローン (GL) Green Loan(GL)	23	1,405億円 ¥104.5 billion	3	55億円 ¥5.5 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンプロジェクトへの投資資金を資金使途とした借入 「東京ミッドタウン八重洲」・「東京ミッドタウン日比谷」への投資資金等（リファイナンス含む） Borrowing to finance investment in green projects. Investment capital to fund "TOKYO MIDTOWN YAESU" or "TOKYO MIDTOWN HIBIYA" (Including refinancing) , etc.</li> </ul>
サステナビリティ・リンク・ローン (SLL) Sustainability Linked Loan (SLL)	7	695億円 ¥69.5 billion	1	30億円 ¥3.0 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナビリティ目標の達成により金利優遇を得られる借入 Borrowings with preferential interest rates based on achievement of sustainability goals.</li> <li>・取組目標 (SPTs) : 2030年度の温室効果ガス排出量削減の目標: Scope1+Scope2 における温室効果ガス排出総量を46.2%削減 (2019年度比) Targets (SPTs) : Reduce total greenhouse gas emissions in Scope 1+Scope 2 by 46.2% (compared to FY 2019) in FY 2030.</li> </ul>
ポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) Positive Impact Finance (PIF)	1	190億円 ¥19.0 billion	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金融機関が企業活動の環境・社会・経済へ及ぼすインパクトを分析・評価し、その支援を目的として行う融資 (当社としては借入) Loans provided by financial institutions to support corporate activities evaluated as having an impact on the environment, society, and economy. (For our part, borrowings)</li> <li>・評価テーマ : 環境負荷の低減とエネルギーの創出、街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、健やか・安全・安心な暮らしの実現、多様な人材が活躍できる社会の実現 Evaluation themes : Reduction of environmental burden and energy generation; realization of a "super-smart society" through urban development; realization of healthy, safe, and secure lifestyles; realization of a society in which diverse human resources can play an active role.</li> </ul>

#### 女性活躍推進の定量目標 (単体)

Quantitative Targets of Women's Activity Promotion (Non-consolidated)

##### ● 女性管理職比率

Women in Management Positions Ratio

**10% by 2025**    **20% by 2030**

##### ● 女性採用比率

Ratio of Hires of Women    **40%**

#### ■ 「MSCI日本株女性活躍指数(WIN)」の構成銘柄に6年連続で選定

Selected as a constituent brand of MSCI Japan Empowering Women Index (WIN) for the 6th continuous year

2023 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

2023 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)

THE INCLUSION OF MITSUI FUDOSAN CO., LTD. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF MITSUI FUDOSAN CO., LTD. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES.  
THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

#### ■ 女性活躍推進に優れた企業として2年連続「なでしこ銘柄」に選定

Mitsui Fudosan Selected as a “Nadeshiko Brand” for the Second Consecutive Year for Its Outstanding Efforts in Encouraging Women’s Success

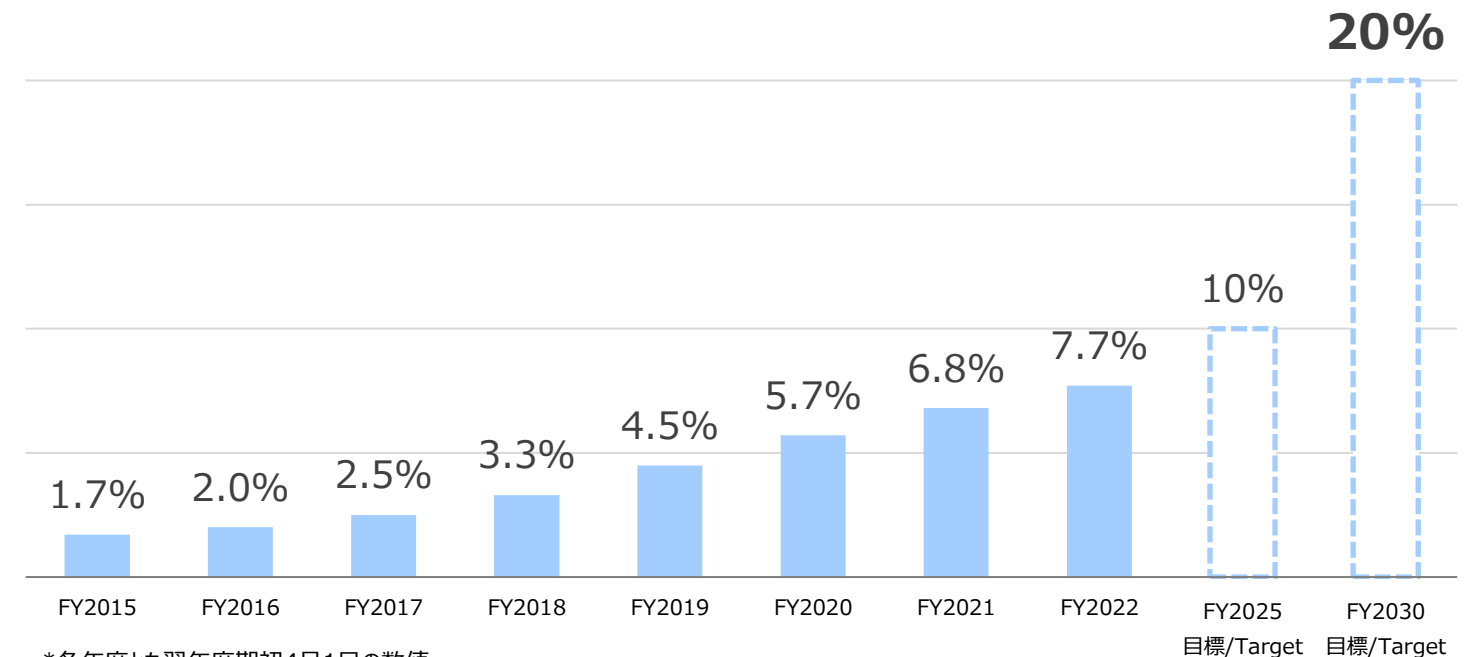


「なでしこ銘柄」は2022年度から大幅にリニューアルされ、企業の女性活躍の取組の多寡を評価するだけでなく、経営戦略と結びついた女性活躍推進体制・施策となっているかを重視して評価されるようになりました。当社の価値創造の根幹である“街づくり”に多様な価値観を取り込むための戦略と結びついた体制や各種取り組みが評価されました。

The “Nadeshiko Brand” was overhauled in FY2022. It now goes beyond evaluating the quantity of companies’ efforts to promote active roles for women to also emphasize whether their systems and measures for encouraging women’s success in the workplace are linked to management strategies. Mitsui Fudosan was selected as a “Nadeshiko Brand” for FY2022 in recognition of its systems linked to its strategy of incorporating diverse perspectives in neighborhood creation, which is the foundation for its value creation, as well as its wide-ranging initiatives.

#### 女性管理職比率 (単体)

Women in Management Positions Ratio (Non-consolidated)

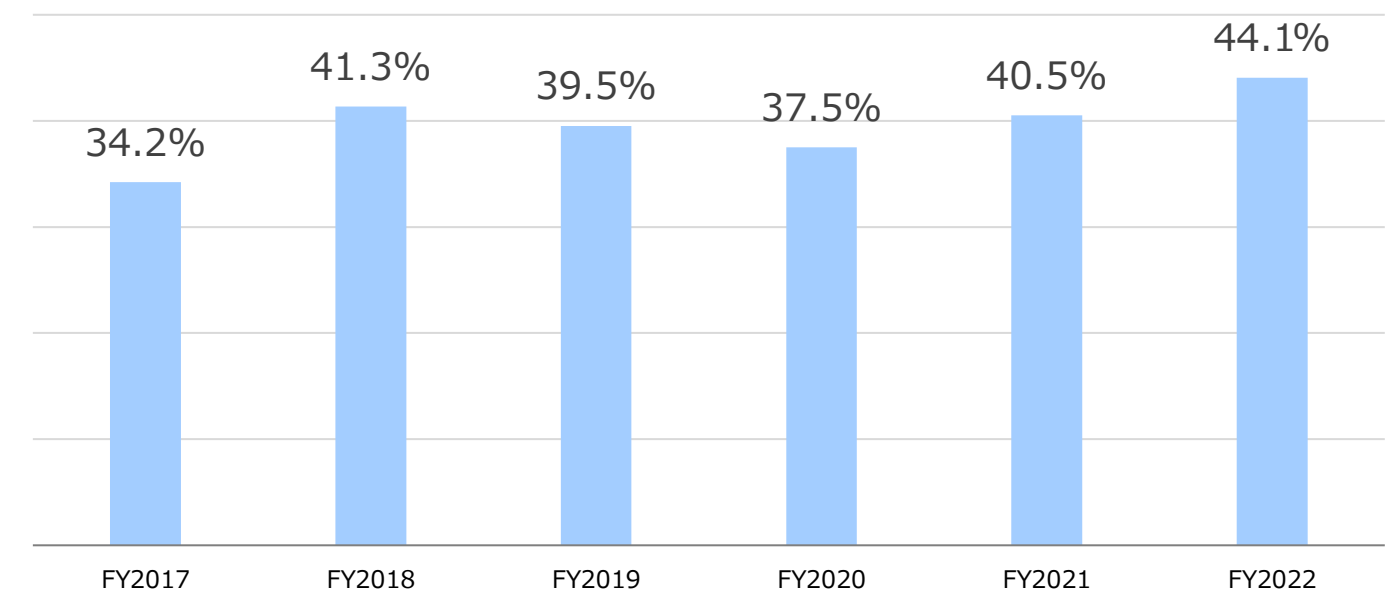


\*各年度とも翌年度期初4月1日の数値

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

#### 女性採用比率 (新卒+中途) (単体)

Ratio of Hires of Women (New Graduates + Careers) (Non-consolidated)



# 取締役会の実効性発揮

## Achieving the Potential of the Board of Directors

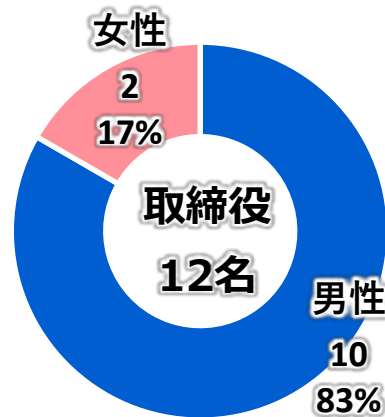
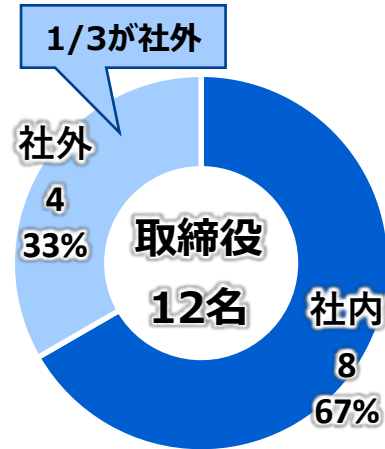
### 機関設計および取締役会等の構成

■ 機関設計：監査役会設置会社

■ 取締役会

【取締役会構成】

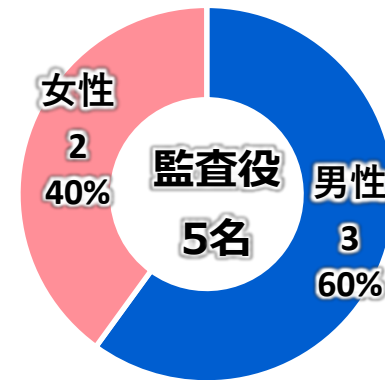
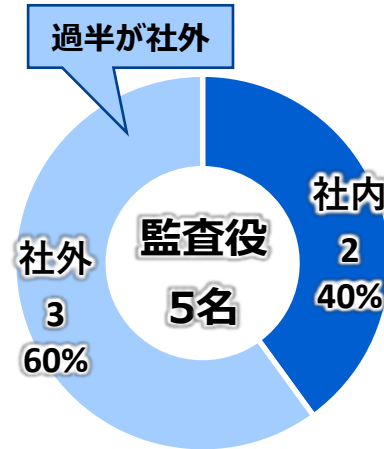
【取締役会男女比率】



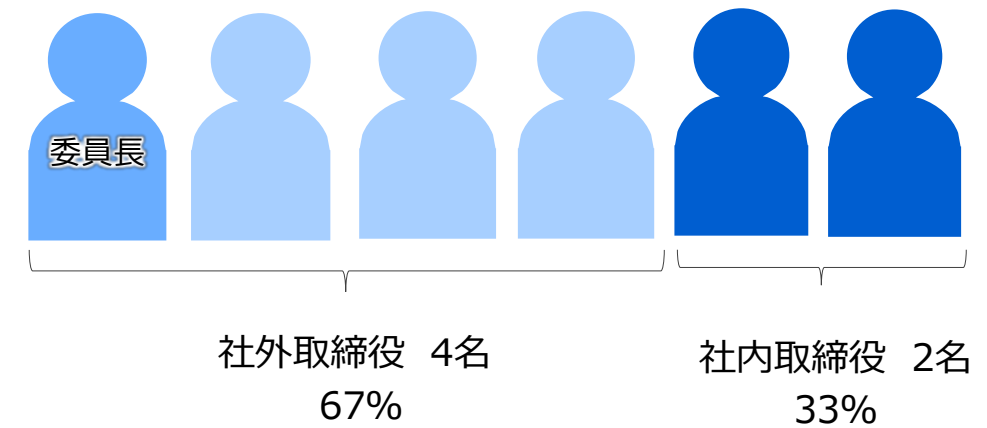
■ 監査役会構成

【監査役会構成】

【監査役会男女比率】



■ 報酬諮問委員会・指名諮問委員会



### 取締役のスキルマトリックス等<sup>\*1</sup>

氏名	役職	2022年度 取締役会への 出席状況	専門性と経験						
			企業経営	財務・会計・ ファイナンス	コンプライアンス・ リスクマネジメント	グローバル	テクノロジー・ イノベーション	ESG・ サステナビリティ	街づくり (不動産開発等)
菰田 正信	代表取締役会長	11/12	●	●	●	●	●	●	●
植田 俊	代表取締役社長	12/12	●	●	●	●	●	●	●
山本 隆志	代表取締役	12/12	●		●	●		●	●
三木 孝行	取締役	10/12 <sup>*2</sup>		●			●	●	●
広川 義浩	取締役	新任 <sup>*3</sup>			●		●	●	●
鈴木 眞吾	取締役	新任 <sup>*3</sup>					●	●	●
徳田 誠	取締役	新任 <sup>*3</sup>			●			●	●
大澤 久	取締役	新任 <sup>*3</sup>		●		●		●	●
中山 恒博	社外取締役	12/12	●	●	●	●		●	●
伊東 信一郎	社外取締役	12/12	●		●	●	●	●	
河合 江理子	社外取締役	12/12		●	●	●	●	●	
引頭 麻実	社外取締役	新任 <sup>*3</sup>	●	●	●	●		●	

\*1 上記一覧表は、各人が有するすべての専門性と経験を表すものではありません。

\*2 2022年6月29日付で就任、在任期間中の取締役会出席率100%

\*3 2023年6月29日付で新たに就任

### 社外取締役の選任理由

氏名	独立 役員	選任理由
中山 取締役	○	当社の社外取締役として、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしており、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。
伊東 取締役	○	当社の社外取締役として、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしており、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。
河合 取締役	○	当社の社外取締役として、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしており、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。
引頭 取締役	○	当社の社外取締役として、証券会社やシンクタンクでのアナリスト・コンサルタント業務経験や、証券取引等監視委員会委員等を務めるなど豊富な経験と幅広い見識を有しており、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、当社の経営に対し様々なご意見をいただくことを期待して、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。

### 取締役報酬

#### Executive Compensation

- 基本報酬、取締役賞与、譲渡制限付株式報酬により構成\*  
\*Composed of Basic Compensation, Bonuses to Directors and Restricted Stock Compensation
- 社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定  
To be determined by the Board of Directors after consultation with the Compensation Advisory Committee chaired by an outside director
- 業績連動報酬の割合を下記のとおり過半以上に増加（従前：約45~50%）  
Increased the percentage of Performance-based compensation to more than the majority as follows (previously: approx. 45-50%)

\*社外取締役は基本報酬のみ

\*Outside Directors receive only a base salary

#### 取締役報酬の構成 / Composition of Directors' Remuneration

譲渡制限付株式報酬 (中長期インセンティブ) Restricted Stock Compensation (Medium- to long-term incentives)	業績連動 / Performance-based		従前/previous 約45~50%/Approx. 45-50% (全取締役/All Directors)
	社内取締役全体 (平均) Overall internal directors (average) 約50~60% Approx. 50-60%	うち社長 Of these, CEO 約60~70% Approx. 60-70%	
取締役賞与 (短期インセンティブ) Bonuses (Short-term incentives)			
基本報酬 Basic Compensation	業績連動以外 / Non-performance-based		従前/previous 約50~55%/Approx. 50-55% (全取締役/All Directors)
	社内取締役全体 (平均) Overall internal directors (average) 約40~50% Approx. 40-50%	うち社長 Of these, CEO 約30~40% Approx. 30-40%	

#### 業績連動報酬の指標 / Performance-Based Compensation Indicators

当期の業績、ESGの取り組み、株主への利益還元、グループ長期経営方針の進捗、経済情勢、事業環境等を総合勘案

Takes into account factors such as business results for the fiscal year under review, ESG initiatives, shareholder returns, progress on the Group's long-term vision, economic conditions, and the business environment

### 政策保有株式の定義と縮減方針

- 当社は事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために中期的な視点において経営戦略上有効と考えられる上場株式を政策保有株式として保有
- 政策保有株式については、保有状況を継続的に見直しており、定量的な保有の合理性や取引との関係を踏まえた保有意義を確認したうえで縮減する方針

	売却実績（単体）			
	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
銘柄数	13	3	4	3
株式数（万株）	357	506	365	310
売却額（億円）	203	459	507	465

※上記実績には2023年2月に「純投資目的である投資株式」へ保有目的を変更する前に売却した株式会社オリエンタルランドの株式を含む

### 「純投資目的である投資株式」の基準設定と対象銘柄

#### ●「純投資目的である投資株式」の基準設定

- ・当社のビジネスモデルにおいては、不動産へ直接投資し、不動産価値の向上等により利益を享受する場合に加え、**株式出資の形で事業へ投資し、株式価値の向上等により利益を享受**する場合がある。
- ・当社はこれまで、**このような投資も政策保有株式に分類してきたが、これは不動産への投資と同じく、本業としての投資であると考えられるため、政策保有株式とは異なる区分とすることが適当。**
- ・当社ビジネスモデルの実態を踏まえ、投資株式の区分の考え方を整理し、以下の通り「純投資目的である投資株式」の基準を設定。

分類	純投資目的である投資株式	純投資目的以外の投資株式（政策保有株式）
定義	事業への投資として、 中長期的に株式価値の向上等により利益を享受することを目的に保有する株式	左記以外の目的で保有する株式  ※事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために、中長期的な観点において経営戦略上有効と考えられる株式等

#### ●「純投資目的である投資株式」に該当する主な銘柄

銘柄	株式会社オリエンタルランド
該当理由	1. 当社は、1960年の同社設立に携わり、アーバンリゾート開発・エンターテインメントビジネスの実施を目的として、株式出資の形で投資したものであること 2. 同社株式への投資は不動産への投資と同じく、本業としての投資であること 3. 中長期的に株式価値の向上等により利益を享受することを目的として保有していること



# 社外からのESG評価等

External Assessments, etc.

## 4 サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives

### ESGインデックスへの組み入れ Inclusion in ESG Indexes



FTSE4Good



FTSE Blossom  
Japan



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

2023 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
ESG SELECT LEADERS INDEX

2023 MSCI ESG Leaders  
Indexes Constituent

2023 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

2023 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)

THE INCLUSION OF MITSUI FUDOSAN CO., LTD. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF MITSUI FUDOSAN CO., LTD. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.



### 環境・気候変動を始めとした 各種イニシアチブへの加盟・賛同、評価取得 Joining and endorsing various initiatives, including environmental and climate change initiatives, and obtaining recognition



RE100



### 多様な人材・働き方に関する認定

#### Certification for Diverse Human Resources and Work Styles

##### ■ 女性活躍躍進/Promote the activities of diverse personnel



女性活躍促進に優れた上場企業として、経済産業省と東京証券取引所から、「なでしこ銘柄」に選定されています。  
Our company has been selected by the Ministry of Economy, Trade and Industry and the Tokyo Stock Exchange as one of the "Nadeshiko Brand" as a listed company that excels in the promotion of encouraging women's success in the workplace.



「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）」に基づく取り組みの実施状況が優良な企業として、厚生労働大臣から認定を受けています。  
Our company has been certified by the Minister of Health, Labor and Welfare as a company with excellent implementation of initiatives based on the Law Concerning the Promotion of Women's Advancement in Employment (Women's Activity Promotion Law).

##### ■ 多様な人材の活躍の推進/Promote the activities of diverse personnel



健康経営に特に優れた企業として、経済産業省と東京証券取引所から、「健康経営銘柄」に選定されています。また、経済産業省と日本健康会議から、「健康経営優良法人 ホワイト500」の認定を受けています。  
Our company has been selected by the Ministry of Economy, Trade and Industry (METI) and the Tokyo Stock Exchange (TSE) as one of the "Health Management Issues" as a company that particularly excels in health management. In addition, the Ministry of Economy, Trade and Industry and the Japan Health Council have certified the company as a "White 500 Corporation for Excellent Health Management."

##### ■ 育児支援/Childcare Support Initiatives



厚生労働大臣から子育てサポート企業として、「くるみん」の認定を受けています。  
\*三井不動産レジデンシャルにて取得  
Our company has acquired "Kurumin" certification from the Minister of Health, Labour and Welfare as a company that supports childcare.  
\*Acquired by Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結業績概要

## Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Financial Summary

### 2024年3月期第1四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 1Q, FY2023

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

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

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	Revenue from Operations		Operating Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of Parent	
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%
1Q, FY2023	561,364	-2.7	80,410	4.3	72,859	-0.8	85,851	62.2
1Q, FY2022	576,716	28.5	77,114	119.6	73,462	135.9	52,919	53.9

\*包括利益/Comprehensive Income 1Q, FY2023 : 167,483百万円/¥167,483 million (-%) ; 1Q, FY2022 : 9,772百万円/¥9,772 million (-65.0%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	Earnings per Share	Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
1Q, FY2023	91.97	91.90
1Q, FY2022	55.68	55.63

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

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	Total Assets	Net Assets	Equity Ratio	Net Assets per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
1Q, FY2023	9,137,438	3,170,716	33.2	3,253.72
FY2022	8,841,396	3,031,220	32.8	3,107.37

参考/Reference : 自己資本/Shareholders' Equity 1Q, FY2023 : 3,037,344百万円/¥3,037,344 million ; FY2022 : 2,900,726百万円/¥2,900,726 million

#### 配当の状況/Cash Dividends

	年間配当金/Cash Dividends per Share				
	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	期末/Year-End	合計/Total
	円/Yen	円/Yen	円/Yen	円/Yen	円/Yen
FY2022	-	30.00	-	32.00	62.00
FY2023	-	-	-	-	-
FY2023 (予想/Plan)	-	34.00	-	34.00	68.00

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

#### 2024年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2024

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

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	Revenue from Operations		Operating Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of Parent	Earnings per Share	
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	
通期/Full year	2,300,000	1.4	330,000	8.1	245,000	-7.7	210,000	6.6	224.96

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

#### 発行済株式数 (普通株式) /Number of Outstanding Shares (Common Stocks)

株/Shares

期末発行済株式数 (自己株式を含む) Number of shares outstanding at term-end (including treasury stocks)	1Q, FY2023	936,566,427	FY2022	948,451,327
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	1Q, FY2023	3,067,823	FY2022	14,951,532
期中平均株式数 (四半期累計) Average number of shares during the period (cumulative figure for consolidated quarterly accounting period)	1Q, FY2023	933,499,183	1Q, FY2022	950,500,619

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要 全体

## Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

### 連結損益計算書

#### Consolidated Income Statement

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change	増減率/Change Rate
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	<b>561,364</b>	<b>576,716</b>	<b>-15,351</b>	<b>-2.7%</b>
賃貸 Leasing	197,818	179,741	+18,077	
分譲 Property Sales	146,157	202,432	-56,275	
マネジメント Management	109,952	106,717	+3,235	
施設営業 Facility Operations	45,892	26,401	+19,491	
その他 Other	61,543	61,423	+119	
賃貸 Leasing	44,140	39,410	+4,730	
分譲 Property Sales	30,118	42,907	-12,788	
マネジメント Management	15,321	13,988	+1,333	
施設営業 Facility Operations	5,595	-5,426	+11,021	
その他 Other	-1,838	-2,020	+182	
全社費用・消去 Elimination or Corporate	-12,926	-11,744	-1,182	
<b>営業利益</b> Operating Income	<b>80,410</b>	<b>77,114</b>	<b>+3,296</b>	<b>+4.3%</b>
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-7,551	-3,651	-3,899	
持分法損益 Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies	4,110	1,229	+2,881	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-16,015	-9,825	-6,189	
その他 Other, in Net	4,352	4,943	-591	
<b>経常利益</b> Ordinary Income	<b>72,859</b>	<b>73,462</b>	<b>-603</b>	<b>-0.8%</b>
特別損益 Extraordinary Income/Loss	48,955	10,885	+38,069	
特別利益 Extraordinary Income	48,955	10,885	38,069	
特別損失 Extraordinary Loss	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes	121,814	84,348	+37,465	
法人税等 Income Taxes	-35,105	-26,926	-8,179	
<b>四半期純利益</b> Profit	<b>86,708</b>	<b>57,422</b>	<b>+29,286</b>	
非支配株主に帰属する 四半期純損益 Profit (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests	-857	-4,502	+3,645	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b> Profit Attributable to Owners of Parent	<b>85,851</b>	<b>52,919</b>	<b>+32,931</b>	<b>+62.2%</b>

### 特別損益

#### Extraordinary Income/Loss

[特別利益/Extraordinary Income]

単位：百万円/Unit : Millions of yen

投資有価証券売却益 Gain on Sales of Investment Securities	48,955
<b>合計</b> Total	<b>48,955</b>

### 公表（進捗率）

#### Progress Rate

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	1Q, FY2023	通期予想 Full-Year Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	561,364	2,300,000	24.4%
営業利益 Operating Income	80,410	330,000	24.4%
経常利益 Ordinary Income	72,859	245,000	29.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	85,851	210,000	40.9%

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要 全体

## Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

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

### 連結包括利益計算書

#### Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		1Q, FY2023	1Q, FY2022
<b>四半期純利益</b> <b>Profit</b>		<b>86,708</b>	<b>57,422</b>
<b>その他包括利益</b> <b>Other Comprehensive Income</b>		<b>80,775</b>	<b>-47,649</b>
<b>その他有価証券評価差額金</b> <b>Valuation Difference on Available-For-Sale Securities</b>		<b>72,022</b>	<b>-81,178</b>
<b>繰延ヘッジ損益</b> <b>Deferred Gains or Losses on Hedges</b>		<b>2,337</b>	<b>5,371</b>
<b>為替換算調整勘定</b> <b>Foreign Currency Translation Adjustment</b>		<b>599</b>	<b>16,877</b>
<b>退職給付に係る調整額</b> <b>Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax</b>		<b>-877</b>	<b>-951</b>
<b>持分法適用会社に対する持分相当額</b> <b>Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method</b>		<b>6,693</b>	<b>12,231</b>
<b>四半期包括利益</b> <b>Comprehensive Income</b>		<b>167,483</b>	<b>9,772</b>
<b>(うち親会社株主に係る四半期包括利益)</b> <b>(Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent)</b>		<b>166,493</b>	<b>3,985</b>
<b>(うち非支配株主に係る四半期包括利益)</b> <b>(Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests)</b>		<b>990</b>	<b>5,786</b>

### 参考：単体・営業損益

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
<b>営業収益</b> <b>Revenue from Operations</b>	<b>賃貸事業</b> <b>Leasing</b>	<b>172,204</b>	<b>156,085</b>	<b>+16,118</b>
	<b>分譲事業（業務施設等）</b> <b>Property Sales</b>	<b>-</b>	<b>3,084</b>	<b>-3,084</b>
	<b>その他</b> <b>Other</b>	<b>8,752</b>	<b>7,971</b>	<b>+780</b>
	<b>合計</b> <b>Total</b>	<b>180,956</b>	<b>167,141</b>	<b>+13,815</b>
<b>粗利益率</b> <b>Gross Profit Margin</b>	<b>賃貸事業</b> <b>Leasing</b>	<b>17.5%</b>	<b>16.0%</b>	<b>+1.5pt</b>
	<b>分譲事業（業務施設等）</b> <b>Property Sales</b>	<b>-</b>	<b>-5.1%</b>	<b>-</b>
	<b>その他</b> <b>Other</b>	<b>31.3%</b>	<b>33.3%</b>	<b>-2.0pt</b>
<b>営業利益</b> <b>Operating Income</b>		<b>19,456</b>	<b>17,057</b>	<b>+2,398</b>

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

賃貸  
Leasing

5

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

単位：百万円/Unit:Millions of yen

賃貸/Leasing	
<p>前期に竣工した「50ハドソンヤード（米国・オフィス）」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では180億円の増収、47億円の増益。 なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率（単体）は3.2%。</p> <p>In the first quarter of the fiscal year ending March 31, 2024, overall revenue from operations and operating income grew ¥18.0 billion and ¥4.7 billion, respectively, in the "Leasing" segment. In addition to an increase in leasing revenue and income from "50 Hudson Yards," an office building in the U.S. completed during the previous fiscal year, this was mainly due to the growth in sales at existing retail facilities and contributions from the newly opened retail facilities "LaLaport KADOMA" and "MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA." Meanwhile, the Company's office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 3.2% as of June 30, 2023.</p>	

### 当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period (3-month total)

<p>【新規稼働（当期稼働物件）】 Newly operating (Properties operating from FY2023) ・ららぽーと門真・三井アウトレットパーク大阪門真 ・LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA</p> <p>【通期稼働（前期稼働物件）】 Properties operating throughout the year (Properties operating from FY2022) ・東京ミッドタウン八重洲 ・TOKYO MIDTOWN YAESU ・50ハドソンヤード ・50 Hudson Yards ・ららぽーと福岡 ・Lalaport FUKUOKA ・ららぽーと堺 ・Lalaport SAKAI ・ららぽーとブキ・ビンタン シティ センター ・LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTER ・三井アウトレットパーク 台南 ・MITSUI OUTLET PARK TAINAN</p>
--

		1Q, FY2023	Y on Y			1Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations		197,818	+18,077	営業利益 Operating Income		44,140	+4,730
収益 Revenue	オフィス Office Buildings	108,649		1Q, FY2023	1Q, FY2022	101,247	+7,401
	商業施設 Retail Facilities	69,489				62,757	+6,732
	その他 Other	19,679				15,736	+3,942
	合計/Total Revenue	197,818				179,741	+18,077
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office Buildings	2,092		1Q, FY2023	1Q, FY2022	1,815	+277
	商業施設 Retail Facilities	1,957				1,897	+60
	所有 Owned	1,498				1,484	+14
	転賃 Sublease	656				638	+18
合計/Total Leased Floor Space	6,203				5,835	+368	
空室率推移/Vacancy Rate		6/2023	3/2023	3/2022	3/2021	3/2020	3/2019
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities		3.9%	4.3%	3.0%	2.9%	2.3%	1.8%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area		3.2%	3.8%	3.2%	3.1%	1.9%	1.7%

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

オフィス/Office Buildings		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		1Q, FY2023	1Q, FY2022	1Q, FY2023	1Q, FY2022	1Q, FY2023	1Q, FY2022
棟数	Number of Buildings	120	125	97	101	23	24
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,837	2,827	2,556	2,542	281	285
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	83,923	83,571	77,968	77,633	5,955	5,937
空室率	Vacancy Rate	3.3%	4.1%	3.2%	4.1%	3.9%	3.9%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		1Q, FY2023	1Q, FY2022	1Q, FY2023	1Q, FY2022	1Q, FY2023	1Q, FY2022
棟数	Number of Buildings	96	99	69	72	27	27
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,338	2,297	1,436	1,477	903	820
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	64,041	58,446	40,319	38,645	23,722	19,801
空室率	Vacancy Rate	1.4%	1.7%	1.2%	1.5%	1.6%	1.9%

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

分譲  
Property Sales

5

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

単位：百万円/Unit:Millions of yen

分譲/Property Sales	
<p>国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザタワー」の引渡しの進捗等により、増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は契約済み物件の引渡しに主として第2四半期以降であるため減収減益となったか、通期業績予想の達成に向けて順調に進捗。セグメント全体では562億円の減収、127億円の減益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,350戸に対する契約進捗率は87%。</p> <p>Revenue and operating income in the “Property Sales to Individuals (Domestic)” category increased. This was due to such factors as progress in the handover of PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER. Despite the downturn in revenue and operating income in the “Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.” category owing to the concentrated handover of contracted properties from the second quarter, steady progress is being made toward achieving full fiscal year forecasts. Accounting for each of the aforementioned, overall revenue from operations and operating income decreased ¥56.2 billion and ¥12.7 billion, respectively, in the “Property Sales” segment. Meanwhile, of the 3,350 new condominium units in Japan that will be in the fiscal year ending March 31, 2024, the Company had contracts in place for 87% as of June 30, 2023.</p>	
<p>当第1四半期における主要な計上物件 Major Projects Undertaken during the Period (3-month total)</p>	
<p>【国内住宅分譲】Property Sales to Individuals</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パークコート神宮北参道 ザタワー</li> <li>・PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER</li> <li>・パークマンション鳥居坂</li> <li>・PARK MANSION TORIIZAKA</li> <li>・パークホームズ文京小石川ヒルテラス</li> <li>・PARK HOMES BUNKYO KOISHIKAWA HILL TERRACE</li> <li>・パークホームズ仙台卸町</li> <li>・PARK HOMES SENDAIOROSHIMACHI</li> <li>・ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー</li> <li>・FINE COURT SHINYURIGAOKA GRAND LEGACY</li> </ul> <p>【投資家向け分譲】Property Sales to Investors</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・パークアクシス赤坂山王</li> <li>・PARK AXIS AKASAKASANNO</li> <li>・パークアクシス大塚サウスレジデンス</li> <li>・PARK AXIS OTSUKA SOUTH RESIDENCE</li> </ul>	

	1Q, FY2023	Y on Y		1Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	146,157	-56,275	営業利益 Operating Income	30,118	-12,788

		1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益 Revenue	115,518	76,102	+39,415
	営業利益 Operating Income	28,661	10,310	+18,350
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	収益 Revenue	30,638	126,330	-95,691
	営業利益 Operating Income	1,456	32,596	-31,139
合計 Total	収益 Revenue	146,157	202,432	-56,275
	営業利益 Operating Income	30,118	42,907	-12,788

		戸数(戸) Number of Units (Units)	1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
中高層分譲 Condominium Sales	戸数(戸)	Number of Units (Units)	982	1,011	-29
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥ 10 thousand)	Unit Price(¥ 10 thousand)	10,703	6,192	+4,511
	収益 Revenue	Revenue	105,152	62,605	+42,547
戸建分譲 Detached Housing Sales	戸数(戸)	Number of Units (Units)	112	159	-47
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥ 10 thousand)	Unit Price(¥ 10 thousand)	9,255	8,489	+766
	収益 Revenue	Revenue	10,365	13,497	-3,131
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	戸数(戸)	Number of Units (Units)	1,094	1,170	-76
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥ 10 thousand)	Unit Price(¥ 10 thousand)	10,555	6,504	+4,051
	収益 Revenue	Revenue	115,518	76,102	+39,415

国内住宅分譲完成在庫推移/Inventories of Property Sales to Individuals (Domestic)		(戸/Units)					
		6/2023	3/2023	3/2022	3/2021	3/2020	3/2019
中高層分譲 Condominiums		36	55	82	150	128	141
戸建分譲 Detached Housing		0	0	7	17	58	30
合計 Total		36	55	89	167	186	171

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Property Sales to Individuals (Domestic)		(戸/Units)					
		前期末契約済み Contracts at Beginning of Term	期中契約 Contracts during Term	契約累計 Total	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Term	期中新規発売 Newly Launched during Term
中高層分譲 Condominiums		4,256	660	4,916	982	3,934	780
戸建分譲 Detached Housing		118	52	170	112	58	65
合計 Total		4,374	712	5,086	1,094	3,992	845

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

マネジメント  
Management

5

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

## マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では32億円の増収、13億円の増益。

In the "Property Management" category, revenue and operating income increased owing mainly to the year-on-year improvement in occupancy rates and the effects of efforts to reduce costs in the "Repark" (car park leasing) business. Revenue from operations and operating income in the "Brokerage and Asset Management, etc." category largely due to improvements in unit prices per transaction handled in the "Rehouse" (brokerage for individuals) business. As a result, overall revenue from operations and operating income grew ¥3.2 billion and ¥1.3 billion, respectively, in the "Management" segment.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	1Q, FY2023	Y on Y		1Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	109,952	+3,235	営業利益 Operating Income	15,321	+1,333

		1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
プロパティマネジメント Property Management	収益 Revenue	83,535	80,951	+2,584
	営業利益 Operating Income	9,108	8,210	+898
仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	収益 Revenue	26,416	25,765	+651
	営業利益 Operating Income	6,212	5,778	+434
合計 Total	収益 Revenue	109,952	106,717	+3,235
	営業利益 Operating Income	15,321	13,988	+1,333

	1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	250,377	251,299	-922
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	9,089	9,452	-363
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	245	148	+97

\*仲介件数は外部顧客からの件数

参考：三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：9,128件（前年同期比-361件）

\*Brokerages refers to brokerages from outside customers

Reference : Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 9,128 (-361 Y on Y)

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

施設営業  
Facility Operations

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

単位：百万円/Unit:Millions of yen

施設営業/Facility Operations	
<p>ホテル・リゾートのADRが大幅に改善したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では194億円の増収、110億円の増益。 Overall revenue from operations and operating income increased ¥19.4 billion and ¥11.0 billion, respectively, in the "Facility Operations" segment. This was due to a variety of factors, including the substantial improvement in ADR at hotels and resorts as well as upswings in the number of operating days and visitors at TOKYO DOME.</p>	
<p>当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period (3-month total)</p>	
<p>【新規稼働（当期稼働物件）】 Newly operating (Properties operating from FY2023) ・ブルガリホテル東京 ・BVLGARI HOTEL TOKYO ・三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア ・Mitsui Garden Hotel Yokohama Minatomirai PREMIER</p>	
<p>【通期稼働（前期稼働物件）】 Properties operating throughout the year (Properties operating from FY2022) ・三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド ・Mitsui Garden Hotel Kashiwa-no-ha Park Side</p>	

	1Q, FY2023	Y on Y		1Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	45,892	+19,491	営業利益 Operating Income	5,595	+11,021

		1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
収益 Revenue	ホテル・リゾート Hotels and Resorts	32,393	17,488	+14,904
	スポーツ・エンターテインメント Sports and Entertainments	13,498	8,912	+4,586
	合計 Total	45,892	26,401	+19,491

	1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused hotels Occupancy Rate	82%	80%	+2pt



# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

その他  
Other

5

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

その他/Other

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	1Q, FY2023	Y on Y		1Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	61,543	+119	営業利益 Operating Income	-1,838	+182

			1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
収益 Revenue	新築請負・リフォーム等 New construction under Consignment and Reform, etc.		53,009	54,020	-1,010
	その他 Other		8,533	7,403	+1,130
		合計 Total	61,543	61,423	+119

		1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received		31,242	32,861	-1,619

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

参考：海外事業  
Reference : OVERSEAS BUSINESS

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

参考：海外事業  
Reference : OVERSEAS BUSINESS

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		1Q, FY2023	1Q, FY2022	増減/Change
賃貸 Leasing	収益 Revenue	34,106	25,528	+8,577
	営業利益① Operating Income (1)	9,975	6,636	+3,339
分譲 Property Sales	収益 Revenue	10,297	78,338	-68,041
	営業利益② Operating Income (2)	-46	16,244	-16,291
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	収益 Revenue	4,595	2,498	+2,097
	営業利益③ Operating Income (3)	-195	-748	+552
海外持分法換算営業利益④*1 Pro forma Operating Income of Overseas Affiliates (4)*1		4,302	1,564	+2,738
海外事業利益合計①+②+③+④ Total Overseas Income ((1) + (2) + (3) + (4))		14,035	23,696	-9,661
海外事業利益比率*2 Overseas Income Ratio*2		16.6%	30.1%	-13.5pt

\*1 以下の金額の合計額

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

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

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益

（不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る）

\*2 海外事業利益合計÷（連結営業利益＋海外持分法換算営業利益）×100

\*3 為替：期中平均レート 当第1四半期 132.42円/ドル（2023年1月1日～2023年3月31日） 前年同期 116.34円/ドル（2022年1月1日～2022年3月31日）

\*1 Total of the following amounts

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

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

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

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

\*3 Foreign exchange:

Average rate for 1Q, FY2023 ¥132.42:US\$1 (Jan. 1, 2023 - Mar. 31, 2023); 1Q, FY2022 ¥116.34:US\$1 (Jan. 1, 2022 - Mar. 31, 2022)

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要 全体

## Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

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

		1Q, FY2023	FY2022	増減/Change			1Q, FY2023	FY2022	増減/Change
<b>流動資産</b>	<b>Current Assets</b>	2,833,690	2,747,508	+86,181	<b>流動負債</b>	<b>Current Liabilities</b>	1,445,918	1,501,842	-55,923
現金・預金	Cash & Time Deposits	243,701	134,355	+109,345	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	110,789	147,985	-37,196
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	66,173	71,220	-5,047	短期借入金	Short-Term Debt	742,149	624,616	+117,532
有価証券	Marketable Securities	140	131	+9	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	50,000	78,000	-28,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,166,775	2,163,634	+3,141	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	42,102	100,300	-58,197
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	11,704	9,158	+2,546	未払法人税等	Income Taxes Payable	34,705	41,629	-6,923
その他の棚卸資産	Other Inventories	9,753	10,737	-983	契約負債	Contract Liabilities	165,891	178,190	-12,298
短期貸付金	Short-Term Loans	17,982	16,890	+1,091	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	857	907	-50
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	9,772	9,774	-2	債務保証損失引当金	Allowance for Possible Guarantee Losses	-	0	-0
その他の流動資産	Other	308,413	332,336	-23,922	その他流動負債	Other	299,423	330,212	-30,788
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-727	-731	+4					
					<b>固定負債</b>	<b>Long-Term Liabilities</b>	4,520,803	4,308,333	+212,469
<b>有形固定資産</b>	<b>Tangible Fixed Assets</b>	4,279,422	4,206,453	+72,968	社債	Corporate Bonds	871,663	730,011	+141,651
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,703,792	1,688,214	+15,578	長期借入金	Long-Term Debt	2,533,211	2,515,602	+17,608
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	71,147	68,621	+2,525	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	461,742	456,582	+5,159
土地	Land	2,206,254	2,170,728	+35,526	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	726	799	-73
建設仮勘定	Construction in Progress	119,198	102,781	+16,417	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	45,403	45,672	-268
その他	Other	179,029	176,108	+2,920	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	332,434	286,734	+45,699
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	91,088	91,088	-
<b>無形固定資産</b>	<b>Intangible Fixed Assets</b>	87,492	86,676	+816	その他固定負債	Other	184,533	181,841	+2,692
					<b>有利子負債</b>	<b>Interest-Bearing Debt</b>	4,239,126	4,048,531	+190,594
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>Tangible and Intangible Fixed Assets</b>	4,366,914	4,293,130	+73,784	うちノンリコース債務	Non-recourse debt	698,225	676,851	+21,373
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	290,548	284,291	+6,256
					<b>負債計</b>	<b>Total Liabilities</b>	5,966,721	5,810,176	+156,545
<b>投資その他資産</b>	<b>Investments and Other Assets</b>	1,936,833	1,800,757	+136,075	資本金	Common Stock	340,552	340,552	-
投資有価証券	Investment Securities	1,386,782	1,258,125	+128,657	資本剰余金	Capital Surplus	336,119	366,604	-30,484
長期貸付金	Long-Term Loans	9,146	8,938	+207	利益剰余金	Retained Earnings	1,565,851	1,499,572	+66,279
差入敷金・保証金	Lease Deposits	171,193	172,291	-1,097	自己株式	Treasury Stock	-7,872	-38,354	+30,481
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	64,349	64,756	-407	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	184,600	194,900	-10,300
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	25,758	25,761	-3	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	498,812	426,950	+71,862
その他投資その他資産	Other	280,728	272,027	+8,700	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	18,558	16,072	+2,485
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,126	-1,143	+17	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	74,936	67,710	+7,226
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	25,786	26,717	-931
					新株予約権	New Share Subscription Rights	1,291	1,291	-
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	132,080	129,202	+2,877
					<b>純資産計</b>	<b>Total Net Assets</b>	3,170,716	3,031,220	+139,495
					[D/Eレシオ]	[D/E Ratio]	1.40	1.40	0.00
					[自己資本比率]	[Equity Ratio]	33.2%	32.8%	+0.4pt
<b>資産計</b>	<b>Total Assets</b>	9,137,438	8,841,396	+296,041	<b>負債・純資産計</b>	<b>Total Liabilities and Net Assets</b>	9,137,438	8,841,396	+296,041

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+226億円/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the first quarter of the year : +22.6 billion yen

# 2024年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

## Summary of 1Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

### 販売用不動産(前渡金含む)

#### Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	1Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	713,631	739,095	-25,463
三井不動産 Mitsui Fudosan	623,701	609,575	+14,125
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	607,156	602,381	+4,774
SPC合計 SPCs Total	113,704	109,963	+3,740
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	96,233	91,647	+4,586
その他・消去等 Other and Elimination	12,348	10,971	+1,377
合計 Total	2,166,775	2,163,634	+3,141

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
1Q, FY2023	2,163,634	104,588	- 101,933	485	2,166,775
1Q, FY2022	2,051,704	112,809	- 147,712	29,570	2,046,371

参考：三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費(当第1四半期200億円) /Reference: Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential (First quarter of the year ¥20.0 billion)

### 有形・無形固定資産

#### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	1Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	2,694,467	2,688,891	+5,576
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	689,707	686,229	+3,478
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	279,164	279,542	-377
SPC合計 SPCs Total	153,632	154,307	-675
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	135,436	126,985	+8,451
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	89,145	88,179	+965
三井不動産マレーシアグループ Mitsui Fudosan Malaysia Group	64,178	63,498	+680
その他・消去等 Other and Elimination	261,180	205,495	+55,685
合計 Total	4,366,914	4,293,130	+73,784

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

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
1Q, FY2023	4,293,130	98,799	-31,670	6,655	4,366,914
1Q, FY2022	3,914,135	83,475	-29,141	87,848	4,056,317

### 有利子負債

#### Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	1Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	3,094,500	3,008,292	+86,207
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	1,188,879	1,149,328	+39,551
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	597,000	620,000	-23,000
SPC合計 SPCs Total	162,460	161,610	+850
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	129,000	123,500	+5,500
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	125,719	70,770	+54,948
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	87,580	73,633	+13,946
三井不動産マレーシアグループ Mitsui Fudosan Malaysia Group	49,353	46,570	+2,783
子会社貸付金 Loans to Subsidiaries	- 1,429,121	- 1,395,039	-34,082
その他・消去等 Other and Elimination	233,754	189,865	+43,889
合計 Total	4,239,126	4,048,531	+190,594
(うちノンリコース債務) (Non-recourse Debt of Total)	698,225	676,851	+21,373

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+589億円  
Includes changes due to exchange rate fluctuations.  
Foreign exchange impact for the first quarter of the year : +58.9 billion yen

\*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

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

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

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

#### 為替/Exchange Rate

2023年3月末 133.53円/ドル 2022年12月末 132.70円/ドル

2023年3月末 165.56円/ポンド 2022年12月末 160.00円/ポンド

¥133.53 : US\$1 as of March 31, 2023, ¥132.70 : US\$1 as of December 31, 2022

¥165.56 : £1 as of March 31, 2023, ¥160.00 : £1 as of December 31, 2022

#### 有形・無形固定資産 主な増減要因/Main Factors of Change in Tangible and Intangible Fixed Assets

三井不動産における「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」、  
台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと台中」への新規投資等

New investments in "Yaesu 2-Chome Central District Project" in Mitsui Fudosan, "LaLaport TAICHUNG" in Mitsui Fudosan Taiwan Group, etc.

# 2024年3月期決算概要：連結業績予想（2023年5月10日公表）

## FY2023 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 10, 2023)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減 Change
<b>営業収益</b>		<b>2,300,000</b>	<b>2,269,103</b>	<b>+30,896</b>
<b>Revenues from Operations</b>				
賃貸	Leasing	780,000	755,238	+24,761
分譲	Property Sales	600,000	641,672	-41,672
マネジメント	Management	450,000	445,924	+4,075
施設営業	Facility Operations	180,000	144,577	+35,422
その他	Other	290,000	281,690	+8,309
賃貸	Leasing	162,000	149,795	+12,204
分譲	Property Sales	146,000	145,868	+131
マネジメント	Management	60,000	63,383	-3,383
施設営業	Facility Operations	14,000	- 3,690	+17,690
その他	Other	2,000	- 904	+2,904
全社費用・消去	Elimination or Corporate	- 54,000	- 49,047	-4,952
<b>営業利益</b>		<b>330,000</b>	<b>305,405</b>	<b>+24,594</b>
<b>Operating Income</b>				
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	- 85,000	- 40,046	-44,953
純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	- 80,000	- 53,970	-26,029
その他	Other, in Net	- 5,000	13,923	-18,923
<b>経常利益</b>		<b>245,000</b>	<b>265,358</b>	<b>-20,358</b>
<b>Ordinary Income</b>				
特別損益	Extraordinary Gains/Losses	65,000	30,572	+34,427
<b>税前当期純利益</b>		<b>310,000</b>	<b>295,930</b>	<b>+14,069</b>
<b>Income before Income Taxes</b>				
法人税等	Income Taxes	- 96,000	- 92,556	-3,443
<b>当期純利益</b>		<b>214,000</b>	<b>203,374</b>	<b>+10,625</b>
<b>Profit</b>				
非支配株主に帰属する 当期純利益	Profit Attributable to Non-Controlling Interests	- 4,000	- 6,375	+2,375
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>		<b>210,000</b>	<b>196,998</b>	<b>+13,001</b>
<b>Profit Attributable to Owners of the Parent</b>				

### セグメント変更

2023年4月より下記の通りセグメント変更を行っています。  
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分へと変更。  
 ・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業を「施設営業」セグメントに集約。

### 業績予想

- 賃貸  
当期竣工の「東京ミッドタウン八重洲」「50ハドソンヤード」「ららぽーと堺」の収益寄与や、商業施設の施設売上回復等による増収・増益を見込む。
- 分譲  
国内住宅分譲における営業利益率向上および分譲戸数増、投資家向け分譲における継続的な資産入替によりセグメント全体では減収・増益を見込む。
- マネジメント  
当期に引き続き個人向け仲介事業やリパーク（貸し駐車場事業）が堅調に推移する一方、グループ各社のDX関連費、人件費増等を織込み、増収・減益を見込む。
- 施設営業  
ホテル・リゾートにおける国内外の旅行需要の取込みや、東京ドーム事業の集客および飲食・物販需要の回復等を織込み、セグメント全体では増収・増益および黒字回復を見込む。
- その他  
新築請負事業の国内外の受注回復を織込み、セグメント全体として増収・増益および黒字回復を見込む。

### 株主還元

次期1株当たり配当金は当期から6円増加の年68円（中間34円、期末34円）を予定。

### Change in Segments

Mitsui Fudosan has undertaken a change in its business segments effective from April 2023. Brief details are as follows. The previous four "Leasing," "Property Sales," "Management," and "Other" segments have been reclassified into the five "Leasing," "Property Sales," "Management," "Facility Operations," and "Other" segments. The "Facility Operations" and "Tokyo Dome" categories included in the "Other" segment have been consolidated into the "Facility Operations" segment.

### Earnings Forecast

- Leasing  
Both revenue and earnings are projected to increase owing to a variety of factors including contributions from "TOKYO MIDTOWN YAESU," "50 Hudson Yards," and "LaLaport SAKAI," completed during the fiscal year under review, and the recovery in facility sales at retail facilities.
- Property Sales  
Overall earnings are forecast to rise against a decline in revenue owing to an improvement in operating margins and increase in the number of units sold in the "Property Sales to Individuals (Domestic)" category and the ongoing replacement of assets in the "Property Sales to Investors" category.
- Management  
Revenue is expected to increase and earnings decrease. In similar fashion to the fiscal year under review, this largely reflects continued firm trends in the brokerage for individuals and "Repark" (car park leasing) businesses and in contrast increases in DX-related and personnel expenses at each Group company.
- Facility Operations  
Overall revenue and earnings are projected to increase and the segment to return to the black. This takes into account successful efforts to capture domestic and overseas travel demand in the hotel and resorts category and factors in the Group's ability to attract customers in its TOKYO DOME business as well as a recovery in food, beverage, and merchandise demand.
- Other  
Overall revenue and earnings are projected to increase and the segment to return to the black. This reflects a recovery in domestic and overseas orders in the New Construction under Consignment business.

### Shareholder Returns

The annual dividend per share for the fiscal year ending March 31, 2024 is forecast to increase ¥68 compared with the fiscal year under review, to ¥6 (interim dividend per share of ¥34 and fiscal year end dividend per share of ¥34).

# 2024年3月期決算概要：連結業績予想（2023年5月10日公表）

## FY2023 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 10, 2023)

### ■ 分譲セグメント内訳

#### Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit : Millions of yen

国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減/Change
営業収益	Revenues from Operations	310,000	270,530	+39,469
中高層分譲	Condominium Sales	275,000	235,638	+39,361
戸建分譲	Detached Housing Sales	35,000	34,892	+107
営業利益	Operating Income	50,000	39,368	+10,631
営業利益率	OP Margin	16.1%	14.6%	+1.5pt
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減/Change
営業収益	Revenues from Operations	290,000	371,142	- 81,142
営業利益	Operating Income	96,000	106,499	-10,499
合計 Total		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減/Change
営業収益	Revenues from Operations	600,000	641,672	- 41,672
営業利益	Operating Income	146,000	145,868	+131

### ■ 国内住宅分譲戸数

#### Property Sales to Individuals (Domestic Units)

(戸/Units)

		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減/Change
中高層	Condominiums	3,350	3,196	+154
戸建	Detached Housing	450	420	+30
合計	Total	3,800	3,616	+184

### ■ 有形・無形固定資産

#### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減/Change
新規投資	New Investments	260,000	386,592	-126,592
減価償却費	Depreciation	130,000	125,298	+4,701

### ■ 販売用不動産・前渡金

#### Real Property for Sale · Advances Paid for Purchases

		FY2023 予想/Forecast	FY2022 実績/Results	増減/Change
新規投資	New Investments	620,000	469,724	150,275
原価回収	Recovery of Costs	400,000	440,581	-40,581

### ■ 有利子負債

#### Interest-Bearing Debt

		FY2023 予想 期末残高 Forecast Balance at end of period	FY2022 実績 期末残高 Actual Balance at end of period	増減/Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,450,000	4,048,531	+401,468

### 偶発債務

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当第1四半期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当第1四半期末までに仮払いした金額については、当社四半期連結貸借対照表の流動資産に計上しております。今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

### 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

### 会計方針の変更

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」

(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。なお、この変更による当第1四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

# 決算セグメントの変更について（2023年度より適用）

## Change in Financial Disclosure Segment (Effective from FY2023)

- ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分へと変更
- ・従来の「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業を「施設営業」セグメントに集約

旧セグメント（2022年度実績）			新セグメント（2022年度実績）		
賃貸	営業収益	7,543億円	賃貸 <sup>*1</sup>	営業収益	7,552億円
	営業利益	1,491億円		営業利益	1,497億円
分譲	営業収益	6,406億円	分譲 <sup>*2</sup>	営業収益	6,416億円
	営業利益	1,457億円		営業利益	1,458億円
マネジメント	営業収益	4,459億円	マネジメント	営業収益	4,459億円
	営業利益	633億円		営業利益	633億円
その他	営業収益	4,282億円	施設営業	営業収益	1,445億円
	営業利益	-42億円		営業利益	-36億円
	新築請負			ホテル・リゾート <sup>*3</sup>	
	施設営業			スポーツ・エンターテインメント	
	東京ドーム				
その他					
消去他	営業利益	-486億円	その他	営業収益	2,816億円
				営業利益	-9億円
合計	営業収益	22,691億円	消去他 <sup>*5</sup>	営業収益	22,691億円
	営業利益	3,054億円		営業利益	-490億円
			合計	営業収益	22,691億円
				営業利益	3,054億円

\*1：東京ドーム社における不動産賃貸事業を含む

\*2：東京ドーム社における不動産分譲事業を含む

\*3：東京ドーム社におけるリゾート事業を含む

\*4：ゴルフ場事業および東京ドーム社におけるその他の事業等を含む

\*5：決算セグメントの新設によりセグメント間の消去額増加



# 当社企業データ：財務データ（過去11年）

## Company Data : Financial Data (Last 11 Years)

### 5 決算・企業情報等

#### Financial Results and Corporate Information, etc.

			百万円/Millions of yen										
年度/FY			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	<b>2,269,103</b>
	営業利益	Operating Income	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	<b>305,405</b>
	経常利益	Ordinary Income	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	<b>265,358</b>
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	<b>196,998</b>
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	4,390,074	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	<b>8,841,396</b>
	販売用不動産 <sup>*1</sup>	Real Property for Sale <sup>*1</sup>	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704	<b>2,163,634</b>
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135	<b>4,293,130</b>
	資本的支出	Capital Expenditure	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	<b>386,592</b>
	減価償却費	Depreciation	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	<b>125,298</b>
	有利子負債 <sup>*2</sup>	Interest-Bearing Debt <sup>*2</sup>	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234	<b>4,048,531</b>
	自己資本	Shareholders' Equity	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474	<b>2,900,726</b>
キャッシュ・フロー Cash Flow	営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Operating Activities	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	<b>297,708</b>
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-71,132	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	<b>-422,034</b>
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	-7,944	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	<b>111,448</b>
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents	101,588	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	<b>132,310</b>
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円)	EPS (Earnings Per Share) (Yen)	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4	<b>207.9</b>
	BPS(1株当たり純資産)(円)	BPS (Book-value Per Share) (Yen)	1,344.9	1,451.1	1,894.3	1,945.4	2,008.4	2,231.1	2,384.8	2,480.3	2,656.4	2,942.1	<b>3,107.4</b>
	配当金(円)	Cash Dividends (Yen)	22.00	22.00	25.00	30.00	34.00	40.00	44.00	44.00	44.00	55.00	<b>62.0</b>
	発行済株式数(千株)	Number of Shares Issued (Thousands of Shares)	881,424	881,424	991,424	991,424	991,424	991,424	991,424	991,424	979,250	965,281	959,474
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)* <sup>3</sup>	ROA(%)* <sup>3</sup>	3.66	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	<b>3.86</b>
	ROE(%)* <sup>4</sup>	ROE(%)* <sup>4</sup>	5.27	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	<b>6.92</b>
	D/ELシオ(倍)* <sup>5</sup>	D/E Ratio (Times)* <sup>5</sup>	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	<b>1.40</b>
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	26.9	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	<b>32.8</b>
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	<b>44.9</b>

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

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

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

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

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

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

# 当社企業データ：非財務データ

## Company Data : Non-Financial Data

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

詳細は、「ESG Report」を参照  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/report/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/)

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

年度/FY		単位/Unit	2018	2019	2020	2021	2022	
環境指標*1 Environmental Indicators *1	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	Greenhouse gas (GHG) emissions (based on SBT standards)	1,000t-CO <sub>2</sub>	5,076	4,383	4,690	4,199	<b>5,492</b>
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO <sub>2</sub>	90	104	115	140	- *3
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO <sub>2</sub>	395	413	363	438	- *3
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO <sub>2</sub>	4,591	3,865	4,211	3,621	- *3
	エネルギー消費量*2	Energy usage*2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	- *3
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,407	5,726	5,365	11,849	- *3
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,595	5,539	4,711	10,445	- *3
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	112,375	- *3
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人/persons	19,081	20,864	23,992	24,408	<b>24,706</b>
	うち三井不動産(単体)	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人/persons	1,577	1,678	1,776	1,898	<b>1,973</b>
	女性管理職比率(単体)*4	Women in management positions ratio (Non-consolidated)*4	%	3.3	4.5	5.7	6.8	<b>7.7</b>
	女性総合職比率(単体)*4	Women in general positions ratio (Non-consolidated)*4	%	11.0	12.5	14.3	16.5	<b>18.0</b>
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.1	14.9	13.8	15.0	<b>16.2</b>
	育児休業取得者数(比率) 男性 (単体)*5	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated)*5	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	<b>59(122.9%)</b>
	育児休業取得者数(比率) 女性 (単体)	Number (percentage) of persons taking childcare leave, women (Non-consolidated)	人/persons	15(100%)	10(100%)	13(100%)	20(95.2%)	<b>22(100%)</b>
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100	<b>100</b>
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	100	<b>100</b>
	フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	0.81	<b>0.66</b>

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

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

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

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

\*3 数値確定次第、更新いたします。

\*3 Values will be updated when finalized.

\*4 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。

\*4 Figures for each fiscal year are those for the beginning of the fiscal year starting April 1 of the following year.

\*5 育児目的休暇の取得率。分母：該当年度に配偶者が出産した人数、分子：該当年度に育児目的休暇を取得した人数

\*5 Percentage of persons taking leave intended for childcare.

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

# 当社企業データ：セグメント別財務データ

## Company Data : Financial Data by Segment

主なセグメント項目/Main Segment Items			単位	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	
賃貸 Leasing	収益 Revenue	オフィス/Office	10億円 / ¥ bn.	286.9	284.5	283.4	291.6	298.6	307.8	337.7	360.2	369.2	389.8	426.9	
		商業/Retail	10億円 / ¥ bn.	148.6	157.8	171.0	203.3	221.2	229.3	238.3	240.4	208.8	226.2	261.3	
		その他 (物流・賃貸住宅など) Other (Logistics, Rental Housing, etc.)	10億円 / ¥ bn.	6.1	7.2	10.3	14.1	16.5	20.9	27.2	35.3	44.9	52.1	65.9	
			10億円 / ¥ bn.	<b>441.7</b>	<b>449.6</b>	<b>464.8</b>	<b>509.1</b>	<b>536.5</b>	<b>558.1</b>	<b>603.2</b>	<b>636.0</b>	<b>623.0</b>	<b>668.1</b>	<b>754.3</b>	
	営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>104.3</b>	<b>109.2</b>	<b>107.8</b>	<b>124.1</b>	<b>135.7</b>	<b>138.3</b>	<b>141.9</b>	<b>145.8</b>	<b>120.7</b>	<b>129.9</b>	<b>149.1</b>		
賃貸 (補足) Leasing (Supplementary)	空室率 Vacancy Rate	オフィス/Office	単体・首都圏/Non-consolidated, Tokyo metropolitan area	%	3.8	3.3	3.2	2.6	3.4	2.2	1.7	1.9	3.1	3.2	3.8
		商業/Retail	単体・全国 Non-consolidated, nationwide	%	1.3	1.6	0.8	0.8	2.0	1.4	1.2	2.2	2.4	2.3	2.2
	貸床面積 Leased Floor Space	連結オフィス /Office, Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,662	1,550	1,598	1,622	1,586	1,748	1,969	2,051	1,955	1,894	1,960
			転貸 / Managed	1,000㎡	1,199	1,188	1,142	1,177	1,182	1,162	1,179	1,207	1,438	1,502	1,491
		連結商業 /Retail, Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,228	1,201	1,239	1,500	1,509	1,536	1,593	1,675	1,825	1,758	1,873
			転貸 / Managed	1,000㎡	505	513	493	523	559	580	600	529	533	634	651
分譲 Property Sales	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>282.5</b>	<b>345.1</b>	<b>298.1</b>	<b>295.2</b>	<b>315.6</b>	<b>275.9</b>	<b>285.4</b>	<b>268.6</b>	<b>325.3</b>	<b>245.1</b>	<b>270.5</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>15.3</b>	<b>22.7</b>	<b>26.7</b>	<b>23.9</b>	<b>30.6</b>	<b>31.1</b>	<b>26.6</b>	<b>29.6</b>	<b>40.0</b>	<b>24.0</b>	<b>39.3</b>	
	投資家向け分譲等 Property Sales to Investors, etc.	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>110.7</b>	<b>64.2</b>	<b>127.3</b>	<b>96.2</b>	<b>173.0</b>	<b>223.6</b>	<b>245.3</b>	<b>255.4</b>	<b>389.3</b>	<b>398.6</b>	<b>370.1</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>7.7</b>	<b>4.3</b>	<b>18.7</b>	<b>20.5</b>	<b>34.6</b>	<b>51.8</b>	<b>71.4</b>	<b>94.1</b>	<b>78.2</b>	<b>114.3</b>	<b>106.3</b>	
分譲 (補足) Property Sales (Supplementary)	中高層 Condominiums	計上戸数/Units Booked (Units)	戸	4,956	6,557	4,858	4,391	5,200	3,707	3,283	3,194	3,775	3,208	3,196	
		戸当たり単価/Price per Unit (Millions of yen)	百万円	47.6	45.0	51.3	57.7	53.3	66.6	76.8	73.9	76.8	64.4	73.7	
		完成在庫/Inventories (Units)	戸	223	170	83	88	321	108	141	128	150	82	55	
マネジメント Management	PM (建物管理等) PM (Building Management, etc.)	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>218.9</b>	<b>225.4</b>	<b>235.2</b>	<b>247.1</b>	<b>259.7</b>	<b>263.4</b>	<b>275.3</b>	<b>316.2</b>	<b>309.0</b>	<b>321.5</b>	<b>334.9</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>26.4</b>	<b>27.8</b>	<b>28.5</b>	<b>29.9</b>	<b>32.5</b>	<b>28.9</b>	<b>30.2</b>	<b>32.7</b>	<b>21.8</b>	<b>31.2</b>	<b>37.5</b>	
	仲介AM等 Mediation AM, etc.	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>79.0</b>	<b>88.7</b>	<b>82.5</b>	<b>87.4</b>	<b>87.9</b>	<b>90.3</b>	<b>102.1</b>	<b>105.2</b>	<b>93.8</b>	<b>107.7</b>	<b>110.9</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>15.1</b>	<b>22.1</b>	<b>20.8</b>	<b>22.4</b>	<b>21.2</b>	<b>19.8</b>	<b>23.2</b>	<b>22.8</b>	<b>18.0</b>	<b>25.9</b>	<b>25.8</b>	
マネジメント (補足) Management (Supplementary)	PM PM	リパーク台数/Number of Units for Repark (Units)	台	143,450	154,643	166,752	191,450	210,549	226,125	245,511	268,771	273,704	251,506	250,515	
	仲介等 Mediation, etc.	仲介件数/Number of Brokerages (Properties)	件	38,769	42,418	37,147	37,811	38,594	40,638	41,361	42,770	38,363	41,057	38,971	
		販売受託件数/Number of Brokerages for Contracted Sale(Properties)	件	1,859	2,917	2,586	2,833	2,054	1,682	2,217	2,087	2,128	1,264	1,339	
その他 Other	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>312.5</b>	<b>341.8</b>	<b>320.9</b>	<b>332.5</b>	<b>331.5</b>	<b>339.5</b>	<b>349.6</b>	<b>324.0</b>	<b>266.8</b>	<b>359.4</b>	<b>428.2</b>		
	営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>0.4</b>	<b>7.2</b>	<b>9.2</b>	<b>11.8</b>	<b>10.9</b>	<b>12.3</b>	<b>10.8</b>	<b>2.2</b>	<b>-27.2</b>	<b>-29.6</b>	<b>-4.2</b>		

\* 上記は2022年度以前のセグメント数値になります。2018年度以前の「その他」セグメント数値については「その他」セグメントと「三井ホーム」セグメントの数値の単純和により算出しています。

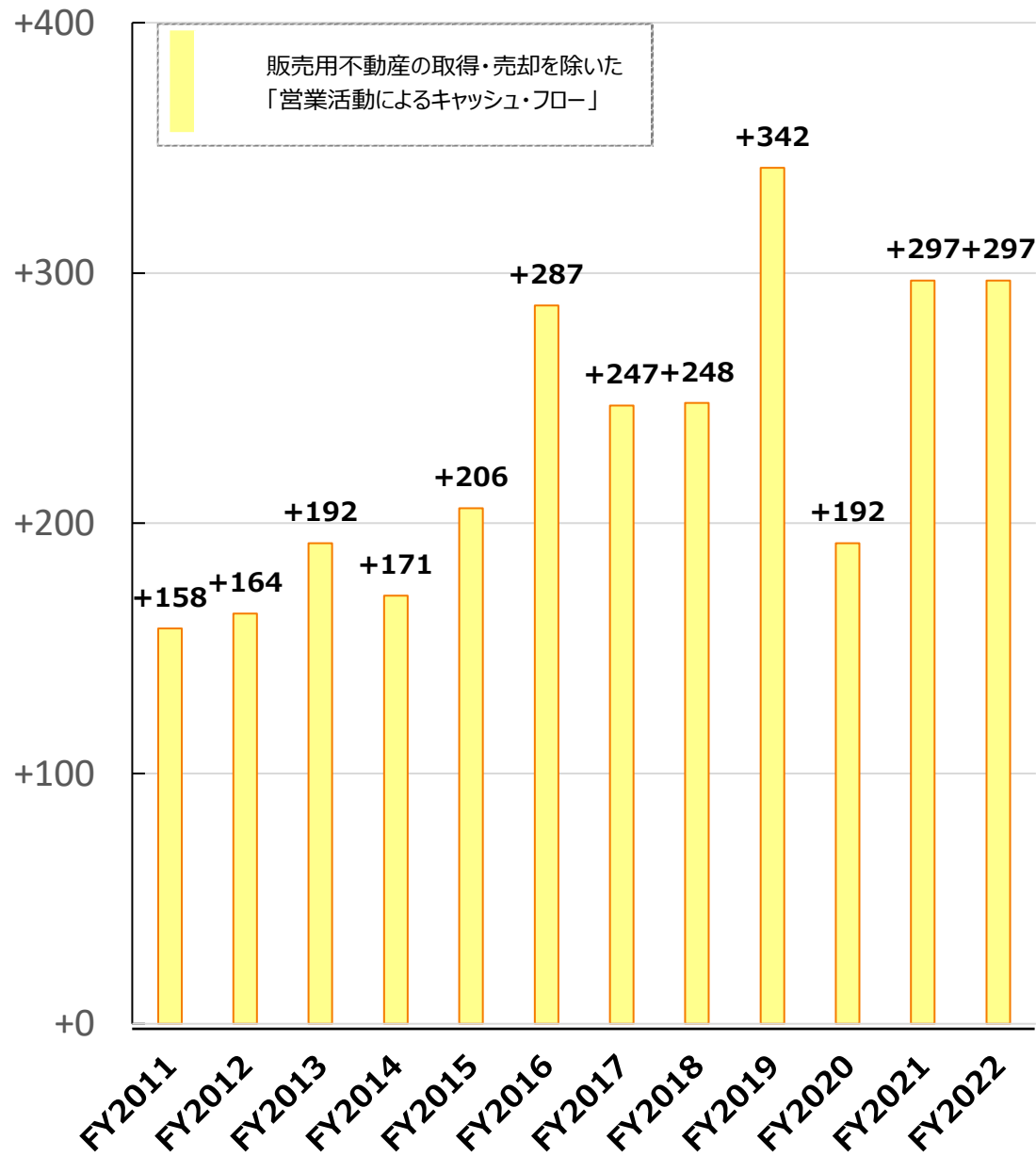
\* The above figures are for segments prior to FY2022. Figures for the "Other" segment prior to FY2018 are calculated based on the simple sum of the figures for the "Other" segment and the "Mitsui Home" segment.

# 当社企業データ：フリー・キャッシュ・フロー内訳の推移

## Company Data:Trends of Free Cash Flow Breakdown

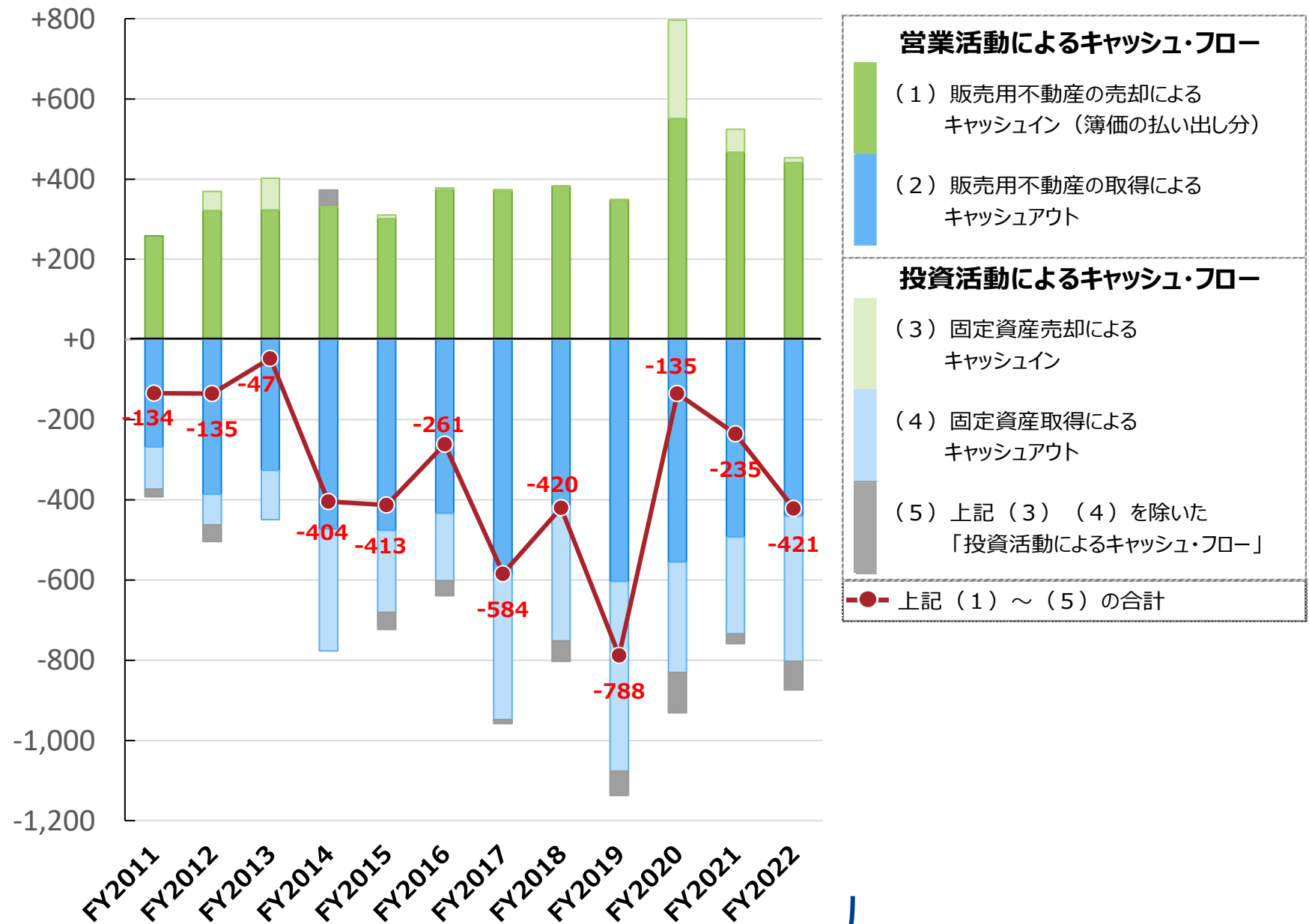
営業活動によるキャッシュフロー  
(販売用不動産の取得・売却によるキャッシュフローを除く)

(単位：十億円)



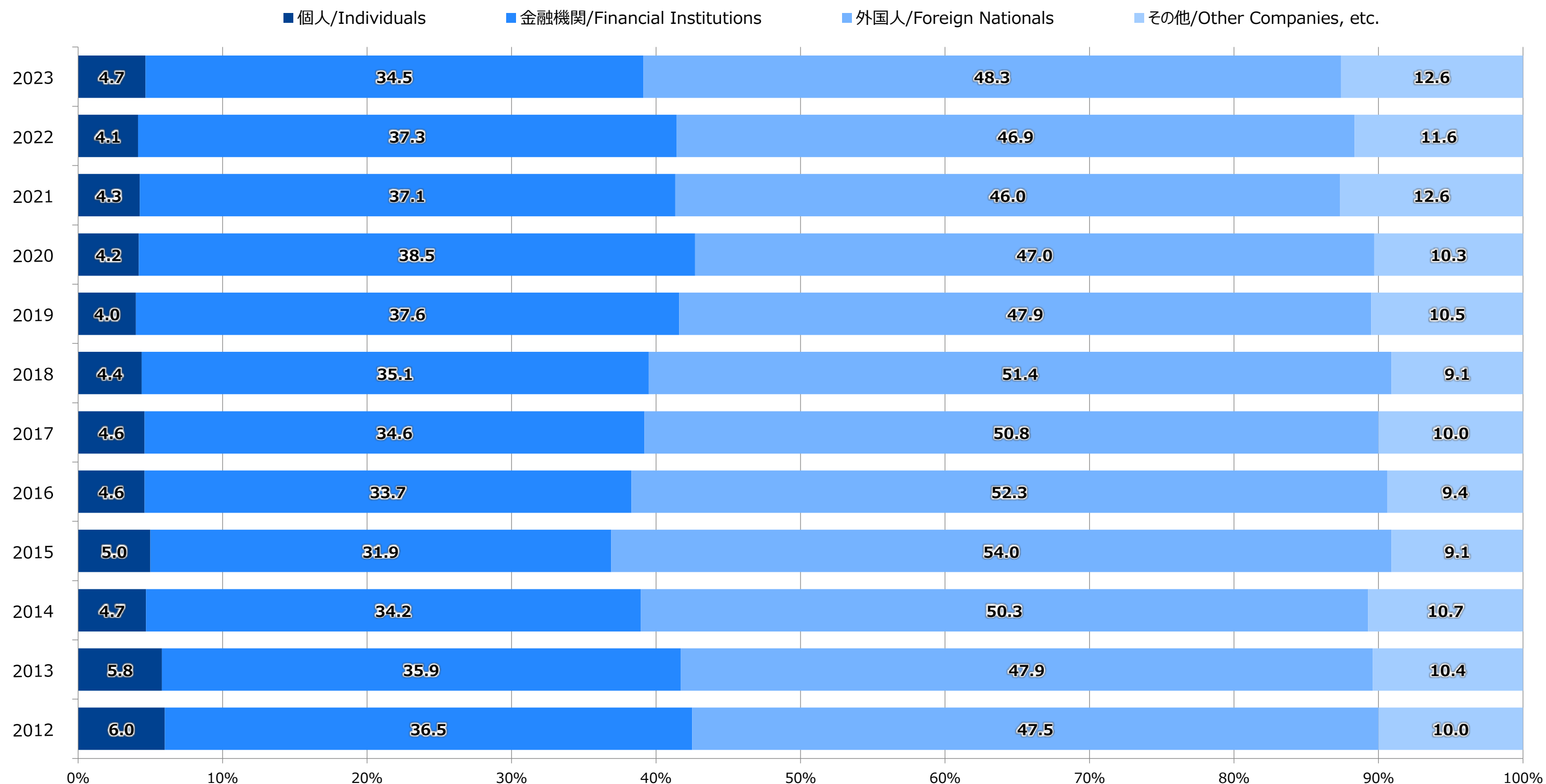
投資活動によるキャッシュフロー  
+ 販売用不動産の取得・売却によるキャッシュフロー

(単位：十億円)



	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
フリー・キャッシュ・フロー*	<b>+23</b>	<b>+28</b>	<b>+145</b>	<b>-231</b>	<b>-207</b>	<b>+25</b>	<b>-335</b>	<b>-172</b>	<b>-445</b>	<b>+56</b>	<b>+61</b>	<b>-125</b>
営業活動によるキャッシュ・フロー	+148	+99	+189	+30	+32	+227	+30	+216	+87	+187	+271	+297
投資活動によるキャッシュ・フロー	-124	-71	-44	-261	-239	-201	-365	-388	-532	-131	-210	-422

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



# 当社企業データ：賃貸事業の開発事例

## Company Data : Examples of Developments in Leasing Business

### 市街地再開発事業 Urban Area Redevelopment Project

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

アセットオーナーとして街づくりに関与することで、新たな事業機会を獲得  
Acquire new business opportunities by creating neighborhoods as an asset owner

当社取得床 (保留床)  
Floor acquired by the Company (reserved floor)

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

### 保有資産の建替 Reconstruction of Owned Assets

グループ会社が保有する資産を一体的に建て替え  
Integrally reconstruct multiple assets held by the Group

### 一般的な開発 Standard-Type Development

相対取引、入札等により新たな事業機会を獲得  
Acquire new business opportunities through arm's length transactions, bidding, etc.

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

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

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

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

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

### オフィス

貸付面積 約1,960,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2023年3月末時点）

### Office Buildings

Leased floor space Approx. 1,960,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2023)

#### ■延床面積\*1 上位15物件\*2（2023年3月末時点）

#### Total floor space\*1 Top 15 properties\*2 (As of March 31, 2023)

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

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

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space*	竣工/Completion	オフィス以外の用途/Main applications
東京ミッドタウン Tokyo Midtown	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≈ 282,000㎡	2007年1月 Jan. 2007	商業、ホテル、住宅 Retail, Hotel, Housing
東京ミッドタウン日比谷 TokyoMidtown Hibiya	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 189,000㎡	2018年2月 Feb. 2018	商業 Retail
日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 152,000㎡	2019年3月 Mar. 2019	商業 Retail
霞が関ビルディング Kasumigaseki Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 145,000㎡	1968年4月 Apr. 1968	商業 Retail
日本橋三井タワー Nihonbashi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 134,000㎡	2005年7月 Jul. 2005	商業、ホテル Retail, Hotel
東京ミッドタウン八重洲 Tokyo Midtown Yaesu	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 108,000㎡	2022年8月 Aug. 2022	商業、ホテル Retail, Hotel
日本橋一丁目三井ビルディング Nihonbashi 1-Chome Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 93,000㎡	2004年1月 Jun. 2004	商業 Retail
横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 90,000㎡	2012年2月 Feb. 2012	商業 Retail
日本橋高島屋三井ビルディング Nihonbashi TakashimayaMitsuiBuilding	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースタワー GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	-
msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Towar S	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≈ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
Otemachi Oneタワー Otemachi One Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 57,000㎡	2020年2月 Feb. 2020	商業、ホテル Retail, Hotel
ゲートスクエア GATE SQUARE	千葉県柏市 Kashiwa-shi, Chiba	≈ 48,000㎡	2014年4月 Apr. 2014	商業、住宅 Retail, Housing
札幌三井JPビルディング Sapporo Mitsui JP Building	北海道札幌市 Sapporo-shi, Hokkaido	≈ 48,000㎡	2014年8月 Aug. 2014	商業 Retail

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

### 商業施設

貸付面積 約1,873,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2023年3月末時点）

### Retail Facilities

Leased floor space Approx. 1,873,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2023)

#### ■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2023年3月末時点）/Top 10 regional facilities by shop area (As of March 31, 2023)

名称 Name	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date	店舗売上 （10億円単位、2022年度） Store sales, Billions of yen, FY2022
ららぽーとTOKYO-BAY	Lalaport TOKYO-BAY	千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≈ 102,000㎡	≈ 460	1981年4月 Apr. 1981	68
ららぽーと横浜	LaLaport YOKOHAMA	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 93,000㎡	≈ 280	2007年3月 Mar. 2007	54
ららぽーとEXPOCITY	LaLaport EXPOCITY	大阪府吹田市 Suita-shi, Osaka	≈ 88,000㎡	≈ 310	2015年11月 Nov. 2015	50
ららぽーと富士見	LaLaport FUJIMI	埼玉県富士見市 Fujimi-shi, Saitama	≈ 80,000㎡	≈ 290	2015年4月 Apr. 2015	49
ラゾーナ川崎プラザ	LAZONA Kawasaki Plaza	神奈川県川崎市 Kawasaki-shi, Kanagawa	≈ 79,000㎡	≈ 330	2006年9月 Sep. 2006	86
ららぽーと福岡	LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市 Fukuoka-shi, Fukuoka	≈ 73,000㎡	≈ 220	2022年4月 Apr. 2022	-*1
ららぽーと豊洲	LaLaport TOYOSU	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	≈ 67,000㎡	≈ 210	2006年10月 Oct. 2006	44
ららぽーと沼津	LaLaport Numazu	静岡県沼津市 Numazu-shi, Shizuoka	≈ 64,000㎡	≈ 210	2019年10月 Oct. 2019	30
ららぽーと愛知東郷	LaLaport AICHI TOGO	愛知県愛知郡 Aichi-gun, Aichi	≈ 63,000㎡	≈ 200	2020年9月 Sep. 2020	27
ららぽーと湘南平塚	LaLaport SHONANHIRATSUKA	神奈川県平塚市 Hiratsuka-shi, Kanagawa	≈ 60,000㎡	≈ 250	2016年10月 Oct. 2016	31

\*1 2022年度竣工物件のため非開示/Not disclosed as the property was completed in 2022.

#### ■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2023年3月末時点）/Top 10 Outlet-type Facilities by shop area (As of March 31, 2023)

名称 *2 Name	名称 *2 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date	店舗売上 （10億円単位、2022年度） Store sales, Billions of yen, FY2022
MOP木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市 Kisarazu-shi, Chiba	≈ 46,000㎡	≈ 310	2012年4月 Apr. 2012	59
MOPジャズドリーム長島	MOP JAZZ DREAM NAGASHIMA	三重県桑名市 Kuwana-shi, Mie	≈ 46,000㎡	≈ 300	2002年3月 Mar. 2002	54
MOP滋賀竜王	MOP SHIGA RYUO	滋賀県蒲生郡 Gamo-gun, Shiga	≈ 37,000㎡	≈ 240	2010年7月 Jul. 2010	30
MOP札幌北広島	MOP SAPPOROKITAHIROSHIMA	北海道北広島市 Kitahiroshima-shi, Hokkaido	≈ 30,000㎡	≈ 180	2010年4月 Apr. 2010	23
MOP横浜ベイサイド	MOP YOKOHAMA BAYSIDE	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 27,000㎡	≈ 170	1998年9月 Sep. 1998	23
MOP幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市 Chiba-shi, Chiba	≈ 23,000㎡	≈ 140	2000年10月 Oct. 2000	19
MOPマリニピア神戸	MOP MARINEPIA KOBE	兵庫県神戸市 Kobe-shi, Hyogo	≈ 23,000㎡	≈ 140	1999年10月 Oct. 1999	14
MOP多摩南大沢	MOP TAMA MINAMIOSAWA	東京都八王子市 Hachioji-shi, Tokyo	≈ 21,000㎡	≈ 120	2000年9月 Sep. 2000	17
MOP仙台港	MOP SENDAI PORT	宮城県仙台市 Sendai-shi, Miyagi	≈ 20,000㎡	≈ 120	2008年9月 Sep. 2008	12
MOP倉敷	MOP KURASHIKI	岡山県倉敷市 Kurashiki-shi, Okayama	≈ 20,000㎡	≈ 120	2011年12月 Dec. 2011	11

\*2 MOP=三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK



# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

### 物流施設

稼働施設 延床面積 約1,900,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2023年3月末時点）

### Logistics Facilities

Operating Facilities Total Floor Space ≈ 1,900,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2023)

#### ■ 延床面積上位10物件\*1（2023年3月末時点） / Total floor space Top 10 properties\*1 (As of March 31, 2023)

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

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space	竣工/Completion	テナント構成/Tenant Composition
MFLP船橋Ⅰ	MFLP Funabashi I 千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≈ 198,000㎡	2016年10月 Oct. 2016	マルチテナント Multi-tenant
MFLP船橋Ⅱ	MFLP Funabashi II 千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≈ 229,000㎡	2019年10月 Oct. 2019	マルチテナント Multi-tenant
MFLP船橋Ⅲ	MFLP Funabashi III 千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≈ 271,000㎡	2021年6月 Jun. 2021	マルチテナント Multi-tenant
MFLP日野	MFLP Hino 東京都日野市 Hino-shi, Tokyo	≈ 213,000㎡	2015年10月 Oct. 2015	マルチテナント Multi-tenant
MFLP市川塩浜Ⅱ	MFLP Ichikawa Shiohama II 千葉県市川市 Ichikawa-shi, Chiba	≈ 184,000㎡	2022年3月 Mar. 2022	マルチテナント Multi-tenant
東京レールゲートEAST	TOKYO RAIL GATE EAST 東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	≈ 174,000㎡	2022年7月 Jun. 2022	マルチテナント Multi-tenant
MFLP海老名Ⅰ	MFLP Ebina I 神奈川県海老名市 Ebina-shi, Kanagawa	≈ 122,000㎡	2022年9月 Sep. 2022	マルチテナント Multi-tenant
MFLP弥富木曾岬	MFLP Yatomikisosaki 三重県桑名郡 Kuwana-gun, Mie	≈ 99,000㎡	2023年3月 Mar. 2023	マルチテナント Multi-tenant
MFIP羽田	MFIP Haneda 東京都大田区 Ota-ku, Tokyo	≈ 81,000㎡	2019年6月 Jun. 2019	マルチテナント Multi-tenant
MFLP立川立飛	MFLP Tachikawa Tachihi 東京都立川市 Tachikawa-shi, Tokyo	≈ 70,000㎡	2020年6月 Jun. 2020	マルチテナント Multi-tenant

### ホテル・リゾート

稼働施設室数 約13,000室（連結、2023年3月末時点）

### Hotels and Resorts

Number of rooms in operation ≈ 13,000 (Consolidated, as of March 31, 2023)

#### ■ 宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2023年3月末時点） / Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2023)

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

\*2：MGH=三井ガーデンホテル/Mitsui Garden Hotel

#### ■ 主なリゾート・ラグジュアリー施設（2023年3月末時点） / Main Operating Resort and Luxualy Facilities (As of March 31, 2023)

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

# 主な稼働物件一覧（海外）

## List of Main Properties in Operation (Overseas)

### ■ 欧米（2023年3月末時点） / Europe and North America (As of March 31, 2023)

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 AVENUE OF THE AMERICAS	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	WATERFRONT CORPORATE CENTER III	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	HOMER BUILDING	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17TH STREET	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 BRANAN	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 HANOVER SQUARE	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	1 ANGEL COURT	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
TELEVISION CENTER	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017	
賃貸住宅 Rental Housing	525 West 52nd	New York, US	≒ 390 戸 /Units	2017年 /2017
	J-SOL (4000 North Fairfax Drive)	Arlington, US	≒ 330 戸 /Units	2020年 /2020
	The Landing (22 Texas)	San Francisco, US	≒ 260 戸 /Units	2019年 /2019
	Maizon Bethesda	Maryland, US	≒ 230 戸 /Units	2021年 /2021

### ■ アジア（2023年3月末時点） / Asia (As of March 31, 2023)

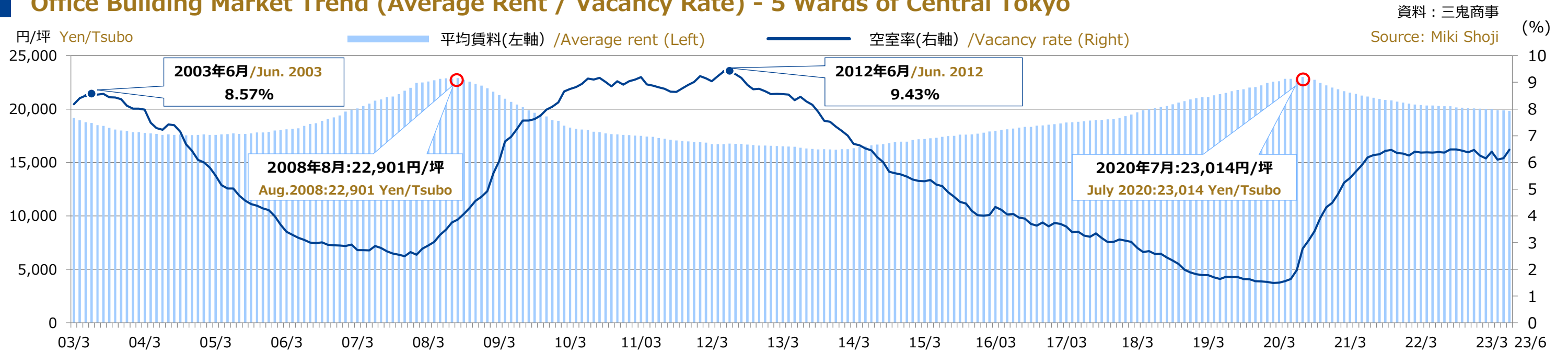
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） Shops	開業 Opening Year
商業施設 Retail Facilities	三井アウトレットパーク 台中港 MITSUI OUTLET PARK TAICHUNG PORT	台湾 Taiwan	≒ 43,000㎡	≒ 220	2018年 /2018
	三井アウトレットパーク 台湾林口 MITSUI OUTLET PARK LINKOU	台湾 Taiwan	≒ 45,000㎡	≒ 220	2016年 /2016
	三井アウトレットパーク 台南 MITSUI OUTLET PARK TAINAN	台湾 Taiwan	≒ 34,000㎡	≒ 190	2022年 /2022
	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セバン MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG	マレーシア Malaysia	≒ 34,000㎡	≒ 200	2015年 /2015
	ららぽーとブキッ・ピンタン シティセンター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	マレーシア Malaysia	≒ 82,600㎡	≒ 400	2022年 /2022
	ららぽーと上海金橋 LaLaport SHANGHAI JINQIAO	中国 China	≒ 55,000㎡	≒ 180	2021年 /2021
	ららステーション上海蓮花路 LaLa Station SHANGHAI LIANHUA ROAD	中国 China	≒ 16,500㎡	≒ 90	2021年 /2021

# マーケット動向：オフィス

## Market Trends : Office

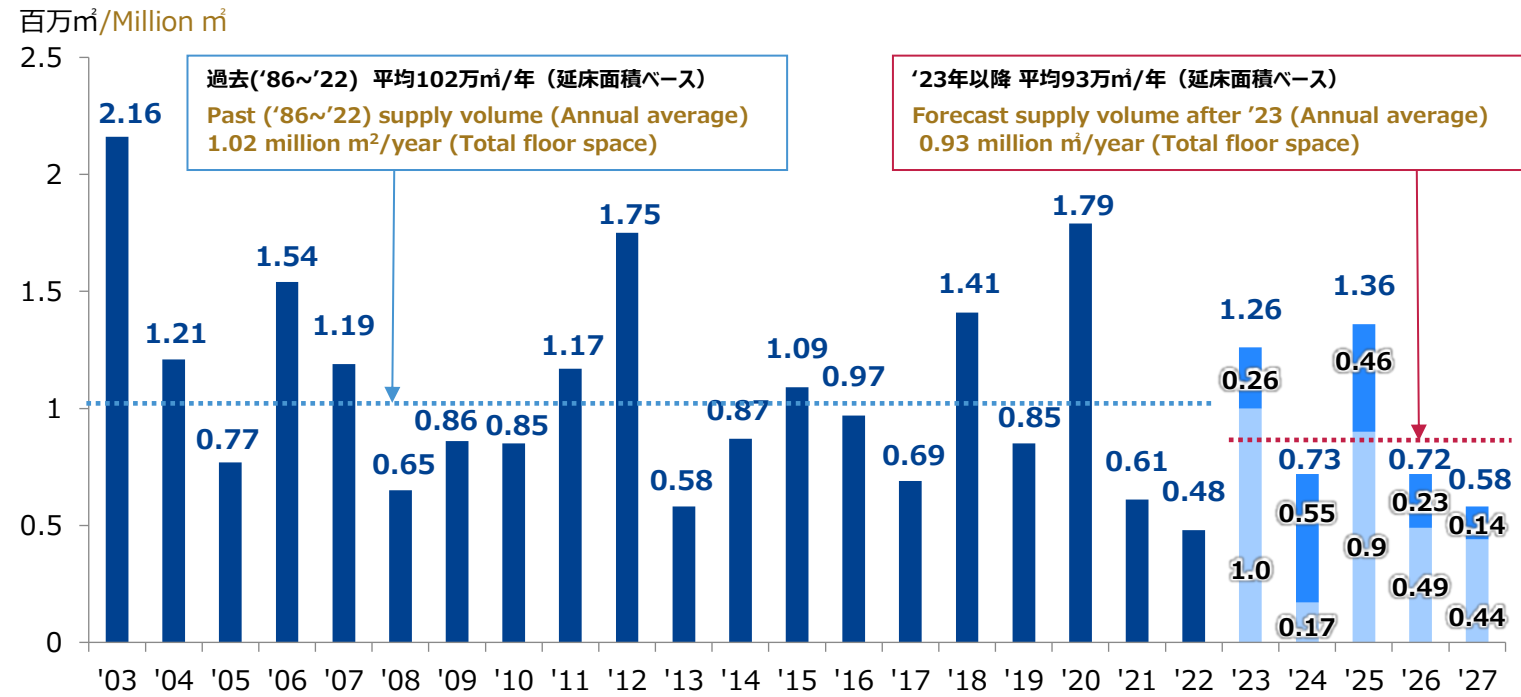
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



### オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

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

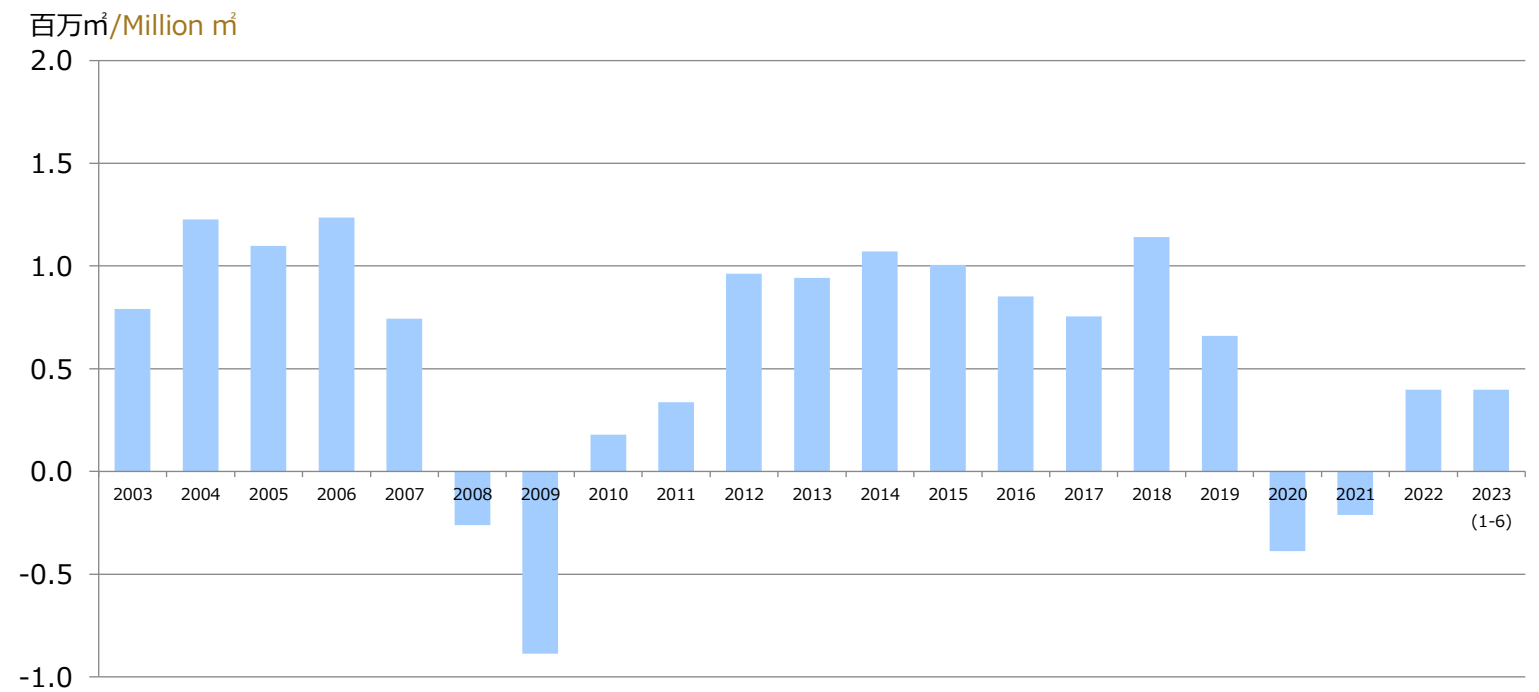


資料：森ビル(株)2023.5.25  
Source: Mori Building (As of May 25, 2023)

■ 未竣工 (その他20区) /Uncompleted (other 20 wards)  
■ 未竣工 (都心3区) /Uncompleted (3 wards of central Tokyo)  
■ 竣工済/Completed

### 都心5区のネットアブソープション（暦年）

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

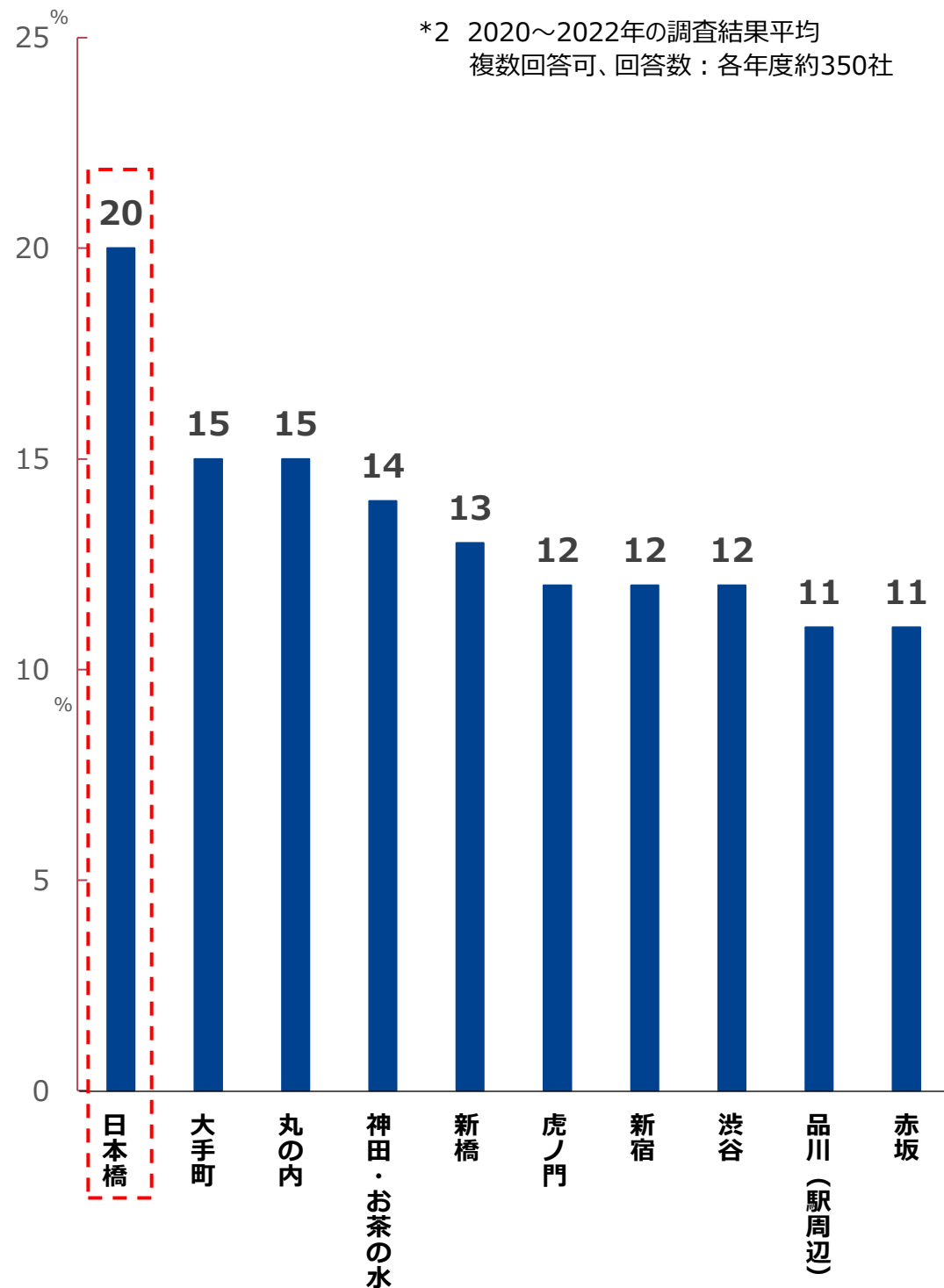


資料：三幸エステート  
Source: Sanko Estate

### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果\*1 (東京23区)

\*1 出典：森ビル株式会社「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」  
調査対象：東京23区内に本社が所在する企業 約10,000社 (有効回答約1,700社)

#### 「新規賃借する場合の希望エリア」 回答割合\*2 (上位10エリア)

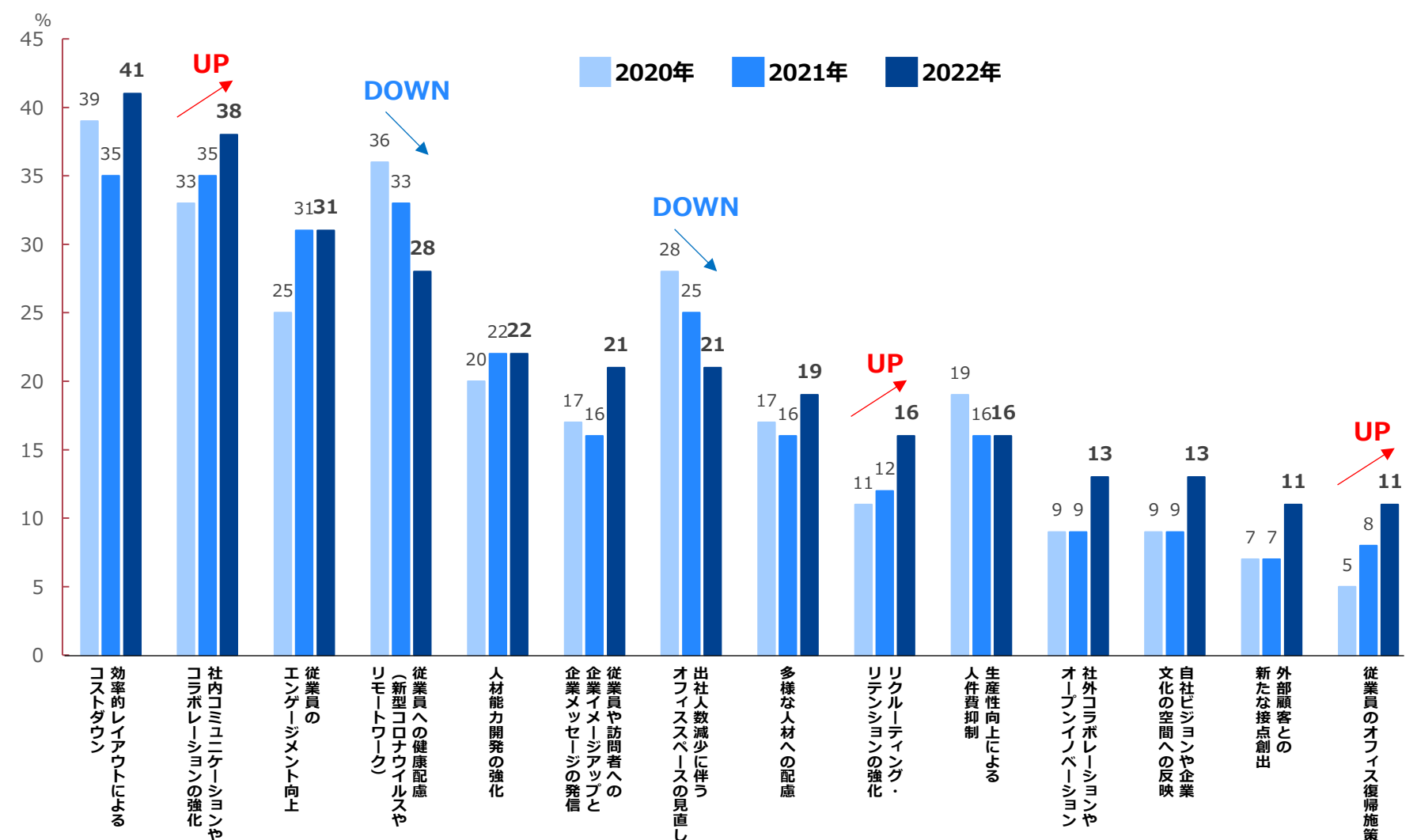


#### 「オフィス環境づくりにおける課題」 回答割合\*3

\*3 2020～2022年の調査結果  
複数回答可、回答数：各年度約1,700社

- ・オフィス環境づくりの課題として、「**社内外のコミュニケーション**」に加えて「**企業メッセージの発信**」「**企業文化の反映**」「**リクルーティング・リテンションの強化**」などの回答割合が増加。
- ・従業員300人以上の企業においては「**社内コミュニケーションやコラボレーションの強化**」の回答割合が最も高く、次いで「**従業員のエンゲージメント向上**」の割合も高かった。

森ビル株式会社「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋

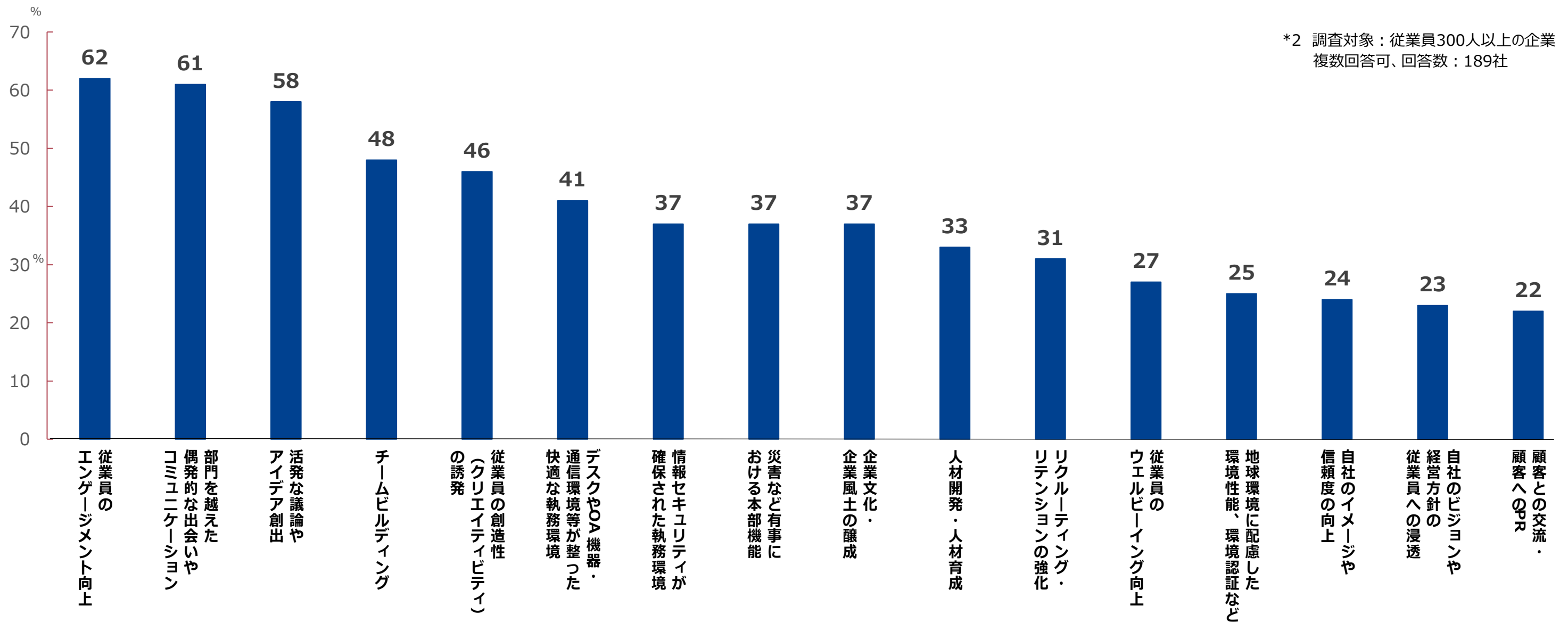


### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果\*1 (東京23区)

\*1 出典：森ビル株式会社「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」  
調査対象：東京23区内に本社が所在する企業 約10,000社 (有効回答約1,700社)

### 「本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割」 回答割合\*2

・従業員300人以上の企業では、まず「従業員のエンゲージメント向上」「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が挙がり、次いで「チームビルディング」「従業員の創造性（クリエイティビティ）の誘発」となった。

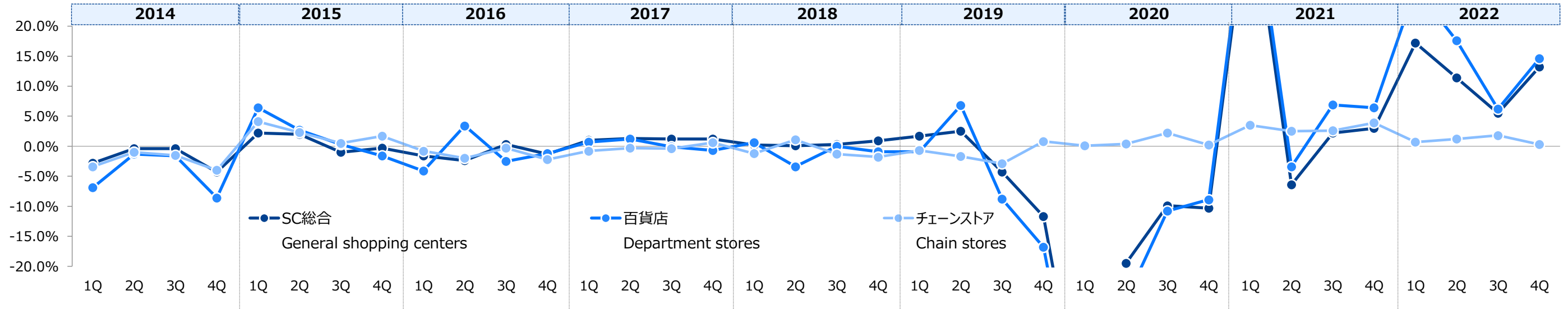


# マーケット動向：商業施設

## Market Trends : Retail

### 業態別の売上高前年対比

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

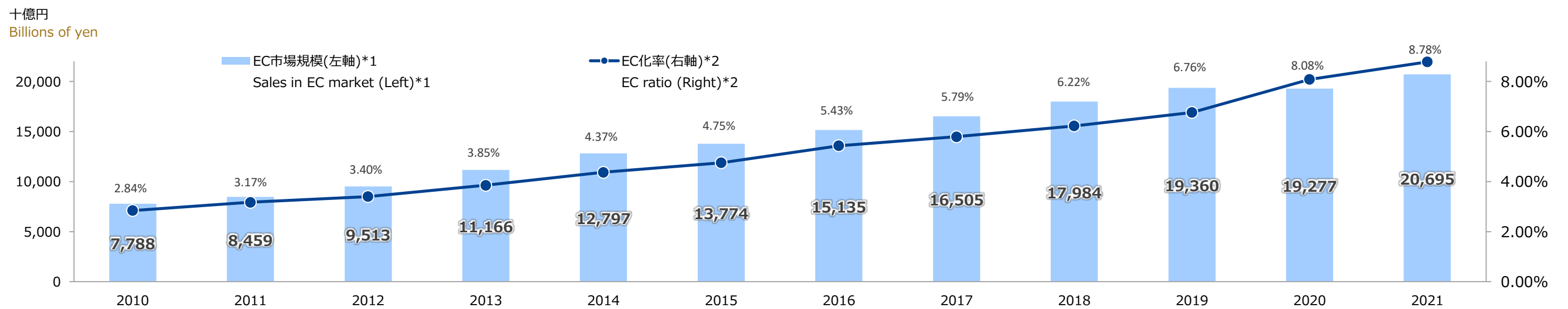


\* <SC総合> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%  
 \* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

資料：百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会  
 Source: Japan Department Stores Association, Japan Council of Shopping Centers, Japan Chain Stores Association

### 日本のEC市場規模の推移 (BtoC) (暦年)

### EC Market in Japan (BtoC) (Calendar year)



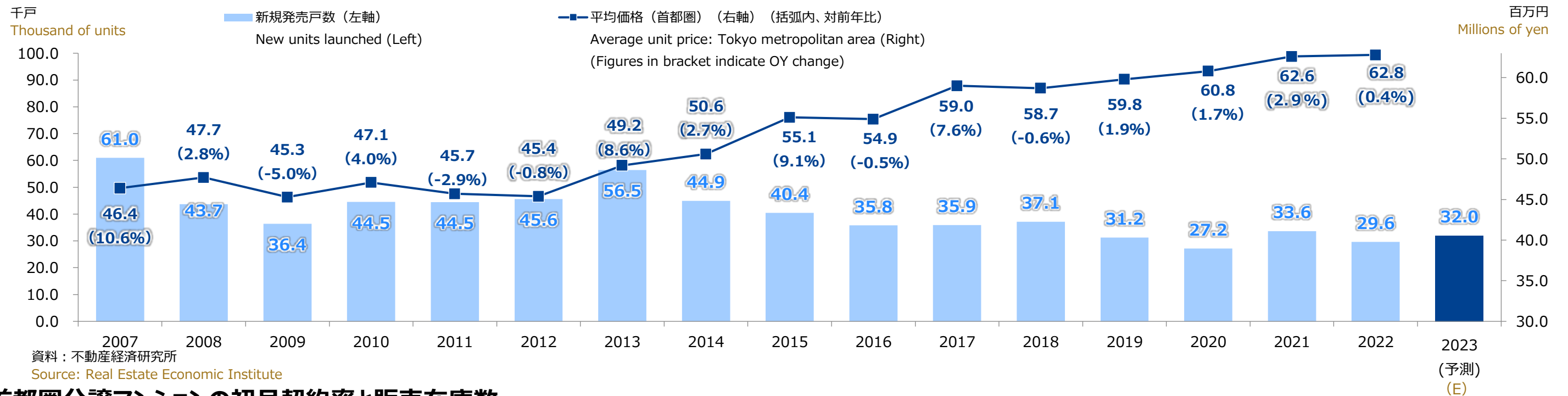
資料：経済産業省  
 Source: METI

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

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

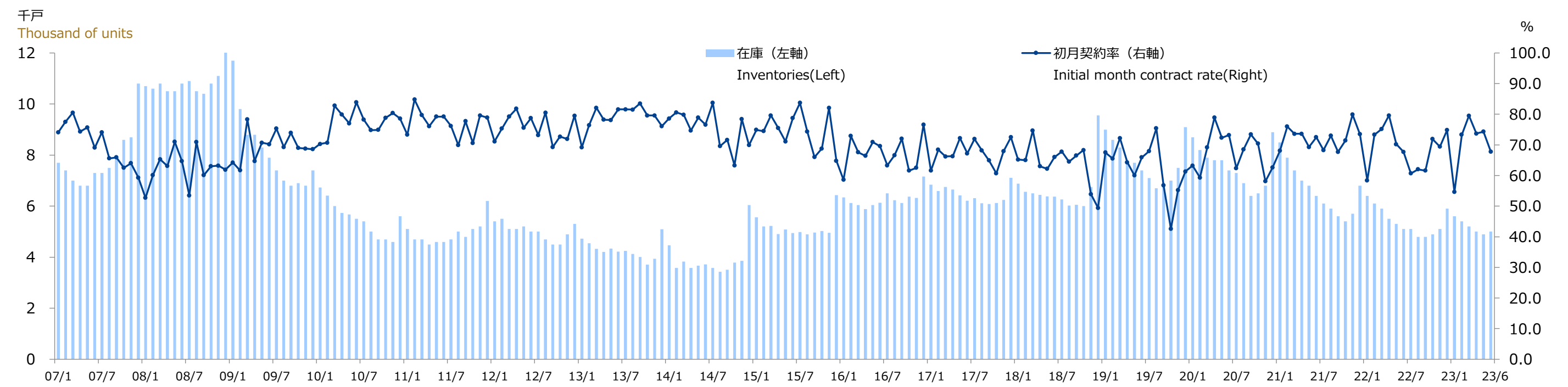
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



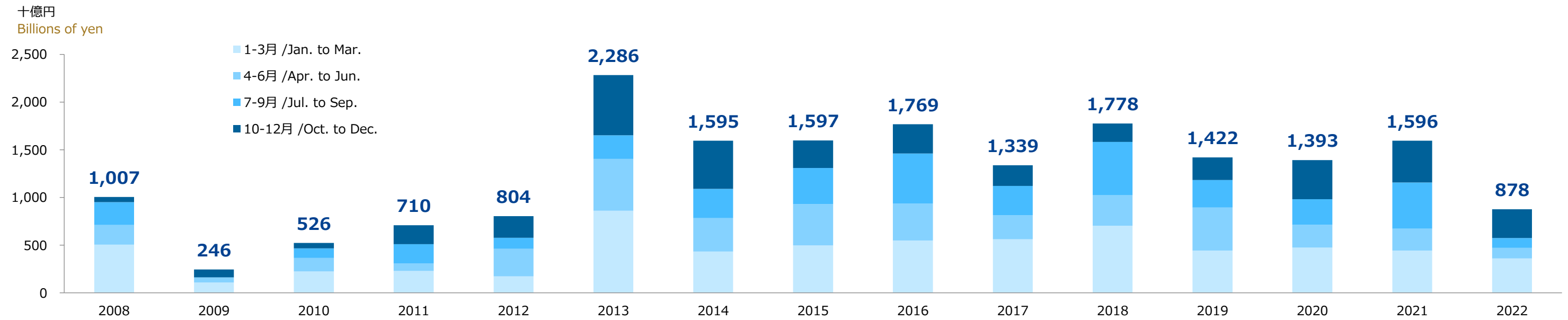
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



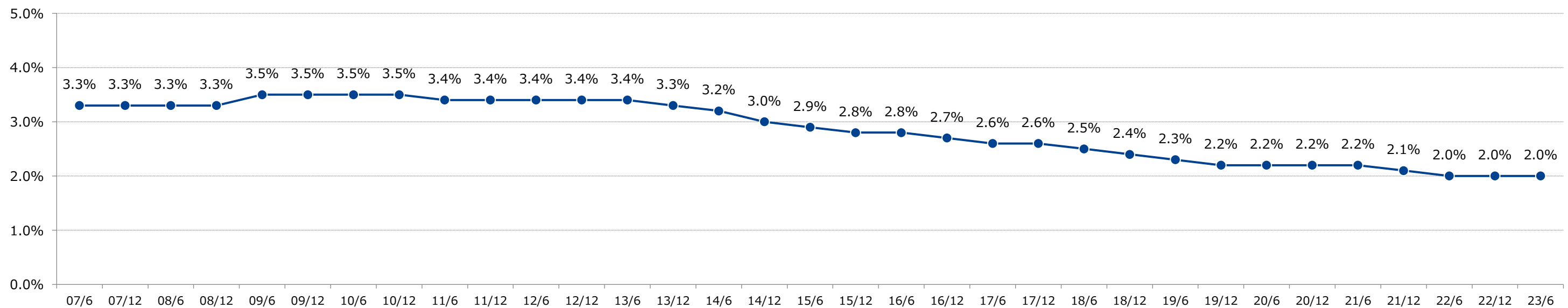
### J-REITの資産取得価格（暦年）

#### Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)



### プライムエリアオフィス利回りのベンチマーク

#### Yield Benchmark for Offices in Prime Locations



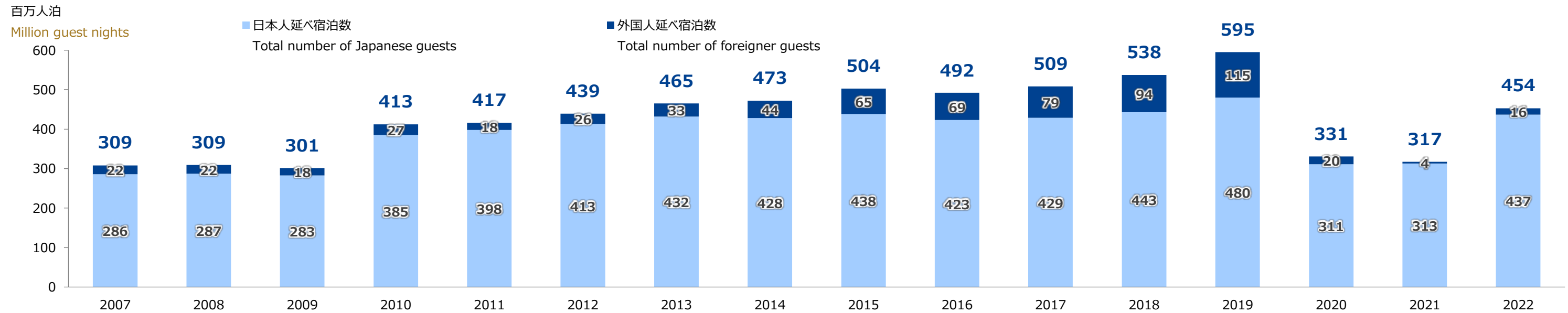
資料：日本不動産研究所  
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上  
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す  
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m<sup>2</sup> or more and 1,600 m<sup>2</sup> or more, respectively.  
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.



### 外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）

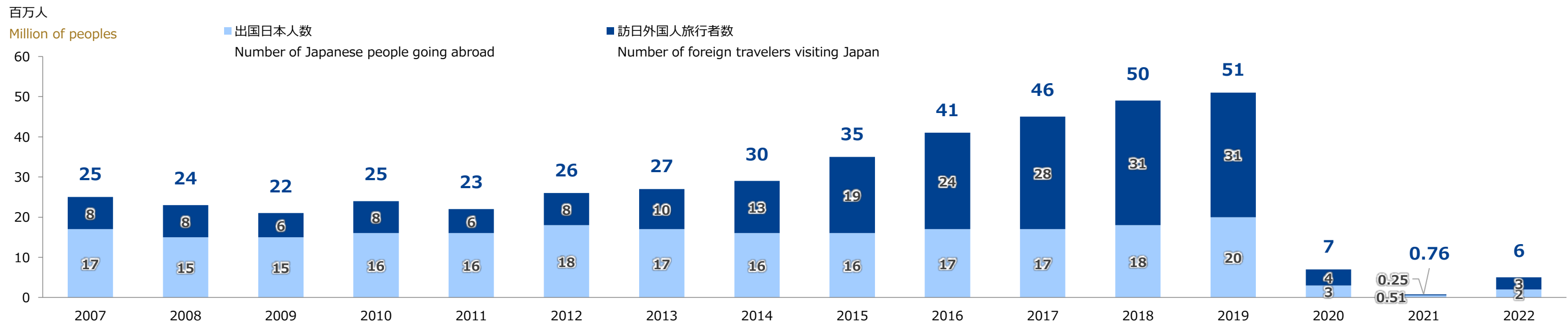
#### Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



資料：観光庁  
Source: Japan Tourism Agency

### 訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

#### Consumption Trends of International Visitors to Japan (Calendar year)



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