2026年3月期 第1四半期決算概要：連結業績概要
Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Consolidated Financial Summary

2026年3月期第1四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 1Q FY2025

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

（%表示は対前年四半期増減率/Percentages indicate year-on-year changes）

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%
1Q, FY2025	802,316	27.3	160,112	58.1	187,709	79.2	144,005	59.7	124,232	91.1
1Q, FY2024	630,376	12.3	101,299	26.0	104,777	23.9	90,152	23.7	65,018	-24.3

*包括利益/Comprehensive Income 1Q,FY2025：110,796百万円/¥ 110,796 million（24.2%）； 1Q,FY2024：89,186百万円/¥ 89,186 million（-46.7%）
*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
*Business income= Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

	1株当たり四半期純利益 Earnings per Share	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
1Q, FY2025	44.81	44.80
1Q, FY2024	23.20	23.19

（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
1Q, FY2025	9,749,884	3,324,636	32.9	1,158.09
FY2024	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

（参考/Reference）自己資本/Shareholders' Equity 1Q,FY2025：3,210,641百万円/¥ 3,210,641 million； FY2024：3,146,837百万円/¥ 3,146,837 million

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結業績概要
Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Consolidated Financial Summary

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
FY2024	—	15.00	—	16.00	31.00
FY2025	—				
FY2025（予想/forecast）		16.50	—	16.50	33.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無 (Note) Revisions to the forecast of cash dividends since the latest announcement: None

2026年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2026

(%表示は、対前期増減率 / Percentages indicate year-on-year changes)

	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	2,700,000	2.8	380,000	1.9	425,000	6.6	285,000	-1.8	260,000	4.5	93.78

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無 (Note) Revisions to the earnings forecasts since the latest announcement: None

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） Total number of shares outstanding at the end of the period (including treasury stocks)	1Q, FY2025	2,782,189,711	FY2024	2,782,189,711
期末自己株式数 Number of treasury stocks at the end of the period	1Q, FY2025	9,818,793	FY2024	9,818,498
期中平均株式数（四半期累計） Average number of shares outstanding during the quarter (cumulative)	1Q, FY2025	2,772,371,049	1Q, FY2024	2,802,150,599

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

連結損益計算書
Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益	**Revenue from Operations**	**802,316**	**630,376**	**+171,940**	**27.3%**
賃貸	Leasing	226,043	207,107	+18,936	
分譲	Property Sales	331,772	191,768	+140,003	
マネジメント	Management	120,158	115,081	+5,077	
施設営業	Facility Operations	62,796	55,788	+7,008	
その他	Others	61,544	60,629	+914	
事業利益*1	**Business Income*1**	**187,709**	**104,777**	**+82,931**	**79.2%**
営業利益	**Operating Income**	**160,112**	**101,299**	**+58,812**	**58.1%**
持分法投資損益*2 Equity in Net Income of Affiliated Companies *2		1,103	3,346	-2,243	
固定資産売却損益 Gain on Sale of Fixed Assets		26,493	130	+26,362	
（セグメント別 事業利益）	**Business Income by Segment**				
賃貸	Leasing	45,764	44,538	+1,226	
分譲	Property Sales	124,710	48,663	+76,047	
マネジメント	Management	17,453	15,098	+2,355	
施設営業	Facility Operations	14,405	11,224	+3,181	
その他	Others	53	-549	+603	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-14,679	-14,198	-481	
営業外損益	**Non-operating Income (Expense)**	**-16,106**	**-11,146**	**-4,959**	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,103	3,346	-2,243	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-18,674	-19,272	+597	
その他	Other, in Net	1,465	4,778	-3,313	
経常利益	**Ordinary Income**	**144,005**	**90,152**	**+53,852**	**59.7%**
特別損益	**Extraordinary Income (Loss)**	**34,309**	**6,945**	**+27,363**	
特別利益	Extraordinary Income	34,309	6,945	+27,363	
特別損失	Extraordinary Losses	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	**Income before Income Taxes**	**178,315**	**97,098**	**+81,216**	
法人税等	**Income Taxes**	**-53,797**	**-32,265**	**-21,532**	
四半期純利益	**Net Income**	**124,517**	**64,833**	**+59,684**	
非支配株主に帰属する四半期純損益	**Net Income (Loss) Attributable to Non-controlling**	**-285**	**185**	**-470**	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		**124,232**	**65,018**	**+59,214**	**91.1%**

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

特別損益
Extraordinary Income

[特別利益/Extraordinary Income] 単位：百万円/Unit: Yen in millions

固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	26,493
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	7,815
合計 Total	**34,309**

公表（進捗率）
Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	1Q, FY2025	通期予想 2025年5月9日公表 Full-Year Forecast Announced on May 9, 2025	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	802,316	2,700,000	29.7%
営業利益 Operating Income	160,112	380,000	42.1%
事業利益 Business Income	187,709	425,000	44.2%
経常利益 Ordinary Income	144,005	285,000	50.5%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	124,232	260,000	47.8%

*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 Business income = Operating income + Equity in net income (loss) of affiliated companies (including gain (loss) on sale of investments in equity securities of affiliated companies for the purpose of real property sales) + Gain (loss) on sale of fixed assets

*2 Including gain (loss) on sale of investments in equity securities of affiliated companies for the purpose of real property sales

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		1Q, FY2025	1Q, FY2024
四半期純利益 **Net Income**		**124,517**	**64,833**
その他の包括利益	**Other Comprehensive Income**	**-13,721**	**24,353**
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-Sale Securities	36,039	-27,059
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	-1,713	560
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	-19,022	26,871
退職給付に係る調整額	Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	-1,086	-953
持分法適用会社に対する持分相当額	Equity in Other Comprehensive Income of Affiliated Companies	-27,937	24,934
四半期包括利益 **Comprehensive Income**		**110,796**	**89,186**
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(Comprehensive Income Attributable to Shareholders of the Company)	(111,052)	(88,961)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(Comprehensive Income Attributable to Non-controlling Shareholders)	(-256)	(225)

（参考）単体・営業損益
(Reference) Standalone Operating Income and Loss

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
営業収益 **Revenue from Operations**	賃貸事業	Leasing	191,063	178,128	+12,934
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	39,134	10,084	+29,050
	その他	Others	8,614	8,041	+572
	合計	**Total**	**238,811**	**196,254**	**+42,557**
粗利益率 **Gross Profit Margin**	賃貸事業	Leasing	19.3%	20.5%	-1.2pt
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	26.6%	37.0%	-10.4pt
	その他	Others	16.8%	22.0%	-5.2pt
営業利益 **Operating Income**			**35,591**	**28,438**	**+7,152**

＊ 収益は外部顧客からの売上高 ＊ Revenue is sales to external customers.

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

賃貸/Leasing

国内外オフィスの収益・利益の拡大等により、セグメント全体では189億円の増収、12億円の増益。なお、当第1四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.1%。

Overall revenue from operations increased by ¥18.9 billion and business income increased by ¥1.2 billion, mainly due to the growth in leasing revenue and income from domestic and overseas offices. As of June 30, 2025, office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.1%.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Offices	119,777	113,098	+6,679
	商業施設	Retail Facilities	77,812	71,884	+5,928
	その他	Others	28,453	22,124	+6,329
		合計/Total	**226,043**	**207,107**	**+18,936**
事業利益 Business Income			**45,764**	**44,538**	**+1,226**

空室率推移/Vacancy Rate	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022	3/2021
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%	3.0%	2.9%
単体オフィス首都圏 Standalone Offices at Tokyo Metropolitan Area	1.1%	1.3%	2.2%	3.8%	3.2%	3.1%

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	所有 Owned	2,069	2,070	-1
		転貸 Sublease	1,537	1,514	+23
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,103	2,017	+86
		転貸 Sublease	741	665	+76
		合計 Total	6,450	6,266	+184

当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period

【新規稼働（当期稼働物件）】

・ららぽーと安城　・ららテラス川口
・三井アウトレットパーク 木更津（4期）
・ららテラス北綾瀬
・ららぽーと台北南港（台湾台北市）

【通期稼働（前期稼働物件）】

・三井アウトレットパーク マリンピア神戸
・パークウェルステイト幕張ベイパーク
・パークウェルステイト西麻布
・パークウェルステイト湘南藤沢SST
・三井アウトレットパーク台湾林口 Ⅱ館（台湾新北市）

[Newly operating (properties operating from FY2025)]

・LaLaport ANJO　・LaLa Terrace KAWAGUCHI
・MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (Phase 4 expansion plan)
・LaLa Terrace KITAAYASE
・LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei City, Taiwan)

[Properties operating throughout the year (properties operating from FY2024)]

・MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE
・PARK WELLSTATE MAKUHARI BAY PARK
・PARK WELLSTATE NISHIAZABU
・PARK WELLSTATE SHONAN FUJISAWA SST
・MITSUI OUTLET PARK LINKOU Building Ⅱ (New Taipei City, Taiwan)

【参考】単体・賃貸総括表 /Breakdown of Leasing (Standalone)

オフィス/Offices		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		1Q, FY2025	1Q, FY2024	1Q, FY2025	1Q, FY2024	1Q, FY2025	1Q, FY2024
棟数	Number of Buildings	113	115	92	92	21	23
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,826	2,815	2,551	2,530	275	285
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	88,373	84,296	82,405	78,343	5,967	5,953
空室率	Vacancy Rate	1.3%	2.6%	1.1%	2.5%	3.6%	3.1%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		1Q, FY2025	1Q, FY2024	1Q, FY2025	1Q, FY2024	1Q, FY2025	1Q, FY2024
棟数	Number of Buildings	102	98	73	70	29	28
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,461	2,347	1,485	1,449	975	899
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	70,017	65,120	44,127	42,365	25,890	22,754
空室率	Vacancy Rate	2.0%	1.8%	1.8%	1.5%	2.3%	2.2%

＊ 収益は外部顧客からの売上高　＊ Revenue is sales to external customers.

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し、投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速による物件売却が進捗したことにより、セグメント全体で1,400億円の増収、760億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,800戸に対する契約進捗率は93.3%。

Revenue and business income from "Residential Property Sales to Individuals (Domestic)" category increased mainly due to the handovers of Mita Garden Hills and PARK CITY TAKADANOBABA. Revenue and business income from "Property Sales to Investors" and "Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc." category increased due to the progress in property sales supported by accelerated asset turnover involving both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥140 billion and ¥76 billion, respectively. As of the end of the first quarter, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the current fiscal year (2,800 units) reached 93.3%.

当第1四半期における主要な計上物件 Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】
・三田ガーデンヒルズ
・パークシティ高田馬場
・パークホームズ代々木西原

【海外住宅分譲】
・Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
・大手町建物名古屋駅前ビル　・MFLP 2物件

【Residential Property Sales to Individuals (Domestic)】
・Mita Garden Hills
・PARK CITY TAKADANOBABA
・PARK HOMES Yoyogi Nishihara

【Residential Property Sales to Individuals (Overseas)】
・Cortland (New York City U.S.A)

【Property Sales to Investors】
・Otemachi Building Nagoya Station Front　・2 MFLP properties

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	241,076	165,410	+75,665
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	90,696	26,358	+64,337
		合計/Total	**331,772**	**191,768**	**+140,003**
	営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	85,633	41,487	+44,145
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	12,126	5,203	+6,923
		合計/Total	97,759	46,690	+51,068
	持分法投資損益* Equity in Net Income of Affiliated Companies *		457	1,842	-1,384
	固定資産売却損益 Gain on Sale of Fixed Assets		26,493	130	+26,362
事業利益 Business Income			**124,710**	**48,663**	**+76,047**

＊ 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 sale of investments in equity securities of affiliated companies for the purpose of real property sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	234,201	158,417	+75,784
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,080	1,688	-608
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	21,685	9,385	+12,300
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	6,874	6,992	-118
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	70	80	-10
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	9,820	8,741	+1,079
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	241,076	165,410	+75,665
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,150	1,768	-618
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	20,963	9,356	+11,607

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

	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022	3/2021
中高層分譲 Condominiums Sales	30	32	24	55	82	150
戸建分譲 Single-family Home Sales	23	22	22	0	7	17
合計 Total	53	54	46	55	89	167

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

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Period	期中契約 Contracts during the Period	契約累計 Total Contracted	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominiums Sales	3,844	702	4,546	1,080	3,466	755
戸建分譲 Single-family Home Sales	43	122	165	70	95	134
合計 Total	3,887	824	4,711	1,150	3,561	889

＊ 収益は外部顧客からの売上高　＊ Revenue is sales to external customers.

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、カーシェア事業における利用者数増加やリパーク（貸し駐車場）における駐車料金の改定等の影響により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、大型の法人仲介の取引件数増加やリハウス（個人向け仲介）における取引単価向上等により、増収増益。セグメント全体では50億円の増収、23億円の増益。

Property Management experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to increased users in the car-sharing business and revisions to parking fees in “Repark” (car park leasing) business. Brokerage and Asset Management, etc. experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to the increase in the number of large-scale corporate brokerage and increase in unit prices in “Rehouse” (brokerage for individuals) business. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥5 billion and ¥2.3 billion, respectively.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	89,067	87,504	+1,562
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	31,091	27,577	+3,514
	合計/Total	**120,158**	**115,081**	**+5,077**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	8,805	8,697	+108
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	8,647	6,401	+2,246
	合計/Total	17,453	15,098	+2,355
事業利益 Business Income		**17,453**	**15,098**	**+2,355**

	1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	250,942	248,686	+2,256
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	8,540	9,383	-843
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	300	331	-31

* 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：8,558件（前年同期比-838件）
* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination: 8,558 (-838 in comparison to the corresponding period of the previous fiscal year)

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADR上昇や、東京ドームにおける使用料の増額改定等により、セグメント全体では70億円の増収、31億円の増益。

"Facility Operations" segment recorded an increase in revenue of ¥7 billion and an increase in business income of ¥3.1 billion, mainly due to a rise in the ADR (average daily rate) of hotels and resorts, as well as the increment of facility usage fees at Tokyo Dome.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート	Hotels & Resorts	45,090	39,916	+5,174
	スポーツ・エンターテインメント	Sports & Entertainment	17,706	15,871	+1,834
	合計/Total		**62,796**	**55,788**	**+7,008**
事業利益	**Business Income**		**14,405**	**11,224**	**+3,181**

	1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rates	85%	84%	+1pt

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

その他/Others

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	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	52,148	51,433	+714
	その他	Others	9,396	9,196	+200
		合計/Total	**61,544**	**60,629**	**+914**
事業利益 Business Income			**53**	**-549**	**+603**

	1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received	29,113	29,654	-541

＊ 収益は外部顧客からの売上高 ＊ Revenue is sales to external customers.

参考：海外事業
Reference: Overseas Business

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			1Q, FY2025	1Q, FY2024	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	46,307	41,407	+4,899
	事業利益①	Business Income (1)	10,259	9,603	+655
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	48,720	11,619	+37,100
	事業利益②	Business Income (2)	2,197	3,324	-1,126
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	6,629	6,025	+604
	事業利益③	Business Income (3)	81	-29	+110
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))			**12,538**	**12,899**	**-360**
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1			6.7%	12.3%	-5.6pt

*1 海外事業利益合計÷連結事業利益×100
*2 為替：期中平均レート 当第1四半期152.55円/ﾄﾞﾙ 前年同期148.63円/ﾄﾞﾙ
*1 Total overseas business income/Consolidated business income×100
*2 Foreign exchange: Average rate for 1Q, FY2025 ¥152.55:US$1 ; 1Q, FY2024 ¥148.63:US$1

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

■連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		1Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
流動資産	**Current Assets**	**3,112,994**	**3,168,436**	**-55,442**
現金・預金	Cash and Deposits	228,678	164,106	+64,571
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	65,682	78,990	-13,307
有価証券	Marketable Securities	4	60	-55
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,377,923	2,500,757	-122,833
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	14,428	11,894	+2,534
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,041	7,723	+317
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	13,171	9,396	+3,775
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,598	5,516	+81
その他の流動資産	Others	401,023	391,421	+9,601
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,558	-1,432	-126
有形固定資産	**Tangible Fixed Assets**	**4,494,844**	**4,584,366**	**-89,521**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,858,654	1,900,679	-42,024
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,080	80,400	+680
土地	Land	2,178,479	2,209,205	-30,725
建設仮勘定	Construction in Progress	142,488	148,932	-6,444
その他	Others	234,141	245,148	-11,007
無形固定資産	**Intangible Fixed Assets**	**121,813**	**123,052**	**-1,239**
有形・無形固定資産	**Tangible and Intangible Fixed Assets**	**4,616,658**	**4,707,418**	**-90,760**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**2,020,231**	**1,984,001**	**+36,229**
投資有価証券	Investment Securities	1,376,205	1,334,510	+41,695
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	39,511	37,073	+2,437
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	176,510	176,617	-107
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	81,009	81,361	-352
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	32,388	32,176	+212
その他投資その他資産	Others	315,808	323,452	-7,643
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,202	-1,190	-11
資産計	**Total Assets**	**9,749,884**	**9,859,856**	**-109,972**

		1Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,710,263**	**1,849,551**	**-139,288**
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	150,982	197,043	-46,060
短期借入金	Short-term Debt	776,552	640,067	+136,485
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	158,000	108,000	+50,000
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	42,800	83,100	-40,300
未払法人税等	Accrued Income Taxes	58,532	75,694	-17,161
契約負債	Contract Liabilities	167,439	210,864	-43,425
完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	792	884	-92
その他流動負債	Others	355,163	533,897	-178,733
固定負債	**Non-current Liabilities**	**4,714,984**	**4,739,581**	**-24,597**
社債	Bonds Payable	1,002,411	867,788	+134,623
長期借入金	Long-term Debt	2,544,148	2,717,131	-172,983
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	496,451	490,351	+6,100
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	696	672	+24
退職給付に係る負債	Net Defined Retirement Benefit Liabilities	35,414	34,996	+417
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	263,934	248,571	+15,363
再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
その他固定負債	Others	290,845	298,988	-8,143
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,523,912	4,416,086	+107,825
うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	401,224	462,741	-61,516
余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	319,941	313,733	+6,207
負債計	**Total Liabilities**	**6,425,247**	**6,589,133**	**-163,885**
資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
資本剰余金	Capital Surplus	310,945	313,835	-2,889
利益剰余金	Retained Earnings	1,861,588	1,782,181	+79,407
自己株式	Treasury Stock	-12,210	-12,210	-0
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,906	165,439	+466
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-Sale Securities	347,108	311,043	+36,064
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	10,482	12,007	-1,525
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	154,951	201,744	-46,792
退職給付に係る調整累計額	Cumulative Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	30,069	30,994	-925
新株予約権	Subscription Rights to Shares	652	652	-
非支配株主持分	Non-controlling Interests	113,342	123,234	-9,891
純資産計	**Total Net Assets**	**3,324,636**	**3,270,723**	**+53,913**
〔Ｄ／Ｅレシオ〕	[D/E Ratio]	1.41	1.40	+0.01
〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	32.9%	31.9%	+1.0pt
負債・純資産計	**Total Liabilities and Net Assets**	**9,749,884**	**9,859,856**	**-109,972**

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は-1,645億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥164.5billion

（参考） 為替/Foreign Exchange

2025年3月末	149.52円/ドル	2024年12月末	158.18円/ドル
2025年3月末	193.82円/ポンド	2024年12月末	199.02円/ポンド

¥149.52：US$1 as of March 31, 2025, ¥158.18：US$1 as of December 31, 2024,
¥193.82：£1 as of March 31, 2025, ¥199.02：£1 as of December 31, 2024,

2026年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 1Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

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: Yen in millions

		1Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	810,270	895,757	-85,486
三井不動産	Mitsui Fudosan	711,081	695,352	+15,728
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	425,924	491,105	-65,181
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	214,945	204,854	+10,091
SPC合計	SPCs Total	116,850	116,603	+247
その他・消去等	Other and Eliminations	98,850	97,084	+1,765
合計	**Total**	**2,377,923**	**2,500,757**	**-122,833**

	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 Others	期末残高 Balance at End of Period
1Q, FY2025	2,500,757	132,325	-220,474	-34,685	2,377,923
1Q, FY2024	2,375,281	144,110	-130,914	36,324	2,424,801

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第1四半期 168億円〕
(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(¥16.8 billion for the period)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		1Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,653,704	2,667,667	-13,963
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	803,943	854,438	-50,495
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,547	278,182	-635
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	249,252	260,802	-11,549
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	152,940	154,233	-1,293
SPC合計	SPCs Total	149,503	150,275	-772
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	76,745	79,601	-2,856
その他・消去等	Other and Eliminations	253,021	262,216	-9,195
合計	**Total**	**4,616,658**	**4,707,418**	**-90,760**

(再評価差額を含む/Incl. Differences from Reserve on Revaluation)

	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 Others	期末残高 Balance at End of Period
1Q, FY2025	4,707,418	40,914	-36,451	-95,223	4,616,658
1Q, FY2024	4,405,526	92,218	-33,737	61,899	4,525,906

有利子負債
Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		1Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,354,116	3,250,816	+103,300
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,062,483	1,219,135	-156,651
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	684,300	623,800	+60,500
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	204,515	192,119	+12,396
SPC合計	SPCs Total	157,902	162,402	-4,500
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	131,590	132,783	-1,193
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	125,500	116,500	+9,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	72,901	72,358	+543
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,499,281	-1,470,900	-28,381
その他・消去等	Other and Eliminations	229,884	117,071	+112,812
合計	**Total**	**4,523,912**	**4,416,086**	**+107,825**
（うちノンリコース債務）	(Non-recourse Debt of Total)	401,224	462,741	-61,516

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は-640億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥64.0 billion

有形・無形固定資産 主な増減要因/Main reasons for changes in Tangible and Intangible Fixed Assets
三井不動産における「大手町建物名古屋駅前ビル」の売却、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。
Sale of "Otemachi Building Nagoya Station Front" by Mitsui Fudosan and foreign exchange impact on overseas subsidiaries, such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

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

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast		
		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		**2,700,000**	**2,625,363**	**+74,636**
賃貸	Leasing	940,000	872,331	+67,668
分譲	Property Sales	710,000	758,069	- 48,069
マネジメント	Management	500,000	486,291	+13,708
施設営業	Facility Operations	240,000	224,054	+15,945
その他	Others	310,000	284,616	+25,383
営業利益 Operating Income		**380,000**	**372,732**	**+7,267**
事業利益 Business Income		**425,000**	**398,688**	**+26,311**
賃貸	Leasing	175,000	176,429	- 1,429
分譲	Property Sales	190,000	167,078	+22,921
マネジメント	Management	75,000	71,642	+3,357
施設営業	Facility Operations	45,000	38,610	+6,389
その他	Other	5,000	6,569	- 1,569
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 61,641	- 3,358
営業外損益	**Non-operating Income (Expenses)**	**- 95,000**	**- 82,470**	**- 12,529**
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	- 80,000	- 79,321	- 678
その他	Other, in Net	- 15,000	- 3,149	- 11,850
経常利益 Ordinary Income		**285,000**	**290,262**	**- 5,262**
特別損益	**Extraordinary Income (Loss)**	**90,000**	**72,798**	**+17,201**
税前当期純利益	**Income before Income Taxes**	**375,000**	**363,060**	**+11,939**
法人税等	**Income Taxes**	**- 120,000**	**- 116,994**	**- 3,005**
当期純利益	**Net Income**	**255,000**	**246,066**	**+8,933**
非支配株主に帰属する当期純利益	**Net Income Attributable to Non-controlling Interests**	**5,000**	**2,733**	**+2,266**
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		**260,000**	**248,799**	**+11,200**

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、好調な国内住宅分譲や施設営業・マネジメントセグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、
売上高、営業利益、事業利益、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、「事業利益」について、次期は4,250億円と当期の3,986億円から263億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
「ららぽーと安城」・「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や
「東京ミッドタウン八重洲」等による賃貸収益の増加があるものの、米国賃貸物件における竣工に伴う費用増等を織り込み、
セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

「分譲」セグメント
国内住宅分譲における都心・高額・大規模な物件の計上による利益率の向上、
投資家向け分譲においては販売用不動産・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、
セグメント全体では大幅な増益を見込む。

「マネジメント」セグメント
住宅管理戸数の増加や、施設売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等を織り込み、増収増益を見込む。

「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・利益の拡大等により、セグメント全体では増収増益を見込む。

＜株主還元＞

次期１株当たり配当金は当期31円から2円増配の年33円/株（中間16.5円/株、期末16.5円/株）を予定。

＜Consolidated Earnings Forecasts of FY2025＞

For the consolidated financial results of next fiscal year, revenue from operations, operating income, business income and profit attributable to owners of parent are expected to reach the record highs, considering the favorable growth in Residential Property Sales to Individuals (Domestic) and expected further growth of revenue and income in Management and Facility Operations segments.Business income is expected to reach ¥425 billion next fiscal year, a ¥26.3 billion increase from current fiscal year ¥398.6 billion.
The business income forecasts from each segment are as below.

"Leasing" segment
The segment anticipates the same income level due to the newly constructed properties and floor expansion of domestic retail facilities, such as LaLaport ANJO and MITSUI OUTLET PARK MARINEPIA KOBE, and increase in leasing revenue from TOKYO MIDTOWN YAESU, offset by additional expenses from completion of leasing properties in the U.S.A.

"Property Sales" segment
The segment expects to achieve a significant increase in business income mainly due to the residential property sales to individuals (domestic) of properties that are centrally located, high-priced and large-scaled. Also, the significant increase in overall segment income is expected from property sales to investors as a result of accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets.

"Management" segment
The segment anticipates an increase in revenue and business income mainly due to the increase in management fee as results of increase in number of residence management and expansion in revenue from facility.

"Facility Operations" segment
The segment expects an increase in revenue and business income mainly due to the expansion of revenue and business income resulted from robust demand at hotels and resorts.

<Shareholder Return>
The annual dividend for the next fiscal year is expected to be ¥33 per share (¥16.5 per share for interim and year end, respectively), an increase of ¥2 from the annual dividend of current fiscal year.

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

■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 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	440,000	413,574	+26,426
中高層分譲	Condominium Sales	400,000	377,592	+22,408
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	35,981	+4,019
営業利益	Operating Income	110,000	96,431	+13,569
営業利益率	Operating Margin	25.0%	23.3%	+1.7pt

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

単位：戸/Units

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
中高層	Condominiums	2,800	3,693	-893
戸建	Single-family Homes	400	417	-17
合計	Total	3,200	4,110	-910

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	200,000	362,760	-162,760
減価償却費	Depreciation Expenses	140,000	140,516	-516

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	630,000	607,481	+22,519
原価回収	Cost Recovery	490,000	561,255	-71,255

■有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,600,000	4,416,086	+183,914

偶発債務/Contingent Liabilities

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

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

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

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性がありますが、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。

Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Residential Company"), a consolidated subsidiary of the Company, presumed some defects in the piles forming the foundation of a condominium located in Yokohama City (hereinafter referred to as "the Condominium"). On April 11, 2016, the Residential Company was informed by Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., the construction company, that the current condition survey revealed some of the piles failed to reach the supporting layer. Furthermore, on August 26, 2016, the Residential Company received a notice from Yokohama City stating that the Condominium was in violation of the Building Standards Act and that the Residential Company was required to discuss corrective measures for the violation with the unit owners of the Condominium and to take necessary actions to resolve the issue.

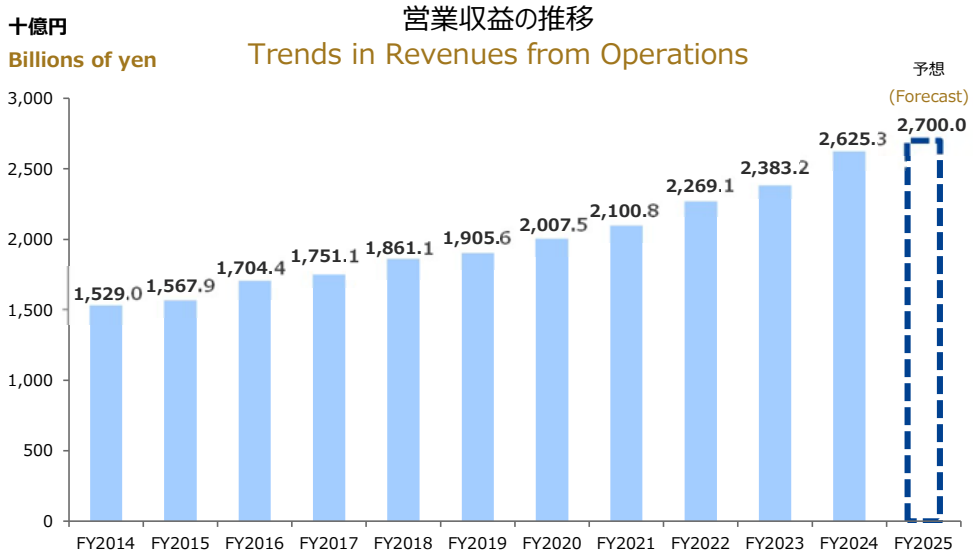
On May 8, 2016, the Residential Company entered into an agreement with the management association of the Condominium regarding several corrective plans, including the reconstruction of the Condominium due to the pile defects, and the policy on compensation, as well as an agreement that the Residential Company would bear the costs related to the incident (hereinafter referred to as "the Agreement"). Additionally, on September 19, 2016, the management association of the Condominium made a resolution based on the Act on Building Unit Ownership, as a corrective method, and decided to reconstruct the entire building, which was completed on February 25, 2021.

The Residential Company has received a report from Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., the construction company, stating that the construction records were manipulated for the data of pile installation, and it has been confirmed that some of the piles did not reach the supporting layer, and that the Condominium was in violation of the Building Standards Act. Therefore, the Residential Company has been seeking compensation from Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., Hitachi High-Technologies Corporation (currently Hitachi High-Tech Corporation), and ASAHI KASEI CONSTRUCTION MATERIALS CORPORATION, the companies responsible for the pile installation, based on tort liability, warranty against defects, for all costs incurred, including the reconstruction costs of the Condominium and temporary housing expenses during the construction period. Following this compensation policy, on November 28, 2017, the Residential Company filed a lawsuit against the three companies for damages. The amount claimed at the end of the first quarter of the year is approximately ¥50.5 billion. The amount that the Residential Company has provisionally paid by the end of the first quarter of the fiscal year for the costs is recorded as current assets in the Company's quarterly consolidated balance sheets.

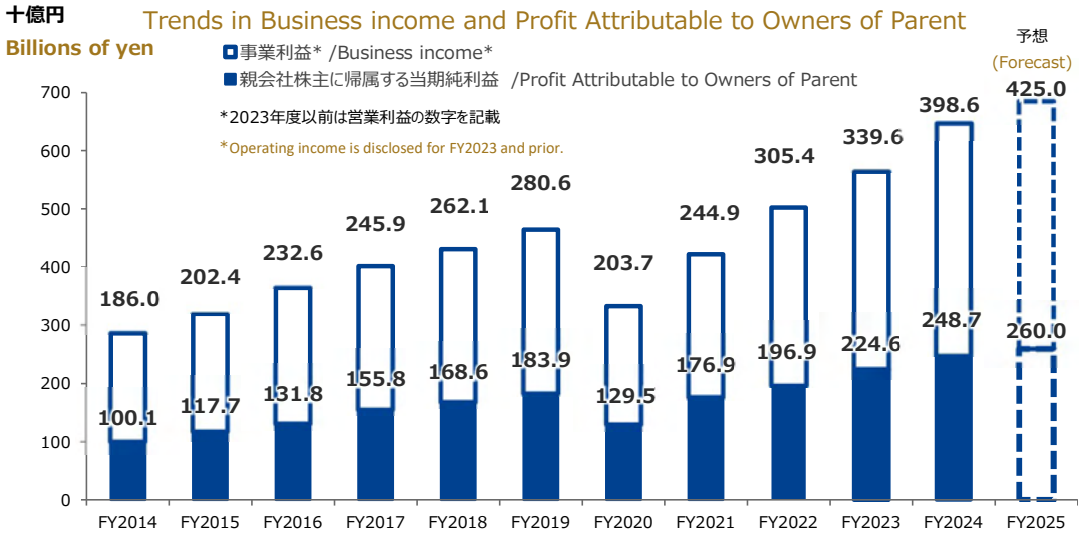
In the future, depending on the progress of this incident, there is a possibility that it may affect the consolidated results of operations of the Group. At present, however, it is difficult to reasonably estimate the amount of the impact.

業績推移
Trends in Performance

営業収益の推移
Trends in Revenues from Operations



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



2025年5月9日時点
As of May. 9, 2025

	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	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	2,625.3	2,700.0
事業利益*1/Business income*1 (十億円/Billion of yen)	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	339.6	398.6	425.0
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)	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	224.6	248.7	260.0
EPS*2 (円/yen)	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3	93.8
年間配当/株 *2/Annual Dividend Per Share*2 (円 /yen)	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	33
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	30.0	40.0	45.0	-
総還元性向*3 Total Shareholder Return ratio*3 (%)	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7	-
ROA*4 (%)	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	3.9	4.1	-
ROE*5 (%)	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5	8.0	8.0%台前半

*1 2023年度以前は営業利益の数字を記載 / Operating income is disclosed for FY2023 and prior.

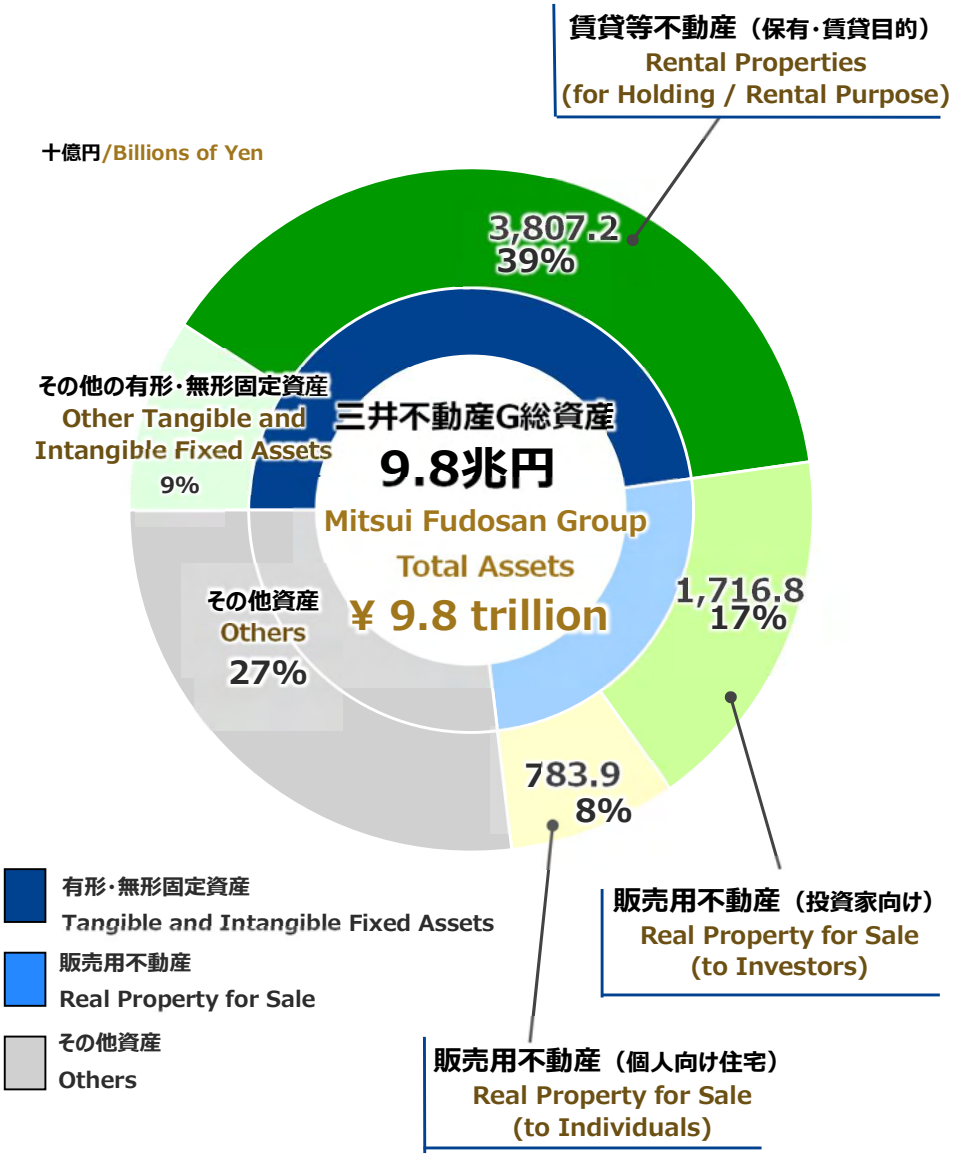
*2 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。
/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

*3 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

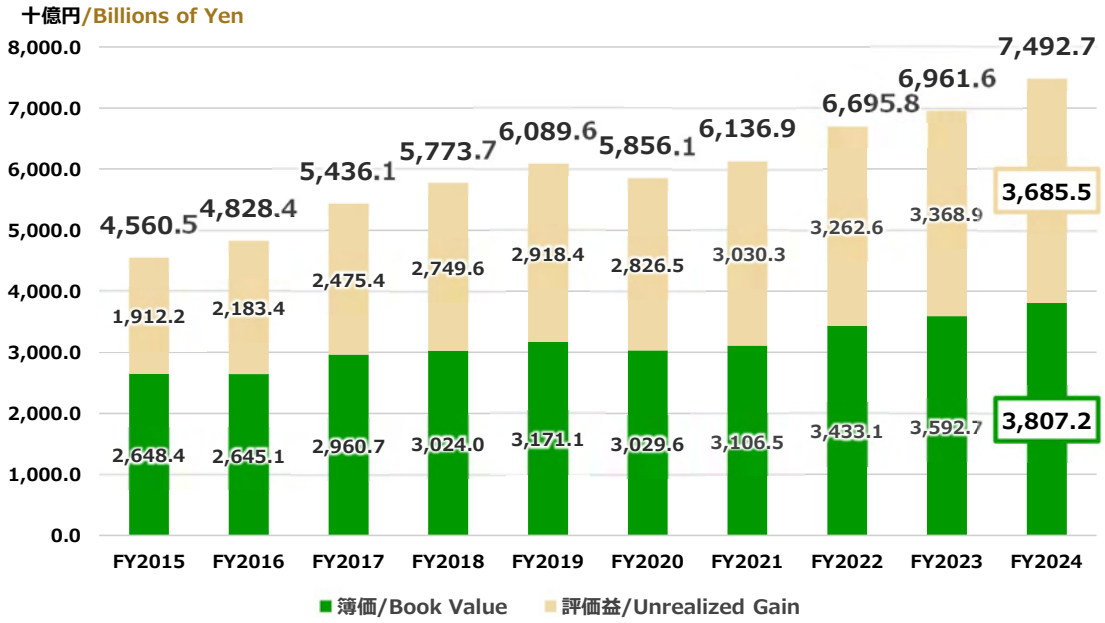
*4 2023年度以前：ROA=(営業利益＋営業外収益)/総資産期首期末平均残高　2024年度以降：ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高
/～FY2023：ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over period FY2024～：ROA=Business income/average total assets over period

*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

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

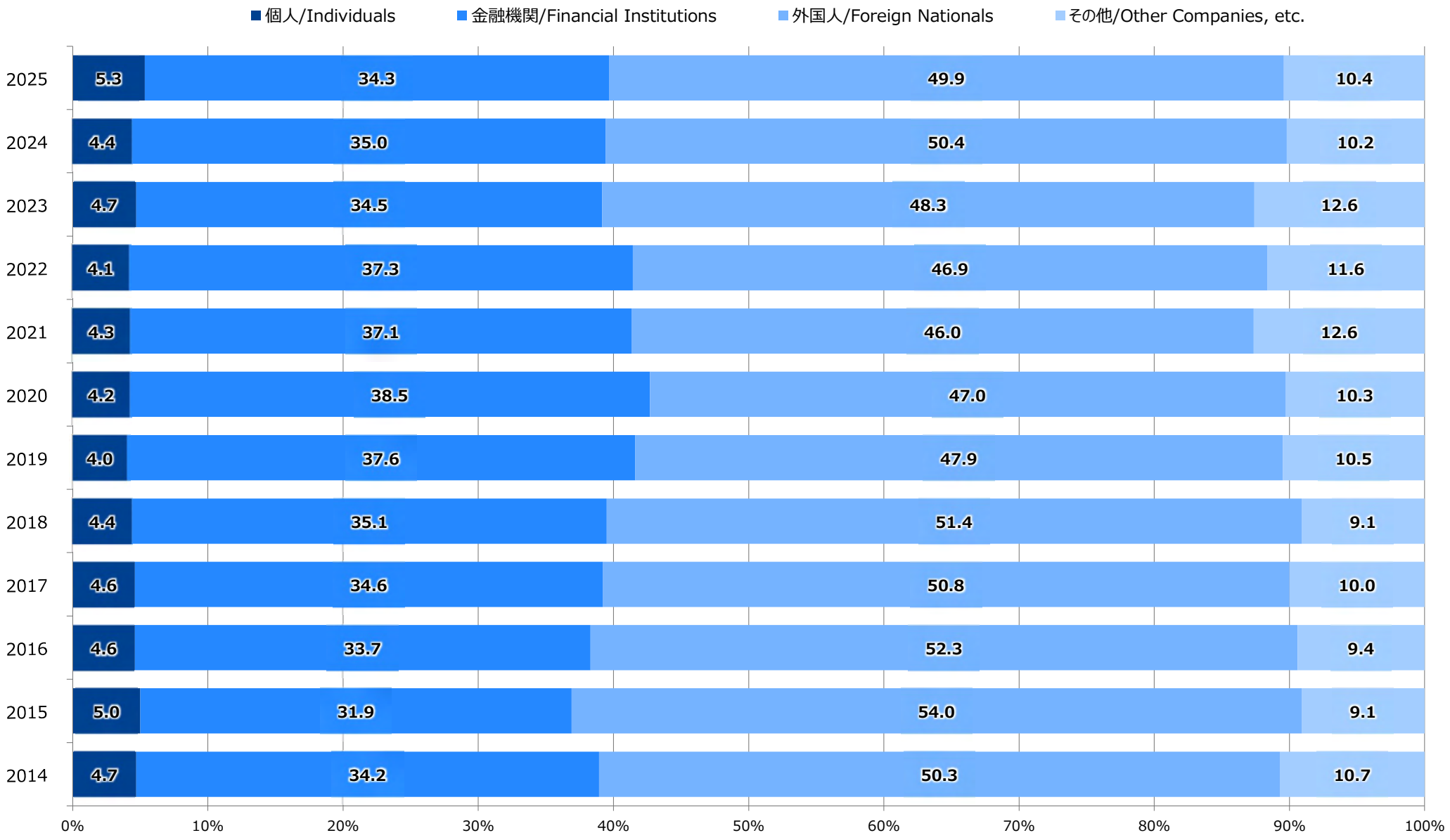


十億円/Billions of Yen

			期末簿価 2025年3月期 Year-end Book Value FY2024	期末時価 2025年3月期 Year-end Market Price FY2024	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office	1,507.3	3,265.2	1,757.9
		商業施設 Retail	571.2	1,256.8	685.5
		その他 Other	267.2	418.2	150.9
	海外 Overseas	オフィス Office	835.4	1,785.7	950.2
		商業施設等 Retail,other	218.1	300.6	82.6
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1	Subject to Valuation*1	111.1	169.5	58.3
	時価評価対象外	Not Subject to Valuation	296.5	296.5	0.0
合計/Total			3,807.2	7,492.7	3,685.5
前期末からの差異/Difference from End of Last Year			+214.5	+531.0	+316.5

*1 2026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 FY2025

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



当社企業データ：賃貸事業の開発事例

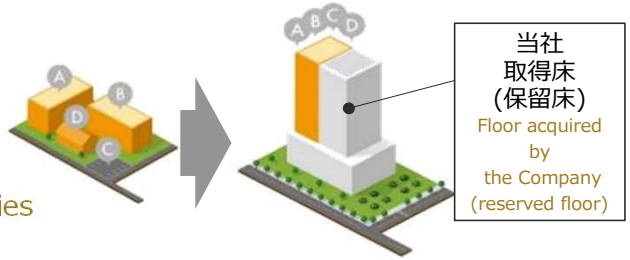
Company Data : Examples of Developments in Leasing Business

市街地再開発事業 Urban Area Redevelopment Project

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

アセットオーナーとして
街づくりに関与することで、
新たな事業機会を獲得

Acquire
new business opportunities
by creating
neighborhoods
as an asset owner



(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

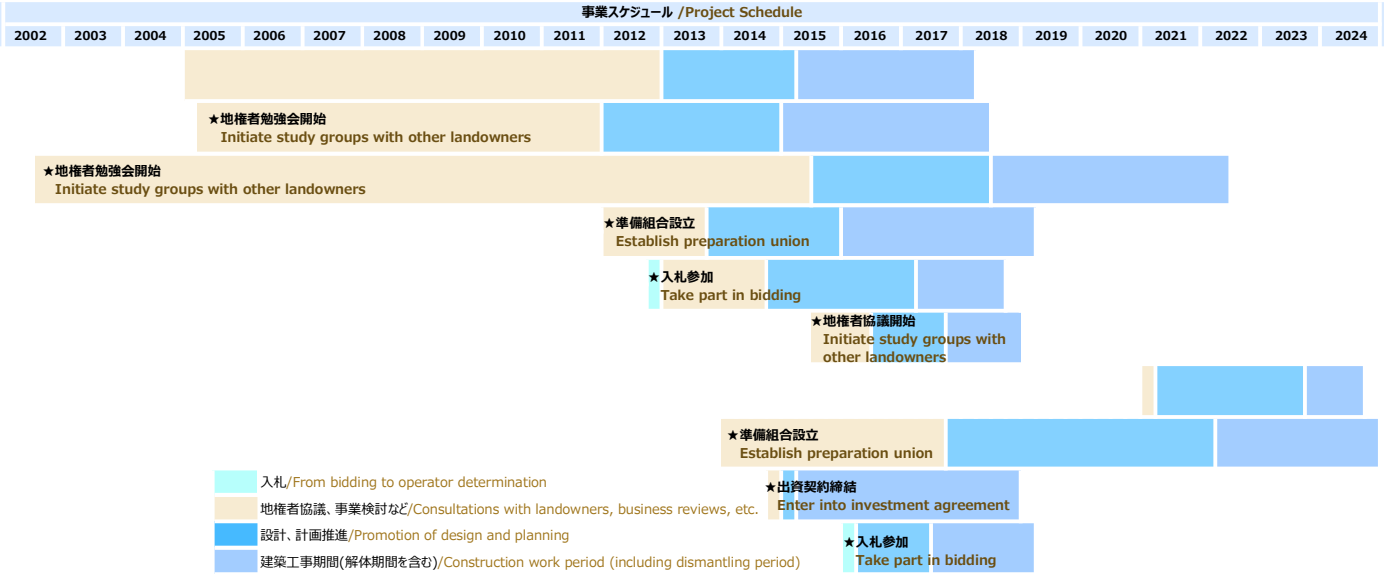
一般的な開発 Standard-Type Development

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
		東京ミッドタウン八重洲 TOKYO MIDTOWN YAESU	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	20.0
		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・LOGIFRONT東京板橋 MFLP LOGIFRONT Tokyo itabashi	東京都・板橋区 Itabashi-ku, Tokyo	3.0
	中高層分譲 Condminiums	パークタワー西新宿 PARK ROWER NISHISINJUKU	東京都・新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	11.0
海外 Overseas	オフィス Office	55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York, U.S.	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			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	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	**2,625,363**
	事業利益*1	Business Income*1	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690	**398,688**
	経常利益	Ordinary Income	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890	**290,262**
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647	**248,799**
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	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	**9,859,856**
	販売用不動産*2	Real Property for Sale*2	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	**2,500,757**
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	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	**4,707,418**
	資本的支出	Capital Expenditure	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609	**362,760**
	減価償却費	Depreciation	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726	**140,516**
	有利子負債*3	Interest-Bearing Debt*3	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	**4,416,086**
	自己資本	Shareholders' Equity	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	**3,146,837**
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	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697	**599,252**
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	-286,987	**-321,970**
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	59,988	**-269,367**
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249	**163,272**
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円) *4	EPS (Earnings Per Share) (Yen)*4	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	**89.3**
	BPS(1株当たり純資産)(円) *4	BPS (Book-value Per Share) (Yen)*4	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9	**1,135.1**
	配当金(円) *4	Cash Dividends (Yen)*4	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	**31**
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)*5	ROA(%)*5	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94	**4.12**
	ROE(%)*6	ROE(%)*6	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47	**7.95**
	D/Eレシオ(倍)*7	D/E Ratio (Times)*7	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42	**1.40**
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8	**31.9**
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	**52.7**

*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　　なお、2023年度以前は営業利益の数字を記載しております。
Business income = Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales) + Gain/loss on sales of fixed assets.
Operating income is disclosed instead for fiscal 2023 and prior years

*2 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

*3 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

*4 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.

*5 2023年度以前：ROA=(営業利益＋営業外収益)/総資産期首期末平均残高 2024年度以降：ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高
～FY2023：ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over period FY2024～：ROA=Business income/average total assets over period

*6 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

*7 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	2024
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	**4,602**[*5]
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO_2	90	104	115	140	183	186	**–** [*6]
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO_2	395	413	363	438	457	430	**–** [*6]
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO_2	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325	**–** [*6]
	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	**–** [*6]
	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	**–** [*6]
	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	**–** [*6]
	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	**–** [*6]
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	**26,630**
	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	**1,928**
	女性管理職比率(単体)[*3]	Women in management positions ratio (Non-consolidated)[*3]	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2	**10.2**
	女性総合職比率(単体)[*3]	Women in general positions ratio (Non-consolidated)[*3]	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7	**18.9**
	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	**15.7**
	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)[*4]	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	59(122.9%)	63(116.6%)	**50(100%)**
	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%)	**23(100%)**
	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	**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	**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	**1.31**

*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.
*5 6月末時点暫定数値
*5 Provisional figures as of the end of June.
*6 数値確定次第、更新
*6 Values will be updated when finalizzed.

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2,059,000㎡　（連結、当社グループ保有物件、2025年3月末時点）
Leased floor space　Aprrox. 2,059,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2025）

■延床面積*1 上位15物件*2（2025年3月末時点）
Total floor space*1 Top 15 properties*2 (As of March 31, 2025)

*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 (Aprrox.)	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
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
淀屋橋三井ビルディング Yodoyabashi Mitsui Building	大阪府大阪市 Osaka-shi, Osaka	≒ 39,000㎡	2008年3月 Mar. 2008	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2,005,000㎡ （連結、当社グループ保有物件、2025年3月末時点）
Leased floor space Aprrox. 2,005,000㎡（Consolidated,Own Properties, as of March 31, 2025）

■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2025年3月末時点）/Top 10 regional facilities by shop area（As of March 31, 2025）

名称 Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area (Aprrox.)	店舗数（約） No. of shops (Aprrox.)	開業年月 Opening date		店舗売上（10億円単位、2024年度） Store sales, Billions of yen, FY2024
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	57
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	54
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	55
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	94
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	44
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	52
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. 2023	45
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	33
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	29

■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2025年3月末時点）/Top 10 Outlet-type Facilities by shop area（As of March 31, 2025）

名称 *2 Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area (Aprrox.)	店舗数（約） No. of shops (Aprrox.)	開業年月 Opening date		店舗売上（10億円単位、2024年度） Store sales, Billions of yen, FY2024
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	69
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	61
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	31
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	30
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	24
ＭＯＰ北陸小矢部	MOP HOKURIKU OYABE	富山県小矢部市	Oyabe-shi, Toyama	≒ 26,000㎡	≒ 170	2015年7月	Jul. 2015	11
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	13
ＭＯＰ幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市	Chiba-shi, Chiba	≒ 23,000㎡	≒ 140	2000年10月	Oct. 2000	22
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多摩南大沢	MOP TAMA MINAMI OSAWA	東京都八王子市	Hachioji-shi, Tokyo	≒ 17,000㎡	≒ 120	2000年9月	Sep. 2000	17

*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

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2,200,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2025年3月末時点）
Operating Facilities Total Floor Space Aprrox. 2,200,000㎡ (Consolidated,Own Properties, as of March 31, 2025)

■延床面積上位10物件*1（2025年3月末時点）/Total floor space Top 10 properties*1 (As of March 31, 2025)

*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(Aprrox.)	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・LOGIFRONT東京板橋	MFLP・LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	東京都板橋区	Itabashi-ku, Tokyo	≒ 256,000㎡	2024年9月	Sep. 2024	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP日野	MFLP HINO	東京都日野市	Hino-shi, Tokyo	≒ 205,000㎡	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横浜新子安	MFLP YOKOHAMA SHINKOYASU	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 137,000㎡	2025年2月	Feb. 2025	一棟	Entire building rental

ホテル・リゾート Hotels and Resorts

稼働施設室数 約13,400室（連結、2025年3月末時点）
Number of rooms in operation Aprrox. 13,400 (Consolidated, as of March 31, 2025)

■宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2025年3月末時点）/Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2025)

名称/Name*2		所在/Location		室数（約）/Rooms(Aprrox.)	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横浜みなとみらいプレミア	MGH Yokomaha Minatomirai PREMIER	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 360	2023年5月	May 2023	建物賃借	Rent 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

*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（2025年3月末時点）/Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2025)

名称/Name		所在/Location		室数（約）/Rooms(Aprrox.)	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（2025年3月末時点）/Europe and North America（As of March 31, 2025）

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	建物延床面積（約）または戸数 Total Floor Space(Aprrox.) for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, U.S.	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, U.S.	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, U.S.	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	Waterfront Corporate Center Ⅲ	Hoboken, U.S.	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	The Homer Building	Washington D.C., U.S.	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17th Street,NW Seventeenth	Washington D.C., U.S.	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 Brannan	San Francisco, U.S.	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 Hanover Square,W1	London, U.K.	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	One Angel Court	London, U.K.	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	Television Centre	London, U.K.	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	Maple Terrace	Dallas, U.S.	≒ 340 戸 /Units	2024年 /2024
	160Madison	New York, U.S.	≒ 320 戸 /Units	2015年 /2015

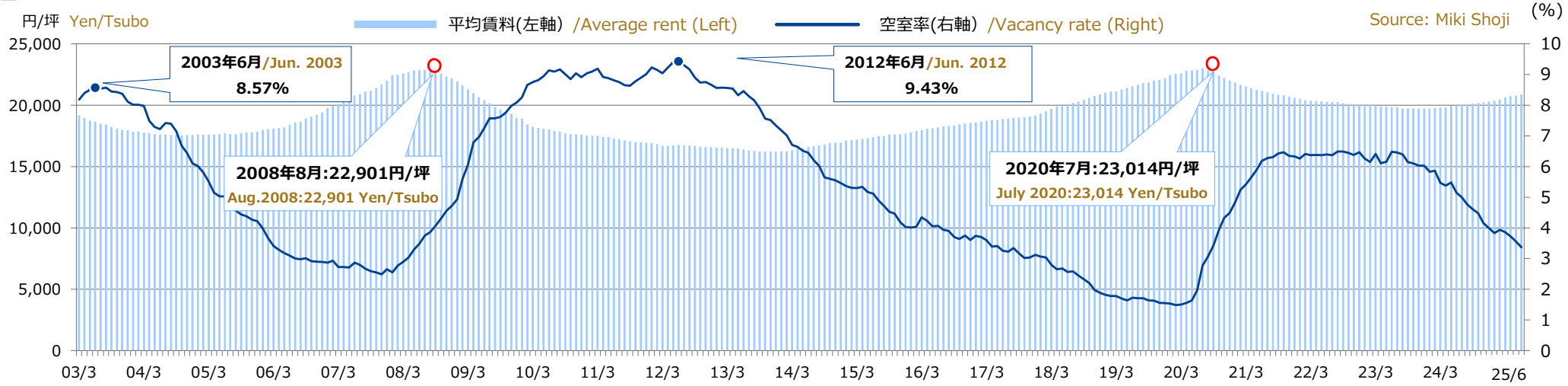
■アジア（2025年3月末時点）/Asia (As of March 31, 2025)

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area（Aprrox.）	店舗数（約） Shops(Aprrox.)	開業 Opening Year
商業施設 Retail Facilities	三井アウトレットパーク 台湾林口Ⅰ・Ⅱ MITSUI OUTLET PARK LINKOU Ⅰ・Ⅱ	台湾 Taiwan	≒ 72,000㎡	≒ 300	2024年 /2024
	ららぽーと台北南港 LaLaport TAIPEI NANGANG	台湾 Taiwan	≒ 70,000㎡	≒ 300	2025年 /2025
	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	台湾 Taiwan	≒ 68,000㎡	≒ 300	2023年 /2023
	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

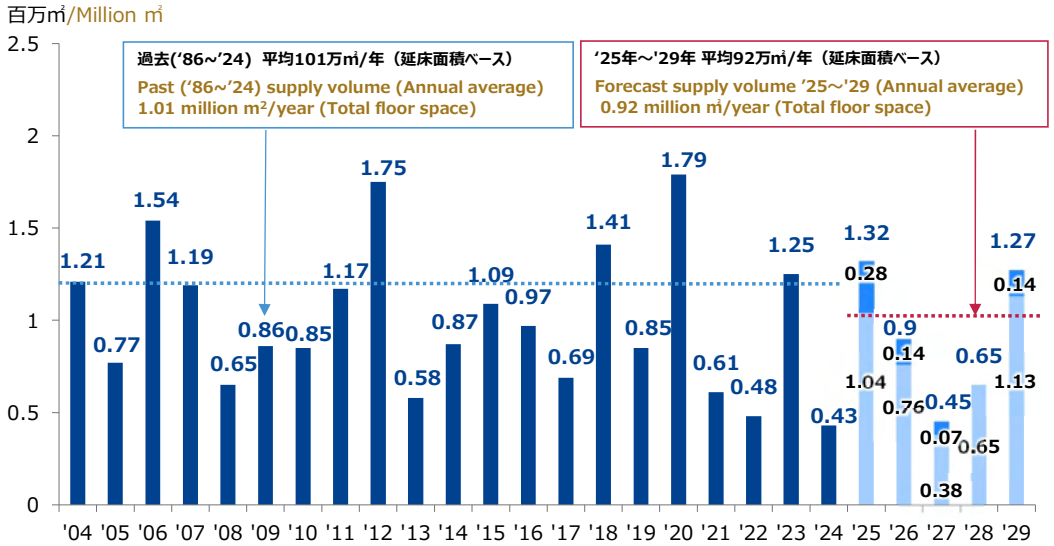
マーケット動向：オフィス
Market Trends : Office

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

資料：三鬼商事
Source: Miki Shoji

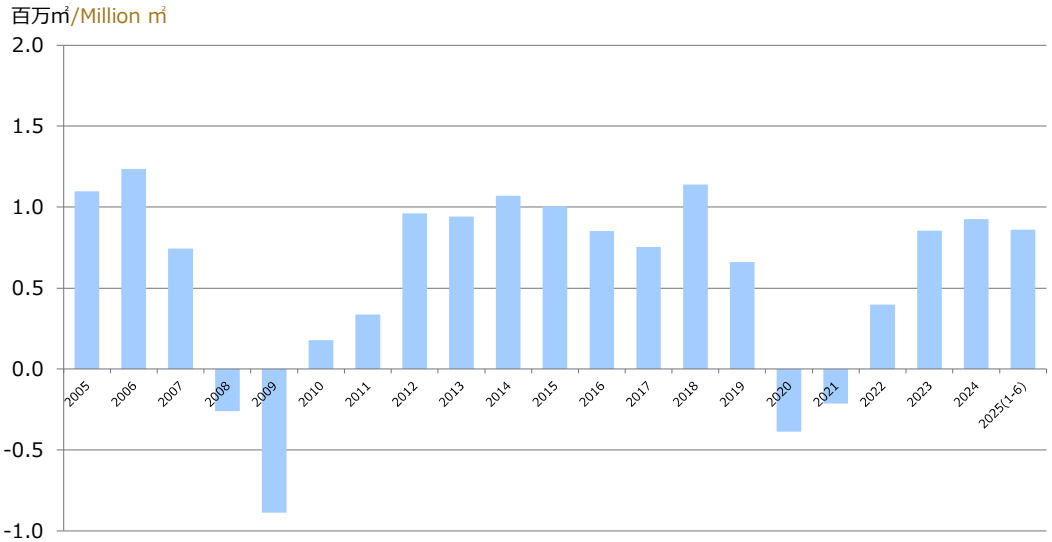


オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）
Trend of Supply Volume of Large-Scale Office Buildings within Tokyo's 23 Wards (Calendar year)



資料：森ビル㈱2025.5.22
Source: Mori Building（As of May 22, 2025）

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)

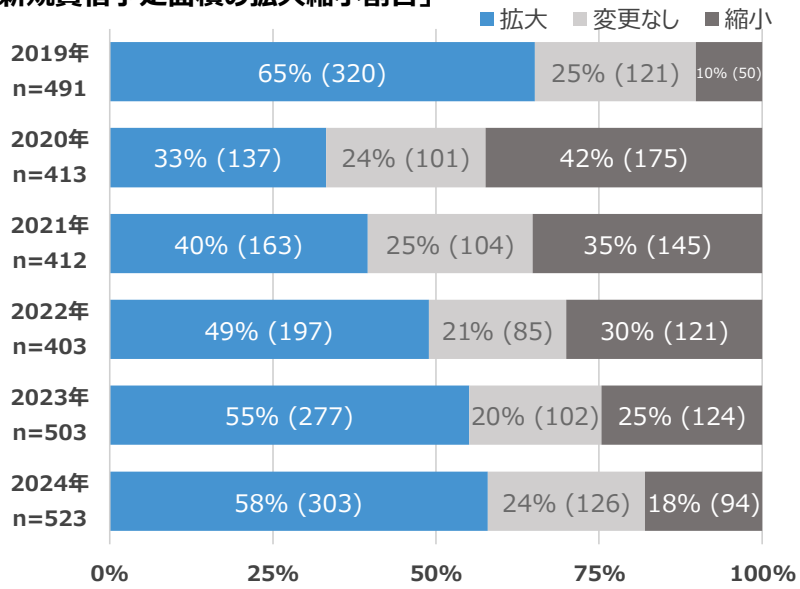


資料：三幸エステート
Source: Sanko Estate

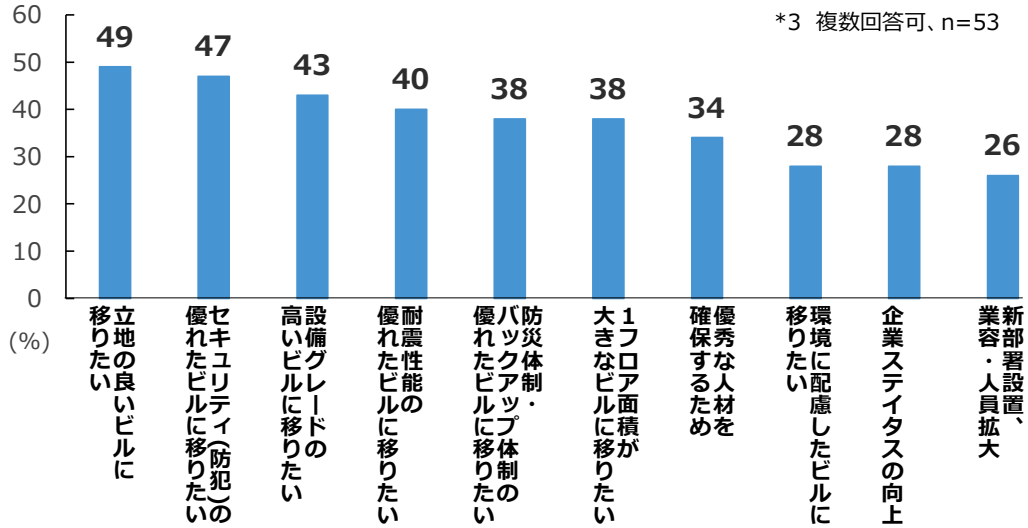
企業のオフィスに対するニーズ　調査結果*1（東京23区）

*1　出典　　：森ビル株式会社「2024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2,000社）

「新規賃借予定面積の拡大縮小割合」

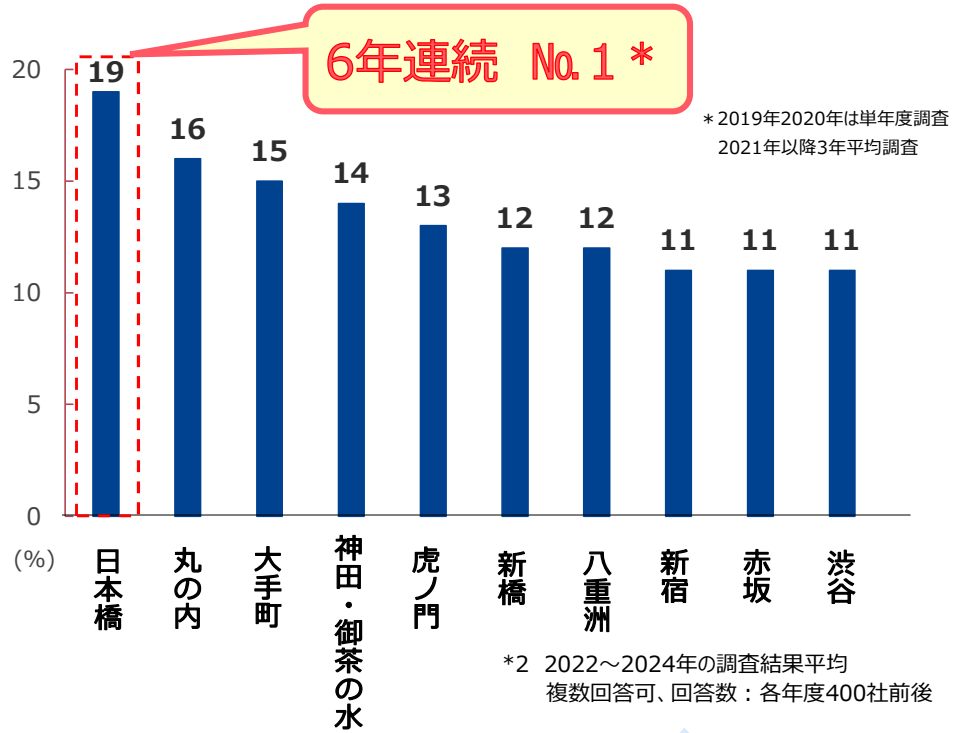


「新規賃借する理由（従業員300人以上の企業）」*3（上位10理由）



*3　複数回答可、n=53

「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　2022～2024年の調査結果平均
複数回答可、回答数：各年度400社前後

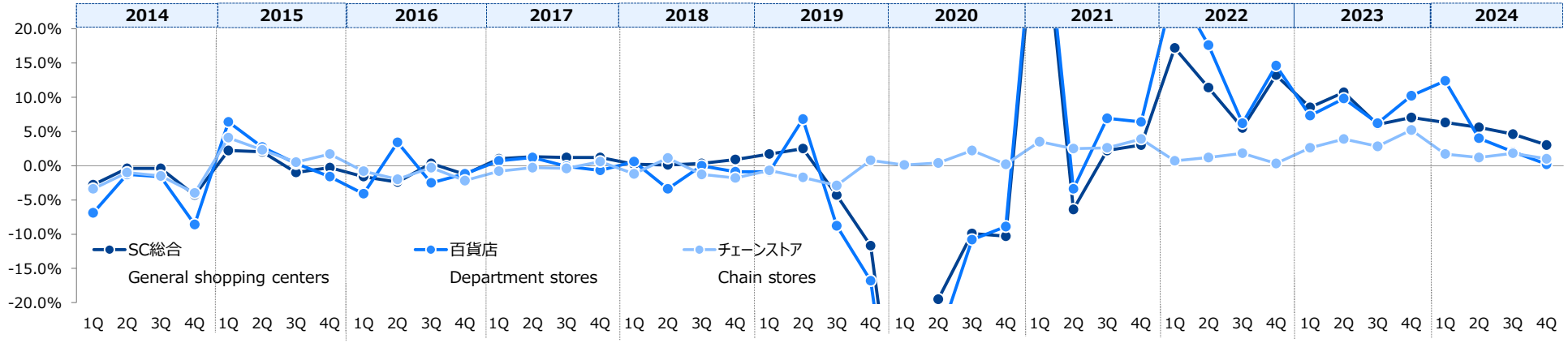
●引き続き「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が高い。

大規模な再開発事業が集積するエリアが多く、駅や道路などのインフラ整備による交通利便性や、職住遊が近接する高機能な複合開発による街の魅力から、引き続きこれらのエリアへの注目度が高い様子が窺える

森ビル株式会社「2024年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋

マーケット動向：商業施設
Market Trends : Retail

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

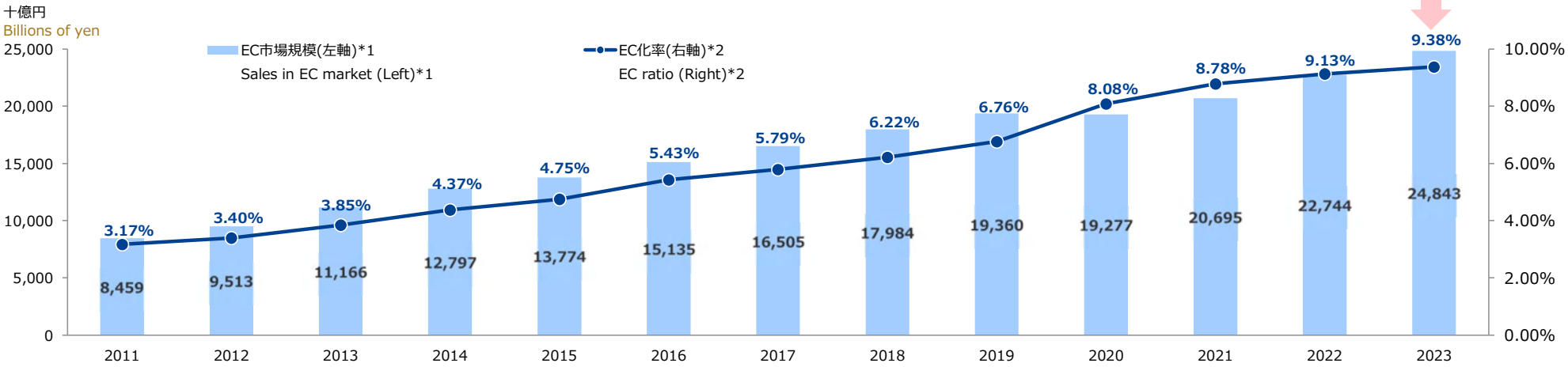


＊<SC総合>1Q,FY2020：-48.8% / 1Q,FY2021：42.7%　<百貨店>1Q,FY2020：-51.7% / 2Q,FY2020：-25.6% / 1Q,FY2021：44.9%
＊<General shopping centers>1Q,FY2020：-48.8% / 1Q,FY2021：42.7%　<Department stores>1Q,FY2020：-51.7% / 2Q,FY2020：-25.6% / 1Q,FY2021：44.9%

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

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

日本のEC市場規模の推移（BtoC）（暦年）
EC Market in Japan (BtoC) (Calendar year)



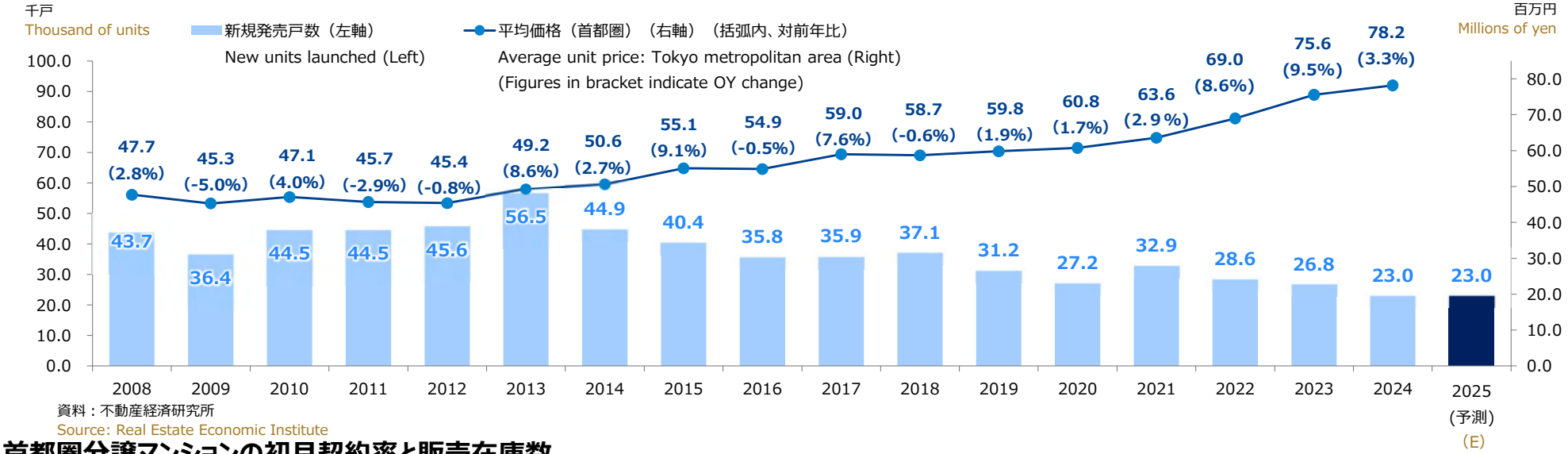
資料：経済産業省
Source: METI

*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

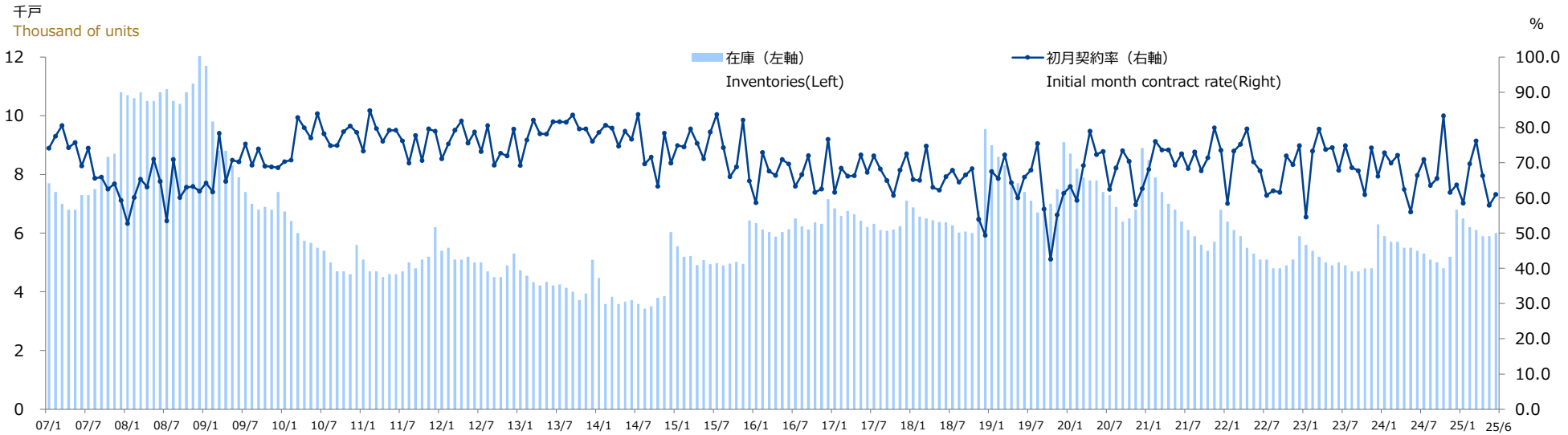
マーケット動向：住宅
Market Trends : Housing

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

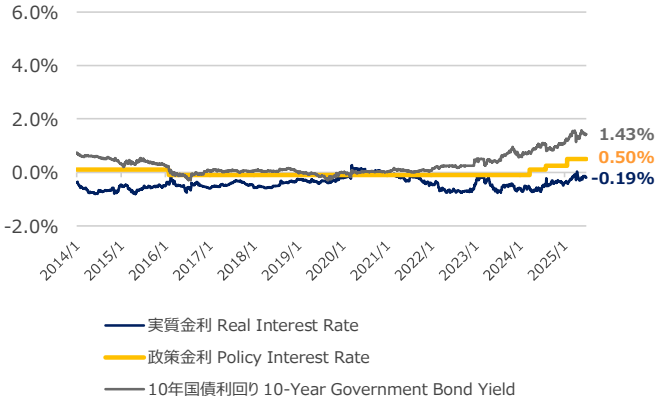


資料：不動産経済研究所
Source: Real Estate Economic Institute

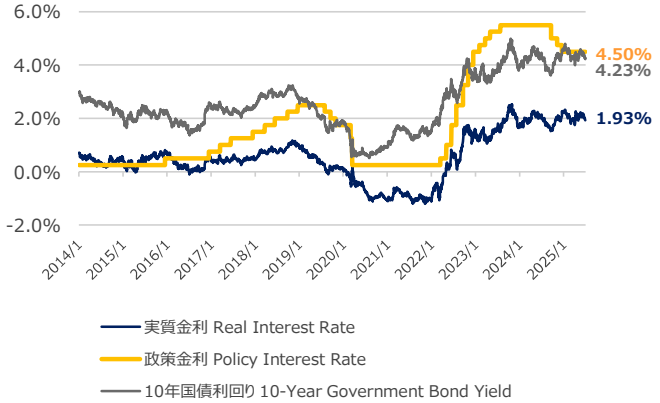
マーケット動向：不動産売買
Market Trends : Real Property Sales

金利の推移(日本・米国・英国）:2014/1/1～2025/6/30
Interest Rate Trends (Japan & US & UK) : Jan. 1, 2014 - Jun. 30, 2025

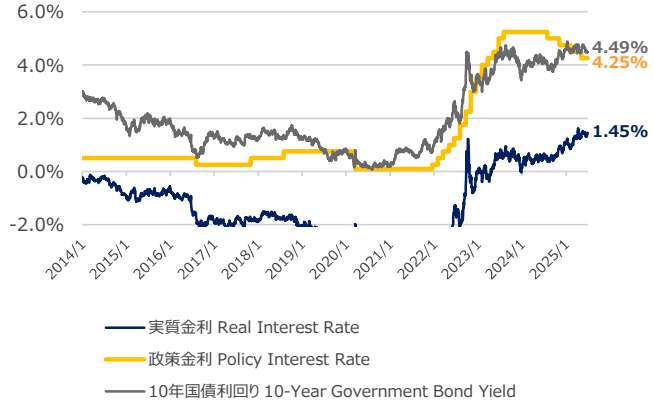
日本/Japan



米国/US



英国/UK

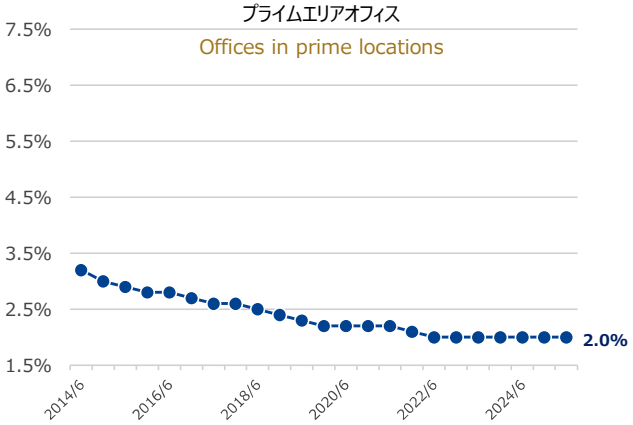


実質金利は10年物価連動債利回りを使用/The real interest rate is based on the 10-year inflation-linked bond yield.

資料：Bloomberg掲載データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.

国内・米国・英国における不動産期待利回りのベンチマーク
Benchmark for Expected Real Estate Yields in Japan & US & UK

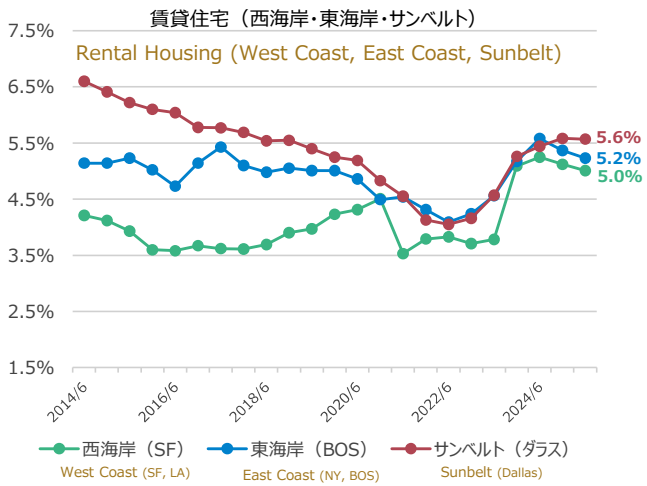
日本/Japan



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.

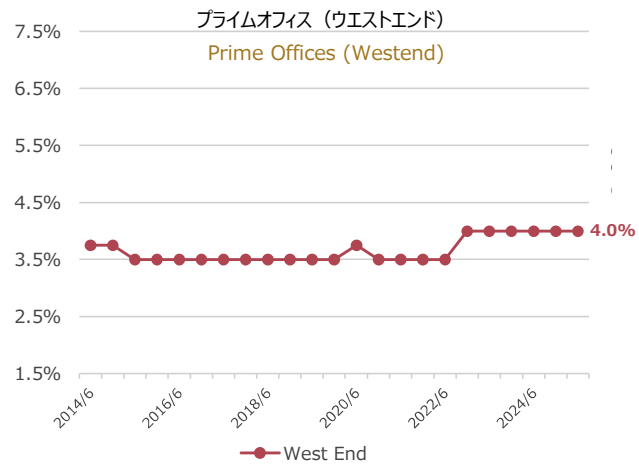
資料：日本不動産研究所
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

米国/US



資料：Bloomberg掲載データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.

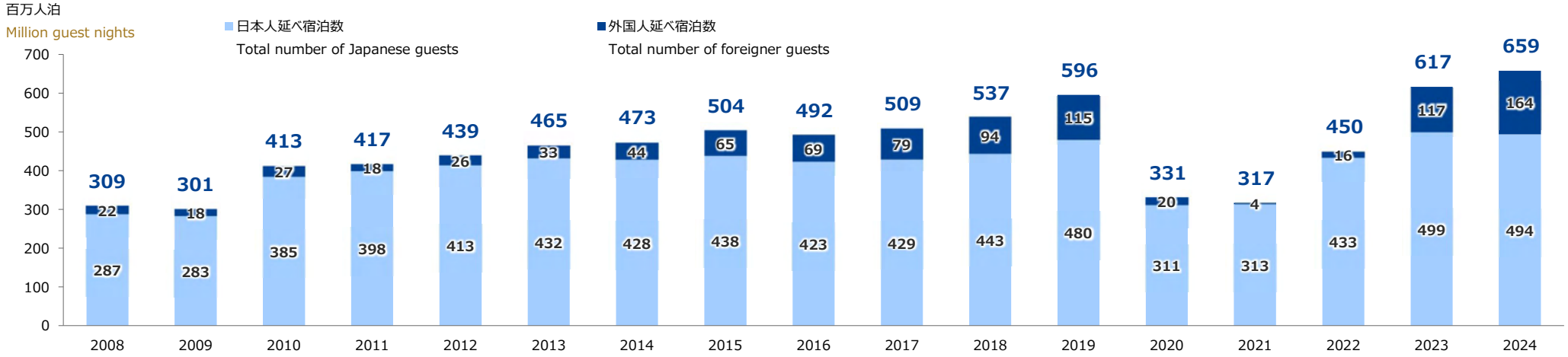
英国/UK



資料：ジョーンズ ラング ラサール提供データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data by Jones Lang LaSalle.

マーケット動向：ホテル・リゾート
Market Trends : Hotels and Resorts

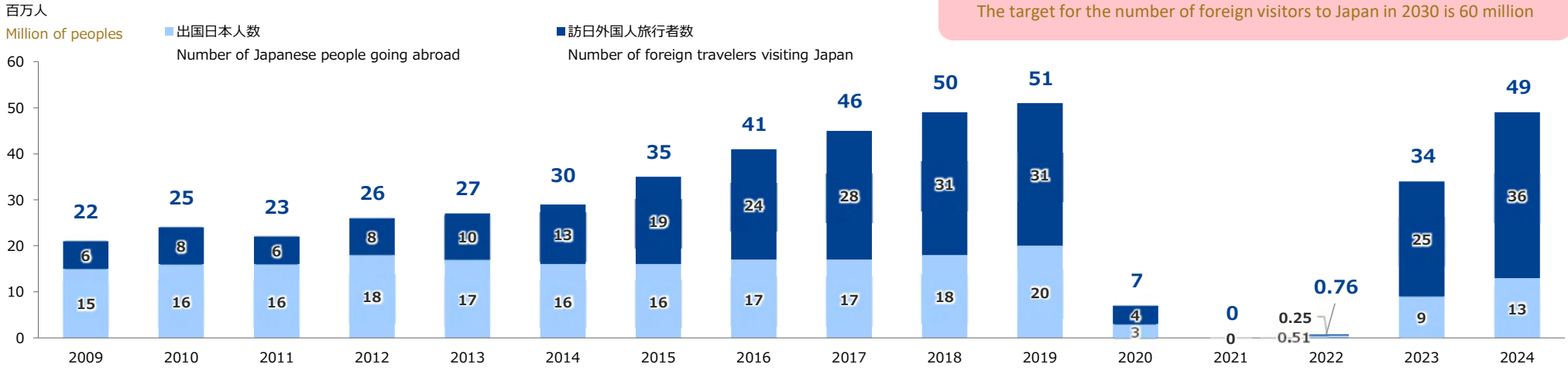
外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）
Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



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)

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



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