

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

(1) 連結経営成績(累計)/Consolidated Result of Operations (year-to-date) (％表示は対前年同四半期増減率/Percentages indicate year-on-year changes)

	営業収益		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	Revenue from Operations		Operating Income		Business Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of Parent	
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%
3Q, FY2025	1,981,849	18.2	302,623	37.2	355,487	57.8	247,511	43.1	219,868	52.7
3Q, FY2024	1,676,799	-1.3	220,600	-10.1	225,286	-11.8	172,946	-13.4	144,022	-13.5

*包括利益/Comprehensive Income 3Q,FY2025：190,387百万円/¥ 190,387 million (870.6%)；3Q,FY2024：19,615百万円/¥ 19,615 million (-93.2%)
*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
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	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	Earnings per Share	Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
3Q, FY2025	79.43	79.41
3Q, FY2024	51.59	51.56

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

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	Total Assets	Net Assets	Equity Ratio	Net Assets Per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
3Q, FY2025	9,975,659	3,303,588	32.0	1,166.16
FY2024	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 3Q,FY2025：3,196,965百万円/¥ 3,196,965 million；FY2024：3,146,837百万円/¥ 3,146,837 million

配当の状況/Cash Dividends

	年間配当金/Cash Dividends per Share				
	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	期末/Year-End	合計/Total
	円/Yen	円/Yen	円/Yen	円/Yen	円/Yen
FY2024	—	15.00	—	16.00	31.00
FY2025	—	17.00	—		
FY2025 (予想/Plan)				17.00	34.00

(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

	営業収益		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	Revenue from Operations		Operating Income		Business Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of Parent		Earnings per Share
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
通期/Full year	2,700,000	2.8	395,000	6.0	440,000	10.4	305,000	5.1	270,000	8.5	97.55

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有 (Note) Revisions to the earnings forecasts since the latest announcement: Yes

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)	3Q, 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	3Q, FY2025 40,732,720 FY2024 9,818,498
期中平均株式数（四半期累計） Average number of shares outstanding during the period (cumulative)	3Q, FY2025 2,767,942,166 3Q, FY2024 2,791,809,218

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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					
3Q, FY2025		3Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate	
営業収益 Revenue from Operations		1,981,849	1,676,799	+305,050	18.2%
賃貸	Leasing	695,904	642,654	+53,249	
分譲	Property Sales	520,243	305,054	+215,188	
マネジメント	Management	374,046	355,549	+18,496	
施設営業	Facility Operations	184,674	169,116	+15,557	
その他	Others	206,980	204,423	+2,557	
事業利益*1 Business Income*1		355,487	225,286	+130,200	57.8%
営業利益 Operating Income		302,623	220,600	+82,022	37.2%
持分法投資損益*2		1,202	4,717	-3,514	
Equity in Net Income of Affiliated Companies*2					
固定資産売却損益		51,661	-32	+51,693	
Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets					
(セグメント別 事業利益) Business Income by Segment					
賃貸	Leasing	136,326	131,551	+4,775	
分譲	Property Sales	162,163	51,501	+110,662	
マネジメント	Management	58,936	51,031	+7,904	
施設営業	Facility Operations	38,261	31,821	+6,440	
その他	Others	6,225	4,636	+1,589	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-46,425	-45,254	-1,171	
営業外損益 Non-operating Expenses		-55,112	-47,654	-7,457	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,202	5,001	-3,798	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-55,169	-59,894	+4,725	
その他	Others, in Net	-1,145	7,238	-8,383	
経常利益 Ordinary Income		247,511	172,946	+74,564	43.1%
特別損益 Extraordinary Income		80,163	47,172	+32,991	
特別利益	Extraordinary Income	97,004	49,995	+47,008	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,840	-2,823	-14,017	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes		327,674	220,118	+107,556	
法人税等 Income Taxes		-116,312	-78,100	-38,212	
四半期純利益 Net Income		211,361	142,018	+69,343	
非支配株主に帰属する四半期純損失	Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	8,506	2,004	+6,502	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		219,868	144,022	+75,845	52.7%

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

特別損益
Extraordinary Income (Losses)

[特別利益/Extraordinary Income] 単位：百万円/Unit: Yen in millions	
固定資産売却益	51,676
Gain on Sale of Fixed Assets	
投資有価証券売却益	45,327
Gain on Sale of Investment Securities	
合計 Total	97,004

[特別損失/Extraordinary Losses]	
減損損失	-16,840
Impairment Loss on Fixed Assets	
合計 Total	-16,840

公表（進捗率）
Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions			
	3Q, FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,981,849	2,700,000	73.4%
営業利益 Operating Income	302,623	395,000	76.6%
事業利益 Business Income	355,487	440,000	80.8%
経常利益 Ordinary Income	247,511	305,000	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	219,868	270,000	81.4%

*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

連結包括利益計算書

Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024
四半期純利益 Net Income		211,361	142,018
その他の包括利益 Other Comprehensive Loss		-20,973	-122,402
	その他有価証券評価差額金 Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	28,749	-126,432
	繰延ヘッジ損益 Deferred Losses on Hedging Instruments	-3,715	-2,930
	為替換算調整勘定 Foreign Currency Translation Adjustments	-21,125	10,480
	退職給付に係る調整額 Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	-2,922	-5,608
	持分法適用会社に対する持分相当額 Equity in Other Comprehensive Income (Loss) of Affiliated Companies	-21,960	2,088
四半期包括利益 Comprehensive Income		190,387	19,615
(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)		(199,721)	(22,249)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Loss Attributable to Non-controlling Shareholders)		(-9,333)	(-2,633)

(参考) 単体・営業損益

(Reference) Standalone Operating Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing	586,453	548,442	+38,011
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	56,745	10,634	+46,111
	その他 Others	28,858	39,713	-10,854
	合計 Total	672,057	598,789	+73,268
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing	18.5%	19.2%	-0.7pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	21.0%	17.3%	+3.7pt
	その他 Others	16.5%	47.4%	-30.9pt
営業利益 Operating Income		84,150	85,033	-882

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

賃貸
Leasing

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

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532億円の増収、47億円の増益。なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.5%。 Overall revenue from operations increased by ¥53.2 billion and business income increased by ¥4.7 billion, mainly due to the growth in leasing revenue and income from domestic and overseas offices. As of the end of the third quarter, office vacancy rate (standalone basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.5%.
当第3四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）】 ・日本橋本町M-SQUARE ・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TOKYO-BAY 北館（建替え）1期 ・三井アウトレットパーク 岡崎 ・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)】 ・Nihonbashi Honcho M-SQUARE ・LaLaport ANJO ・LaLa Terrace KAWAGUCHI ・MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (Phase 4 expansion plan) ・LaLa Terrace KITAAYASE ・LaLaport TOKYO-BAY North Building Phase I (Rebuilt) ・MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI ・LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei City, Taiwan)
【Properties operating throughout the year (properties operating from FY2024)】 ・MITSUI OUTLET PARK MARINE PIA KOBE ・PARK WELLSTATE Makuhari Bay-Park ・PARK WELLSTATE Nishiazabu ・PARK WELLSTATE Shonan Fujisawa SST ・MITSUI OUTLET PARK LINKOU Building II (New Taipei City, Taiwan)

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス Offices	362,511	347,370	+15,141
	商業施設 Retail Facilities	247,404	222,361	+25,042
	その他 Others	85,988	72,922	+13,066
合計/Total		695,904	642,654	+53,249
事業利益 Business Income		136,326	131,551	+4,775

空室率推移/Vacancy Rate	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.2%	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%
単体オフィス首都圏 Standalone Offices in Tokyo Metropolitan Area	1.5%	0.9%	1.1%	1.3%	2.2%	3.8%

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	2,069	2,081	-12
	所有 Owned	1,518	1,507	+11
	転貸 Sublease	2,241	2,047	+194
	商業施設 Retail Facilities	805	666	+139
合計/Total		6,632	6,301	+331

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

		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024
棟数 Number of Buildings		114	114	93	92	21	22
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)		2,827	2,812	2,550	2,534	277	278
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)		267,963	257,550	249,620	239,415	18,343	18,134
空室率 Vacancy Rate		1.6%	2.6%	1.5%	2.5%	2.7%	3.6%

		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024
棟数 Number of Buildings		105	99	74	70	31	29
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)		2,615	2,378	1,548	1,452	1,067	927
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)		220,676	202,215	139,129	130,594	81,546	71,621
空室率 Vacancy Rate		1.7%	1.6%	1.7%	1.3%	1.6%	2.0%

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

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2,151億円の増収、1,106億円の増益。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98%。 Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) 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. 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 ¥215.1 billion and ¥110.6 billion, respectively. As of the end of the period, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the current fiscal year (2,800 units) reached 98%.
当第3四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 ・HARUMI FLAG SKY DUO（タワー棟） ・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 ・（旧）日比谷U-1ビル ・MFLP 2物件 【Residential Property Sales to Individuals (Domestic)】 ・Mita Garden Hills ・PARK CITY TAKADANOBABA ・HARUMI FLAG SKY DUO (Tower Building) ・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 ・(Former) Hibiya U-1 Building ・2 MFLP properties

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	367,203	221,787	+145,416
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	153,039	83,267	+69,772
	合計/Total	520,243	305,054	+215,188
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	102,633	43,776	+58,856
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	6,509	5,586	+923
	合計/Total	109,142	49,363	+59,779
	持分法投資損益* Equity in Net Income of Affiliated Companies*	1,359	2,170	-810
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets		51,661	-32	+51,693
事業利益 Business Income		162,163	51,501	+110,662

* 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	339,731	200,808	+138,922
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,081	2,150	-69
		戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	16,325	9,340	+6,985
	戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	27,472	20,978	+6,493
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	292	250	+42
		戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	9,408	8,391	+1,017
	国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	367,203	221,787	+145,416
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,373	2,400	-27
		戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	15,474	9,241	+6,233

国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory of Residential Property Sales to Individuals (Domestic)					(戸/Units)	
					12/2025	3/2023
	中高層分譲 Condominium Sales	37	43	30	32	55
	戸建分譲 Single-family Home Sales	24	26	23	22	0
合計/Total		61	69	53	54	55

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from 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 Condominium Sales	3,844	2,037	5,881	2,081	3,800	2,066
	戸建分譲 Single-family Home Sales	43	368	411	292	119	380
合計/Total		3,887	2,405	6,292	2,373	3,919	2,446

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

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、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増収増益。セグメント全体では184億円の増収、79億円の増益。 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). Brokerage and asset management, etc. experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to the increase in project management fees. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥18.4 billion and ¥7.9 billion, respectively.	

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	276,906	268,337	+8,569
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	97,139	87,212	+9,927
	合計/Total	374,046	355,549	+18,496
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	31,548	28,776	+2,771
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	27,387	22,254	+5,133
	合計/Total	58,936	51,031	+7,904
事業利益 Business Income		58,936	51,031	+7,904

	3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	253,520	248,829	+4,691
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	26,650	28,353	-1,703
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	700	701	-1

* 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：26,684件（前年同期比-1,728件）

* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
（Reference）Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 26,684 (-1,728 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
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADR・稼働率上昇や、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155億円の増収、64億円の増益。
“Facility Operations” segment recorded an increase in revenue of ¥15.5 billion and an increase in business income of ¥6.4 billion, mainly due to a rise in ADR (average daily rate) and occupancy rate in hotels and resorts, as well as the increment of facility usage fees at Tokyo Dome.

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	135,559	123,325	+12,233
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	49,115	45,791	+3,323
	合計/Total	184,674	169,116	+15,557
事業利益 Business Income		38,261	31,821	+6,440

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate		86%	83%	+3pt

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

その他/Others

			単位：百万円/Unit: Yen in millions		
			3Q, FY2025	3Q, 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	176,247	173,742	+2,505
	その他	Others	30,733	30,681	+51
	合計/Total		206,980	204,423	+2,557
事業利益 Business Income			6,225	4,636	+1,589

	3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received	91,993	101,349	-9,356

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

参考：海外事業
Reference: Overseas Business

				単位：百万円/Unit: Yen in millions		
				3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
	賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	140,562	129,113	+11,449
		事業利益①	Business Income (1)	29,183	29,428	-244
	分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	99,955	24,053	+75,901
		事業利益②	Business Income (2)	-1,666	-9,415	+7,748
	マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	19,410	18,812	+597
		事業利益③	Business Income (3)	388	539	-151
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))				27,904	20,552	+7,352
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1				7.8%	9.1%	-1.3pt

*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3四半期148.08円/ドル 前年同期151.46円/ドル
*1 Total overseas business income/Consolidated business income×100
*2 Foreign exchange: Average rate for 3Q, FY2025 ¥148.08:US\$1 ; 3Q, FY2024 ¥151.46:US\$1

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

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

■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change			3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
流動資産		3,296,416	3,168,436	+127,979	流動負債		1,689,685	1,849,551	-159,866
現金・預金	Cash and Deposits	212,170	164,106	+48,063	支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	122,315	197,043	-74,727
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	74,736	78,990	-4,253	短期借入金	Short-term Debt	726,874	640,067	+86,807
有価証券	Marketable Securities	-	60	-60	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	188,419	108,000	+80,419
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,511,164	2,500,757	+10,406	短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	27,600	83,100	-55,500
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	16,356	11,894	+4,462	未払法人税等	Accrued Income Taxes	68,664	75,694	-7,030
その他の棚卸資産	Other Inventories	9,021	7,723	+1,297	契約負債	Contract Liabilities	174,963	210,864	-35,900
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	13,139	9,396	+3,742	完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	793	884	-91
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,669	5,516	+152	その他流動負債	Other Current Liabilities	380,054	533,897	-153,843
その他の流動資産	Other Current Assets	455,517	391,421	+64,095					
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,359	-1,432	+72					
					固定負債	Non-current Liabilities	4,982,385	4,739,581	+242,803
有形固定資産		4,467,123	4,584,366	-117,242	社債	Bonds Payable	1,026,540	867,788	+158,752
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,860,391	1,900,679	-40,288	長期借入金	Long-term Debt	2,758,094	2,717,131	+40,962
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,609	80,400	+1,208	預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	510,120	490,351	+19,769
土地	Land	2,111,477	2,209,205	-97,727	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	897	672	+225
建設仮勘定	Construction in Progress	173,264	148,932	+24,331	退職給付に係る負債	Net Defined Retirement Benefit Liabilities	36,000	34,996	+1,003
その他	Others	240,381	245,148	-4,767	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	257,838	248,571	+9,267
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
無形固定資産		127,359	123,052	+4,306	その他固定負債	Other Non-current Liabilities	311,811	298,988	+12,822
有形・無形固定資産		4,594,482	4,707,418	-112,936	有利子負債	Interest-bearing Debt	4,727,529	4,416,086	+311,442
					うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	388,802	462,741	-73,939
					余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	332,809	313,733	+19,076
					負債計	Total Liabilities	6,672,070	6,589,133	+82,937
投資その他資産		2,084,760	1,984,001	+100,758	資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
投資有価証券	Investment Securities	1,423,733	1,334,510	+89,223	資本剰余金	Capital Surplus	311,527	313,835	-2,307
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	41,280	37,073	+4,206	利益剰余金	Retained Earnings	1,908,543	1,782,181	+126,362
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	177,310	176,617	+693	自己株式	Treasury Stock	-66,457	-12,210	-54,246
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	80,506	81,361	-854	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,906	165,439	+466
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	33,320	32,176	+1,143	Net Unrealized Holding Gains on Available-for-sale Securities		339,856	311,043	+28,812
					その他有価証券評価差額金				
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	329,805	323,452	+6,353	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains on Hedging Instruments	8,929	12,007	-3,078
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,196	-1,190	-6	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	158,614	201,744	-43,130
					退職給付に係る調整累計額	Cumulative Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	28,244	30,994	-2,750
					新株予約権	Subscription Rights to Shares	603	652	-48
					非支配株主持分	Non-controlling Interests	106,019	123,234	-17,214
					純資産計	Total Net Assets	3,303,588	3,270,723	+32,864
					〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.48	1.40	+0.08
					〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	32.0%	31.9%	+0.1pt
資産計		9,975,659	9,859,856	+115,802	負債・純資産計	Total Liabilities and Net Assets	9,975,659	9,859,856	+115,802

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は-1,160億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥116.0 billion.

(参考) 為替/Foreign Exchange

2025年9月末 148.88円/ドル 2024年12月末 158.18円/ドル

2025年9月末 199.86円/ポンド 2024年12月末 199.02円/ポンド

¥148.88：US\$1 as of September 30, 2025, ¥158.18：US\$1 as of December 31, 2024

¥199.86：£1 as of September 30, 2025, ¥199.02：£1 as of December 31, 2024

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, 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

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	844,060	895,757	-51,696
三井不動産	Mitsui Fudosan	804,488	695,352	+109,135
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	385,851	491,105	-105,253
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	251,510	204,854	+46,656
SPC合計	SPCs Total	101,549	116,603	-15,054
その他・消去等	Others and Eliminations	123,703	97,084	+26,618
合計	Total	2,511,164	2,500,757	+10,406

	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
3Q, FY2025	2,500,757	433,903	-378,560	-44,936	2,511,164
3Q, FY2024	2,375,281	401,978	-205,727	12,532	2,584,065

(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3四半期 841億円〕

(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential

(¥84.1 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

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,627,474	2,667,667	-40,193
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	797,885	854,438	-56,552
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,009	278,182	-1,173
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	275,113	260,802	+14,310
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	150,832	154,233	-3,400
SPC合計	SPCs Total	148,072	150,275	-2,203
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,212	79,601	-389
その他・消去等	Others and Eliminations	238,882	262,216	-23,333
合計	Total	4,594,482	4,707,418	-112,936

(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
3Q, FY2025	4,707,418	162,015	-111,922	-163,029	4,594,482
3Q, FY2024	4,405,526	227,510	-103,771	5,939	4,535,203

有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,554,610	3,250,816	+303,794
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	999,524	1,219,135	-219,610
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	733,400	623,800	+109,600
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	198,883	192,119	+6,763
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	167,948	132,783	+35,164
SPC合計	SPCs Total	145,102	162,402	-17,300
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	105,000	116,500	-11,500
オーストラリア三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Australia Group	81,190	41,782	+39,408
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,561,559	-1,470,900	-90,659
その他・消去等	Others and Eliminations	303,428	147,647	+155,781
合計	Total	4,727,529	4,416,086	+311,442
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	388,802	462,741	-73,939

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+54億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +¥5.4 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「(旧) 日比谷U-1ビル」「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 "(Former) Hibiya U-1 Building" and "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（2026年2月6日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on February 6, 2026)

5

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2026年3月期 通期予想/FY2025 Forecast			参考/Reference
	今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減 /Change	FY2024 実績/Results
営業収益 Revenues from Operations	2,700,000	2,700,000	0	2,625,363
賃貸 Leasing	940,000	940,000	0	872,331
分譲 Property Sales	710,000	710,000	0	758,069
マネジメント Management	500,000	500,000	0	486,291
施設営業 Facility Operations	240,000	240,000	0	224,054
その他 Others	310,000	310,000	0	284,616
営業利益 Operating Income	395,000	385,000	+10,000	372,732
事業利益 Business Income	440,000	430,000	+10,000	398,688
賃貸 Leasing	175,000	175,000	0	176,429
分譲 Property Sales	195,000	190,000	+5,000	167,078
マネジメント Management	85,000	80,000	+5,000	71,642
施設営業 Facility Operations	45,000	45,000	0	38,610
その他 Others	5,000	5,000	0	6,569
全社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 65,000	0	- 61,641
営業外損益 Non-operating Expenses	- 90,000	- 90,000	0	- 82,470
純金利負担 Interest Expense, in Net	- 75,000	- 75,000	0	- 79,321
その他 Others, in Net	- 15,000	- 15,000	0	- 3,149
経常利益 Ordinary Income	305,000	295,000	+10,000	290,262
特別損益 Extraordinary Income	90,000	90,000	0	72,798
税前当期純利益 Income before Income Taxes	395,000	385,000	+10,000	363,060
法人税等 Income Taxes	- 135,000	- 130,000	- 5,000	- 116,994
当期純利益 Net Income	260,000	255,000	+5,000	246,066
非支配株主に帰属する 当期純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	10,000	10,000	0	2,733
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	270,000	265,000	+5,000	248,799

＜業績予想修正内容＞

2025年11月7日に公表した業績予想について、以下の通り修正します。

・セグメント別の事業利益を以下の通り修正します。

「分譲」セグメント

投資家向け分譲の好調な契約状況を踏まえ、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「マネジメント」セグメント

主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることが寄与し、
事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・上記の修正により、営業利益・事業利益・経常利益はそれぞれ前回予想を100億円上回る水準を見込み、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想から50億円の上方修正を織り込むことで、
営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・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。

<Revisions to Earnings Forecasts>

The Company has revised the earnings forecasts announced on November 7, 2025 as follows.

•Business income by segment is revised as follows:

"Property Sales" segment

Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, due to the favorable contract progress in property sales to investors.

"Management" segment

Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, mainly due to the favorable performance trend in Rehouse (brokerage for individuals).

•As a result of these revisions, operating income, business income, and ordinary income are expected to exceed the previous forecasts by ¥10.0 billion respectively. Net income attributable to shareholders of the Company is expected to be revised upward by ¥5.0 billion from the previous forecast. Accordingly, revenue from operations, operating income, business income, ordinary income, and net income attributable to shareholders of the Company are all expected to reach record highs.

2026年3月期決算概要：連結業績予想（2026年2月6日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on February 6, 2026)

5

決算・企業情報等

Financial Results and
Corporate Information, etc.

分譲セグメント内訳

Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit: Yen in millions

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		440,000	440,000	0
	中高層分譲 Condominium Sales	400,000	400,000	0
	戸建分譲 Single-family Home Sales	40,000	40,000	0
営業利益 Operating Income		110,000	110,000	0
営業利益率 Operating Margin		25.0%	25.0%	0.0pt

国内住宅分譲戸数

Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
中高層 Condominiums		2,800	2,800	0
	戸建 Single-family Homes	400	400	0
合計 Total		3,200	3,200	0

有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
新規投資 New Investments		200,000	200,000	0
減価償却費 Depreciation Expenses		140,000	140,000	0

販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
新規投資 New Investments		630,000	630,000	0
原価回収 Cost Recovery		490,000	490,000	0

有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
有利子負債 Interest-bearing Debt		4,700,000	4,600,000	+100,000

* 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。

* In light of the current foreign exchange environment,
the forecast for the period-end balance of interest-bearing debt
has been revised.

偶発債務

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

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

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

Contingent Liabilities

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.

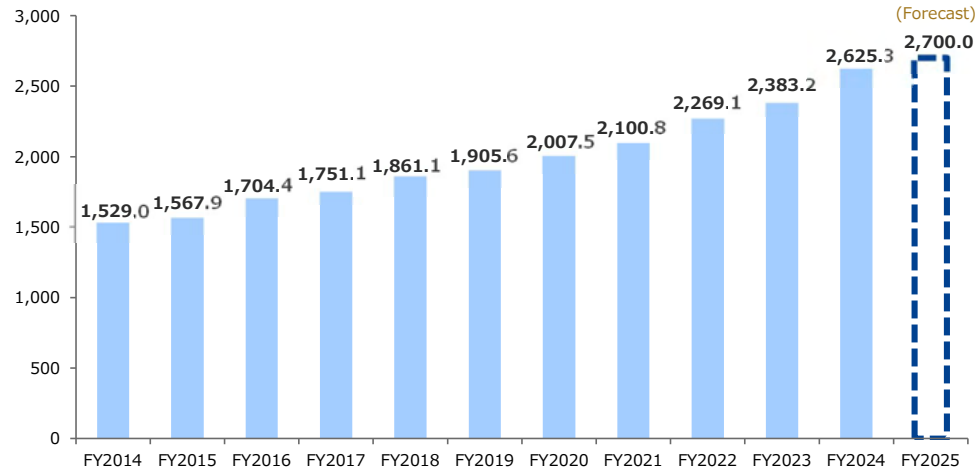
On May 8, 2016, the Residential Company entered into an agreement with the management association of the Condominium regarding several corrective plans, including the reconstruction of the Condominium due to the pile defects, and the policy on compensation, as well as an agreement that the Residential 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 third quarter of the fiscal year is approximately ¥50.5 billion. The amount that the Residential Company has provisionally paid by the end of the third quarter of the fiscal year 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.

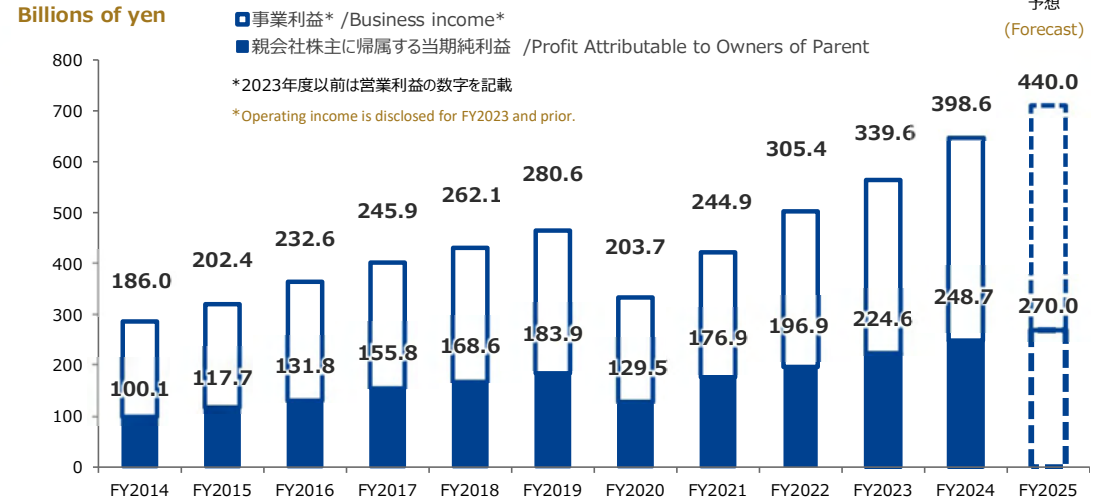
十億円
Billions of yen

営業収益の推移
Trends in Revenues from Operations



十億円
Billions of yen

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



	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	440.0
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	270.0
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	97.6
年間配当/株 ^{*2} /Annual Dividend Per Share ^{*2} (円 /yen)	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	34
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	57.0
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	55.7
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%台中盤 mid-8% range

*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

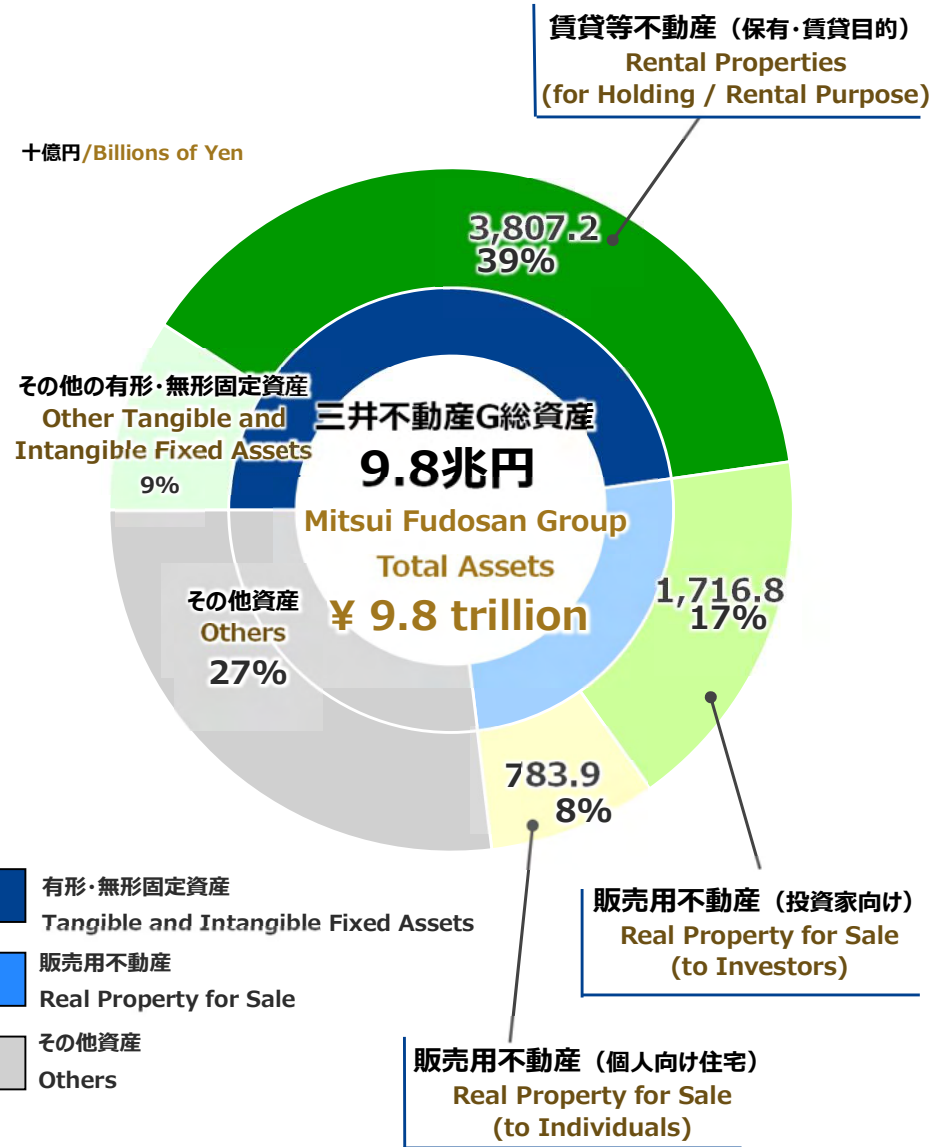
*4 2023年度以前: ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 2024年度以降: ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高

/~FY2023: ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over period FY2024~: ROA=Business income/average total assets over period

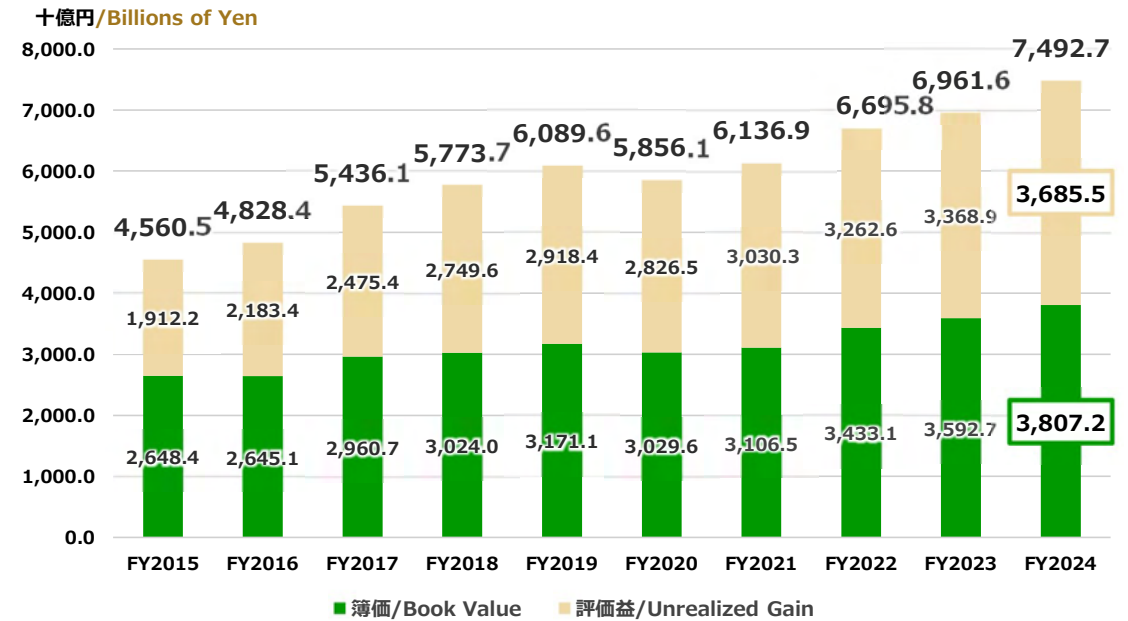
*5 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

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

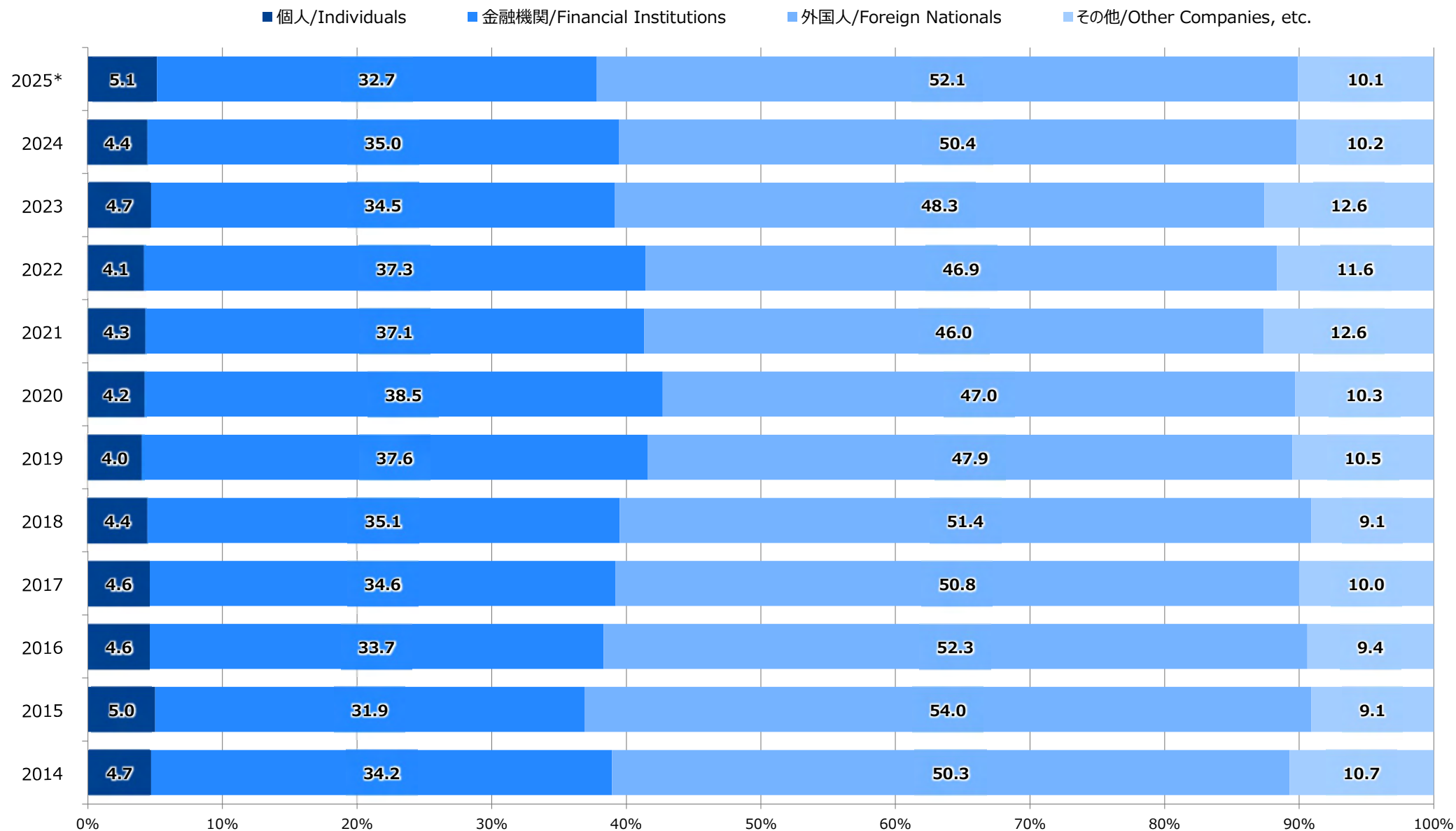


十億円/Billions of Yen

				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 Facilities		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 Facilities, 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



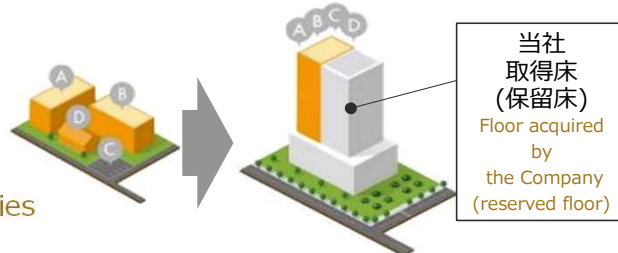
*2025年9月末時点の株主構成比となります。/This is the ratio of shareholders as of September 30, 2025.

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
を一体的に建て替へ

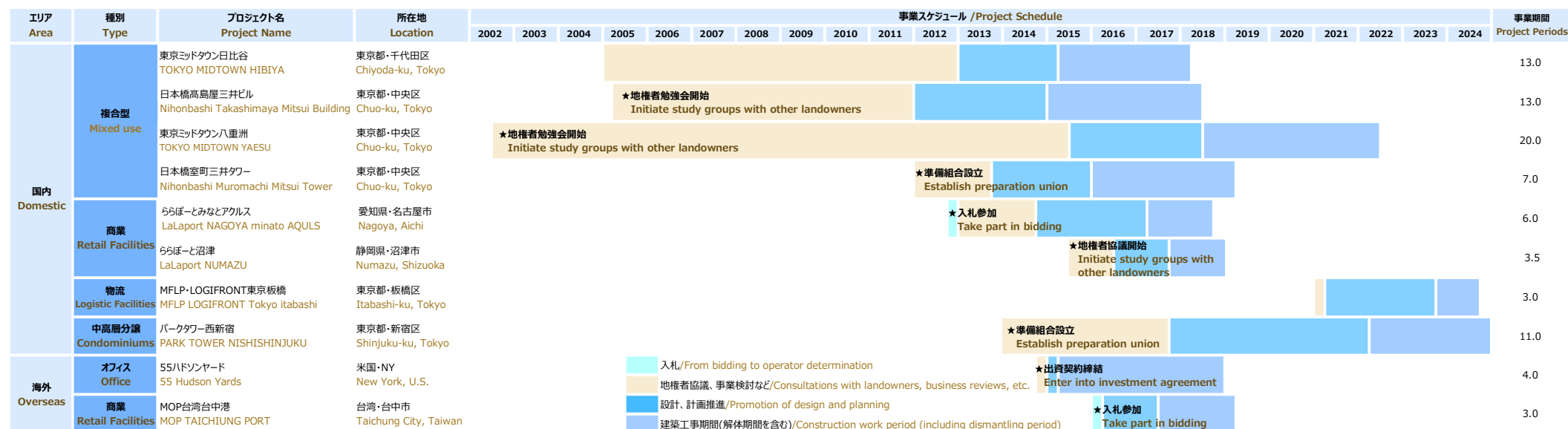
Integrally reconstruct multiple
assets held by the Group

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)



*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点から起算しています。

また、再開発事業においては再開発の実現に向けた地権者との合意形成（勉強会等による協議）の期間を含みます。

*The project period starts from when commercialization as a company is decided to have been made.

In the case of redevelopment projects, the project period also includes the time needed to draw up an agreement (consultations by study groups, etc.) with landowners intending to bring the redevelopment to fruition.

当社企業データ：財務データ（過去11年）

Company Data : Financial Data (Last 11 Years)

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

百万円/Millions of yen													
年度/FY			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/EL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 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/ELシオ=有利子負債/自己資本/Debt Equity ratio=Interest-bearing debt/shareholders' equity

詳細は、「サステナビリティレポート」を参照

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/report/

For details, please refer to the latest Sustainability Report

https://www.mitsui-fudosan.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	4,611
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO ₂	90	104	115	140	183	186	209
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO ₂	395	413	363	438	457	430	319
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO ₂	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325	4,083
	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	4,240,123
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000mi/年 1,000 mi/year	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347	16,145
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000mi/年 1,000 mi/year	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714	14,417
	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	141,460
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.

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 Approx. 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 (Approx.)	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
日本橋高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

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 Approx. 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 (Approx.)	店舗数（約） No. of shops (Approx.)	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 (Approx.)	店舗数（約） No. of shops (Approx.)	開業年月 Opening date		店舗売上 (10億円単位、2024年度) Store sales, Billions of yen, FY2024
M O P 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
M O P 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
M O P 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
M O P 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
M O P 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
M O P 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
M O P 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
M O P 幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市	Chiba-shi, Chiba	≒ 23,000㎡	≒ 140	2000年10月	Oct. 2000	22
M O P 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
M O P 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

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）

Logistics Facilities

Operating Facilities Total Floor Space Approx. 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(Approx.)	竣工/Completion		テナント構成/Tenant Composition	
MFLP船橋Ⅰ	MFLP FUNABASHIⅠ	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 FUNABASHIⅡ	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 SHIOHAMAⅡ	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 EBINAⅠ	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

稼働施設室数 約13,400室（連結、2025年3月末時点）

Hotels and Resorts

Number of rooms in operation Approx. 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(Approx.)	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 Yokohama 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

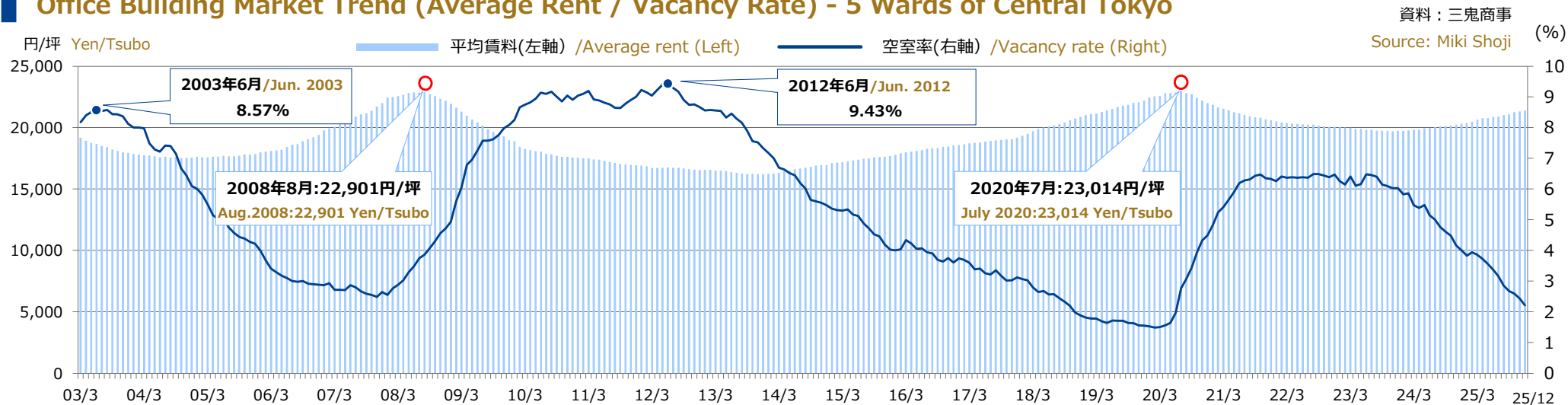
■主なリゾート・ラグジュアリー施設（2025年3月末時点） /Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2025)

名称/Name		所在/Location		室数（約） /Rooms(Approx.)	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	Bulgari 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

List of Main Properties in Operation (Overseas)

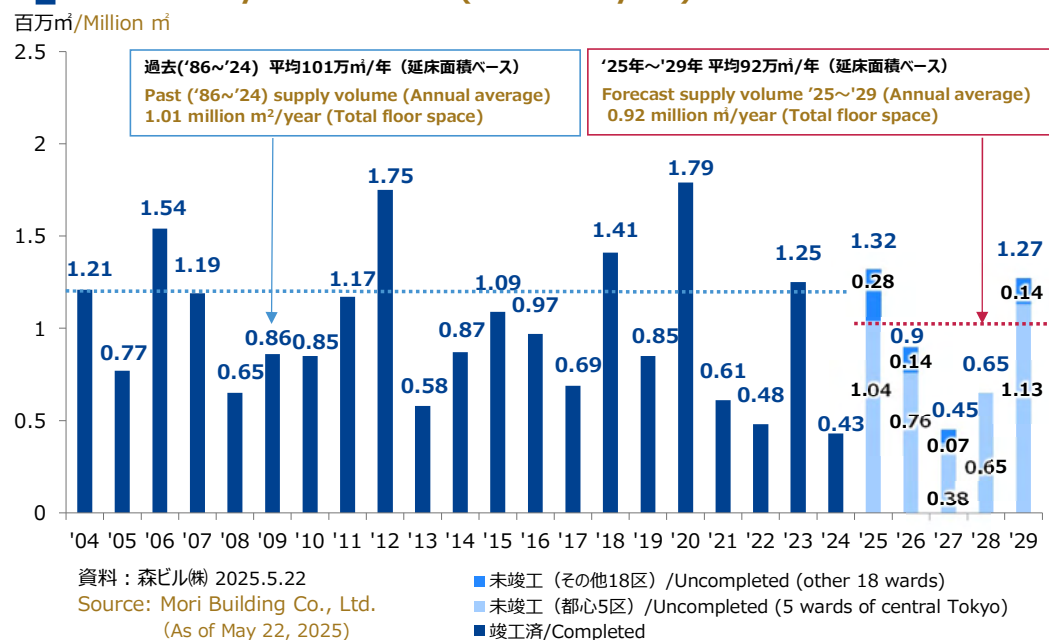
都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



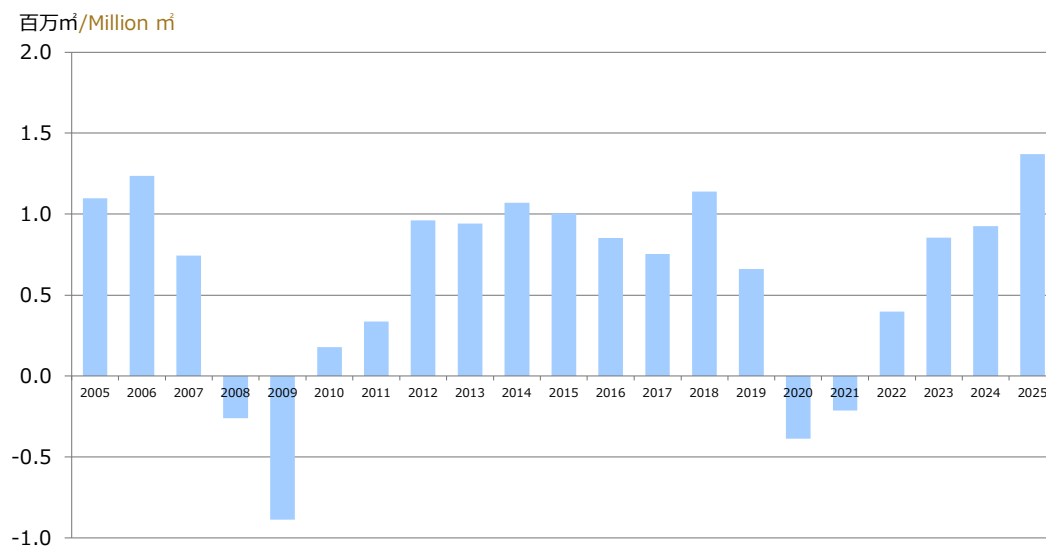
オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

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



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)

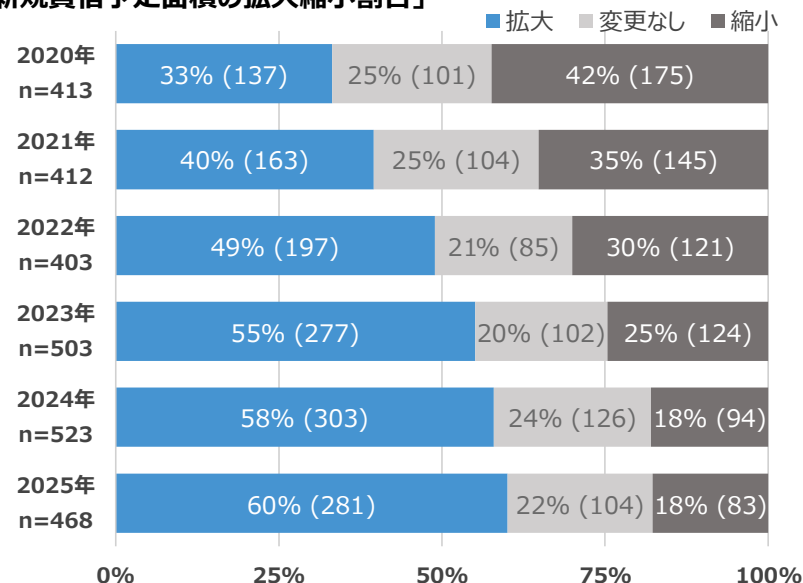


資料：三幸エステート
Source: Sanko Estate

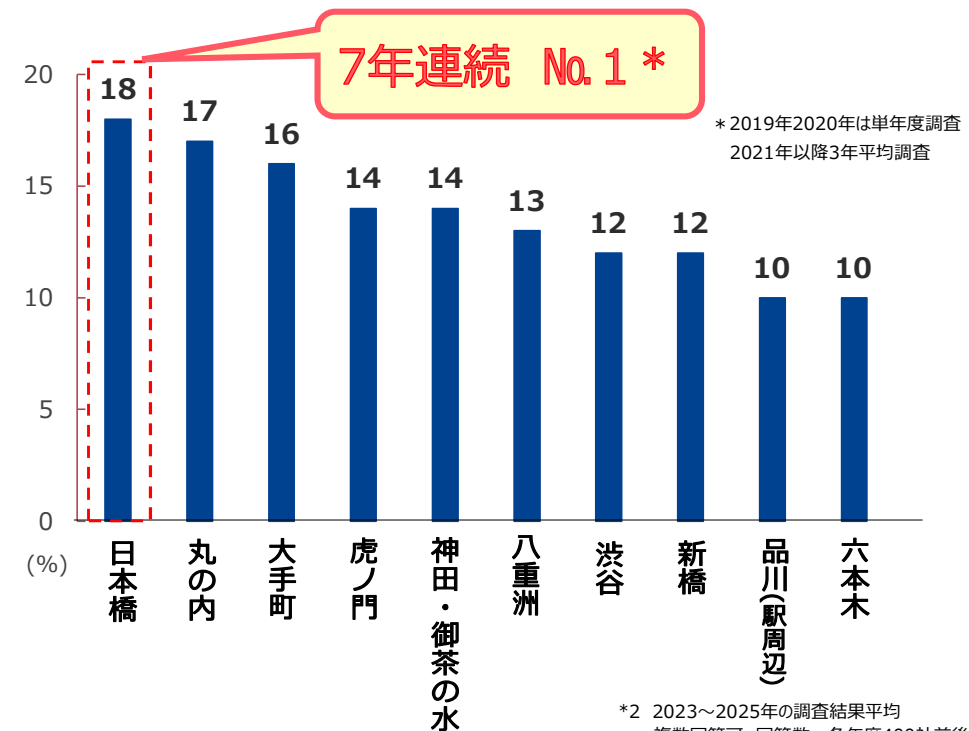
企業のオフィスに対するニーズ 調査結果^{*1} (東京23区)

^{*1} 出典 : 森ビル株式会社「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」
調査対象：東京23区内に本社が所在する企業 約10,000社 (有効回答約1,700社)

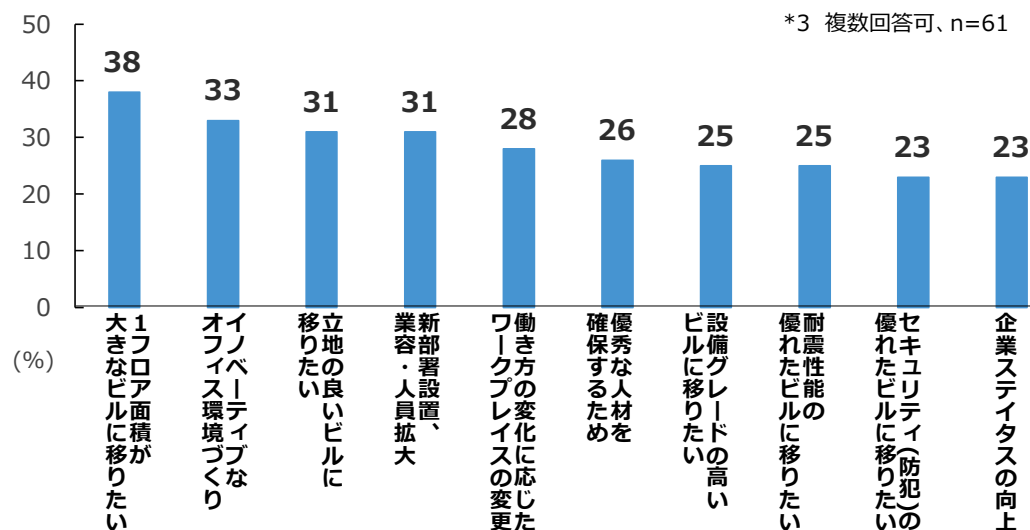
「新規賃借予定面積の拡大縮小割合」



「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)



「新規賃借する理由 (従業員300人以上の企業)」^{*3} (上位10理由)



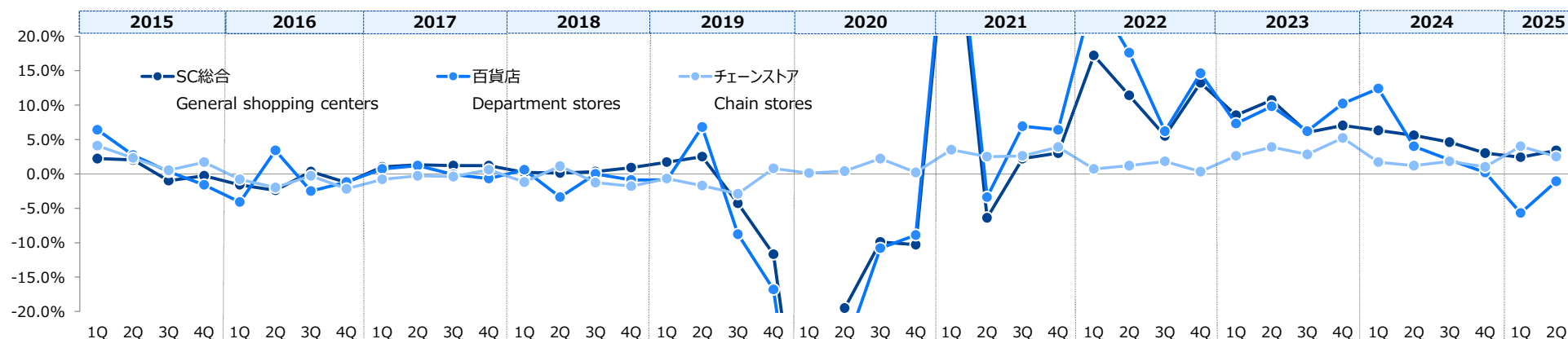
●引き続き「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が高い。

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「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋

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%

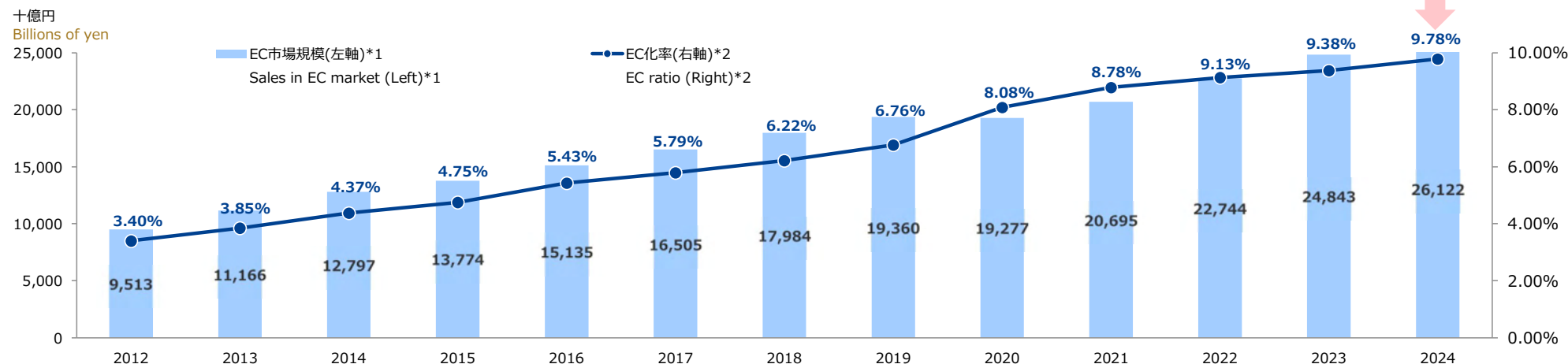
* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

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)



世界のEC化率 **20.1%**
Global EC rate 20.1%

資料：経済産業省

Source: METI

*1：EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む

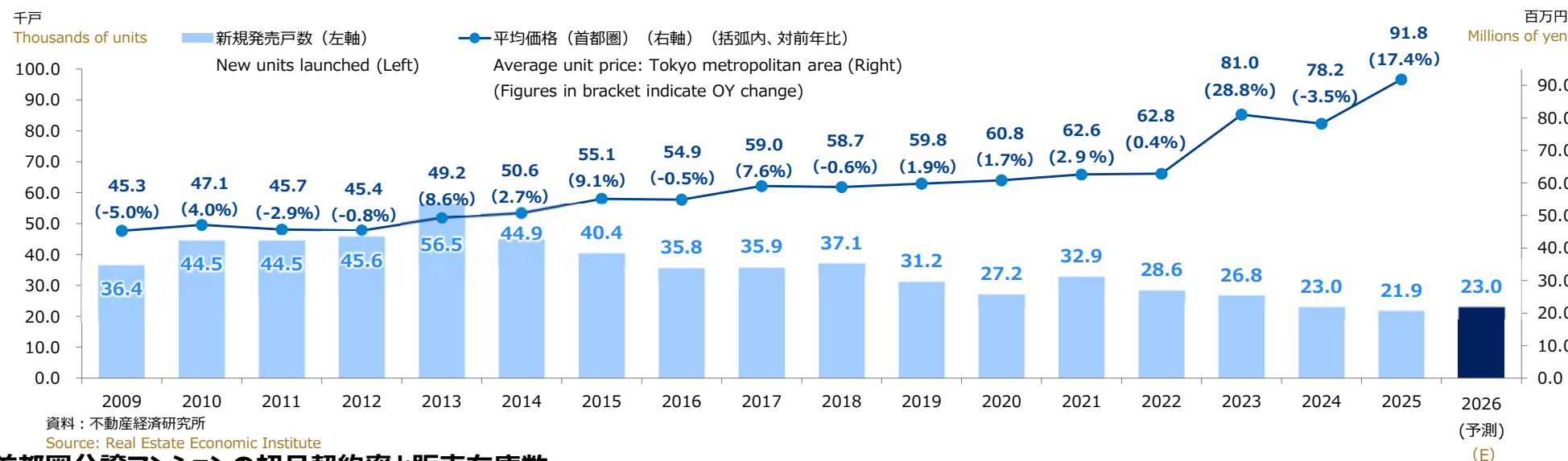
*2：EC化率データの対象は物販系分野のみ

*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital

*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

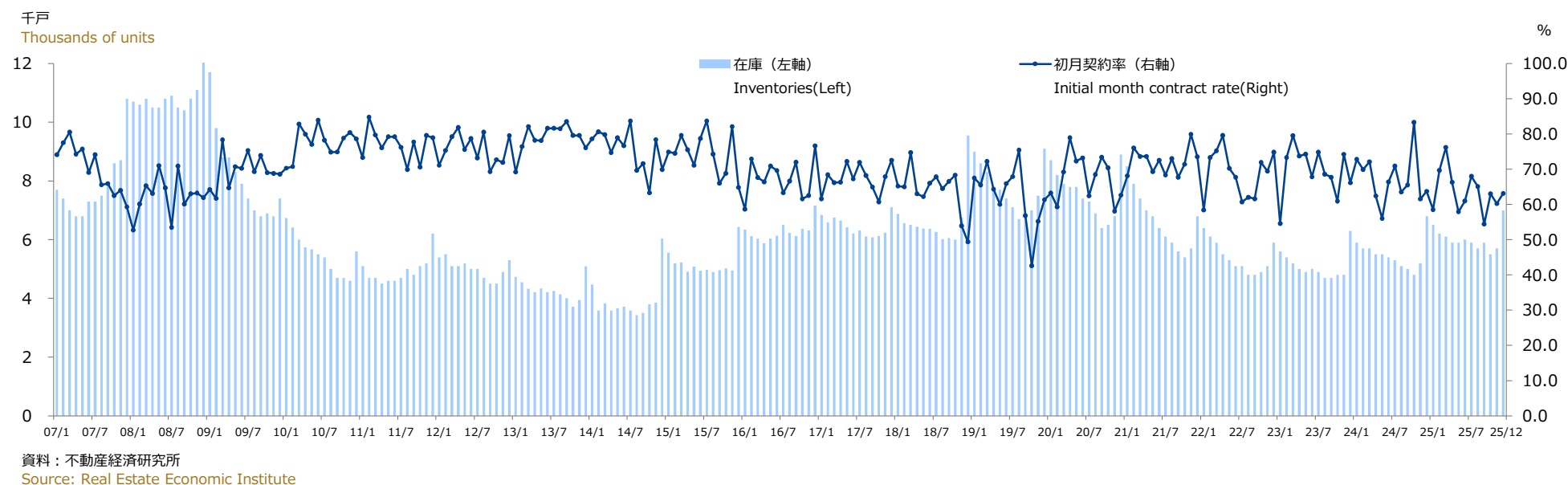
首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



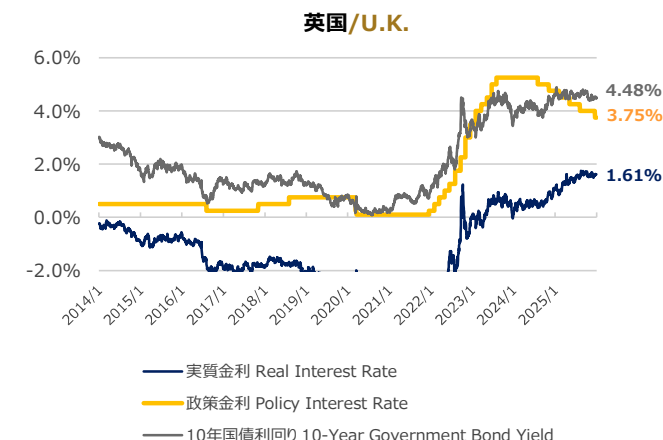
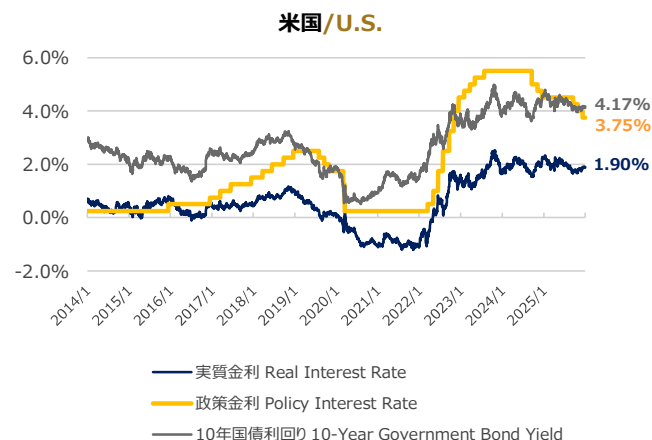
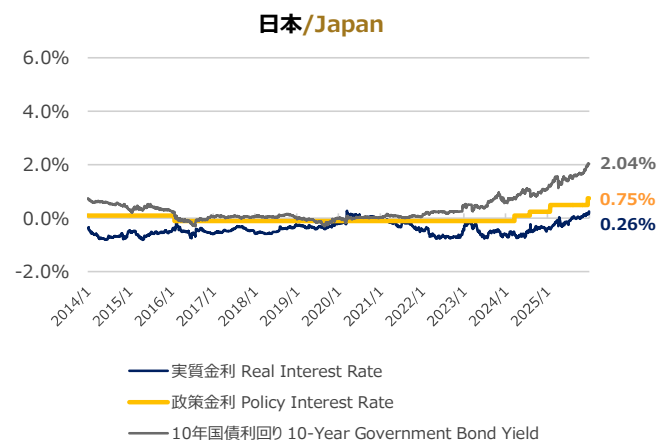
首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



金利の推移(日本・米国・英国)：2014/1/1～2025/12/31

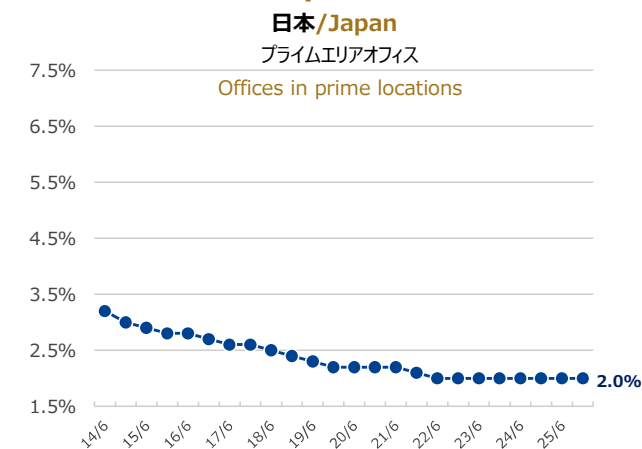
Interest Rate Trends (Japan, the U.S., and the U.K.) : Jan. 1, 2014 - Dec. 31, 2025



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.

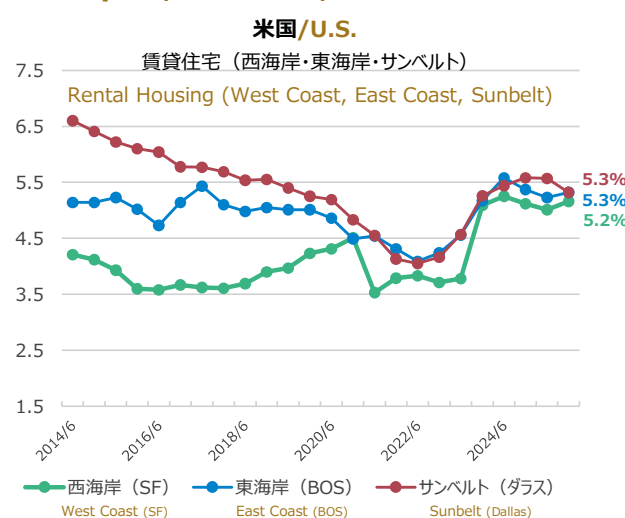
国内・米国・英国における不動産期待利回りのベンチマーク

Benchmark of Expected Real Estate Yields in Japan, the U.S., and the U.K.

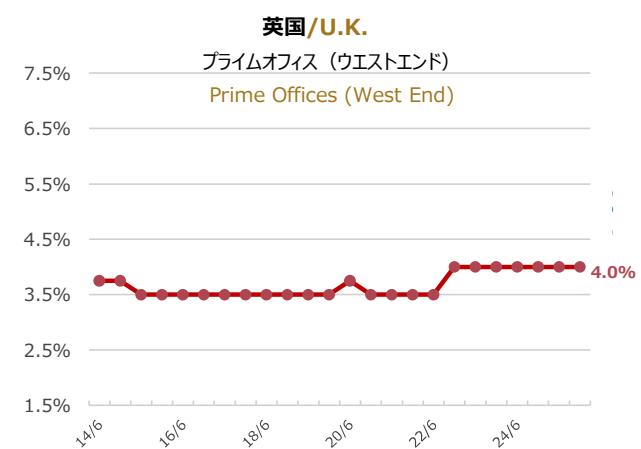


プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000㎡以上、基準階面積500㎡以上
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m² or more and 1,600 m² 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



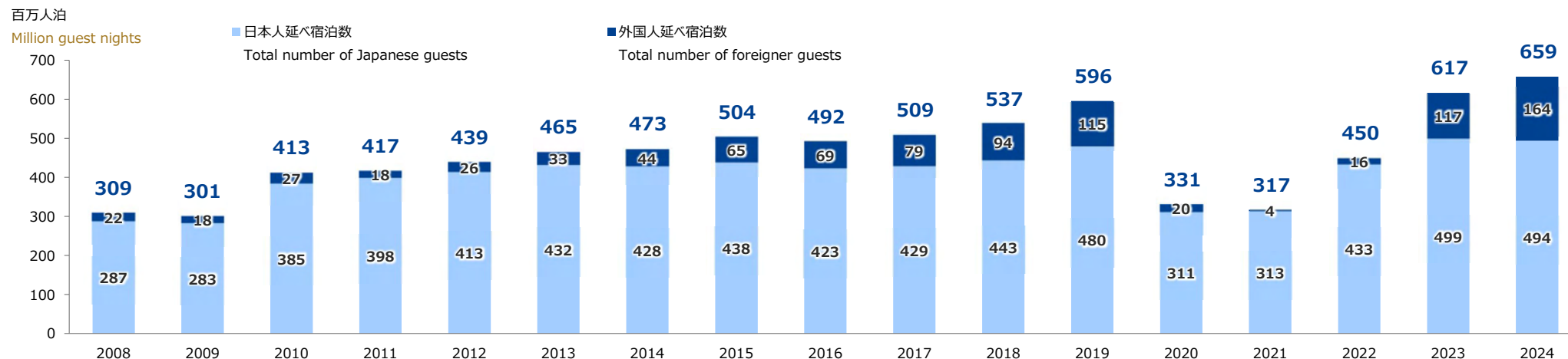
資料：Bloomberg掲載データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.



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.

外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）

Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



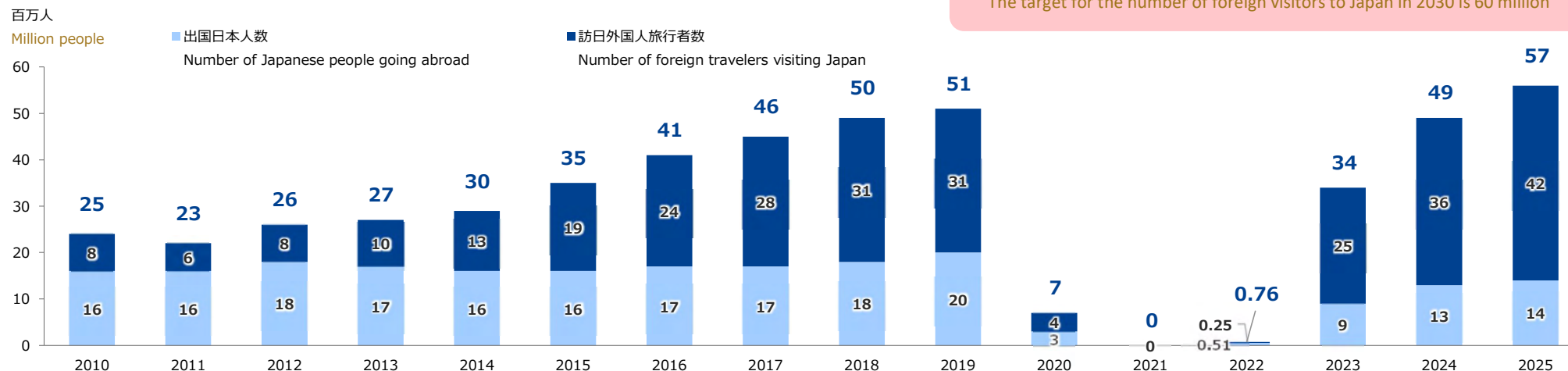
資料：観光庁

Source: Japan Tourism Agency

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

Consumption Trends of International Visitors to Japan (Calendar year)

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