2025年3月期第2四半期（中間期）
決算説明資料

2024年11月

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

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

ディスクロージャー
2024年度 優良企業



公益社団法人
日本証券アナリスト協会
The Securities Analysts Association of Japan

目 次/Contents

1．ハイライト
Highlights P.3

2．経営方針
Management Policy P.9

- ✓ 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・資金調達状況/Capital Policy, Growth Investment and Portfolio, and Financial Situation）

3．事業状況
Business Situation P.27

- ✓ 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
- ✓ シェアオフィス/Shared Office
- ✓ 新たな需要を創造するプラットフォームづくり/Creating platforms to create new demand
- ✓ 商業施設/Retail
- ✓ 物流施設/Logistics
- ✓ 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
- ✓ スポーツ・エンターテインメント/Sports & Entertainment
- ✓ 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.51

5．決算・企業情報等
Financial Results and Corporate Information, etc. P.61

- ✓ 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

2024年9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 Sep. 30, 2024（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：2025年3月期 第2四半期（中間期）決算サマリー
Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2024 Financial Results

■第２四半期決算ハイライト / Second Quarter Financial Highlight

営業収益は前年同期比28億円（△0.2%）の減収、営業利益は同比102億円（△5.7%）の減益、経常利益は同比170億円（△11.1%）の減益となったが、
いずれも中間期としては、過去最高であった前年同期に次ぐ水準。

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における新たな利益指標である「事業利益」は、前年同期の物件売却の反動等により同比117億円（△6.4%）の減益だが、
当第２四半期（累計）の主なセグメント別事業利益は、賃貸・マネジメント・施設営業ともに通期業績予想に対して50%を超える水準で推移。
過去最高を見込む通期予想（営業収益：26,000億円、事業利益：3,700億円、純利益*1：2,350億円）の達成に向けて順調に進捗。

親会社株主に帰属する中間純利益は、昨年度、特別利益（投資有価証券売却益）の大半が前年同期に計上されていたことの反動により同比409億円（△31.7%）の減益

期初（2024年5月10日）に公表した連結業績予想および配当予想の変更なし。中間配当は、期初（2024年５月10日）公表どおり1株当たり15円（前年同期11.66円*2）。
前期分の株主還元として期初に公表した自己株式取得枠400億円は既に実行済。

*1：親会社株主に帰属する当期純利益　*2：2024年3月期の1株当たり中間配当金額は35円。ただし、2024年４月１日付で普通株式１株につき３株の株式分割を行っており、比較のため株式分割を考慮した金額を記載。

（十億円/Billions of Yen）	当第２四半期 実績（A） 2Q, FY2024 Result（A） 2024.4.1-2024.9.30	前年同期 実績（B） 2Q, FY2023 Result（B） 2023.4.1-2023.9.30	増減（率） Change(Rate) (A-B)	 (A/B-1)	2024年度 通期予想（C） FY2024 Forecast（C） 2024.4.1-2025.3.31	進捗率 Progress(Rate) (A/C)
営業収益 Revenues from operations	1,162.4	1,165.2	-2.8	-0.2%	2,600.0	44.7%
営業利益 Operating Income	169.4	179.7	-10.2	-5.7%	340.0	**49.8%**
事業利益 Business Income	173.1	184.8	-11.7	-6.4%	370.0	**46.8%**
賃貸 Leasing	85.6	88.9	-3.2	-3.6%	170.0	**50.4%**
分譲 Property Sales	63.0	80.1	-17.0	-21.3%	170.0	37.1%
マネジメント Management	34.2	29.9	+4.3	+14.4%	60.0	**57.1%**
施設営業 Facility Operations	19.4	12.5	+6.8	+54.6%	30.0	**64.9%**
その他 Other	1.3	-0.0	+1.3	–	0.0	**–**
消去他 Elimination or Corporate	-30.6	-26.6	-4.0	–	-60.0	**–**
経常利益 Operating Income	137.3	154.4	-17.0	-11.1%	260.0	**52.8%**
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit attributable to owners of parent	88.3	129.2	-40.9	-31.7%	235.0	37.6%

■株主還元

●中間配当について

	今期 FY2024	前期 FY2023
中間配当金 Interim Dividends	**15円**	11.66円*2

●自己株式の取得完了について
（2023年度分株主還元として）
※取得した全株式は速やかに消却予定

取得完了日 Acquisition Completion Date	2024年10月21日
取得株式総数 Total number of shares acquired	29,532,900株
取得総額 Total amount of acquisition	39,999,907,900円

決算ハイライト：2025年3月期 第2四半期（中間期）決算実績
Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2024 Financial Results

単位：十億円 Billions of Yen	2025年3月期 2Q実績 2Q, FY2024 Result (A)	2024年3月期 2Q実績 2Q, FY2023 Result (B)	前年同期比 / Y on Y 増減 / Change (A)-(B)	前年同期比 / Y on Y 増減率 / Rate (A)/(B)-1	2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2024/5/10) (May 10, 2024) (C)	進捗率 Progress Rate (A)/(C)
営業収益 Revenue from Operations	**1,162.4**	**1,165.2**	-2.8	-0.2%	**2,600.0**	44.7%
営業利益 Operating Income	**169.4**	**179.7**	-10.2	-5.7%	**340.0**	49.8%
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-32.1	-25.3	-6.8		-80.0	40.2%
純金利負担 Interest Income / Expence, in Net	-38.8	-33.8	-5.0		-79.0	49.2%
その他 Other, in Net	6.7	8.5	-1.8		-1.0	
経常利益 Ordinary Income	**137.3**	**154.4**	-17.0	-11.1%	**260.0**	52.8%
特別利益 Extraordinary Income	13.4	53.9	-40.5		85.0	12.5%
特別損失 Extraordinary Loss	-2.8	–	-2.8			
法人税等ほか Income Taxes and the others	-59.6	-79.1	+19.4		-110.0	
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit attributable to owners of parent	**88.3**	**129.2**	-40.9	-31.7%	**235.0**	37.6%
事業利益 Business Income	**173.1**	**184.8**	-11.7	-6.4%	**370.0**	46.8%
営業利益 Operating Income	**169.4**	**179.7**	-10.2	-5.7%		
持分法投資益 Equity in Net Income of Affiliated Companies	**3.6**	**5.1**	-1.4	-28.5%		
固定資産売却損益 Gain / Loss on Sales of Fixed Assets	**0.0**	**0.0**	-0.0	-81.0%		

決算ハイライト：2025年3月期 第2四半期（中間期）決算実績
Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2024 Financial Results

賃貸 既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上が伸長した一方で、
海外物件における公租公課の増加や国内外における前年同期の物件売却影響等により減益。

分譲 国内住宅分譲は、当第２四半期（中間期）の計上戸数および利益率が前年同期を上回り増益。
一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては前年同期の物件売却の反動等により減益。
セグメント全体では減益。

マネジメント プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上の一方で、
システム関係費用の増加等により減益。
仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引件数・単価の向上等により増益。
セグメント全体では増益。

施設営業 ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数および来場者数の増加等により増益。

オフィス	商業施設
首都圏空室率	施設売上　前年同期比
2.4%	+6.0%
2023年度期末時点　2.2%	既存物件における比較
国内住宅分譲	**宿泊主体型ホテル**
契約進捗率	稼働率（2Q平均）
97%	82%
当期計上予定戸数 3,650戸	前年同期 82%

(単位：十億円) (Billions of Yen)	2025年3月期 2Q実績 2Q, FY2024 Result (A)	2024年3月期 2Q実績 2Q, FY2023 Result (B)	前年同期比 / Y on Y 増減 / Change (A)-(B)	前年同期比 / Y on Y 増減率 / Rate (A)/(B)-1	2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2024/5/10) (May 10, 2024) (C)	進捗率 Progress Rate (A)/(C)
事業利益 Business Income	**173.1**	**184.8**	-11.7	-6.4%	**370.0**	46.8%
賃貸 Leasing	85.6	88.9	-3.2	-3.6%	170.0	50.4%
分譲 Property Sales	63.0	80.1	-17.0	-21.3%	170.0	37.1%
国内 /to individuals	44.8	36.3	+8.5	+23.5%	96.0	46.7%
投資家* /to investors*	18.1	43.7	-25.5	-58.5%	74.0	24.6%
マネジメント Management	34.2	29.9	+4.3	+14.4%	60.0	57.1%
施設営業 Facility Operations	19.4	12.5	+6.8	+54.6%	30.0	64.9%
その他 Other	1.3	-0.0	+1.3	–	0.0	–
消去他 Elimination or Corporate	-30.6	-26.6	-4.0	–	-60.0	–

*投資家向け・海外住宅分譲等　to investors and individuals (Overseas),etc.

決算ハイライト：連結業績予想（2024年5月10日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 10, 2024)

固定資産・販売用不動産・投資有価証券をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による利益の伸長や、好調なホテル・リゾートにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込み。

次期を初年度とするグループ長計経営方針「＆ INNOVATION 2030」において、新たな利益指標として「事業利益」を設定。これに伴い、以下の各セグメントに関する業績予想内容は「事業利益ベース」。
事業利益…営業利益＋持分法投資損益(※)＋固定資産売却損益

（※）持分法投資損益には、不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む

（単位：十億円）(Billions of Yen)		2025年3月期 通期予想 (2024/5/10公表) FY2024 Forecast (As of May 10, 2024) (A)	2024年3月期 通期実績 FY2023 Results (B)	増減 Change (A)-(B)	増減率 Rate of Change (A/B-1)×100
営業収益	Revenue from Operations	**2,600.0**	**2,383.2**	+216.7	+9.1%
営業利益	Operating Income	**340.0**	**339.6**	+0.3	+0.1%
営業外損益	Non-operating Income/Expense	-80.0	-71.8	-8.2	
純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	-79.0	-72.3	-6.6	
その他	Other, in Net	-1.0	0.5	-1.5	
経常利益	Ordinary Income	**260.0**	**267.8**	-7.8	-2.9%
特別損益	Extraordinary Income/Loss	85.0	66.1	+18.8	
法人税等	Income Taxes	-110.0	-109.4	-0.5	
親会社株主に帰属する当期純利益	Profit attributable to owners of parent	**235.0**	**224.6**	+10.3	+4.6%
事業利益	Business Income	**370.0**	**346.1**	+23.8	+6.9%
賃貸	Leasing	❶ 170.0	169.0	+0.9	+0.5%
分譲	Property Sales	❷ 170.0	135.1	+34.8	+25.8%
マネジメント	Management	❸ 60.0	66.2	-6.2	-9.5%
施設営業	Facility Operations	❹ 30.0	26.3	+3.6	+13.9%
その他	Other	0.0	4.1	-4.1	–
消去他	Elimination or Corporate	-60.0	-54.8	-5.1	–

持分法投資損益

固定資産売却損益

❶「賃貸」セグメント

資産回転に伴う利益影響が一部生じるものの、
主に国内商業施設における売上増や、
通期稼働物件の利益寄与等により、増益を見込む。

❷「分譲」セグメント

販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて
資産回転を加速することにより、大幅な増益を見込む。
なお、国内住宅分譲は都心・高額・大規模な
高利益率物件の計上により、
過去最高の利益率となる22.9%を見込む。

❸「マネジメント」セグメント

当期に計上した大型物件における
プロジェクトマネジメントフィーの反動等を織込み、
減益を見込む。

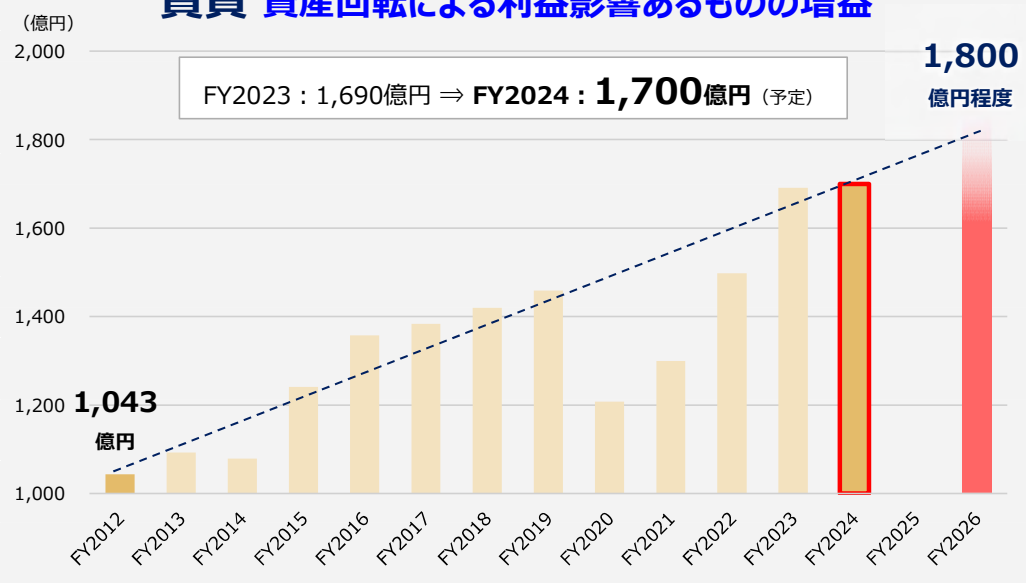
❹「施設営業」セグメント

ホテル・リゾートにおける、旺盛な需要を背景とした
更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおける、
バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、
増益を見込む。

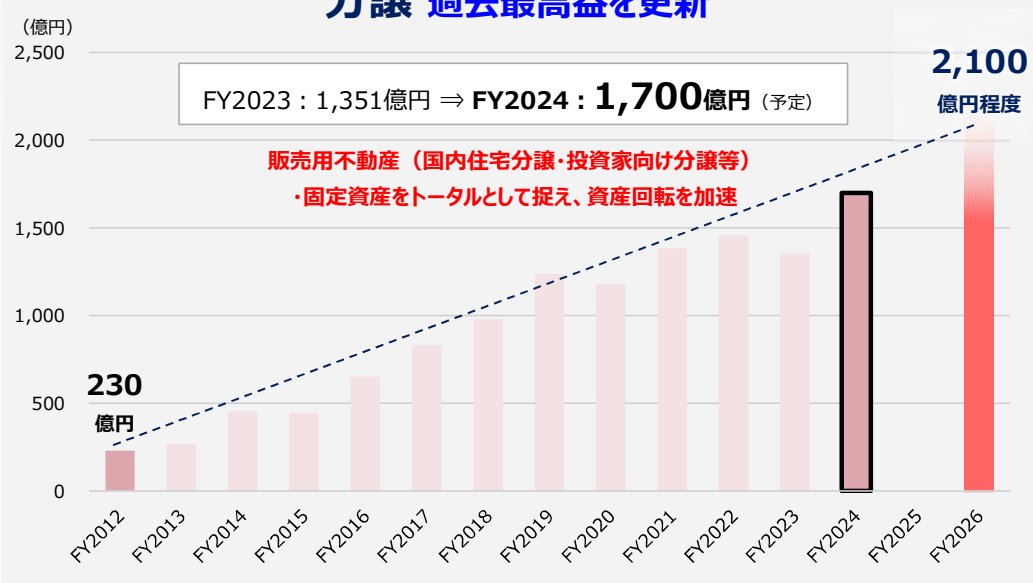
主要セグメント　利益成長の推移
Profit Growth in Major Segments

「& INNOVATION 2030」の2026年度目標達成に向け、各セグメント利益は堅調に推移する見込み

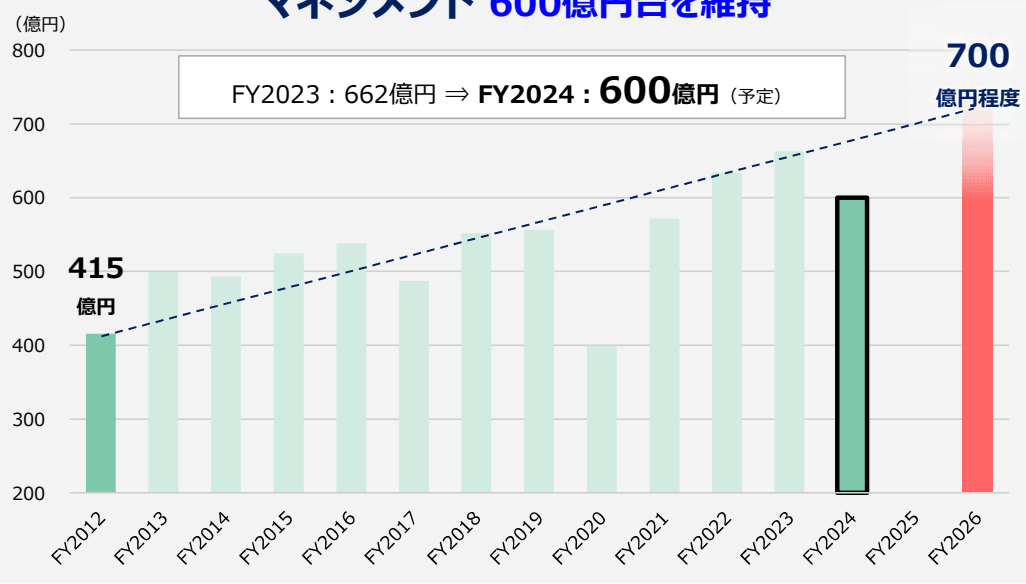
賃貸 資産回転による利益影響あるものの増益



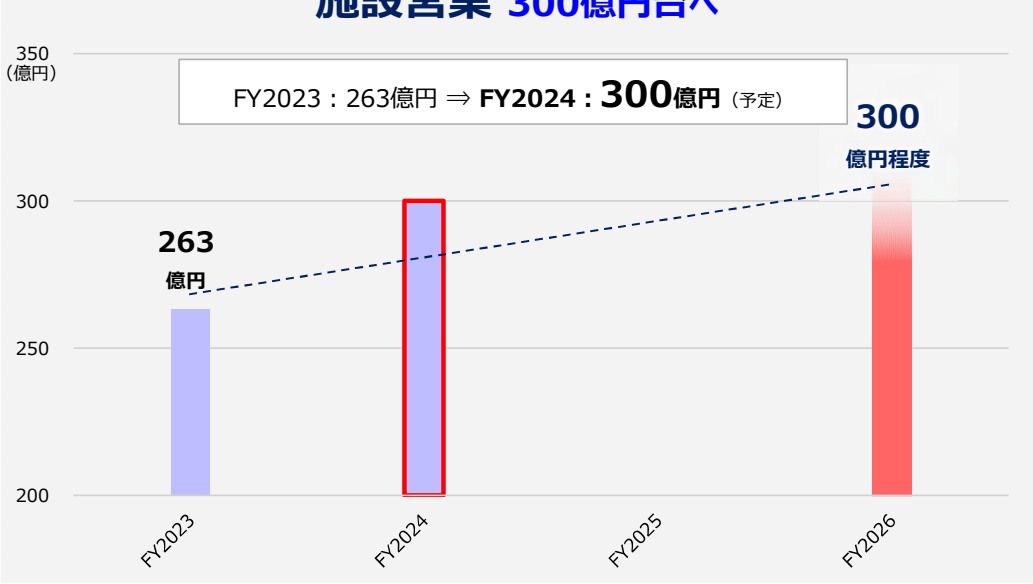
分譲 過去最高益を更新



マネジメント 600億円台を維持



施設営業 300億円台へ



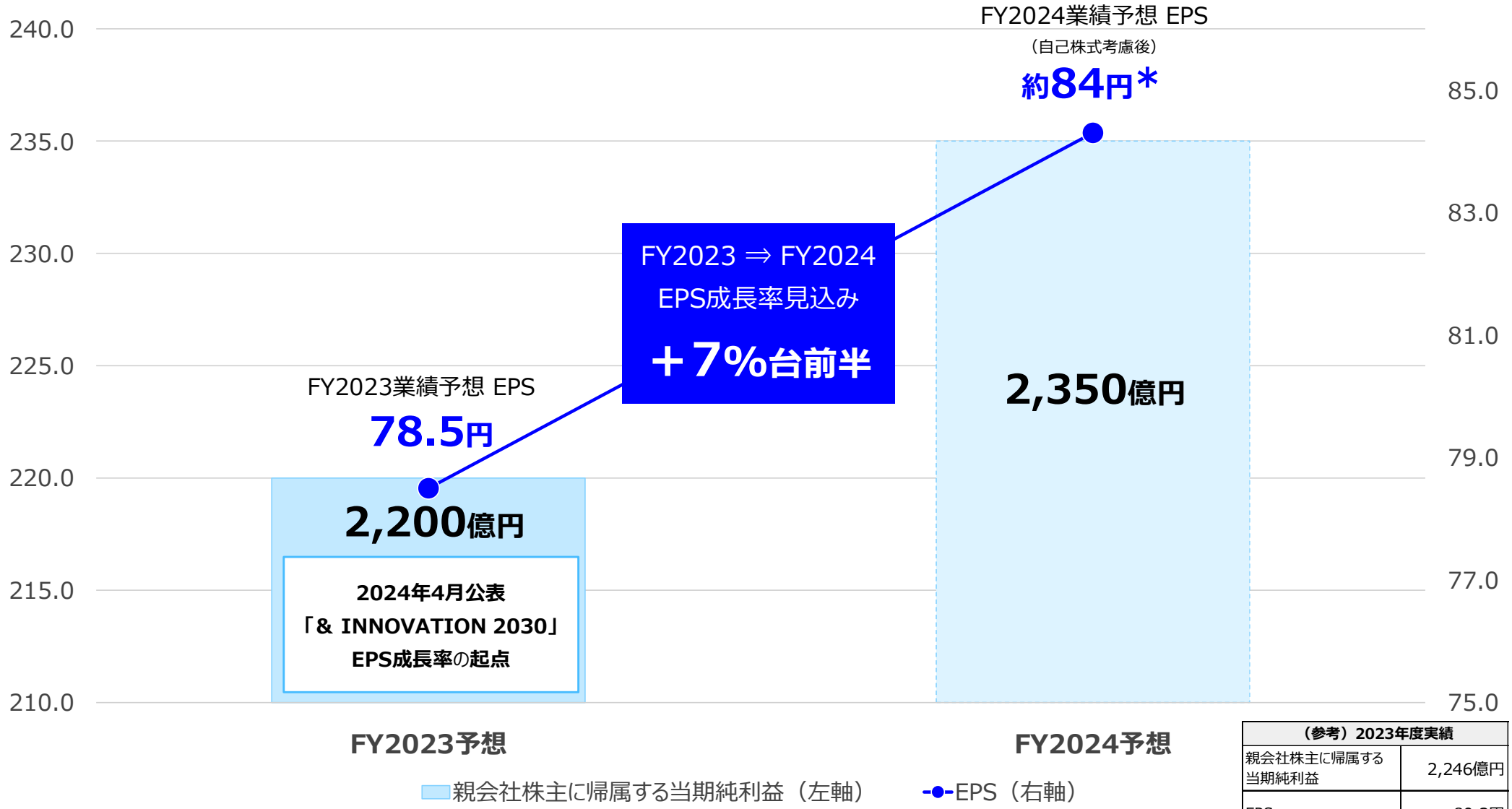
＊2022年度までは営業利益、2023年度以降は事業利益ベース

決算ハイライト:連結業績予想（2024年5月10日公表）

Financial Highlights:Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 10, 2024)

「& INNOVATION 2030」（2024年4月公表） EPS成長率＋８%以上/年（CAGR）の進捗状況

FY2023（予想）→FY2026（予想）



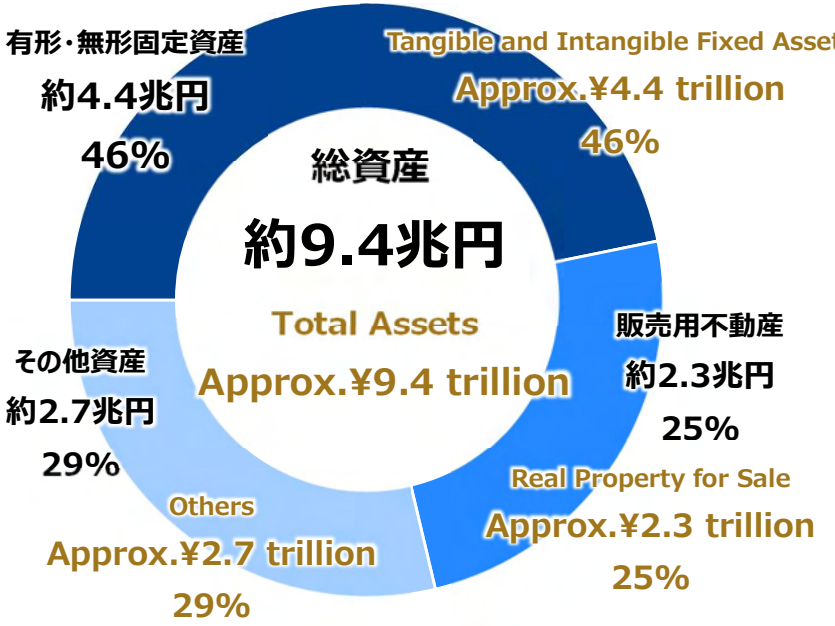
（参考）2023年度実績	
親会社株主に帰属する当期純利益	2,246億円
EPS	80.2円

*2024年4月公表済の自己株式取得予定額400億円分を控除した株式数をベースとして仮算出

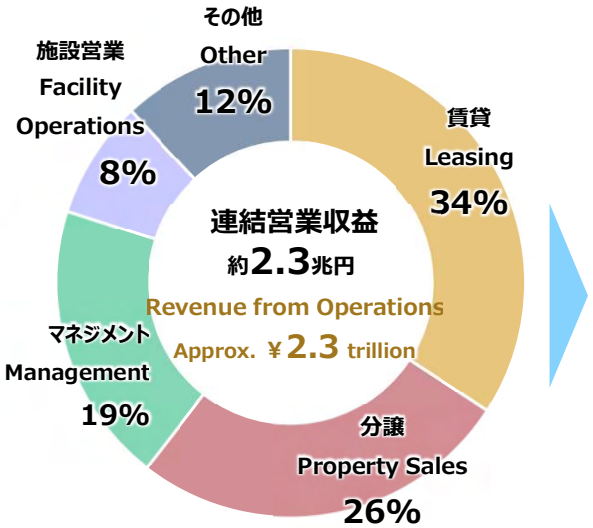
三井不動産グループの資産と収益（2024年3月期）
Assets and Revenues of the Mitsui Fudosan Group（FY2023）

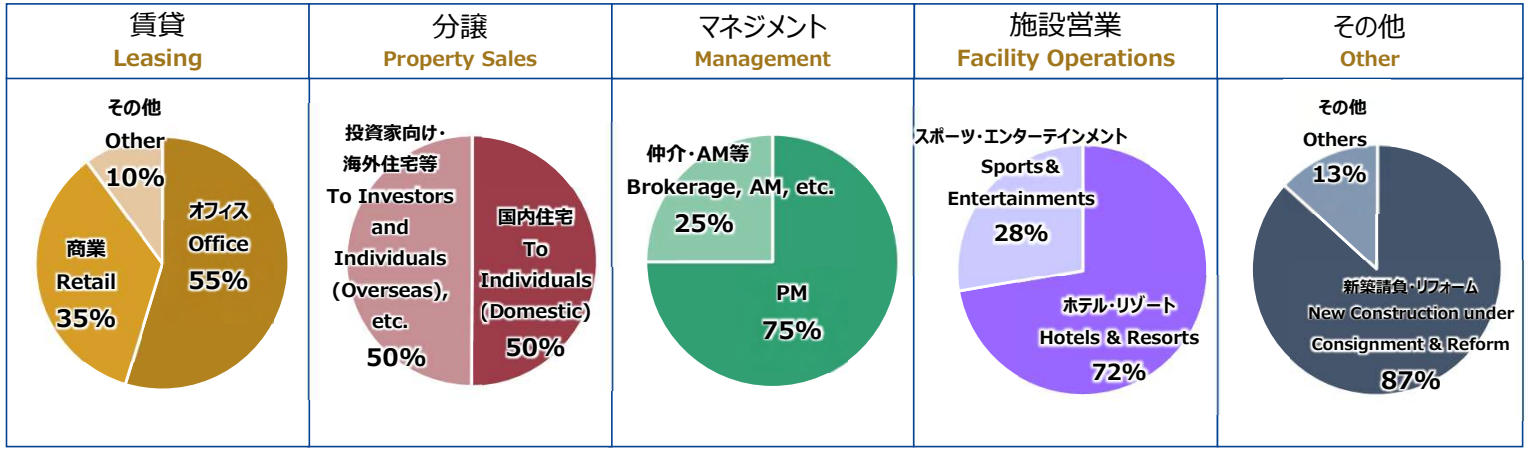
三井不動産グループの資産
Assets of the Mitsui Fudosan Group

- **連結総資産** Total Consolidated Assets — 約9.4兆円 Approx. ¥9.4 trillion
- **有形・無形固定資産**（うち、賃貸等不動産3.5兆円） Tangible and Intangible Fixed Assets (including about ¥3.5 trillion in rental property) — 約4.4兆円 Approx. ¥4.4 trillion
- **販売用不動産**（うち投資家向け約1.6兆円、個人向け0.7兆円） Real Property for Sale (Approx.¥1.6 trillion for investors; Approx.¥0.7 trillion for individuals) — 約2.3兆円 Approx. ¥2.3 trillion



収益構造
Revenue Structure

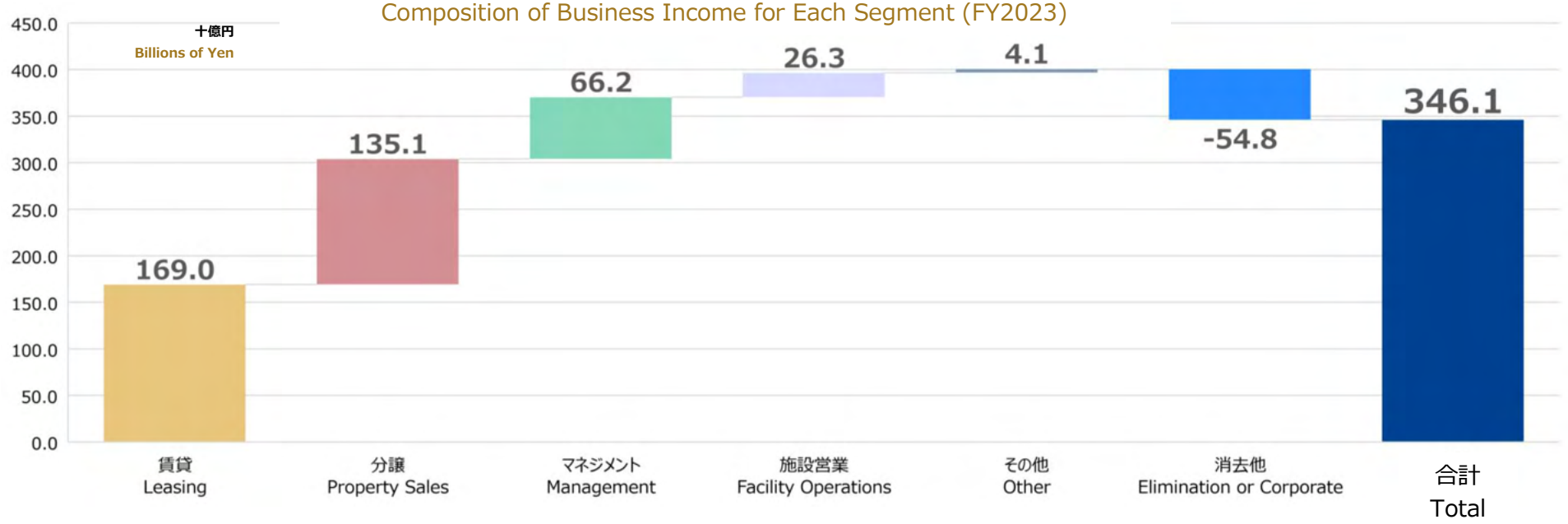




セグメント事業利益とアセットクラス
Segment Business Income and Asset Classes

セグメント毎の事業利益の構成（2024年3月期）

Composition of Business Income for Each Segment (FY2023)

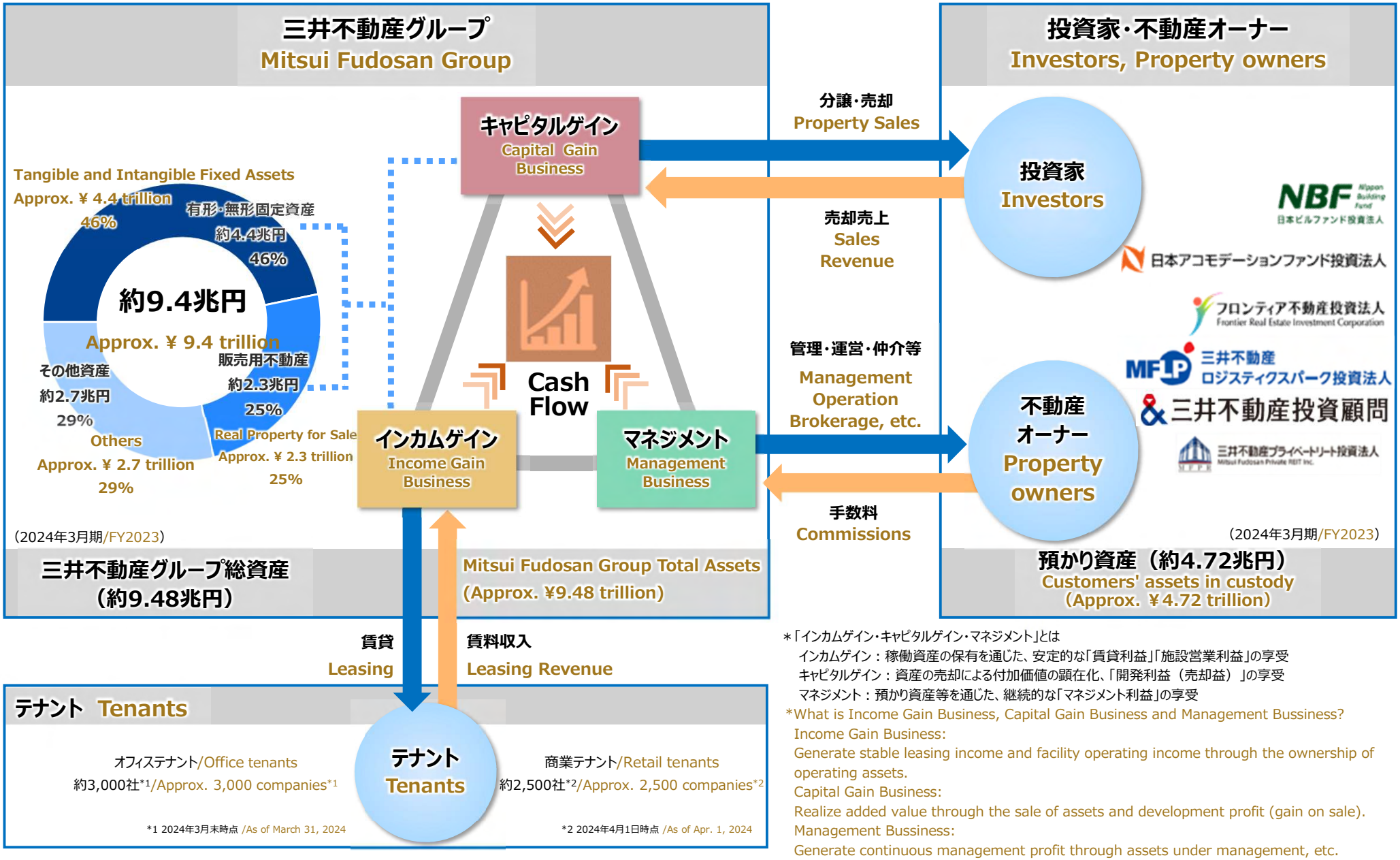


● 主に収益を上げているカテゴリ
● Main revenue-generating categories

			賃貸 Leasing			分譲 Property Sales			マネジメント Management				施設営業 Facility Operations		その他 Other
						個人向け/To individuals				仲介/Brokerage					
			オフィス Office	商業施設 Retail	その他 Other	国内住宅 Domestic housing	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	法人向け To corp.	個人向け To individuals	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 & Entertainment	新築請負・リフォーム New Construction under Consignment & Reform
主なアセットクラス Main asset class	オフィス Office Buildings		●					●	●	●		●			
	商業施設 Retail Facilities			●				●	●			●			
	物流施設 Logistics Facilities				●			●	●			●			
	住宅 Housing	中高層 Condominiums				●	●	●	●	●	●	●			
		戸建 Detached Housing				●					●				●
	ホテル・リゾート Hotels and Resorts												●		
	東京ドーム Tokyo Dome													●	

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「インカムゲイン」「キャピタルゲイン」「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 "Income Gain Business," "Capital Gain Business," and "Management"



＊「インカムゲイン・キャピタルゲイン・マネジメント」とは
インカムゲイン：稼働資産の保有を通じた、安定的な「賃貸利益」「施設営業利益」の享受
キャピタルゲイン：資産の売却による付加価値の顕在化、「開発利益（売却益）」の享受
マネジメント：預かり資産等を通じた、継続的な「マネジメント利益」の享受

*What is Income Gain Business, Capital Gain Business and Management Bussiness?
Income Gain Business:
Generate stable leasing income and facility operating income through the ownership of operating assets.
Capital Gain Business:
Realize added value through the sale of assets and development profit (gain on sale).
Management Bussiness:
Generate continuous management profit through assets under management, etc.

市場とのデカップリング
Decouple from the Market

マーケットやエリアの価値を牽引する「市場とのデカップリング」を実現
We generate new demand and decouple from the market in a bid to drive value.

オフィス（都心・ミクストユース物件）

■顧客基盤の強さ
- テナント企業数　**約3,000社**
- さまざまな業種
- 高い本社利用率　**約8割**[*1]
- 継続利用年数　**平均約23年**[*2]

×

■企画・開発・運営力

●好立地・高スペック ●築浅・ミクストユース	●ソフトサービス ●場とコミュニティ

<経営者から選ばれる>
- 外部からのテナント誘致率　**82%**[*3]

<ワーカーが来たくなる>
- 高い出社率　**80%台中盤**

●低い空室率・安定した賃料収入・さらなるトップラインの成長の源泉

2023年度末時点オフィス空室率	オフィス賃貸収益
当社（首都圏・単体）**2.2%** ⇄ マーケット（都心5区）　5.5%[*4]	5年間で**1.2倍** 2023年度：**4,460億円** ⇄ 2019年度：3,602億円

商業施設＆スポーツ・エンターテインメント

■当社にしかできない、
商業施設とスポーツ・エンターテインメントとの連携



●リアル施設の魅力向上を通じた集客・売上増

●感動のある街づくり

物流施設

■競争優位性の高いハード（立地・スペック）
×ソフト（サービス）による魅力的な物件群

■強化な顧客基盤を活かした荷主への直営業、
物流企業との強いリレーション

●高い競争力

街づくり型施設	空室率（築1年以内） ※2023年8月時点
マーケット比**1.3倍**の賃料 での成約事例[*5]	当社開発物件 平均**0%** ⇄ マーケット4.4%[*6]

住宅（すまいとくらし）

■都心・高額マンション分譲の開発・販売力の強さ

高額マンション（2億円以上/戸）
市場シェア**5割超**（2023年度）

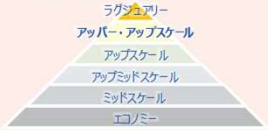


●都心・高額物件が利益率の増加を牽引

●2024年は過去最高となる国内分譲利益率22.9%を予定

ホテル・リゾート

■ブランドポジションの変化（三井ガーデンホテル）
アップスケール から
アッパー・アップスケール
へブランド認知が向上



■インバウンド需要の吸収
インバウンド宿泊比率 60%台（2018年度末）　→ 約**70%**（2023年度末）

●高いADR成長率 2023年度＋8,500円強（前期比）
金額は過去最高を更新 ⇄ ホテル系REIT+2,500～5,000円[*7]

●ミシュランガイドによる国内最高評価6施設中4施設が当社施設 →P.42

*1：大規模テナント100社のうち本社として利用している面積÷大規模テナント100社の賃貸面積　*2：当社の1つのビルを継続して本社として利用している場合だけでなく、当社ビルから当社ビルへ移転して継続して本社として利用している場合も継続利用としてカウント。直近に開業した8大物件を除く割合
*3：集計対象：　東京ミッドタウン日比谷、日本橋高島屋三井ビルディング、msb　Tamachi（S棟、N棟）、日本橋室町三井タワー、豊洲ベイサイドクロスタワー、文京ガーデンゲートタワー、Otemachi　One、東京ミッドタウン八重洲　*4：出典：三鬼商事（株）
*5：MFLP・LOGIFRONT東京板橋・MFLP船橋・MFIP羽田等の事例　*6：CBRE調べ／2024.1Q　首都圏大型マルチテナント型物流施設空室率（築1年以上）　*7：2023年1月～12月の暦年ベース

成長投資とポートフォリオ
Growth Investment and Portfolio

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

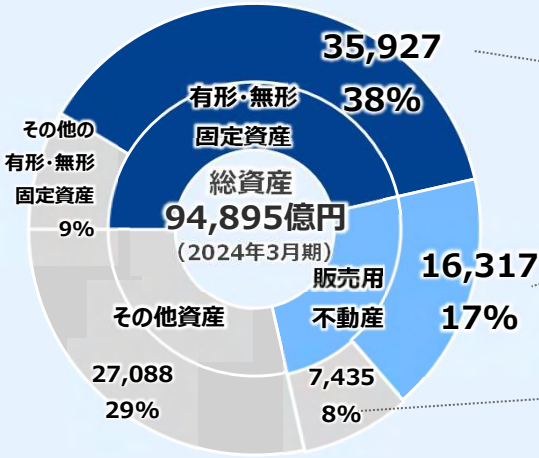
✓エリア×商品の組合せによる
リスク・リターン分散

三井不動産グループの資産ポートフォリオ

エリア	
国内	都心型 郊外型
海外	欧米 アジア 他

×

商品：オフィス／商業施設／住宅／物流施設／ホテルetc.



A. 賃貸等不動産

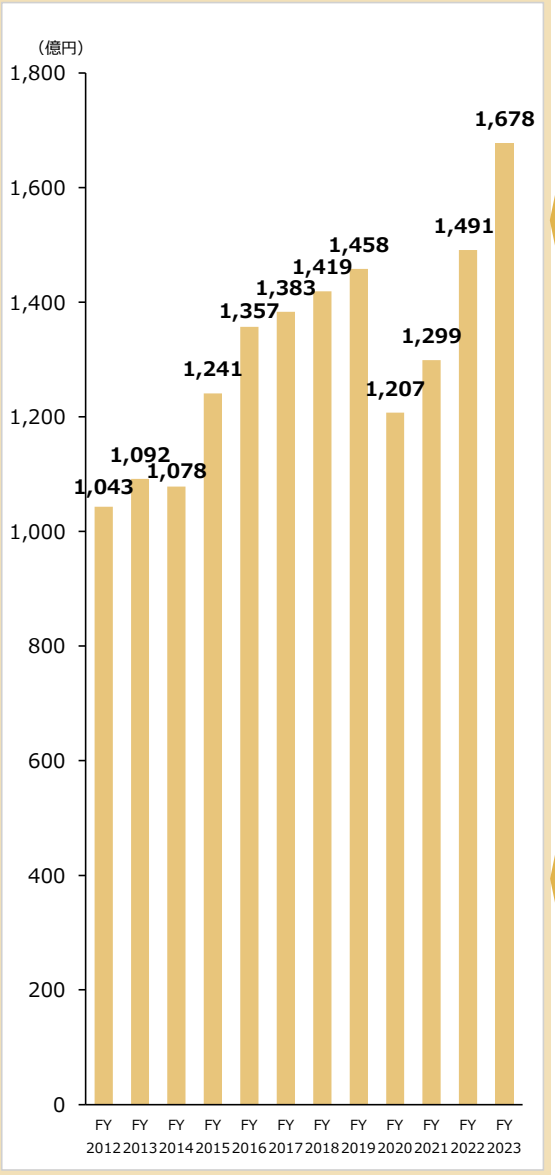
B. 販売用不動産
（投資家向け分譲用）

C. 販売用不動産
（個人向け住宅分譲用）

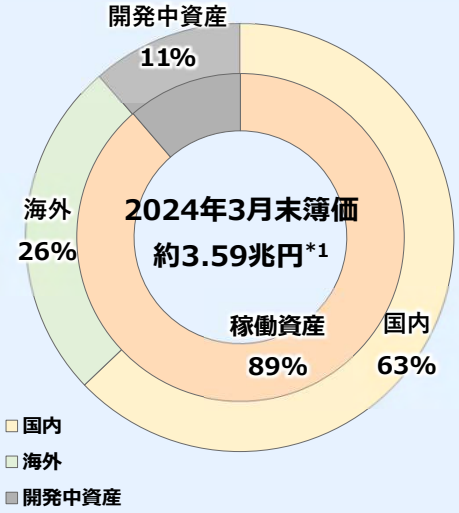
単位：億円

保有収益不動産（約5.2兆円）の適時売却による評価益の実現

賃貸セグメント 営業利益の推移



A.賃貸等不動産（有形・無形固定資産）

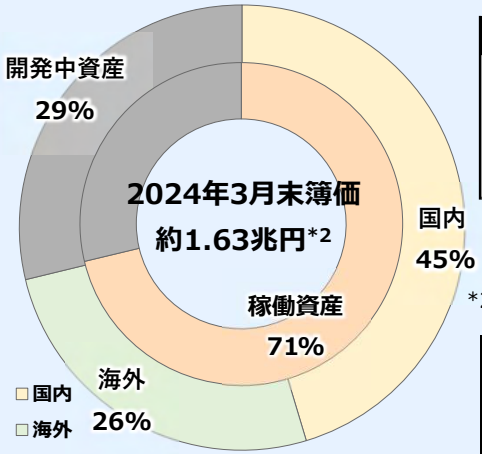


稼働資産	
期待NOI利回り	8.0%
うち、国内	7.9%
うち、海外	8.1%

*1 資産割合の内訳

稼働資産						
国内			海外	開発中資産	合計	
オフィス	商業	その他				
43%	15%	5%	26%	11%	100%	3.59兆円

B.販売用不動産（投資家向け分譲用）

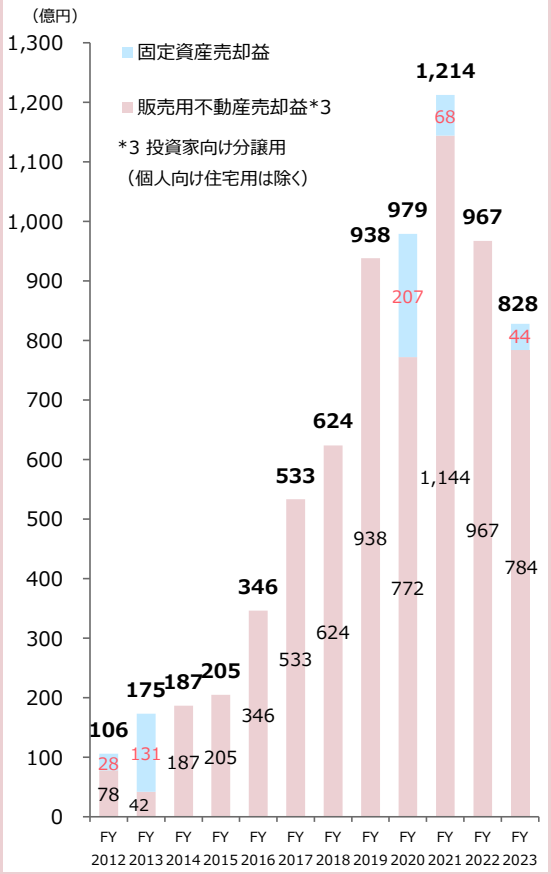


稼働資産	
期待NOI利回り	6.4%
うち、国内	7.0%
うち、海外	5.4%

*2 資産割合の内訳

稼働資産								
国内					海外	開発中資産	合計	
オフィス	商業	物流	賃貸住宅	その他				
13%	10%	11%	11%	1%	26%	29%	100%	1.63兆円

不動産売却益の推移



主な売却資産 Capレートの事例（実績）

（2019年度～2023年度）

オフィス	2.7 ~ 4.2%
商業施設	2.8 ~ 4.2%
物流施設	3.9 ~ 4.9%

グループ長期経営方針 &INNOVATION2030 *2024年4月策定

Mitsui Fudosan Group Long-Term Vision:&INNOVATION2030 *Announced in Apr. 2024

&INNOVATION2030の骨格

ありたい姿

産業デベロッパーとして
社会の付加価値の創出に貢献

社会的価値の創出 ∞ 経済的価値の創出

& INNOVATION 2030
DREAM, VISION, REALITY

事業戦略

「三本の道」を通じた
成長の実現

1．コア事業の更なる成長（深化と進化）
2．新たなアセットクラスへの展開
3．新事業領域の探索、事業機会獲得



財務戦略

「成長・効率・還元」を
三位一体で捉えた経営の推進

1．安定・継続的な「利益成長」と
「キャッシュ創出力の拡大」
2．BSコントロールを通じた「効率性の
改善」と「健全な財務体質の維持」
3．成長性と効率性を踏まえた
「株主還元の強化」

戦略を支えるインフラ

人材　DX　ESG

詳細は以下URLリンク先をご参照ください
https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/

グループ長期経営方針 &INNOVATION2030 *2024年4月策定

Mitsui Fudosan Group Long-Term Vision: &INNOVATION2030 * Announced in Apr. 2024

2030年前後の定量目標

成長性指標	EPS*1成長率 ＋8%/年以上、CAGR 2023年度(2024/2/9時点予想)-2030年度(予想) 年平均成長率	効率性指標	ROE 10%以上

*1: Earnings Per Share（1株あたり純利益）

2026年度の定量目標

成長性指標	EPS成長率 ＋8%/年以上、CAGR 2023年度(2024/2/9時点予想)-2026年度(予想) 年平均成長率	効率性指標	ROE 8.5%以上

PL	事業利益	4,400億円以上*2
	純利益	2,700億円以上
BS	総資産	9兆円程度
	有利子負債	4.5兆円程度
効率性指標	ROA	5%以上*3

株主還元 （2024年度-2026年度）	総還元性向	毎期50%以上
	配当性向	毎期35%程度
	持続的な利益成長と連動した安定的な増配（累進配当）	
	自己株式の機動的・継続的な取得	

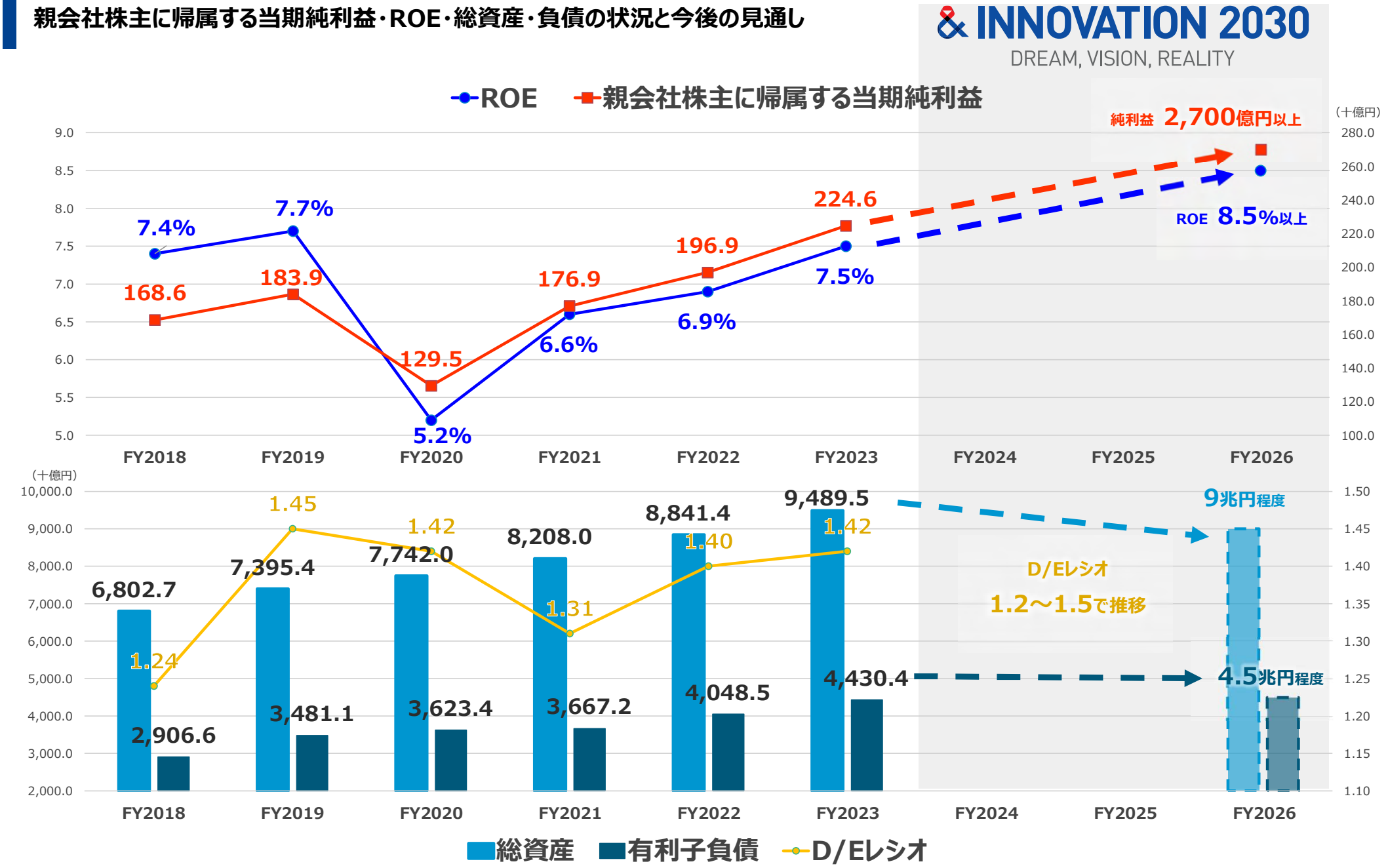
*2: 営業利益＋持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益　*3: 事業利益/総資産期首期末平均

バランスシートコントロール

固定資産・販売用不動産	聖域なき売却による資産回収 (2024年度-2026年度)	2兆円程度	D/Eレシオ	格付けを意識した財務健全性の維持	1.2～1.5倍程度

有価証券	政策保有株式 (2024年度-2026年度)	50%縮減	縮減を加速し、2026年度までの3年間で、現在の保有株式を50%削減。 2026年度以降も、引き続き積極的な縮減を推進。
	純投資目的の株式	時期を捉えた売却	これまでの売却実績に引き続き、今後も株価等を勘案しつつ、 将来の成長投資などに振り向ける原資として、継続的・機動的に売却。

親会社株主に帰属する当期純利益・ROE・総資産・負債の状況と今後の見通し



財務戦略の要旨

「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に向けて

安定・継続的な「利益成長」と「キャッシュ創出力」の拡大

- 新規物件の開発や既存物件の**トップライン伸長**等による**安定・継続的**な**賃貸利益の成長**
- **賃貸利益**と**分譲利益**の**バランスを意識**しつつ、**安定・継続的**な**資産回転**を通じた**「付加価値の顕在化」**
- **当社の競争優位性**の源泉である**事業企画力・物件開発力・運営力**を通じた**キャッシュ創出力の拡大**

BSコントロールを通じた「効率性の改善」と「健全な財務体質の維持」

- **固定資産・販売用不動産・有価証券**など**聖域なき売却**を通じた**ポートフォリオの強靭化**
- **財務の健全性**として**A格**維持、適正な**財務レバレッジコントロールの推進**
- **株主資本コストを上回るROE**の**安定・継続的な改善**

成長性と効率性を踏まえた「株主還元の強化」

- **配当性向の強化**、利益成長と連動した**安定的な増配の実現**、**累進配当**
- **機動的**かつ**継続的**な**自己株式の取得**
- **安定株主の拡大**に向けた**施策の実行**

グループ長期経営方針 &INNOVATION2030 *2024年4月策定

Mitsui Fudosan Group Long-Term Vision: &INNOVATION2030 * Announced in Apr. 2024

安定継続・継続的な「利益成長」

セグメント	2022年度 事業利益*	成長イメージ	2026年度 事業利益
賃貸	1,500億円	新規物件の竣工による賃貸利益の増 既存物件の賃収増加等による賃貸利益の増	1,800億円程度
分譲	1,530億円	高位・安定的な利益計上 市況に応じて毎期の計上額は変動	2,100億円程度
マネジメント	630億円	AUM拡大等によるマネジメントフィー増加	700億円程度
施設営業	△40億円	ホテルリゾートのADRの更なる向上 東京ドーム顧客数の増加など	300億円程度
事業利益* 計	3,130億円	上記による	4,400億円以上

* 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）＋固定資産売却損益
事業利益計には、上記4セグメント以外に、「その他」「全社・消去」セグメントの損益を含む

グループ長期経営方針 &INNOVATION2030 *2024年4月策定

Mitsui Fudosan Group Long-Term Vision:&INNOVATION2030 *Announced in Apr. 2024

効率性の改善と健全な財務体質の維持

▶賃貸利益と分譲利益のバランスを意識しつつ、資産回転を加速し、付加価値（評価益）を顕在化
（固定資産・販売用不動産の聖域なき売却、政策保有株式の縮減、純投資目的の株式の時機を捉えた売却）
預かり資産を拡大することで、マネジメント収益の拡大を目指す

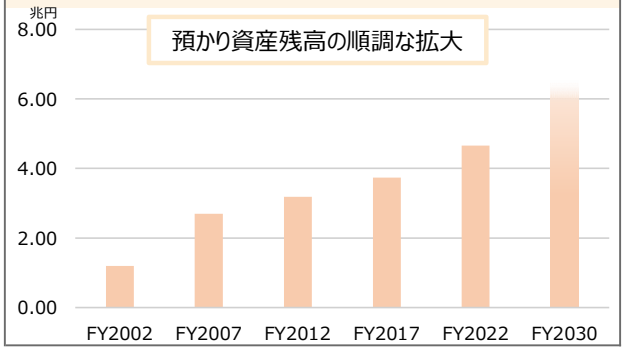
▶バランスシートをコントロールしながら、高い効率性と健全な財務体質を維持

預かり資産

運用資産残高（AUM）拡大
⇒マネジメント収益の拡大

NBF 日本ビルファンド投資法人
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
三井不動産プライベートリート投資法人
日本アコモデーションファンド投資法人
三井不動産投資顧問 MITSUI FUDOSAN INVESTMENT ADVISORS
フロンティア不動産投資法人 Frontier Real Estate Investment Corporation

当社関連REIT、PF、事業法人、個人など



総資産

資産回転の加速⇒付加価値（評価益）の顕在化
資産回収2兆円程度（2024年度～2026年度）

固定資産・販売用不動産
聖域なき売却

有価証券
●政策保有株式
50%程度縮減（2024～2026年度累計）
縮減を加速し、2023年度末時点の保有株式を3年間で50%削減。
2026年度以降も、引き続き積極的な縮減を推進。

●純投資目的の株式
時機を捉えた売却
これまでの売却実績に引き続き、今後も株価等を勘案しつつ、
将来の成長投資などに振り向ける原資として、継続的・機動的に売却。

有利子負債・自己資本

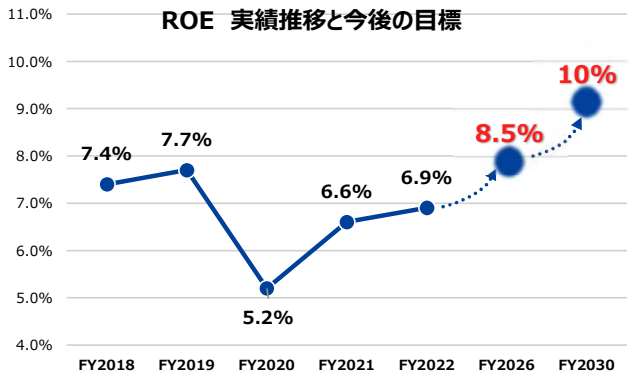
財務レバレッジ　A格維持

D/Eレシオ
1.2～1.5倍程度

株主還元
財務健全性と資本効率を意識した
利益の還元

■ 株主資本コストを上回るROEの安定・継続的な改善

ROE　スプレッド拡大　株主資本コスト
（2024年時点：7%前後）



IR対話の積極化

社会的インパクト 社会的価値	競争優位性 差別化戦略	ESG改善の取り組み
資産ポートフォリオ 強靭さ	将来における業績 安定性・継続性	成長・効率・還元 三位一体の向上

ステークホルダーからの信頼感・安心感の獲得

三井不動産グループの資産の特徴

	開発中資産	都心資産*2	保有資産
	✓ 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	✓ 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	✓ 経年優化の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%	ｲﾝｶﾑｹﾞｲﾝ：ｷｬﾋﾟﾀﾙｹﾞｲﾝ：ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ 4：4：2

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

2026年度
ROE目標 8.5%以上・ROA目標 5%以上*3

2030年前後
ROE目標 10%以上

*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　*3 事業利益/総資産期首期末平均

付加価値の顕在化（売却益）

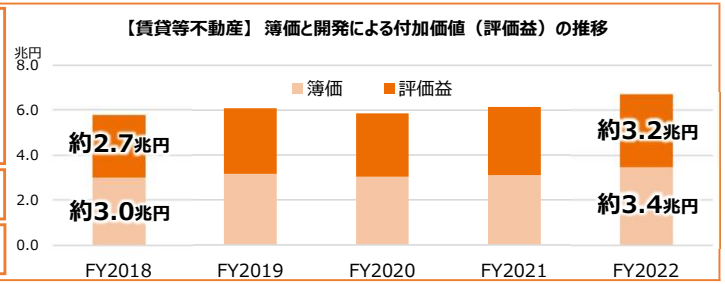
▶更なる成長と効率性の改善に向けて、ポートフォリオを強靭化

▶固定資産、販売用不動産、有価証券（政策保有株式・純投資目的の株式を含む）をトータルで捉え、資産入れ替えを加速
継続的に付加価値を顕在化

総資産
約8.8兆円
（2022年度）

固定資産

賃貸等不動産 約3.4兆円（2022年度）

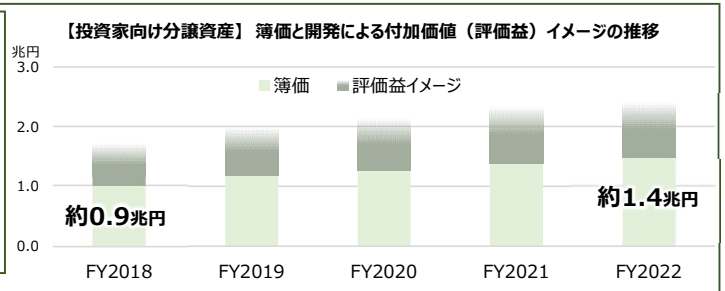


ドーム・ホテリゾ

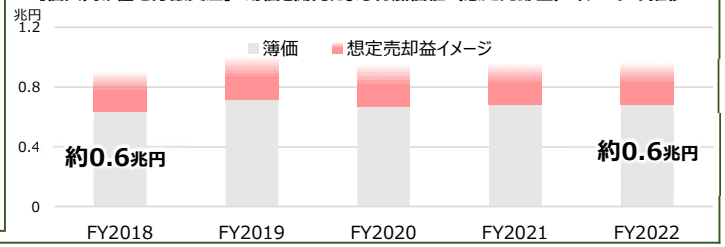
その他

販売用不動産

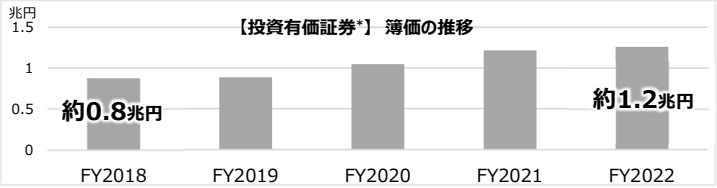
投資家向け分譲資産 約1.4兆円（2022年度）



個人向け住宅分譲資産 約0.6兆円（2022年度）



その他資産



＊主に、市場価格のある株式、及び不動産の保有・開発を目的とした持分法適用関連会社株式

資産入替

資産入替

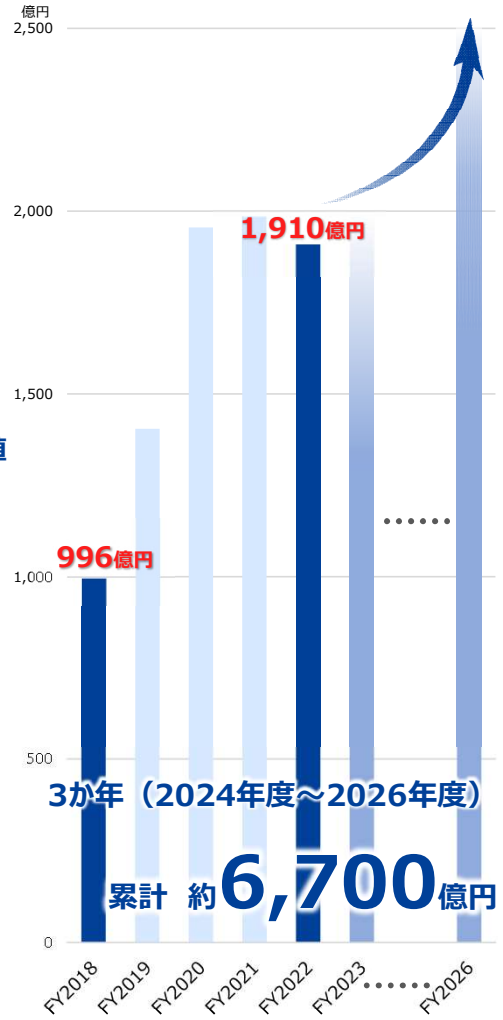
住宅分譲

売却

付加価値顕在化

固定資産・販売用不動産・有価証券

売却益の加速



株主還元の強化（2024年度～2026年度）

株主還元の強化
安定・継続的な株主還元

総還元性向 **毎期50%以上**

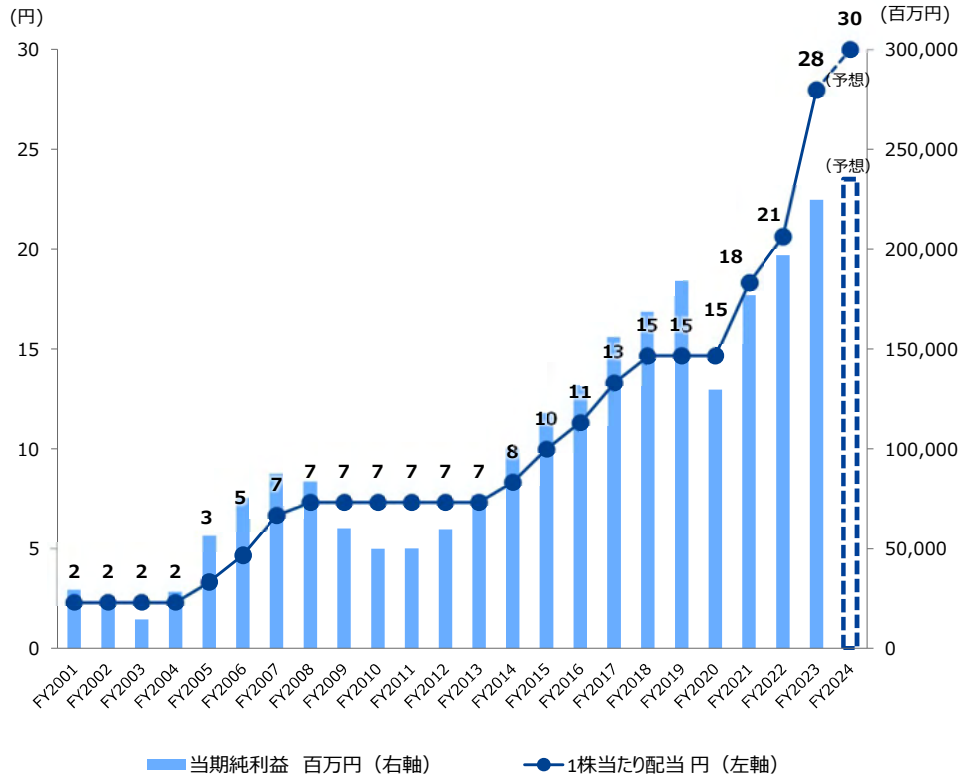
配当強化
持続的な利益成長と連動した増配

配当性向 **毎期35%程度**
累進配当導入

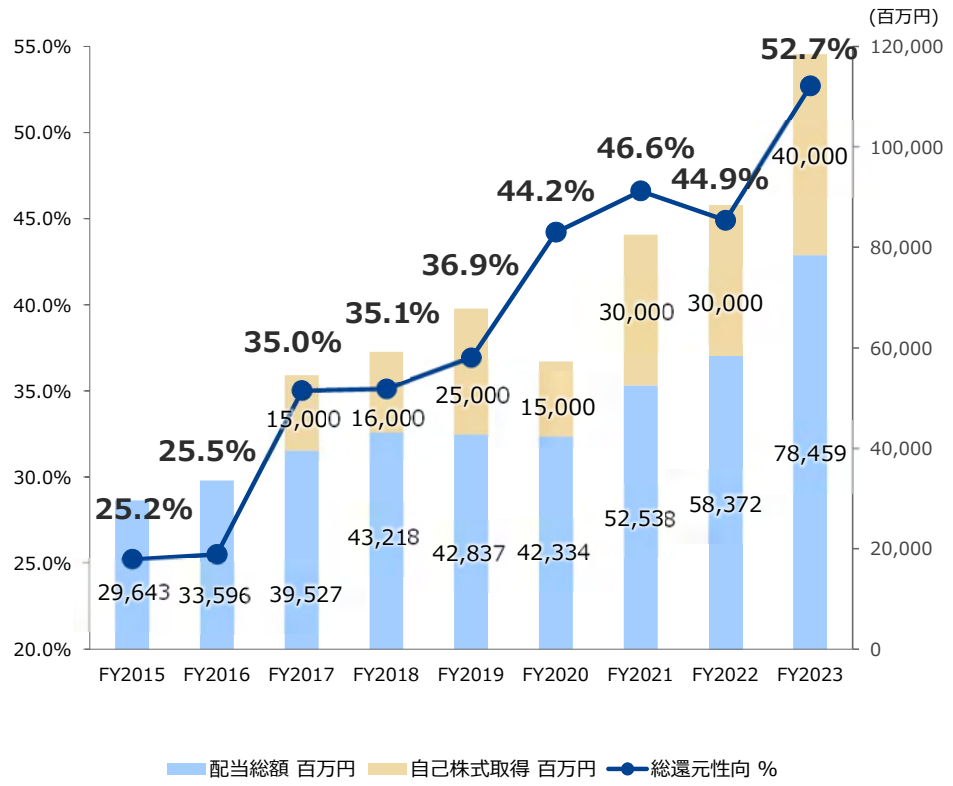
1株あたり価値の成長・向上

機動的・継続的な**自己株式の取得**
（取得した自己株式は、原則として消却いたします）

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



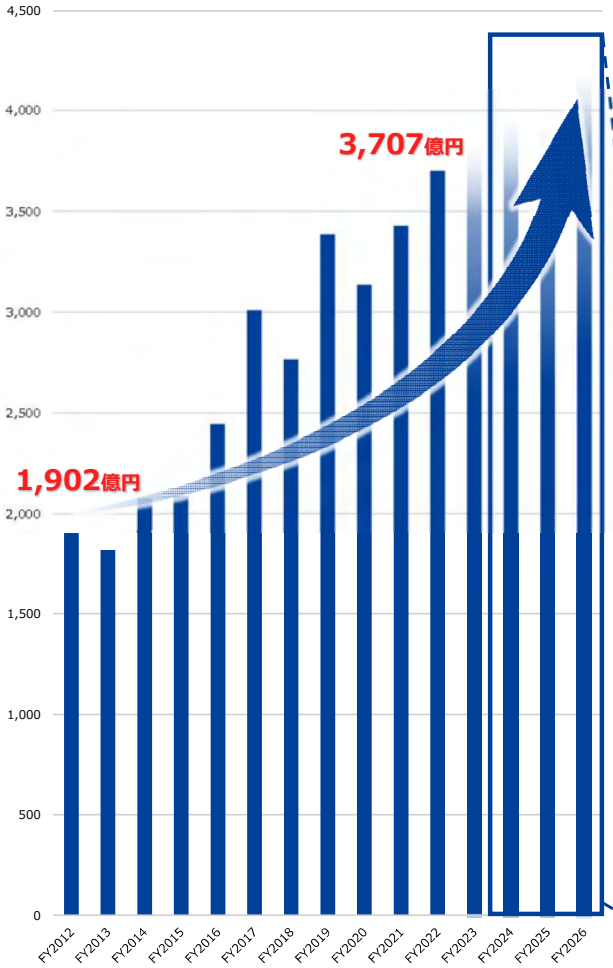
＊:2024/4/1に株式分割（1株→3株）したため、FY2001-2023は分割後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

キャッシュ創出力の拡大（2024年度～2026年度）

▶本業を通じた基礎営業キャッシュフロー*を最大化し、安定・継続的なキャッシュ創出力を強化
▶資産ポートフォリオを強靭化、資産回転を加速し、付加価値を顕在化
▶基礎営業キャッシュフローと資産回収に基づき、借入の増加を抑制しながら、成長と効率を意識した成長投資・戦略的資金・株主還元に適正配分

＊基礎営業CF：営業活動によるCFから運転資金等の増減（販売用不動産増減を含む）を控除し、資産回収にかかる損益等を加算したキャッシュフロー

キャッシュ創出力の安定的な拡大
基礎営業キャッシュフローの推移



3か年
（2024年度～2026年度）

資産回収
2兆円程度
- ポートフォリオ強靭化
- 資産回転の加速

成長投資
2兆円程度

基礎営業CF
1兆円程度
- 最大化
- 安定・継続

戦略的資金
0.6兆円程度

株主還元
0.4兆円程度

コア事業への成長投資
資産ポートフォリオの強靭化・収益基盤の強化

- 国内：ミクストユース開発
  オフィス・商業・物流など
  住宅は、都心・高額・大規模の中高層を中心
- 海外：販売用不動産を中心

戦略的資金の設定
事業環境、金融環境などを勘案しつつ柔軟に対応

- 新たなアセットクラスへの展開に向けた投資枠
- 新事業領域の事業機会獲得に向けた投資枠（M&Aなど）
- BSコントロール資金枠（財務規律維持とROE改善）

総還元性向 毎期50%以上
EPS成長・ROE改善を企図した安定・継続的な還元

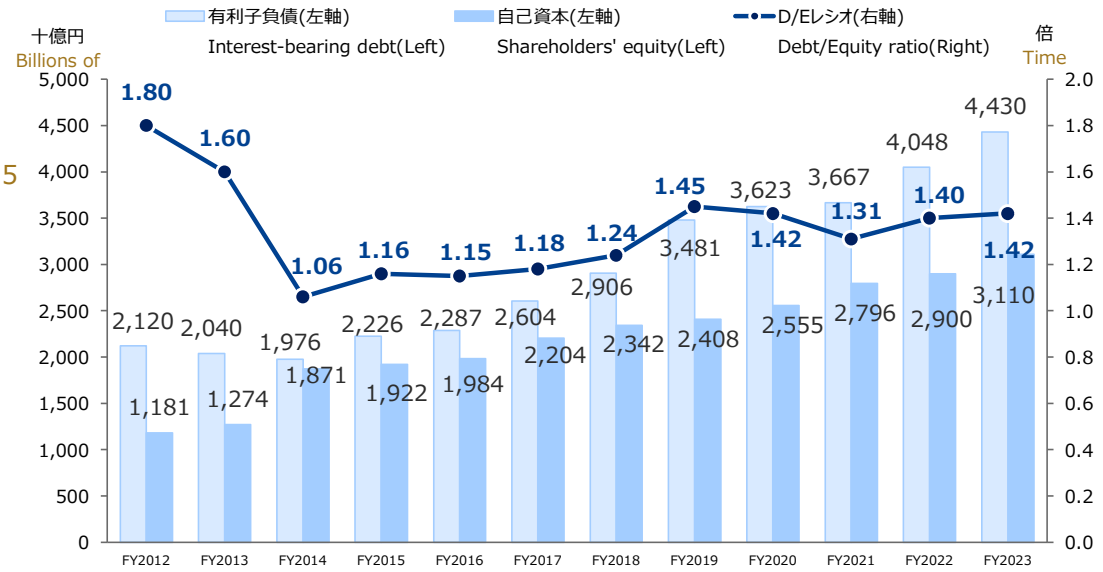
- **配当性向 毎期35%程度**
- 累進配当を導入、利益成長と連動した増配
- 自己株式の機動的・継続的な取得

資金調達状況 Financial Situation

財務状況 /Financial Situation

- 格付を意識しながら、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 controll 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

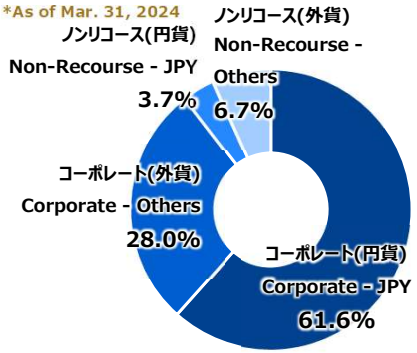
D/Eレシオ等の推移 /Trend of D/E ratio, etc.



資金調達/Financing

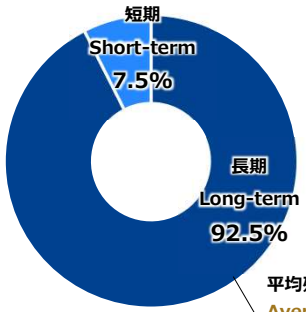
連結有利子負債 Interest-Bearing Debt *Consolidated

*2024年3月末
*As of Mar. 31, 2024



長期・短期比率 Ratio of Long/Short-term Debt

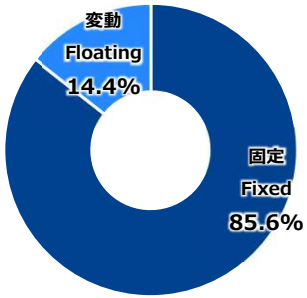
*ノンリコースを除く 2024年3月末
*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2024



平均残存期間 5.61年
Average Duration 5.61 Years

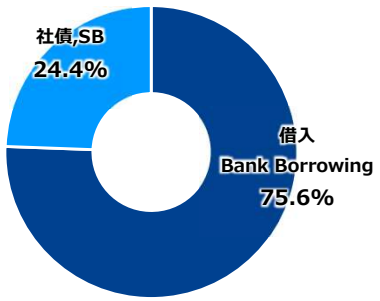
固定・変動比率 Ratio of Fixed/Froating-Interest Debt

*ノンリコースを除く 2024年3月末
*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2024



借入・社債比率 Ratio of Bank Borrowing

*ノンリコース・短期借入を除く 2024年3月末
*Excl. non-recourse and short-term borrowings, as of Mar. 31, 2024



【調達金利の状況】*2024年3月末

円貨＋外貨	1.80%
円貨	0.73%
外貨	3.81%

Interest rate situation As of Mar. 31, 2024

All currency	1.80%
Japanese currency	0.73%
Foreign currency	3.81%

資金調達状況
Financing Situation

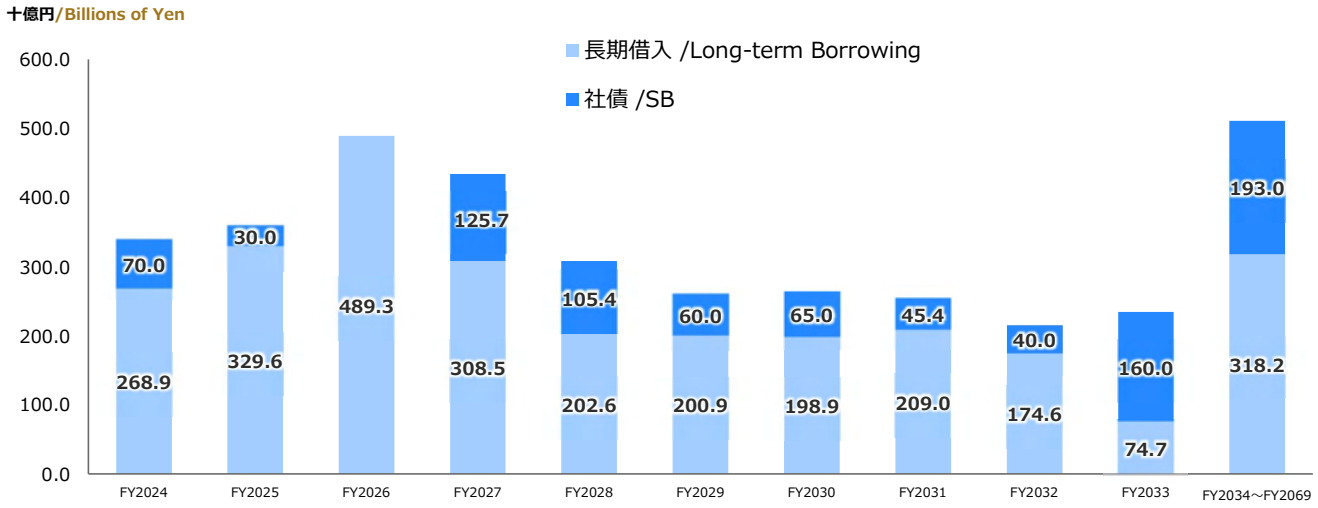
格付の状況
Credit Rating

*2024年11月8日時点
*As of Nov. 8, 2024

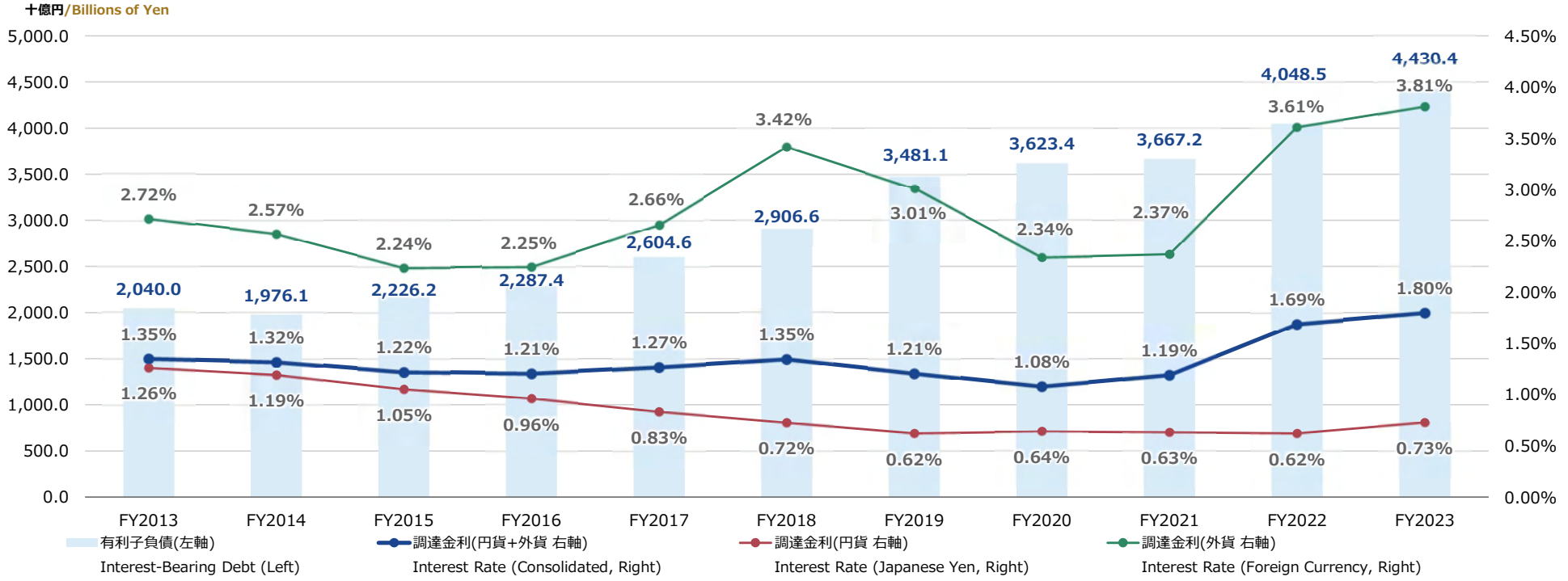
格付け機関 Rating Agencies	長期 Long-term	短期 Short-term	アウトルック Outlook
ムーディーズ Moody's	A3	-	安定的 Stable
スタンダード＆プアーズ Standard & Poor's	A-	A-2	安定的 Stable
フィッチ・レーティングス Fitch Ratings	A	-	安定的 Stable
格付投資情報センター Rating and Investment Information (R&I)	AA-	a-1+	安定的 Stable
日本格付研究所 Japan Credit Rating Agency (JCR)	AA	J-1+	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 2024年3月末
*Excl. Non-recourse As of Mar. 31, 2024



有利子負債残高と調達金利の推移
Interest-Bearing Debt Breakdown

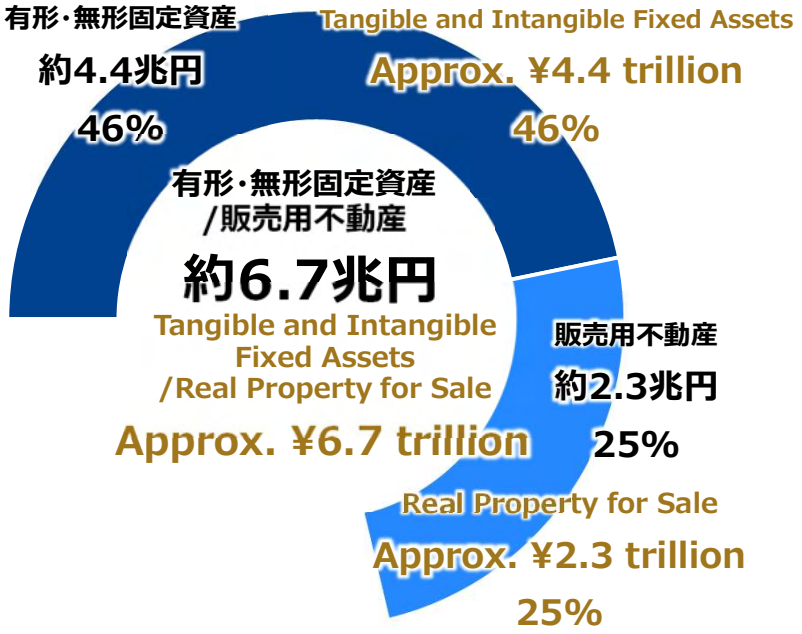


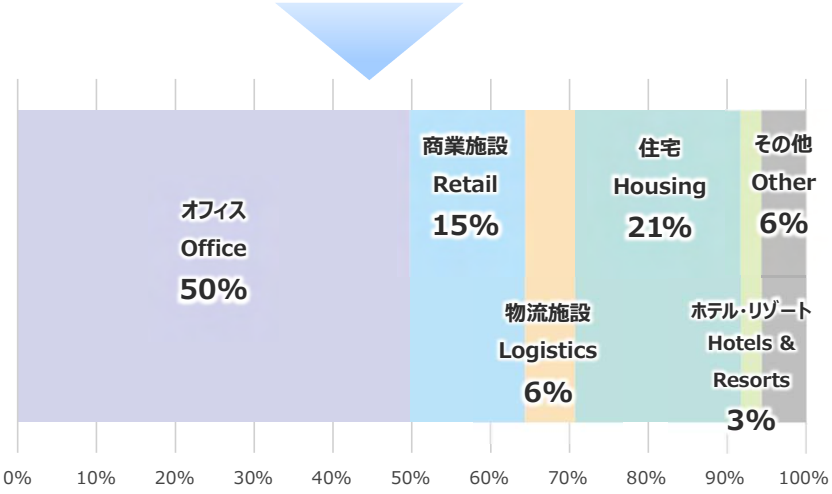
三井不動産の主なアセットクラス
Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes

	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] 3,605千㎡ 3,605 K ㎡ テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Aprrox. 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 &WORK STYLING MITSUI LINK-Lab
商業施設 Retail Facilities	貸付面積[*2] Leased floor space[*2] 2,677千㎡ 2,677 K ㎡ テナント企業数 (2024年4月1日時点) Tenant Companies (As of Apr. 1, 2024) 約2,500社 Aprrox. 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] (2024年10月末時点) Total Facilities[*3] (As of Oct. 31, 2024) 76施設 Total 76 総延床面積 (2024年10月末時点) Total Floor Space (As of Oct. 31, 2024) 約600万㎡ Aprrox. 6.0 million ㎡	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 3,280戸 3,280 units 戸建引渡戸数 Delivered Detached Housing 420戸 420 units 仲介取扱件数[*4] Number of Deals Brokered[*4] 38,680件 38,680	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 (2024年10月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Oct. 31, 2024) 54施設/Total 54 13,500室/13,500 rooms	宿泊料 Accommodation Fees	Mitsui Garden Hotels Halekulani OKINAWA

*1 時点の記載がない数値は2023年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2023.
*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（2024年3月期）
Asset Class Breakdown for Rental Property and Real Property for Sale (FY2023)





リスク・機会・競争優位性
Risks, Opportunities, and Competitive Advantages

事業	リスク	事業機会	競争優位性
オフィス	✓2025年のオフィス供給増加 ✓建築費、運営管理費等のコスト増加	✓人的資本経営への意識の高まり ✓ワークエンゲージメント向上や人材獲得のための高グレードオフィスへのニーズ ✓ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化 ✓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	✓テナント約3,000社[*1]との中長期リレーション ✓ワークスタイリング会員数：約31万人[*2] 拠点数：全国583[*2] (WORK STYLING131拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携452拠点) ✓競争力の高い物件ポートフォリオ（立地・商品性能等） *1 2024年3月末時点 *2 2024年10月末時点
商業施設	✓人口減少や少子高齢化による国内の個人消費支出の縮小 ✓EC市場の伸長によるリアル施設売上の影響懸念	✓リアルとデジタルを使い分ける消費行動の定着 ✓インバウンド需要の再拡大	✓商業テナント：約2,500社[*3]、店舗数：約10,300店[*3] ✓三井ショッピングパーク会員：約1,400万人[*4] ✓「MSPアプリ」や「＆mall」といったデジタルとリアル施設を組み合わせた顧客接点 *3 2024年4月1日時点 *4 2024年4月1日時点
物流施設	✓新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化 ✓新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱	✓築古倉庫からの移転ニーズやEC市場拡大に伴う物流の効率化・集約化 ✓労働力不足を背景とした、DXによる省人化、機械化ニーズも拡大	✓国内外76物件[*5]に及ぶ先進的物流施設の開発実績 ✓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[*6]、商業テナント：約2,500社[*7]等） ✓DXを活用した物流ソリューション提案力 *5 2024年10月末時点 *6 2024年3月末時点 *7 2024年4月1日時点
すまい（国内住宅分譲）	✓金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退 ✓人口減少による国内住宅関連市場の縮小	✓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 ✓オンライン商談やAI活用等のリアルとデジタル双方による情報取得方法の浸透 ✓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 ✓新築物件数の減少および建物老朽化によるストック市場への注目	✓マンション分譲戸数：約24万戸[*8] ✓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 *8 2024年3月末時点
ホテル・リゾート	✓インバウンド急回復によるオーバーツーリズムの発生 ✓各種物価・水光熱費の高騰に起因する運営コストの増加	✓日本の観光資源に対する国内外からの高い評価 ✓訪日外国人数の急回復および更なる増加への期待	✓三井ガーデンホテル会員：約100万人[*9] ✓直営客室数：約13,500室[*9](国内外) ✓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 *9 2024年10月末時点
グローバル（欧米）	✓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 ✓建築費を含むインフレの進展と、政策金利の高止まり	✓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 ✓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 ✓人口流入が続く米国サンベルトエリアにおける事業機会の増加	✓「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」 ✓50年以上の海外事業の歴史 ✓優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進
グローバル（アジア）	✓E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 ✓米中関係および両岸の緊張等による地政学リスク	✓「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 ✓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、各アセットの事業機会の増加	

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
	○	○	○		

事業戦略
Business Strategies

- 「行きたくなる街」にある「行きたくなるオフィス」の実現。
  Develop offices where you want to work in in cities you want to visit.
- ミクストユースの街づくりを進め、街全体で差別化。
  Differentiate entire cities by promoting the creation of mixed-use neighborhoods.
- テナント企業に寄り添ったソリューション提案、サービスメニューを強化。
  働く場の選択肢を高め、顧客ごとに最適なワークスタイルを提供。
  Strengthen solution proposals and service menus tailored to tenant companies.
  Provide optimal workstyles for each customer by increasing workplace options.

テナントとの厚いリレーション
Stable Relationships with Tenant Companies

テナント総数（2024年3月末時点）
Total Tenants (As of Mar. 31, 2024)

約3,000社
Approx. 3,000

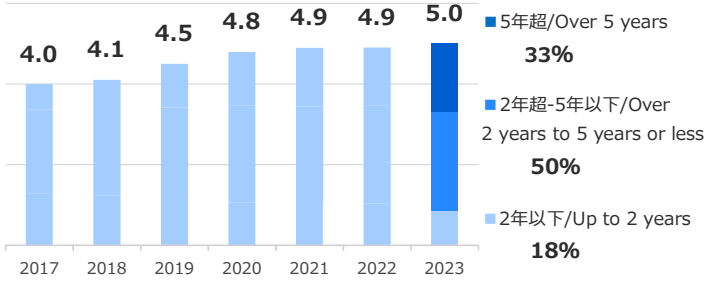
主な入居企業 Main Tenant companies

・旭化成㈱	Asahi Kasei Corp.
・アステラス製薬㈱	Astellas Pharma Inc.
・EY Japan㈱	EY Japan Co., Ltd.
・三井化学㈱	Mitsui Chemicals,Inc.
・KDDI㈱	KDDI CORPORATION
・㈱大和証券グループ本社	Daiwa Securities Group Inc.
・中外製薬㈱	CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.
・東レ㈱	Toray Industries, Inc.
・㈱NTTデータ	NTT DATA Corporation
・㈱博報堂	Hakuhodo Incorporated
・BofA証券㈱	BofA Securities Japan Co., Ltd.
・㈱日立製作所	Hitachi, Ltd.
・㈱ ファーストリテイリング	FAST RETAILING CO., LTD.
・ダイキン工業㈱	DAIKIN INDUSTRIES,LTD.
・富士フイルム㈱	FUJIFILM Corporation
・㈱三井住友銀行 等	Sumitomo Mitsui Banking Corporation etc.

平均契約期間（2023年度:単体）
Average Contract Duration
(FY2023; Non-consolidated)

5.0年
5.0 years

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



都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ
An Excellent office portfolio centering on central Tokyo

賃貸収益
Leasing Revenue

約4,460億円
Approx. ￥446.0 billion

(2023年度:連結)
(FY2023; Consolidated)

貸付面積
Leased Floor Space

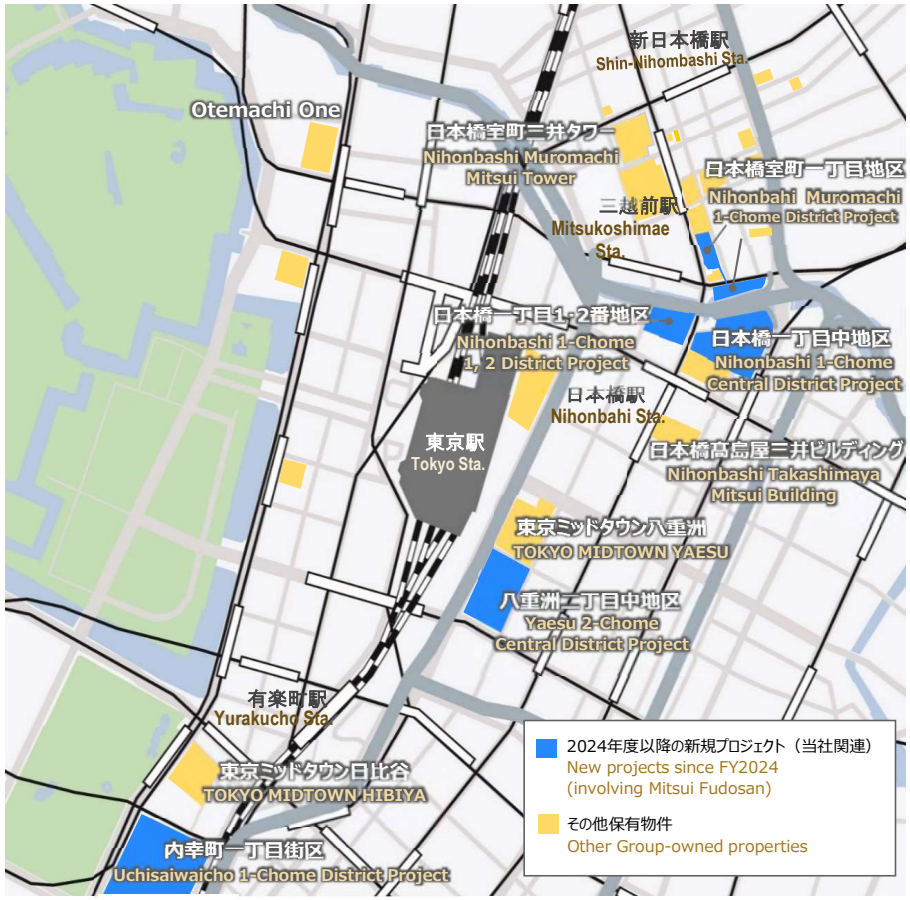
約3,605千㎡
Approx. 3,605 K ㎡

(2023年度:連結)
(FY2023; Consolidated)

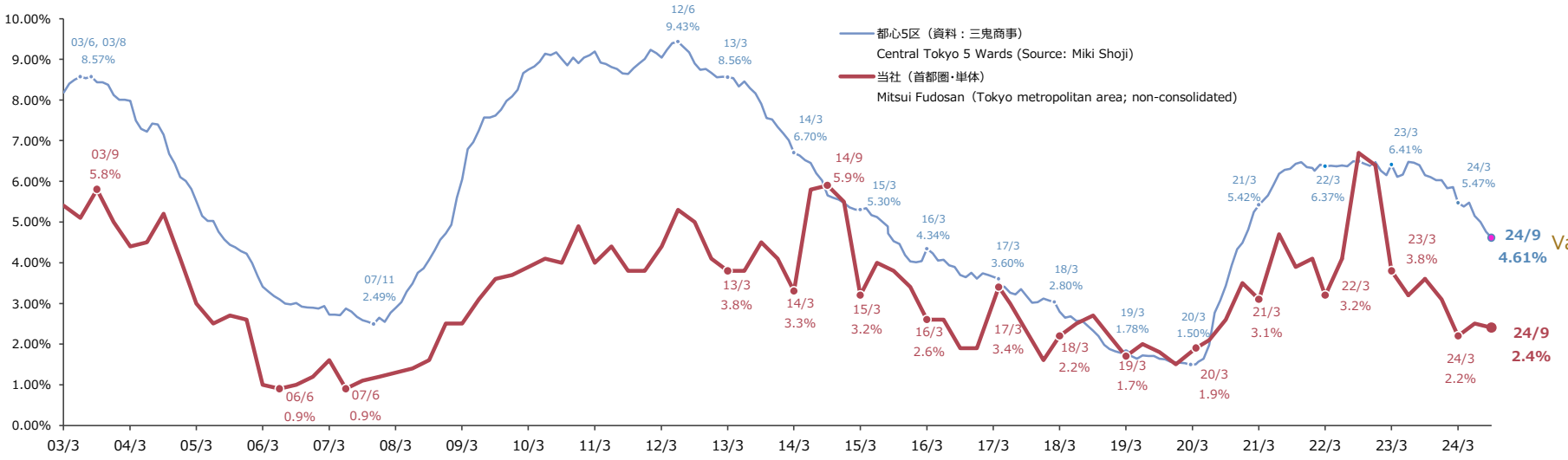
貸付面積首都圏比率
Leased Floor Space Tokyo metropolitan area Ratio

約90%
Approx. 90 %

(2023年度:単体)
(FY2023; Non-consolidated)



空室率の推移
Vacancy Rate



空室率（2024年9月時点）
Vacancy Rate（As of Sep. 2024）

2.4%

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

8物件
8 properties

海外
Overseas

11物件*1
11 properties*1

主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2023-	インド、ベンガルール Bangalore, India	RMZ Ecoworld 30	約 ≈ 426,400 ㎡
2025	東京都中央区 Chuo-ku,Tokyo	日本橋本町M-SQUARE Nihonbashihonchou M-SQUARE	約 ≈ 14,205 ㎡
	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 ㎡

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

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2026以降 2026 or later	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 ≈ - ㎡
	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 ≈ - ㎡
	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 ≈ 389,290 ㎡
	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 ≈ - ㎡
	東京都港区 Minato-ku,Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 ≈ - ㎡
	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 ≈ - ㎡
	米国、シアトル Seattle, U.S.	The NET	約 ≈ - ㎡
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	Brannan Square	約 ≈ 112,000 ㎡
	英国、ロンドン London, UK	South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 ㎡
	豪州、シドニー Sydney, Australia	55 Pitt Street	約 ≈ 70,000 ㎡

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”

拠点型オフィス Site-based office

&WORK STYLING

在宅勤務 Work From Home

法人向けサービスオフィス
Corporate service office

ワークスタイリング FLEX
WORK STYLING FLEX

オフィス機能の拡張
Expansion of office functions

- BCP対策として
  As a BCP measure
- プロジェクト利用として
  For project use

法人向け多拠点型サテライトオフィス
Multi-site satellite office for corporations

ワークスタイリング SHARE
WORK STYLING SHARE

ワークスタイリング SOLO
個室特化型
WORK STYLING SOLO
Private room specialized type

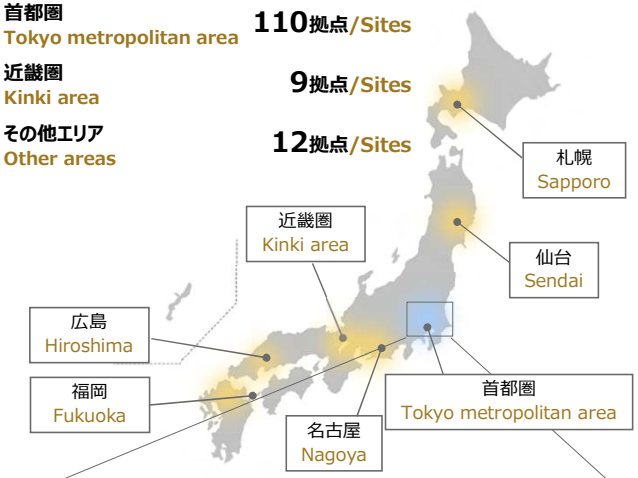
ワークスペースの拡張
Workspace expansion

- 自宅や取引先の近くのワークスペースとして
  As a workspace near your home or business partners
- 仕事に集中したい時のワークスペースとして
  As a workspace for concentrating on work

WORK STYLING 131拠点の分布
/Distribution of Sites in WORK STYLING

(2024年10月末時点/As of Oct. 31, 2024)

首都圏 Tokyo metropolitan area	110拠点/Sites
近畿圏 Kinki area	9拠点/Sites
その他エリア Other areas	12拠点/Sites

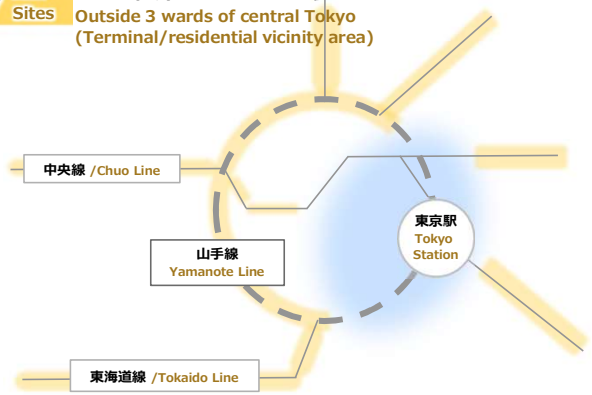


首都圏*2の拠点/Sites in Tokyo metropolitan area*2

*2 1都3県（東京、神奈川、千葉、埼玉）
*2 Tokyo and 3 prefectures (Kanagawa, Chiba, Saitama)

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

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



(2024年10月末時点/As of Oct. 31, 2024)

会員数/Members

約31万人 /Approx. 310,000

会員企業数/Member Companies

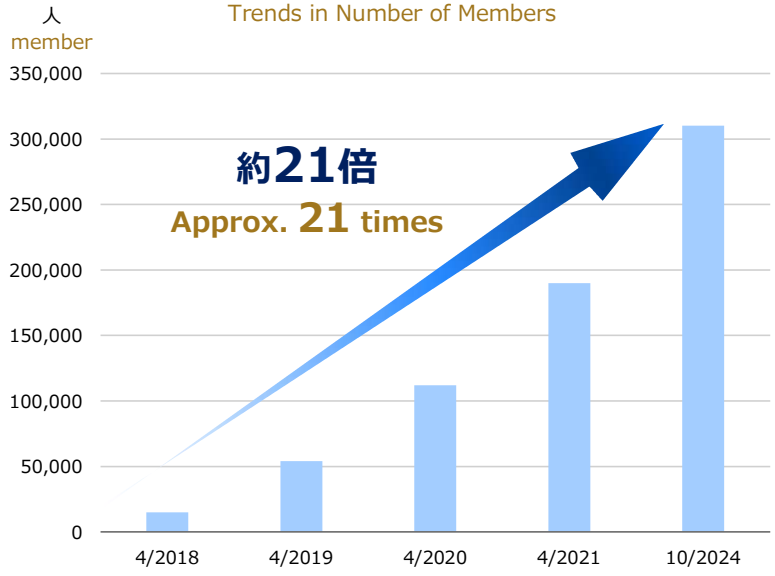
約1,200社 /Approx. 1,200

全国拠点数/Nationwide Sites

583	WORK STYLING	131
	STATION BOOTH/DESKとの提携 Partnership with STATION BOOTH/DESK	452

(2024年10月末時点/As of Oct. 31, 2024)

会員数の推移
Trends in Number of Members

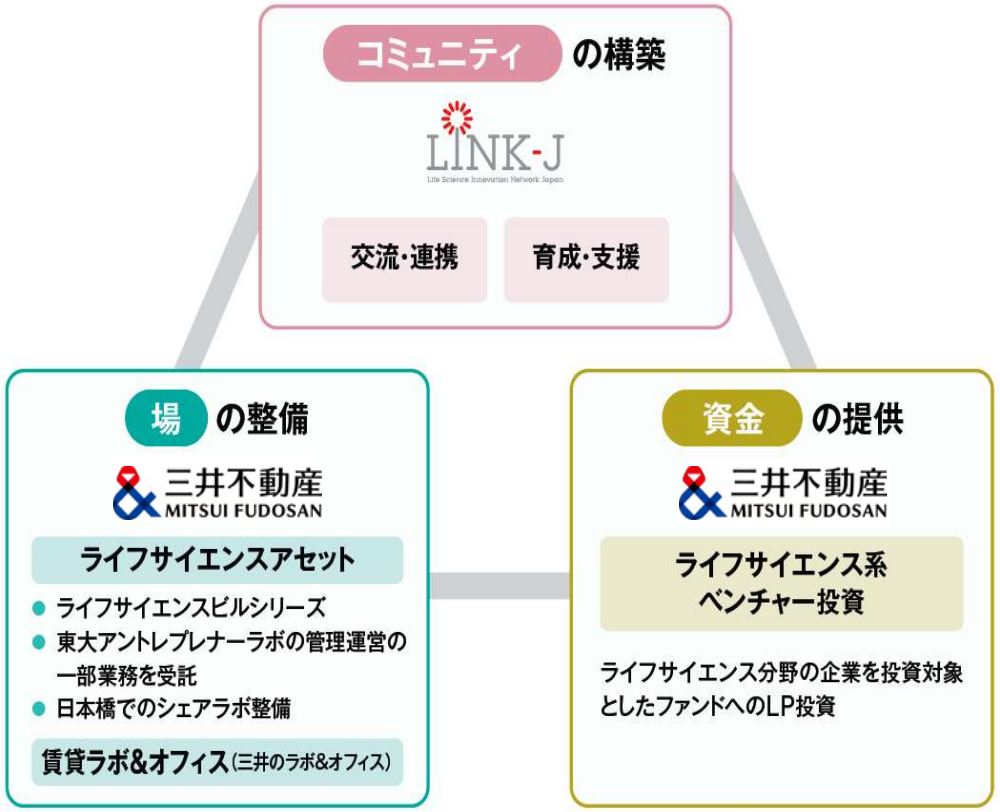


日本橋をライフサイエンスの街へ
Making Nihonbashi a Life Science City

■ライフサイエンス分野の取り組み/ Expansion of overseas projects

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

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



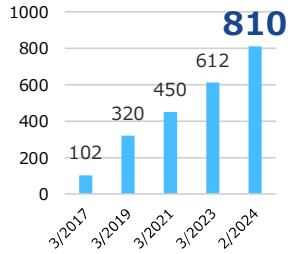
●コミュニティの構築/ Building Communities

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

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

LINK-J
Life Science Innovation Network Japan

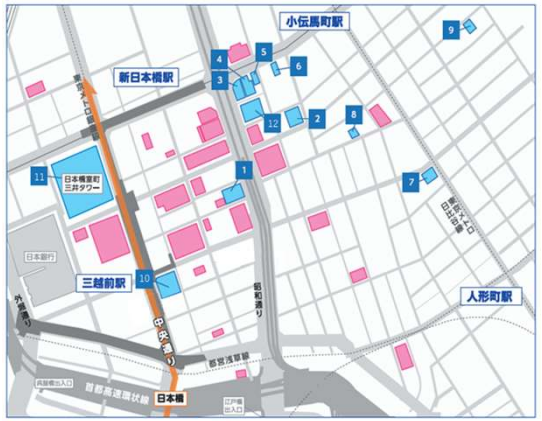
会員数の推移



2023年 年間イベント数
1,142回

年間イベント動員数（2022年）
推定20万人

●場の整備/ Developing Sites



Life Science Building

ライフサイエンスビル数（日本橋エリア）
12棟

ライフサイエンス系当社テナント数（東京・大阪）
222社
（2024年9月末時点）

●資金の提供/ Providing Capital

ベンチャーキャピタルが組成するライフサイエンス分野の企業を投資対象としたファンドへのLP投資を実行

Executing LP investments in venture capital funds that invest in companies in the life sciences sector.

事業戦略
Business Strategies

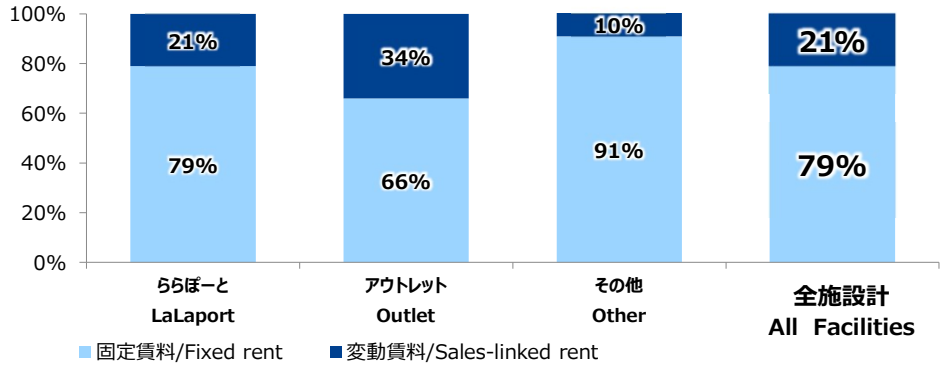
- 商業施設、スポーツ・エンターテインメント、EC等の各種サービスを組み合わせた、唯一無二のオムニチャネル基盤を構築。顧客ごとの新たな体験価値を創出する。
  Build a one-of-a-kind omni-channel platform that combines various services, including retail facilities, sports and entertainment, and e-commerce. Create new experiential value by customer.
- これまでの事業を通じて培ったリレーションを活かし、出店者・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

テナントとの厚いリレーション
Stable Relationships with Tenant Companies

総テナント数（2024年4月1日時点）
Total Tenants (As of Apr. 1, 2024)
約2,500社
Approx. 2,500

総出店店舗数（2024年4月1日時点）
Total No. of Stores Opened (As of Apr. 1, 2024)
約10,300店舗
Approx. 10,300

固定賃料と変動賃料比率/Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category
2023年度(単体) /FY2023 (Non-consolidated)



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

施設売上
Leasing Revenue
約1.6兆円
Approx. ￥1.6 trillion
(2023年度:連結)
(FY2023; Consolidated)

賃貸収益
Leasing Revenue
約2,865億円
Approx. ￥286.5 billion
(2023年度:連結)
(FY2023; Consolidated)

貸付面積
Leased Floor Space
約2,677千㎡
Approx. 2,677 ㎢
(2023年度:連結)
(FY2023; Consolidated)

会員数
Menbers
約1,400万人
Approx. 14.0 million
(2024年4月1日時点)
(As of Apr. 1, 2024)

三井ショッピングパーク LaLaport
国内21施設
21 domestic facilities
(2024年10月末時点)
(As of Oct. 31, 2024)

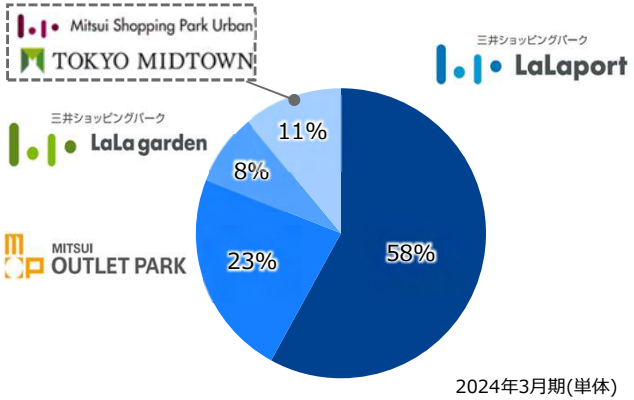
MITSUI OUTLET PARK
国内13施設
13 domestic facilities
(2024年10月末時点)
(As of Oct. 31, 2024)

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）



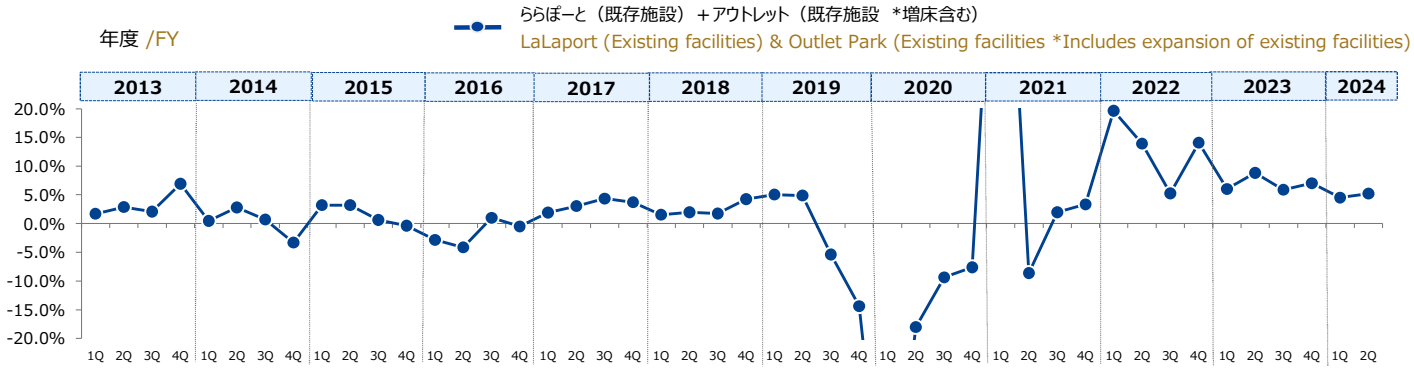
施設売上の比率・推移
Proportion/Trends in Facility Revenue

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



2024年3月期(単体)
FY2023 (Non-consolidated)

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

国内 Domestic	海外 Overseas
9物件 9 properties	5物件*1 5 properties*1

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*2 FY Opened*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	店舗面積(延床面積)*2 Store Floor Space (Total Floor Space)*2
2024	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	三井アウトレットパークマリンピア神戸(建替え) MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE (Reconstruction)	約 ≈ 32,000 ㎡
	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 ≈ 27,000 ㎡
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	ららぽーと台湾南港 LaLaport NANGANG	約 ≈ 70,000 ㎡
2025	愛知県安城市 Anjo, Aichi	ららぽーと安城 LaLaport ANJO	約 ≈ 60,300 ㎡
	埼玉県川口市 Kawaguchi, Saitama	川口駅前商業施設計画 Kawaguchi shopping center	約 ≈ 21,500 ㎡
	千葉県木更津市 Kisarazu, Chiba	三井アウトレットパーク木更津(4期) MITSUI OUTLET PARK KISARAZU(Phase4)	約 ≈ 8,200 ㎡
	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 ≈ 16,400 ㎡
	愛知県岡崎市 Okazaki, Aichi	三井アウトレットパーク岡崎 MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI	約 ≈ (49,800 ㎡) *3
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	ららぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) 1期、2期 LaLaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction) (Phase1、2)	約 ≈ 60,200 ㎡
	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 ㎡
2026以降 2026 or later	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	マリノアシティ福岡 Marinoacity FUKUOKA	約 ≈ (81,400 ㎡)
	東京都府中市 Fuchu-shi, Tokyo	府中市朝日町商業施設計画 Fuchu City Asahicho Project	約 ≈ (117,000 ㎡)
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 ≈ 70,000 ㎡

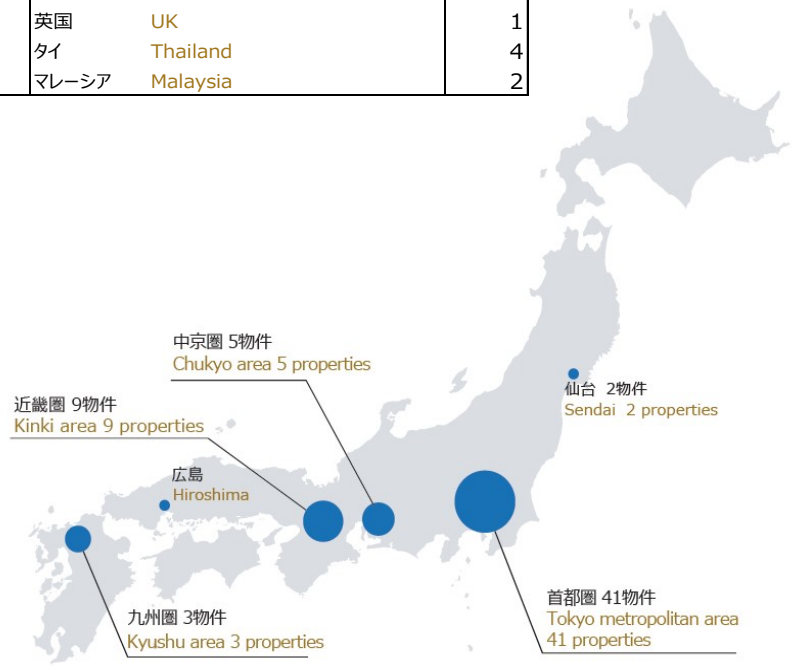
*1 非開示物件を含みます。
*1 Includes undisclosed properties.
*2 開業年度および面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。
*2 FY of opening and floor space may change in the future.
Some project names are tentative.
*3 店舗棟の延床面積となります。
*3 Total floor space of the retail building.

事業戦略
Business Strategies

- 周辺企業との協業強化、顧客企業をはじめとするコミュニティの構築を通じ、「インダストリアルプラットフォーマー」へと深化。
  Further evolve as an industrial platformer by strengthening collaboration with tangential companies and building a community including client companies.
- MFLPブランドの多角化、デジタル技術を活用した各種ソリューション提案やGX対応を通じ、物流倉庫内での課題解決のみならず、サプライチェーン全体への貢献を目指す。
  Contribute not only to solving issues within logistics warehouses, but also across the entire supply chain by diversifying the MFLP brand, putting forward various solution proposals utilizing digital technology, and providing GX support.

展開エリア
Business Development Area

全体		Overall	76
	国内	Domestic	66
		首都圏 Tokyo metropolitan area	41
		中京圏 Chukyo area	5
		近畿圏 Kinki area	9
		九州圏 Kyushu area	3
		その他 Other	8
	海外	Overseas	10
		米国 U.S.A	3
		英国 UK	1
		タイ Thailand	4
		マレーシア Malaysia	2



＊上記の国内66物件（物流施設61物件、データセンター5物件）に、海外10物件(米国・英国・タイ・マレーシア)を加えた全76物件が当社開発・運営施設
*A total of 76 properties have been developed and managed by our company, including 66 domestic properties (Logistics 61 properties, Deta centers 5 properties) and 10 overseas properties (U.S.A., UK, Thailand, Malaysia)

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（2024年10月末時点）
Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Oct. 31, 2024)

国内外の開発・運営施設数
Facilities under development or operation in Japan and overseas

施設数 Number of Properties
計76物件 Total 76 properties

累計総投資額 Cumulative Investment
約1兆2,000億円 Approx. ¥1.2 trillion

総延床面積 Total Floor Space
約600万㎡ Approx. 6.0 million ㎡

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

施設数 Number of Properties
計18物件 Total 18 properties

総延床面積 Total Floor Space
約210万㎡ Approx. 2.1million ㎡

厚い荷主ネットワーク
Stable Owner Network

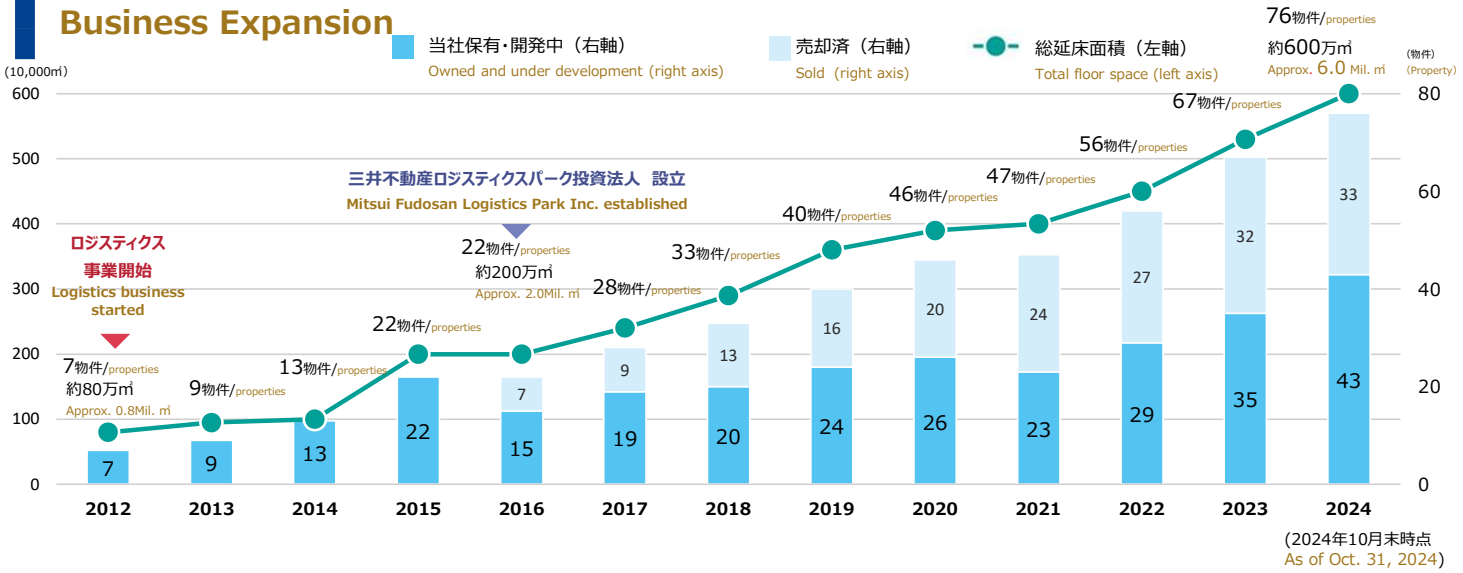
オフィステナント数（2024年3月末時点）
Office Tenants (As of Mar. 31, 2024)

約3,000社
Approx. 3,000

商業施設テナント数（2024年4月1日時点）
Retail Tenants (As of Apr. 1, 2024)

約2,500社
Approx. 2,500

事業拡大の実績
Business Expansion



(2024年10月末時点
As of Oct. 31, 2024)

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

国内
Domestic

16物件
16 properties

海外
Overseas

8 物件*1
8 properties*1

主な新規プロジェクト/Major New Projects

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
2021-	タイ、チェチェンサオ県 Chachoengsao Province, Thailand	Bangna 2 Logistics Park	約≈ 160,000 ㎡
2023-	マレーシア ケダ州クリム Kulim district of Kedah, Malaysia	Kulim Logistics Hub	約≈ 36,000 ㎡
2024	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取Ⅰ MFLP SENDAI NATORI Ⅰ	約≈ 44,800 ㎡
	愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	約≈ 58,400 ㎡
	東京都板橋区 Itabashi-ku, Tokyo	MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP・ LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	約≈ 256,100 ㎡
	茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki	MFLPつくばみらい 340 MFLP TSUKUBAMIRAI	約≈ 96,500 ㎡
	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	MFLP横浜新子安 MFLP YOKOHAMASHINKOYASU	約≈ 136,650 ㎡
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	2225 Jerrold Ave Logistics Center	約≈ 8,200 ㎡
2025	兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo	MFLP尼崎Ⅰ MFLP AMAGASAKI Ⅰ	約≈ 35,900 ㎡
	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約≈ 66,000 ㎡
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間Ⅰ MFLP IRUMA Ⅰ	約≈ 90,400 ㎡
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約≈ 38,800 ㎡
	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取Ⅱ MFLP SENDAINATORI Ⅱ	約≈ 32,250 ㎡

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2026以降 2026 or later	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間Ⅱ MFLP IRUMA Ⅱ	約≈ 65,200 ㎡
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 MFIP EBINA	約≈ 40,000 ㎡
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約≈ 11,900 ㎡
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAIJIN	約≈ 20,600 ㎡
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡Ⅰ MFLP KYOTOYAWATA Ⅰ	約≈ 81,400 ㎡
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	淀川区加島物流施設計画 YODOGAWAKUKASHIMA Logistics facility Project	約≈ 206,600 ㎡
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡Ⅱ MFLP KYOTOYAWATA Ⅱ	約≈ 166,800 ㎡
	東京都日野市 Hino-Shi, Tokyo	日野データセンター計画 Hino Data Center Project	未定 TBD
	神奈川県相模原市 Sagamihara, Kanagawa	相模原データセンター計画 Sagamihara Data Center Project	未定 TBD
	米国、アーヴァイン Irvine, U.S.	Great Park Parcel 1	約≈ 55,300 ㎡
	英国、コベントリー Coventry, UK	Wilson's Lane	約≈ 50,000 ㎡

*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.

事業戦略
Business Strategies

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

計上予定戸数と進捗状況
Planned Units to be Recorded and Progress

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

3,650戸
3,650 units

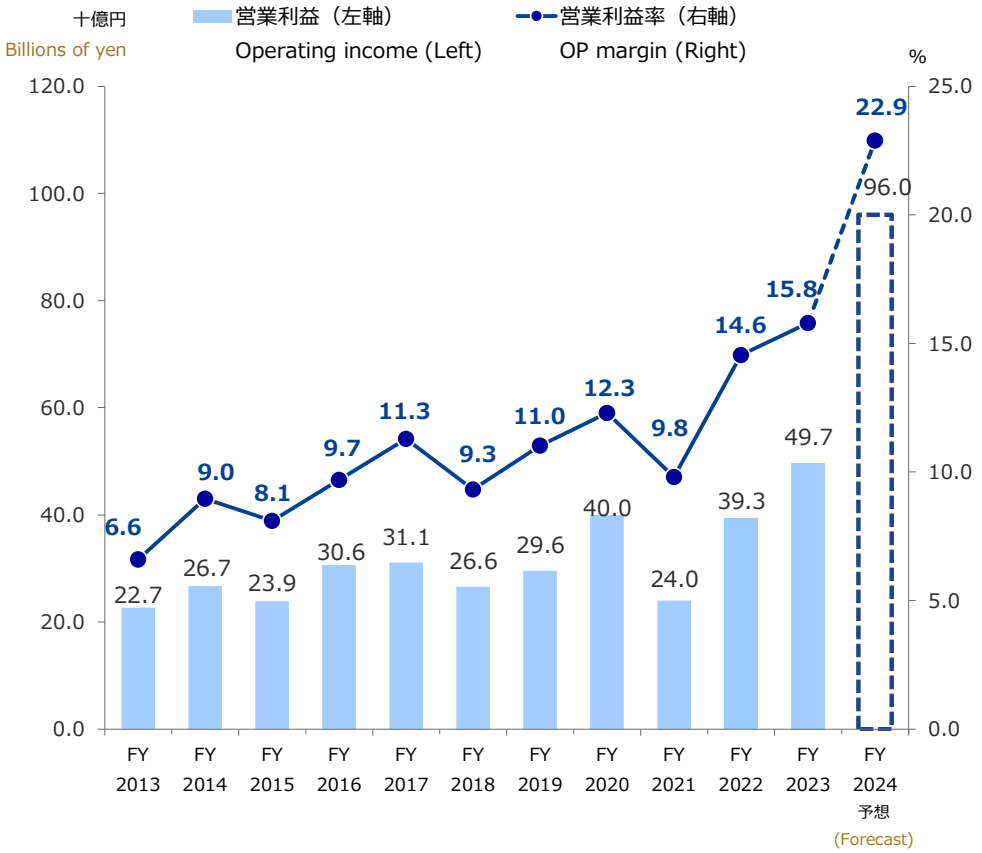
2024年度：通期予想
FY2024, Full-year Forecast

契約進捗率
Contract Progress Rate

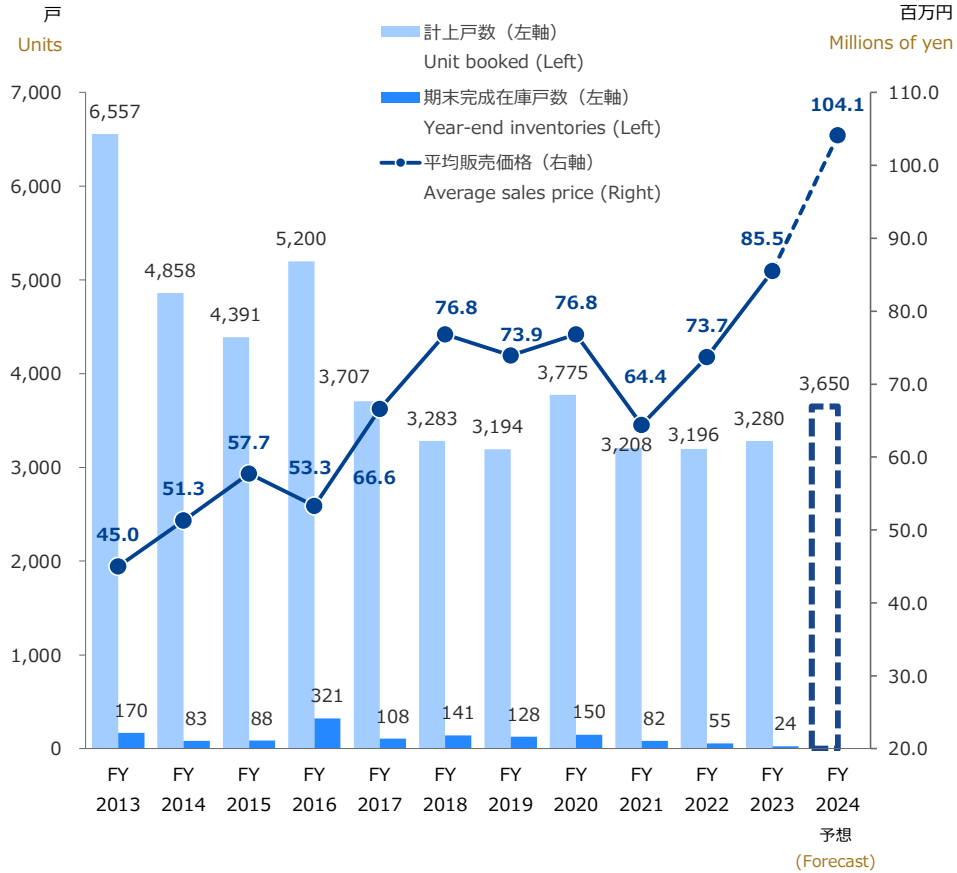
約97%
Approx.97%

(2024年9月末時点 /As of Sep. 30, 2024)

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

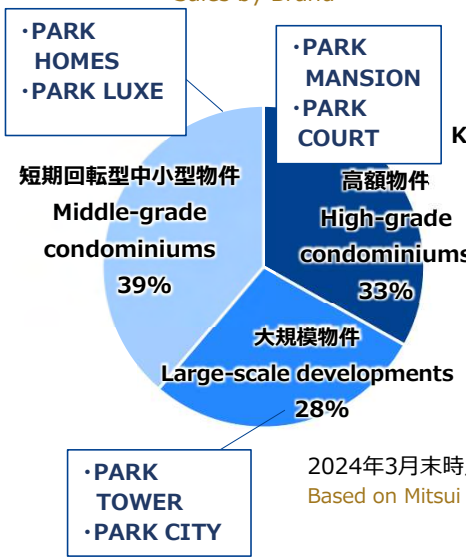


マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移
Condominiums – Trend of
Units booked , Year-End Inventories , and Average Sales Price

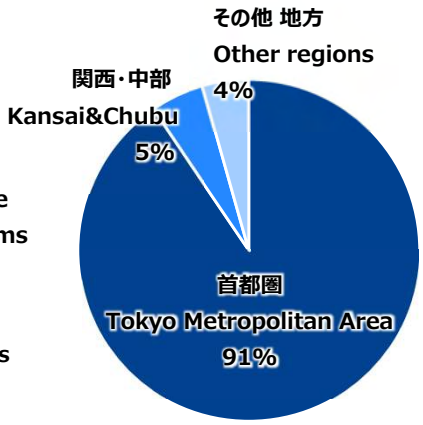


マンションブランド・地域別売上比率
Sales by Brand & Region

ブランド別売上割合
Sales by Brand



地域別売上割合
Sales by Region

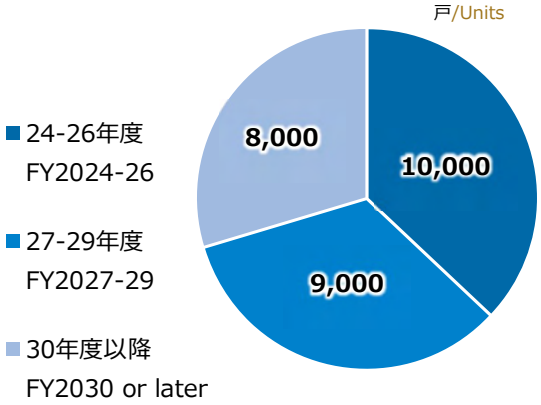


2024年3月末時点，三井不動産レジデンシャル実績に基づく
Based on Mitsui Fudosan Residential results (FY2023)

豊富なランドバンク
An Abundant Land Bank

約27,000戸*1
Approx. 27,000 units*1

*1 計画段階の再開発事業を含む
*1 Incl. redevelopment project in the planning phase



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	
2024	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	パークタワー勝どきサウス PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH	約≈ 1,120 戸 Units	
	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	
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHISHINJUKU	約≈ 290 戸 Units	
2025	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	三田ガーデンヒルズ MITA GARDEN HILLS	約≈ 1,000 戸 Units	
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	パークシティ高田馬場 PARK CITY TAKADANOBABA	約≈ 330 戸 Units	
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート北青山 PARK COURT KITA-AOYAMA	約≈ 30 戸 Units	
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG SKY DUO（タワー棟） HARUMI FLAG SKY DUO (High-rise)	約≈ 1,460 戸 Units	
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク ライズゲートタワー MAKUHARI BAY-PARK RISE GATE TOWER	約≈ 760 戸 Units	
	兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo	パークホームズ伊丹稲野ガーデンスクエア パークフロント PARK HOMES ITAMIINANO GARDEN SQUARE PARK FRONT	約≈ 560 戸 Units	
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコート ザ・三番町ハウス PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE	約≈ 150 戸 Units	
2026以降 2026 or later	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	パークシティ中野 ザ タワー エアーズ／ザ タワー ブリーズ PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ/THE TOWER BREEZE	約≈ 400 戸 Units	
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークコート恵比寿 PARK COURT EBISU	約≈ 80 戸 Units	*4
	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	東五反田五丁目計画 Higashigotanda 5-Chome Project	約≈ 20 戸 Units	
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート青山高樹町 ザ タワー PARK COURT AOYAMATAKAGICHOU THE TOWER	約≈ 50 戸 Units	
	千葉県市川市 Ichikawa, Chiba	リーフシティ市川 ザ・タワー LEAF CITY ICHIKAWA THE TOWER	約≈ 670 戸 Units	
	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	パークシティ小岩 ザ タワー PARK CITY KOIWA THE TOWER	約≈ 520 戸 Units	
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	約≈ 1,510 戸 Units	
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	パークタワー大阪堂島浜 PARK TOWER OSAKA DOJIMAHAMA	約≈ 360 戸 Units	
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークタワー渋谷笹塚 PARK TOWER SHIBUYA SASAZUKA	約≈ 630 戸 Units	
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	柏の葉キャンパス149街区（A棟） Kashiwanoha Campus 149 District Project (Bldg.A)	約≈ 630 戸 Units	
	東京都文京区 Bunkyo-ku,Tokyo	本郷三丁目計画 Hongo 3-Chome Project	約≈ 290 戸 Units	
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	幡ヶ谷二丁目計画 Hatagaya 2-Chome Project	約≈ 430 戸 Units	
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	三田小山町西地区 MitaKoyamachou West District Project	約≈ 1,400 戸 Units	*4
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	月島三丁目南地区 Tsukishima 3-Chome South District Project	約≈ 740 戸 Units	*4
	東京都荒川区 Arakawa-ku, Tokyo	三河島駅前北地区 Mikawashima Station North District Project	約≈ 600 戸 Units	*4
	東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo	東金町一丁目西地区 Higashikanamachi 1-Chome West District Project	約≈ 860 戸 Units	*4

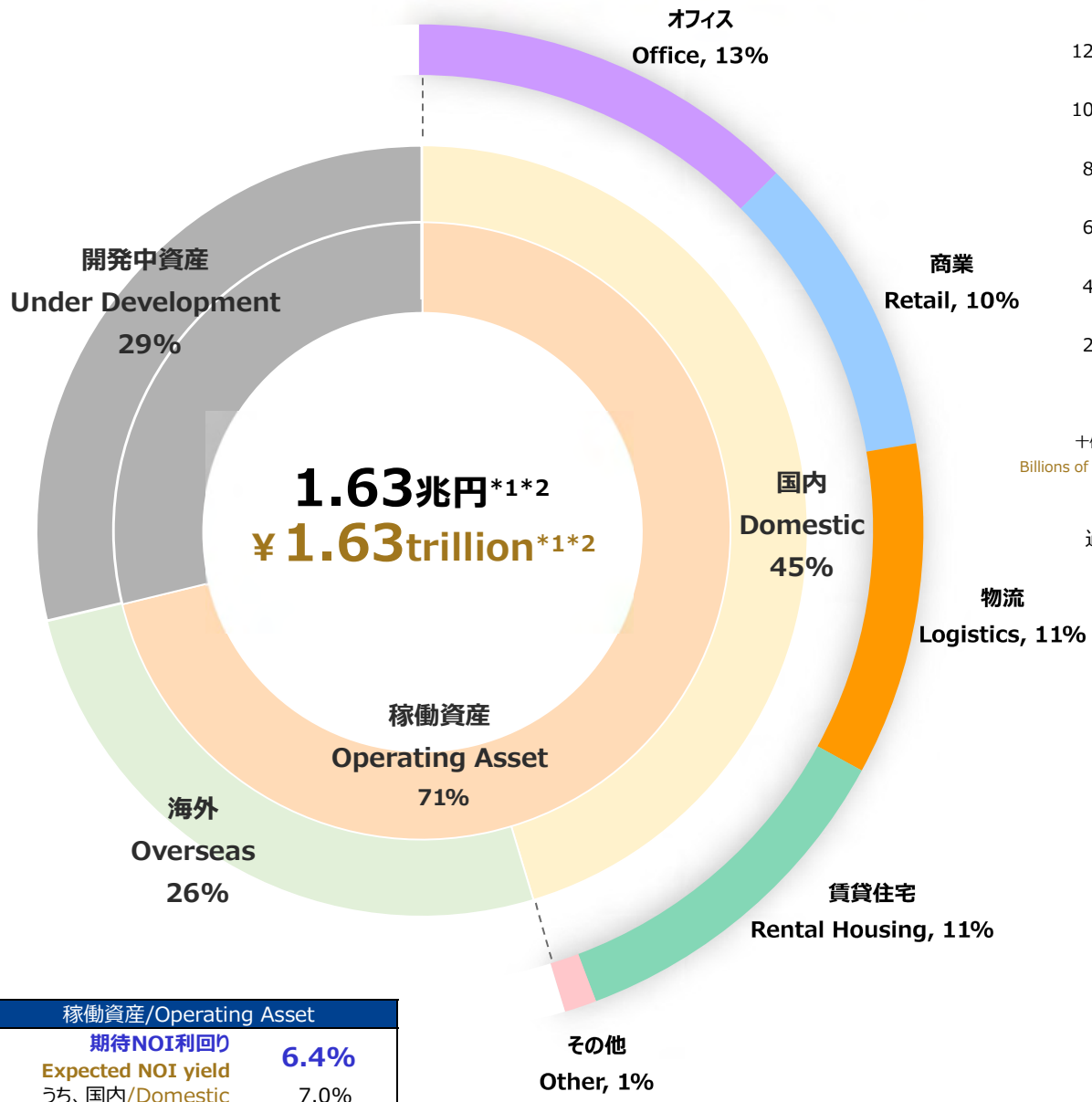
*2 計上年度、総販売戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。
/FY to be reported and total number of units sold may change in the future. Some project names are tentative.
*3 シェア勘案前 / The total number of units is before taking into account the Company's share.
*4 地権者住戸等を含む総戸数 / Total number of units including units owned by landowners, etc.

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
	○			

資産残高・稼働物件利回り・売却実績（2024年3月期）
Outstanding Assets/Returns from Operating Properties/Sale Results（FY2023）

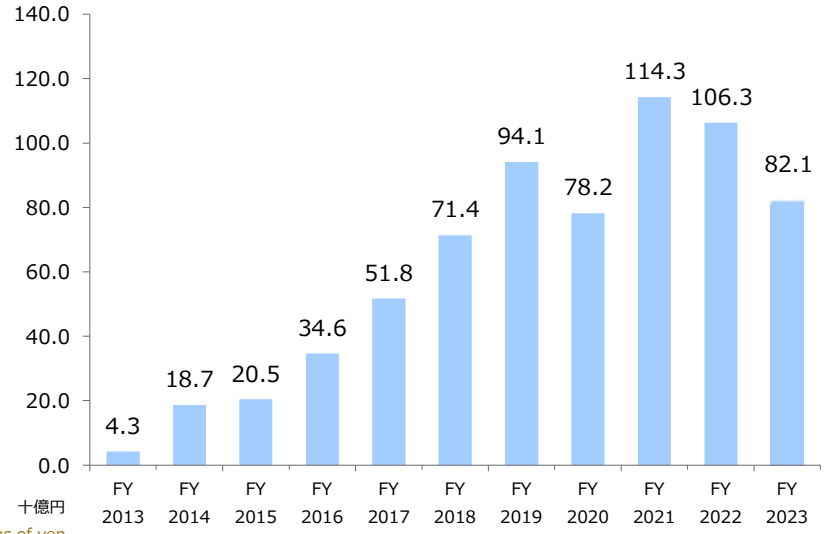


稼働資産/Operating Asset	
期待NOI利回り Expected NOI yield	6.4%
うち、国内/Domestic	7.0%
うち、海外/Overseas	5.4%

*1 資産割合の内訳/Asset breakdown

*2 2024年3月末簿価/Book value at the end of March, 2024.

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



*2022年度実績は新セグメント組替後となります。

*FY2022 results are after the reclassification of the new segments.

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

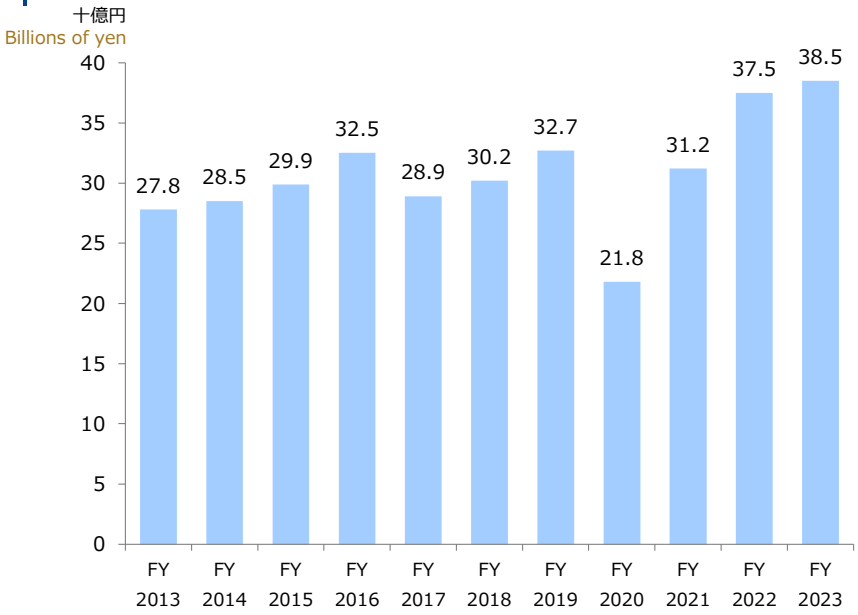
売却年度 FY to be sold	用途 Use		物件名 Project Name		利回り*3 Yield*3
FY2019	オフィス	Office	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	Osaki Bright Core, Bright Plaza	3.2%
	物流	Logistics	物流施設3物件	3 logistics facility buildings	4.3~4.9%
	商業	Retail	TENJIN216	TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス	Office	新橋M-SQUARE Bright	SHINBASHI M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス	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%
FY2023	物流	Logistics	物流施設5物件	5 logistics facility buildings	3.3~4.6%
	商業	Retail	新川崎スクエア	Shin-Kawasaki Square	4.2%
	オフィス	Office	豊洲ベイサイドクロスタワー	TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%

*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.

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)

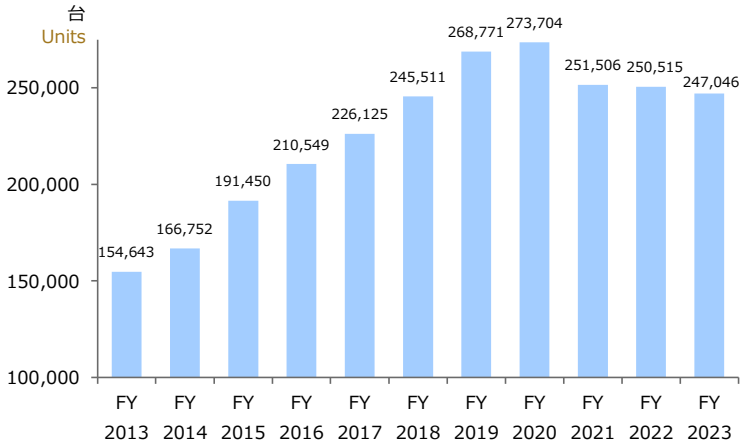
「三井のリパークは」1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。
In the years since it was first established in 1994, Mitsui Repark has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the support of our parking area management.

三井のリパーク

管理台数
Managed Units

約25万台
Approx. 250 K units

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



運営管理委託（オフィス・商業・住宅等）(2023年度)
Contracted Operation and Management (Office, Retail, Housing, etc.) (FY2023)

オフィス/Office Buildings

貸付面積
Leased Floor Space

約3,605千㎡
Approx. 3,605 K ㎡

(連結)
(Consolidated)

商業/Retail Facilities

貸付面積
Leased Floor Space

約2,677千㎡
Approx. 2,677 K ㎡

(連結)
(Consolidated)

住宅/Housing

マンション分譲戸数
Condominiums Units Sold

約24万戸*1
Approx. 240 K units*1

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

マンション管理戸数
Condominiums Units Managed

約29万戸
Approx. 290 K units

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

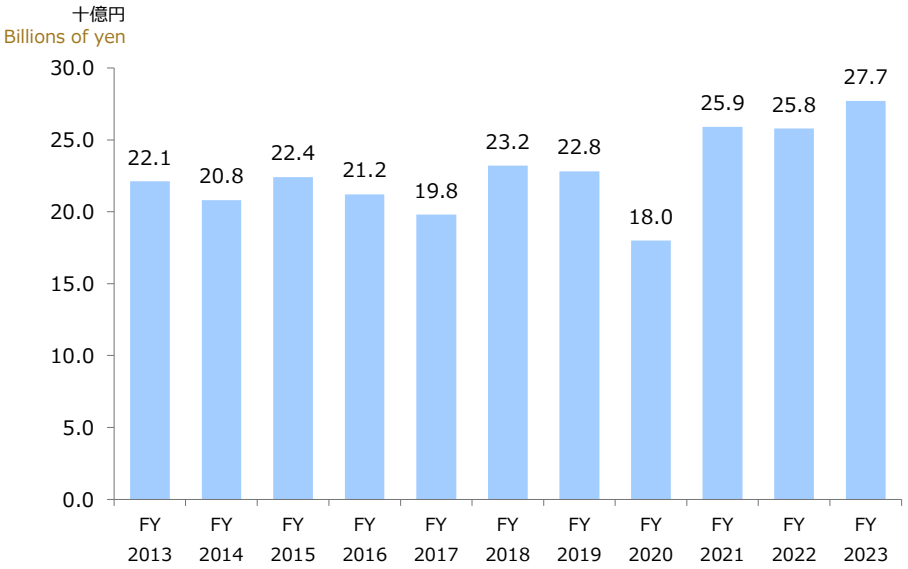
賃貸住宅管理戸数
Leasing Housing Units Managed

約15万戸
Approx. 150 K units

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

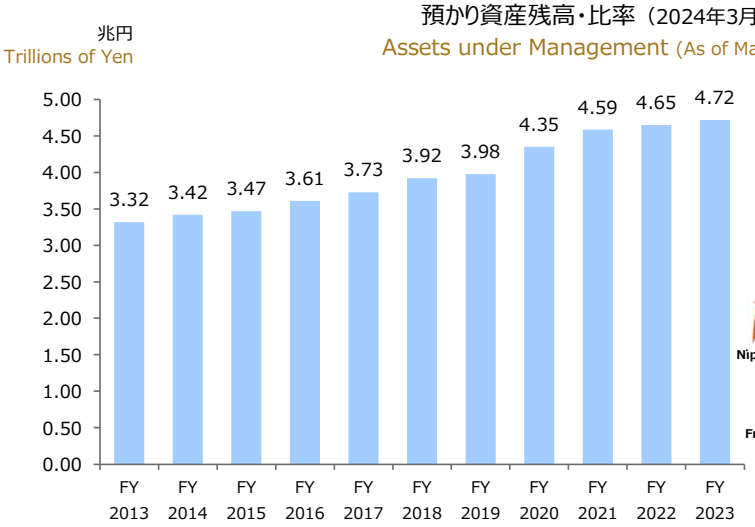
個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど
Brokerage for Individuals (Rehouse), Asset Management such as REITs, etc.

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

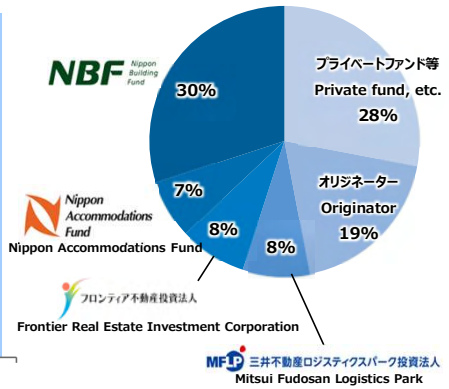


*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。 19/3期は組み換え後の数値を基に算出
*Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management. In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

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（2024年3月末時点）
Assets under Management (As of March 31, 2024)



仲介取扱件数38年*連続No.1「三井のリハウス」
Mitsui Rehouse No.1 for 38 consecutive years* (number of brokerages handled)

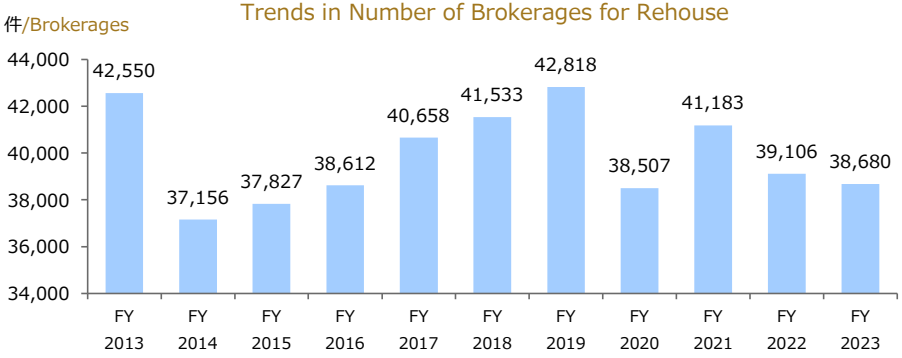
売買仲介実績/Brokerage Market（2024年3月期/FY2023）

		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	91.6	38,680	1,934.5	289
2	A社/Company A	88.6	30,265	2,080.1	215
3	B社/Company B	70.1	31,502	1,392.8	226
4	C社/Company C	47.7	10,204	1,221.8	98
5	D社/Company D	26.2	8,518	652.4	72

資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信2024.5.24』
Source: Real Estate Economic Institute (As of May 24, 2024)

*1986年度から2023年度まで/FY1986-FY2023

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



事業戦略
Business Strategies

- DXにより、スタッフがお客様へのサービスに集中できる環境を整備することで、上質な滞在価値を提供。
  Provide high-quality stay value by creating an environment where staff can focus on serving customers through DX.

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

優良なポートフォリオ
An Excellent

当社直営施設(国内外含む、2024年10月末時点)
Facilities Directly Operated by the Company
(Domestic and overseas, as of Oct. 31, 2024)



54施設 約13,500室
Total 54 Approx. 13,500 rooms

(室数/Approx. Rooms)

全体 Overall	13,500
リゾート・ラグジュアリー Resorts and Luxury hotels	2,100
宿泊主体型ホテル Lodging-focused hotels	11,400
首都圏 Tokyo metropolitan area	7,000
近畿圏 Kinki area	1,600
その他 Other	2,800

●**ミシュランガイド**による国内最高評価6施設中、**4施設***が**当社施設**

4* of the 6 highest rated facilities in Japan by **MICHELIN Guide** are **our facilities**

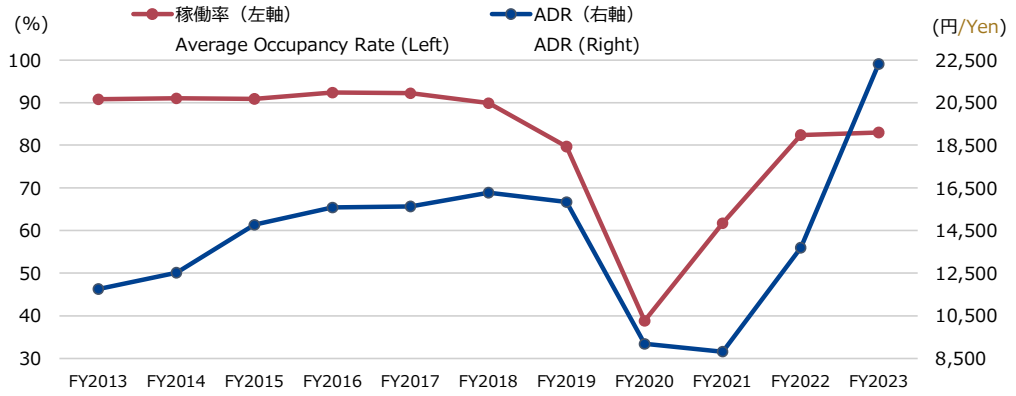
*BVLGARI HOTEL TOKYO、FOUR SEASONS HOTEL TOKYO AT OTEMACHI、AMANEMU、HOTEL THE MITSUI KYOTO

MICHELIN 2024

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

国内宿泊主体型ホテル 稼働率（2024年度 第2四半期平均）
Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rate (Average of 2Q, FY2024)

82%



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

客室数（海外を含む、2024年11月8日時点）
No.of rooms (Including overseas, as of Nov. 8, 2024)

約730室
Approx. 730 rooms

主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

開業年度 FY Opened	所在 Location	プロジェクト名 Project Name	客室数 No.of Rooms
2024	京都府京都市 Kyoto, Kyoto	三井ガーデンホテル京都三条プレミア Mitsui Garden Hotel Kyoto Sanjo Premier	約≈ 190 室 Rooms
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	三井ガーデンホテル銀座築地 Mitsui Garden Hotel Ginza Tsukiji	約≈ 180 室 Rooms
2026以降 2026 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドーフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約≈ 200 室 Rooms
	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	HOTEL THE MITSUI HAKONE	約≈ 130 室 Rooms
	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 Rooms
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	約≈ 180 室 Rooms

東京ドーム
Tokyo Dome



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

約4,000万人/年
Approx. 40 M people / year

東京都心の広大な敷地
Vast site in central Tokyo

約13ha
about 13ha

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

東京ドーム
- ・イベント開催による収入
  （プロ野球・音楽コンサート等）
- ・飲食/物販収入
- ・広告収入

LaQua
- ・施設営業収入
  （アトラクション、温浴施設等）
- ・商業テナント 賃貸収入

東京ドームホテル
- ・宿泊料
- ・飲食収入
- ・ホール 利用収入

その他*
- ・施設営業収入
  （アトラクション・遊戯施設等）
- ・商業テナント 賃貸収入
- ・ホール 利用収入



*黄色いビル、後楽園ホールビル、アトラクションズ、ミーツポート、プリズムホール等

●大規模リニューアル　/ Large-scale renovation



ランドスケープ
Landsdape



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



新劇場
New Theater

LaLa arena TOKYO-BAY　2024年4月竣工
Completed in Apr. 2024



●スポーツ・エンターテインメントの力を活用した「感動」のある街づくりをさらに推進
/Further promote neighborhood creation with "excitement" by leveraging the power of sports and entertainment

●収容客数1万人規模の大型多目的アリーナ
/Large multipurpose arena with a seating capacity of 10,000



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



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

●近隣のららぽーとTOKYO-BAYや当社ECモールと連携した取り組みにより、お客様の体験価値を最大化
/Maximize the value of the customer experience through initiatives in collaboration with the nearby Lalaport TOKYO-BAY and our EC mall

新築請負
New Construction under Consignment

供給棟数
Buildings Delivered

約25万棟
Approx. 250,000

(注) 過去50年間累計
Note：Cumulative total in the last 50 years

木造施設建築数*
Wooden Facility Construction*

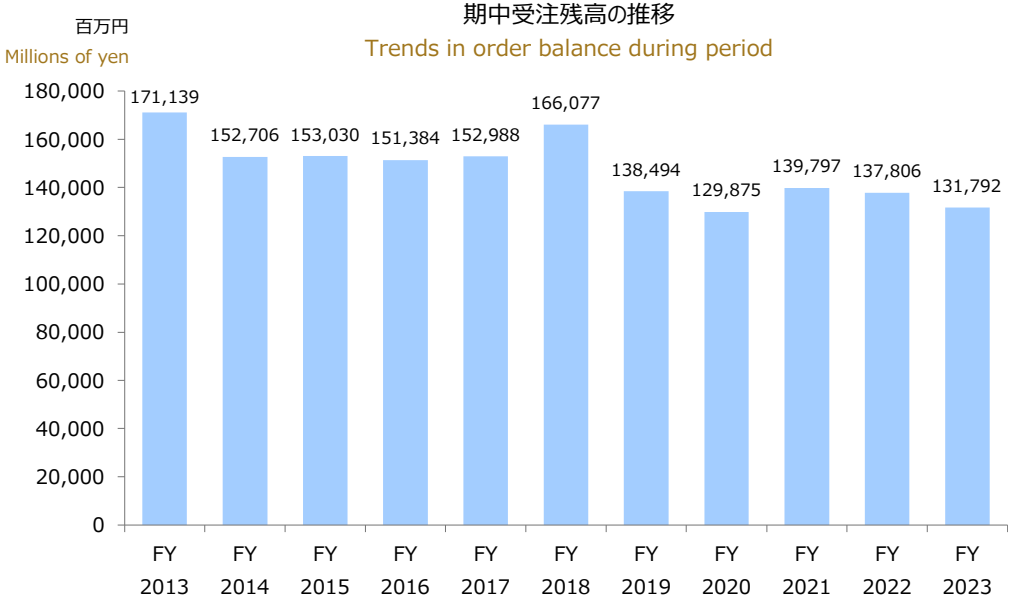
5,900件以上
Over 5,900

*医院、福祉、施設建築
Clinics, Welfare, Facility Construction





期中受注残高の推移
Trends in order balance during period



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



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.

欧米 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.

アジア 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.

回転型投資モデルの加速
Accelerate the merchant development investment model

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





エリア× 商品による成長戦略
Growth strategy by area and product

- 成長が期待されるエリア（米国サンベルト・オーストラリア・インド等）、新たなアセットクラスへの投資を拡大。新規事業領域も検討。
  Expand investment in areas with growth potential (U.S. Sun Belt Area, Australia, India, etc.) and new asset classes. Consider new domains.

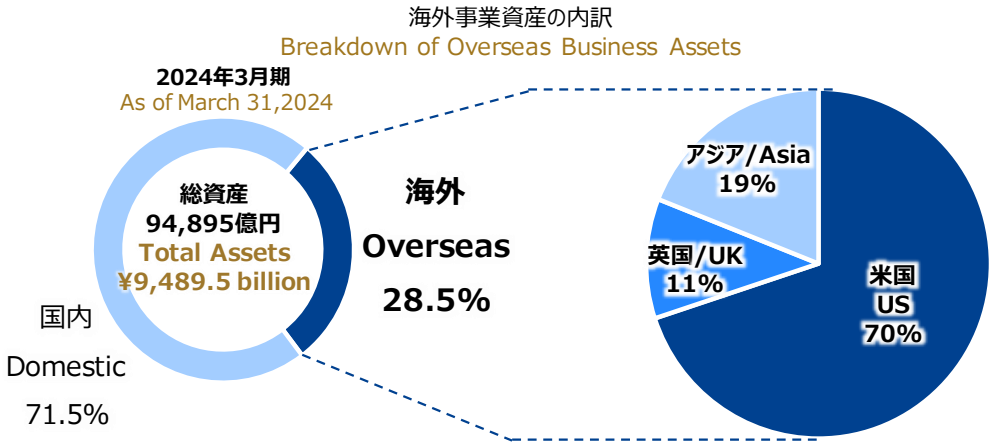


●海外稼働プロジェクトの拡大 / Expansion of overseas projects

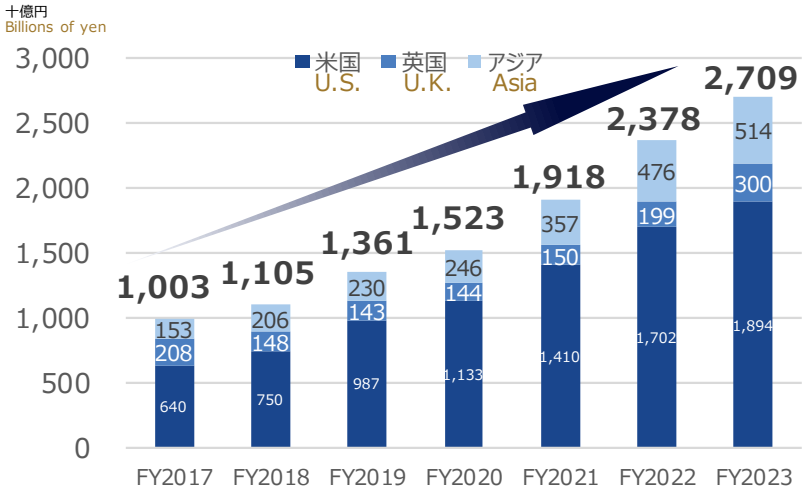
	2024年9月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of the end of Sep. 2024			今後の開発パイプライン* Number of future development pipeline		
	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia
オフィス Office	17	(16)	(1)	+11	(+9)	(+2)
商業 Retail	8	(−)	(8)	+5	(−)	(+5)
賃貸住宅 Rental Housing	17	(16)	(1)	+20	(+20)	(−)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	11	(2)	(9)	+9	(+4)	(+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

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



6年間で
約2.7倍
うち米国
約3.0倍

Approx.
2.7 times
in 6 years
and
Approx.
3.0 times
in the U.S.

ローカル化の推進
Promotion of Localization

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

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

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

現地パートナー数*1 / No. of Overseas Partners

FY2017 40 → FY2023 **65**

5年間で
約1.6倍
Approx.
1.6 times
in 5 years

主なパートナー企業 / Major Partner Companies

米国 / U.S.	Related, Tishman Speyer, Hines
英国 / U.K.	Stanhope, EDGE Technologies
シンガポール / Singapore	Hong Leong Group

*1 概数/ Approximate number

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

海外事業人員数*2 / No. of Overseas business staff

	FY2017	FY2023
総人数（概算） Total(approximation)	250	410
うち現地採用 Number of local hires	140	**260**

5年間で
約1.6倍
Approx.
1.6 times
in 5 years

うち現地採用
約1.9倍
local hires
Approx.
1.9 times

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

今後の開発パイプライン：欧米
Future Development Pipeline : North America and Europe

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	物流施設 Logistics Facilities	分譲住宅 Condominiums
9物件 9 properties	20物件 20 properties	4物件 4 properties	約400戸 Approx. 400 units

当社オフィスの平均契約期間
Average contract term of our office

FY2023

16.8年
16.8 years

主な新規プロジェクト：オフィス・賃貸住宅・物流・分譲住宅/Major New Projects : Office,Leasing Housing,Logistics,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	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
2024	賃貸住宅 Leasing Housing	ダラス Dallas	Maple Terrace	約≈ 340 戸 Units
		アトランタ Atlanta	Loria Ansley	約≈ 350 戸 Units
	物流 Logistics	サンフランシスコ San Francisco	2225 Jerrold Ave Logistics Center	約≈ 8,200 ㎡
2025	賃貸住宅 Leasing Housing	コロラド Colorado	The Avant	約≈ 340 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.

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*2 Total Floor Space or Units*2
2026以降 2026 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
	物流 Logistics	アーヴァイン Irvine	Great Park Parcel 1	約≈ 55,300 ㎡
		コベントリー Coventry	Wilson's Lane	約≈ 50,000 ㎡
	オフィス Office	シアトル Seattle	The NET	約≈ - ㎡
		サンフランシスコ San Francisco	Brannan Square	約≈ 112,000 ㎡
		ロンドン London	South Molton Triangle	約≈ 24,000 ㎡
		ロンドン London	1-5 Earl Street	約≈ - ㎡
	賃貸住宅 Leasing Housing	ナッシュビル Nashville	Modera SoBro	約≈ 400 戸 Units
		アーリントン Arlington	1901 North Moore	約≈ 420 戸 Units

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	商業施設 Retail Facilities	物流施設 Logistics Facilities	ホテル Hotel	分譲住宅 Condominiums
2物件 2 properties	5物件 5 properties	4物件 4 properties	1物件 1 property	約15,000戸 Approx. 15,000 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	チェチェンサオ県 Chachoengsao Province	Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約 ≈ 160,000	㎡
2023-	オフィス Office	インド India	ベンガルール Bangalore	RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400	㎡
	物流 Logistics	マレーシア Malaysia	ケダ州クリム Kulim district of Kedah	Kulim Logistics Hub	延床 gross	約 ≈ 36,000	㎡
2024	商業 Retail	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	㎡
		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	㎡
	賃貸住宅 Leasing Housing	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	三井サービススイート ブキッ・ビンタン シティ センター Mitsui Serviced Suites Bukit Bintang City Centre		約 ≈ 270	戸 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	㎡
		台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 70,000	㎡
	ホテル Hotel	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	敦化北路ホテル計画 Dunhua North Road Hotel Project		約 ≈ 180	室 Rooms
	オフィス Office	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	55 Pitt Street	延床 gross	約 ≈ 70000	㎡

*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-	分譲住宅 Condo	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	戸	Units
2023-		フィリピン Philippines	ケソン Quezon City	The Arton	約 ≈ 1,600	戸	Units
2024		オーストラリア Australia	シドニー Sydney	MAC	約 ≈ 260	戸	Units
		マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Conlay Place	約 ≈ 490	戸	Units
		シンガポール Singapore		One North Eden	約 ≈ 160	戸	Units
2025*3以降 2025 or later		シンガポール Singapore		Lentor Hills Road	約 ≈ 590	戸	Units
		オーストラリア Australia	シドニー Sydney	Treehouse ほか3棟 Treehouse and 3 other buildings	約 ≈ 884	戸	Units
		台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	Uni PARK	約 ≈ 210	戸	Units
		台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	中和板南路プロジェクト Zong he ban nan lu Project	約 ≈ 940	戸	Units
		マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill	約 ≈ 1,300	戸	Units
		インドネシア Indonesia	ブカシ県 Bekasi Province	Three clusters in Jababeka Sports City	約 ≈ 800	戸	Units
		インドネシア Indonesia	タングラン Tangerang	Citra Raya	約 ≈ 2,400	戸	Units

米国における旗艦物件：50 Hudson Yards

50 Hudson Yards（米国・NY）

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・チェルシー近接

●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

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

●物件概要



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

周辺図



配棟図



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

米国における旗艦物件：50 Hudson Yards

50 Hudson Yards（米国･NY）

NY･マンハッタンでもトップクラスのオフィスビルとしてマーケットから高い評価を受け、
リーシングも順調に進捗



現在のリーシング状況（2024年10月末時点）

●契約率（内定含む）	●直近の成約賃料（事例）
約95%	当初計画比 約2倍

当初計画で想定していた
満床時の想定賃料収入を上回り稼働中

主な入居テナント	平均契約年数
Meta, BlackRock Truist Financial, Service Now, Liberty Mutual など	15年超







気候変動・脱炭素
Climate Change and Decarbonization

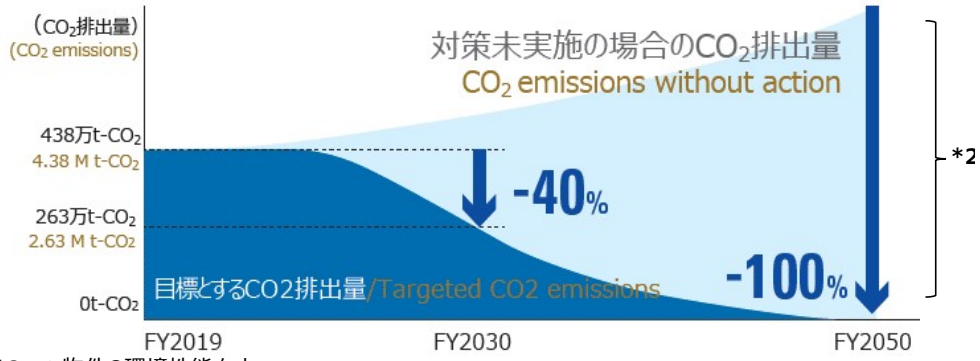
当社グループの温室効果ガス排出量削減目標
Mitsui Fudosan Group's Greenhouse Gas Emission Reduction Targets

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

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°C target"

- **2050年度までにネットゼロ*1**
  Net Zero by FY2050*1

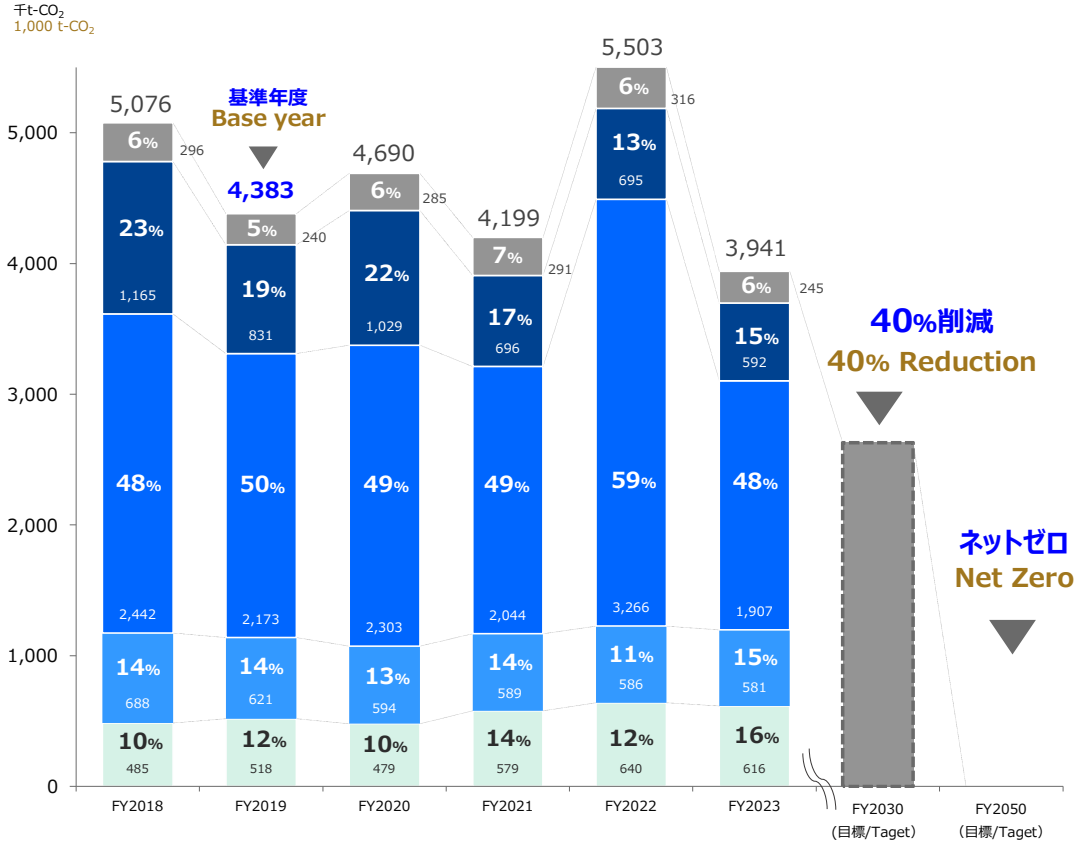
*1 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減（2019年度比）
*1 SCOPE 1 + SCOPE 2: 46.2% reduction by FY2030 (Compared to FY2019)



*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.

温室効果ガス排出量 進捗状況
Greenhouse Gas Emissions Progress

■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/
■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/



■その他/Other
■Scope3-11：売却時排出/Emissions during sales
■Scope3-1, 3-2：建築時排出/Emissions during construction
■Scope3-13：運用時排出/Emissions during operation
■Scope1, 2：運用時排出/Emissions during operation

■3年平均/3-year average

FY2018 - FY2020	FY2021 - FY2023	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,716,000 t-CO2	約/Approx. 4,548,000 t-CO2	-3.6%

■2019年度比/Compared to FY 2019

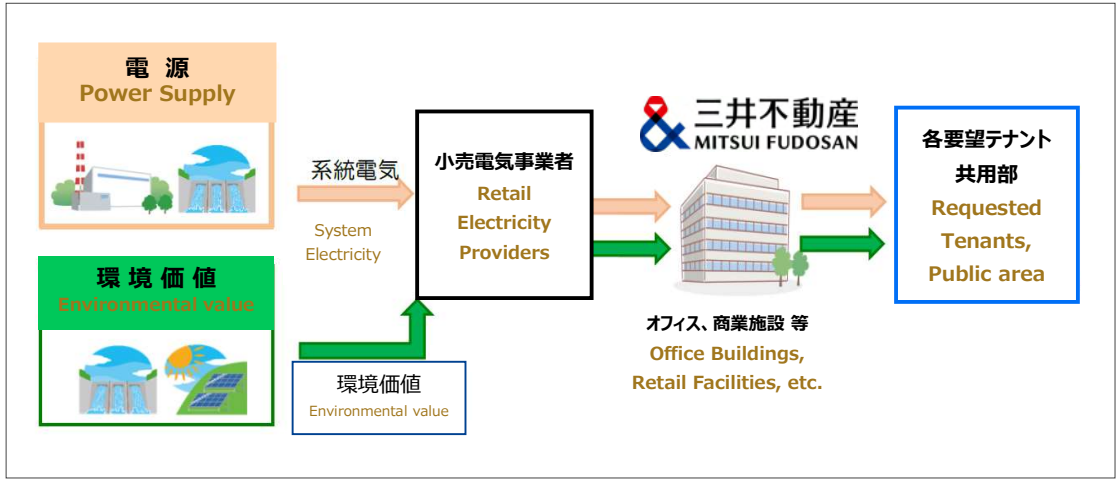
FY2019	FY2023	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,383,000 t-CO2	約/Approx. 3,941,000 t-CO2	-10.1%

気候変動・脱炭素
Climate Change and Decarbonization

「グリーン電力化」2025年度よりさらなる拡大
Further Expansion of "Green Electrification" from FY2025

- 対象エリア：**全国**に拡大
  Target areas：Expansion to **nationwide**
- グリーン電力化対象施設：約**250**施設
  Green Power Target Facilities：Approx. **250** 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、**導入企業は約160件（内定含む）**
  In addition to the greening of common areas, " Green Power Supply Service " is **available upon request of tenants.**
  Approx. 160 cases introduce the service.
  （Including tentatively approved）

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


豊洲ベ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_2 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_2 /年*
  Amount of CO_2 absorbed and stored by forests owned by the Mitsui Fudosan Group : Approx. **21,315** t-CO_2 /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



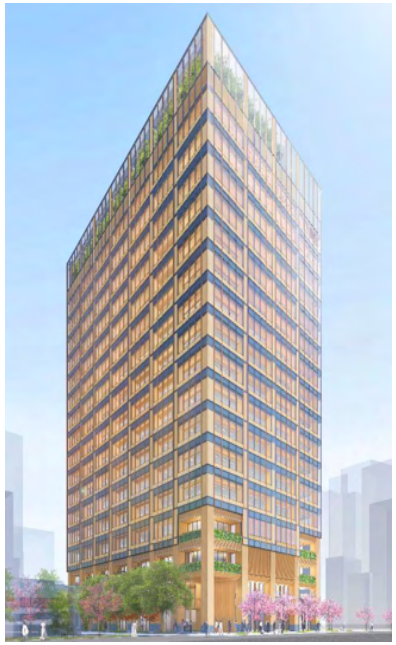
- フォレストック認定を取得（2023年1月1日付）
  Acquired FORESTOCK certification (As of Jan. 1, 2023)

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_2 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_2 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1,100** ㎥ 超えの見込み
  The amount of lumber used for structural materials is expected to exceed **1,100** ㎥, **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_2 排出量：約**30**%削減効果を想定
  CO_2 emissions during construction: Assumed reduction of approx.**30**%

*2024年1月11日リリース時点
*As of release on Jan. 11, 2024



〈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18 階・約84m
延床面積：約28,000 ㎡
用　　途：事務所、研究所、店舗
竣工時期：2026年9月予定

〈Outline of the project〉
Location : 3, Nihonbashihoncho, Chuo-ku, Tokyo
Building scale : 18 floors above ground, Approx. 84m
Total floor area : Approx. 28,000㎡
Uses : Office, laboratory, Retail
Completion date : Sep.2026 (scheduled)

サステナブルファイナンスの推進
Promotion of Sustainable Finance

累計1兆円超の資金調達をサステナブルファイナンスで実施
Sustainable Financing Totals over ¥1,000 billion

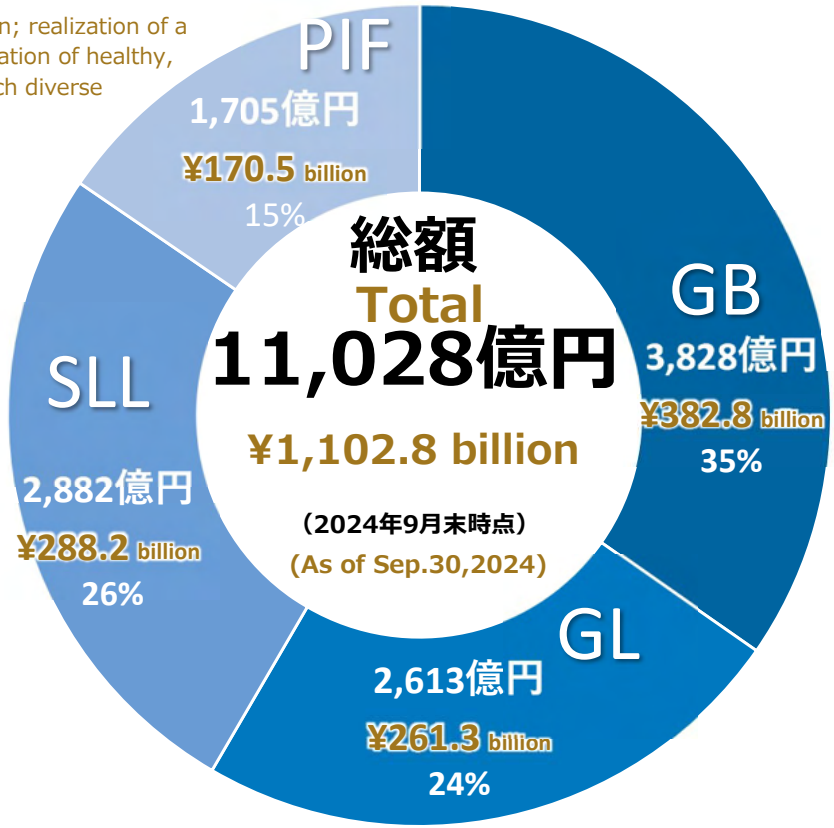
ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）
Positive Impact Finance

・環境・社会・経済にインパクトを及ぼす企業活動について中長期的な目標・KPIを策定し、金融機関から評価を受けて実行される借入
Borrowings to be implemented after evaluation by financial institutions based on medium- to long-term goals and KPIs for corporate activities that have an impact on the environment, society, and the economy.

・評価テーマ：
環境負荷の低減とエネルギーの創出、街づくりを通した「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.

サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）
Sustainability Linked Loan

・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.
・2024年5月にサステナビリティ・リンク・ボンドフレームワークを統合したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを策定
Sustainability Linked Finance Framework integrated with Sustainability Linked Bond Framework in May 2024.

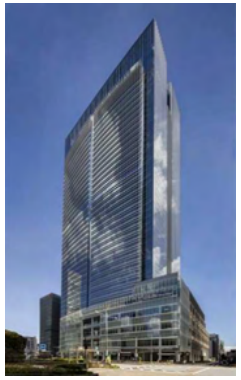


グリーンボンド（GB)・グリーンローン（GL）
Green Bond & Green Loan

・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・借入
Bonds to be issued for investment in green projects.

【グリーンボンド(GB・ローン(GL)充当済み物件事例】
Example of Green Bond (GB/Loan (GL) allocated property

・東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー
Tokyo Midtown Yaesu Yaesu Central Tower



・50ハドソンヤード
50 Hudson Yards



・LaLa arena TOKYO-BAY
LaLa arena TOKYO-BAY



人材への取り組み
Initiatives for human resources

社員エンゲージメント　当社で働くことを誇りに思う社員の割合
Improvement of emproyee Engagement

目標 / Target	FY2022	FY2023
80%	92%	92%

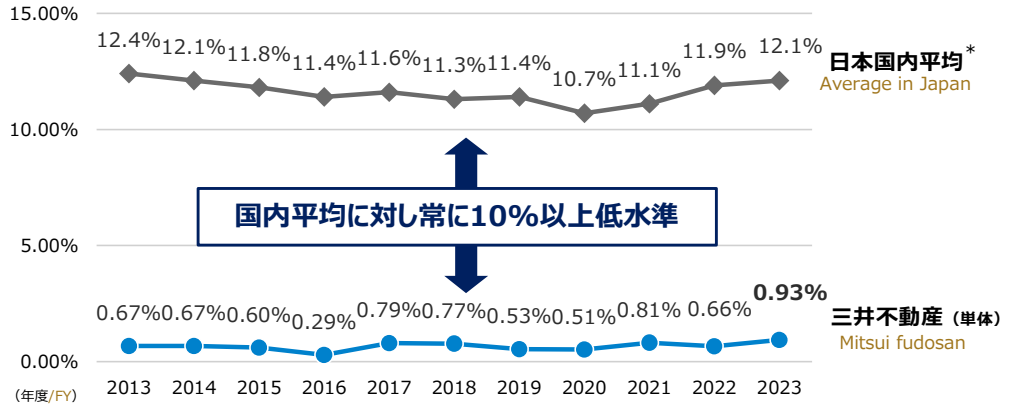
男性育児休業等取得率
Percentage of male employees taking childcare leave

目標 / Target	FY2022	FY2023
100%	122.9%	116.6%

配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性社員がいる場合、100%を超えることがあります。
Where there are male employees who take childcare leave, etc. in a different fiscal year from that of their child's birth, this rate might exceed 100%.

フルタイム従業員の自己都合離職率（単体）
Full time staff voluntary turnover rate (non-consolidated)

■ 1%以下の低水準で推移/Remains at a low level of less than 1%.



*出典：厚生労働省「令和5年雇用動向調査結果の概況」 離職率（一般）
Source: Ministry of Health, Labour and Welfare, Summary of Results of the 2023 Survey of Employment Trends, Turnover rate (general).

その他の重点施策と進捗状況（単体）
Full time staff voluntary turnover rate (non-consolidated)

重点施策 Priority measures	KPIs（単体/Non-consolidated） 指標/Indicators	達成時期/Period	目標 /Target	進捗状況/Progress（2022年度/FY2022）	進捗状況/Progress（2023年度/FY2023）
ダイバーシティ&インクルージョン Diversity and Inclusion	女性管理職比率 Women in management positions ratio	2025年 / 2025	10%	7.7% 2023年4月1日付 As of Apr. 1, 2023	9.2% 2024年4月1日付 As of Apr. 1, 2024
		2030年 / 2030	20%		
	女性採用比率 Ratio of female hires	毎年/Annual	40%	44.1%	48.6%
	障がい者雇用率 Employment rate of people with	毎年/Annual	2.3% 以上/or above	2.52%	2.74%
人材育成・スキル向上 Human Resource Development and the Improvement of Skills	1人当たり研修時間 Training time per employee	毎年/Annual	前年実績水準 / Last year's level	28.2時間/hours	28.4時間/hours
	1人当たり研修投資額 Training expenses per employee	毎年/Annual	前年実績水準 / Last year's level	¥131,000	¥132,000
多様な働き方 Diverse Work Styles	育児休業取得者の復帰率 Return rate from childcare leave	毎年/Annual	100%	100%	100%
	有給休暇取得日数 Number of paid leave days taken	毎年/Annual	年間14日 / 14 days annually	16.2日/days	16.2日/days
健康経営 Health and Productivity Management	健康診断/人間ドック受診率 Health checkup and screening rate	毎年/Annual	100%	100%	100%

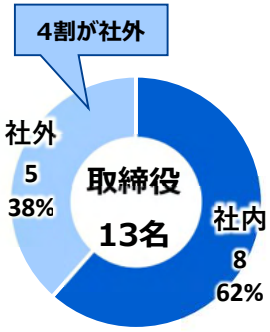
取締役会の実効性発揮
Achieving the Potential of the Board of Directors

機関設計および取締役会等の構成

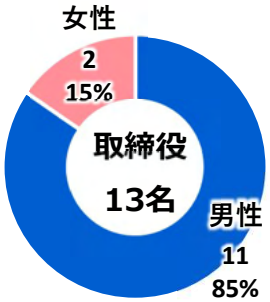
■機関設計：監査役会設置会社

■取締役会

【取締役会構成】

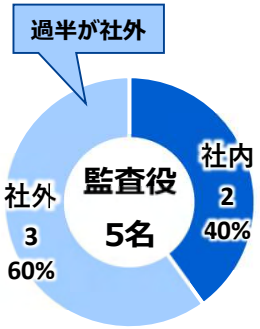


【取締役会男女比率】

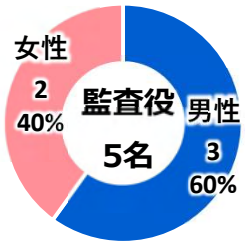


■監査役会構成

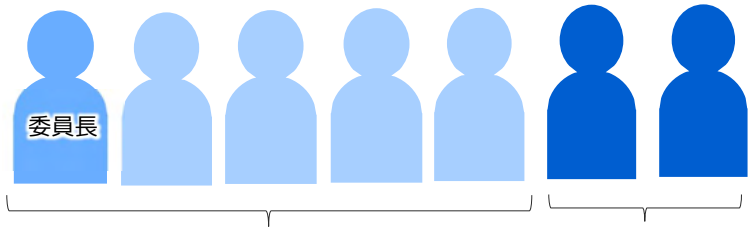
【監査役会構成】



【監査役会男女比率】



■報酬諮問委員会・指名諮問委員会



社外取締役　5名
71%

社内取締役　2名
29%

取締役のスキルマトリックス等*1

氏名	役職	2023年度取締役会への出席状況	経営関連スキル			コアコンピタンス	エキスパートスキル			
			企業経営	財務・会計・ファイナンス	リスクマネジメント	街づくり（不動産開発等）	グローバル	テクノロジー・イノベーション	人材戦略	サスティナビリティ
菰田 正信	代表取締役会長	12/12	●	●	●	●	●		●	●
植田 俊	代表取締役社長	12/12	●	●	●	●	●	●		●
山本 隆志	代表取締役	12/12	●		●	●	●			
鈴木 眞吾	取締役	10/10				●		●		●
徳田 誠	取締役	10/10		●	●	●			●	
大澤 久	取締役	10/10		●		●	●			
斎藤 裕	取締役	新任*2				●			●	
持丸 信彦	取締役	新任*2		●		●		●		●
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	10/10	●	●	●					
日比野 隆司	社外取締役	新任*2	●	●	●		●			

*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 2024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。
日比野 取締役	○	証券会社の社長・会長を歴任し、ファイナンスや資本市場ならびに経営全般に関する幅広い見識と多様な経験を有しており、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2023年度より下記のとおり過半以上に増加（従前：約45~50%）
  Increased the percentage of Peformance-based compensation to more than the majority as follows from FY2023 (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

	業績連動 / Performance-based		
	社内取締役全体（平均） Overall internal directors (average)	うち社長 Of these,CEO	従前/previous
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) 取締役賞与 (短期インセンティブ) Bonuses (Short-term incentives)	約50~60% Approx. 50-60%	約60~70% Approx. 60-70%	約45~50%/Approx. 45-50% （全取締役/All Directors）

	業績連動以外 / Non-performance-based		
	社内取締役全体（平均） Overall internal directors (average)	うち社長 Of these,CEO	従前/previous
基本報酬 Basic Compensation	約40~50% Approx. 40-50%	約30~40% Approx. 30-40%	約50~55%/Approx. 50-55% （全取締役/All Directors）

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

当期の業績（営業利益および親会社に帰属する当期純利益）、ESGの取り組み、株主への利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針の進捗等を総合勘案

Takes into account factors such as business results for the fiscal year (operating income and Profit attributable to owners of parent) under review, ESG initiatives, shareholder returns (dividends and share buyback results), progress on the Group's long-term vision

投資有価証券（株式）
Investment Securities (Share)

「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
- 2024-2026年度までの3年間で政策保有株式を2023年度末時点から50%削減し、2026年度以降も引き続き積極的な縮減を推進

政策保有株式＋純投資目的である投資株式　売却実績（単体）

	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023
銘柄数	13	3	4	3	7
株式数（万株）	357	506	365	310	1,335
売却額（億円）	203	459	507	465	599

「純投資目的である投資株式」について

●「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

●時機を捉えた売却

これまでの売却実績に引き続き、今後も株価を勘案しつつ、将来の成長投資などに振り向ける原資として、継続的・機動的に売却

社外からのESG評価等
External Assessments, etc.

ESG指数への主な組み入れ
Main inclusion in ESG Indexes

- GPIFが採用する6つのESG指数（日本株対象）全ての構成銘柄に選定
  /Selected as a constituent of all six ESG indexes (covering Japanese equities) used by the GPIF
- 「MSCI日本株女性活躍指数(WIN)」の構成銘柄に6年連続で選定、「Morningstar日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）」最高位評価で格付け
  /Selected as a constituent brand of MSCI Japan Empowering Women Index (WIN) for the 6th continuous year,
  Selected as Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index and rated at the highest rating.

三井不動産を構成銘柄とするESG指数 / ESG index with Mitsui Fudosan as a constituent

GPIFが採用するESG指数（日本株対象）/ ESG indexes (covering Japanese equities) used by the GPIF

FTSE Blossom Japan

2024 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数
2024 CONSTITUENT MSCI NIHONKABU ESG SELECT LEADERS INDEX

FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

2024 MSCI ESG Leaders Indexes Constituent

S&P/JPX カーボン エフィシェント 指数

S&P/JPX Carbon Efficient Index

2024 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)
2024 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.

FTSE4Good

MORNINGSTAR GenDi J
Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index
TOP CONSTITUENT 2024

Morningstar, Inc., and/or one of its affiliated companies (individually and collectively, "Morningstar") has authorized Mitsui Fudosan Co., Ltd. to use of the Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Logo ("Logo") to reflect the fact that, for the designated ranking year, Mitsui Fudosan Co., Ltd. ranks within the top group of companies comprising the Morningstar® Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index℠ ("Index") on the issue of gender diversity in the workplace. Morningstar is making the Logo available for use by Mitsui Fudosan Co., Ltd. solely for informational purposes. Mitsui Fudosan Co., Ltd. use of the Logo should not be construed as an endorsement by Morningstar of Mitsui Fudosan Co., Ltd. or as a recommendation, offer or solicitation to purchase, sell or underwrite any security associated with Mitsui Fudosan Co., Ltd. The Index is designed to reflect gender diversity in the workplace in Japan, but Morningstar does not guarantee the accuracy, completeness or timeliness of the Index or any data included in it. Morningstar makes no express or implied warranties regarding the Index or the Logo, and expressly disclaims all warranties of merchantability or fitness for a particular purpose or use with respect to the Index, any data included in it or the Logo. Without limiting any of the foregoing, in no event shall Morningstar or any of its third party content providers have any liability for any damages (whether direct or indirect), arising from any party's use or reliance on the Index or the Logo, even if Morningstar is notified of the possibility of such damages. The Morningstar name, Index name and the Logo are the trademarks or services marks of Morningstar, Inc. Past performance is no guarantee of future results.

社外からのESG評価等
External Assessments, etc.

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

●2024年 GRESBリアルエステイト評価 / 2024 GRESB Real Estate Assessments

GRESBリアルエステイト評価「ディベロップメント・ベンチマーク」において**最高評価「５スター」**を2年連続取得

Mitsui Fudosan Obtains highest rank of “5 Stars” in GRESB Real Estate Assessment “Development Benchmark” for two consecutive years.

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

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。
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、「プラチナくるみん」の認定を受けています。
*三井不動産単体および三井不動産レジデンシャルにて取得
Our company has acquired“Platinum Kurumin” certification from the Ministerof Health, Labour and Welfare as acompany that supports childcare.
*Acquired by Mitsui Fudosan Co.,Ltd. and Mitsui Fudosan Residential Co.,Ltd.

2025年3月期第2四半期（中間期）決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 2Q, FY2024

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

(%表示は対前期増減率/% figures denote year-on-year change)

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する中間純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%
2Q, FY2024	1,162,438	-0.2	169,470	-5.7	173,144	-6.4	137,322	-11.1	88,322	-31.7
2Q, FY2023	1,165,245	10.2	179,734	36.7	184,889	-	154,409	28.4	129,293	29.1

*包括利益/Comprehensive Income 2Q, FY2024：96,528百万円/¥96,528 million（-58.6%）； 2Q, FY2023：233,259百万円/¥233,259 million（146.4%）
*事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む）＋固定資産売却損益
Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales ofshares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

	１株当たり中間純利益 Earnings per Share	潜在株式調整後１株当たり中間純利益 Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
2Q, FY2024	31.55	31.53
2Q, FY2023	46.16	46.13

（注）当社は、2024年４月１日付で普通株式１株につき３株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「１株当たり中間純利益」及び「潜在株式調整後１株当たり中間純利益」を算定しております。
*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common stock on April 1, 2024. "Earnings per Share" and "Diluted net income per share" are calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

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

	総資産 Total Assets	純資産 Net Assets	自己資本比率 Equity Ratio	1株当たり純資産 Net Assets Per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
2Q, FY2024	9,963,369	3,272,399	31.5	1,126.95
FY2023	9,489,527	3,234,656	32.8	1,109.89

（参考/Reference）自己資本/Shareholders' Equity 2Q, FY2024：3,140,033百万円/¥ 3,140,033 million； FY2023：3,110,088百万円/¥3,110,088 million

（注）当社は、2024年４月１日付で普通株式１株につき３株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「１株当たり純資産」を算定しております。
*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common stock on April 1, 2024. "Net Assets Per share" is calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

配当の状況/Cash Dividends

	年間配当金/Cash Dividends per Share				
	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	期末/Year-End	合計/Total
	円/Yen	円/Yen	円/Yen	円/Yen	円/Yen
FY2023	—	35.00	—	49.00	84.00
FY2024	—	15.00			
FY2024（予想/forecast）			—	15.00	30.00

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

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

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

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

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent		1株当たり当期純利益 Earnings per Share
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
通期/Full year	2,600,000	9.1	340,000	0.1	370,000	6.9	260,000	-2.9	235,000	4.6	83.94

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

株/Shares

期末発行済株式数（自己株式を含む） Number of shares outstanding at term-end (including treasury stocks)	2Q, FY2024	2,811,722,611	FY2023	2,810,633,721
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	2Q, FY2024	25,409,798	FY2023	8,481,600
期中平均株式数（中間期） Average number of shares during the period（2Q）	2Q, FY2024	2,799,761,291	2Q, FY2023	2,800,938,873

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

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

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Income

連結損益計算書 Consolidated Income Statement

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**1,162,438**	**1,165,245**	**-2,806**	**-0.2%**
賃貸	Leasing	419,706	398,984	+20,721	
分譲	Property Sales	267,571	319,538	-51,967	
マネジメント	Management	235,149	221,272	+13,877	
施設営業	Facility Operations	110,035	94,151	+15,883	
その他	Other	129,975	131,298	-1,322	
事業利益*1 Business Income*1		**173,144**	**184,889**	**-11,744**	**-6.4%**
営業利益	**Operating Income**	**169,470**	**179,734**	**-10,264**	**-5.7%**
持分法投資損益*2 Equity in earnings/losses of affiliates *2		3,670	5,133	-1,463	
固定資産売却損益 Gain/loss on sales of fixed assets		4	21	-16	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	85,673	88,913	-3,240	
分譲	Property Sales	63,065	80,111	-17,045	
マネジメント	Management	34,269	29,948	+4,321	
施設営業	Facility Operations	19,460	12,590	+6,870	
その他	Other	1,334	-53	+1,387	
全社費用・消去	Elimination or Corporate	-30,659	-26,622	-4,037	
営業外損益	**Non-operating Income/Expenses**	**-32,147**	**-25,324**	**-6,822**	
持分法投資損益	Equity in earnings/losses of affiliates	3,739	5,250	-1,511	
純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	-38,887	-33,871	-5,016	
その他	Other, in Net	3,000	3,295	-295	
経常利益 Ordinary Income		**137,322**	**154,409**	**-17,087**	**-11.1%**
特別損益	**Extraordinary Income/Loss**	**10,665**	**53,990**	**-43,324**	
特別利益	Extraordinary Income	13,488	53,990	-40,501	
特別損失	Extraordinary Loss	-2,823	-	-2,823	
税金等調整前中間純利益	**Income before Income Taxes**	**147,988**	**208,399**	**-60,411**	
法人税等	**Income Taxes**	**-60,837**	**-69,487**	**+8,650**	
中間純利益	**Profit**	**87,151**	**138,911**	**-51,760**	
非支配株主に帰属する中間純損益	**Profit Attributable to Non-Controlling Interests**	**1,171**	**-9,618**	**+10,789**	
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit Attributable to Owners of Parent		**88,322**	**129,293**	**-40,971**	**-31.7%**

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

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

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	**13,488**
合計 Total	**13,488**

[特別損失/Extraordinary Loss]

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

公表（進捗率） Progress Rate

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2Q, FY2024	通期予想 2024年5月10日公表 Full-Year Forecast May 10,2024	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	**1,162,438**	**2,600,000**	**44.7%**
営業利益 Operating Income	**169,470**	**340,000**	**49.8%**
事業利益 Business Income	**173,144**	**370,000**	**46.8%**
経常利益 Ordinary Income	**137,322**	**260,000**	**52.8%**
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit attributable to owners of parent	**88,322**	**235,000**	**37.6%**

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

*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

*1 Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

*2 including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales

連結包括利益計算書
Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023
中間純利益 Profit		**87,151**	**138,911**
その他の包括利益	**Other Comprehensive Income**	**9,377**	**94,347**
その他有価証券評価差額金	Valuation Difference on Available-For-Sale Securities	-91,167	27,004
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	-5,169	4,956
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	56,655	32,693
退職給付に係る調整額	Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax	-4,536	-1,740
持分法適用会社に対する持分相当額	Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method	53,595	31,434
中間包括利益 Comprehensive Income		**96,528**	**233,259**
(うち親会社株主に係る中間包括利益)	(Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent)	(96,905)	(222,404)
(うち非支配株主に係る中間包括利益)	(Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests)	(-377)	(10,855)

（参考）単体・営業損益
(Reference) Nonconsolidated Operating Income/Expenses (Non-consolidated)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業	Leasing	357,572	345,108	+12,463
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	10,084	13,700	-3,616
	その他	Other	31,837	18,431	+13,405
	合計	**Total**	**399,493**	**377,239**	**+22,253**
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業	Leasing	18.3%	17.3%	+1.0pt
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	26.2%	13.2%	+13.0pt
	その他	Other	57.1%	33.4%	+23.7pt
営業利益 Operating Income			**58,222**	**42,469**	**+15,752**

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

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Income

賃貸/Leasing

既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上が伸長した一方で、海外物件における公租公課の増加や国内外における前年同期の物件売却影響等により、セグメント全体では207億円の増収、32億円の減益。なお、当第2四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は2.4%。

Overall revenue from operations increased ¥20.7 billion while operating income decreased ¥3.2 billion.This was largely due to the increase in leasing revenue from existing office buildings and growth in sales at existing retail facilities, as well as the impact of higher public taxes and dues on overseas properties and the effects of property sales in Japan and abroad during the corresponding period of the previous fiscal year. Meanwhile, the Company's office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 2.4% as of September 30, 2024.

当第2四半期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period

【新規稼働（当期稼働物件）】

・パークウェルステイト幕張ベイパーク

【通期稼働（前期稼働物件）】

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

【Newly operating (properties operating from FY2024)】

・PARK WELLSTATE MAKUHARI BAY PARK

【Properties operating throughout the year (properties operating from FY2023) 】

・LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA
・LaLa Terrace TOKYO-BAY
・LaLa Terrace HARUMI FLAG
・LaLaport TAICHUNG

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス Office Buildings	230,304	218,803	+11,501
	商業施設 Retail Facilities	144,869	139,953	+4,916
	その他 Other	44,532	40,227	+4,304
	合計/Total	**419,706**	**398,984**	**+20,721**
事業利益 Business Income		**85,673**	**88,913**	**-3,240**

空室率推移/Vacancy Rate	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023	3/2022	3/2021
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities	3.9%	4.0%	3.8%	4.3%	3.0%	2.9%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area	2.4%	2.5%	2.2%	3.8%	3.2%	3.1%

			2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office Buildings	所有 Owned	2,077	2,068	+9
		転貸 Sublease	1,507	1,488	+19
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,013	2,009	+4
		転貸 Sublease	669	646	+23
	合計 Total		6,267	6,212	+55

【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	
	2Q, FY2024	2Q, FY2023	2Q, FY2024	2Q, FY2023	2Q, FY2024	2Q, FY2023
棟数 Number of Buildings	114	118	92	95	22	23
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,814	2,832	2,537	2,552	277	280
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	170,002	167,910	157,861	155,870	12,140	12,039
空室率 Vacancy Rate	2.6%	3.6%	2.4%	3.6%	3.9%	4.3%

商業施設/Retail Facilities	総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
	2Q, FY2024	2Q, FY2023	2Q, FY2024	2Q, FY2023	2Q, FY2024	2Q, FY2023
棟数 Number of Buildings	98	95	70	68	28	27
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,350	2,330	1,453	1,437	897	893
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	131,459	128,041	85,460	81,616	45,999	46,424
空室率 Vacancy Rate	1.5%	1.6%	1.2%	1.2%	2.0%	2.3%

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

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Income

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、当第2四半期（累計）の計上戸数および利益率が前年同期を上回り、増収増益。一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては前年同期の物件売却の反動等により減収減益。セグメント全体では519億円の減収、170億円の減益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,650戸に対する契約進捗率は97%。

The number of units booked and profit margin in the interim period of the fiscal year under review exceeded the corresponding period of the previous fiscal year. As a result, revenue and earnings in the "Property Sales to Individuals (Domestic)" category increased. Meanwhile, revenue and earnings in the "Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc." category decreased owing to a variety of factors, including the absence of property sales that took place during the interim period of the fiscal year ended March 31, 2024 . Accounting for each of the aforementioned, revenue from operations and operating income in the "Property Sales" segment as a whole decreased ¥51.9 billion and ¥17.0 billion, respectively. Furthermore, of the 3,650 new condominium units in Japan that will be recorded in the fiscal year ending March 31, 2025, the Company had contracts in place for 97% as of September 30, 2024.

当第2四半期における主要な計上物件 Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】

・パークタワー勝どきサウス
・パークタワー勝どきミッド
・パークホームズ文京本駒込
・大宮SKY＆SQUARE
・パークコート神宮北参道 ザ タワー

【海外住宅分譲】

・200 Amsterdam（米国ニューヨーク市）
・Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】

・MFIP多摩
・パークアクシス千川
・パークアクシス成増二丁目

【Property Sales to Individuals】

・PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH
・PARK TOWER KACHIDOKI MID
・PARK HOMES BUNKYOHONKOMAGOME
・OMIYA SKY＆SQUARE
・PARK COURT JINGUKITASANDO THE TOWER

【Property Sales to Overseas】

・200 Amsterdam
・Cortland

【Property Sales to Investors】

・MFIP TAMA
・PARK AXIS SENKAWA
・PARK AXIS NARIMASU 2-CHOME

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	203,968	166,360	+37,608
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	63,602	153,178	-89,575
	合計/Total	**267,571**	**319,538**	**-51,967**
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	44,872	36,324	+8,548
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	16,243	40,118	-23,874
	合計/Total	61,115	76,442	-15,326
持分法投資損益* Equity in earnings/losses of affiliates *		1,945	3,648	-1,702
固定資産売却損益 Gain/loss on sales of fixed assets		4	21	-16
事業利益 Business Income		**63,065**	**80,111**	**-17,045**

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

			2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	187,308	150,542	+36,766
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,997	1,390	+607
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(￥10 thousand)	9,380	10,831	-1,451
戸建分譲 Detached Housing Sales	営業収益	Revenue from Operations	16,659	15,817	+841
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	200	186	+14
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(￥10 thousand)	8,330	8,504	-174
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	203,968	166,360	+37,608
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,197	1,576	+621
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(￥10 thousand)	9,284	10,557	-1,273

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

	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023	3/2022	3/2021
中高層分譲 Condominiums	11	53	24	55	82	150
戸建分譲 Detached Housing	16	19	22	0	7	17
合計 Total	27	72	46	55	89	167

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

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Term	期中契約 Contracts during Term	契約累計 Total	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Term	期中新規発売 Newly Launched during Term
中高層分譲 Condominiums	4,425	1,633	6,058	1,997	4,061	1,610
戸建分譲 Detached Housing	59	179	238	200	38	180
合計 Total	4,484	1,812	6,296	2,197	4,099	1,790

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

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Income

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の一方で、システム関係費用の増加等により増収微減益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引件数・単価の向上等により増収増益。セグメント全体では138億円の増収、43億円の増益。

In the “Property Management” category, revenue from operations increased owing to such factors as the year-on-year improvement in occupancy rates in the “Repark” (car park leasing) business. In contrast, earnings decreased owing to a variety of factors, including the increase in system-related expenses. Revenue and earnings in the “Brokerage, Asset Management,etc.” category increased due to such factors as growth in the number of transactions and unit prices in the “Rehouse” (brokerage for individuals) business. As a result, overall revenue from operations climbed ¥13.8 billion while operating income grew ¥4.3 billion in the “Management” segment.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	177,623	168,956	+8,666
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	57,526	52,316	+5,210
	合計/Total	**235,149**	**221,272**	**+13,877**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	19,321	19,389	-67
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	14,947	10,559	+4,388
	合計/Total	34,269	29,948	+4,321
事業利益 Business Income		**34,269**	**29,948**	**+4,321**

	2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	247,949	248,959	-1,010
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	19,102	18,438	+664
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	681	357	+324

*仲介件数は外部顧客からの件数
（参考）三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：19,138件（前年同期比＋654件）
*Brokerages refers to brokerages from outside customers
(Reference) Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 19,138 (+654 Y on Y)

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

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Income

施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では158億円の増収、68億円の増益。

Overall revenue from operations and operating income increased ¥15.8 billion and ¥6.8 billion, respectively, in the "Facility Operations" segment. This was mainly due to the substantial improvement in ADR in the "Hotels & Resorts" segment as well as an increase in the number of operating days and visitors at TOKYO DOME.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	78,019	65,807	+12,212
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	32,015	28,343	+3,671
	合計/Total	**110,035**	**94,151**	**+15,883**
事業利益 Business Income		**19,460**	**12,590**	**+6,870**

	2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rates	82%	82%	+0pt

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

その他/Other

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	新築請負・リフォーム等	New construction under Consignment & Reform	109,827	113,233	-3,406
	その他	Other	20,148	18,064	+2,083
		合計/Total	**129,975**	**131,298**	**-1,322**
事業利益 Business Income			**1,334**	**-53**	**+1,387**

	2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received	69,934	64,600	+5,334

＊ 収益は外部顧客からの売上高
＊ 期間は全て累計で表示

＊ Revenue is revenue from outside customers.
＊ Periods are presented on a cumulative basis.

参考：海外事業
Reference : Overseas Business

単位：百万円/Unit:Millions of yen

				2Q, FY2024	2Q, FY2023	増減/Change
	賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	84,587	70,474	+14,112
		事業利益①	Business Income (1)	19,632	20,956	-1,324
	分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	16,262	116,550	-100,288
		事業利益②	Business Income (2)	985	39,808	-38,822
	マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	12,187	9,466	+2,720
		事業利益③	Business Income (3)	-4	-116	+111
海外事業利益合計①+②+③[*1] Total Overseas Income ((1) + (2) + (3))[*1]				**20,613**	**60,648**	**-40,035**
海外事業利益比率[*2] Overseas Income Ratio[*2]				11.9%	32.8%	-20.9pt

*1 当期より新たな指標として設定した事業利益の定義と合わせて海外事業利益算出方法を変更。前年同期数字は変更後の定義に基づき算出。
*2 海外事業利益合計÷連結事業利益×100
*3 為替：期中平均レート 当第2四半期152.36円/ﾄﾞﾙ 前年同期135.00円/ﾄﾞﾙ
*1 The method of calculating overseas income has been changed in line with the definition of business income, which has been set as a new indicator from the current year.
Figures for the corresponding period of the previous year are calculated according to the changed definition.
*2 Total overseas income/Business income×100
*3 Foreign exchange: Average rate for 2Q, FY2024 ¥152.36:US$1 ;2Q, FY2023 ¥135.00:US$1

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

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結BS概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

■連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheet

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2024	FY2023	増減/Change
流動資産	**Current Assets**	**3,285,390**	**3,039,235**	**+246,154**
現金・預金	Cash & Time Deposits	126,286	184,192	-57,905
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	68,638	77,592	-8,953
有価証券	Marketable Securities	108	91	+16
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,606,304	2,375,281	+231,023
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	12,091	8,937	+3,154
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,385	8,184	+201
短期貸付金	Short-Term Loans	37,935	13,760	+24,174
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,520	5,524	-3
その他の流動資産	Other	421,466	367,658	+53,808
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,349	-1,986	+637
有形固定資産	**Tangible Fixed Assets**	**4,518,724**	**4,300,499**	**+218,224**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,873,182	1,749,147	+124,034
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	77,740	77,766	-26
土地	Land	2,218,308	2,155,656	+62,651
建設仮勘定	Construction in Progress	161,330	138,603	+22,727
その他	Other	188,162	179,325	+8,837
無形固定資産	**Intangible Fixed Assets**	**113,502**	**105,026**	**+8,476**
有形・無形固定資産	**Tangible and Intangible Fixed Assets**	**4,632,226**	**4,405,526**	**+226,700**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**2,045,752**	**2,044,765**	**+987**
投資有価証券	Investment Securities	1,439,018	1,469,467	-30,448
長期貸付金	Long-Term Loans	9,839	13,903	-4,064
差入敷金・保証金	Lease Deposits	173,586	172,878	+708
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	81,628	85,445	-3,817
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	28,513	25,211	+3,301
その他投資その他資産	Other	314,399	279,078	+35,321
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,233	-1,219	-13
資産計	**Total Assets**	**9,963,369**	**9,489,527**	**+473,842**

		2Q, FY2024	FY2023	増減/Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,717,207**	**1,440,014**	**+277,193**
支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	111,289	131,202	-19,912
短期借入金	Short-Term Debt	758,104	587,362	+170,742
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	27,000	+173,000
短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	51,300	79,802	-28,502
未払法人税等	Income Taxes Payable	72,484	63,542	+8,941
契約負債	Contract Liabilities	192,074	196,675	-4,600
完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	909	846	+63
その他流動負債	Other	331,044	353,581	-22,537
固定負債	**Long-Term Liabilities**	**4,973,763**	**4,814,856**	**+158,906**
社債	Corporate Bonds	901,974	908,692	-6,718
長期借入金	Long-Term Debt	2,990,061	2,827,564	+162,496
預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	476,775	463,953	+12,822
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	641	559	+81
退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	39,555	39,106	+448
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	267,102	308,501	-41,398
再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	78,715	78,715	-
その他固定負債	Other	218,936	187,761	+31,174
有利子負債	**Interest-Bearing Debt**	**4,901,440**	**4,430,422**	**+471,017**
うちノンリコース債務	Non-recourse debt	492,917	463,067	+29,850
余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	303,188	291,075	+12,113
負債計	**Total Liabilities**	**6,690,970**	**6,254,870**	**+436,099**
資本金	Common Stock	341,800	341,000	+800
資本剰余金	Capital Surplus	312,158	311,428	+729
利益剰余金	Retained Earnings	1,701,375	1,658,821	+42,553
自己株式	Treasury Stock	-29,978	-7,256	-22,722
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	167,068	167,068	-
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	389,179	480,100	-90,921
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	11,959	17,200	-5,241
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	214,925	105,580	+109,345
退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	31,545	36,144	-4,599
新株予約権	New Share Subscription Rights	811	880	-69
非支配株主持分	Non-Controlling Interests	131,555	123,688	+7,867
純資産計	**Total Net Assets**	**3,272,399**	**3,234,656**	**+37,742**
〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.56	1.42	+0.14
〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	31.5%	32.8%	-1.3pt
負債・純資産計	**Total Liabilities and Net Assets**	**9,963,369**	**9,489,527**	**+473,842**

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+3,364億円。
/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period : +336.4billion yen

（参考） 為替/Exchange rate

2024年6月末 161.07円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル
2024年6月末 203.48円/ポンド 2023年12月末 180.68円/ポンド
¥161.07 : US$1 as of June 30, 2024, ¥141.83 : US$1 as of December 31, 2023
¥203.48 : £1 as of June 30, 2024, ¥180.68 : £1 as of December 31, 2023

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結BS概要

Summary of 2Q, FY2024 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

販売用不動産(前渡金含む)
Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			2Q, FY2024	FY2023	増減/Change
	三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	845,011	835,058	+9,952
	三井不動産	Mitsui Fudosan	750,123	708,991	+41,132
	三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	592,134	517,947	+74,186
	英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	201,356	167,026	+34,329
	SPC合計	SPCs Total	130,181	131,696	-1,514
	その他・消去等	Other and Elimination	87,497	14,561	+72,936
合計		**Total**	**2,606,304**	**2,375,281**	**+231,023**

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2024	2,375,281	298,211	-181,761	114,573	2,606,304
2Q, FY2023	2,163,634	399,813	-211,217	54,043	2,406,273

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第2四半期 1,158億円〕
/(Reference) Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(115.8 billion yen for the year under review)

有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			2Q, FY2024	FY2023	増減/Change
	三井不動産	Mitsui Fudosan	3,585,806	3,388,895	+196,911
	三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,305,877	1,085,579	+220,298
	三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	824,000	682,000	+142,000
	英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	185,135	150,431	+34,704
	SPC合計	SPCs Total	174,939	173,122	+1,817
	台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	134,382	108,249	+26,132
	東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	127,200	117,500	+9,700
	三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	68,324	57,551	+10,772
	子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,680,458	-1,554,052	-126,405
	その他・消去等	Other and Elimination	176,231	221,144	-44,912
合計		**Total**	**4,901,440**	**4,430,422**	**+471,017**
（うちノンリコース債務）		(Non-recourse Debt of Total)	492,917	463,067	+29,850

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+719億円。
Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period : +71.9 billion yen

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			2Q, FY2024	FY2023	増減/Change
	三井不動産	Mitsui Fudosan	2,638,829	2,626,814	+12,014
	三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	868,241	776,053	+92,188
	東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,212	277,946	-734
	台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	180,281	160,674	+19,606
	三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	156,098	88,311	+67,787
	SPC合計	SPCs Total	151,571	151,776	-205
	三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	76,475	67,617	+8,858
	その他・消去等	Other and Elimination	283,516	256,331	+27,185
合計		**Total**	**4,632,226**	**4,405,526**	**+226,700**

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

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2024	4,405,526	167,593	-67,975	127,082	4,632,226
2Q, FY2023	4,293,130	141,778	-64,661	77,385	4,447,632

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

三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」、三井不動産における「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

Such factors as new investments in "PARK WELLSTATE Nishiazabu" by Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. and the "Yaesu 2-Chome Central District Project" by Mitsui Fudosan as well as the impact of fluctuations in foreign currency exchange rates on overseas subsidiaries, including Mitsui Fudosan America Group.

*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む。
*2 新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む。
*1 New Investments includes increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries.
*2 New Investments includes capital expenditure and increases in tangible and intangible fixed assets gained through investments in subsidiaries.

2025年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結キャッシュ・フロー計算書
Summary of 2Q FY2024 Financial Results : Consolidated Statements of Cash Flows

単位：百万円/Unit : Millions of Yen

		2Q, FY2024	2Q, FY2023
税金等調整前中間純利益	Profit before income taxes	147,988	208,399
減価償却費	Depreciation	67,975	64,661
減損損失	Impairment loss	2,823	–
受取利息及び受取配当金	Interest and Dividend Income	-5,850	-4,984
支払利息	Interest Expenses	40,084	34,859
持分法による投資損益（-は益）	(Gain) Loss on Equity-Method Investments	-3,739	-5,250
投資有価証券売却損益（-は益）	(Gain) Loss on Sales of Investment Securities	-13,488	-53,990
売上債権及び契約資産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Trade Receivables and Contract Assets	10,424	1,648
仕入債務の増減額（-は減少）	Increase (Decrease) in Accounts Payable	-9,948	-503
販売用不動産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Real Property for Sale	-101,887	-235,607
その他	Other, net	-86,345	-10,951
小計	Subtotal	48,036	-1,717
利息及び配当金の受取額	Cash Receipts of Interest and Dividend Income	10,407	6,214
利息の支払額	Cash Payments of Interest Expense	-38,623	-35,627
法人税等の支払額又は還付額（-は支払）	Income Taxes Paid or Refunded (payment)	-51,900	-53,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities	-32,080	-84,454
有形及び無形固定資産の取得による支出	Purchase of Tangible and Intangible Fixed Assets	-171,646	-107,773
有形及び無形固定資産の売却による収入	Proceeds from Sale of Tangible and Intangible Fixed Assets	874	1,485
投資有価証券の取得による支出	Purchase of Investment Securities	-70,547	-48,870
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from Sale of Investment Securities	22,496	71,863
敷金及び保証金の差入による支出	Payments for Lease and Guarantee Deposits	-4,511	-6,205
敷金及び保証金の回収による収入	Proceeds from Collection of Lease and Guarantee Deposits	4,280	5,423
預り敷金保証金の返還による支出	Repayment of Deposits from Tenants	-11,138	-22,295
預り敷金保証金の受入による収入	Proceeds from Deposits from Tenants	23,107	26,485
貸付けによる支出	Payment of Loan Receivable	-28,605	-4,353
貸付金の回収による収入	Collection of Loan Receivable	5,925	3,835
定期預金の預入による支出	Payments into Time Deposits	-477	-1
定期預金の払戻による収入	Proceeds from Withdrawal of Time Deposits	1,431	–
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-2,039	-28,584
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	Proceeds from purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	5,073	–
その他	Other, net	-24,140	-4,550
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities	-249,918	-113,540

		2Q, FY2024	2Q, FY2023
短期借入れによる収入	Proceeds from Short-Term Debt	1,504,323	1,373,547
短期借入金の返済による支出	Repayment of Short-Term Debt	-1,165,737	-1,113,709
長期借入れによる収入	Proceeds from Long-Term Debt	241,364	221,656
長期借入金の返済による支出	Repayment of Long-Term Debt	-182,467	-212,682
社債の発行による収入	Proceeds from Issuance of Bonds	43,620	233,440
社債の償還による支出	Redemption of Bonds	-69,302	-60,000
配当金の支払額	Cash Dividends Paid	-45,744	-29,866
非支配株主からの払込みによる収入	Proceeds from Share Issuance to Non-Controlling Shareholders	1,984	921
非支配株主への配当金の支払額	Dividends Paid to Non-Controlling Shareholders	-4,229	-12,165
非支配株主との資本取引による支出	Payments for Capital Transactions with Non-controlling Shareholders	–	-81,440
ファイナンス・リース債務の返済による支出	Repayment of Finance Lease Obligations	-6,683	-6,670
自己株式の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Treasury Stocks	-22,862	-11
その他	Other, net	–	300
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (used in) Financing Activities	294,265	313,320
現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of Exchange Rate Changes on Cash and Cash Equivalents	-69,965	33,519
現金及び現金同等物の増減額（-は減少）	Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	-57,698	148,844
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Period	179,249	132,310
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	Increase in cash and cash equivalents resulting from inclusion of subsidiaries in consolidation	421	–
現金及び現金同等物の中間期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	121,971	281,155

2025年3月期決算概要：連結業績予想 （2024年5月10日公表）
FY2024 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 10, 2024)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024 予想 / Forecast	FY2023 実績 / Results	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		2,600,000	2,383,289	+216,710
賃貸	Leasing	830,000	815,002	+14,997
分譲	Property Sales	800,000	627,611	+172,388
マネジメント	Management	470,000	462,857	+7,142
施設営業	Facility Operations	210,000	194,512	+15,487
その他	Other	290,000	283,306	+6,693
営業利益 Operating Income		340,000	339,690	+309
事業利益 Business Income		370,000	346,166	+23,833
賃貸	Leasing	170,000	169,097	+902
分譲	Property Sales	170,000	135,187	+34,812
マネジメント	Management	60,000	66,289	- 6,289
施設営業	Facility Operations	30,000	26,333	+3,666
その他	Other	0	4,151	- 4,151
全社費用・消去	Elimination or Corporate	- 60,000	- 54,892	- 5,107
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	- 80,000	- 71,800	- 8,199
純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	- 79,000	- 72,312	- 6,687
その他	Other, in Net	- 1,000	511	- 1,511
経常利益 Ordinary Income		260,000	267,890	- 7,890
特別損益	Extraordinary Gains/Losses	85,000	66,174	+18,825
税前当期純利益	Income before Income Taxes	345,000	334,065	+10,934
法人税等	Income Taxes	- 113,000	- 106,377	- 6,622
当期純利益	Profit	232,000	227,687	+4,312
非支配株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Non-Controlling Interests	3,000	- 3,040	+6,040
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of the Parent		235,000	224,647	+10,352

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、固定資産・販売用不動産・投資有価証券をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による利益の伸長や、好調なホテル・リゾートにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。

また、今般策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION2030」における新たな定量指標である「事業利益」（＝営業利益＋持分法投資損益(※)＋固定資産売却損益）について、当期は3,461億円となりますが、次期は3,700億円と、当期から238億円の増益を見込んでおります。

セグメント別の事業利益の業績予想の内容は以下の通りです。

・「賃貸」セグメント
資産回転に伴う利益影響が一部生じるものの、主に国内商業施設における売上増や、通期稼働物件の利益寄与等により、増益を見込む。

・「分譲」セグメント
販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、大幅な増益を見込む。
なお、国内住宅分譲は都心・高額・大規模な高利益率物件の計上により、過去最高の利益率となる22.9%を見込む。

・「マネジメント」セグメント
当期に計上した大型物件におけるプロジェクトマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

・「施設営業」セグメント
ホテル・リゾートにおける、旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおける、バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、増益を見込む。

＜株主還元＞

・「& INNOVATION 2030」において2024年度から2026年度の株主還元について、総還元性向を親会社株主に帰属する当期純利益の「50%以上」、このうち配当性向を同「35%程度」としました。
・次期１株当たり配当金は当期（分割後基準 28円/株）から２円増配の年30円/株（中間15円/株、期末15円/株）を予定。

（※）持分法投資損益には、不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む

2025年3月期決算概要：連結業績予想 （2024年5月10日公表）
FY2024 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 10, 2024)

■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)		FY2024 予想 / Forecast	FY2023 実績 / Results	増減/Change
営業収益	Revenues from Operations	420,000	314,400	+105,599
中高層分譲	Condominium Sales	380,000	280,561	+99,438
戸建分譲	Detached Housing Sales	40,000	33,839	+6,160
営業利益	Operating Income	96,000	49,788	+46,211
営業利益率	OP Margin	22.9%	15.8%	+7.1pt

■国内住宅分譲戸数
Property Sales to Individuals (Domestic Units)

(戸/Units)

		FY2024 予想 / Forecast	FY2023 実績 / Results	増減/Change
中高層	Condominiums	3,650	3,280	+370
戸建	Detached Housing	450	420	+30
合計	Total	4,100	3,700	+400

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024 予想 / Forecast	FY2023 実績 / Results	増減/Change
新規投資	New Investments	230,000	246,609	-16,609
減価償却費	Depreciation	130,000	133,726	-3,726

■販売用不動産・前渡金
Real Property for Sale・Advances Paid for Purchases

		FY2024 予想 / Forecast	FY2023 実績 / Results	増減/Change
新規投資	New Investments	530,000	614,698	- 84,698
原価回収	Recovery of Costs	570,000	417,492	+152,507

■有利子負債
Interest-Bearing Debt

		FY2024 予想 期末残高 Forecast Balance at end of priod	FY2023 実績 期末残高 Actual Balance at end of priod	増減/Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,400,000	4,430,422	-30,422

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。請求金額は当中間期末で約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中間期末までに仮払いした金額については、当社中間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が、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。

会計方針の変更

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用」等）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号　2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

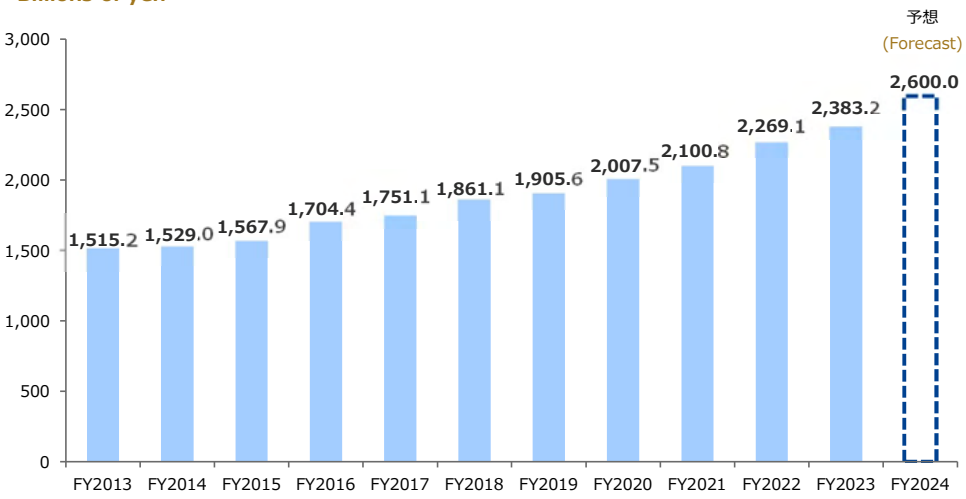
法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－３項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－２項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年中間期及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前年同期の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

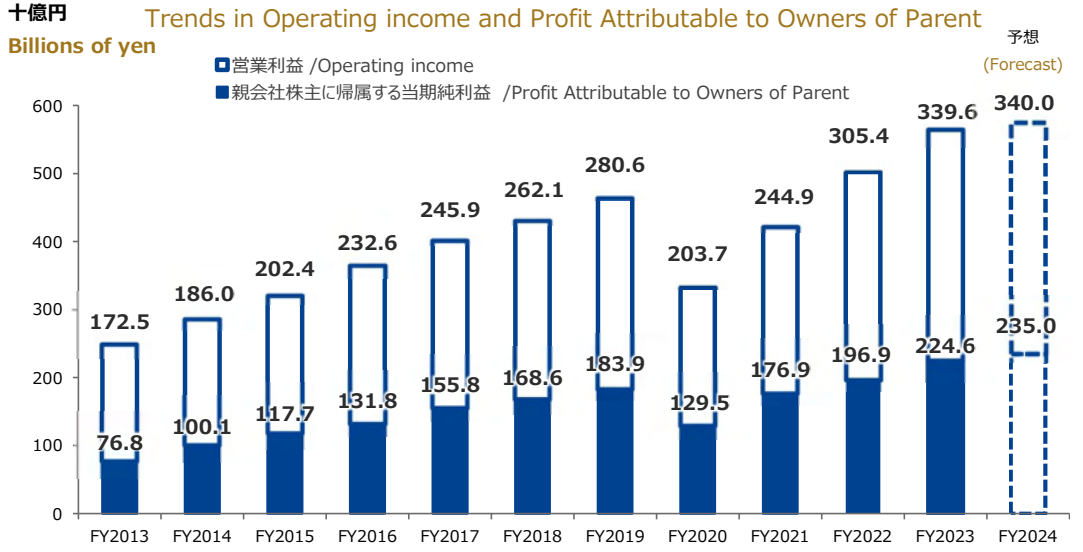
中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

営業収益の推移
Trends in Revenues from Operations



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



2024年5月10日時点
As of May 10, 2024

	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	**1,515.2**	**1,529.0**	**1,567.9**	**1,704.4**	**1,751.1**	**1,861.1**	**1,905.6**	**2,007.5**	**2,100.8**	**2,269.1**	**2,383.2**	**2,600.0**
営業利益/Operating income (十億円/Billion of yen)	**172.5**	**186.0**	**202.4**	**232.6**	**245.9**	**262.1**	**280.6**	**203.7**	**244.9**	**305.4**	**339.6**	**340.0**
親会社株主に帰属する当期純利益/Profit Attributable to Owners of Parent (十億円/Billion of yen)	**76.8**	**100.1**	**117.7**	**131.8**	**155.8**	**168.6**	**183.9**	**129.5**	**176.9**	**196.9**	**224.6**	**235.0**
EPS*1 (円/yen)	**29.2**	**34.6**	**39.7**	**44.5**	**52.6**	**57.1**	**62.8**	**44.8**	**61.5**	**69.3**	**80.2**	**83.9**
年間配当/株 *1/Annual Dividend Per Share (円 /yen)	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	30
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	30.0	40.0	-
総還元性向*2 Total Shareholder Return ratio*1 (%)	**25.1**	**24.1**	**25.2**	**25.5**	**35.0**	**35.1**	**36.9**	**44.2**	**46.6**	**44.9**	**52.7**	-
ROA*3 (%)	**4.1**	**4.1**	**4.1**	**4.6**	**4.6**	**4.4**	**4.2**	**2.8**	**3.3**	**3.9**	**3.9**	-
ROE*4 (%)	**6.3**	**6.4**	**6.2**	**6.8**	**7.4**	**7.4**	**7.7**	**5.2**	**6.6**	**6.9**	**7.5**	-

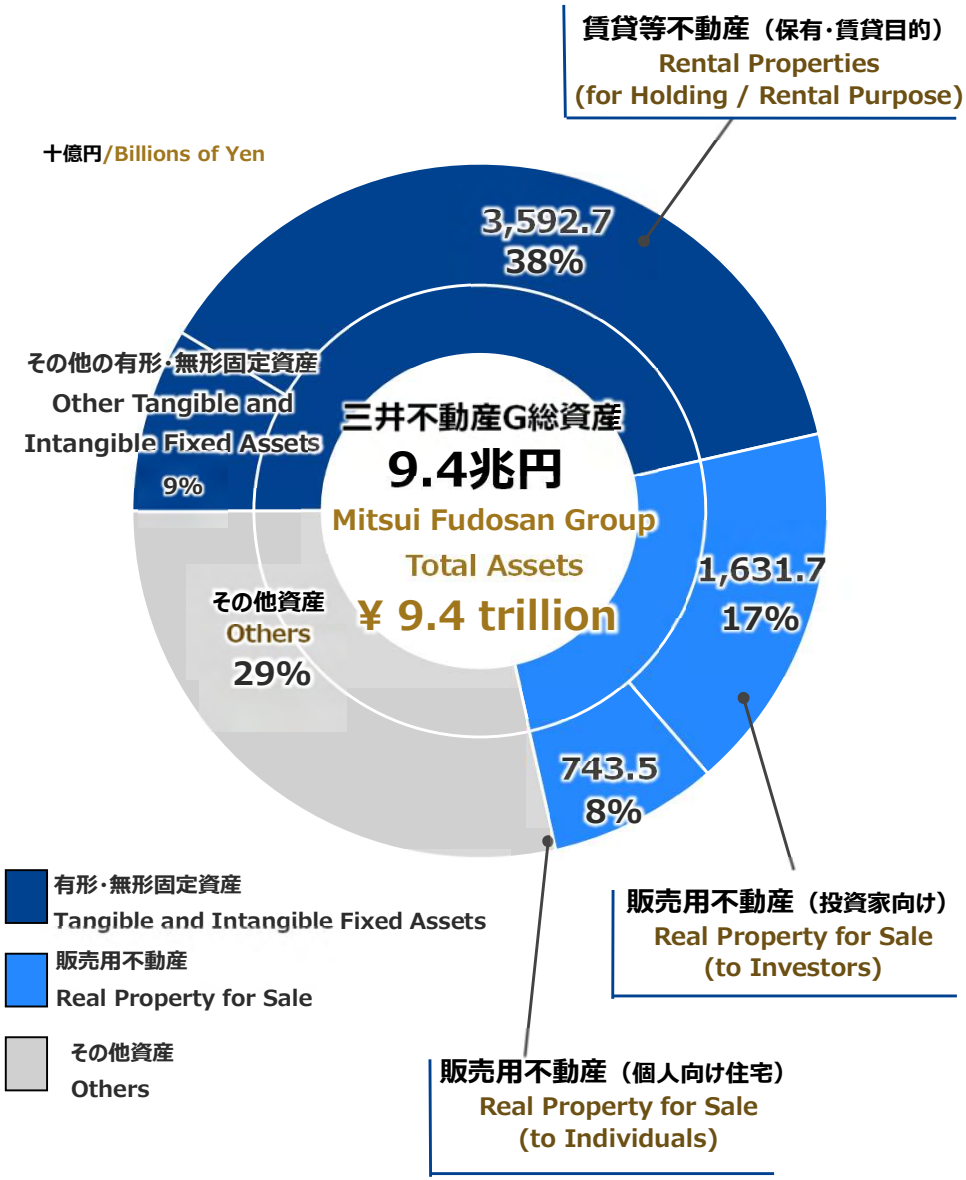
*1 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。
/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

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

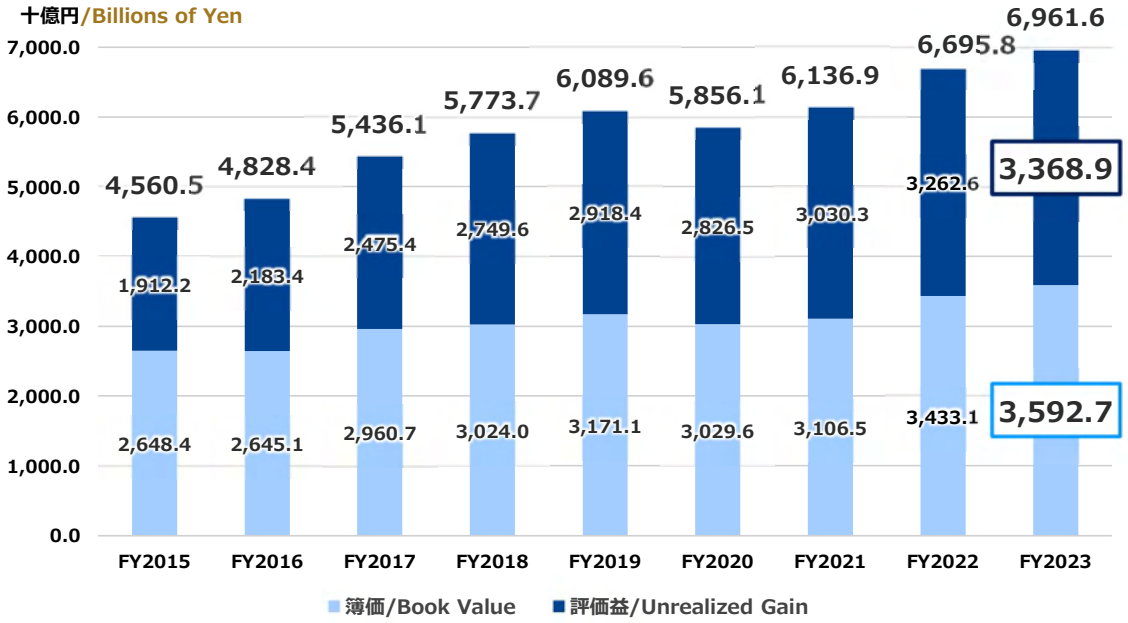
*3 ROA=(営業利益＋営業外収益)／総資産期首期末平均残高 /ROA=(Operating income + Non-operating income)／Average total assets over the period

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

賃貸不動産の規模と評価益の推移
Trends in Size and Unrealized Gain from Rental Properties



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



十億円/Billions of Yen

				期末簿価 2024年3月期 Year-end Book Value FY2023/4Q	期末時価 2024年3月期 Year-end Market Price FY2023/4Q	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス	Office	1,531.0	3,302.6	1,771.6
		商業施設	Retail	546.8	1,150.8	603.9
		その他	Other	182.0	230.6	48.5
	海外 Overseas	オフィス	Office	750.6	1,572.7	822.1
		商業施設	Retail	173.0	239.6	66.6
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1	Subject to Valuation*1		47.0	103.0	56.0
	時価評価対象外	Not Subject to Valuation		362.0	362.0	0.0
合計/Total				3,592.7	6,961.6	3,368.9
前期末からの差異/Difference from End of Last Year				+159.6	+265.8	+106.3

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

決算ハイライト：利益指標「事業利益」の新設
Financial Highlights : Establishment of new profit indicator "Business Income"

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

■事業利益＝営業利益＋持分法投資損益等(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)＋固定資産売却損益
Business Income = Operating Income + Equity in earnings (losses) of affiliates (including gains (losses) on sales of stocks of subsidiaries and affiliates for the purpose of property sales) + Gains (losses) on sales of fixed assets

営業利益
Operating Income

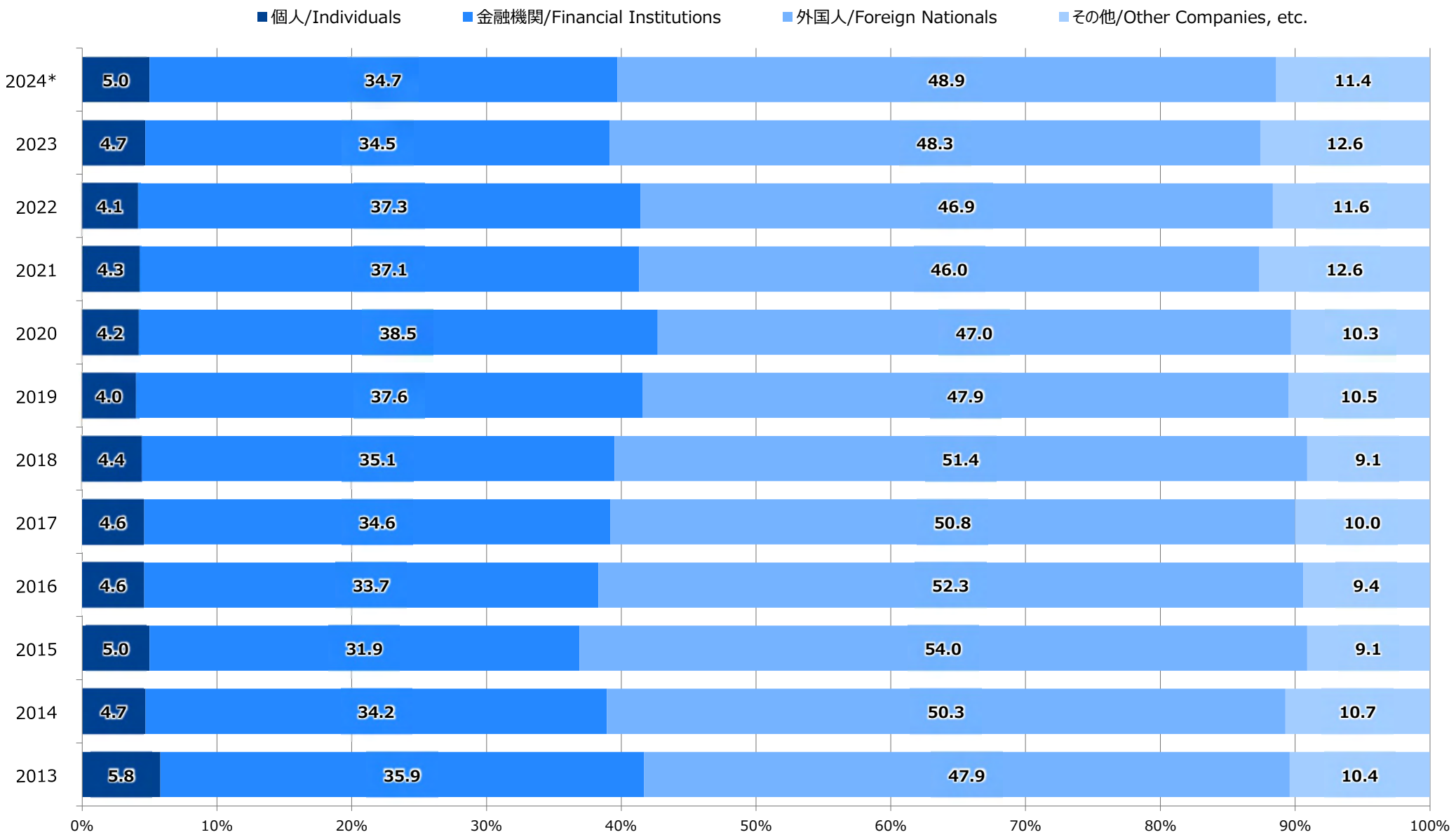
賃貸	Leasing
分譲	Property Sales
マネジメント	Management
施設営業	Facility Operations
その他	Other
全社費用・消去	Elimination or Corporate
持分法投資損益	Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies
固定資産売却損益	Gain / Loss on Retirement of Non－current Assets
純金利負担	Interest Income/Expense, in Net
その他	Other, in Net

営業外損益・特別損益
Non-operating and Extraordinary Income/Loss

事業利益
Business Income

賃貸	Leasing		
		営業利益	Operating Income
		持分法投資損益	Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies
分譲	Property Sales		
		営業利益	Operating Income
		持分法投資損益	Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies
		固定資産売却損益	Gain / Loss on Retirement of Non－current Assets
マネジメント	Management		
		営業利益	Operating Income
		持分法投資損益	Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies
施設営業	Facility Operations		
		営業利益	Operating Income
		持分法投資損益	Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies
その他	Other		
		営業利益	Operating Income
		持分法投資損益	Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies
全社費用・消去	Elimination or Corporate		

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



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

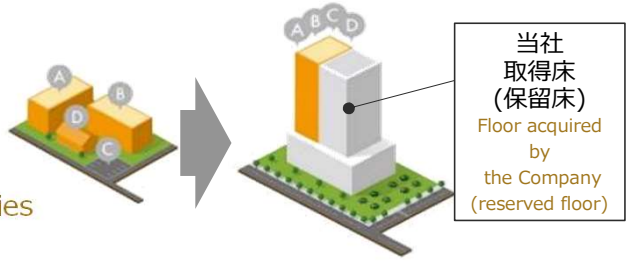
当社企業データ：賃貸事業の開発事例
Company Data : Examples of Developments in Leasing Business

市街地再開発事業 Urban Area Redevelopment Project

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

アセットオーナーとして
街づくりに関与することで、
新たな事業機会を獲得

Acquire
new business opportunities
by creating
neighborhoods
as an asset owner



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

保有資産の建替 Reconstruction of Owned Assets

グループ会社が保有する資産
を一体的に建て替え

Integrally reconstruct multiple
assets held by the Group

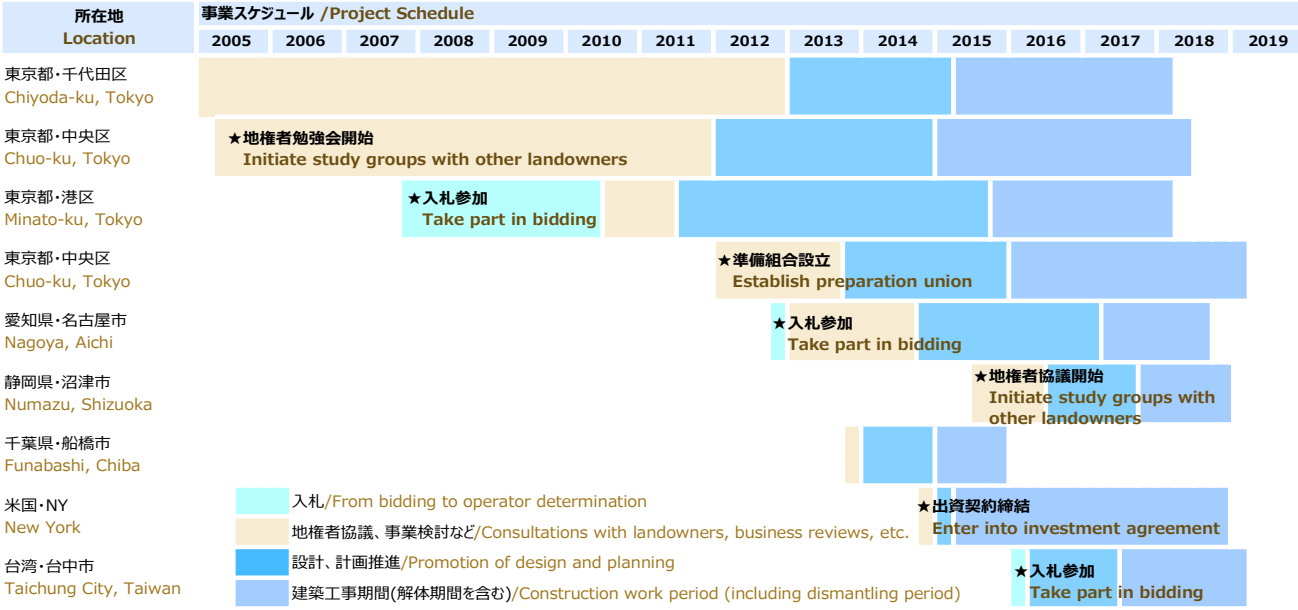
一般的な開発 Standard-Type Development

相対取引、入札等により
新たな事業機会を獲得

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

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

エリア Area	種別 Type	プロジェクト名 Project Name	所在地 Location	事業期間 Project Periods
国内 Japan	複合型 Mixed use	東京ミッドタウン日比谷 TOKYO MIDTOWN HIBIYA	東京都・千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	13.0
		日本橋高島屋三井ビル Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	13.0
		msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower S	東京都・港区 Minato-ku, Tokyo	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	7.0
	商業 Retail	ららぽーと名古屋みなとアクルス LaLaport NAGOYA minato AQULS	愛知県・名古屋市 Nagoya, Aichi	6.0
		ららぽーと沼津 LaLaport NUMAZU	静岡県・沼津市 Numazu, Shizuoka	3.5
	物流 Logistics	MFLP船橋 I MFLP Funabashi I	千葉県・船橋市 Funabashi, Chiba	2.0
海外 Overseas	オフィス Office	55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York	4.0
	商業 Retail	MOP台湾台中港 MOP TAICHIUNG PORT	台湾・台中市 Taichung City, Taiwan	3.0



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

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

当社企業データ：財務データ（過去11年）
Company Data : Financial Data (Last 11 Years)

百万円/Millions of yen

年度/FY			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103	**2,383,289**
	営業利益	Operating Income	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	**339,690**
	経常利益	Ordinary Income	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	**267,890**
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	**224,647**
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396	**9,489,527**
	販売用不動産[*1]	Real Property for Sale[*1]	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704	2,163,634	**2,375,281**
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135	4,293,130	**4,405,526**
	資本的支出	Capital Expenditure	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	**246,609**
	減価償却費	Depreciation	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	**133,726**
	有利子負債[*2]	Interest-Bearing Debt[*2]	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234	4,048,531	**4,430,422**
	自己資本	Shareholders' Equity	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474	2,900,726	**3,110,088**
キャッシュ・フロー Cash Flow	営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Operating Activities	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	**241,697**
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	**-286,987**
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	**59,988**
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	**179,249**
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円) [*3]	EPS (Earnings Per Share) (Yen)[*3]	29.2	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	**80.2**
	BPS(1株当たり純資産)(円) [*3]	BPS (Book-value Per Share) (Yen)[*3]	483.7	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	**1,109.9**
	配当金(円) [*3]	Cash Dividends (Yen)[*3]	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	**28**
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)[*4]	ROA(%)[*4]	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	**3.94**
	ROE(%)[*5]	ROE(%)[*5]	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	**7.47**
	D/Eレシオ(倍)[*6]	D/E Ratio (Times)[*6]	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	**1.42**
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	**32.8**
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	**52.7**

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

*2 有利子負債=短期借入金＋NR短期借入金＋CP＋短期償還社債＋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 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。配当金については小数点以下を四捨五入しております。
/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year. Cash dividends ividends are rounded to the nearest yen.

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

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

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

当社企業データ：非財務データ
Company Data : Non-Financial Data

詳細は、「サステナビリティレポート」を参照
https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/

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

年度/FY			単位/Unit	2018	2019	2020	2021	2022	2023
環境指標*1 Environmental Indicators *1	温室効果ガス(GHG)排出量(SBT基準に基づく)	Greenhouse gas (GHG) emissions (based on SBT standards)	1,000t-CO_2	5,076	4,383	4,690	4,199	5,503	**3,941**
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO_2	90	104	115	140	183	**186**
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO_2	395	413	363	438	457	**430**
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO_2	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	**3,325**
	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	3,935,352	**4,135,836**
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000㎥/年 1,000 ㎥/year	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	**15,347**
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000㎥/年 1,000 ㎥/year	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	**13,714**
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	**137,986**
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人/persons	19,081	20,864	23,992	24,408	24,706	**25,593**
	うち三井不動産(単体)	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人/persons	1,577	1,678	1,776	1,898	1,973	**2,049**
	女性管理職比率(単体)*3	Women in management positions ratio (Non-consolidated)*4	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	**9.2**
	女性総合職比率(単体)*3	Women in general positions ratio (Non-consolidated)*4	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	**19.7**
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.1	14.9	13.8	15.0	16.2	**16.2**
	育児休業取得者数(比率) 男性 (単体)*4	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%)	59(122.9%)	**63(116.6%)**
	育児休業取得者数(比率) 女性 (単体)	Number (percentage) of persons taking childcare leave, women (Non-consolidated)	人/persons	15(100%)	10(100%)	13(100%)	20(95.2%)	22(100%)	**25(96%)**
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100	100	**100**
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	100	100	**100**
	フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	0.81	0.66	**0.93**

*1 三井不動産および連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有する施設となります。集計範囲・方法の見直し等により数値が変動する可能性があります。
*1 Facilities owned by Mitsui Fudosan and its consolidated subsidiaries that either own properties or have 100 or more employees. Values are subject to change due to revisions to aggregation range and methods.
*2 FY2018～FY2020：対象範囲は原則として「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づいて報告義務のある施設となります。ただし、一部の施設を除きます。
*2 FY2018-FY2020 : In principle, the scope of the project covers facilities that are required to report based on the Law Concerning the Rational Use of Energy. However, some facilities are excluded.
*3 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。
*3 Figures for each fiscal year are those for the beginning of the fiscal year starting April 1 of the following year.
*4 育児目的休暇の取得率。分母：該当年度に配偶者が出産した人数、分子：該当年度に育児目的休暇を取得した人数
*4 Percentage of persons taking leave intended for childcare.
Denominator:Number of people whose own spouse gave birth in the relevant year,Numerator: number of persons who took leave for childcare purposes in the relevant year.

主な稼働物件一覧（国内）
List of Main Properties in Operation (Domestic)

オフィス
Office Buildings

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

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

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

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

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space*	竣工/Completion	オフィス以外の用途/Main applications
東京ミッドタウン Tokyo Midtown	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 282,000㎡	2007年1月 Jan. 2007	商業、ホテル、住宅 Retail, Hotel, Housing
東京ミッドタウン日比谷 Tokyo Midtown Hibiya	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 189,000㎡	2018年2月 Feb. 2018	商業 Retail
日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 152,000㎡	2019年3月 Mar. 2019	商業 Retail
霞が関ビルディング Kasumigaseki Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 145,000㎡	1968年4月 Apr. 1968	商業 Retail
日本橋三井タワー Nihonbashi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 134,000㎡	2005年7月 Jul. 2005	商業、ホテル Retail, Hotel
東京ミッドタウン八重洲 Tokyo Midtown Yaesu	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 108,000㎡	2022年8月 Aug. 2022	商業、ホテル Retail, Hotel
日本橋一丁目三井ビルディング Nihonbashi 1-Chome Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 93,000㎡	2004年1月 Jan. 2004	商業 Retail
横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 90,000㎡	2012年2月 Feb. 2012	商業 Retail
日本橋髙島屋三井ビルディング Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースタワー GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	–
msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower South	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
ゲートスクエア GATE SQUARE	千葉県柏市 Kashiwa-shi, Chiba	≒ 48,000㎡	2014年4月 Apr. 2014	商業、住宅 Retail, Housing
札幌三井JPビルディング Sapporo Mitsui JP Building	北海道札幌市 Sapporo-shi, Hokkaido	≒ 48,000㎡	2014年8月 Aug. 2014	商業 Retail
室町東三井ビルディング Muromachi Higashi Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 40,000㎡	2010年10月 Oct. 2010	商業 Retail

主な稼働物件一覧（国内）
List of Main Properties in Operation (Domestic)

商業施設 Retail Facilities

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

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

名称 Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date		店舗売上（10億円単位、2023年度） Store sales, Billions of yen, FY2023
ららぽーとTOKYO-BAY	LaLaport TOKYO-BAY	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≒ 102,000㎡	≒ 460	1981年4月	Apr. 1981	63
ららぽーと横浜	LaLaport YOKOHAMA	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 93,000㎡	≒ 280	2007年3月	Mar. 2007	56
ららぽーとEXPOCITY	LaLaport EXPOCITY	大阪府吹田市	Suita-shi, Osaka	≒ 88,000㎡	≒ 310	2015年11月	Nov. 2015	52
ららぽーと富士見	LaLaport FUJIMI	埼玉県富士見市	Fujimi-shi, Saitama	≒ 80,000㎡	≒ 290	2015年4月	Apr. 2015	51
ラゾーナ川崎プラザ	LAZONA Kawasaki Plaza	神奈川県川崎市	Kawasaki-shi, Kanagawa	≒ 79,000㎡	≒ 330	2006年9月	Sep. 2006	92
ららぽーと福岡	LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市	Fukuoka-Shi, Fukuoka	≒ 73,000㎡	≒ 220	2022年4月	Apr. 2022	40
ららぽーと豊洲	LaLaport TOYOSU	東京都江東区	Koto-ku, Tokyo	≒ 67,000㎡	≒ 210	2006年10月	Oct. 2006	49
ららぽーと門真 / MOP大阪門真[*1*2]	LaLaport Kadoma / MOP Osaka Kadoma[*1*2]	大阪府門真市	Kadoma-shi, Osaka	≒ 66,000㎡	≒ 250	2023年4月	Apr. 2024	–[*3]
ららぽーと沼津	LaLaport NUMAZU	静岡県沼津市	Numazu-shi, Shizuoka	≒ 64,000㎡	≒ 210	2019年10月	Oct. 2019	32
ららぽーと愛知東郷	LaLaport AICHI TOGO	愛知県愛知郡	Aichi-gun, Aichi	≒ 63,000㎡	≒ 200	2020年9月	Sep. 2020	28

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

名称[*2] Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date		店舗売上（10億円単位、2023年度） Store sales, Billions of yen, FY2023
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	64
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	57
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	27
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	21
ＭＯＰマリンピア神戸	MOP MARINE PIA KOBE	兵庫県神戸市	Kobe-shi, Hyogo	≒ 23,000㎡	≒ 140	1999年10月	Oct. 1999	–[*4]
ＭＯＰ多摩南大沢	MOP TAMA MINAMI OSAWA	東京都八王子市	Hachioji-shi, Tokyo	≒ 21,000㎡	≒ 120	2000年9月	Sep. 2000	17
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	14
ＭＯＰ倉敷	MOP KURASHIKI	岡山県倉敷市	Kurashiki-shi, Okayama	≒ 20,000㎡	≒ 120	2011年12月	Dec. 2011	12

*1 「ららぽーと」と「三井アウトレットパーク」の複合物件、数値は全て合算し算出。/ Complex property of “LaLaport” and “Mitsui Outlet Park".All figures are combined.　*2 MOP＝三井アウトレットパーク/Mitsui Outlet Park

*3 2023年度竣工物件のため非開示/Not disclosed as the property was completed in 2023.　*4 リニューアルにより2023年度内にクローズしたため非開示 /　Not disclosed as closed within FY2023 due to renewal.

主な稼働物件一覧（国内）
List of Main Properties in Operation (Domestic)

物流施設 Logistics Facilities

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

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

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

名称/Name		所在/Location		延床面積(約) /Total Floor Space	竣工/Completion		テナント構成/Tenant Composition	
MFLP船橋Ⅰ	MFLP 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 FUNABASHIⅢ	千葉県船橋市	Funabashi-shi,Chiba	≒ 271,000㎡	2021年6月	Jun. 2021	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP日野	MFLP HINO	東京都日野市	Hino-shi, Tokyo	≒ 213,000㎡	2015年10月	Oct. 2015	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP市川塩浜Ⅱ	MFLP ICHIKAWA 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	Jul. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP座間	MFLP ZAMA	神奈川県座間市	Zama-shi, Kanagawa	≒ 134,000㎡	2023年9月	Sep. 2023	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP海老名Ⅰ	MFLP 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弥富木曽岬	MFLP YATOMIKISOSAKI	三重県桑名郡	Kuwana-gun, Mie	≒ 99,000㎡	2023年3月	Mar. 2023	マルチテナント	Multi-tenant
MFIP羽田	MFIP HANADA	東京都大田区	Ota-ku, Tokyo	≒ 81,000㎡	2019年6月	Jun. 2019	マルチテナント	Multi-tenant

ホテル・リゾート Hotels and Resorts

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

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

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

*2：MGH=三井ガーデンホテル/Mitsui Garden Hotel

■主なリゾート・ラグジュアリー施設（2024年3月末時点）/Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2024)

名称/Name		所在/Location		室数（約）/Rooms	開業/Opening Date		スキーム/Scheme	
ハレクラニ沖縄	Halekulani Okinawa	沖縄県国頭郡	Kunigami-gun, Okinawa	≒ 360	2019年7月	Jul. 2019	土地・建物保有	Land and buildings owned
HOTEL THE MITSUI KYOTO		京都府京都市	Kyoto-shi, Kyoto	≒ 160	2020年11月	Nov. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
フォーシーズンズホテル東京大手町	Four Seasons Hotel Tokyo at Otemachi	東京都千代田区	Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 190	2020年9月	Sep. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
ブルガリ ホテル 東京	Bvlgari Hotel Tokyo	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≒ 100	2023年4月	Apr. 2023	土地・建物保有	Land and buildings owned

主な稼働物件一覧（海外）
List of Main Properties in Operation (Overseas)

■欧米（2024年3月末時点）/Europe and North America (As of March 31, 2024)

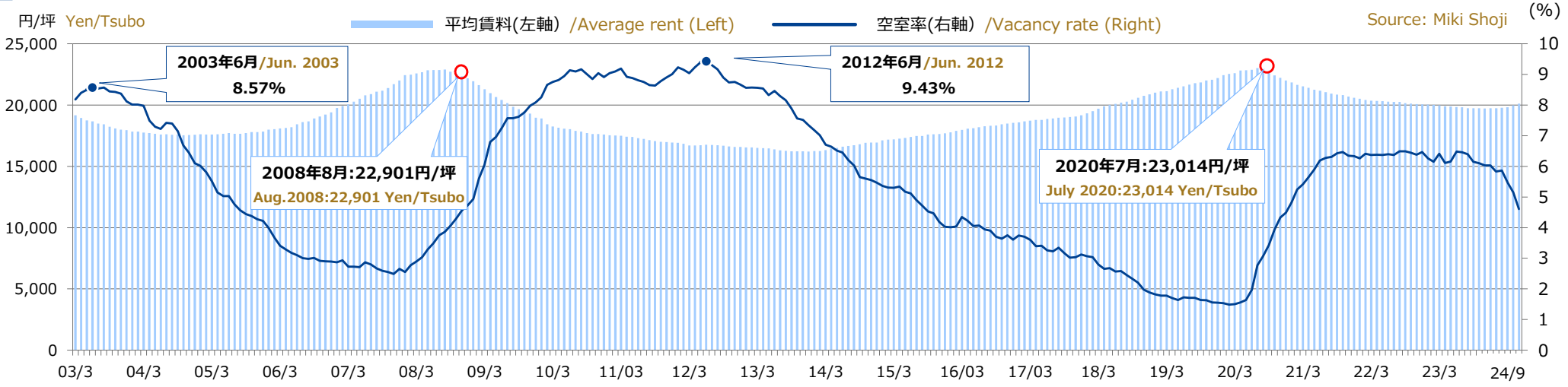
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	Waterfront Corporate Center Ⅲ	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	The Homer Building	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17th Street,NW Seventeenth	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 Brannan	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 Hanover Square, W1	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	One Angel Court	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	Television Centre	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	525 West 52nd Street	New York, US	≒ 390 戸 /Units	2017年 /2017
	J-Sol（4000 North Fairfax Drive）	Arlington, US	≒ 330 戸 /Units	2020年 /2020
	The Landing（22 Texas）	San Francisco, US	≒ 260 戸 /Units	2019年 /2019
	Maizon Bethesda	Maryland, US	≒ 230 戸 /Units	2021年 /2021

■アジア（2024年3月末時点）/Asia (As of March 31, 2024)

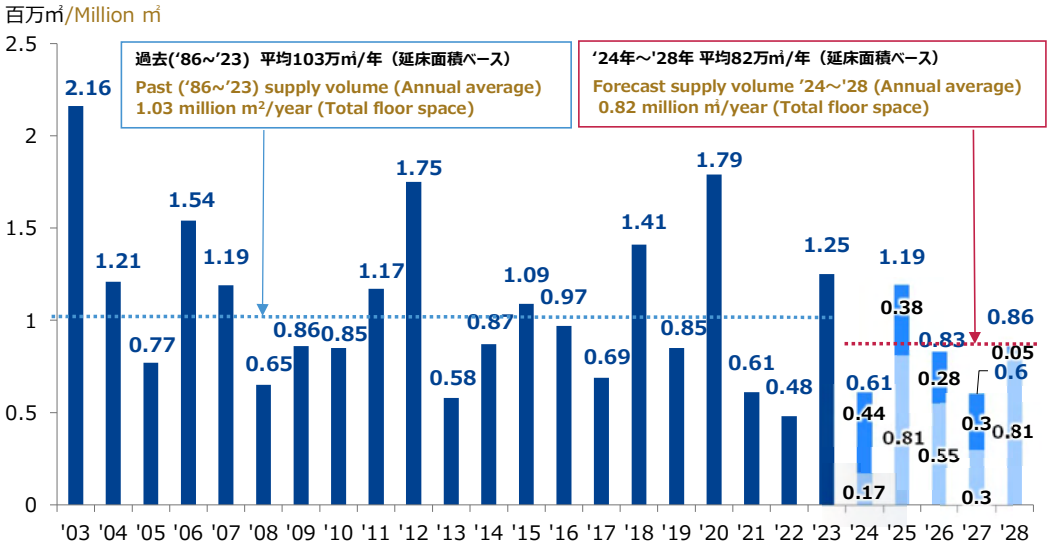
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） Shops	開業 Opening Year
商業施設 Retail Facilities	三井アウトレットパーク 台中港 Mitsui Outlet Park TAICHUNG PORT	台湾 Taiwan	≒ 43,000㎡	≒ 220	2018年 /2018
	三井アウトレットパーク 台湾林口 Mitsui Outlet Park LINKOU	台湾 Taiwan	≒ 45,000㎡	≒ 220	2016年 /2016
	三井アウトレットパーク 台南 Mitsui Outlet Park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

都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）
Office Building Market Trend (Average Rent / Vacancy Rate) - 5 Wards of Central Tokyo

資料：三鬼商事
Source: Miki Shoji



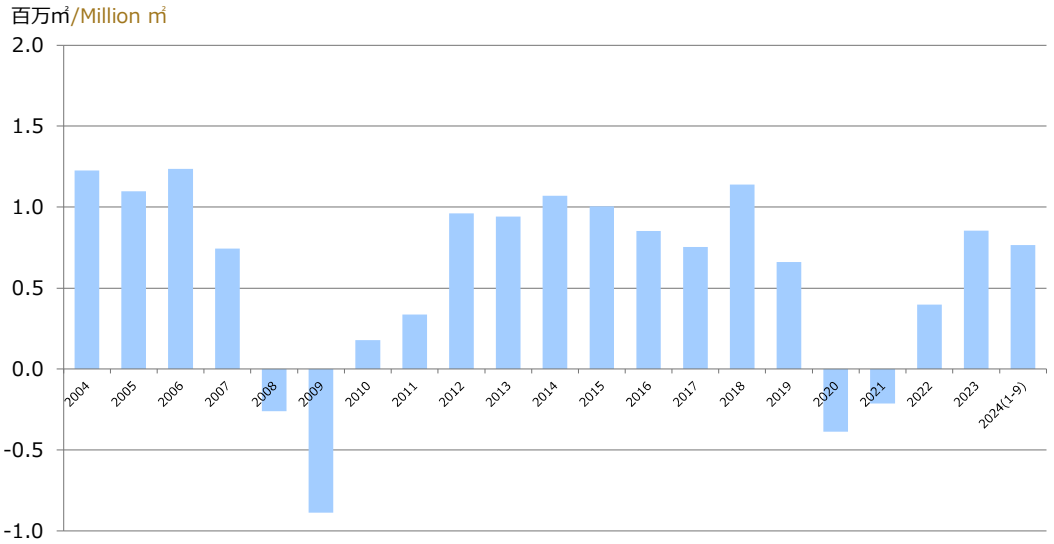
オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）
Trend of Supply Volume of Large-Scale Office Buildings within Tokyo's 23 Wards (Calendar year)



資料：森ビル㈱2024.5.23
Source: Mori Building（As of May 23, 2024）

■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)



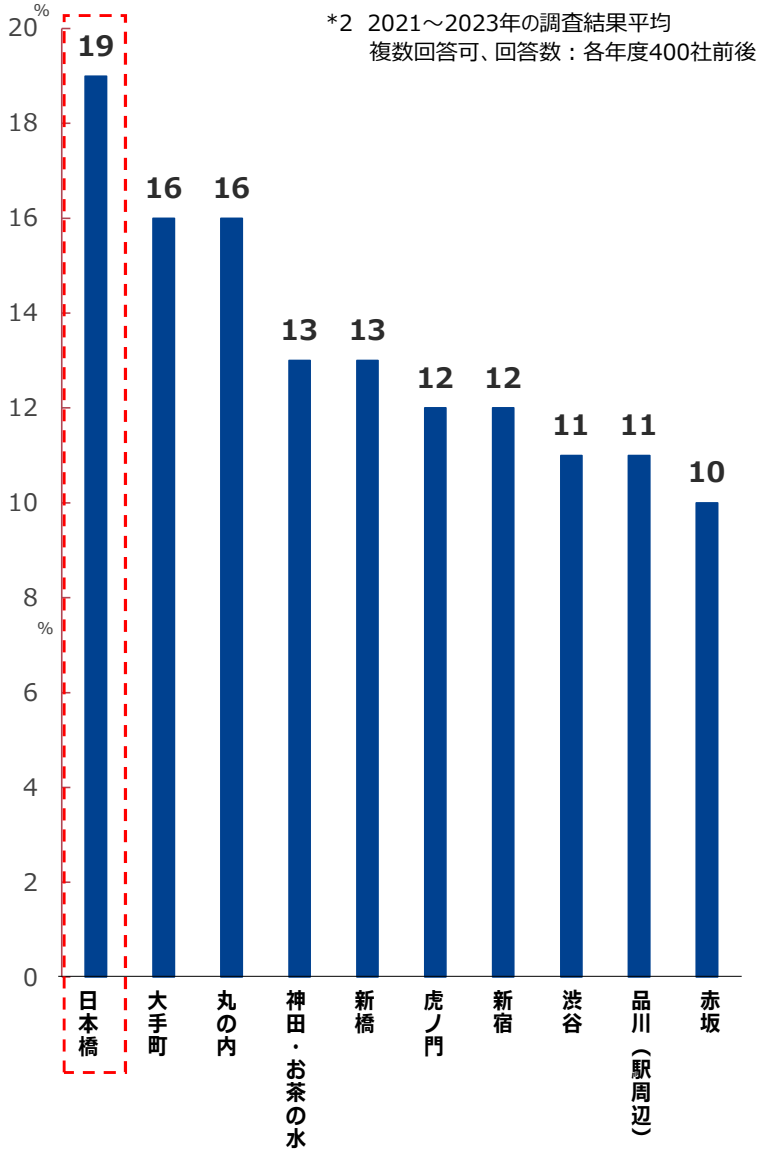
資料：三幸エステート
Source: Sanko Estate

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「2023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1,800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）

*2　2021～2023年の調査結果平均
複数回答可、回答数：各年度400社前後

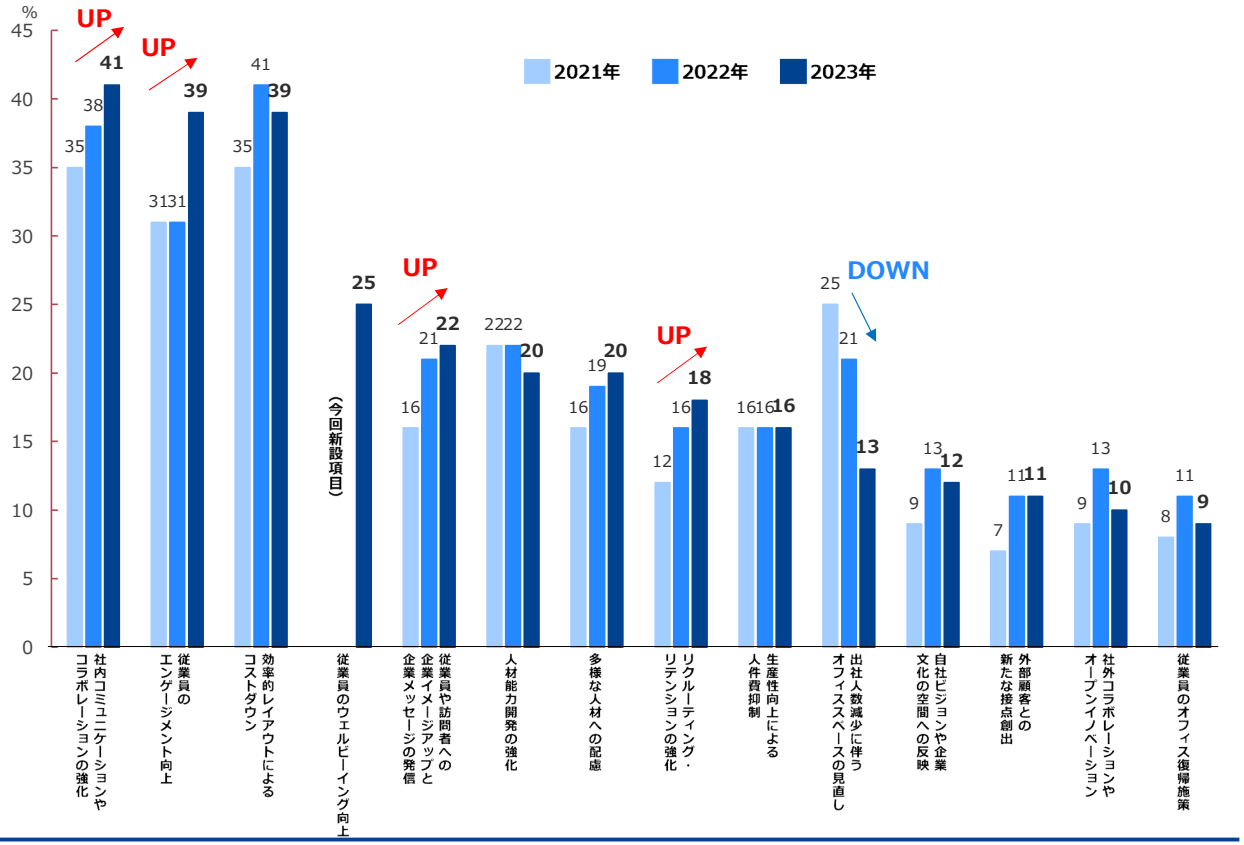


「オフィス環境づくりにおける課題」 回答割合*3

*3　2021～2023年の調査結果
複数回答可、回答数：各年度約1,800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」「従業員のエンゲージメント向上」**の回答割合が増加し、上位に挙がった。
・従業員300人以上の企業においては約6割が**「社内コミュニケーションの強化」**
「従業員のエンゲージメント向上」を、約4割が**「従業員のウェルビーイング向上」**を課題として挙げる。

森ビル株式会社「2023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）

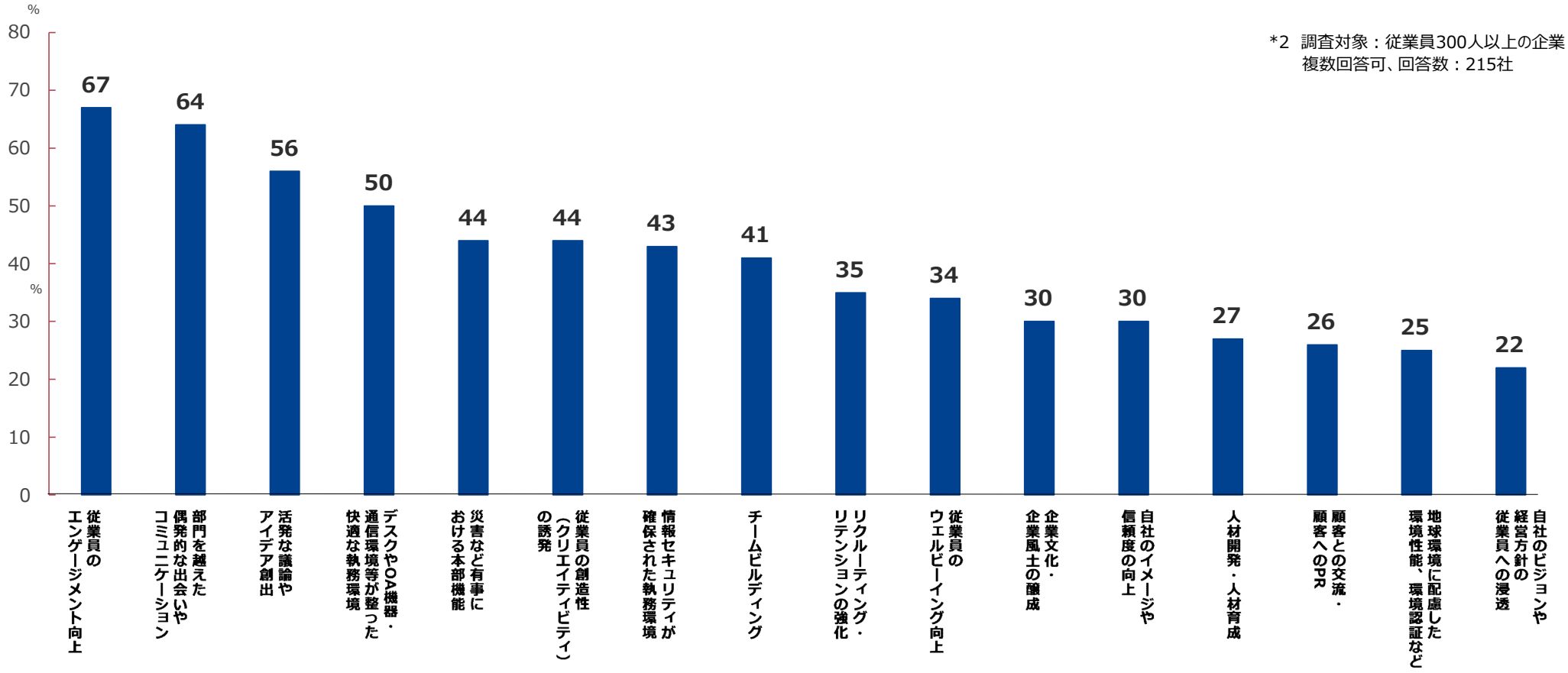
*1　出典　　：森ビル株式会社「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」
　　調査対象：東京23区内に本社が所在する企業　約10,000社　（有効回答約1,800社）

「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

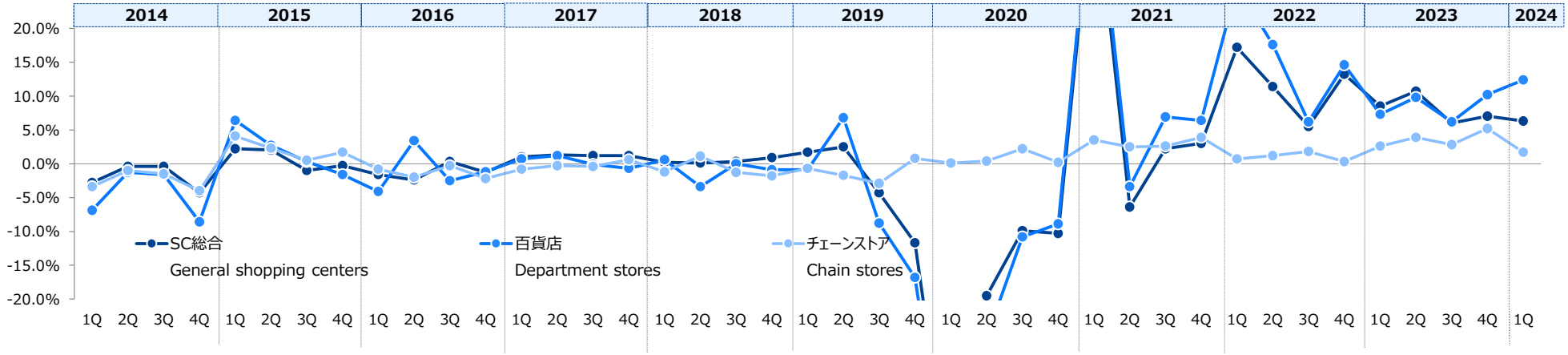
・従業員300人以上の企業では、**「従業員のエンゲージメント向上」「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」**が上位に挙がる。
これらに加えて**「従業員の創造性（クリエイティビティ）の誘発」「リクルーティング・リテンションの強化」「従業員のウェルビーイング向上」**などは回答企業全体を
大きく上回る回答割合であり、オフィスが従業員に与える影響をより重視する姿勢が見られる。

森ビル株式会社「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋

*2　調査対象：従業員300人以上の企業
　　複数回答可、回答数：215社



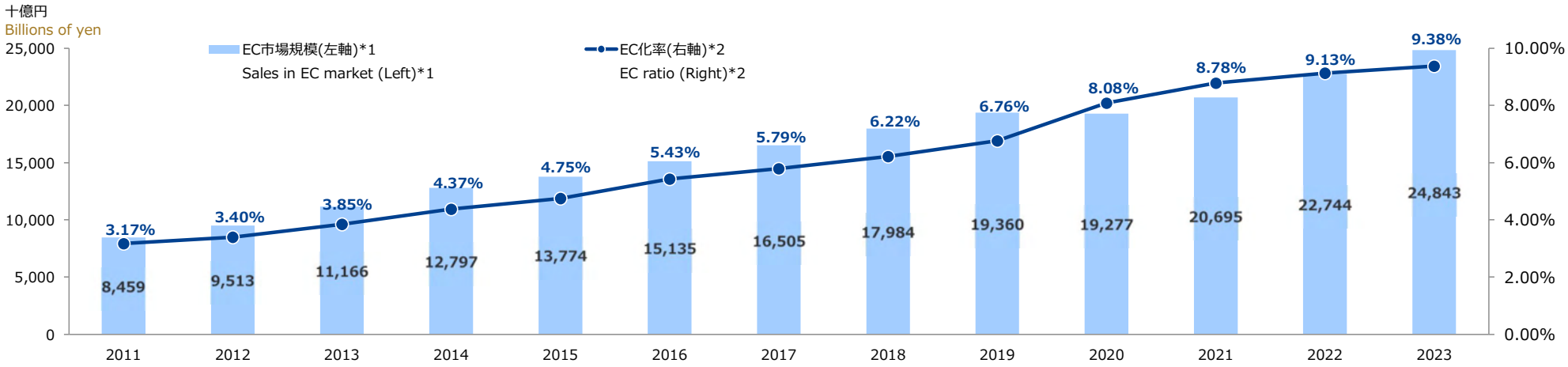
業態別の売上高前年対比
Year-on-Year Change in Sales by Category



＊<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)

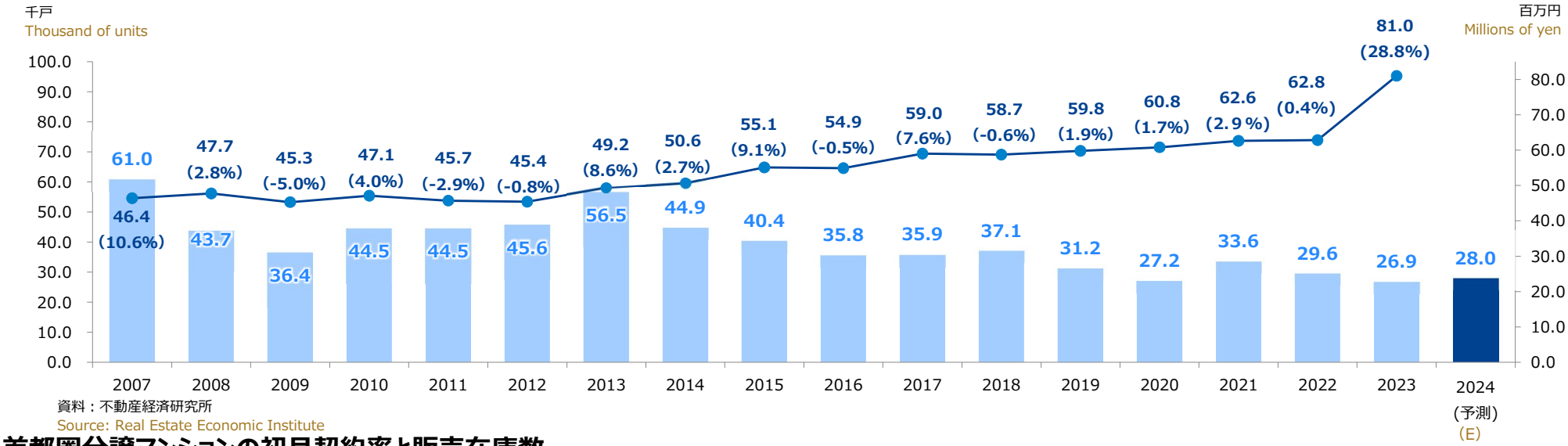


資料：経済産業省
Source: METI

*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

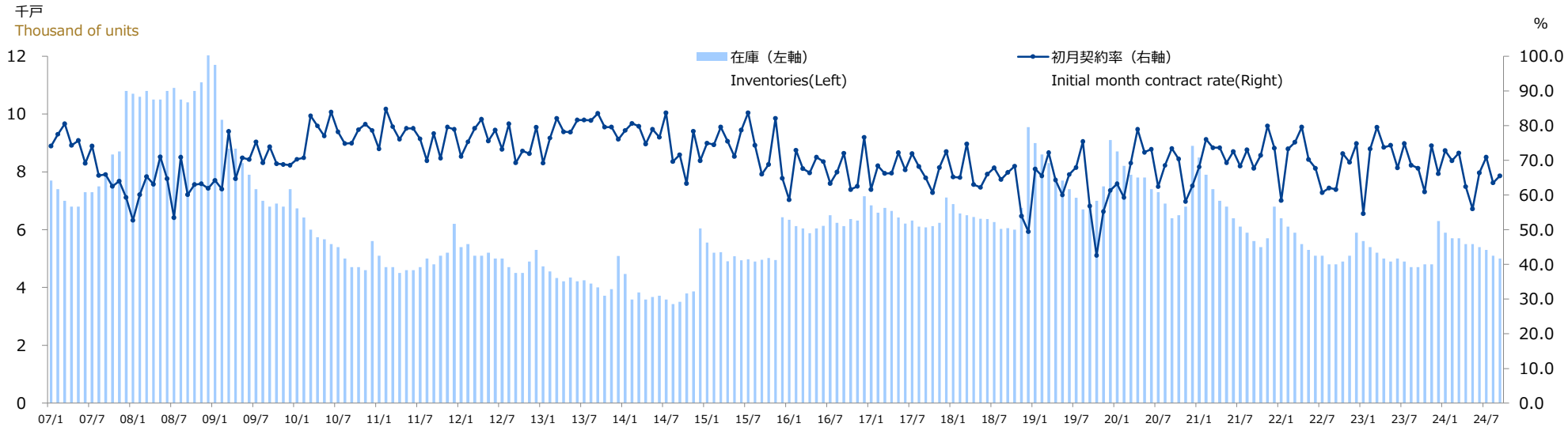
*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital
*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

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)



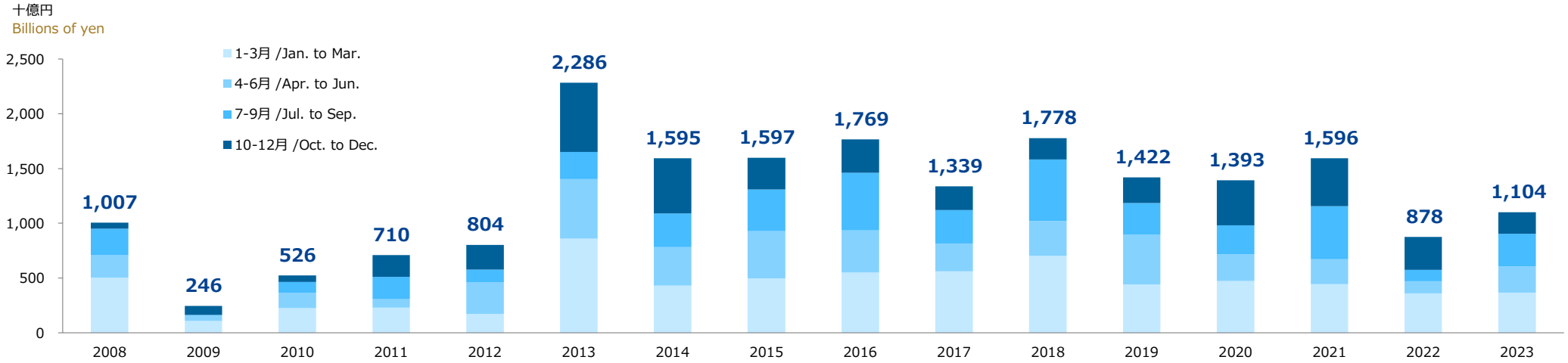
資料：不動産経済研究所
Source: Real Estate Economic Institute

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



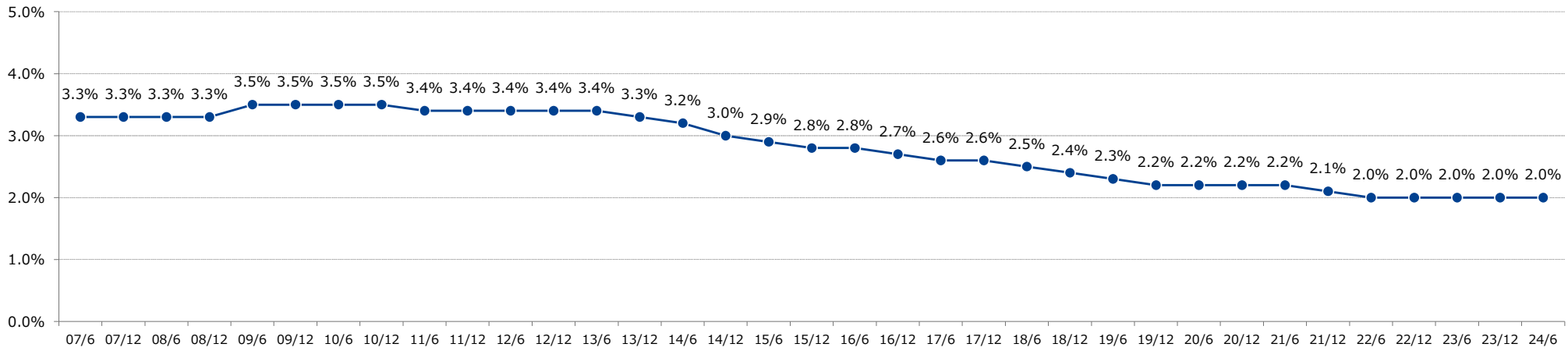
資料：不動産経済研究所
Source: Real Estate Economic Institute

J-REITの資産取得価格（暦年）
Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)



資料：不動産証券化協会
Source: The Association for Real Estate Securitization

プライムエリアオフィス利回りのベンチマーク
Yield Benchmark for Offices in Prime Locations

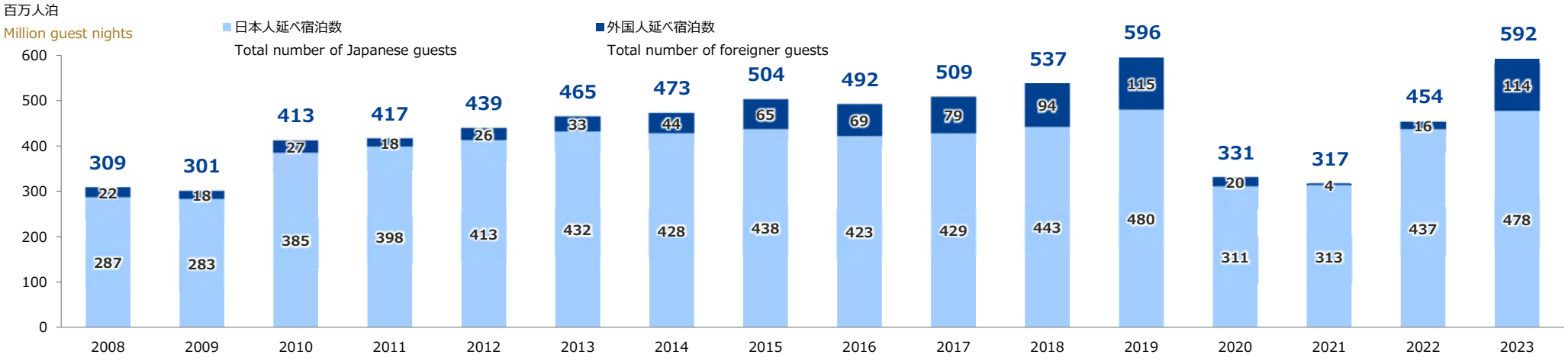


資料：日本不動産研究所
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

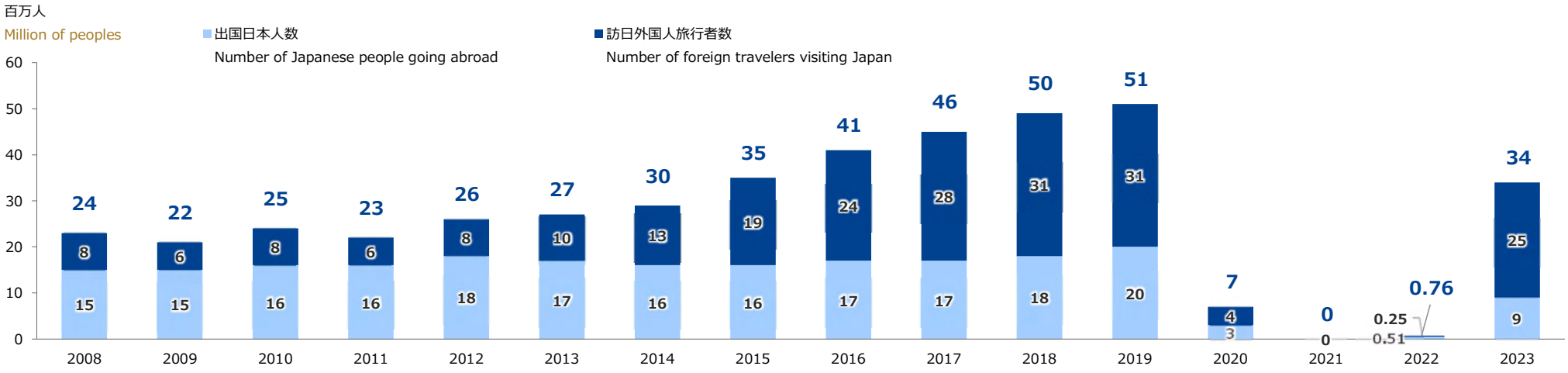
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 ㎡ or more and 1,600 ㎡ or more, respectively.
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of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



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