

2026年3月期 第1四半期決算 1Q, FY2025 Financial Results

- 事業利益は1,877億円、前年同期比829億円（+79.2%）の増益。
純利益^{*1}は1,242億円、同比592億円（+91.1%）の増益。いずれも1Q時点として過去最高を更新。
Business Income was ¥187.7 billion, an increase of ¥82.9 billion (+79.2%) YoY.
Quarterly net profit^{*1} was ¥124.2 billion, an increase of ¥59.2 billion (+91.1%) YoY. Both figures marked record highs for 1Q.
- 各セグメント利益も順調に進捗。特に、資産回転の着実な実行により分譲セグメント利益が大きく進捗し、通期業績予想に対する進捗率も事業利益で44%（通期予想4,250億円）、純利益^{*2}で48%（通期予想2,600億円）まで進捗。
All business segment income progressed steadily. In particular, due to steady execution of asset turnover, income in Property sales segment progressed significantly, with the progress rate against the full-year forecast reaching 44% (full-year forecast: ¥425.0 billion) for Business Income and 48% (full-year forecast: ¥260.0 billion) for net profit^{*2}.
- 首都圏オフィス空室率^{*3}は1.1%と前期末から0.2pt低下。前期比で賃料増額改定の合意割合及び増額幅が増加。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%となり、1Q時点として過去最高を更新。投資家向け分譲等^{*4}も、当第1四半期に引渡済の物件を含め、通期の利益計画に対し約8割の物件が契約済。そのほか各事業の状況も好調を維持。
The office vacancy rate in the Tokyo metropolitan area^{*3} fell by 0.2 pt from the end of the previous fiscal year to 1.1%. Both the proportion of rent increase agreements and the amount of rent increase rose compared to the previous fiscal year. The contract progress rate for newly built condominium units scheduled to be recorded this fiscal year was 93.3% (out of 2,800 units), marking a record high for 1Q. In property sales for investors, over 80% of properties planned for full-year profits (including those already delivered in 1Q) have been contracted (including provisional contracts). Other business segments also continued to perform well.

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

*2：親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent

*3：三井不動産単体 non-consolidated

*4：投資家向け分譲・海外住宅分譲等の営業利益、持分法投資損益及び固定資産売却益

Operating income, equity in earnings of affiliates, and gains on sales of fixed assets from property sales to investors and individuals(Overseas), etc.

コーポレート・ガバナンス Corporate Governance

- 第113回定時株主総会（2025年6月27日開催）において、当社初の女性の社内取締役が選任。女性取締役比率は23%となり、従前から8%向上。⇒P.54
At the 113th Ordinary General Shareholders' Meeting held on June 27, 2025, the first female internal director was appointed at Mitsui Fudosan. As a result, the ratio of female directors has increased to 23%, up 8% from before. ⇒P.54
- グループ長期経営方針における各KPI（ROE、EPS、各利益等）と連動した役員報酬制度に改定。⇒P.55
The officer compensation system has been revised to link it with each KPI (such as ROE, EPS, various types of profit, etc.) set out in the Group's Long-Term Vision. ⇒P.55

決算ハイライト：2026年3月期 第1四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

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

営業収益は前年同期比1,719億円（+27.3%）の増収、営業利益は同比588億円（+58.1%）の増益、事業利益は同比829億円（+79.2%）の増益、経常利益は同比538億円（+59.7%）の増益、純利益^{*1}は同比592億円（+91.1%）の増益。

営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益^{*1}は、いずれも第1四半期の過去最高を更新。
主な4セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の各事業利益も、それぞれ第1四半期の過去最高を更新。

通期予想に対する各セグメントの事業利益の進捗率は、分譲セグメントにおいて66%となったほか、賃貸・施設営業セグメントにおいても25%を超える水準と順調に推移しており、過去最高益を見込む通期予想に対し、事業利益は44%、純利益^{*2}は48%まで進捗。

期初（2025年5月9日）に公表した連結業績予想および配当予想の変更なし。

*1：親会社株主に帰属する四半期純利益 *2：親会社株主に帰属する当期純利益

(十億円/Billions of Yen)	当第1四半期 実績 (A) 1Q, FY2025 Results (A) 2025.4.1-2025.6.30	前年同期 実績 (B) 1Q, FY2024 Results (B) 2024.4.1-2024.6.30	増減 (率) Change(Rate) (A-B) (A/B-1)		2025年度 通期予想 (C) FY2025 Forecast (C) 2025.4.1-2026.3.31	進捗率 Progress(Rate) (A/C)
営業収益 Revenue from operations	過去最高 802.3	630.3	+171.9	+27.3%	2,700.0	29.7%
営業利益 Operating Income	過去最高 160.1	101.2	+58.8	+58.1%	380.0	42.1%
事業利益 Business Income	過去最高 187.7	104.7	+82.9	+79.2%	425.0	44.2%
賃貸 Leasing	過去最高 45.7	44.5	+1.2	+2.8%	175.0	26.2%
分譲 Property Sales	過去最高 124.7	48.6	+76.0	+156.3%	190.0	65.6%
マネジメント Management	過去最高 17.4	15.0	+2.3	+15.6%	75.0	23.3%
施設営業 Facility Operations	過去最高 14.4	11.2	+3.1	+28.3%	45.0	32.0%
その他 Other	0.0	-0.5	+0.6	-	5.0	1.1%
消去他 Elimination or Corporate	-14.6	-14.1	-0.4	-	-65.0	-
経常利益 Ordinary Income	過去最高 144.0	90.1	+53.8	+59.7%	285.0	50.5%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	過去最高 124.2	65.0	+59.2	+91.1%	260.0	47.8%

決算ハイライト：2026年3月期 第1四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト Highlights

	単位：十億円 Billions of Yen	2026年3月期 1Q実績 1Q, FY2025 Results	2025年3月期 1Q実績 1Q, FY2024 Results	前年同期比 / Y on Y		2026年3月期 通期予想 FY2025 Forecast (2025/5/9) (May 9, 2025)	進捗率 Progress Rate
		(A)	(B)	増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1	(C)	(A)/(C)
営業収益	Revenue from Operations	802.3	630.3	+171.9	+27.3%	2,700.0	29.7%
営業利益	Operating Income	160.1	101.2	+58.8	+58.1%	380.0	42.1%
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-16.1	-11.1	-4.9		-95.0	17.0%
純金利負担	Interest Income / Expençe, in Net	-18.6	-19.2	+0.5		-80.0	23.3%
その他	Other, in Net	2.5	8.1	-5.5		-15.0	
経常利益	Ordinary Income	144.0	90.1	+53.8	+59.7%	285.0	50.5%
特別利益	Extraordinary Income	34.3	6.9	+27.3		90.0	38.1%
特別損失	Extraordinary Loss	-	-	-			
法人税等ほか	Income Taxes and the others	-54.0	-32.0	-22.0		-115.0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	Profit attributable to owners of parent	124.2	65.0	+59.2	+91.1%	260.0	47.8%
事業利益	Business Income	187.7	104.7	+82.9	+79.2%	425.0	44.2%
営業利益	Operating Income	160.1	101.2	+58.8	+58.1%		
持分法投資損益	Equity in Net Income/Loss of Affiliated Companies	1.1	3.3	-2.2	-67.0%		
固定資産売却損益	Gain / Loss on Sales of Fixed Assets	26.4	0.1	26.3	+20279.2%		

決算ハイライト：2026年3月期 第1四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

賃貸	国内外オフィスの収益・利益の拡大等により増益。
分譲	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増益。 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り 物件売却が進捗し増益。セグメント全体で増益。
マネジメント	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益。セグメント全体で増益。
施設営業	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
1.1%	+3.5%
2024年度期末時点 1.3%	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 (マンション)	稼働率（1Q平均）
93.3%	85%
当期計上予定戸数 2,800戸	前年同期 84%

		2026年3月期 1Q実績 1Q, FY2025 Results (単位：十億円) (Billions of Yen)	2025年3月期 1Q実績 1Q, FY2024 Results	前年同期比 / Y on Y		2026年3月期 通期予想 FY2025 Forecast (May 9, 2025)	進捗率 Progress Rate (A)/(D)
				増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1		
事業利益	Business Income	過去最高 187.7	104.7	+82.9	+79.2%	425.0	44.2%
賃貸	Leasing	過去最高 45.7	44.5	+1.2	+2.8%	175.0	26.2%
分譲	Property Sales	過去最高 124.7	48.6	+76.0	+156.3%	190.0	65.6%
	国内 /to individuals	85.6	41.4	+44.1	+106.4%	110.0	77.8%
	投資家* /to investors*	39.0	7.1	+31.9	+444.6%	80.0	48.8%
マネジメント	Management	過去最高 17.4	15.0	+2.3	+15.6%	75.0	23.3%
施設営業	Facility Operations	過去最高 14.4	11.2	+3.1	+28.3%	45.0	32.0%
その他	Other	0.0	-0.5	+0.6	-	5.0	1.1%
消去他	Elimination or Corporate	-14.6	-14.1	-0.4	-	-65.0	-

*投資家向け・海外住宅分譲等（固定資産売却益・持分法投資損益を含む） to investors and individuals (Overseas),etc.(Including gains (losses) on sale of fixed assets and equity in earnings of affiliates)

決算ハイライト：連結業績予想（2025年5月9日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 9, 2025)

1 ハイライト Highlights

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、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^{*1}を更新する見込み。

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む。

^{*1}：売上高は14期連続、事業利益は2期連続、親会社株主に帰属する当期純利益は4期連続で過去最高を更新。

		2026年3月期 通期予想 (2025/5/9公表) FY2025 Forecast (As of May 9, 2025) A	2025年3月期 通期実績 FY2024 Results B	増減 Change A - B	増減率 Rate of Change (A/B-1)×100	
(単位：十億円) (Billions of Yen)						
営業収益	Revenue from Operations	2,700.0	2,625.3	+74.6	+2.8%	
営業利益	Operating Income	380.0	372.7	+7.2	+1.9%	
持分法投資損益	営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-95.0	-82.4	-12.5	
	純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	-80.0	-79.3	-0.6	
	その他	Other, in Net	-15.0	-3.1	-11.8	
経常利益	Ordinary Income	285.0	290.2	-5.2	-1.8%	
固定資産売却損益	特別損益	Extraordinary Income/Loss	90.0	72.7	+17.2	
	法人税等ほか	Income Taxes and the others	-115.0	-114.2	-0.7	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		260.0	248.7	+11.2	+4.5%	
事業利益		Business Income	425.0	398.6	+26.3	+6.6%
賃貸		Leasing ①	175.0	176.4	-1.4	-0.8%
分譲		Property Sales ②	過去最高 190.0	167.0	+22.9	+13.7%
国内		/to individuals	110.0	96.4	+13.5	+14.1%
投資家*2		/to investors*2	80.0	70.6	+9.3	+13.2%
マネジメント		Management ③	過去最高 75.0	71.6	+3.3	+4.7%
施設営業		Facility Operations ④	過去最高 45.0	38.6	+6.3	+16.6%
その他		Other	5.0	6.5	-1.5	-23.9%
消去他		Elimination or Corporate	-65.0	-61.6	-3.3	+5.4%

①「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水準の利益を見込む。

②「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、大幅な増益を見込む。なお、国内住宅分譲の利益率は25.0%と、2期連続で過去最高の更新を見込む。

③「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。

④「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、増収増益を見込む。

^{*2} 投資家向け・海外住宅分譲等（固定資産売却益・持分法投資損益を含む） to investors and individuals (Overseas),etc.(Including gains (losses) on sale of fixed assets and equity in earnings of affiliates)