

2027年3月期第1四半期決算 決算説明資料

2026年8月



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

目次/Contents

1. ハイライト Highlights	P.3
2. 経営方針 Management Policy	P.6
✓ グループ概要・長期経営方針/Mitsui Fudosan Group Overview and Long-Term Vision (資本政策・成長投資とポートフォリオ・資金調達状況/Capital Policy, Growth Investment and Portfolio, and Financial Situation)	
3. 事業状況 Business Situation	P.25
✓ 三井不動産の主なアセットクラス/Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes ✓ オフィス/Office ✓ シェアオフィス/Shared Office ✓ ライフサイエンス事業/Life Science Business ✓ 商業施設/Retail Facilities ✓ 物流施設・データセンター/Logistics Facilities・Data Centers ✓ 国内住宅分譲/Residential Property Sales to Individuals (Domestic) ✓ 投資家向け分譲等/Property Sales to Investors, etc. ✓ プロパティマネジメント/Property Management ✓ 仲介・アセットマネジメント/Brokerage, Asset Management ✓ ホテル/リゾート/Hotels and Resorts ✓ スポーツ・エンターテインメント/Sports & Entertainment ✓ 海外事業/Overseas Business	
4. サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives	P.52
5. 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.	P.62
✓ 決算実績/Financial Results ✓ 企業データ・事業データ/Corporate and Business Data ✓ 主な当社稼働物件一覧/List of Major Properties in Operation ✓ マーケット動向/Market Trends	

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

2026年6月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）
As of June 30, 2026 (Except for the case of specific notation on each page)

免責事項 Disclaimer

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

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

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

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

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

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

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

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

Moreover, this presentation is not intended to solicit investment of any kind. Investment decisions should be based solely on the judgments of investors.

決算ハイライト：2027年3月期 第1四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2026 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、事業利益、経常利益、純利益*¹は、前年同期の物件売却の反動等により減収減益となったが、賃貸・マネジメント・施設営業の各セグメント別事業利益は、第1四半期の過去最高を更新。

「賃貸」は国内外オフィスの収益・利益の伸長、国内外商業施設の売上伸長等により
前年同期比で60億円増益の517億円（通期予想1,800億円に対する進捗率：28.8%）

「マネジメント」は運営管理受託件数増加、リハウス（個人向け仲介）の取引件数・単価向上等により
前年同期比で24億円増益の198億円（通期予想750億円に対する進捗率：26.5%）

「施設営業」は国内ホテルのADR上昇、東京ドームの収益・利益の伸長等により
前年同期比で6億円増益の150億円（通期予想450億円に対する進捗率：33.4%）

営業収益、事業利益、経常利益、純利益*²は過去最高を見込む通期予想の達成に向けて順調に進捗中。

*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

Revenue from operations, business income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent*¹ decreased YoY, mainly a reflection of a high base for comparison due to the impact of property sales recorded in the same period of the previous fiscal year. However, business income in each of the Leasing, Management, and Facility Operations segments reached new record highs for the first quarter.

"Leasing" : Business income increased by ¥6.0 billion YoY to ¥51.7 billion, mainly due to growth in revenue and income from offices in Japan and overseas, as well as higher sales at retail facilities in Japan and overseas.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥180.0 billion: 28.8%)

"Management" : Business income increased by ¥2.4 billion YoY to ¥19.8 billion, mainly due to an increase in the number of properties under management and increases in the number of transactions and unit prices in the "Mitsui Rehouse" (brokerage for individuals) business.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥75.0 billion: 26.5%)

"Facility Operations" : Business income increased by ¥0.6 billion YoY to ¥15.0 billion, mainly due to a rise in the ADR (average daily rate) of domestic hotels as well as growth in revenue and profit from Tokyo Dome.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥45.0 billion: 33.4%)

Making steady progress toward the record highs as projected in the full-year forecasts for revenue from operations, business income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent*².

*1 : Quarterly net profit attributable to owners of the parent *2 : Net profit attributable to owners of the parent

(十億円/Billions of Yen)	当第1四半期 実績 (A) 1Q, FY2026 Results (A) 2026.4.1-2026.6.30	前年同期 実績 (B) 1Q, FY2025 Results (B) 2025.4.1-2025.6.30	増減 (率) Change(Rate) (A)-(B) (A)/(B)-1		2027年3月期 通期予想 (C) FY2026 Forecast (C) 2026.4.1-2027.3.31	進捗率 Progress(Rate) (A)/(C)
			(A)-(B)	(A)/(B)-1		
営業収益 Revenue from operations	616.9	802.3	-185.3	-23.1%	2,800.0	22.0%
営業利益 Operating Income	103.5	160.1	-56.6	-35.4%	410.0	25.2%
事業利益 Business Income	104.5	187.7	-83.1	-44.3%	450.0	23.2%
賃貸 Leasing	51.7	45.7	+6.0	+13.1%	180.0	28.8%
分譲 Property Sales	34.5	124.7	-90.1	-72.3%	210.0	16.4%
国内 /to individuals	25.6	85.6	-59.9	-70.0%	65.0	39.5%
投資家* /to investors*	8.8	39.0	-30.2	-77.3%	145.0	6.1%
マネジメント Management	19.8	17.4	+2.4	+13.8%	75.0	26.5%
施設営業 Facility Operations	15.0	14.4	+0.6	+4.5%	45.0	33.4%
その他 Other	-0.1	0.0	-0.2	-	10.0	-
消去他 Elimination or Corporate	-16.4	-14.6	-1.7	-	-70.0	-
経常利益 Ordinary Income	89.4	144.0	-54.5	-37.9%	315.0	28.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	75.8	124.2	-48.4	-39.0%	285.0	26.6%

■ 各セグメントの事業進捗

オフィス	商業施設
首都圏空室率	施設売上 前年同期比
0.9%	+4.6%
2025年度期末時点 1.6%	国内既存物件における比較
国内住宅分譲	宿泊主体型ホテル
マンション契約進捗率	RevPAR
83%	105%超
当期計上予定戸数 2,350戸	前年同期比

■ 政策保有株式数の縮減状況

FY2025 通期実績	FY2026 通期予想	FY2026 第1四半期実績
累計約40% 縮減	累計50%以上 縮減	累計50%弱まで 縮減

決算ハイライト：2027年3月期 第1四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2026 Financial Results

1 ハイライト Highlights

	単位：十億円 Billions of Yen	2027年3月期 1Q実績 1Q, FY2026 Results	2026年3月期 1Q実績 1Q, FY2025 Results	前年同期比 / Y on Y		2027年3月期 通期予想 FY2026 Forecast	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	616.9	802.3	-185.3	-23.1%	2,800.0	22.0%
営業利益	Operating Income	103.5	160.1	-56.6	-35.4%	410.0	25.2%
営業外損益	Non-operating Income / Expenses	-14.0	-16.1	+2.0		-95.0	14.8%
純金利負担	Interest Income / Expenses, in Net	-18.1	-18.6	+0.5		-85.0	21.3%
その他	Other, in Net	4.0	2.5	+1.5		-10.0	
経常利益	Ordinary Income	89.4	144.0	-54.5	-37.9%	315.0	28.4%
特別利益	Extraordinary Income	24.2	34.3	-10.0		105.0	23.1%
特別損失	Extraordinary Loss	-	-	-			
法人税等ほか	Income Taxes and the others	-37.9	-54.0	+16.1		-135.0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	Profit attributable to owners of parent	75.8	124.2	-48.4	-39.0%	285.0	26.6%
事業利益	Business Income	104.5	187.7	-83.1	-44.3%	450.0	23.2%
営業利益	Operating Income	103.5	160.1	-56.6	-35.4%		
持分法投資損益	Equity in Net Income/Loss of Affiliated Companies	0.9	1.1	-0.1	-15.6%		
固定資産売却損益	Gain / Loss on Sales of Fixed Assets	0.1	26.4	-26.3	-99.5%		

決算ハイライト：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earnings Forecast (Announced : May 13, 2026)

1 ハイライト Highlights

国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加等に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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^{*1}を更新する見込み。

^{*1}：営業収益は15期連続、事業利益は3期連続、営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は5期連続で過去最高を更新。

		2027年3月期 通期予想 (2026/5/13公表) FY2026 Forecast (As of May 13, 2026) (A)	2026年3月期 通期実績 FY2025 Result (B)	増減 Change (A)-(B)	増減率 Rate of Change (A)/(B)-1	
(単位：十億円) (Billions of Yen)						
営業収益	Revenue from Operations	2,800.0	2,709.7	+90.2	+3.3%	
営業利益	Operating Income	410.0	397.7	+12.2	+3.1%	
持分法投資損益	営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-95.0	-84.4	-10.5	
	純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	-85.0	-73.4	-11.5	
	その他	Other, in Net	-10.0	-10.9	+0.9	
経常利益	Ordinary Income	315.0	313.3	+1.6	+0.5%	
固定資産売却損益	特別損益	Extraordinary Income/Loss	105.0	83.6	+21.3	
	法人税等ほか	Income Taxes and the others	-135.0	-118.3	-16.6	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		285.0	278.6	+6.3	+2.3%	
	事業利益	Business Income	450.0	445.1	+4.8	+1.1%
	賃貸	Leasing	① 180.0	177.0	+2.9	+1.7%
	分譲	Property Sales	② 210.0	193.1	+16.8	+8.7%
	国内	/to individuals (Domestic)	65.0	112.0	-47.0	-42.0%
	投資家 ^{*2}	/to investors ^{*2}	145.0	81.1	+63.8	+78.6%
	マネジメント	Management	③ 75.0	80.8	-5.8	-7.3%
	施設営業	Facility Operations	④ 45.0	46.3	-1.3	-2.9%
	その他	Other	10.0	10.1	-0.1	-1.7%
消去他	Elimination or Corporate	-70.0	-62.4	-7.5	+12.0%	

①「賃貸」セグメント

国内オフィスや米国賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

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反動減があるものの、投資家向け・海外住宅分譲等において、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増収増益を見込む。

③「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織りこみ、減益を見込む。

④「施設営業」セグメント

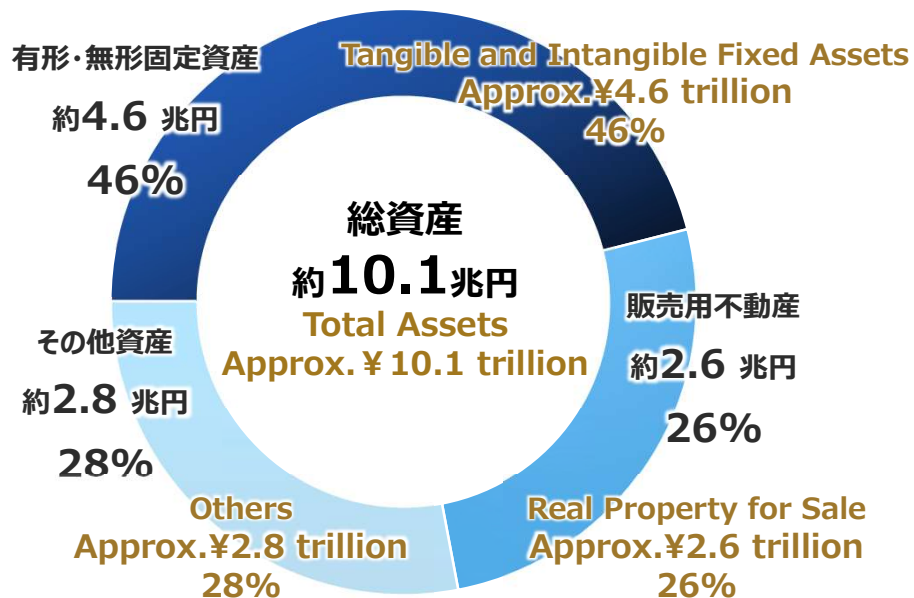
ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

^{*2}：投資家向け・海外住宅分譲等 to investors and individuals (Overseas), etc.

三井不動産グループの資産

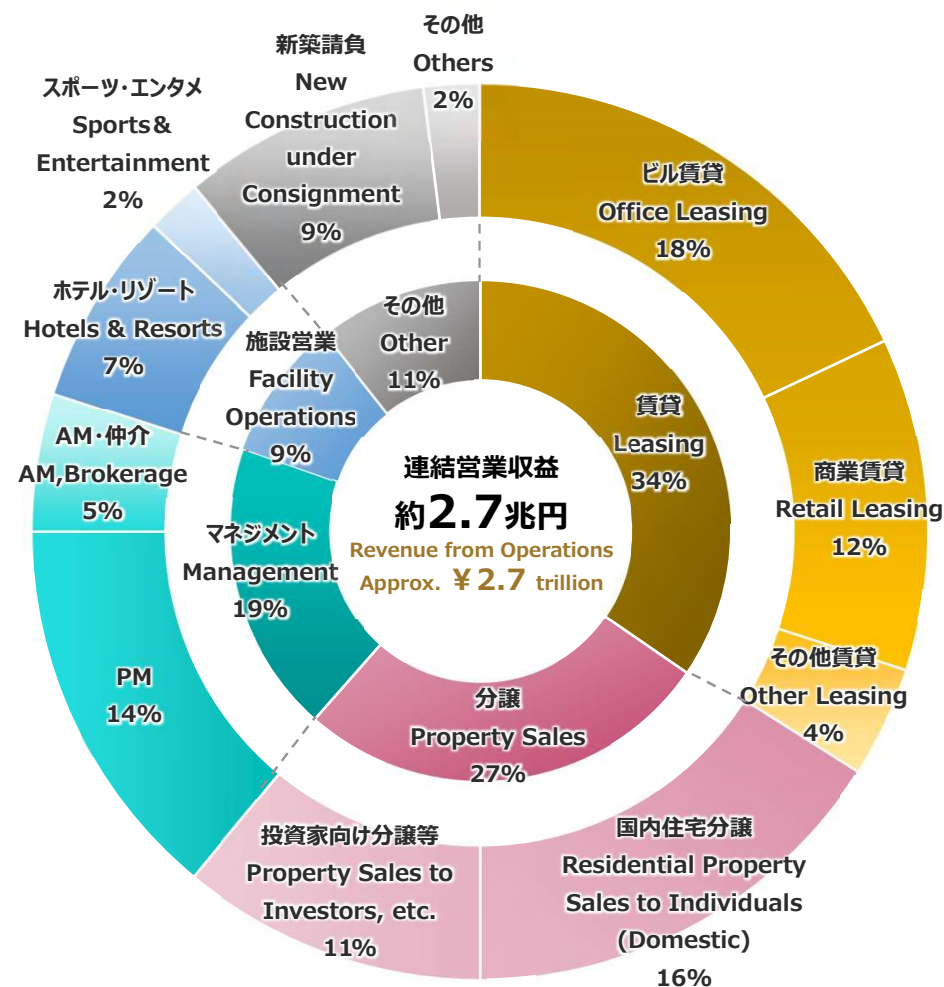
Assets of the Mitsui Fudosan Group

- **連結総資産**
Total Consolidated Assets
約**10.1兆円**
Approx. ¥ 10.1 trillion
- **有形・無形固定資産**
(うち、賃貸等不動産3.7兆円)
Tangible and Intangible Fixed Assets
(Including Approx. ¥3.7 trillion in rental property)
約**4.6兆円**
Approx. ¥ 4.6 trillion
- **販売用不動産**
(うち投資家向け約1.8兆円、個人向け約0.7兆円)
Real Property for Sale
(Approx. ¥1.8 trillion for investors;
Approx. ¥0.7 trillion for individuals)
約**2.6兆円**
Approx. ¥ 2.6 trillion



収益構造

Revenue Structure



Maximize Profits through an Optimal and Flexible Combination of Real Estate "Income Gain Business", "Capital Gain Business" and "Management"



マーケットやエリアの価値を牽引する「市場とのデカップリングを実現」

We generate new demand and decouple from the market in a bid to drive value.

オフィス（都心・ミクストユース物件）

■顧客基盤の強さ

- 様々な業種のテナント企業数 **約3,000社**

■企画・開発・運営力

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

■マーケットを牽引するリーシング力

<当社主要開発エリアの募集賃料（2010年比）*1*2>

街の価値を高める「街づくり」により、開発エリアの賃料水準が向上
都心部においてトップクラスの成長率となり、「八重洲・日本橋・京橋」エリアの
募集賃料は、東京主要エリア「トップ」（2026年4月時点）

- 八重洲・日本橋・京橋 **185%**（2026年4月時点 51,412円/坪）

- 日本橋本町・室町 **175%**（2026年4月時点 39,600円/坪）

当社オフィスは各エリアの募集賃料を大きく上回る水準でリーシング

- 低い空室率・安定した賃料収入・
さらなるトップラインの成長の源泉

2025年度末時点オフィス空室率

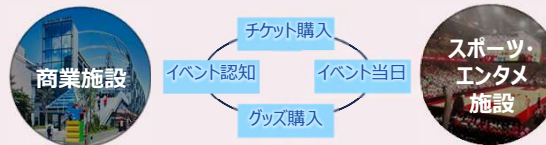
当社（首都圏・単体）**1.6%**
⇒ マーケット（都心5区）2.2%*3

オフィス賃貸収益

6年間で約**1.4倍**
2025年度：**4,865億円**
⇒ 2019年度：3,602億円

商業施設&スポーツ・エンターテインメント

- 当社にしかできない、
商業施設とスポーツ・エンターテインメントとの連携



- リアル施設の魅力向上を通じた集客・売上増
- アリーナ施設興行日に商業施設来館者数**140%増**の事例もあり

物流施設

- 競争優位性の高いハード（立地・スペック）
×ソフト（サービス）による魅力的な物件群
- 強固な顧客基盤を活かした荷主への直営業、
物流企業との強いリレーション

●高い競争力

街づくり型施設

マーケット比**1.3倍**の賃料
での成約事例*4

空室率 （首都圏・築1年以上） ※2026年3月時点

当社開発物件 **1.7%**
⇒ マーケット9.2%*5

住宅（すまいとくらし）

- 都心・高額マンション分譲の開発・販売力の強さ

都心6区取り扱い総戸数*6
市場シェア**約4割**（2025年度）

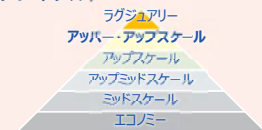


- 都心・高額物件が利益率の増加を牽引
- 2025年度は過去最高の国内分譲利益率**25.5%**

ホテル・リゾート

- ブランドポジションの変化（三井ガーデンホテル）

アップスケール から
アップパー・アップスケール
へブランド認知が向上



- インバウンド需要の吸収

都内インバウンド宿泊比率 60%台（2018年度） → **約85%**（2025年度）

- 高いADR成長率 前期比+**2,000円程度**（2025年度）
金額は過去最高を更新 ⇒ ホテル系REIT+1,000円程度*7
- ミシュランガイドによる国内最高評価7施設中
4施設が当社施設 → **P.41**

*1：出典：三幸エステート（株） *2：1フロア200坪以上のビルの共益費込募集賃料 *3：出典：三鬼商事（株） *4：MFLP・LOGIFRONT東京板橋・MFLP船橋・MFIP羽田等の事例 *5：CBRE調べ/2026.1Q 首都圏大型マルチテナント当社物流施設の空室率（築1年以上） *6：JV物件の場合は幹事会社戸数カウント *7：2025年1月～12月の暦年ベース

成長投資を通じた付加価値の創出

投資・開発

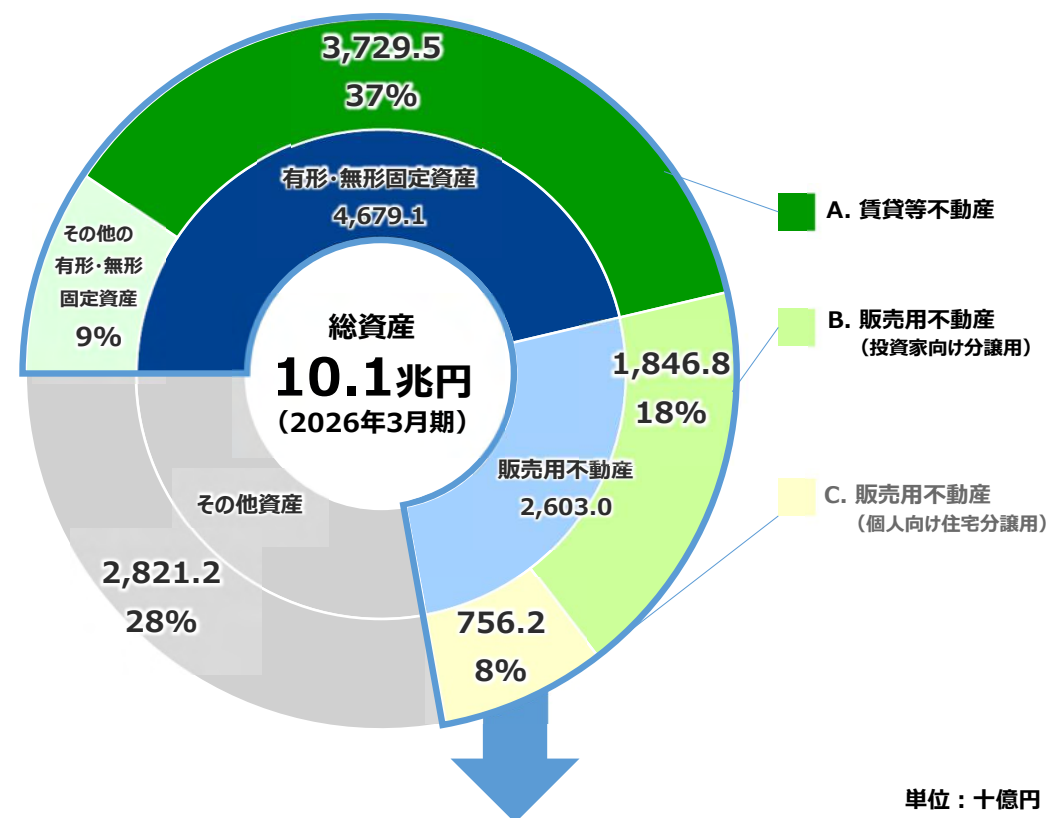
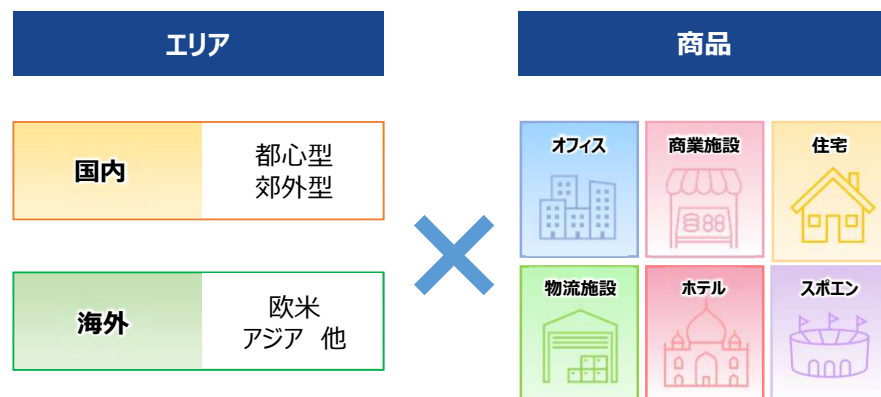
投資・開発時の留意点

- ✓ 付加価値の創出力が大きい物件のソーシング
- ✓ 開発投資を通じた付加価値付与・利益率の向上
- ✓ エリア×商品の組合せによるリスク・リターン分散

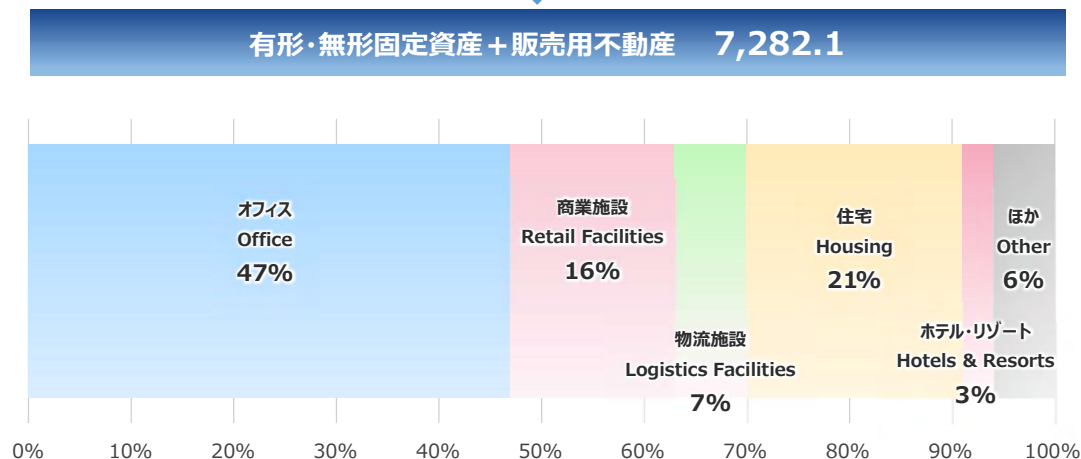
主な投資基準の目安

- (国内例：NOI利回り)
都心プライムオフィス
5%程度
- 商業(土地保有)
8%程度
- 商業(借地型)
12%程度

三井不動産グループの資産ポートフォリオ

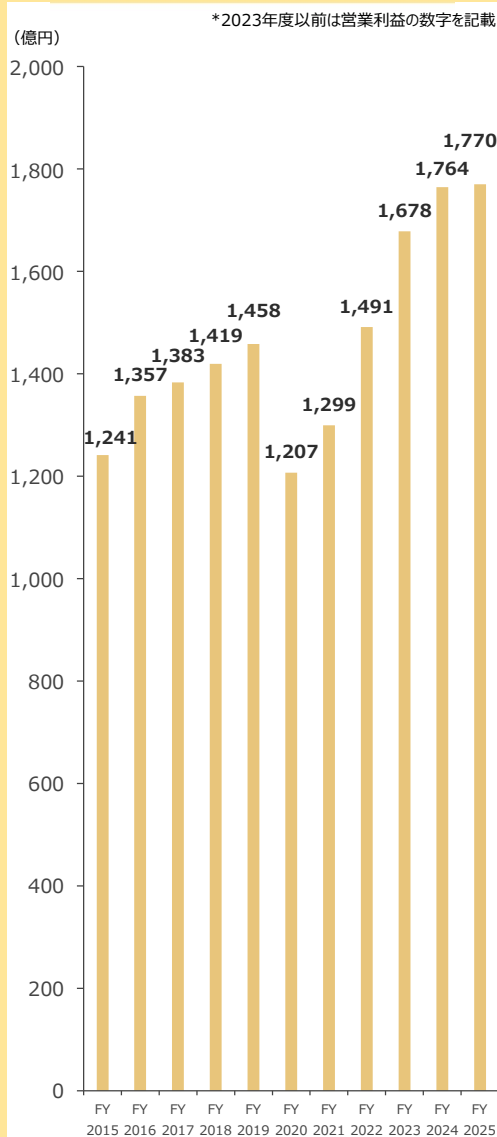


単位：十億円

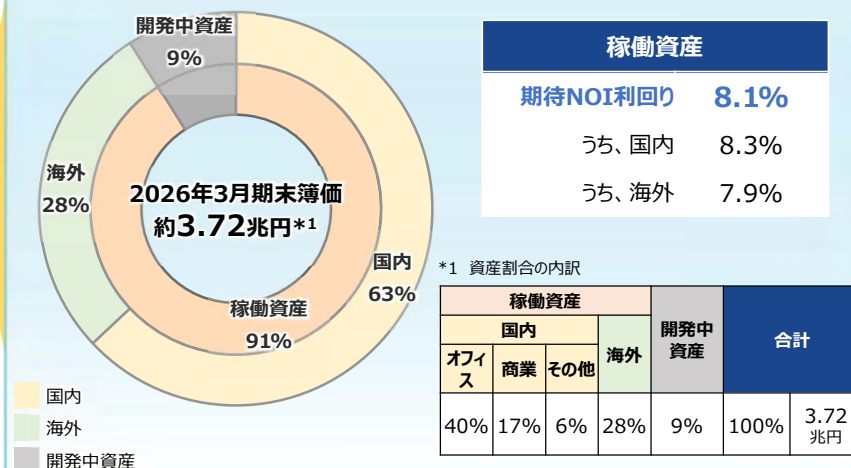


保有収益不動産（約5.5兆円）の適時売却による評価益の実現

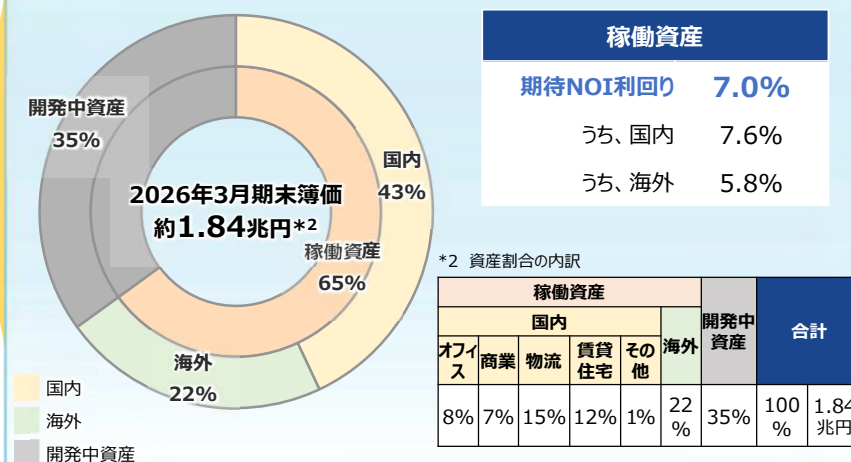
賃貸セグメント 事業利益*の推移



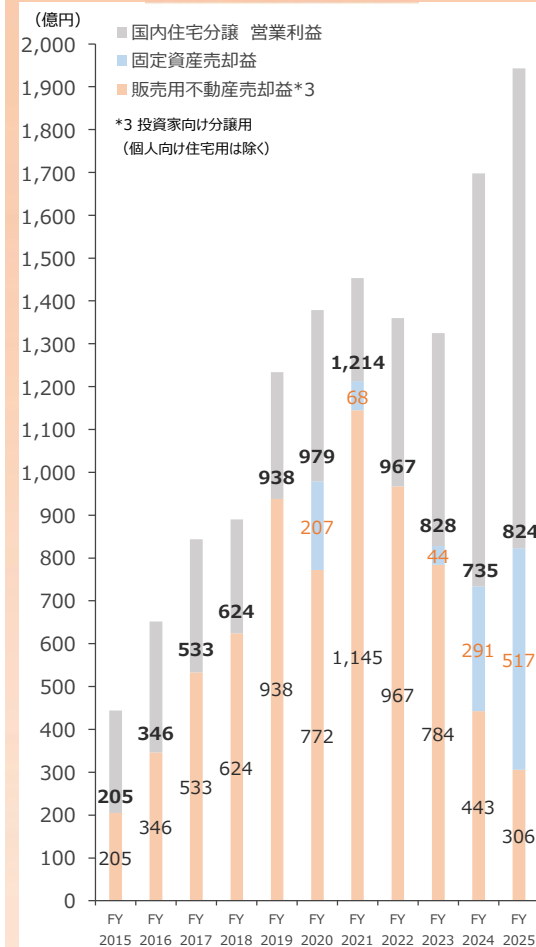
A. 賃貸等不動産（有形・無形固定資産）



B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）



不動産売却益の推移



主な売却資産 Capレートの事例（実績） （2021年度～2025年度）

オフィス	2.7～3.5%
商業施設	2.8～4.7%
物流施設	3.3～4.6%

& INNOVATION 2030の骨格



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

2030年度前後の定量目標

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

*1: Earnings Per Share (1株あたり純利益)

効率性指標	ROE 10%以上
-------	------------------

2026年度の定量目標

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

効率性指標	ROE 8.5%以上
-------	-------------------

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

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

*3: 事業利益/総資産期首期末平均

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

バランスシートコントロール

固定資産・ 販売用不動産	聖域なき売却による資産回収 (2024年度-2026年度)	2兆円程度
-----------------	----------------------------------	--------------

D/Eレシオ	格付けを意識した 財務健全性の維持	1.2~1.5倍程度
--------	----------------------	-------------------

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

「& INNOVATION 2030」 2026年度目標に対する進捗状況

& INNOVATION 2030 KPI		FY2024 実績	FY2025 実績	FY2026 予想	FY2026 目標
成長性指標	EPS成長率*1	+13.7%/年 (EPS : 89.3円)	+13.4%/年 ・CAGR (EPS : 101.0円)	約+10.3%/年 ・CAGR (EPS : 約105円)	+8%/年以上・ CAGR
	*1 : FY2023業績予想 EPS : 78.5円を起点とする				
効率性指標	ROE	8.0%	8.7%	8.5%以上*2	8.5%以上
PL	事業利益	3,986億円	4,451億円	4,500億円	4,400億円以上
	当期純利益	2,487億円	2,786億円	2,850億円	2,700億円以上
BS	有利子負債	約4.42兆円	約4.63兆円	4.80兆円	4.5兆円程度
D/Eレシオ	格付けを意識した 財務健全性の 維持	1.40倍	1.41倍	1.4倍台*2	1.2～1.5倍程度
有価証券	政策保有株式	約23% 縮減	累計約40% 縮減	累計50%以上 縮減	50% 縮減 (3か年累計)

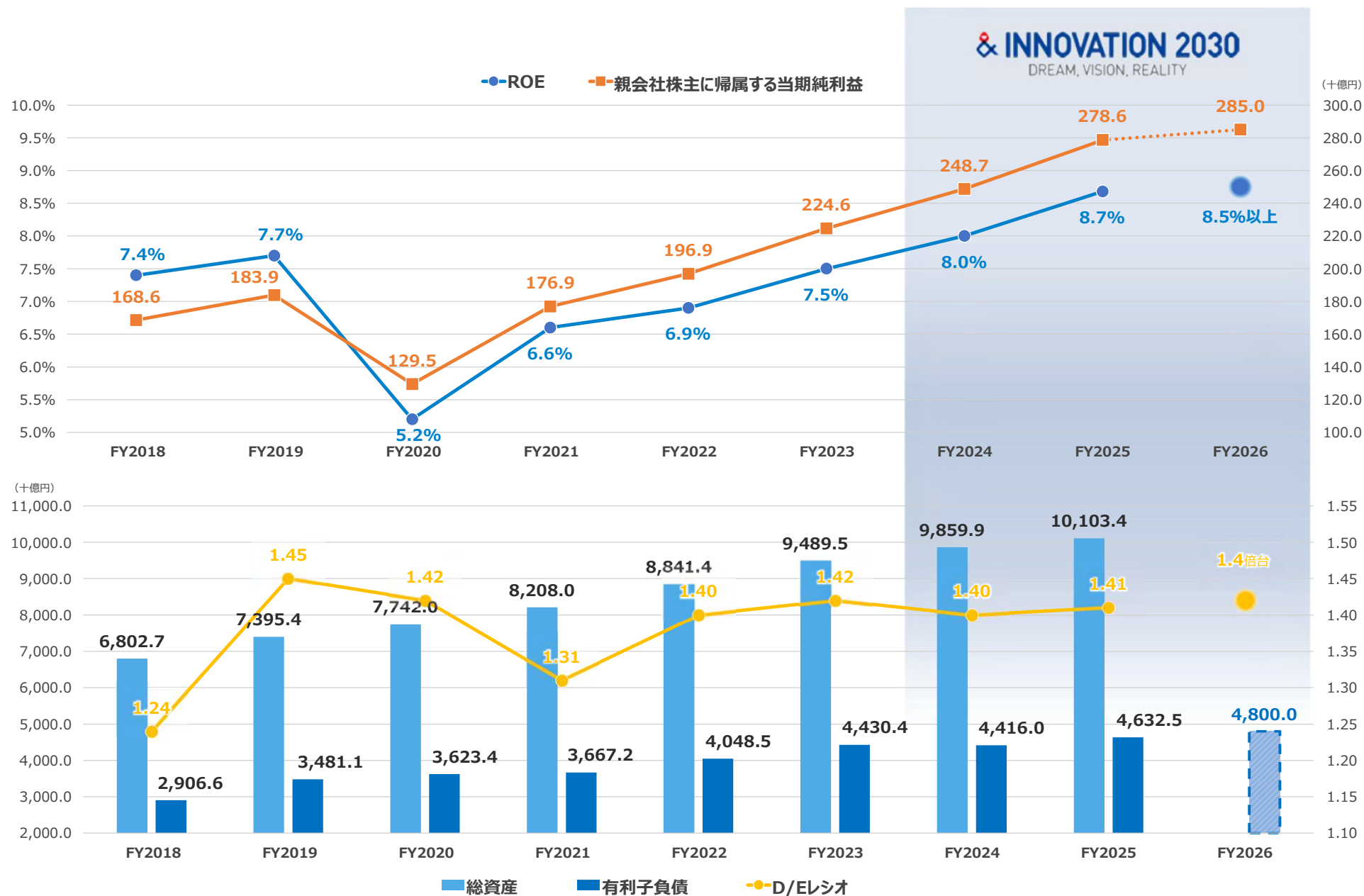
*2 一定の仮定を前提に算出

「& INNOVATION 2030」 主要なKPIの推移

"& INNOVATION 2030" Main KPI Trends

2 経営方針
Management Policy

当期純利益・ROE・総資産・負債の状況と今後の見通し



「& INNOVATION 2030」 主要セグメント 利益成長の推移

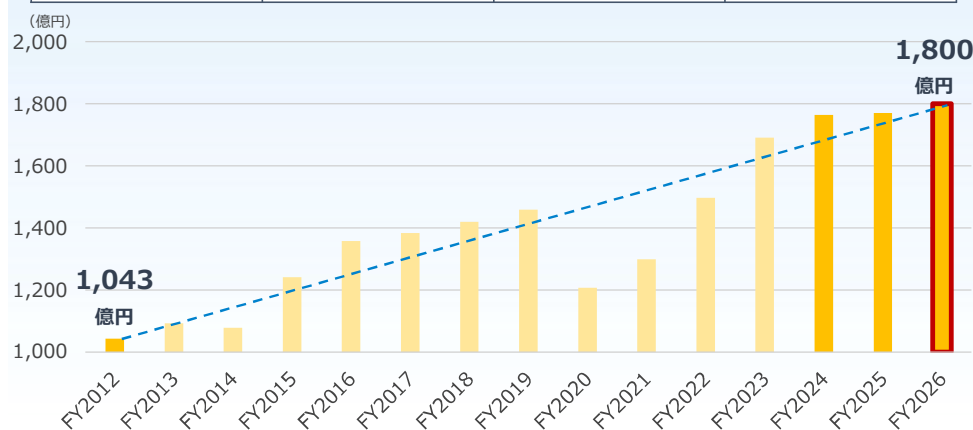
"& INNOVATION 2030" Profit Growth in Major Segments

2 経営方針
Management Policy

2026年度事業利益目標：4,400億円以上達成に向け、各セグメント利益は堅調に推移する見込み

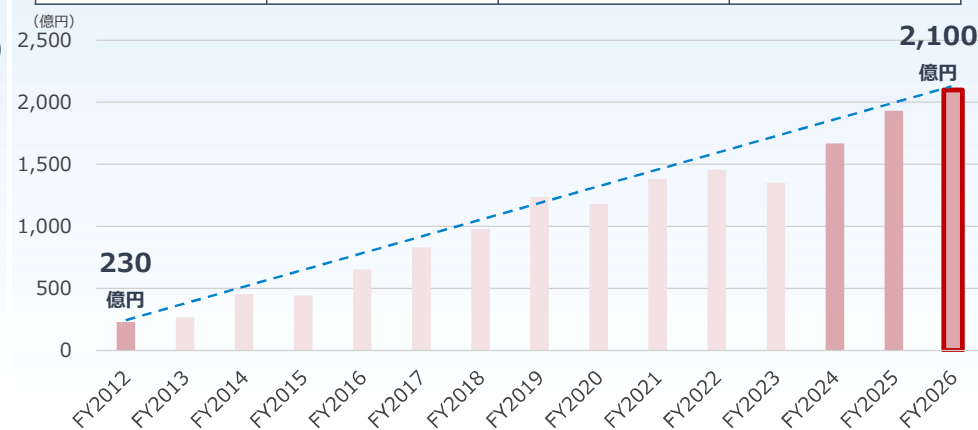
賃貸

FY2024実績	FY2025実績	FY2026業績予想	& INNOVATION 2030 FY2026業績目標
1,764億円	1,770億円	1,800億円	1,800億円程度



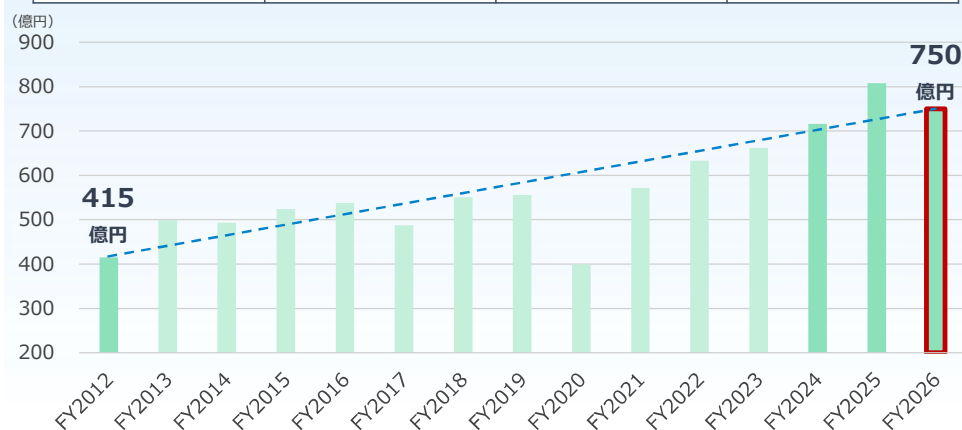
分譲

FY2024実績	FY2025実績	FY2026業績予想	& INNOVATION 2030 FY2026業績目標
1,670億円	1,931億円	2,100億円	2,100億円程度



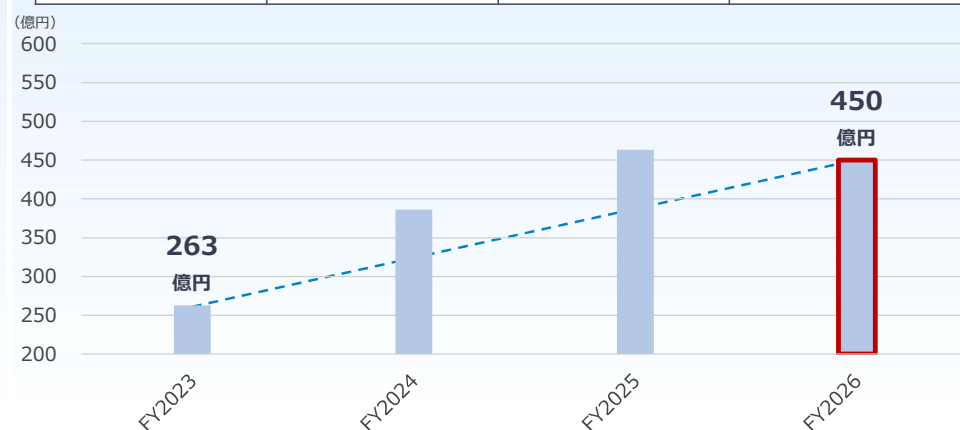
マネジメント

FY2024実績	FY2025実績	FY2026業績予想	& INNOVATION 2030 FY2026業績目標
716億円	808億円	750億円	700億円程度



施設営業

FY2024実績	FY2025実績	FY2026業績予想	& INNOVATION 2030 FY2026業績目標
386億円	463億円	450億円	300億円程度



* 2022年度までは営業利益、2023年度以降は事業利益ベース

「& INNOVATION 2030」 キャッシュアロケーションの状況

“& INNOVATION 2030” Status of Cash Allocation

「& INNOVATION 2030」 3か年累計見通しに対し、2年累計でキャッシュイン・アウトともに約2.2兆円(約8割)の進捗

& INNOVATION 2030 3か年累計 (FY2024-FY2026)		FY2025における累計進捗状況					
キャッシュイン	キャッシュアウト	項目		累計進捗		主な内容	
				FY2024	FY2025		
資産回収 2兆円程度	成長投資 2兆円程度	キャッシュイン	約2.2兆円	資産回収	約6,100億円	約6,300億円	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、FY2024では、Otemachi Oneタワー、ららぽーと愛知東郷、横浜三井ビルディング等の物件を売却、FY2025では、三田ガーデンヒルズ、(旧)日比谷U-1ビル、米国賃貸住宅、ダイバーシティ 東京 プラザ等の物件を売却したほか、投資有価証券の売却が進捗。
					約12,400億円 (約6割)		
基礎営業CF 1兆円程度	戦略的資金 0.6兆円程度	キャッシュアウト	約2.2兆円	基礎営業 キャッシュ フロー	約4,900億円	約5,300億円	親会社株主に帰属するFY2024純利益2,487億円およびFY2025純利益2,786億円に、固定資産および販売用不動産の減価償却などを加味。
					約10,100億円 (約10割)		
	株主還元 0.4兆円程度			成長投資 + 戦略的資金	約9,300億円	約10,400億円	(FY2024) 三井不動産における「ららぽーと安城」や、三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」および中高層分譲住宅事業での新規投資など。
					約19,700億円 (約8割)		(FY2025) 三井不動産における「ららぽーとTOKYO-BAY」の建替え投資や、三井不動産レジデンシャルにおける「三田ガーデンヒルズ」の新規投資、資本業務提携に伴う三井倉庫HDの株式取得やトヨタオートモールクリエイト*1の株式取得など。
				株主還元	約1,300億円	約1,900億円	・2023年度分株主還元 期末配当金や総額400億円の自己株式取得
					約3,200億円 (約8割)		・2024年度分株主還元 中間および期末配当金や総額450億円の自己株式取得 ・2025年度分株主還元 中間配当金や総額570億円の自己株式取得

*1 株式会社トヨタオートモールクリエイトは2025年8月29日の親会社変更に伴い、2026年4月1日付で会社名を「エムエフオートモールクリエイト株式会社」に変更しております。

財務戦略の要旨

「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に向けて

安定・継続的な「利益成長」と 「キャッシュ創出力」の拡大

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

BSコントロールを通じた 「効率性の改善」と「健全な財務体質の維持」

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

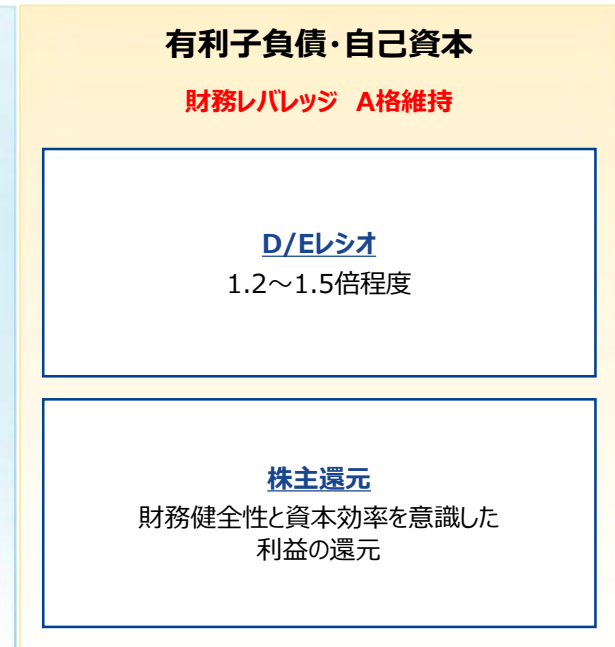
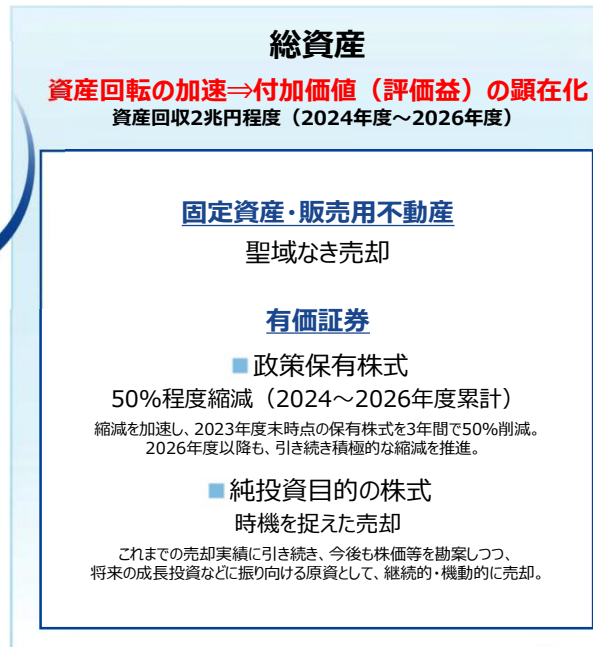
成長性と効率性を踏まえた 「株主還元の強化」

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

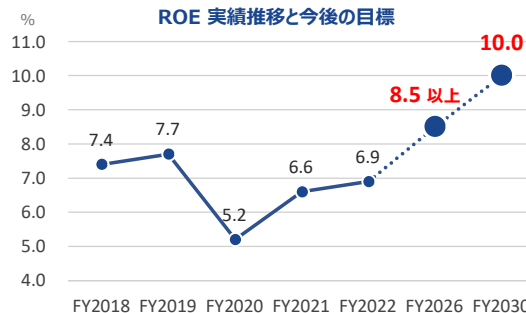
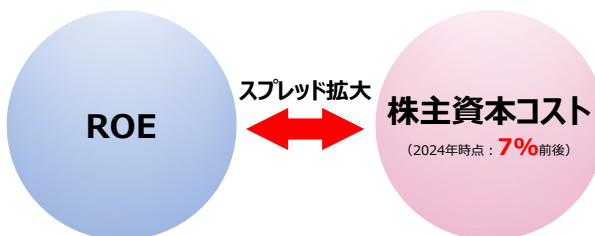
効率性の改善と健全な財務体質の維持

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

- バランスシートをコントロールしながら、高い効率性と健全な財務体質を維持



- 株主資本コストを上回るROEの安定・継続的な改善



三井不動産グループの資産の特徴

開発中資産

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

都心資産*2

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

保有資産

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

当社の目安

不動産資産に占める割合*1

約**30%**

不動産資産に占める割合*1

約**50%**

インカム
ゲイン キャピタル
ゲイン マネジメント
4 : 4 : 2

効率性目標

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

2026年度

ROE目標 **8.5%以上**・ROA目標 **5%以上***3

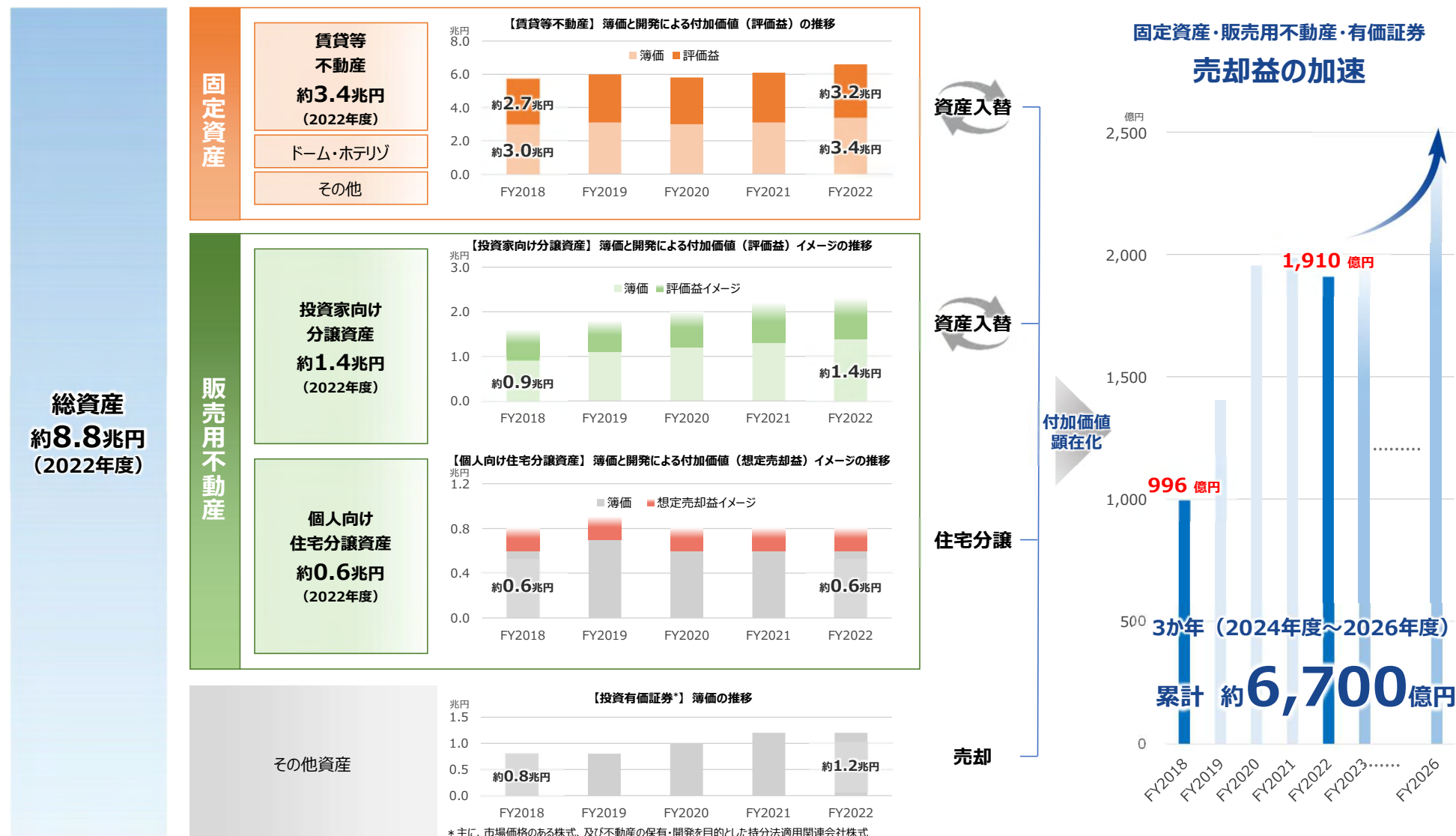
2030年前後

ROE目標 **10%以上**

*1 不動産資産 = 固定資産・販売用不動産等 *2 都心資産 = 東京都心3区 + 米国NYの資産 *3 事業利益/総資産期首期末平均

付加価値の顕在化（売却益）

- ▶ 更なる成長と効率性の改善に向けて、ポートフォリオを強靱化
- ▶ 固定資産、販売用不動産、有価証券（政策保有株式・純投資目的の株式を含む）をトータルで捉え、資産入れ替えを加速
継続的に付加価値を顕在化



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

株主還元の強化（2024年度～2026年度）

株主還元の強化
安定・継続的な株主還元

総還元性向 **每期50%以上**

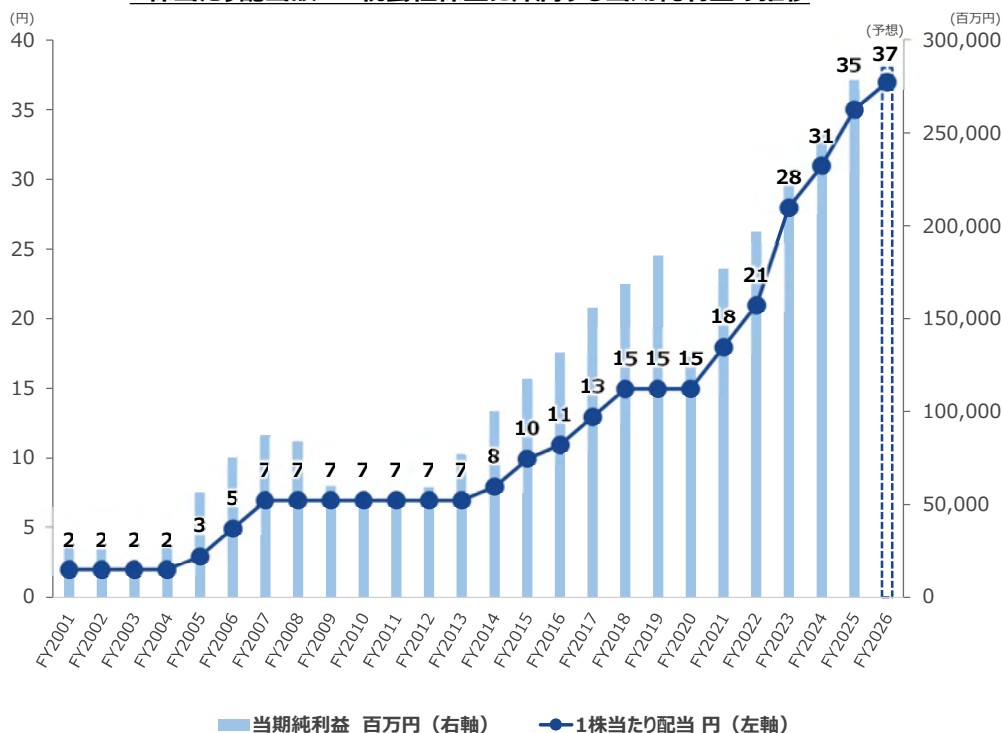
配当強化
持続的な利益成長と連動した増配

配当性向 **每期35%程度**
累進配当導入

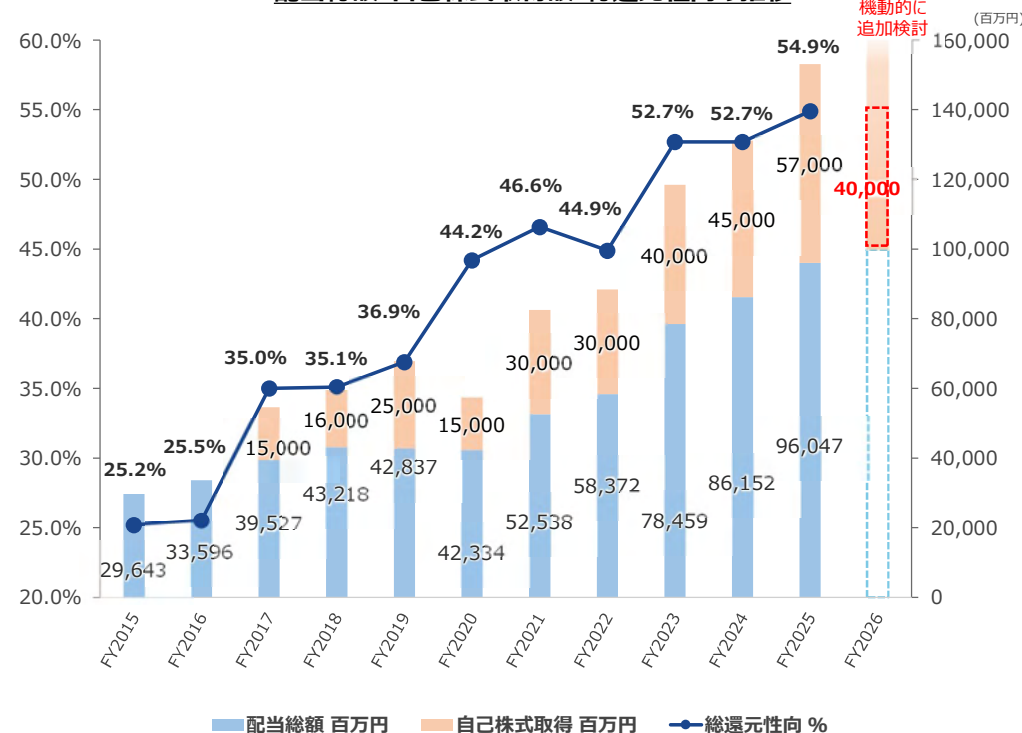
1株あたり価値の成長・向上

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

1株当たり配当額*1・親会社株主に帰属する当期純利益の推移



配当総額・自己株式取得額・総還元性向の推移

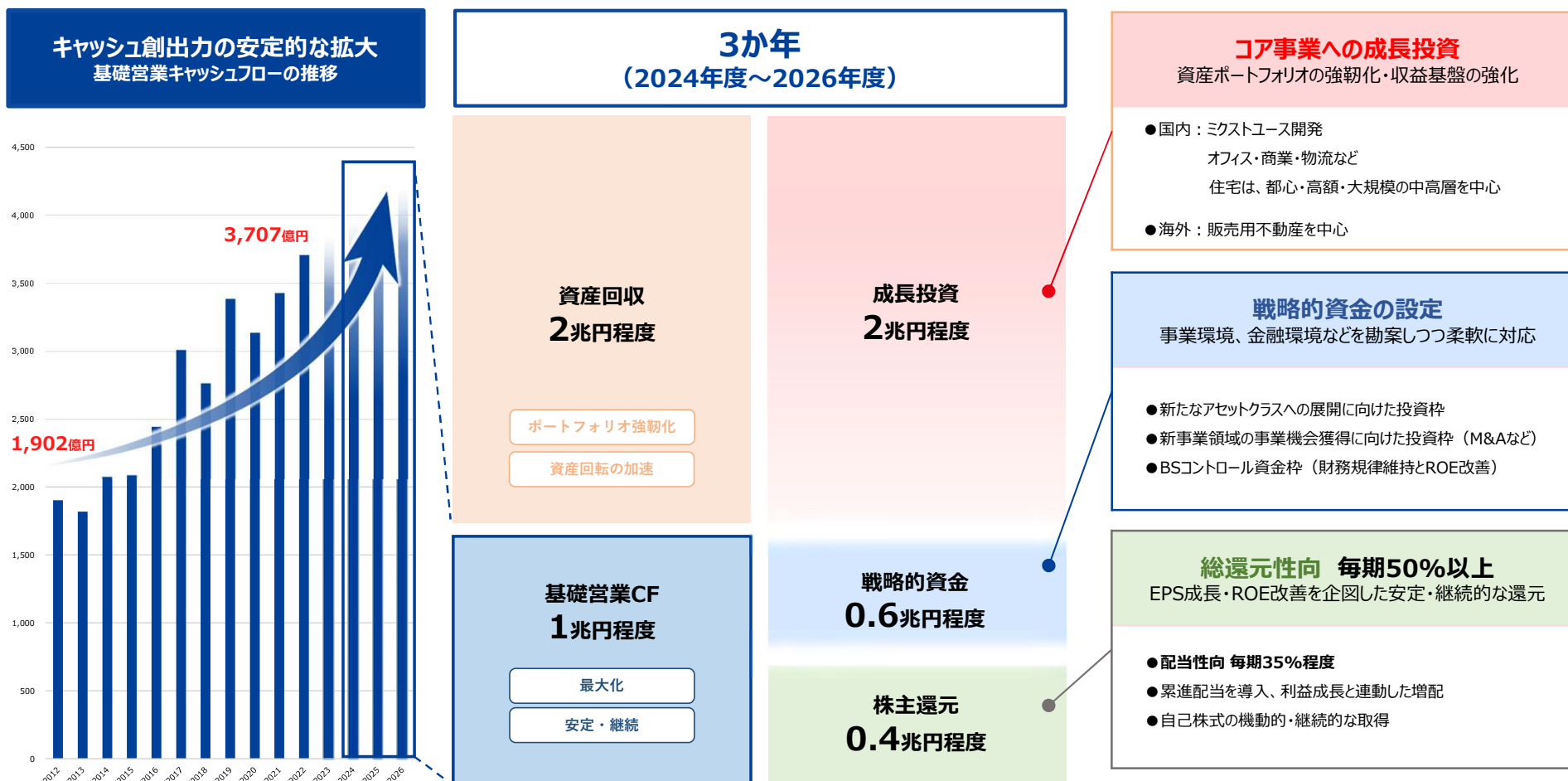


* 1: 2024/4/1に株式分割（1株→3株）したため、FY2001-2023は分割後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

キャッシュ創出力の拡大（2024年度～2026年度）

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

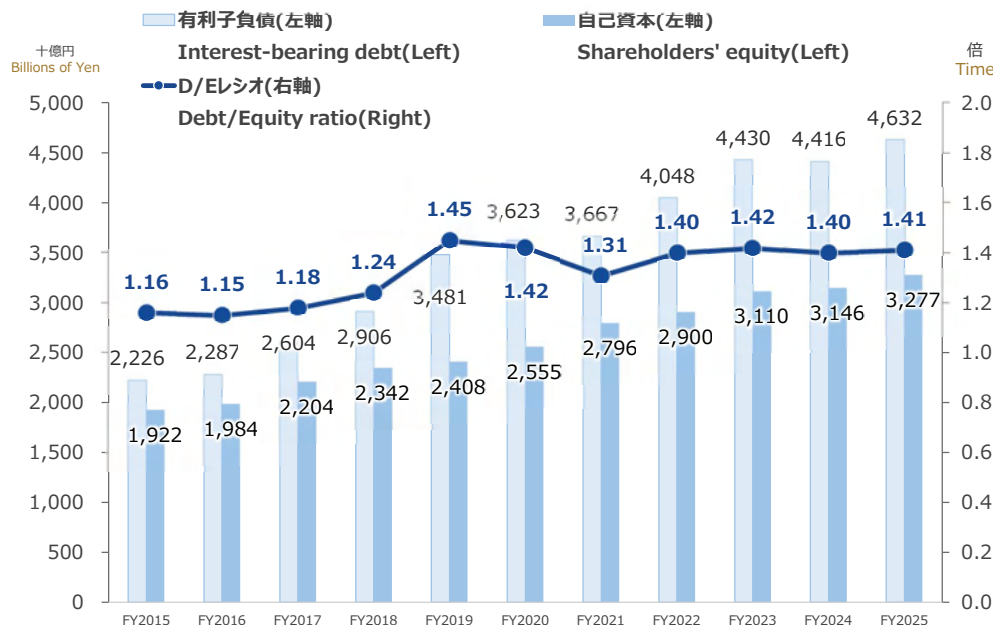
* 基礎営業CF：営業活動によるCFから運転資金等の増減（販売用不動産増減を含む）を控除し、資産回収にかかる損益等を加算したキャッシュフロー



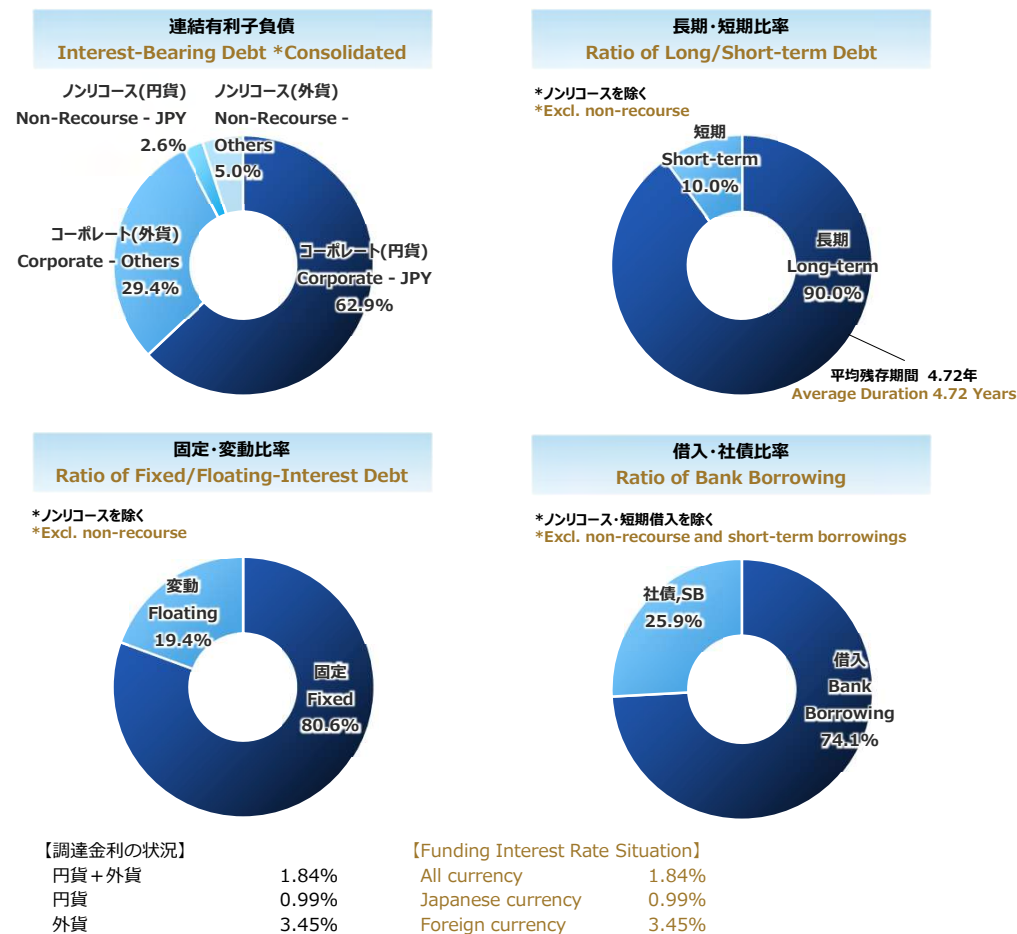
財務状況 /Financial Situation

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

D/Eレシオ等の推移 /Trend of D/E ratio, etc.



資金調達 /Financing (2026年3月期末時点/FY2025)



直近の調達実績 (Recent Financing Results)

	発行日 /Issue Date	発行額 /Issue Amount	ベースレート /Base Rate	スプレッド /Spread	合計 /Total	発行年限 /Tenor
第92回普通社債 (グリーンボンド) 92nd Straight Bonds (Green Bond)	2026/3/12 Mar. 12, 2026	232億円 JPY 23.2 billion	1.637%	0.220%	1.857%	5年/years
第91回普通社債 (グリーンボンド) 91st Straight Bonds (Green Bond)	2026/3/12 Mar. 12, 2026	211億円 JPY 21.1 billion	1.372%	0.190%	1.562%	3年/years
第90回普通社債 (グリーンボンド) 90th Straight Bonds (Green Bond)	2025/10/15 Oct. 15, 2025	188億円 JPY 18.8 billion	1.695%	0.350%	2.045%	10年/years
第89回普通社債 (グリーンボンド) 89th Straight Bonds (Green Bond)	2025/5/29 May 29, 2025	500億円 JPY 50.0 billion	1.545%	0.560%	2.105%	10年/years
第88回普通社債 (グリーンボンド) 88th Straight Bonds (Green Bond)	2025/5/29 May 29, 2025	500億円 JPY 50.0 billion	1.042%	0.340%	1.382%	5年/years

格付の状況

Credit Rating

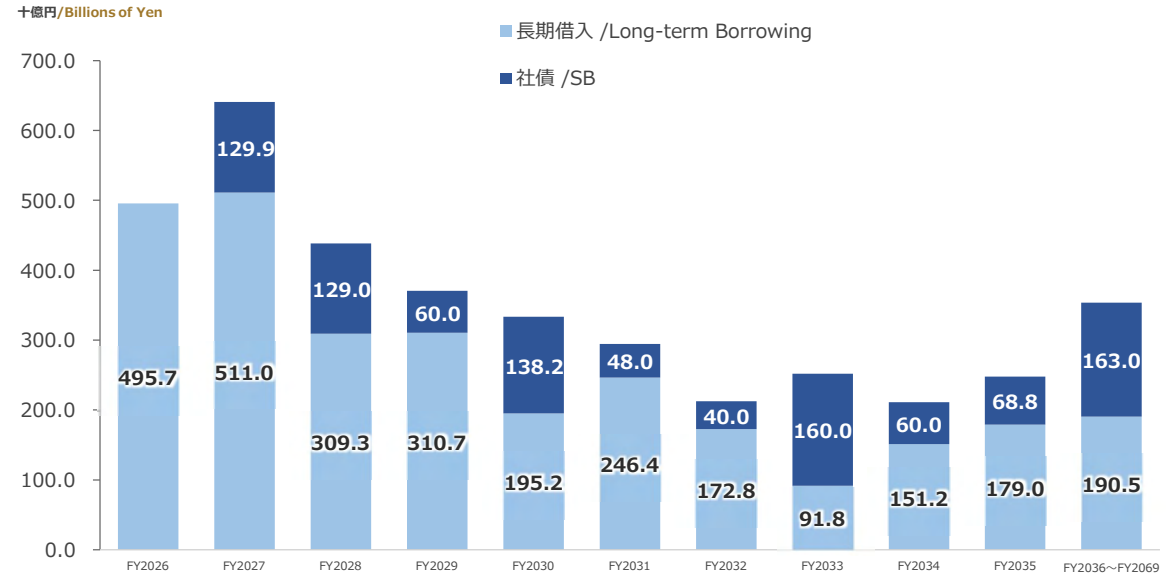
*2026年8月7日時点
*As of Aug. 7, 2026

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

返済予定額

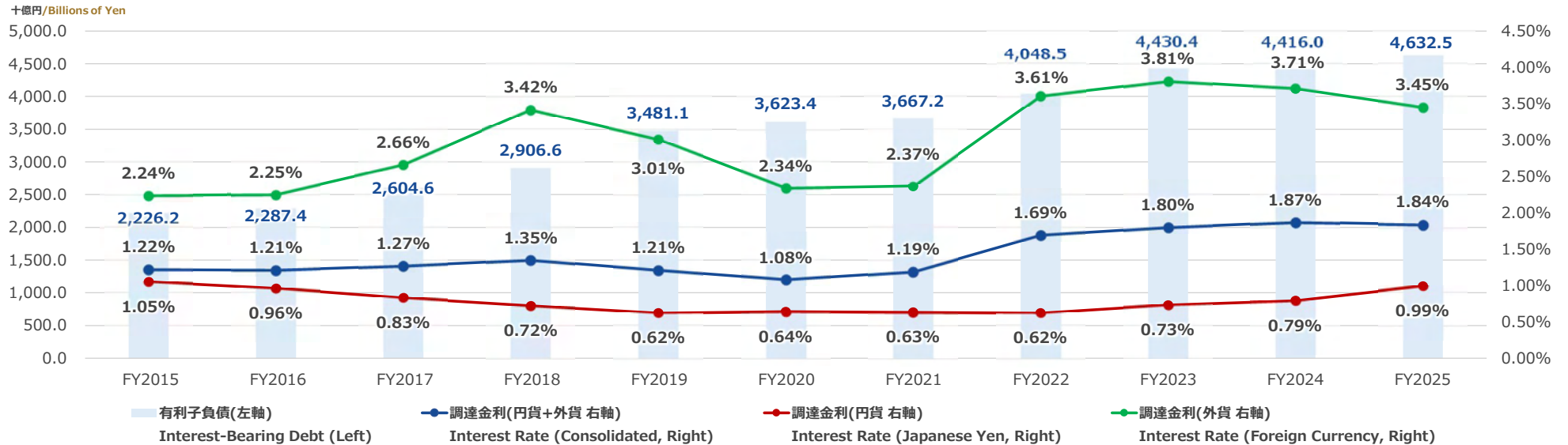
Amount Scheduled to be Repaid

*ノンリコースローンを除く 2026年3月期末時点
*Excl. Non-recourse FY2025



有利子負債残高と調達金利の推移

Interest-Bearing Debt Breakdown



三井不動産の主なアセットクラス

Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes

3 事業状況

Business Situation

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

					●主に収益を上げているカテゴリ ●Main revenue-generating categories				賃貸 Leasing	分譲 Property Sales			マネジメント Management			施設営業 Facility Operations	その他 Other	
										国内住宅 (個人) Domestic housing (individuals)	投資家向け・海外住宅等 To investors・Overseas housing		プロパティ マネジメント Property Management	仲介/Brokerage				アセット マネジメント Asset Management
											投資家向け (国内・海外) To investors (Domestic・ Overseas)	海外住宅 (個人) Overseas housing (To individuals)		法人向け To corp.	個人向け To individuals			
主要データ*1 Key Data*1		主なブランド Main Brands		収益の源泉 Sources of Revenue														
オフィス Office Buildings	貸付面積*2 Leased floor space*2 3,586千㎡ 3,586Km㎡	テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Approx. 3,000		COLORFUL WORK 三井のオフィス &WORK STYLING MITSUI LINK-Lab		賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●		●		●	●		●				
商業施設 Retail Facilities	貸付面積*2 Leased floor space*2 3,048千㎡ 3,048Km㎡	テナント企業数 Tenant Companies 約2,500社 Approx. 2,500		三井ショッピングパーク LaLaport MITSUI OUTLET PARK 三井ショッピングパーク Urban & mall		賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●		●		●			●				
物流施設 データ センター Logistics Facilities Data Centers	総施設数*3 Total Facilities*3 89施設 Total 89	総延床面積 Total Floor Space 約650万㎡ Approx. 6.5 million ㎡		MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park MFIIP Mitsui Fudosan Industrial Park		賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●		●		●			●				
住宅 Housing	中高層 Delivered Condominiums 2,747戸 2,747 units	仲介取扱件数*4 Number of Deals Brokered*4 36,220件 36,220		三井のマンション PARK HOMES 憧れを、かたちに。 三井ホーム 三井のリハウス	個人・リート等への 分譲収入 Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Broker Commissions 管理費 Management Fees			●	●	●	●	●	●	●				
	戸建 Delivered Detached Housing 407戸 407 units							●				●			●			
ホテル・ リゾート Hotels and Resorts	当社直営施設 (2026年6月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of June 30, 2026) 52施設/Total 52 約13,100室/Approx.13,100 rooms			Mitsui Garden Hotels Halekulani	宿泊料 Accommodation Fees										●			
スポーツ・ エンターテイン メント Sports and Entertainment	東京ドームシティ年間来場者数 (2019年度) Annual Number of Visitors to Tokyo Dome City (FY2019) 約4,000万人/Approx.40,000,000			TOKYO DOME CITY LaLa arena TOKYO-BAY	イベント開催収入 Event revenue 飲食/物販収入 Food and beverage/ merchandise revenue 広告収入 Advertising revenue										●			

*1 時点の記載がない数値は2026年3月期末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2025.
*3 既存施設および開発中の施設を含みます。/Includes existing facilities and facilities under development.

*2 転賃面積を含みます。/Includes subleased floor space.
*4 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数です。/Number of Mitsui Fudosan Realty Group brokered sales prior to eliminations.

事業	リスク	事業機会	競争優位性
オフィス	✓ 建築費、運営管理費等のコスト増加 ✓ 人手不足等による事業スケジュールへの影響	✓ 人的資本経営への意識の高まり ✓ ワークエンゲージメント向上や人材獲得のための高グレードオフィスへのニーズ ✓ ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化 ✓ カーボンニュートラルを目指す企業の取り組みの拡大	✓ テナント約3,000社との中長期リレーション ✓ ワークスタイリング会員数：約33万人 拠点数：全国592 (WORKSTYLING124拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携468拠点) ✓ 競争力の高い物件ポートフォリオ（立地・商品性能等）
商業施設	✓ 人口減少や少子高齢化による国内の個人消費支出の縮小 ✓ EC市場の伸長によるリアル施設売上の影響懸念 ✓ 物価高、人手不足等による建築費の高騰	✓ リアルとデジタルを使い分ける消費行動の定着 ✓ インバウンド需要の再拡大	✓ 商業テナント：約2,500社、店舗数：約11,600店 ✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,450万人 ✓ 「MSPアプリ」や「& mall」といったデジタルとリアル施設を組み合わせた顧客接点
物流施設 データセンター	✓ 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化 ✓ 新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱 ✓ 建築費、運営管理費等のコスト増加	✓ 築古倉庫からの移転ニーズやEC市場拡大に伴う物流の効率化・集約化 ✓ 労働力不足を背景とした、DXによる省人化、機械化ニーズも拡大	✓ 国内外89物件に及ぶ先進的物流施設の開発実績 ✓ 荷主への直接営業やCREソリューション提供を可能とする厚いテナントリレーション（オフィステナント：約3,000社、商業テナント：約2,500社） ✓ DXを活用した物流ソリューション提案力
すまい (国内住宅分譲)	✓ 人口減少による国内住宅関連市場の縮小 ✓ 金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退 ✓ 建築費の上昇等に伴う、住宅価格の高騰	✓ 顧客のライフスタイルの多様化に伴う住宅への意識の高まり ✓ コストパフォーマンス・タイムパフォーマンスに重きを置く顧客向けの営業手法（オンライン商談・AI活用等）や、商品企画（セレクト住宅等）の浸透 ✓ 脱炭素社会実現に向けた環境配慮した商品企画への注目 ✓ 新築物件数の減少および建物老朽化によるストック市場への注目	✓ マンション分譲戸数：約26万戸 ✓ 都心・大規模・再開発物件を中心とした高い付加価値創造を実現する事業企画・開発力
ホテル・リゾート	✓ 地政学リスクによる、国内外旅行者への影響 ✓ 各種物価・人件費の高騰に起因する運営コストの増加	✓ 日本の観光資源に対する国内外からの高い評価 ✓ 訪日外国人旅行者のさらなる増加への期待	✓ 三井ガーデンホテル会員：約129万人 ✓ 直営客室数：約13,100室(国内外) ✓ ラグジュアリーから宿泊主体型まで多様な顧客ニーズに合わせたホテル・リゾート14ブランドの展開
グローバル (欧米)	✓ 建築費を含むインフレの進展と、政策金利の高止まり ✓ 関税などの政策動向の不透明感に伴う、金融・不動産マーケットの不安定化	✓ リアルな場へのニーズの変化に伴う、好立地、高品質物件の選好 ✓ ライフサイエンス業界の成長に伴うラボオフィス需要の取り込み ✓ 人口流入が続く米国サンベルトエリアにおける事業機会の増加	✓ 「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」「街づくり型事業の開発力」 ✓ 50年以上の海外事業の歴史 ✓ 優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進
グローバル (APAC)	✓ Eコマースの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化 ✓ 米中関係および兩岸の緊張等による地政学リスク	✓ 「体験型」「コト消費」等、リアル商業施設ならではのニーズ拡大 ✓ 経済成長、中間層・個人消費の拡大、都市化の進展などによる、各アセットの事業機会の増加	

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

事業戦略

Business Strategies

- 「行きたくなる街」「行きたくなるオフィス」へのニーズの高まりを受けた付加価値の顕在化。
Realize added-value in response to mounting needs for offices and neighborhoods that people want to visit.
- ミクストユースの街づくりを進め、街全体で差別化。
Differentiate entire cities by promoting the creation of mixed-use neighborhoods.
- テナント企業に寄り添ったソリューション提案、サービスメニューを強化。
働く場の選択肢を高め、顧客ごとに最適なワークスタイルを提供。
Strengthen solution proposals and service menus tailored to tenant companies;
provide optimal workstyles for each customer by increasing workplace options.

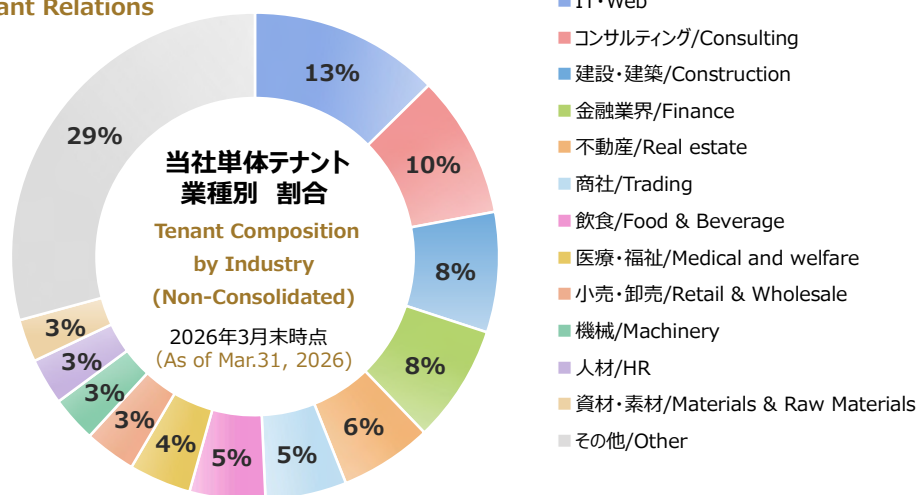
都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

An excellent office portfolio centering on central Tokyo

賃貸収益 Leasing Revenue	賃貸面積 Leased Floor Space	賃貸面積首都圏比率 Leased Floor Space Tokyo metropolitan area Ratio
約4,864億円 Approx. ¥486.4 billion	約3,586千㎡ Approx. 3,586 K m	約90% Approx. 90 %
(2026年3月期:連結) (FY2025; Consolidated)	(2026年3月期:連結) (FY2025; Consolidated)	(2026年3月期:単体) (FY2025; Non-consolidated)

テナント リレーション

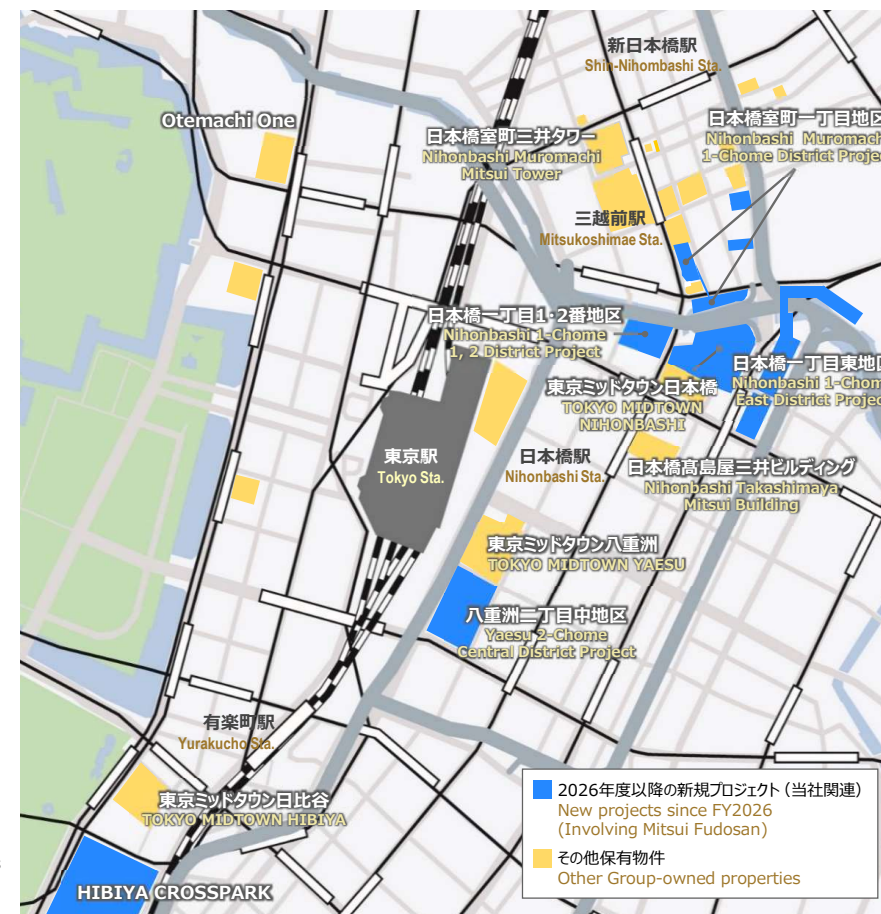
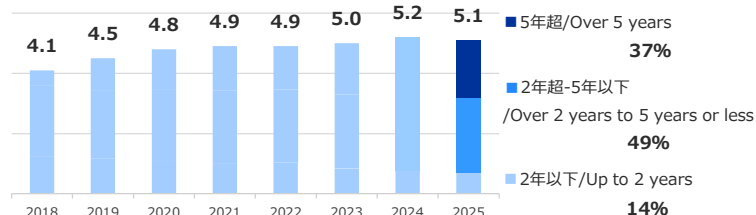
Tenant Relations



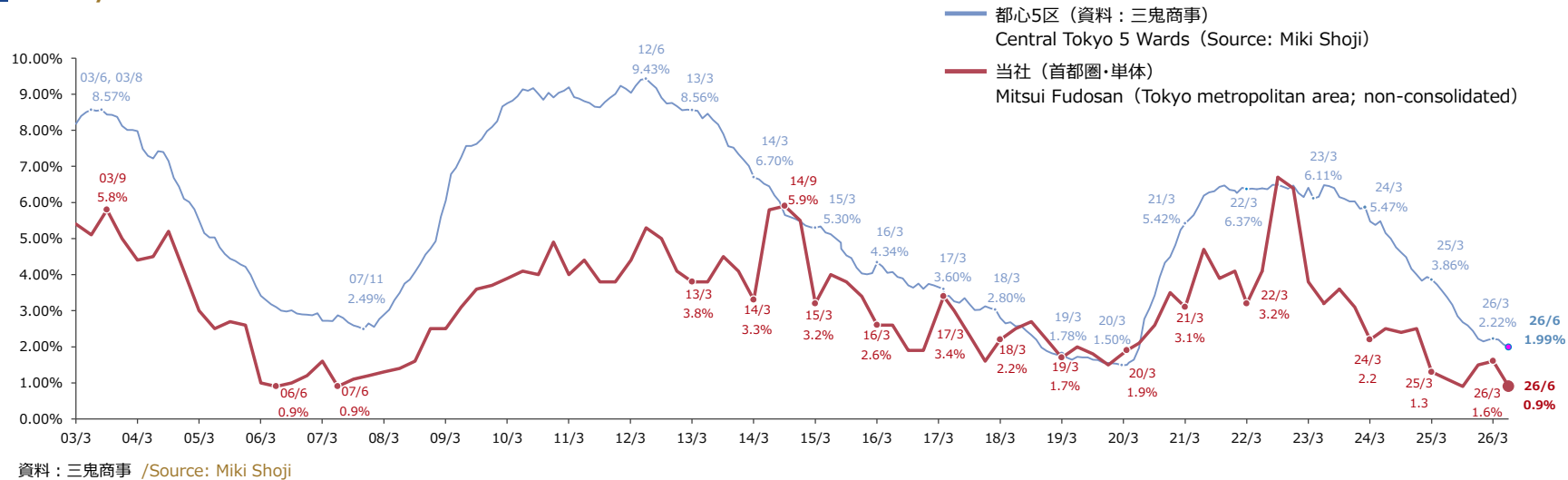
平均契約期間
(2026年3月期:単体)
Average Contract Duration
(FY2025; Non-consolidated)

5.1年
5.1 years

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



空室率の推移
Vacancy Rate



空室率
(2026年6月末時点)
Vacancy Rate
(As of June 30, 2026)

0.9%

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

国内
Domestic

14物件
14 properties

海外
Overseas

10物件*1
10 properties*1

(2026年3月末時点)
(As of Mar. 31, 2026)

主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2026	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 - m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	東京ミッドタウン日本橋 TOKYO MIDTOWN NIHONBASHI	約 386,700 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町三井ビルディング & forest Nihonbashihoncho Mitsui Building & forest	約 28,000 m ²
	米国、ボストン Boston, U.S.	Innovation Square Phase III	約 38,000 m ²
2027	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町一丁目5番街区 Nihonbashihoncho 1-chome District 5 Project	約 18,000 m ²
	英国、ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 24,000 m ²
	豪州、シドニー Sydney, Australia	55 Pitt Street	約 70,000 m ²

*1 非開示物件を含みます。

*1 Includes undisclosed properties.

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

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

Some project names are tentative.

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2028以降 2028 or later	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	博多新三井ビル建替計画 Hakata Shin-Mitsui Building Redevelopment Plan	約 22,100 m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	西新橋一丁目6番計画 Nishishinbashi 1-chome District 6 Project	約 18,000 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	八重洲二丁目中地区 Yaesu 2-Chome Central District Project	約 389,290 m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	高輪三丁目品川駅前地区 Takanawa 3-chome Shinagawa Ekimae District Project	約 186,900 m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	田町駅西口駅前地区 Tamachi Station West Exit Ekimae Area District Project	約 98,570 m ²
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District Project	約 270,000 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋室町一丁目地区 Nihonbashi Muromachi 1-Chome District Project	約 115,470 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目1・2番地区 Nihonbashi 1-Chome 1, 2 District Project	約 78,330 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目東地区 Nihonbashi 1-chome East District Project	約 274,000 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 - m ²
	東京都港区・新宿区 Minato-ku, Shinjuku-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 - m ²
	英国、ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 44,600 m ²
	英国、ロンドン London, U.K.	大英図書館再開発事業 British Library Redevelopment Project	約 97,000 m ²

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

東京ミッドタウン日本橋

TOKYO MIDTOWN NIHONBASHI

- ・日本橋川沿い再開発第一弾、新たなランドマークとなる大規模ミクストユース施設。
- ・オフィス営業区画は満床。物件全体では2027年秋グランドオープン予定。

2026年9月
竣工(予定)

48F-51F 居住施設
40F-47F ホテル



10F-38F オフィス
7F-8F ビジネス支援施設
5F-7F MICE
B1F-4F 商業施設



	A街区	B街区	C街区
敷地面積	約1,370㎡	約2,060㎡	約15,560㎡
延床面積	約5,300㎡	約6,600㎡	約374,800㎡
階数	地上4階、地下2階	地上7階、地下2階	地上52階、地下5階
最高高さ	約33m	約32m	約284m

八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業

Yaesu 2-Chome Central District Category 1 Urban Redevelopment Project

- ・東京ミッドタウン八重洲を始めとした周辺施設と接続する大規模ミクストユース施設。
- ・当社のリーシング力、様々なハード・ソフトサービスの企画・提供力等により、複数の「10万円/月・坪」のテナント契約が実現。

2029年1月
竣工(予定)

40F-43F サービスアパートメント

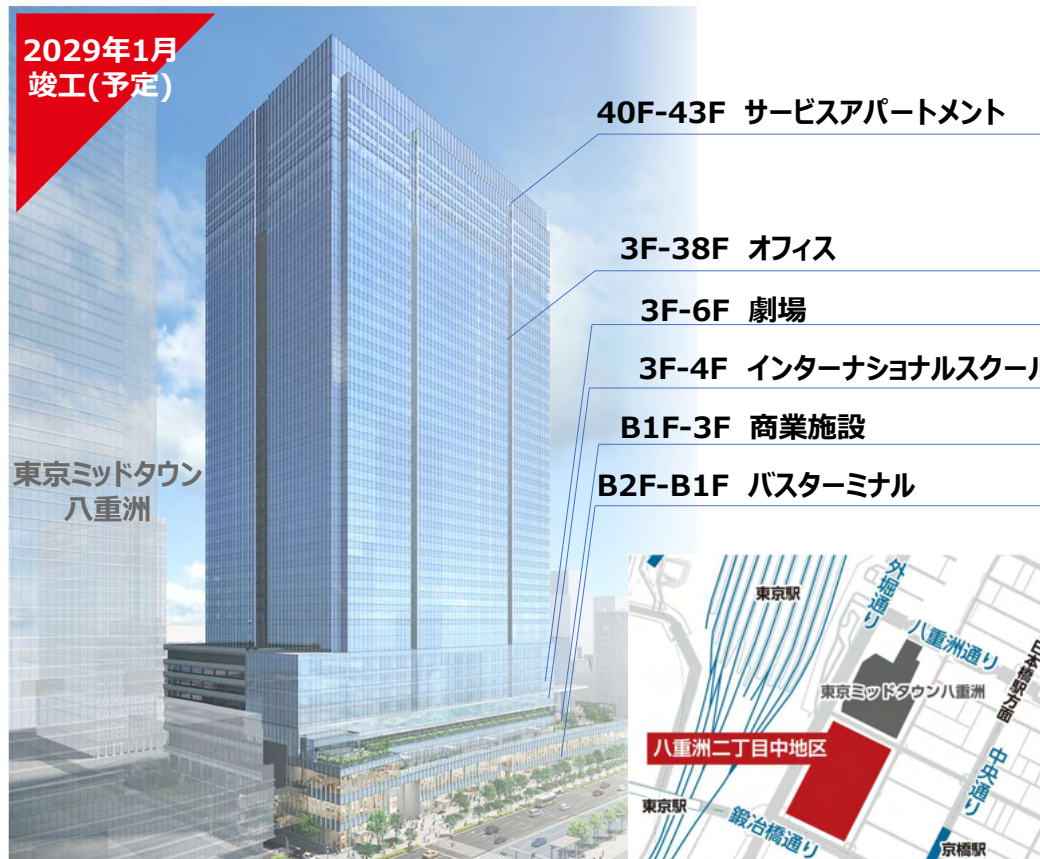
3F-38F オフィス

3F-6F 劇場

3F-4F インターナショナルスクール

B1F-3F 商業施設

B2F-B1F バスターミナル

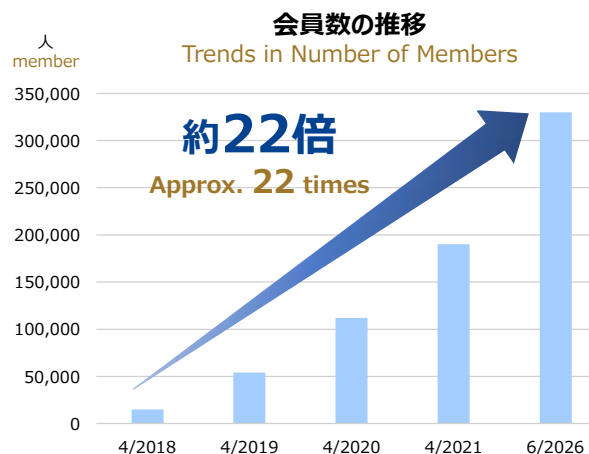


敷地面積	約19,560㎡
延床面積	約389,290㎡
階数	地上43階／地下3階
最高高さ	約227m

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

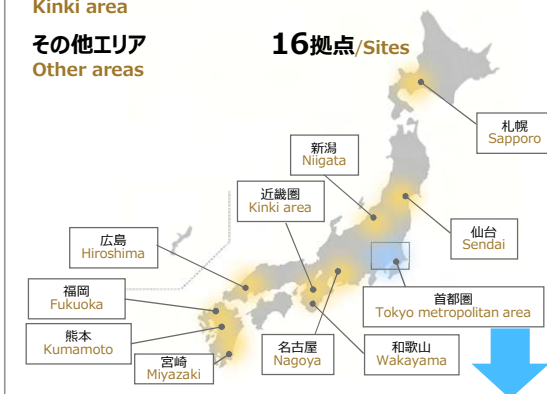
新しい働き方を実現するサービス 法人向けシェアオフィス WORKSTYLING

Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORKSTYLING"



WORKSTYLING 125拠点の分布 /Distribution of 125 WORKSTYLING sites

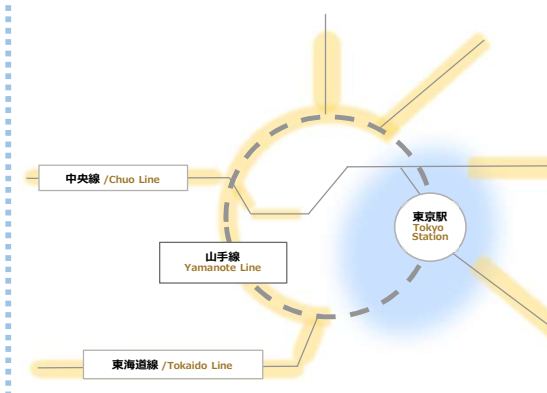
首都圏 97拠点/Sites
Tokyo metropolitan area
近畿圏 12拠点/Sites
Kinki area
その他エリア 16拠点/Sites
Other areas



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

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

28 拠点 Sites	都心3区 (オフィス集積エリア) 3 wards of central Tokyo (office aggregation area)
69 拠点 Sites	都心3区外 (ターミナル・住宅近傍エリア) Outside 3 wards of central Tokyo (Terminal/residential vicinity area)

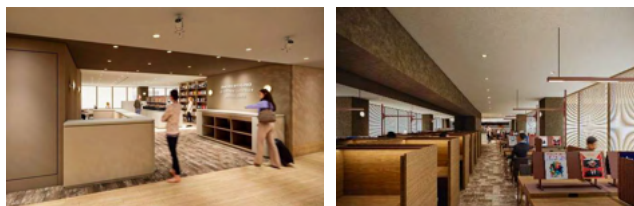


● SHARE LOUNGEおよびRISE-Aとの共同モデル拠点の開設。ワークスタイリングとして空港施設内に初出店。

Opening of a joint-model hub with SHARE LOUNGE and RISE-A. This marks WORKSTYLING's first location within an airport facility.

ワークスタイリングとカルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社が展開する「SHARE LOUNGE」が連携する共同モデルをベースに、RISE-Aが会員向けのサービスオフィスとコミュニティ機能を組み合わせた拠点を新千歳空港内に開設。

Based on a collaborative model linking WORKSTYLING and "SHARE LOUNGE" operated by Culture Convenience Club Co., Ltd., RISE-A has established a member-focused hub within New Chitose Airport that combines serviced office and community functions.



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

ライフサイエンス分野の取り組み

Initiatives in the Field of Life Sciences

■ 事業方針 / Business Policy

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

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



● コミュニティの構築 / Building Communities

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

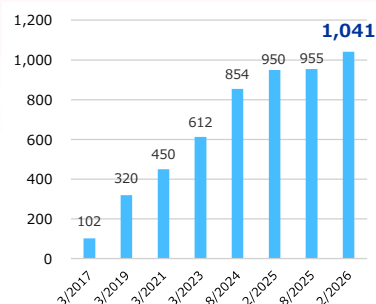
In cooperation with the general incorporated association LINK-J, we promote "interact and cooperate" and provide "foster and support" projects aimed at "promoting open innovation" and "building an ecosystem" in the life science domain.



2025年 年間イベント数

1,254回

会員数の推移



● 場の整備 / Developing Sites



ライフサイエンスビル数
(日本橋エリア)

12棟

ライフサイエンス系当社テナント数
(東京・大阪)

251社
(2026年6月末時点)

ラボ&オフィス事業：「& INNOVATION 2030」にて次の成長の種と位置づけ、国内外で更に大きく展開

国内：11件*

海外：6件*



三井リンクラボ東陽町1



(仮称) 大英図書館再開発事業

*売却済み・計画中物件を含む

● 資金の提供 / Providing Capital

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

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

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

事業戦略

Business Strategies

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

テナントとの厚いリレーション

Stable Relationships with Tenant Companies

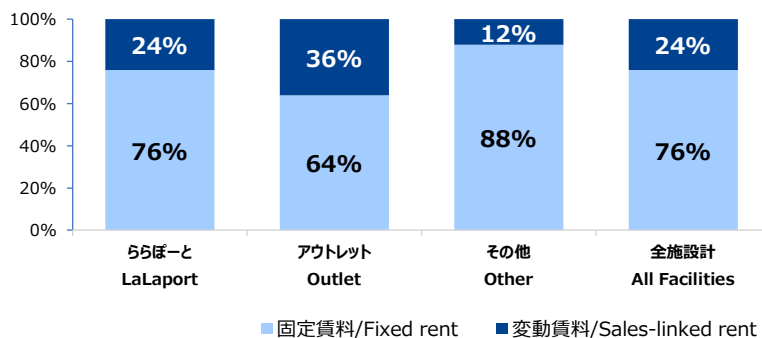
総テナント数 (2026年3月期)
Total Tenants (FY2025)

約**2,500**社
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2026年3月期)
Total No. of Stores Opened (FY2025)

約**11,600**店舗
Approx. 11,600

固定賃料と変動賃料比率/Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category
2026年3月期(単体) /FY2025 (Non-consolidated)



日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

Facility Portfolio Spanning Japan and Asia

施設売上

Facility Revenue

約**1.9**兆円
Approx. ¥1.9 trillion

(2026年3月期:連結)
(FY2025; Consolidated)

賃貸収益

Leasing Revenue

約**3,349**億円
Approx. ¥334.9 billion

(2026年3月期:連結)
(FY2025; Consolidated)

貸付面積

Leased Floor Space

約**3,048**千㎡
Approx. 3,048 K m²

(2026年3月期:連結)
(FY2025; Consolidated)

会員数 Members

約**1,450**万人
Approx. 14.50 million

(2026年3月末時点)
(As of Mar. 31, 2026)



国内**22**施設
22 domestic facilities



国内**14**施設
14 domestic facilities

出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)

Store Distribution (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)

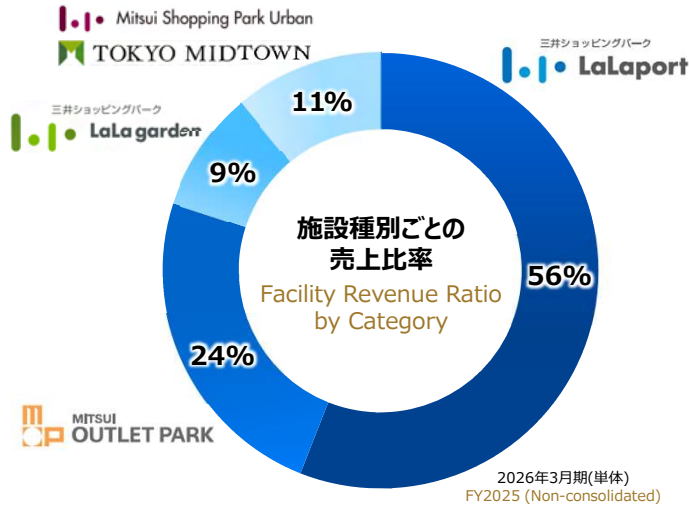


*ラゾーナ川崎プラザ、ダイバーシティ東京プラザを含む/Including "LAZONA Kawasaki Plaza" and "DiverCity Tokyo Plaza"

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

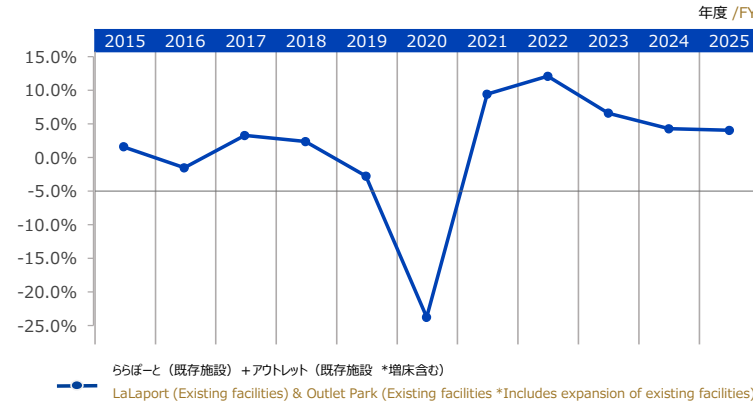
施設売上の比率・推移

Proportion/Trends in Facility Revenue



当社施設（国内）売上高前年同期対比

/Mitsui Fudosan: Year-on-Year Change in Domestic Facility Revenue



2024年度：全国主要SC売上高ランキング 上位10施設中 4 施設が当社所有施設

/ FY2024: National Commercial Sales Ranking
4 out of the Top 10 Facilities Owned by Mitsui Fudosan

3位/3rd	ラゾーナ川崎プラザ LAZONA Kawasaki plaza	944億円 /¥94.4 B
5位/5th	三井アウトレットパーク木更津 MITSUI OUTLET PARK KISARAZU	690億円 /¥69.0 B
8位/8th	ららぽーとTOKYO-BAY LaLaport TOKYO-BAY	627億円 /¥62.7 B
9位/9th	三井アウトレットパークジャズドリーム長島 MITSUI OUTLET PARK JAZZDREAM NAGASHIMA	610億円 /¥61.0 B

*当社施設のみ抜粋/Excerpt from our facilities only
(資料：織研新聞 2025年8月13日付)
Source: SENKEN SHIMBUN, August 13, 2025 Edition

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

国内
Domestic

8物件
8 properties

海外
Overseas

2物件*2
2 properties*2

(2026年3月末時点)
(As of Mar. 31, 2026)

主な新規プロジェクト/Major New Projects

開業年度*1 FY Opened*1	所在 Location	プロジェクト名*1 Project name*1	店舗面積(延床面積)*1 Store Floor Space (Total Floor Space)*1
2027以降 2027 or later	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	ららぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) 2期 LaLaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction) (Phase2)	約 60,200 m ²
	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	(仮称) 三井アウトレットパーク 福岡 (Tentative) MITSUI OUTLET PARK FUKUOKA	約 (117,800 m ²)
	東京都府中市 Fuchu, Tokyo	府中市朝日町商業施設計画 Fuchu-shi Asahicho Project	約 (117,000 m ²)
	台湾、高雄 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 70,000 m ²

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

*1 FY of opening and floor space may change in the future.

Some project names are tentative.

*2 非開示物件を含みます。

*2 Includes undisclosed properties.

大規模複合物件プロジェクト/Mixed-use development projects

開業年度*1 FY Opened*1	所在 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	延床面積*1 Total Floor Space*1
2026	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 - m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	東京ミッドタウン日本橋 TOKYO MIDTOWN NIHONBASHI	約 386,700 m ²
2027以降 2027 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	八重洲二丁目中地区 Yaesu 2-Chome Central District Project	約 389,290 m ²
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District	約 270,000 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 - m ²
	東京都港区・新宿区 Minato-ku, Shinjuku-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 - m ²

大規模リニューアル物件/Large-scale renewal projects

実施時期 Execution Period	所在 Location	物件名 Project name	店舗面積 Store Floor Space
2026以降 2026 or later	神奈川県川崎市 Kawasaki, Kanagawa	ラゾーナ川崎プラザ LAZONA Kawasaki plaza	約 79,000 m ²
	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	ららぽーと豊洲 LaLaport TOYOSU	約 69,000 m ²
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	ららぽーと柏の葉 LaLaport KASHIWANOHA	約 42,020 m ²
	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	ららぽーと横浜 LaLaport YOKOHAMA	約 93,000 m ²

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

事業戦略

Business Strategies

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

展開エリア

Business Development Area

全体	Overall	89
国内	Domestic	70
首都圏	Tokyo metropolitan area	42
中京圏	Chukyo area	5
近畿圏	Kinki area	9
九州圏	Kyushu area	3
その他	Other	11
海外	Overseas	19
米国	U.S.	4
英国	U.K.	3
APAC	APAC	12

優良なポートフォリオ

An Excellent Portfolio

当社過去開発物件を含む累計

Cumulative totals including properties previously developed by the Company

国内外の開発・運営施設数

Facilities under development or operation
in Japan and overseas

施設数

Number of Properties

計**89**物件
Total **89** properties

累計総投資額

Cumulative Investment

約**1兆4,500**億円
Approx. **¥1.45** trillion

総延床面積

Total Floor Space

約**650**万㎡
Approx. **6.5** million ㎡

当社保有・稼働中国内施設（ML含む）

Domestic facilities owned and in
operation (Including master leases)

施設数

Number of Properties

計**19**物件
Total **19** properties

総延床面積

Total Floor Space

約**230**万㎡
Approx. **2.3** million ㎡



* 上記の国内70物件（物流施設62物件、データセンター8物件）に、海外19物件(米国・英国・APAC)を加えた全89物件が当社開発・運営施設
*The above 70 domestic properties (62 logistics facilities and 8 data centers) and 19 overseas properties (in the U.S., U.K., and APAC) comprise a total of 89 properties developed and operated by our company.

物流施設・データセンター Logistics Facilities・Data Centers

主要セグメント
Main segments

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

3 事業状況 Business Situation

厚い荷主ネットワーク Stable Owner Network

オフィステナント数
(2026年3月期末時点)
Office Tenants (FY2025)

約**3,000**社
Approx. 3,000

商業施設テナント数
(2026年3月期末時点)
Retail Tenants (FY2025)

約**2,500**社
Approx. 2,500

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

国内
Domestic

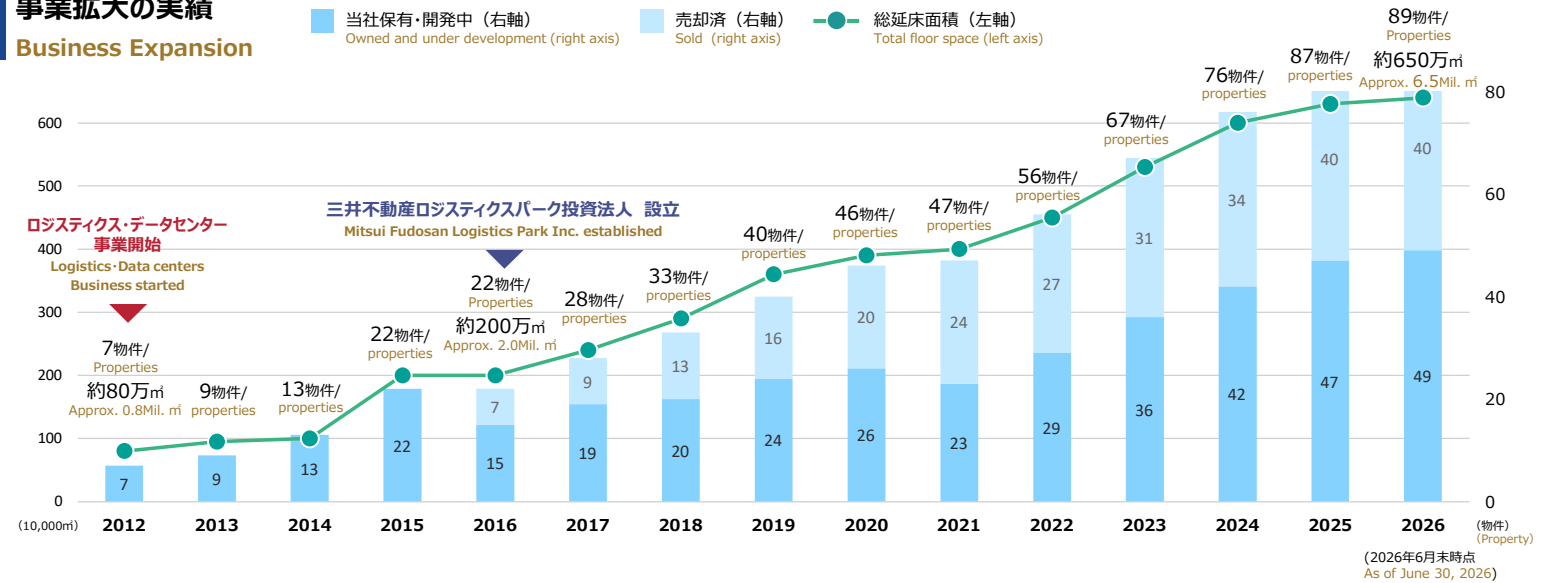
11物件*1
11 properties*1

海外
Overseas

13物件*1
13 properties*1

(2026年3月末時点)
(As of Mar. 31, 2026)

事業拡大の実績 Business Expansion



主な新規プロジェクト (物流施設) /Major New Projects (Logistics Facilities)

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2026	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 & forest MFIP EBINA & forest	約 40,000 ㎡
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 47,000 ㎡
	英国、コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約 50,000 ㎡
2027以降 2027 or later	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅰ MFLP・LOGIFRONT KYOTOYAWATAⅠ	約 78,000 ㎡
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約 13,000 ㎡
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	SGリアルティ・MFLP大阪加島 SG Realty・MFLP OSAKA KASHIMA	約 211,000 ㎡
	茨城県ひたちなか市 Hitachinaka, Ibaraki	(仮称) 水戸ロジセンター (Tentative)MITO LOGI CENTER	約 125,000 ㎡
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP・LOGIFRONT 京都八幡Ⅱ MFLP・LOGIFRONT KYOTOYAWATAⅡ	約 162,000 ㎡
	マレーシア、スバン Subang, Malaysia	Subang MRO & Logistics Facility	約 23,600 ㎡
	英国、ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約 - ㎡
	英国、ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約 - ㎡

主な新規プロジェクト (データセンター) /Major New Projects (Data centers)

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2026	神奈川県相模原市 Sagamihara, Kanagawa	相模原データセンター計画 Sagamihara Data Center Project	未定 TBD
	インド、ムンバイ Mumbai, India	CapitaLand DC Mumbai	約 85,100 ㎡
2027以降 2027 or later	東京都日野市 Hino-Shi, Tokyo	日野データセンター計画 Hino Data Center Project	未定 TBD
	関西エリア Kansai Area	データセンター計画 Data Center Project	未定 TBD
	インド、ハイデラバード Hyderabad, India	CapitaLand DC Hyderabad	約 43,500 ㎡
	インド、チェンナイ Chennai, India	CapitaLand DC Chennai	約 43,700 ㎡

*1 非開示物件を含みます。

*1 Includes undisclosed properties.

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

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

国内住宅分譲

Residential Property Sales to Individuals (Domestic)

主要セグメント
Main segments

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

3 事業状況 Business Situation

事業戦略

Business Strategies

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

計上予定戸数と進捗状況

Planned Units to be Recorded and Progress

マンション契約計上戸数

Number of Condominium Contracts Booked

2,350戸
2,350 units

2027年3月期：通期予想
FY2026, Full-year Forecast

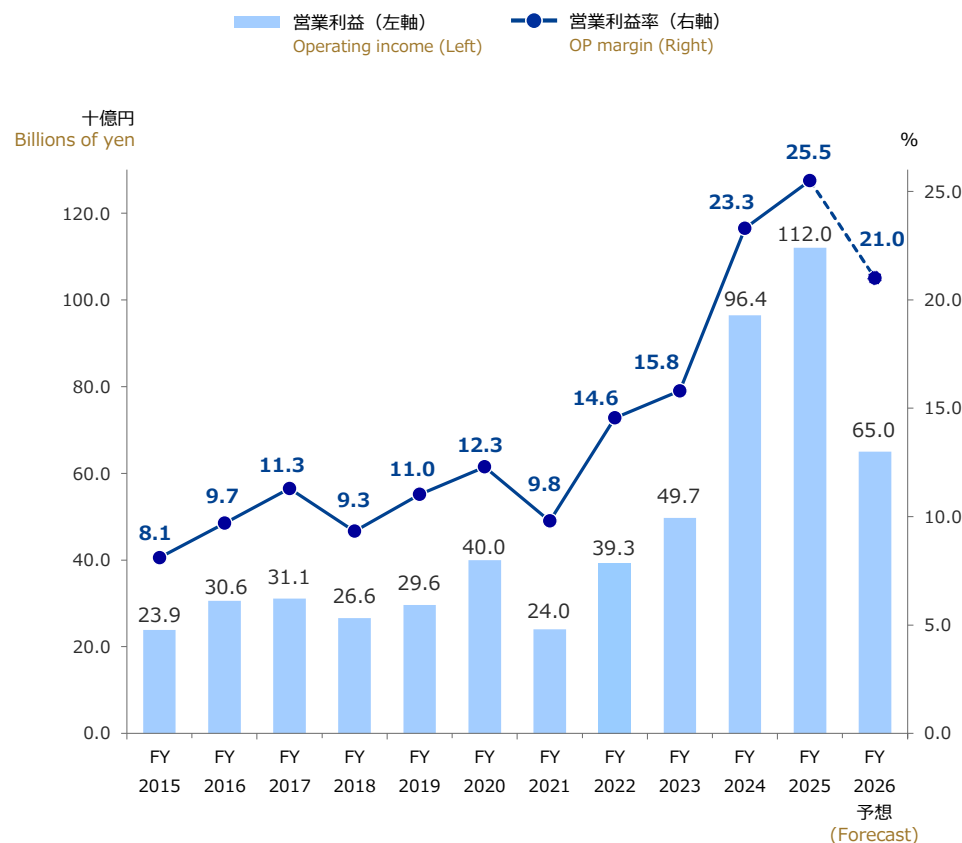
契約進捗率

Contract Progress Rate

83%

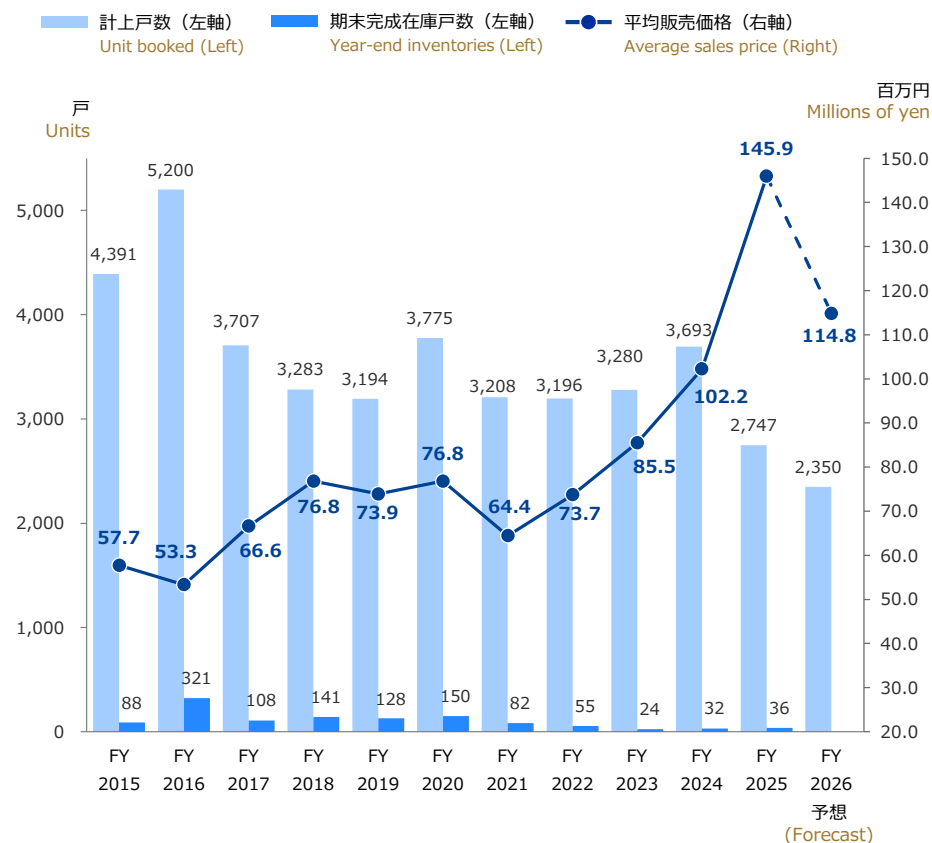
住宅分譲 営業利益・営業利益率の推移

Residential Property Sales to Individuals Operating Income and Operating Margin



マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移

Condominiums – Trend of Units booked, Year-End Inventories, and Average Sales Price



国内住宅分譲

Residential Property Sales to Individuals (Domestic)

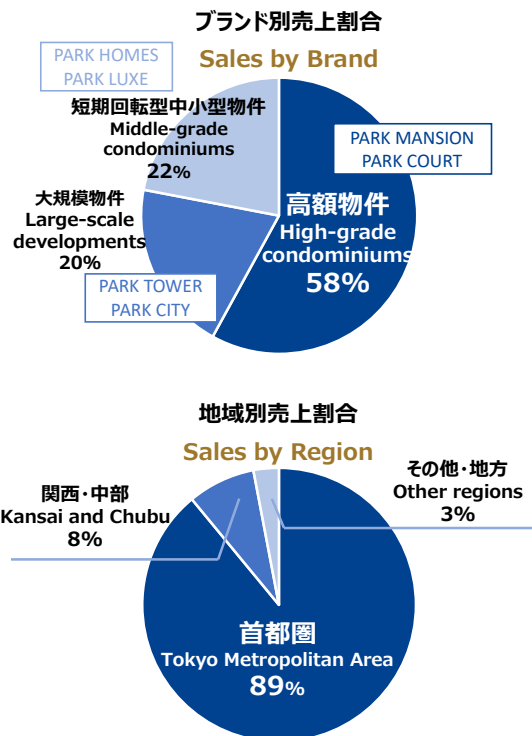
主要セグメント
Main segments

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

3 事業状況
Business Situation

マンションブランド・地域別売上比率*1

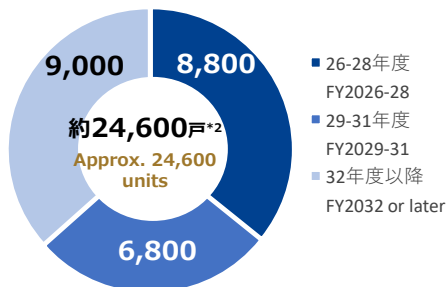
Sales by Brand & Region



*1 2025年度末時点 三井不動産レジデンシャル実績に基づく
Based on Mitsui Fudosan Residential results (FY2025)

豊富なランドバンク

An Abundant Land Bank



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

再開発を中心とした豊富なパイプライン

An Abundant Pipeline Focusing Mainly on Redevelopment

主な計上年度*3 Major FY to be Reported*3	所在 Location	主な大規模プロジェクト・ハイエンド向けプロジェクト*3 Major large-scale projects and high-end projects*3	総販売戸数*3*4 Total No. of Units Sold*3*4
2026	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークコート恵比寿*5 PARK COURT EBISU	80
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	パークシティ中野 ザタワー エアーズ/ザタワー ブリーズ PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ/THE TOWER BREEZE	400
	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	パークコート池田山*5 PARK COURT IKEDAYAMA	20
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート青山高樹町 ザタワー PARK COURT AOYAMA TAKAGICHO THE TOWER	50
	千葉県市川市 Ichikawa, Chiba	リーフシティ市川 ザタワー LEAF CITY ICHIKAWA THE TOWER	670
	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	パークシティ小岩 ザタワー PARK CITY KOIWA THE TOWER	520
2027	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	① THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	1,510
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	パークタワー大阪堂島浜 PARK TOWER OSAKA DOJIMAHAMA	360
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	パークタワー柏の葉キャンパス PARK TOWER KASHIWANOHA CAMPUS	600
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク ブルームテラスタワー MAKUHARI BAY-PARK BLOOM TERRACE TOWER	650
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	② パークタワー渋谷笹塚 PARK TOWER SHIBUYA SASAZUKA	640
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコート千代田麹町 PARK COURT CHIYODA KOJIMACHI	40
2028以降 2028 or later	東京都文京区 Bunkyo-ku, Tokyo	パークコート御茶ノ水 ザタワー PARK COURT OCHANOMIZU THE TOWER	260
	京都府向日市 Muko, Kyoto	J.GRAN TOWER 京都向日町 J.GRAN TOWER KYOTO MUKOMACHI	270
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	③ CENTRAL GARDEN TSUKISHIMA THE TOWER	510
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	若松二丁目計画*5 Wakamatsu 2-Chome Project	1,000
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	④ パークコート麻布十番東京 ザタワー ノース/ザタワー サウス PARK COURT AZABUJUBAN TOKYO THE TOWER NORTH/THE TOWER SOUTH	760
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	一番町ロイヤルハイツ建替え事業*5 Ichibancho Royal Heights Redevelopment Project	50
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	勝どき東地区 B棟*5 Kachidoki East District Project, Building B	400
	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	千住関屋計画*5 Senju Sekiya Project	590
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	幡ヶ谷二丁目計画*5 Hatagaya 2-Chome Project	430
	東京都荒川区 Arakawa-ku, Tokyo	三河島駅前北地区*5 Mikawashima Station North District Project	600
	東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo	東金町一丁目西地区*5 Higashikanamachi 1-Chome West District Project	860
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	Honda青山ビル共同建替え計画*6 Joint Redevelopment Plan for the Honda Aoyama Building	—

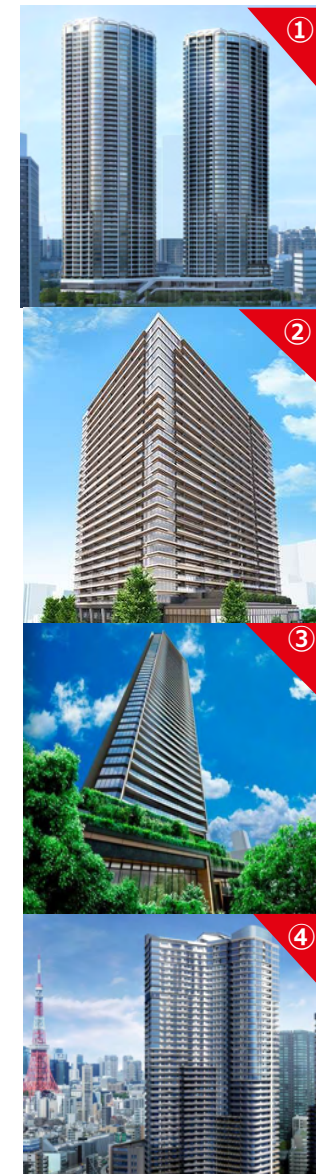
*3 計上年度、総販売戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

FY to be reported and total number of units sold may change in the future. Some project names are tentative.

*4 シェア勘案前 The total number of units is before taking into account the Company's share.

*5 地権者住戸等を含む総戸数 Total number of units including units owned by landowners, etc.

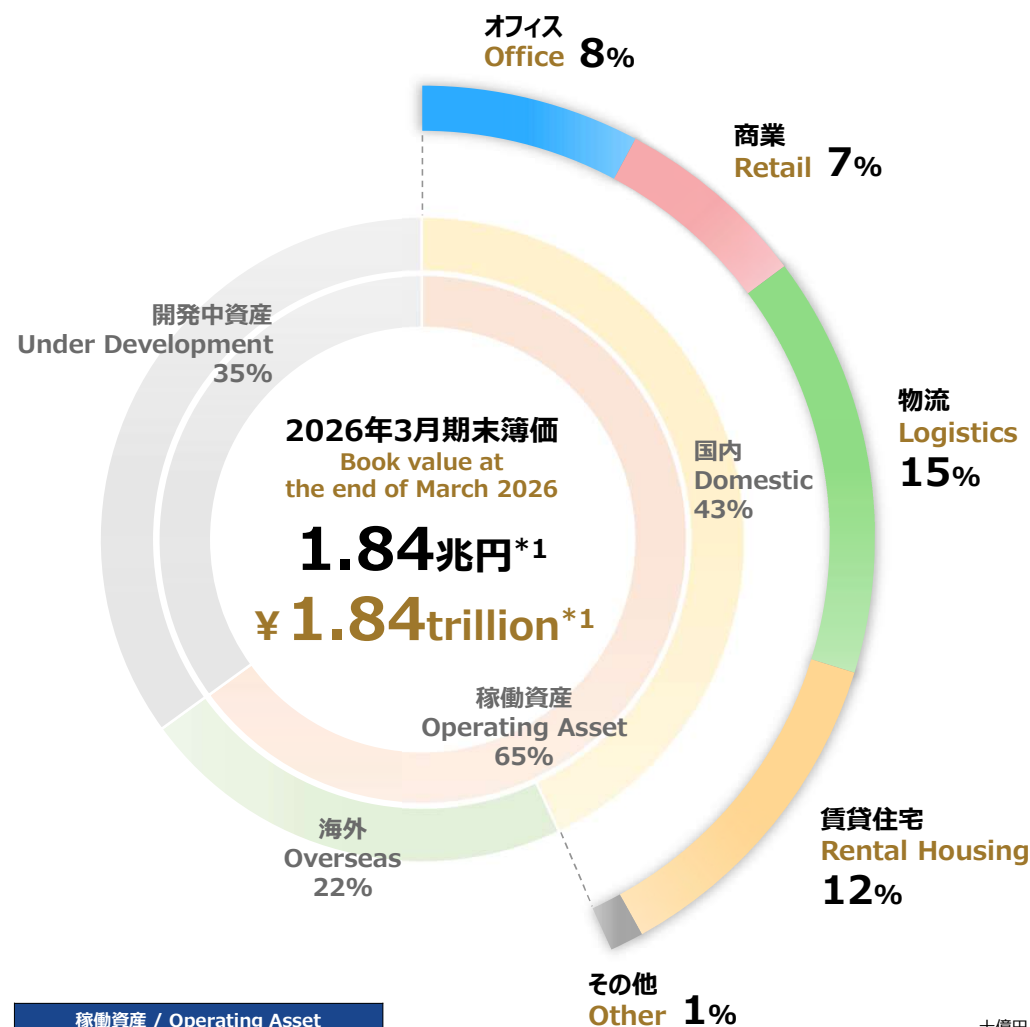
*6 共同事業による建替計画（現時点でアセット詳細未定） Reconstruction plan through a joint project (details of the asset are undecided at this stage)



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

販売用不動産 資産残高・稼働物件利回り・売却実績（2026年3月期）

Real Property for Sale Outstanding Assets/Returns from Operating Properties/Sale Results (FY2025)



稼働資産 / Operating Asset	
期待NOI利回り Expected NOI yield	7.0%
うち、国内 / Domestic	7.6%
うち、海外 / Overseas	5.8%

*1 資産割合の内訳 / Asset breakdown

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

売却年度 FY to be sold	用途 Use	物件名 Project Name	利回り*2 Yield*2
FY2021	商業 Retail	銀座5丁目グローブ Ginza 5-chome GLOBE	2.8%
	商業 Retail	竹下通りスクエア Takeshita-dori Square	3.5%
	オフィス Office	飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom	2.8%
	オフィス Office	中之島三井ビルディング Nakanoshima Mitsui Building	3.3%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	3.9~4.2%
FY2022	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%
	オフィス Office	飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom	2.7%
FY2023	物流 Logistics	物流施設5物件 5 logistics facility buildings	3.3~4.6%
	商業 Retail	新川崎スクエア Shin-Kawasaki Square	4.2%
	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%
FY2024	商業 Retail	ららぽーと愛知東郷 LaLaport AICHI TOGO	4.7%
	オフィス Office	横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	3.5%
FY2025	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	4.0~4.2%
	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%
	オフィス Office	日本橋本町M-SQUARE Nihonbashi Honcho M-SQUARE	3.2%

*2 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

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

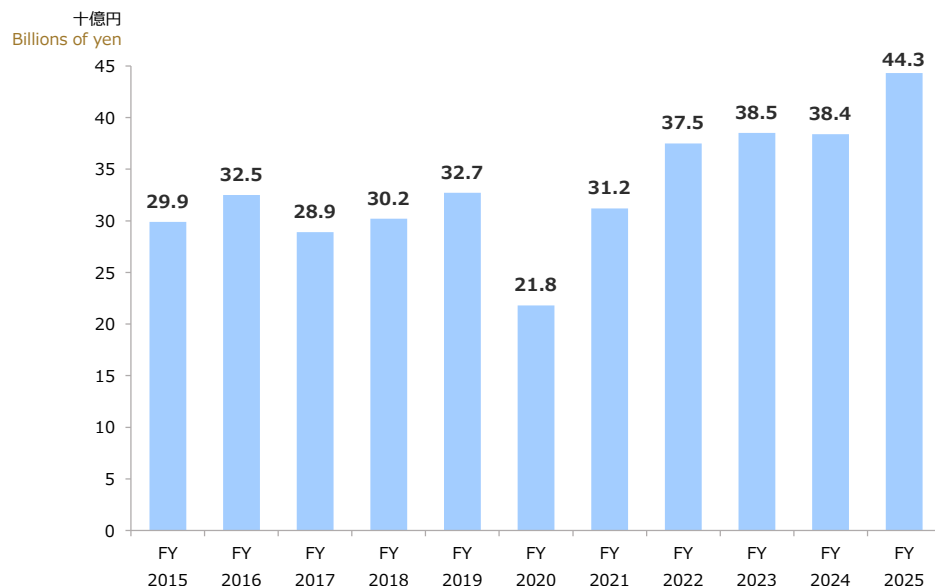
賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations
		○	

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

Operation and Management of Car Park Leasing (Repark), Assets in Custody (Office, Retail, Housing, etc.)

プロパティマネジメントの営業利益推移

Trends in Operating Income for Property Management



貸し駐車場 (リパーク)

Car Park Leasing (Repark)

「三井のリパーク」は1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。

In the years since it was first established in 1994, Mitsui Repark has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the support of our parking area management.

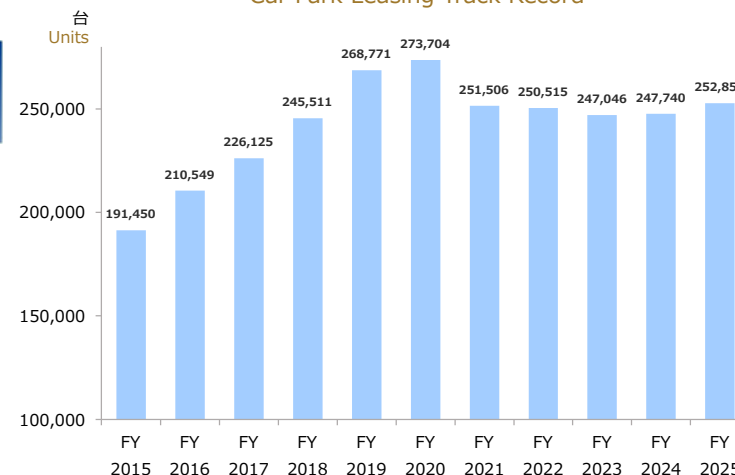


管理台数
Managed Units

約25万台
Approx. 250 K units

リパーク駐車場管理台数推移

Car Park Leasing Track Record



運営管理委託（オフィス・商業・住宅等）（2026年3月期）

Contracted Operation and Management (Office, Retail, Housing, etc.) (FY2025)

オフィス/Office Buildings

貸付面積

Leased Floor Space

約3,586千㎡
Approx. 3,586 K m²

(連結)
(Consolidated)

商業/Retail Facilities

貸付面積

Leased Floor Space

約3,048千㎡
Approx. 3,048 K m²

(連結)
(Consolidated)

住宅/Housing

マンション分譲戸数

Condominium Units Sold

約26万戸*1
Approx. 260 K units*1

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

マンション管理戸数

Condominium Units Managed

約30万戸
Approx. 300 K units

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

賃貸住宅管理戸数

Rental Housing Units Managed

約16万戸
Approx. 160 K units

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

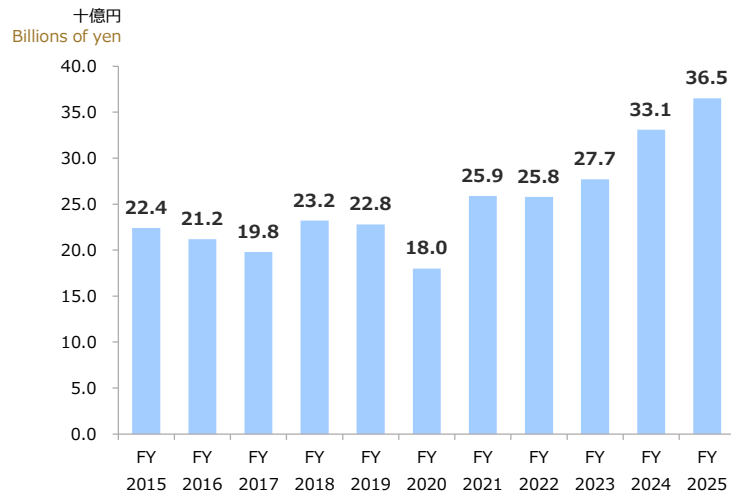
賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations
		○	

個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど

Brokerage for Individuals (Rehouse), Asset Management such as REITs, etc.

仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

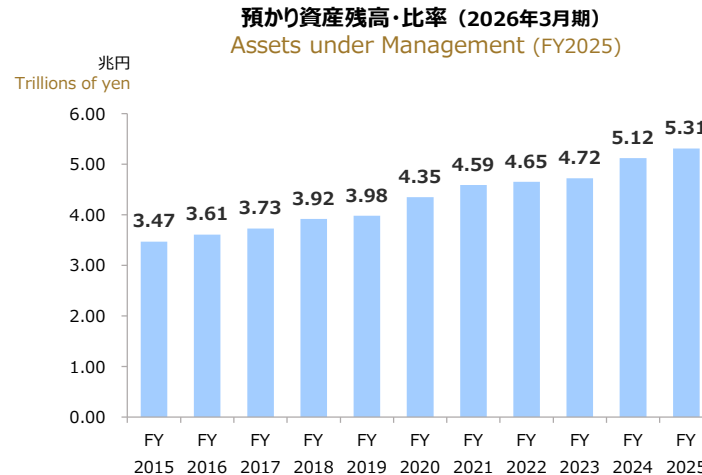
Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management



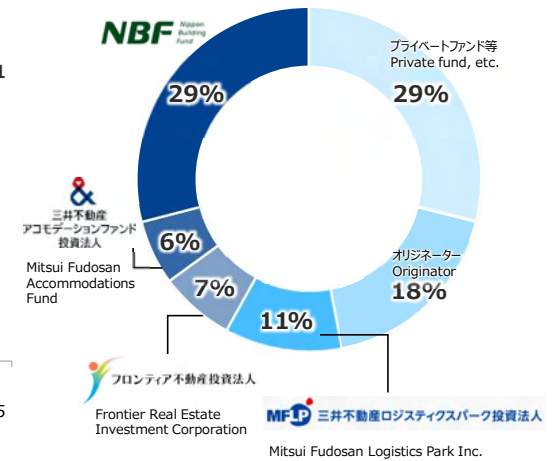
*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。19/3期は組み換え後の数値を基に算出
*Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management. In FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

REIT等からの預かり資産の拡大

Expanded Assets under Custody through REITs, etc.



預かり資産残高・比率 (2026年3月期)
Assets under Management (FY2025)



仲介取扱件数40年*連続No.1「三井のリハウス」

Mitsui Rehouse No.1 for 40 consecutive years* (number of brokerages handled)

売買仲介実績/Brokerage Market (2025年度/FY2025)

	手数料収入 (十億円) Fee/Revenue (Billions of yen)	取扱件数 (件) Transactions (Units)	取扱高 (十億円) Transaction volume (Billions of yen)	店舗数 (店) Number of stores
1 三井不動産リアルティ Mitsui Fudosan Realty	106.9	36,220	2,287.9	269
2 A社/Company A	109.3	33,922	2,563.5	229
3 B社/Company B	73.2	28,848	1,488.4	168
4 C社/Company C	62.8	10,643	1,587.0	99
5 D社/Company D	32.9	9,268	771.0	73

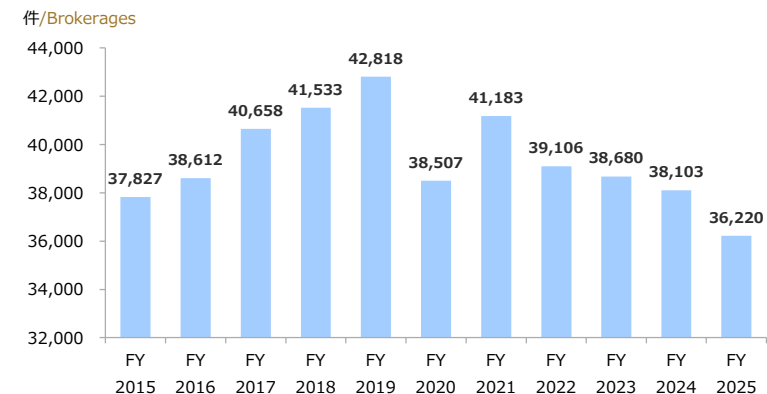
資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信(2026.5.25)』

Source: "Fudousan Keizai Tsushin (The Real Estate Business Daily)," May 25, 2026, Real Estate Economic Institute Co., Ltd.

*1986年度から2025年度まで/FY1986-FY2025

リハウス仲介件数推移

Trends in Number of Brokerages for Rehouse



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

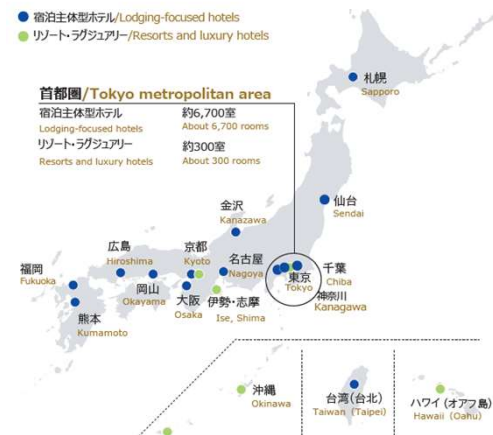
事業戦略

Business Strategies

- 顧客体験・提供サービスを向上することで、上質な滞在価値を提供。
さらに、ホテルのブランド力を強化することで、顧客拡大・収益拡大を実現。
Provide high-quality stay value by improving the customer experience and available services.
Expand the customer base and earnings by further enhancing the brand strength of hotels.
- 顧客データ活用により、パーソナライズされた滞在体験を提案、国内外の顧客層を拡大。
Propose personalized stay experiences through the use of customer data and expand the domestic and international customer bases.

優良なポートフォリオ

An Excellent Portfolio



当社直営施設（国内外含む）

Facilities Directly Operated by the Company
(Domestic and overseas)

52施設 約13,100室
Total **52** Approx. **13,100** rooms

(室数/Approx. Rooms)

全体 Overall	13,100
リゾート・ラグジュアリー Resorts and Luxury hotels	2,100
宿泊主体型ホテル Lodging-focused hotels	11,000
首都圏 Tokyo metropolitan area	6,700
近畿圏 Kinki area	1,600
その他 Other	2,700

100室以下を四捨五入しているため合計が一致しない場合があります
The totals may not add up due to rounding to the nearest 100 rooms.

- ミシュランガイドによる国内最高評価7施設中、**4施設***が当社施設

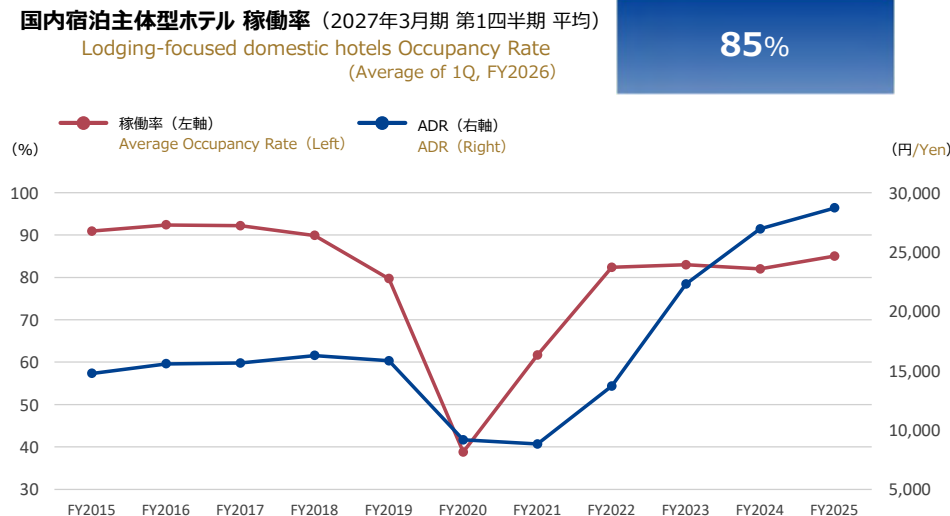
4* of the 7 highest rated facilities in Japan
by **MICHELIN** Guide are **our facilities**

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



稼働率・ADRの推移（国内宿泊主体型ホテル）

Trends in Occupancy Rate/ADR (Lodging-focused domestic hotels)



今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

客室数（海外を含む）

No. of rooms (Including overseas)

約730室
Approx. **730** rooms

主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

開業年度 FY Opened	所在 Location	プロジェクト名 Project Name	客室数 No. of Rooms
2026	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	HOTEL THE MITSUI HAKONE	約 130 室 Rooms
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	大阪市北区堂島浜二丁目計画 Osaka City Kita-ku Dojimahama 2-Chome Project	約 220 室 Rooms
2027以降 2027 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドルフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約 200 室 Rooms
	神奈川県三浦市 Miura, Kanagawa	三浦半島油壺エリアリゾートホテル事業計画 Miura Peninsula Aburatsubo Resort Hotel Business	未定 TBD
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	未定 TBD
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 野球場併設ホテル計画 Jingu Gaien Area Hotel Project with an Adjacent Baseball Stadium	未定 TBD
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Hotel Project	約 180 室 Rooms

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

東京ドーム Tokyo Dome



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

約 4,000万人/年
Approx. 40M people/year

- ✓ 東京都心の広大な敷地
Vast site in central Tokyo

約 13 ha
Approx. 13 ha



アリーナ事業 Arena

- 近隣の商業施設や当社ECモールと連携した取り組みにより、お客様の体験価値を最大化
By leveraging initiatives in collaboration with our nearby commercial facilities and our EC mall, we maximize the value of the customer experience.

1万人規模 LaLa arena TOKYO-BAY
(2024年4月竣工)



ららぽーとTOKYO-BAY



1万人規模 (仮称)名古屋アリーナ
(2027年秋竣工)



ららぽーと名古屋みなとアクルス



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

東京ドーム	LaQua	東京ドームホテル	その他*
・イベント開催による収入 (プロ野球・音楽コンサート等) ・飲食/物販収入 ・広告収入	・施設営業収入 (アトラクション・温浴施設等) ・商業テナント 賃貸収入	・宿泊料 ・飲食収入 ・ホール 利用収入	・施設営業収入 ・商業テナント 賃貸収入 ・ホール 利用収入

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

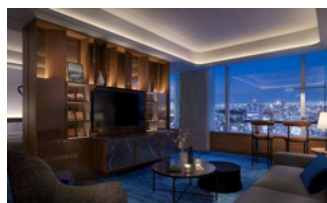
● 大規模リニューアル / Large-scale renovation



魅力溢れる観客席の新設
Installation of attractive seating



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



東京ドームホテル 客室リニューアル
Tokyo Dome Hotel : Guest Room Renovation

● 大規模アリーナの開発パイプライン / Large-scale arena development pipeline

2万人規模 (仮称)新秩父宮ラグビー場 (2030年開業予定)



外観イメージ
Exterior image



ラグビー利用時のイメージ
Image for rugby use

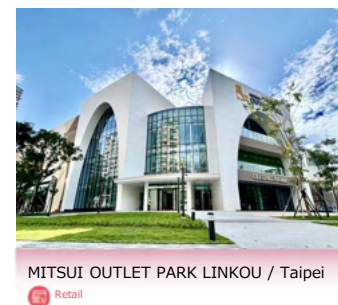
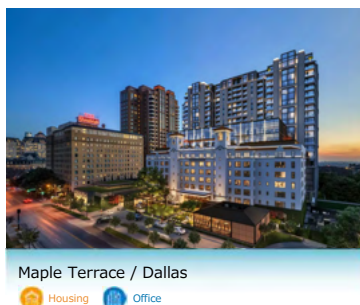
1.25万人規模 (仮称)Kubota LaLa arena

クボタ、三井不動産、関電不動産開発が、大阪市浪速区のクボタ旧本社跡地活用に関する基本協定を締結。多目的アリーナを核に、ホテル、商業施設を含む複合開発についての具体的な検討を開始

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

海外事業展開エリア

At a Glance of Our Overseas Business



エリア別資産残高
Overseas Assets By Area (2026年3月期末時点)
(As of the end of FY2025)



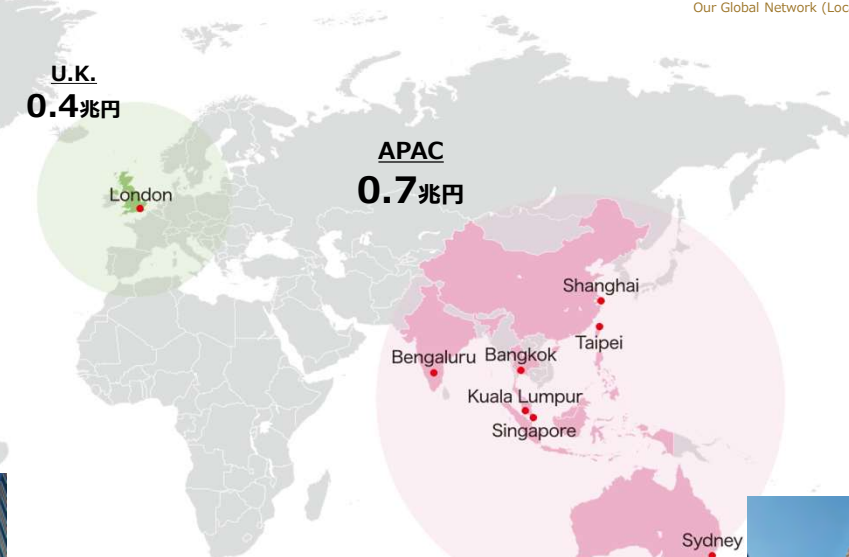
2026年3月末時点 稼働物件数
Number of properties in operation as of
The end of Mar. 2026

	欧米	APAC
オフィス	16	1
商業	-	11
賃貸住宅	15	1
ホテル・SA・物流	4	10

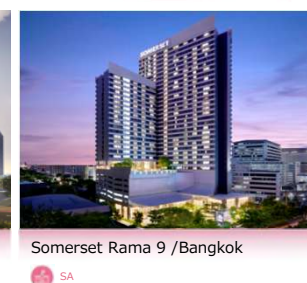
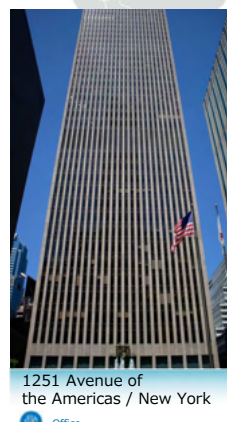
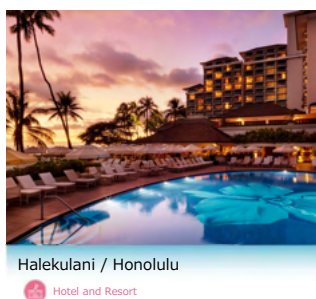
U.S.
1.9兆円



U.K.
0.4兆円



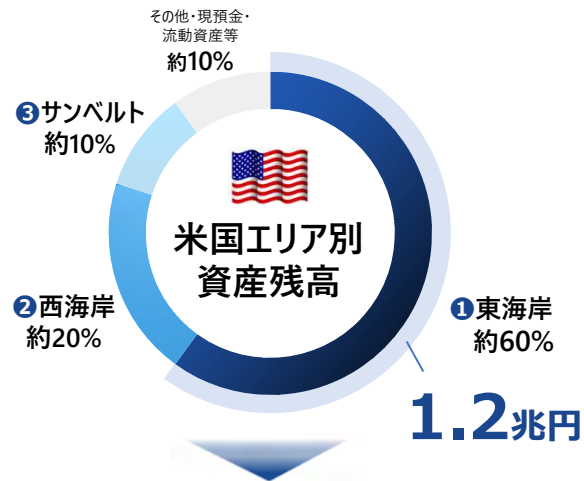
APAC
0.7兆円



● 当社グローバルネットワーク（現地拠点）
Our Global Network (Local Offices)

米国事業のポートフォリオ

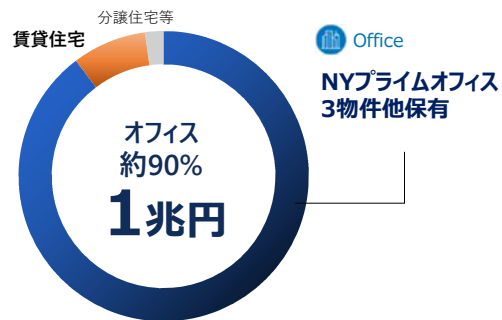
Our Portfolio in the U.S. (2026年3月期末時点)



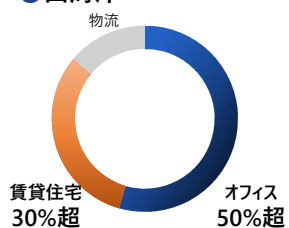
●エリア・アセット別 投資残高構成比

(竣工稼働中および開発中物件を対象に集計)

①東海岸

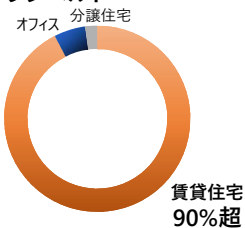


②西海岸



- テクノロジー企業が産業を牽引するエリア
- BSコントロール推進 (資産入替)

③サンベルト



- 企業集積や人口流入の進む有望エリア
- 賃貸住宅事業への投資加速

三井不動産グループが米国・NYにて保有するプライムオフィス3物件 50 Hudson Yards / 55 Hudson Yards / 1251 Avenue of the Americas

●NY・マンハッタンにおけるプライムオフィスポートフォリオ

50&55 Hudson Yards



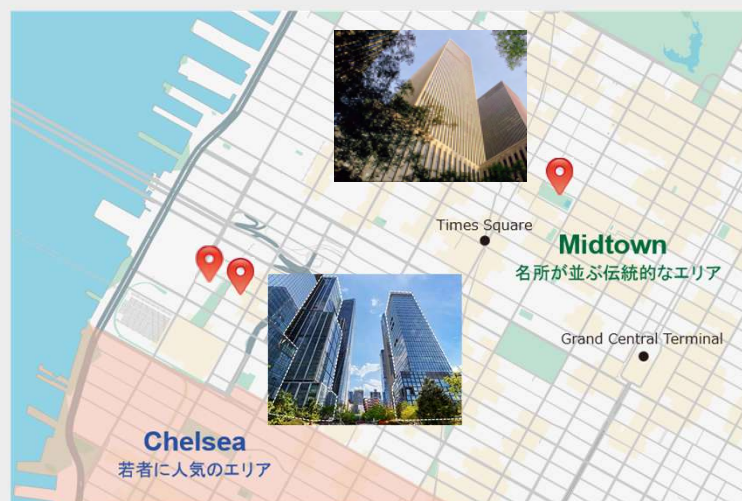
- マンハッタンのおフィビルにおいて
トップクラスの評価
- マンハッタン過去最大級の
ミクスユース再開発の一画
- 満床で稼働中

1251 Avenue of the Americas



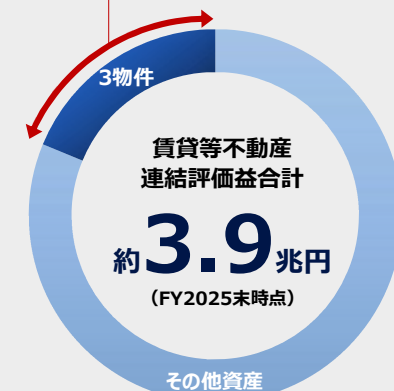
- ロックフェラーセンターの一角にある
歴史あるオフィビル
- アップグレードを繰り返しながら
市場価値を維持向上
- 長期的に高稼働を維持

●ロケーション



●3物件の評価益は全体の1/4弱

3物件合計
約9,000億円



●物件概要

物件 名称	50 Hudson Yards	55 Hudson Yards	1251 Avenue of the Americas
建物 規模	地上58階 地下3階	地上51階 地下1階	地上54階 地下4階
貸付 可能 面積	約27.2万㎡	約13.3万㎡	約21.1万㎡
竣工 時期	2022年 6月	2018年 10月	1970年

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

英国・APAC事業のポートフォリオ

Our Portfolio in the U.K. and APAC

● 英国事業 U.K.

資産残高 **4,300億円**

オフィス投資残高 **80%超**

オフィス **6物件** 稼働中

*2026年3月期末時点

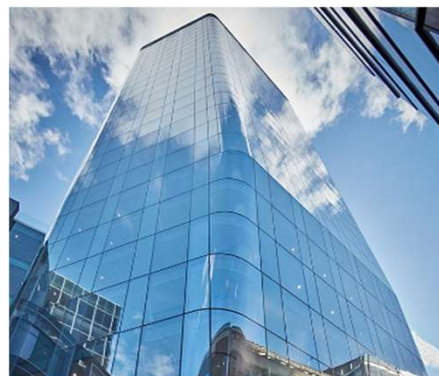
■ Television Centre 再開発計画（第1期）



日系企業としてロンドン最大規模の都市開発

竣工	2018年11月	階数（オフィス）	地上10階 オフィス満室稼働
延床面積	125,000㎡	階数（分譲住宅）	地上9階、432戸 全戸完売

■ 1 Angel Court, London



竣工	2017年2月
延床面積	45,000㎡
階数	地下2階 地上27階 オフィス満室稼働
パートナー	Stanhope

■ Sancroft, London



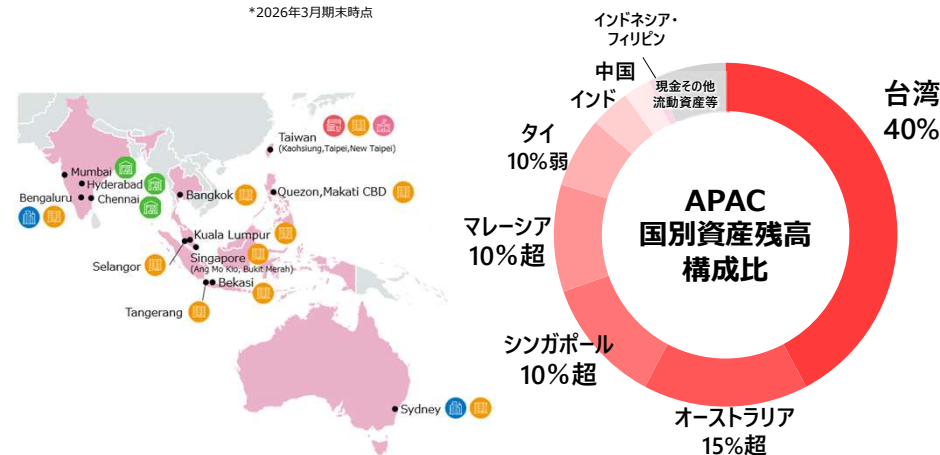
竣工	2023年7月
延床面積	39,000㎡
階数	地下2階 地上8階 オフィス満室稼働
当社による 既存オフィスビル のリニューアル	

● APAC事業 APAC

資産残高 **7,600億円**

大半のアセットクラス **商業施設・分譲住宅**

*2026年3月期末時点



これまでの当社開発実績例

■ ららぽーと台北南港, Taiwan



開業	2025年3月
延床面積	157,000㎡（商業部分）
階数	地下1階 地上6階（同上）
店舗数	約300店舗
台湾にて 5施設目 の商業施設	

■ MAC, Australia



竣工	2024年2月
戸数	269戸
階数	地上24階
パートナー	Frasers Property
全 269戸 完売済	

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

今後の注目エリア・物件（米国）

Future Focus Areas and Assets(U.S.)

●賃貸住宅/サンベルト Rental Housing/Sun Belt



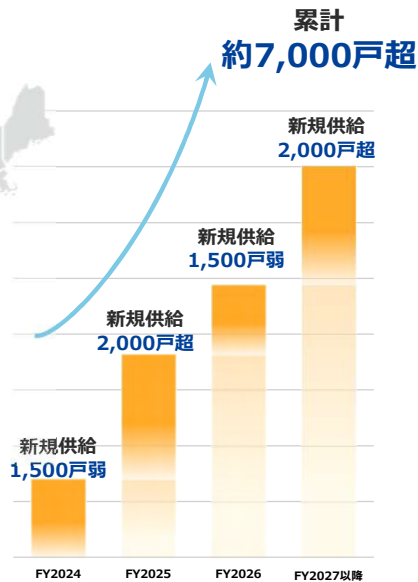
計9都市/21物件
展開中
*竣工前物件含む

累計約7,000戸超へ
(2024年度以降)
*竣工前物件含む

賃貸住宅事業
への投資加速

総投資額
5,000億円台
(見込み)

(2026年3月末時点)



Hanover Buffalo Bayou
(Houston, TX)
総戸数 317戸



The Oliver
(Dallas, TX)
総戸数 351戸



Hanover Riverwalk
(Fort Lauderdale, FL)
総戸数 380戸

●賃貸ラボ&オフィス/東海岸 Rental Lab & Office East Coast

■ Innovation Square PhaseⅢ, Boston



米国ラボ&オフィス事業 4件目

竣工前に満床
世界有数の製薬会社
「Vertex Pharmaceutical」
一棟入居予定

スケジュール	2026年竣工予定
賃貸面積	32,700㎡
階数	地下2階 地上7階建て

参考1 Torrey Heights, San Diego



100%リーシング完了

用途	ラボ&オフィス（4棟構成）
竣工	2023年
賃貸面積	47,800㎡

参考2 Innovation Square PhaseⅡ, Boston



2023年度売却済

用途	ラボ&オフィス
竣工	2021年
賃貸面積	25,000㎡

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

今後の注目物件（英国）

Future Focus Assets(U.K.)

■（仮称）大英図書館再開発事業，London

Office

総事業費 2,000億円超	大規模複合開発 図書館、オフィス、ラボ&オフィス機能	基準階フロアプレート 約6,600㎡
-------------------------	--------------------------------------	------------------------------



■ South Molton Triangle，London

Office



West End メイフェア地区 大型複合開発へ新規事業参画

スケジュール	2023年着工 2027年竣工予定
延床面積	24,000㎡
パートナー	Grosvenor社

■ 1-5 Earl Street，London

Office



City ショーディッチ地区 駅至近・金融街隣接の高機能オフィス

スケジュール	2030年前後 竣工予定
延床面積	44,600㎡
パートナー	EDGE社

● ロンドン中心部 当社オフィス物件の所在地



- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 大英図書館再開発事業 New | 4 Sancroft |
| 2 South Molton Triangle New | 5 1 Angel Court |
| 3 5 Hanover Square | 6 1-5 Earl Street New |

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

今後の注目物件（APAC）

Future Focus Areas and Assets(APAC)

●オーストラリア Australia ■ 55 Pitt Street, Sydney Office



グレード	プレミアムグレード
スケジュール	2027 年竣工予定
延床面積	70,000㎡
階数	55階
シェア	当社 66.67% Mirvac 33.33%

計画通り順調にリーシング中

●シンガポール Singapore ■ Zion Road , Singapore Housing



用途	分譲住宅 706戸 SA 373戸
スケジュール	2030年竣工予定
階数	分譲住宅2棟 (地上62階) SA 1棟 (地上36階)
パートナー	City Development Limited

総戸数1,000戸超の大規模複合開発

●台湾 Taiwan ■ らぼーと高雄, 高雄市 Retail



用途	リージョナル型 ショッピングセンター
スケジュール	2027年開業予定
延床面積	70,000㎡
階数	地下2階、地上6階
店舗数	約280店舗

台湾6施設目の商業施設

●インド India



■ RMZ Ecoworld 30, Bengaluru Office



第1期 満床

グレード	プレミアムグレード
スケジュール	第1期 2024年竣工 第2期 2026年竣工
延床面積	426,400㎡
シェア	当社 50% RMZ 50%

■ (仮称) CapitaLand DC Chennai, Chennai Data Center



インド主要都市にてデータセンター事業参画が決定

用途	データセンター
スケジュール	開発中
延床面積	43,700㎡
パートナー	CapitaLand Investment Limited

■ (仮称) CapitaLand DC Mumbai, Mumbai Data Center



インド主要都市にてデータセンター事業参画が決定

用途	データセンター
スケジュール	Tower1 : 躯体竣工済 Tower2 : 開発中
延床面積	85,100㎡ (Tower1,2合算)
パートナー	CapitaLand Investment Limited

■ (仮称) CapitaLand DC Hyderabad, Hyderabad Data Center



インド主要都市にてデータセンター事業参画が決定

用途	データセンター
スケジュール	開発中
延床面積	43,500㎡
パートナー	CapitaLand Investment Limited

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

今後の開発パイプライン：米国・英国

Future Development Pipeline: U.S. and U.K.

● 今後の開発パイプライン数 (非開示物件含む)

(2026年3月末時点)

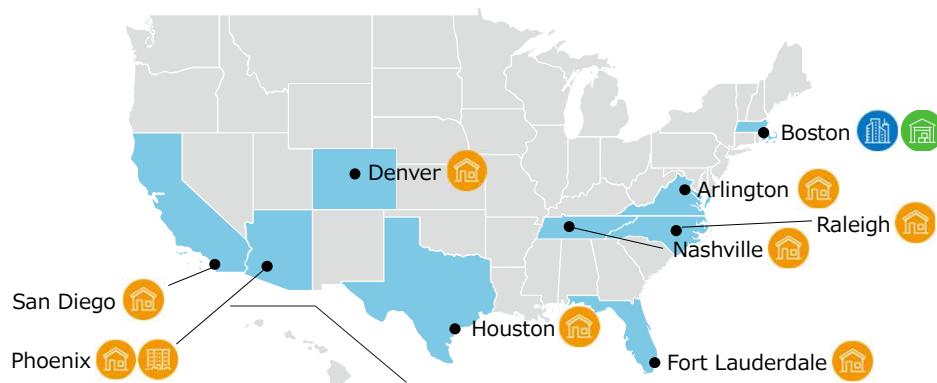
 オフィス 8 properties	 商業施設 —	 物流施設・データセンター 5 properties
 分譲住宅 600 units	 賃貸住宅 18 properties	 ホテル・リゾート —

当社オフィスの平均契約期間

Average Contract term of Our Office

 **17.8** years

● 主な新規プロジェクト所在地 (米国)



● 主な新規プロジェクト所在地 (英国)



主な新規プロジェクト: オフィス・物流施設/データセンター・分譲住宅・賃貸住宅

/Major New Projects: Office, Logistics facilities, Data centers, Condominiums, Rental Housing

竣工年*1 Expected Completion*1	用途 Use	所在地 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	延床面積/総戸数*1*2 Total Floor Space or Units*1*2
2026	オフィス Office	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	Innovation Square Phase III	約 38,000 ㎡
	賃貸住宅 Rental Housing	米国 ヴァージニア州 アーリントン Arlington, Virginia, U.S.	J Rivelle	約 420 戸
		米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S.	Marston Music Row	約 400 戸
	物流 Logistics Facilities	英国 コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約 50,000 ㎡
2027 以降 2027 or later	オフィス Office	英国 ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 24,000 ㎡
		英国 ロンドン London, U.K.	大英図書館再開発事業 British Library Redevelopment Project	約 97,000 ㎡
		英国 ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 44,600 ㎡
	賃貸住宅 Rental Housing	米国 カリフォルニア州 サンディエゴ San Diego, California, U.S.	Broderick	約 260 戸
		米国 コロラド州 デンバー Denver, Colorado, U.S.	Modera Second Avenue	約 110 戸
		米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Tanglewood	約 240 戸
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Astria Tempe	約 380 戸
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Montclair Scottsdale	約 210 戸
		米国 ノースカロライナ州 ローリー Raleigh, North Carolina, U.S.	The Strand	約 360 戸
	物流 Logistics Facilities	米国 ヴァージニア州 アーリントン Arlington, Virginia, U.S.	4600 Fairfax	約 420 戸
		英国 ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約 - ㎡
	分譲住宅 Condominiums	英国 ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約 - ㎡
		英国 ロンドン London, U.K.	テレビジョンセンター再開発計画 (2期) Television Centre Redevelopment Project (Phase2)	約 350 戸
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Optima McDowell Mountain Village 3	約 - 戸

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

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

*2 シェア勘案前

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

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

今後の開発パイプライン：APAC

Future Development Pipeline: APAC

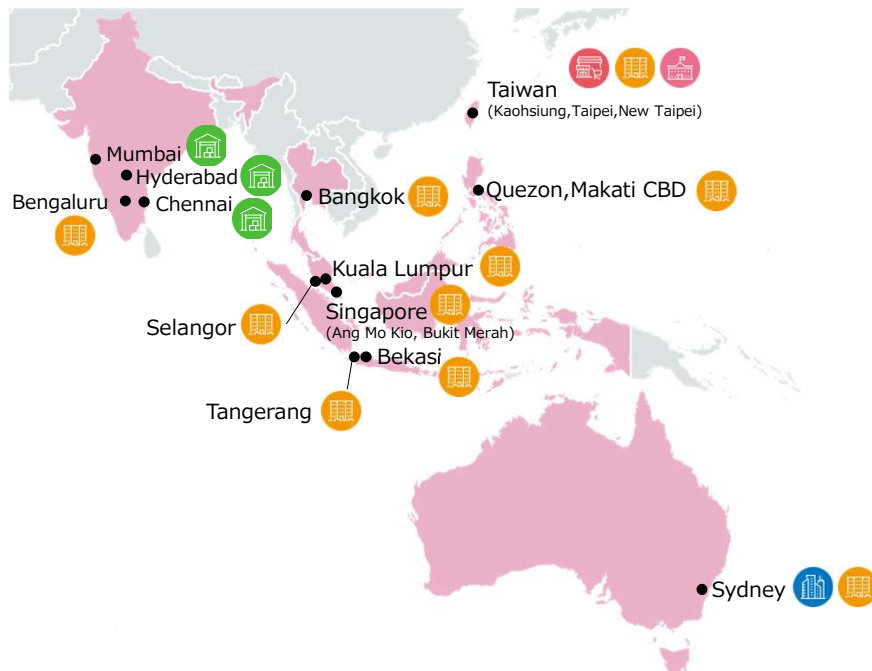
●今後の開発パイプライン数 (非開示物件含む)

ビル オフィス 2 properties	ビル 商業施設 2 properties	倉庫 物流施設・データセンター 8 properties
鍵 分譲住宅 23,000 units	鍵 賃貸住宅 —	ホテル ホテル・リゾート* 1 properties

(2026年3月末時点)

*サービスアパートメントを含む

●主な新規プロジェクト所在地 (APAC)



主な新規プロジェクト: オフィス・商業施設・物流施設/データセンター・ホテルリゾート・賃貸住宅

/Major New Projects: Office, Retail facilities, Logistics facilities, Data centers, Hotels and Resorts, Rental Housing

開業年/竣工年*1 Expected Completion*1	用途 Use	所在地 Location		プロジェクト名*1 Project Name*1	面積/客室数/総戸数*1 Total Floor or Store Space/Rooms/Units*1		
2026	データセンター Data Centers	インド India	ムンバイ Mumbai	CapitaLand DC Mumbai	延床 gross	約 ≈	85,100 m ²
2027 以降 2027 or later	商業 Retail Facilities	台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈	70,000 m ²
	ホテル Hotel	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	敦化北路ホテル計画 Dunhua North Road Hotel Project		約 ≈	180 室 Rooms
	オフィス Office	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	55 Pitt Street	延床 gross	約 ≈	70,000 m ²
	物流 Logistics	マレーシア Malaysia	スパン Subang	Subang MRO & Logistics Facility	延床 gross	約 ≈	23,600 m ²
	データセンター Data Centers	インド India	ハイデラバード Hyderabad	CapitaLand DC Hyderabad	延床 gross	約 ≈	43,500 m ²
	データセンター Data Centers	インド India	チェンナイ Chennai	CapitaLand DC Chennai	延床 gross	約 ≈	43,700 m ²

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

2023-	フィリピン Philippines	ケソン Quezon City	The Arton		約 ≈	1,700 戸 Units
	インドネシア Indonesia	ジャババ Bekasi Province	Three clusters in Jababeka Sports City*2		約 ≈	800 戸 Units
2025-	タイ Thailand	バンコク Bangkok	Narasiri Bangna km.10		約 ≈	50 戸 Units
	タイ Thailand	バンコク Bangkok	Burasiri Chatuchot		約 ≈	120 戸 Units
2026	シンガポール Singapore	アンモキオ Ang Mo Kio	Lentor Hills Road		約 ≈	590 戸 Units
2027 以降 2027 or later	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	Treehouse ほか3棟 Treehouse and 3 other buildings		約 ≈	880 戸 Units
	台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	中和板南路プロジェクト Zhong he ban nan lu Project		約 ≈	940 戸 Units
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill		約 ≈	1,300 戸 Units
	インドネシア Indonesia	タンゲラン Tangerang	Citra Raya*2		約 ≈	2,400 戸 Units
	シンガポール Singapore	ブキメラ Bukit Merah	Zion Road		約 ≈	1,000 戸 Units
	マレーシア Malaysia	セランゴール Selangor	Setia EcoHill*2		約 ≈	680 戸 Units
	インド India	ベンガルール Bengaluru	Mahindra Blossom		約 ≈	730 戸 Units
	フィリピン Philippines	マカティCBD Makati CBD	SONDRIS		約 ≈	250 戸 Units

*1 開業年、竣工年、延床面積、店舗面積、客室数、総戸数は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。分譲住宅の総戸数はシェア勘案前になります。

*1 Each expected completion or opening, total floor space, store floor space, number of rooms, and total number of units may change in the future.

*2 タウンシップ型の段階開発となります。

*2 This is a township-type staged development.

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

三井不動産グループの強み

● 2つの顔を併せ持つ

デベロッパー
(不動産の目利き力)



機関投資家
(資金調達力)

● 歴史と経験の蓄積

海外事業 **50年超**
(信用力)



ローカル化推進
(ネットワーク)

ローカル化の推進

Promotion of Localization

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

米国 U.S. (1973~)	約50年 Approx. 50 Years
英国 U.K. (1990~)	約35年 Approx. 35 Years
アジア Asia (1972~)	約50年 Approx. 50 Years

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

現地パートナー数*1 No. of Overseas Partners		
FY2017	FY2025	8年間で 約1.8倍 Approx. 1.8 times in 8 years
40	73	
主なパートナー企業 Major Partner Companies		
米国 / U.S.	Related, Tishman Speyer, Hines	
英国 / U.K.	Stanhope, EDGE Technologies	
シンガポール / Singapore	Hong Leong Group	

*1 概数 / Approximate number

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

海外事業人員数*2 No. of Overseas business staff		
FY2017 総人数 (概算) Total (approximation)	FY2025 総人数 (概算) Total (approximation)	8年間で 約1.8倍 Approx. 1.8 times in 8 years
250	450	
うち現地採用 Number of local hires	うち現地採用 Number of local hires	うち現地採用 約2.1倍 local hires Approx. 2.1 times
140	290	

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

回転型投資モデルの加速

Accelerate the merchant development investment model

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



Maple Terrace (Mixed-Use)



Mission Rock (Mixed-Use)

当社グループの温室効果ガス排出量削減目標

Mitsui Fudosan Group's Greenhouse Gas Emission Reduction Targets

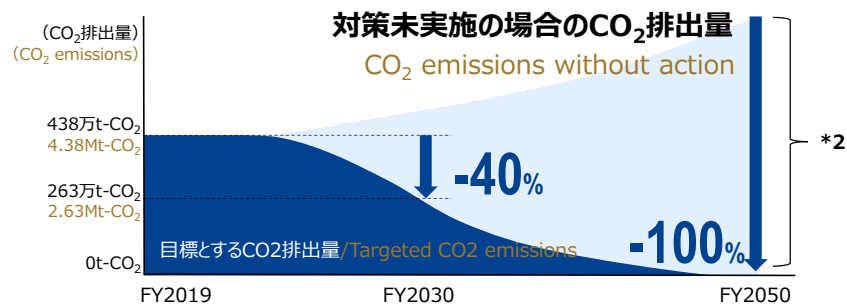
- 2030年度までに40%削減（2019年度比）^{*1}
40% reduction in Group's GHG emissions by FY2030 (Compared to FY2019) ^{*1}

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

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

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

^{*1} SCOPE1+SCOPE2: 46.2% reduction by FY2030 (Compared to FY2019)



^{*2} ✓ 物件の環境性能向上

Improve environmental performance of properties

✓ 再エネ活用・電力グリーン化

Utilization of renewable energy and greening of electricity

✓ メガソーラー拡大

Expansion of mega-solar

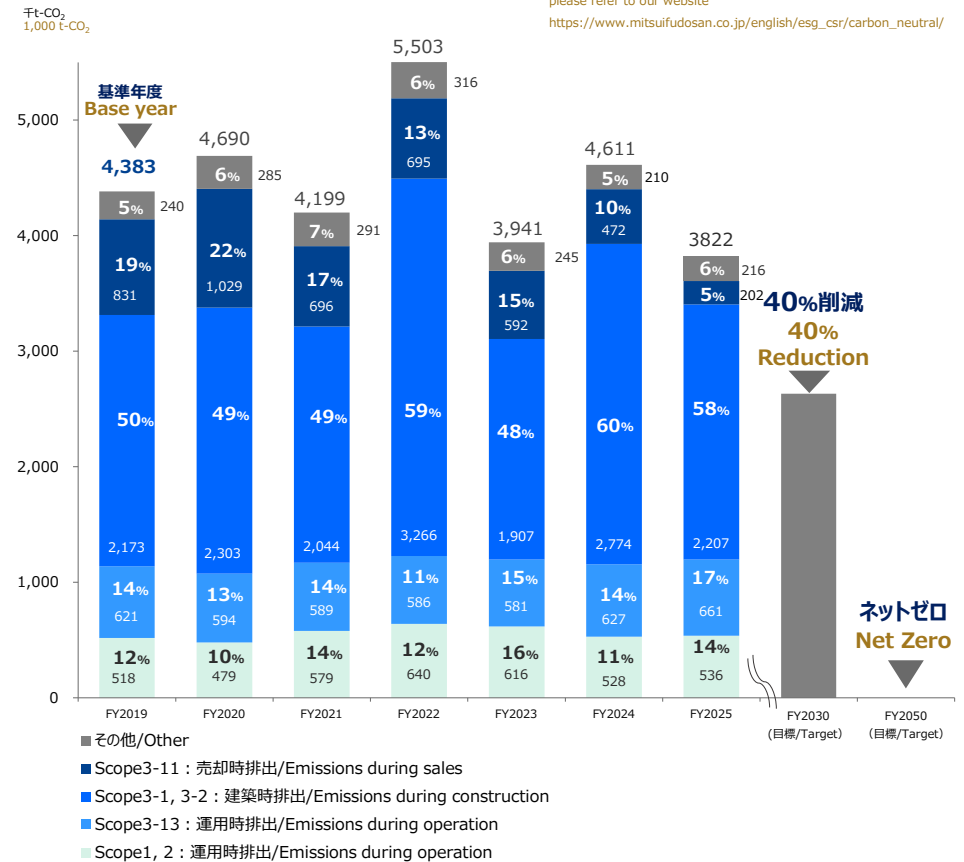
✓ 建築時排出量削減、洋上風力・新技術など

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

温室効果ガス排出量 進捗状況

Greenhouse Gas Emissions Progress

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



■ 3年平均/3-year average

FY2018 - FY2020	FY2023 - FY2025	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,716,000 t-CO ₂	約/Approx. 4,125,000 t-CO ₂	-12.5%

■ 2019年度比/Compared to FY2019

FY2019	FY2025	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,383,000 t-CO ₂	約/Approx. 3,822,000 t-CO ₂	-12.8%

「グリーン電力化」2025年度よりさらなる拡大

Further Expansion of "Green Electrification" from FY2025

- 対象エリア：全国に拡大

Target areas : Expansion to **nationwide**

- グリーン電力化対象施設：約**200**施設*

Green Power Target Facilities : Approx. **200** facilities*

*グループ会社除く / Excluding group companies

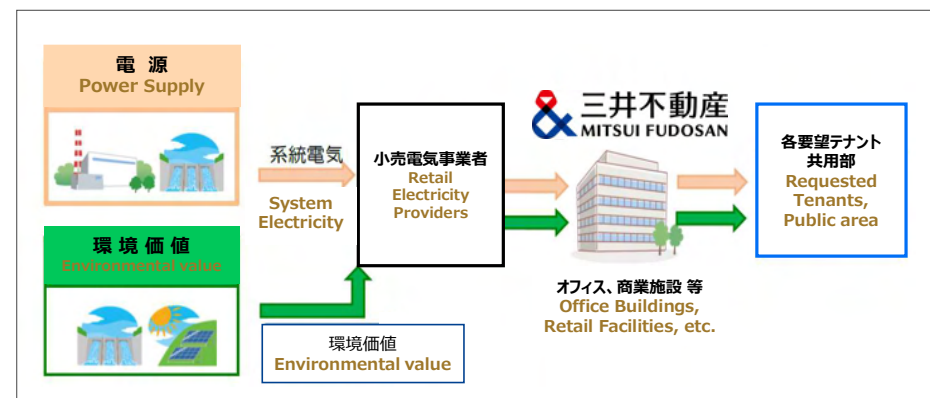
- 累計供給計画量（2030年度時点）：約**9.6**億kWh

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

- 共用部分のグリーン化に加え、**入居テナントの要望により対応可能な「グリーン電力の提供サービス」を実施**。2025年度より商業テナントへの導入も始まり、契約済テナント区画数は**550**（2026年4月時点）

In addition to greening the common areas, a "Green Power Supply Service" has been **implemented to meet the needs of tenant requests**. Starting from FY2025, implementation for Retail tenants will also begin, with **550** tenant spaces already contracted. (As of April 2026)

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



保有森林による二酸化炭素の吸収

Absorption of CO₂ by Company-Owned Forest

- 北海道の道北地方を中心に 約**5,000**ha の森林を保有・管理

Owens and manages approx. **5,000** ha of forests, mainly in the northern region of Hokkaido

- 当社グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量：約**21,315**t-CO₂/年*

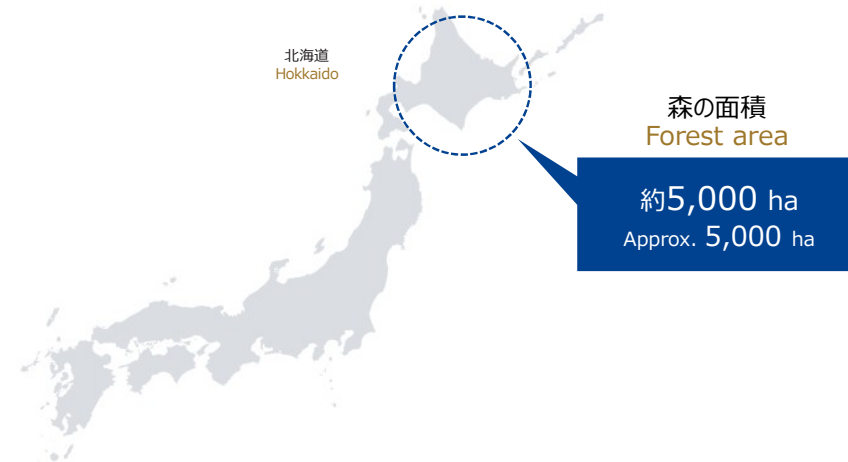
Amount of CO₂ absorbed and stored by forests owned by the Mitsui Fudosan Group : Approx. **21,315** t-CO₂/year*

*フォレストストック協会による2023年1月1日付の認定数字

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

- 当社グループが保有する森林資源を木造物件「&forest」へ積極的に活用

Active use of forest resources owned by the Mitsui Fudosan Group in our wooden properties, "&forest."



- フォレストストック認定を取得（2023年1月1日付）

Acquired FORESTOCK certification (As of Jan. 1, 2023)



フォレストストック認定は、2009年に日本林業経営者協会が創設した認定制度。

森林のCO₂吸収量や生物多様性などを第三者機関が多面的に調査、評価の上認定するもので、現在は一般社団法人フォレストストック協会が運営している認定制度です。

FORESTOCK Certification is a certification system created in 2009 by the Forest Management Association of Japan. The certification system involves a third-party organization conducting multifaceted studies and assessments on matters such as forests' CO₂ absorption and biodiversity, and is currently operated by the FORESTOCK Association.

三井不動産グループの木造建築ブランド「&forest」

Mitsui Fudosan Group's wooden construction brand, "&forest"

国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル 日本橋本町三井ビルディング &forest

The "Nihonbashi Honcho Mitsui Building & forest,"
Japan's largest and tallest wooden rental office building currently under construction in Nihonbashi



外観イメージ
Exterior Rendering

〈日本橋本町三井ビルディング &forest 計画概要〉

所在地：東京都中央区日本橋本町一丁目3番地
建築規模：地上18階・約84m
延床面積：約28,000㎡
用途：事務所、研究所、店舗
竣工時期：2027年1月予定

〈Outline of the Nihonbashi Honcho Mitsui building &forest〉
Location：3, Nihonbashihoncho, Chuo-ku, Tokyo
Building scale：18 floors above ground, Approx. 84m
Total floor area：Approx. 28,000㎡
Uses：Office, laboratory, Retail
Completion date：Jan. 2027 (scheduled)



エントランスイメージ
Entrance Rendering



専有部イメージ
Tenant Space Rendering

・現存する木造高層建築物として国内最大・最高層

To be the largest and tallest amongst existing wooden high-rise building in Japan

・構造材に使用する木材量は国内最大規模1,100㎡ 超えの見込み

The amount of lumber used for structural materials is expected to exceed 1,100㎡, one of the largest in Japan

・建築時のCO₂ 排出量：約30%削減効果を想定

CO₂ emissions during construction: Assumed reduction of approx.30%

その他の木造オフィスビル



〈（仮称）日本橋本町一丁目5番街区 計画概要〉

所在地：東京都中央区日本橋本町一丁目5番地
建築規模：地上11階/地下1階・約56m
延床面積：約18,000㎡
用途：事務所、店舗等
竣工時期：2028年2月予定

〈Outline of the Nihonbashi Honcho 1-chome 5 project (Tentative name)〉
Location：5, Nihonbashihoncho, Chuo-ku, Tokyo
Building scale：11 floors above ground, 1 floor below ground, Approx. 56m
Total floor area：Approx. 18,000㎡
Uses：Office, Retail, etc.
Completion date：Feb.2028 (scheduled)

複数テナント型物流用途を含む施設 MFIP 海老名 &forest

The "MFIP Ebina &forest," a multi-tenant facility including logistics purposes,
currently under construction in Ebina City, Kanagawa Prefecture.



〈MFIP海老名 &forest 計画概要〉

所在地：神奈川県海老名市中央5丁目2番
規模構造：地上4階建て・鉄骨造一部木造
敷地面積：約19,823㎡
延床面積：約40,219㎡
用途：事務所、倉庫
竣工時期：2026年6月30日

〈Outline of MFIP Ebina &forest〉
Location：5-2, Chuo, Ebina, Kanagawa
Scale and structure：4 aboveground floors,
Partially wooden steel construction
Site Area：Approx. 19,823㎡
Total floor area：Approx. 40,219㎡
Uses：Office and warehouses
Completion date：June 30, 2026

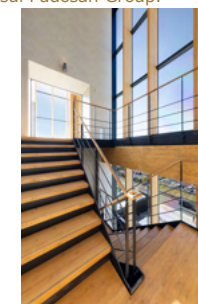
・複数テナント型の物流(マルチ型倉庫)用途を含む施設として国内で初めて、建物構造の一部に木造を採用。

また、構造材や内装材の一部には、三井不動産グループの保有林から採取したトドマツ材等を使用しています。

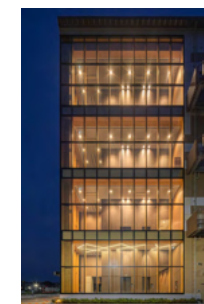
It is Japan's first multi-tenant logistics facility to incorporate timber into part of its building structure.
In addition, some of the structural and interior materials are made from Sakhalin fir and other timber harvested from forests owned by the Mitsui Fudosan Group.



木造共用部 内観
Exterior Rendering



木造共用部 外観
Exterior Rendering



木質化した屋内階段
Exterior Rendering

・三井不動産として初めて、当社グループの保有林を含む森林における伐採・搬出から現場施工までの商流をつなぐことで、SGECプロジェクトCoC認証※1を取得しました。森林資源の調達から施工に至るまで、持続可能な木材利用のトレーサビリティを確保しています。

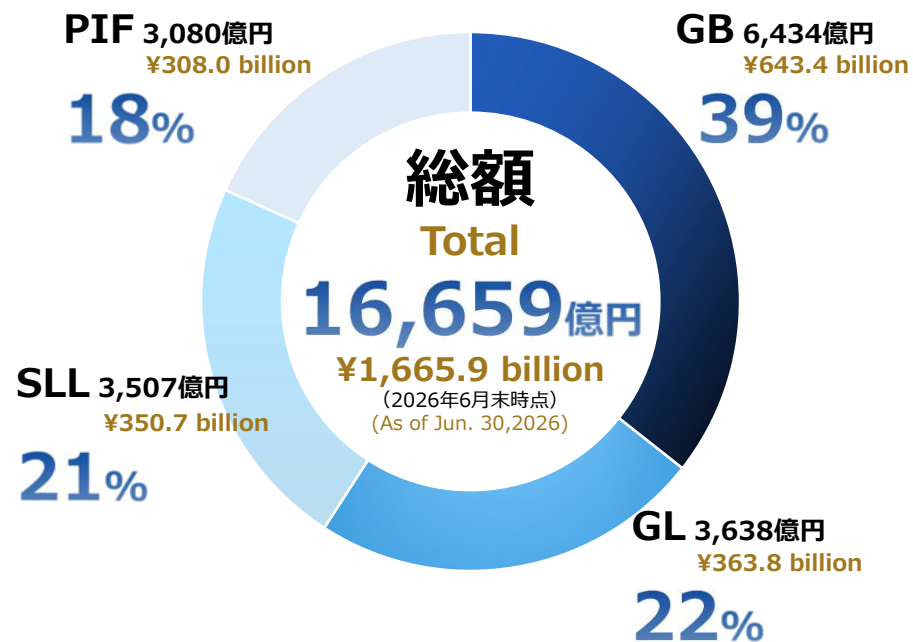
Mitsui Fudosan obtained SGEC Project CoC certification*1 for the first time by establishing an integrated supply chain from timber harvesting and transportation in forests, including those owned by the Mitsui Fudosan Group, through to on-site construction. This ensures traceability for the sustainable use of timber from sourcing through construction.

※1 SGEC/PEFC認証森林由来の木材が、加工・流通を経て建築物等のプロジェクトで使用されるまで、適切に管理・追跡されていることをプロジェクト単位で第三者が証明するCoC認証の一形態

※1 A form of CoC certification under which a third party verifies, on a project-by-project basis, that timber sourced from SGEC/PEFC-certified forests is appropriately managed and traceable throughout processing and distribution through to its use in a construction project.

「累計1兆円超の資金調達をサステナブルファイナンスで実施

Sustainable Financing Totals over ¥1,000 billion



【グリーンボンド(GB)グリーンローン(GL)充当済み物件事例 Example of properties allocated to Green Bonds / Loans】



LaLa arena TOKYO-BAY



50ハドソンヤード
50 Hudson Yards



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

GB グリーンボンド/Green Bond GL グリーンローン/Green Loan

- グリーンプロジェクトへの投資資金を資金使途として発行する社債・借入
Bonds to be issued for investment in green projects.

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

- サステナビリティ目標の達成により金利優遇を得られる借入
Borrowings with preferential interest rates based on achievement of sustainability goals.
- 2024年5月にサステナビリティ・リンク・ボンドフレームワークを統合したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを策定
Sustainability Linked Finance Framework integrated with Sustainability Linked Bond Framework in May 2024.

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

- 環境・社会・経済にインパクトを及ぼす企業活動について中長期的な目標・KPIを策定し、金融機関から評価を受けて実行される借入
Borrowings to be implemented after evaluation by financial institutions based on medium- to long-term goals and KPIs for corporate activities that have an impact on the environment, society, and the economy.
- 評価テーマ： Evaluation themes
- 環境負荷の低減とエネルギーの創出、街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、健やか・安全・安心な暮らしの実現、多様な人材が活躍できる社内の実現
- Reduction of environmental burden and energy generation; realization of a "super-smart society" through urban development; realization of healthy, safe, and secure lifestyles; realization of a society in which diverse human resources can play an active role.

社員エンゲージメント 当社で働くことを誇りに思う社員の割合

Employee Engagement Percentage of employees who take pride in working for our company

目標 / Target
80%

FY2025
94%

男性育児休業等取得率

Percentage of male employees taking childcare leave

目標 / Target
100%

FY2025
103.2%
Over 100%

配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性社員がいる場合、100%を超えることがあります。

Where there are male employees who take childcare leave, etc. in a different fiscal year from that of their child's birth, this rate might exceed 100%.

その他の重点施策と進捗状況（単体）

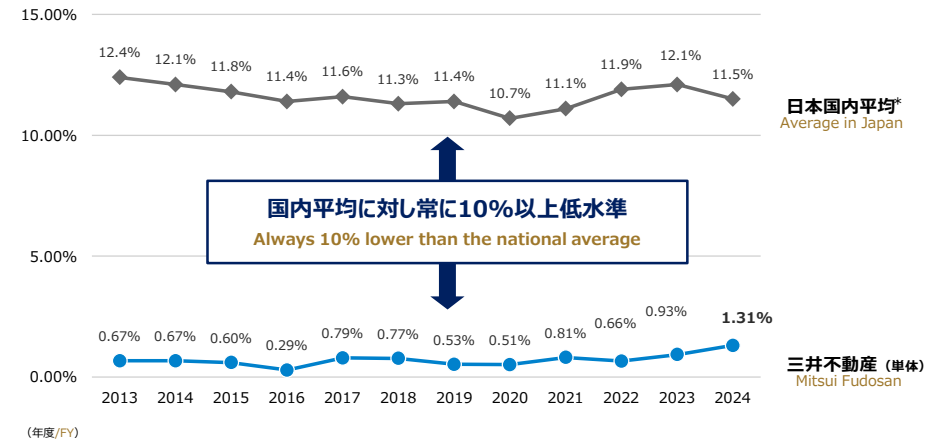
Other Priority Measures and Progress (Non-consolidated)

重点施策 Priority measures	KPIs（単体/Non-consolidated）			進捗状況/Progress (2025年度/FY2025)
	指標/Indicators	達成時期/Period	目標 /Target	
ダイバーシティ&インクルージョン Diversity and Inclusion	女性管理職比率 Women in management positions ratio	2025年 / 2025	10%	11.1% 2026年4月1日付 As of Apr. 1, 2026
		2030年 / 2030	20%	
	女性採用比率 Ratio of female hires	毎年/Annual	40%	40.9%
	障がい者雇用率 Employment rate of people with disabilities	毎年/Annual	2.5% 以上/or above	2.55%
人材育成・スキル向上 Human Resource Development and the Improvement of Skills	1人当たり研修時間 Training time per employee	毎年/Annual	前年実績水準 / Last year's level	32.1時間/hours
	1人当たり研修投資額 Training expenses per employee	毎年/Annual	前年実績水準 / Last year's level	¥134,000
多様な働き方 Diverse Work Styles	育児休業取得者の復帰率 Return rate from childcare leave	毎年/Annual	100%	100%
	有給休暇取得日数 Number of paid leave days taken	毎年/Annual	年間14日 / 14 days annually	15.6日/days
健康経営 Health and Productivity Management	健康診断/人間ドック受診率 Health checkup and screening rate	毎年/Annual	100%	100%

フルタイム従業員の自己都合離職率（単体）

Full-time staff voluntary turnover rate (non-consolidated)

■ 1%程度の低水準で推移/Remained at a low level of about 1%.



*出典：厚生労働省「令和6年雇用動向調査結果の概況」離職率（一般）
Source: Ministry of Health, Labour and Welfare, Summary of Results of the 2024 Survey of Employment Trends, Turnover rate (general).

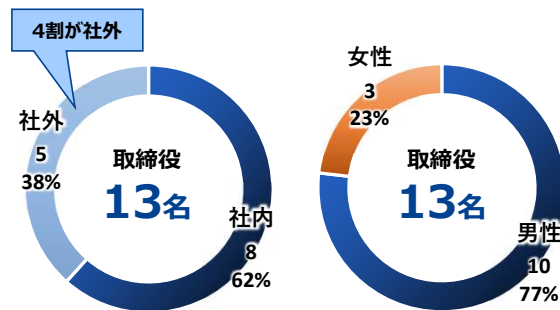
機関設計および取締役会等の構成

■ 機関設計：監査役会設置会社

■ 取締役会

【取締役会構成】

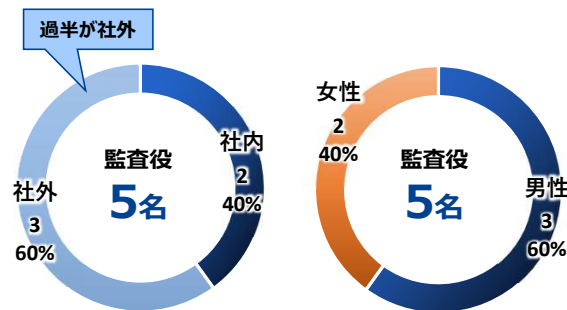
【取締役会男女比率】



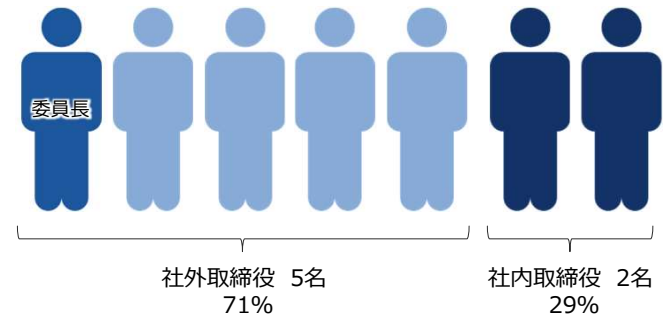
■ 監査役会構成

【監査役会構成】

【監査役会男女比率】



■ 報酬諮問委員会・指名諮問委員会



取締役のスキルマトリックス等*1

氏名	役職	2025年度 取締役会への 出席状況	経営関連スキル			コア コンピタンス	エキスパートスキル			
			企業経営	財務・会計・ ファイナンス	リスクマネジ メント		グローバル	テクノロジー・ イノベーション	人材戦略	サステナビリティ
菰田 正信	代表取締役会長	12/12	●	●	●	●	●		●	●
植田 俊	代表取締役社長	12/12	●	●	●	●	●	●	●	●
山本 隆志	代表取締役	12/12	●		●	●	●			
鈴木 眞吾	取締役	12/12				●		●		●
徳田 誠	取締役	12/12		●	●	●			●	
持丸 信彦	取締役	12/12		●		●		●		●
海藤 明子	取締役	10/10		●		●			●	●
若林 瑞穂	取締役	新任*2				●		●	●	
河合 江理子	社外取締役	12/12		●			●		●	●
引頭 麻実	社外取締役	12/12	●	●	●					
日比野 隆司	社外取締役	12/12	●	●	●		●			
本間 洋	社外取締役	10/10	●		●			●		●
永野 毅	社外取締役	新任*2	●	●	●		●			

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

*2 2026年6月26日付で新たに就任

社外取締役の選任理由

氏名	独立 役員	選任理由
河合取締役	●	長年にわたり海外で活躍し、経営コンサルタントや国際機関、大学等における豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、ダイバーシティやESG・サステナビリティ等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしていただくことを期待して、引き続き取締役に選任。
引頭取締役	●	証券会社やシンクタンクにてアナリスト・コンサルタントとして活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、内部統制・リスクマネジメントや金融等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしていただくことを期待して、引き続き取締役に選任。
日比野取締役	●	経営者として長年にわたり活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、金融やリスクマネジメント等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしていただくことを期待して、引き続き取締役に選任。
本間取締役	●	経営者として長年にわたり活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、IT・デジタルテクノロジーやリスクマネジメント等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしていただくことを期待して、引き続き取締役に選任。
永野取締役	●	保険会社の経営者として長年にわたり活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、客観的・専門的な観点から、リスクマネジメントやグローバルな事業展開等に関する提言・指摘等をいただくことに加え、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしていただくことを期待して、取締役に選任。

取締役および監査役に対しグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の実現への貢献を促す観点から、役員報酬制度を改定（2025年度より）

● 改定のポイント

- 業績連動報酬について、グループ長期経営方針KPIとの連動性を強化
- 株式報酬制度の運用性を更に高めるため、譲渡制限付株式ユニット（RSU）を導入し、現状譲渡制限株式（RS）として承認頂いている上限の範囲内で、RS・RSUの上限を設定
*RSUは1ユニット1株として換算し、退任時に保有するRSU数に応じて金銭を支給

● 役員報酬制度の基本方針

グループ長期経営方針の実現に向けた 短・中・長期的な企業価値向上への強い動機付け	株主との一層の価値共有	人材確保・維持の観点から 競争力のある水準	客観性・透明性を備えた 報酬体系
---	-------------	--------------------------	---------------------

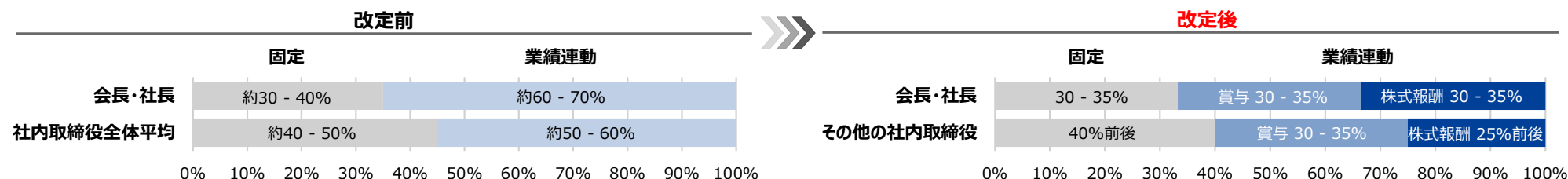
- 取締役報酬に関する決議方法（変更無し）：取締役の報酬に関する事項は、社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定

- 主な改定内容（対象：社内取締役） 詳細は2025年3月27日付の当社ニュースリリースをご覧ください：<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2025/0327/download/keiei/20250327.pdf>

- ①報酬体系において、譲渡制限付株式（RS）のみだった「株式報酬」の支給方式に譲渡制限付株式ユニット（RSU）を追加。
これに併せて、RSとして承認頂いている株式数および金銭報酬債権額の範囲内でRS・RSUの上限を設定。⇒ 第113回定時株主総会にて決議済。

報酬の種類	固定	業績連動		
	基本報酬	賞与	株式報酬	
支給方式	金銭	金銭	株式（譲渡制限付株式）	金銭（譲渡制限付株式ユニット）

- ②役位別の報酬構成比率の目途を設定。（賞与・株式報酬の構成比率も開示）



- ③「賞与」「株式報酬」の支給水準の算定において、グループ長期経営方針に即したKPIを設定し、算定式を開示。（これまでは非開示）

賞与					株式報酬（RS：RSU＝75:25）				
個人別支給額		=	役位別基準額		×	KPI評価による支給率			
(事業利益支給率(0 - 150%) × 50% + 純利益支給率(0 - 150%) × 50%) × ESG取組支給率(90 - 110%) × 個人評価結果支給率(95 - 105%)									

個人別支給数		=	役位別基準数		×	KPI評価による支給率			
(EPS支給率(0 - 150%) × 50% + ROE支給率(0 - 150%) × 50%) × ESG取組支給率(90 - 110%)									

「政策保有株式」の定義と縮減方針

- 当社は事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために中期的な視点において経営戦略上有効と考えられる上場株式を政策保有株式として保有
- 政策保有株式については、保有状況を継続的に見直しており、定量的な保有の合理性や取引との関係を踏まえた保有意義を確認したうえで縮減する方針
- 2024-2026年度までの3年間で政策保有株式を2023年度末時点から50%削減し、それ以降も引き続き積極的な縮減を推進する方針

政策保有株式＋純投資目的である投資株式 売却実績（単体）

	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025
銘柄数	13	3	4	3	7	21	19
売却額（億円）	203	459	507	465	599	759	608

「純投資目的である投資株式」について

●「純投資目的である投資株式」の基準設定

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

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

●「純投資目的である投資株式」に該当する主な銘柄

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

●時機を捉えた売却

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

ESG指数への主な組み入れ

Main inclusion in ESG Indexes

● GPIFが採用する6つのESG指数（日本株対象）全ての構成銘柄に選定

/Selected as a constituent of all six ESG indexes (covering Japanese equities) used by the GPIF

● 「MSCI日本株女性活躍指数(WIN)」の構成銘柄に8年連続で選定、「Morningstar日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）」最高位評価に4年連続で格付け

/Selected as a constituent brand of MSCI Japan Empowering Women Index (WIN) for the 8th continuous year,

Selected as the Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index and rated at the highest rating for four consecutive years.

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

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



FTSE JPX Blossom Japan Index

FTSE Russell confirms that Mitsui Fudosan Co., Ltd. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE JPX Blossom Japan Index. Created by the global index and data provider FTSE Russell, the FTSE JPX Blossom Japan Index is designed to measure the performance of companies demonstrating specific Environmental, Social and Governance (ESG) practices. The FTSE JPX Blossom Japan Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.



FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index

FTSE Russell confirms that Mitsui Fudosan Co., Ltd. has been independently assessed according to the index criteria, and has satisfied the requirements to become a constituent of the FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index. The FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index is used by a wide variety of market participants to create and assess responsible investment funds and other products.



2026 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数

2026 CONSTITUENT MSCI NIHONKABU ESG SELECT LEADERS INDEX

2026 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)

2026 CONSTITUENT MSCI JAPAN EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)

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



FTSE4Good



Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2026

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

環境・気候変動を始めとした各種イニシアチブへの加盟・賛同、評価取得

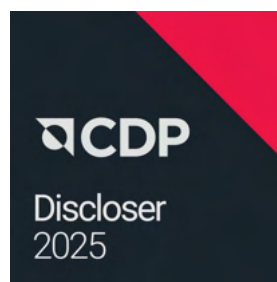
Joining and endorsing various initiatives, including environmental and climate change initiatives, and obtaining recognition

● 2025年 GRESBリアルエステイト評価 / 2025 GRESB Real Estate Assessments

「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」と「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」の双方において最高評価の5スターを取得。

「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」については3年連続で5スターを取得。

Mitsui Fudosan received the highest rank of five stars for both the GRESB Standing Investment Benchmark and the GRESB Development Benchmark in the GRESB Real Estate Assessment. The Company has obtained five stars for the GRESB Development Benchmark for the third consecutive year.



多様な人材・働き方に関する認定

Certification for Diverse Human Resources and Work Styles

● 女性活躍推進 / Promote the activities of diverse personnel



女性活躍推進に優れた上場企業として、経済産業省と東京証券取引所から、「なでしこ銘柄」に5年連続選定されています。
Our company has been selected by the Ministry of Economy, Trade and Industry and the Tokyo Stock Exchange as one of the “Nadeshiko Brand” companies for five consecutive years, in recognition of its excellence in promoting women’s success in the workplace.



「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）」に基づく取り組みの実施状況が優良な企業として、厚生労働大臣から認定を受けています。
*グループ複数社が取得、当社単体は2段階目
Our company has been certified by the Minister of Health, Labour and Welfare as a company with excellent implementation of initiatives based on the Law Concerning the Promotion of Women's Advancement in Employment (Women's Activity Promotion Law).
*Multiple group companies have acquired it. Our company has acquired it in the second phase.

● 育児支援 / Childcare Support Initiatives



厚生労働大臣から子育てサポート企業として、「プラチナくるみん」の認定を受けています。
*当社単体および三井不動産レジデンシャルにて取得
Our company has acquired “Platinum Kurumin” certification from the Minister of Health, Labour and Welfare as a company that supports childcare.
*Acquired by Mitsui Fudosan Co.,Ltd. and Mitsui Fudosan Residential Co.,Ltd.

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



経済産業省と日本健康会議から、「健康経営優良法人 ホワイト500」の認定を10年連続を受けています。
Our company has been certified by the Ministry of Economy, Trade and Industry and the Nippon Kenko Kaigi as a “White 500” corporation for excellent health and productivity management for 10 consecutive years.



企業や団体におけるLGBTQ+に関する取り組み評価制度である「PRIDE指標2025」にて、最高評価である「ゴールド」認定を受賞しております。
We have received the highest-level “Gold” certification in the PRIDE Index 2025, an evaluation system that assesses initiatives related to LGBTQ+ inclusion at companies and organizations.

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結業績概要

Summary of 1Q, FY2026 Financial Results : Consolidated Financial Summary

2027年3月期 第1四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 1Q FY2026

(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 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, FY2026	616,930	-23.1	103,507	-35.4	104,583	-44.3	89,493	-37.9	75,818	-39.0
1Q, FY2025	802,316	27.3	160,112	58.1	187,709	79.2	144,005	59.7	124,232	91.1

*包括利益/Comprehensive Income 1Q, FY2026 : 56,108百万円/¥ 56,108 million (-49.4%) ; 1Q, FY2025 : 110,796百万円/¥ 110,796 million (24.2%)

*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 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, FY2026	28.04	28.03
1Q, FY2025	44.81	44.80

(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, FY2026	10,341,413	3,347,662	31.4	1,205.44
FY2025	10,103,474	3,384,844	32.4	1,206.06

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 1Q, FY2026 : 3,244,188百万円/¥ 3,244,188 million ; FY2025 : 3,277,508百万円/¥ 3,277,508 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
FY2025	—	17.00	—	18.00	35.00
FY2026	—	—	—	—	—
FY2026 (予想/Plan)	—	18.50	—	18.50	37.00

2027年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2027

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

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent		1株当たり当期純利益 Earnings per Share
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
通期/Full year	2,800,000	3.3	410,000	3.1	450,000	1.1	315,000	0.5	285,000	2.3	105.77

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, FY2026	2,718,535,953	FY2025	2,755,914,511
期末自己株式数 Number of treasury stocks at the end of the period	1Q, FY2026	27,250,106	FY2025	38,378,428
期中平均株式数 Average number of shares outstanding during the period	1Q, FY2026	2,704,410,924	1Q, FY2025	2,772,371,049

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

連結損益計算書

Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Yen in millions

	1Q FY2	1Q FY2	/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations	616,930	802,316	-185,386	-23.1%
賃貸 Leasing	241,385	226,043	+15,342	
分譲 Property Sales	123,179	331,772	-208,592	
マネジメント Management	127,787	120,158	+7,629	
施設営業 Facility Operations	65,969	62,796	+3,172	
その他 (	58,607	61,544	-2,937	
事業利益*1 Business Income*1	104,583	187,709	-83,125	-44.3%
営業利益 Operating Income	103,507	160,112	-56,604	-35.4%
持分法投資 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*2	931	1,103	-171	
固定資産売却 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets	144	26,493	-26,349	
(セグメント別 事業利益) Business Income by Segn				
賃貸 Leasing	51,771	45,764	+6,006	
分譲 Property Sales	34,519	124,710	-90,191	
マネジメント Management	19,859	17,453	+2,405	
施設営業 Facility Operations	15,047	14,405	+641	
その他 (	-194	53	-248	
全社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	-16,419	-14,679	-1,739	
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)	-14,014	-16,106	+2,091	
持分法投資損益 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	983	1,103	-119	
純金利負担 Interest Income (Expense), Net	-18,109	-18,674	+564	
その他 Other, Net	3,111	1,465	+1,646	
経常利益 Ordinary Income	89,493	144,005	-54,512	-37.9%
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	24,232	34,309	-10,077	
特別利益 Extraordinary Income	24,232	34,309	-10,077	
特別損失 Extraordinary Losses	-	-	-	
税金等調整前四半期純 Income before Income Taxes	113,725	178,315	-64,589	
法人税等 Income Taxes	-37,369	-53,797	+16,427	
四半期純利益 Net Income	76,355	124,517	-48,161	
非支配株主に帰属 Net Income Attributable Non-controlling Shareholders 四半期純	-537	-285	-251	
親会社株主に帰属する四半期純 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	75,818	124,232	-48,413	-39.0%

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

特別損益

Extraordinary Income (Losses)

[特別利益/Extraordinary Income]		単位：百万円/Yen in millions
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities		24,232
合計 Total		24,232

公表（進捗率）

Progress toward Full-Year Forecast

単位：百万円/Yen in millions

	1Q FY2026	通期予想 2026年5月13日公表 Full-year Forecast Announced on May. 13, 2026	進捗率 Progress
営業収益 Revenue from Operations	616,930	2,800,000	22.0%
営業利益 Operating Income	103,507	410,000	25.2%
事業利益 Business Income	104,583	450,000	23.2%
経常利益 Ordinary Income	89,493	315,000	28.4%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	75,818	285,000	26.6%

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

*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

*1 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 Non-current Assets

*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

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

連結包括利益計算書

Consolidated Statements of Comprehensive Income

		単位：百万円/Yen in millions	
		1Q FY2026	1Q FY2025
四半期純利益 Net Income		76,355	124,517
その他の包括利益 Other Comprehensive Income		-20,247	-13,721
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	-38,068	36,039
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	-427	-1,713
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	7,974	-19,022
退職給付に係る調整額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	-1,668	-1,086
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	11,943	-27,937
四半期包括利益 Comprehensive Income		56,108	110,796
(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)	(55,595)	(111,052)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(Comprehensive Income Attributable to Non-controlling Shareholders)	(512)	(-256)

(参考) 単体・営業損益

(Reference) Non-consolidated Operating Income

(Reference) Non-consolidated Operating Income			単位：百万円/Yen in millions		
			1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業	Leasing	200,343	191,063	+9,280
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	9,345	39,134	-29,789
	その他	Other	9,276	8,614	+662
	合計	Total	218,964	238,811	-19,846
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業	Leasing	20.7%	19.3%	+1.4pt
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	22.1%	26.6%	-4.5pt
	その他	Other	18.9%	16.8%	+2.1pt
営業利益 Operating Income			30,650	35,591	-4,941

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

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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、国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長等により、セグメント全体では153億円の増収、60億円の増益。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0.9%。
Overall, revenue from operations increased by ¥15.3 billion and business income increased by ¥6.0 billion, mainly due to higher revenue and income from domestic and overseas office properties and growth in leasing income driven by increased sales at domestic and overseas retail facilities. As of the end of the first quarter, the Company's office vacancy rate (standalone basis) in the Tokyo metropolitan area was 0.9%.

- 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）】
・中野M-SQUARE
【通期稼働（前期稼働物件）】
・表参道Grid Tower
・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
・BASE GATE 横浜関内
・ららぽーと台北南港（台湾台北市）
[Newly Operational Properties (Commenced Operations in the Current Fiscal Year)]
・Nakano M-SQUARE
[Properties Operational for the Full Year (Commenced Operations in the Previous Fiscal Year)]
・Omotesando Grid Tower
・LaLaport ANJO
・LaLa Terrace KAWAGUCHI
・MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (4th phase expansion)
・LaLa Terrace KITAAYASE
・LaLaport TOKYO-BAY North Building Phase I (Rebuilt)
・MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI
・BASEGATE YOKOHAMA KANNAI
・LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei, Taiwan)

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス Offices	124,547	119,777	+4,770
	商業施設 Retail Facilities	86,265	77,812	+8,452
	その他 Other	30,572	28,453	+2,118
	合計/Total	241,385	226,043	+15,342
	営業利益 Operating Income	54,704	46,005	+8,698
	持分法投資損益 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-2,932	-240	-2,692
事業利益 Business Income		51,771	45,764	+6,006

空室率推移/Vacancy Rate	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
連結オフィス・商業 Offices & Retail Facilities (Consolidated)	2.7%	3.0%	3.5%	3.8%	4.3%	3.0%
単体オフィス首都圏 Offices in Tokyo Metropolitan Area (Non-consolidated)	0.9%	1.6%	1.3%	2.2%	3.8%	3.2%

		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	2,093	2,069	+24
	所有 Owned	1,533	1,537	-4
	転賃 Sublease	2,168	2,103	+65
	商業施設 Retail Facilities	808	741	+67
	転賃 Sublease	6,601	6,450	+151
合計/Total		6,601	6,450	+151

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

オフィス/Offices		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025
棟数	Number of Buildings	115	113	94	92	21	21
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,858	2,826	2,581	2,551	277	275
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	89,588	88,373	83,819	82,405	5,768	5,967
空室率	Vacancy Rate	1.1%	1.3%	0.9%	1.1%	3.0%	3.6%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025
棟数	Number of Buildings	108	102	77	73	31	29
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,636	2,461	1,569	1,485	1,067	975
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	75,657	70,017	47,793	44,127	27,863	25,890
空室率	Vacancy Rate	1.9%	2.0%	2.1%	1.8%	1.6%	2.3%

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

分譲/Property Sales
国内住宅分譲は、前年同期の都心・高額・大規模な物件の計上による反動等により減収減益。固定資産売却益等を含む投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の固定資産売却益の反動等により減収減益。セグメント全体では2,085億円の減収、901億円の減益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は83%。 Revenue and business income from residential property sales (domestic) decreased, due in part to the absence of contributions from high-priced, large-scale properties in central Tokyo recorded in the same period of the previous fiscal year. Property sales to investors and residential property sales (overseas), etc., which include gains on sale of non-current assets, also recorded lower revenue and business income, due in part to the absence of gains on sale of non-current assets recorded in the same period of the previous fiscal year. Overall, the Property Sales segment reported decreases of ¥208.5 billion in revenue from operations and ¥90.1 billion in business income. Additionally, as of the end of the first quarter, 83% of the 2,350 new condominium units in Japan scheduled to be recorded as sales during the current fiscal year had been contracted.
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 ・パークホームズ浅草橋 ・パークコート恵比寿
【海外住宅分譲】 ・Cortland（米国ニューヨーク市）
【投資家向け分譲】 ・パークアクシス 6物件
[Residential Property Sales (Domestic)] ・Mita Garden Hills ・PARK HOMES ASAKUSABASHI ・PARK COURT EBISU
[Residential Property Sales (Overseas)] ・Cortland (New York, U.S.A.)
[Property Sales to Investors] ・Six PARK AXIS properties

				単位：百万円/Yen in millions				
				1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change		
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)		94,808	241,076	-146,267		
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.		28,371	90,696	-62,325		
		合計/Total		123,179	331,772	-208,592		
	営業利益 Operating Income		国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	25,666	85,633	-59,966		
			投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	5,888	12,126	-6,237		
			合計/Total	31,554	97,759	-66,204		
	持分法投資損益*	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*	2,820	457	+2,362			
	固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets	144	26,493	-26,349			
事業利益 Business Income				34,519	124,710	-90,191		
* 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	86,602	234,201	-147,599		
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	715	1,080	-365		
		戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,112	21,685	-9,573		
	戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	8,206	6,874	+1,332		
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	82	70	+12		
		戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	10,007	9,820	+187		
	国内住宅分譲合計 Total Residential Property (Domestic)		営業収益	Revenue from Operations	94,808	241,076	-146,267	
			戸数（戸）	Number of Units (Units)	797	1,150	-353	
			戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	11,896	20,963	-9,067	
国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory in Residential Property Sales (Domestic) (戸/Units)								
		6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022	
	中高層分譲	Condominium Sales	40	36	32	24	55	82
	戸建分譲	Single-family Home Sales	6	10	22	22	0	7
合計/Total			46	46	54	46	55	89
国内住宅分譲契約戸数/Number of Units Contracted in Residential Property Sales (Domestic) (戸/Units)								
		前期末契約済み Contracts at the Beginning of the 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 the End of the Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period	
	中高層分譲	Condominium Sales	3,701	509	4,210	715	3,495	768
	戸建分譲	Single-family Home Sales	102	104	206	82	124	108
合計/Total			3,803	613	4,416	797	3,619	876
* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue represents sales to external customers								

マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、運営管理受託件数の増加等の影響により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引件数と取引単価向上等により、増収増益。セグメント全体では76億円の増収、24億円の増益。

Property management recorded higher revenue and business income, mainly due to an increase in the number of properties under management. Brokerage and asset management, etc. also recorded higher revenue and business income, mainly reflecting increases in both the number and average value of transactions in Rehouse (brokerage for individuals). Overall, the Management segment reported increases of ¥7.6 billion in revenue from operations and ¥2.4 billion in business income.

		単位：百万円/Yen in millions		
		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	94,291	89,067	+5,223
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	33,496	31,091	+2,405
	合計/Total	127,787	120,158	+7,629
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	10,103	8,805	+1,297
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	9,755	8,647	+1,107
	合計/Total	19,859	17,453	+2,405
事業利益 Business Income		19,859	17,453	+2,405

	1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	254,839	250,942	+3,897
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	8,731	8,540	+191
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	364	300	+64

* 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：8,759件（前年同期比+201件）

* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
（Reference）Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 8,759（+201 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 represents sales to external customers

施設営業/Facility Operations

国内ホテルのADR上昇や、東京ドームにおける収益・利益の伸長等により、セグメント全体では31億円の増収、6億円の増益。
Overall, the Facility Operations segment reported increases of ¥3.1 billion in revenue from operations and ¥0.6 billion in business income, mainly due to higher ADR at domestic hotels and growth in revenue and income from Tokyo Dome operations.

		単位：百万円/Yen in millions		
		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	48,036	45,090	+2,946
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	17,932	17,706	+225
	合計/Total	65,969	62,796	+3,172
事業利益 Business Income		15,047	14,405	+641

	1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	85%	85%	-0pt

その他/Other

		単位：百万円/Yen in millions		
		1Q FY2026	1Q FY2025	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	48,477	52,148	-3,670
	その他 Other	10,129	9,396	+733
	合計/Total	58,607	61,544	-2,937
事業利益 Business Income		-194	53	-248

	1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
新築請負受注工事高 Value of New Construction Orders Received	27,046	29,113	-2,067

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

参考：海外事業
Reference: Overseas Business

			単位：百万円/Yen in millions		
			1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	52,576	46,307	+6,268
	事業利益①	Business Income (1)	12,495	10,259	+2,235
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	3,600	48,720	-45,119
	事業利益②	Business Income (2)	2,083	2,197	-114
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	6,946	6,629	+317
	事業利益③	Business Income (3)	147	81	+66
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))			14,726	12,538	+2,187
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1			14.1%	6.7%	+7.4pt

*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156.96円/ドル 前年同期152.55円/ドル
*1 Total Overseas Business Income ÷ Consolidated Business Income × 100
*2 Foreign exchange: Average rate for 1Q FY2026 ¥156.96 to US\$1 ; 1Q FY2025 ¥152.55 to US\$1

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

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 1Q FY2026 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheets

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change			1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
流動資産	Current Assets	3,529,665	3,245,095	+284,570	流動負債	Current Liabilities	1,975,604	1,847,702	+127,902
現金・預金	Cash and Deposits	237,949	82,354	+155,595	支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	102,983	185,403	-82,419
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	73,815	85,739	-11,923	短期借入金	Short-term Debt	1,074,774	810,263	+264,511
有価証券	Marketable Securities	-	-	-	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	132,794	+67,205
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,746,477	2,603,087	+143,390	短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	13,100	13,100	-
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	13,620	10,438	+3,181	未払法人税等	Accrued Income Taxes	43,008	80,023	-37,015
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,648	8,895	-247	契約負債	Contract Liabilities	180,691	186,109	-5,417
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	20,085	11,468	+8,617	完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	1,692	1,816	-124
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,665	5,670	-4	その他流動負債	Other Current Liabilities	359,354	438,190	-78,836
その他の流動資産	Other Current Assets	425,373	439,368	-13,994					
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,971	-1,927	-44					
					固定負債	Non-current Liabilities	5,018,146	4,870,928	+147,217
有形固定資産	Property, Plant and Equipment	4,567,830	4,551,721	+16,109	社債	Bonds Payable	1,141,598	1,048,075	+93,522
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,903,051	1,895,210	+7,840	長期借入金	Long-term Debt	2,662,411	2,628,313	+34,098
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,430	81,112	+318	預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	522,559	513,526	+9,033
土地	Land	2,145,139	2,139,048	+6,090	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	925	939	-14
建設仮勘定	Construction in Progress	210,443	209,090	+1,352	株式報酬引当金	Provision for Stock Compensation	2,075	1,699	+376
その他	Other	227,766	227,258	+507	退職給付に係る負債	Retirement benefit liability	37,075	36,721	+354
					繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	247,326	263,501	-16,175
無形固定資産	Intangible Assets	132,663	127,389	+5,273	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	323,090	297,068	+26,021
有形・無形固定資産	Property, Plant and Equipment and Intangible Assets	4,700,494	4,679,110	+21,383	有利子負債	Interest-bearing Debt	5,091,885	4,632,547	+459,338
					うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	355,343	352,671	+2,672
					余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	341,642	334,758	+6,883
投資その他資産	Investments and Other Assets	2,111,253	2,179,269	-68,015	負債計	Total Liabilities	6,993,751	6,718,630	+275,120
投資有価証券	Investment Securities	1,389,685	1,480,844	-91,159	資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	61,313	47,072	+14,241	資本剰余金	Capital Surplus	249,407	311,560	-62,152
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	180,917	178,767	+2,149	利益剰余金	Retained Earnings	1,949,634	1,922,741	+26,892
退職給付に係る資産	Retirement benefit asset	104,818	105,015	-196	自己株式	Treasury Stock	-45,311	-67,463	+22,152
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	35,539	34,416	+1,123	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,941	165,931	+10
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	340,169	334,352	+5,816	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	297,411	335,470	-38,058
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,190	-1,200	+10	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	8,572	8,744	-171
					為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	236,025	216,411	+19,613
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of defined benefit plans	40,705	42,311	-1,606
					新株予約権	Subscription Rights to Shares	585	585	-
					非支配株主持分	Non-controlling Interests	102,888	106,750	-3,861
					純資産計	Total Net Assets	3,347,662	3,384,844	-37,181
					〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.57	1.41	+0.16
					〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	31.4%	32.4%	-1.0pt
資産計	Total Assets	10,341,413	10,103,474	+237,938	負債・純資産計	Total Liabilities and Net Assets	10,341,413	10,103,474	+237,938

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+516億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the Period: +¥51.6 billion.

(参考) 為替/Foreign Exchange

2026年3月末 159.88円/ドル 2025年12月末 156.56円/ドル

2026年3月末 211.03円/ポンド 2025年12月末 211.43円/ポンド

¥159.88 to US\$1 as of March 31, 2026, ¥156.56 to US\$1 as of December 31, 2025

¥211.03 to £1 as of March 31, 2026, ¥211.43 to £1 as of December 31, 2025

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 1Q FY2026 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/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	905,335	890,924	+14,411
三井不動産	Mitsui Fudosan	893,427	805,102	+88,325
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	409,181	398,634	+10,547
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	291,512	279,938	+11,574
SPC合計	SPCs Total	107,583	99,843	+7,739
その他・消去等	Other and Elimination	139,437	128,645	+10,792
合計	Total	2,746,477	2,603,087	+143,390

	期首残高 Balance at the Beginning of the Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at the End of the Period
1Q FY2026	2,603,087	225,313	-78,864	-3,058	2,746,477
1Q FY2025	2,500,757	132,325	-220,474	-34,685	2,377,923

(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 442億円)

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

(¥44.2 billion for the Period)

有形・無形固定資産

Property, Plant and Equipment and Intangible Assets

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,658,993	2,654,670	+4,322
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	852,545	837,461	+15,083
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	286,230	282,453	+3,777
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	276,001	277,694	-1,692
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	148,655	149,884	-1,228
SPC合計	SPCs Total	146,932	147,599	-666
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	88,422	86,608	+1,814
その他・消去等	Other and Elimination	242,711	242,738	-27
合計	Total	4,700,494	4,679,110	+21,383

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

	期首残高 Balance at the Beginning of the Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at the End of the Period
1Q FY2026	4,679,110	42,760	-38,440	17,063	4,700,494
1Q FY2025	4,707,418	40,914	-36,451	-95,223	4,616,658

有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,828,290	3,461,627	+366,663
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,027,702	1,053,564	-25,861
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	812,300	752,500	+59,800
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	243,907	231,631	+12,275
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	161,581	147,433	+14,147
SPC合計	SPCs Total	121,882	124,182	-2,300
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	115,000	106,000	+9,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	91,854	88,302	+3,551
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,588,287	-1,524,539	-63,748
その他・消去等	Other and Elimination	277,654	191,844	+85,810
合計	Total	5,091,885	4,632,547	+459,338
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	355,343	352,671	+2,672

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+246億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the Period: +¥24.6 billion.

有形・無形固定資産 主な増減要因

三井不動産における「三井リンクラボ柏の葉2」等への新規投資、三井不動産アメリカグループ等の在外子会社における為替影響等。

Main Reasons for Changes in Property, Plant and Equipment and Intangible Assets

New investments by Mitsui Fudosan in properties including MITSUI LINK-Lab KASHIWANOHA 2, and the impact of foreign exchange rate movements on overseas subsidiaries, including the Mitsui Fudosan America Group.

*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む。

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

*1 New investments include increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries.

*2 New investments include capital expenditures and increases in property, plant and equipment and intangible assets gained through investments in subsidiaries.

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 2026)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2027年3月期 通期予想 /FY2026 Forecast		
		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 /Change
営業収益 Revenue from Operations		2,800,000	2,709,747	+90,252
	賃貸 Leasing	970,000	936,601	+33,398
	分譲 Property Sales	740,000	729,271	+10,728
	マネジメント Management	510,000	511,470	- 1,470
	施設営業 Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
	その他 Others	320,000	288,257	+31,742
営業利益 Operating Income		410,000	397,788	+12,211
事業利益 Business Income		450,000	445,120	+4,879
	賃貸 Leasing	180,000	177,011	+2,988
	分譲 Property Sales	210,000	193,182	+16,817
	マネジメント Management	75,000	80,891	- 5,891
	施設営業 Facility Operations	45,000	46,345	- 1,345
	その他 Others	10,000	10,178	- 178
全社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations		- 70,000	- 62,488	- 7,511
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)		- 95,000	- 84,469	- 10,530
	純金利負担 Interest Income (Expense), in Net	- 85,000	- 73,493	- 11,506
	その他 Others, in Net	- 10,000	- 10,975	+975
経常利益 Ordinary Income		315,000	313,319	+1,680
特別損益 Extraordinary Income (Losses)		105,000	83,695	+21,304
税前当期純利益 Income before Income Taxes		420,000	397,014	+22,985
法人税等 Income Taxes		- 135,000	- 125,163	- 9,836
当期純利益 Net Income		285,000	271,851	+13,148
非支配株主に帰属する 当期純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders		0	6,833	- 6,833
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		285,000	278,684	+6,315

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加等に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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です。

・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

国内オフィスや米国賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

「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反動減があるものの、投資家向け・海外住宅分譲等において、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増収増益を見込む。

「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

「施設営業」セグメント

ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

＜株主還元＞

次期 1 株当たり配当金は当期35円から 2 円増配の年37円（中間18.5円/株、期末18.5円/株）を予定。また、2026年度の株主還元における機動的な資本政策の一環として、400億円を上限とする自己株式取得を決定。なお、期中にも追加の自己株式取得を検討。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 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)		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
営業収益	Revenue from Operations	310,000	439,356	-129,356
中高層分譲	Condominium Sales	270,000	400,848	-130,848
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	38,507	+1,492
営業利益	Operating Income	65,000	112,005	-47,005
営業利益率	Operating Margin	21.0%	25.5%	- 4.5pt

■ 国内住宅分譲戸数

Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
中高層	Condominiums	2,350	2,747	-397
戸建	Single-family Homes	350	407	-57
合計	Total	2,700	3,154	-454

■ 有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
新規投資	New Investments	300,000	246,375	+53,624
減価償却費	Depreciation Expenses	160,000	150,976	+9,023

■ 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

		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
新規投資	New Investments	790,000	644,442	+145,557
原価回収	Cost Recovery	610,000	520,303	+89,696

■ 有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,800,000	4,632,547	+167,452

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。

2026年6月17日、東京地方裁判所において第一審判決が言い渡され、上記3社に対し、約13億円をレジデンシャル社に支払うこと等が命じられました。レジデンシャル社は、当該判決を不服として、2026年6月30日、東京高等裁判所に控訴を提起いたしました。請求金額は当第1四半期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当第1四半期末までに仮払いした金額については、当社四半期連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

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.

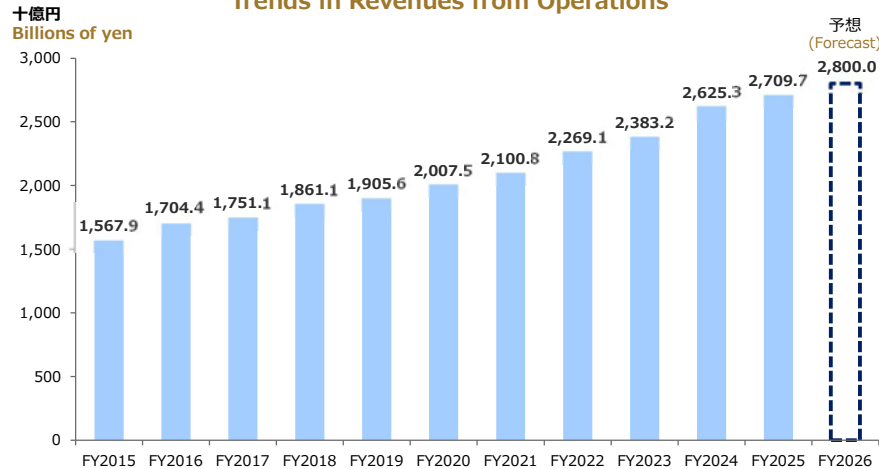
The Residential Company has received a report from Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., the construction company, stating that the construction records were manipulated for the data of pile installation, and it has been confirmed that some of the piles did not reach the supporting layer, and that 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.

On June 17, 2026, the Tokyo District Court handed down a first-instance judgment ordering the three companies to pay approximately ¥1.3 billion to the Residential Company, among other things. Dissatisfied with the judgment, the Residential Company filed an appeal with the Tokyo High Court on June 30, 2026. The amount of the claim 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.

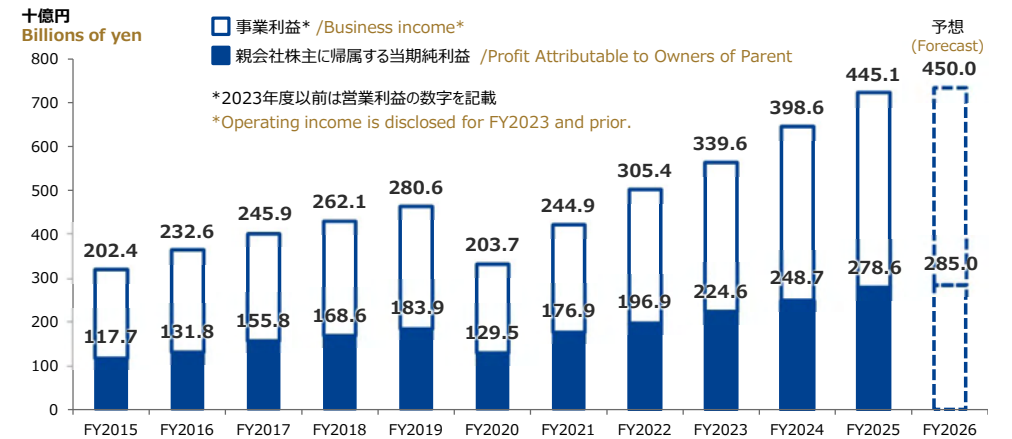
営業収益の推移

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



2026年5月13日時点
As of May 13, 2026

	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025	FY2026 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	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	2,709.7	2,800.0
事業利益*1/Business income*1 (十億円/Billion of yen)	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	339.6	398.6	445.1	450.0
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)	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	224.6	248.7	278.6	285.0
EPS*2 (円/yen)	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3	101.0	約 105
年間配当/株*2/Annual Dividend Per Share*2 (円/yen)	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	35	37
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	40.0
総還元性向*3 Total Payout Ratio*3 (%)	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7	54.9	-
ROA*4 (%)	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	3.9	4.1	4.5	-
ROE*5 (%)	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5	8.0	8.7	8.5%以上 8.5% or higher

*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 payout ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

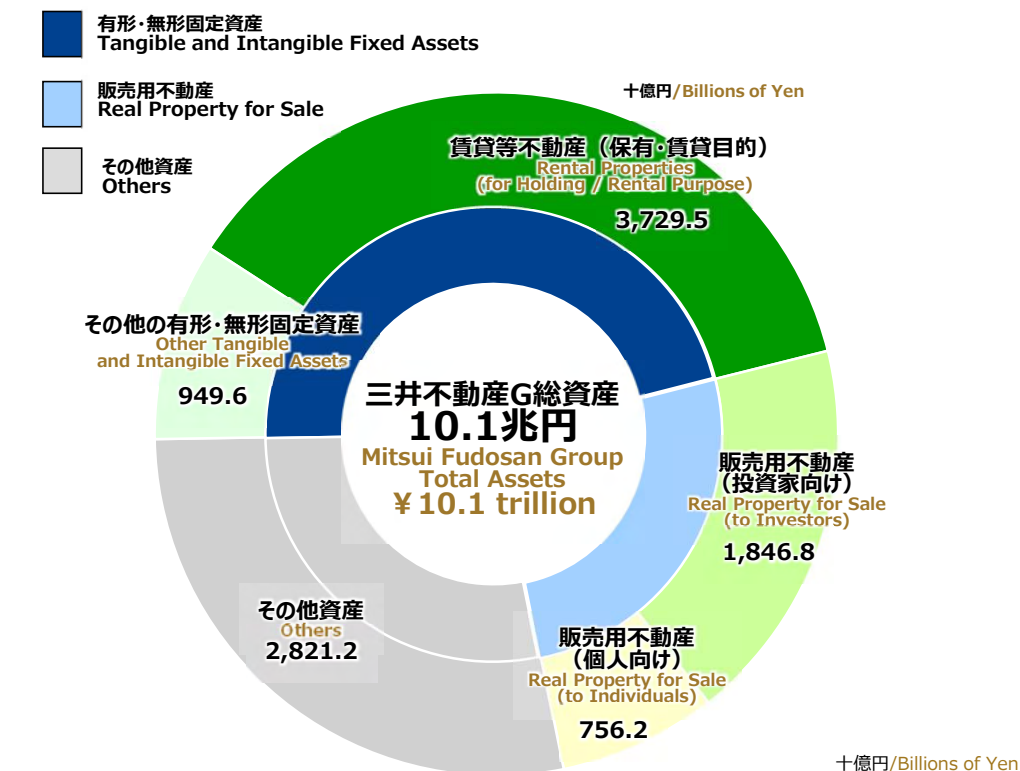
*4 2023年度以前: ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 2024年度以降: ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高

/~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

Trend in Size and Unrealized Gain from Rental Properties

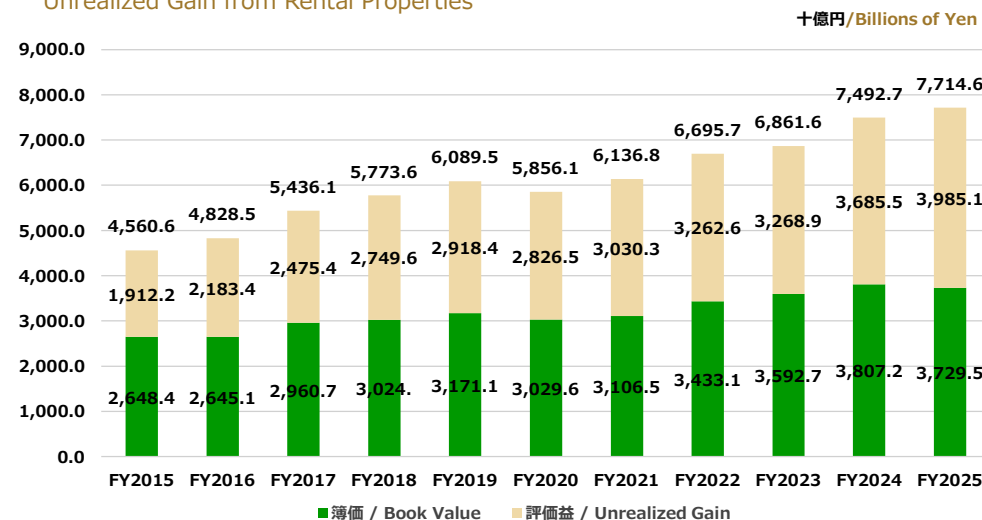


			期末簿価 2026年3月期 Year-end Book Value FY2025	期末時価 2026年3月期 Year-end Market Price FY2025	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office	1,490.4	3,340.8	1,850.3
		商業施設 Retail Facilities	628.7	1,391.4	762.7
		その他 Other	258.3	420.7	162.4
	海外 Overseas	オフィス Office	823.1	1,794.1	971.0
		商業施設等 Retail Facilities, other	207.2	307.3	100.1
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1 Subject to Valuation*1		64.9	203.4	138.5
	時価評価対象外 Not Subject to Valuation		256.9	256.9	0
	合計/Total		3,729.5	7,714.6	3,985.1
前期末からの差異/Difference from End of Last Year			-77.7	+221.9	+299.6

*1 2027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 FY2026

賃貸等不動産の評価益

Unrealized Gain from Rental Properties



(参考)賃貸等不動産以外の資産も含めた時価評価

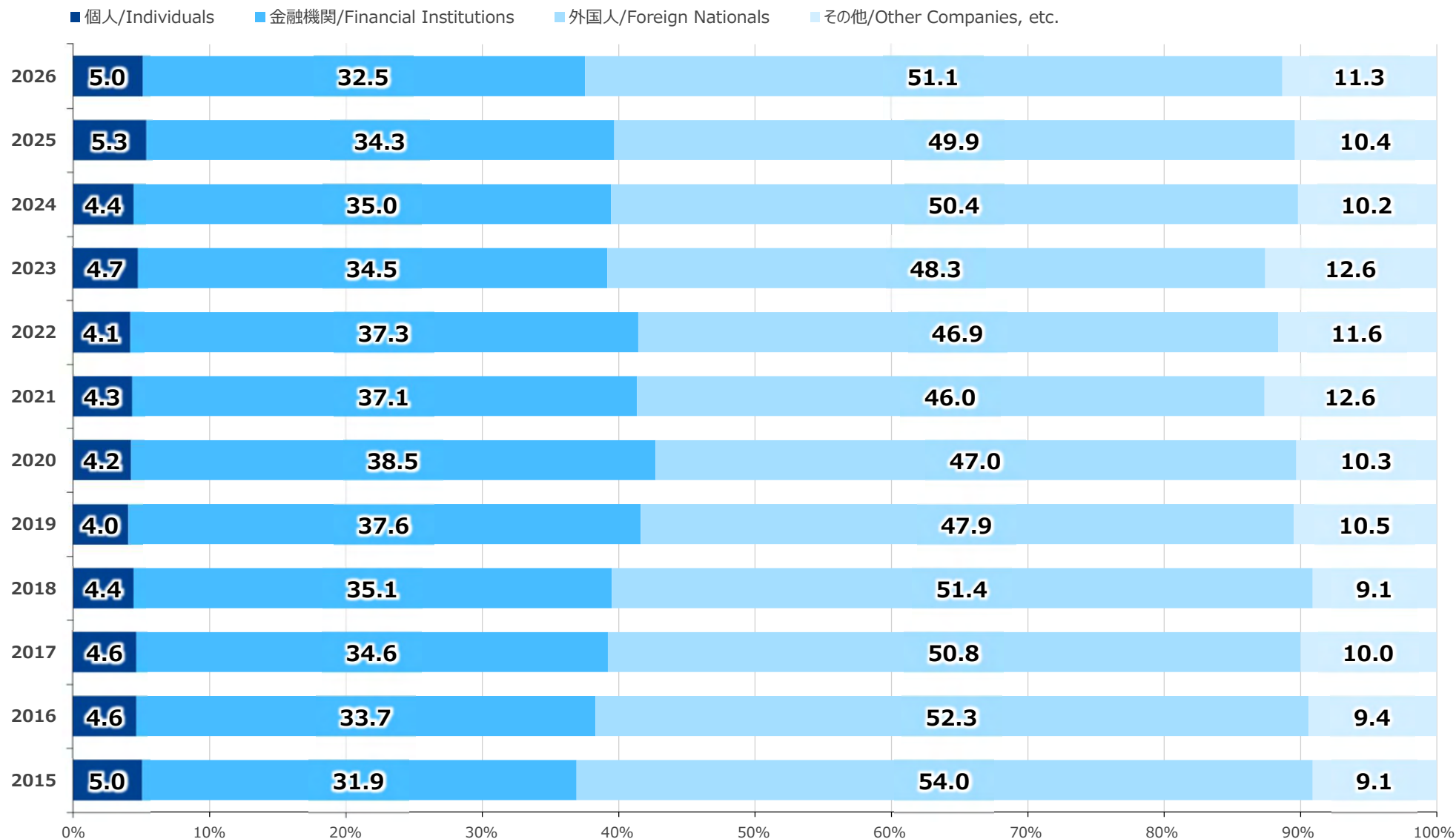
(Reference) Market price including assets other than rental properties



		十億円/Billions of Yen		
固定資産 / Fixed Assets		簿価 Book value	時価 Market Price	含み益 Unrealized Gain
① 賃貸等不動産 ① Rental Properties		4,260.1	8,878.5	4,618.3
② 賃貸等不動産以外の用途の不動産 ② Real Estate Other Than Rental Properties		530.6	1,163.9	633.2
販売用不動産 / Real Property for Sale		1,087.2	1,789.5	702.3
③ 販売用不動産 (投資家向け, 稼働済) ③ Real Property for Sale (to Investors, Operational)		1,087.2	1,789.5	702.3
合計 / Total		5,347.3	10,668.0	5,320.6

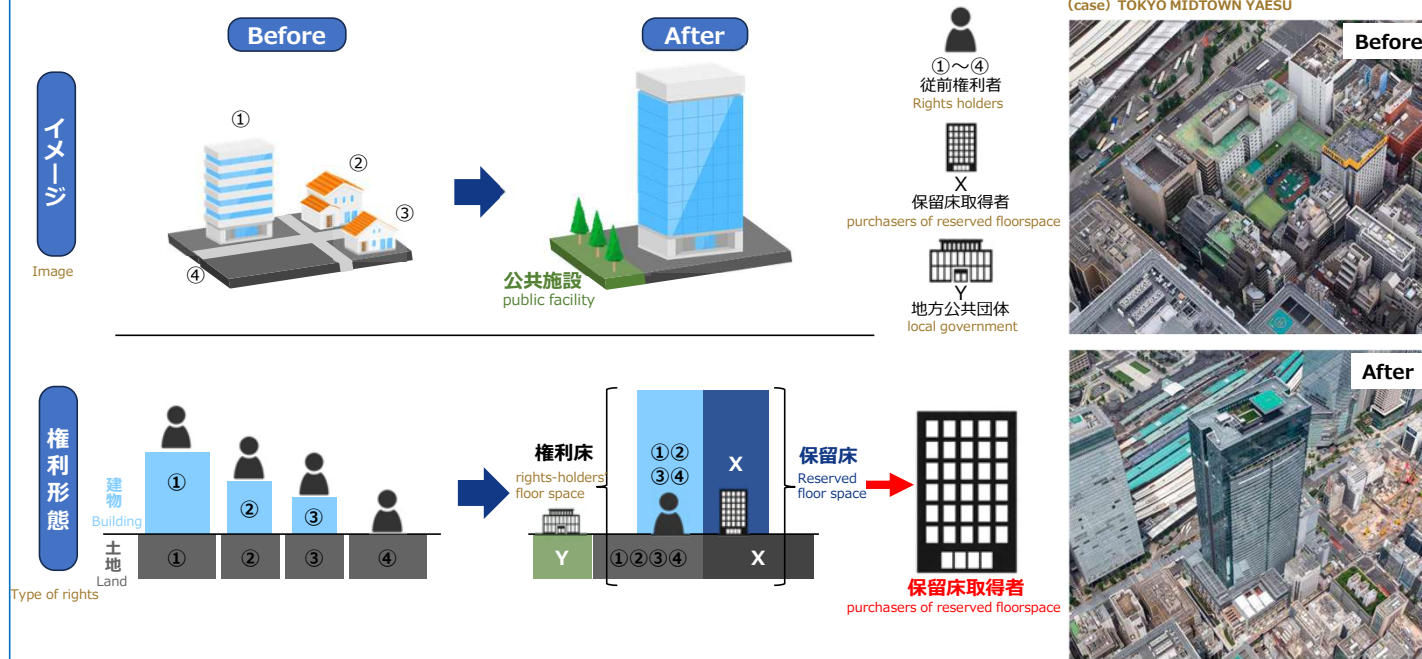
3月末時点の株主構成比

Shareholder Composition as of March 31



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】



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.

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

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)

百万円/Millions of yen

年度/FY			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
経営成績 Operating Results	営業収益	Revenue from Operations	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	2,709,747
	事業利益*1	Business Income*1	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690	398,688	445,120
	経常利益	Ordinary Income	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890	290,262	313,319
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647	248,799	278,684
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	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	10,103,474
	販売用不動産*2	Real Property for Sale*2	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	2,603,087
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	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	4,679,110
	資本的支出	Capital Expenditure	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609	362,760	246,375
	減価償却費	Depreciation	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726	140,516	150,976
	有利子負債*3	Interest-Bearing Debt*3	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	4,632,547
	自己資本	Shareholders' Equity	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	3,277,508
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	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697	599,252	145,270
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	-286,987	-321,970	-179,014
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	59,988	-269,367	-59,118
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249	163,272	82,317
1株当たり指標 Indicators per Share	EPS(1株当たり純利益)(円)*4	EPS (Earnings Per Share) (Yen)*4	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3	101.0
	BPS(1株当たり純資産)(円)*4	BPS (Book-value Per Share) (Yen)*4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9	1,135.1	1,206.1
	配当金(円)*4	Cash Dividends (Yen)*4	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	35
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)*5	ROA(%)*5	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94	4.12	4.46
	ROE(%)*6	ROE(%)*6	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47	7.95	8.68
	D/ELシオ(倍)*7	D/E Ratio (Times)*7	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42	1.40	1.41
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8	31.9	32.4
	総還元性向(%)	Total Payout Ratio (%)	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7	54.9

*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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	4,383	4,690	4,199	5,503	3,941	4,611	3,822
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO ₂	104	115	140	183	186	209	213
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO ₂	413	363	438	457	430	319	323
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO ₂	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325	4,083	3,285
	エネルギー消費量*2	Energy usage*2	MWh	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836	4,240,123	4,391,512
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347	16,145	16,902
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714	14,417	15,025
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986	141,460	144,905
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人/persons	20,864	23,992	24,408	24,706	25,593	26,630	27,704
	うち三井不動産(単体)	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人/persons	1,678	1,776	1,898	1,973	2,049	1,928	1,981
	女性管理職比率(単体)*3	Women in management positions ratio (Non-consolidated)*3	%	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2	10.2	11.1
	女性総合職比率(単体)*3	Women in general positions ratio (Non-consolidated)*3	%	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7	18.9	22.4
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.9	13.8	15.0	16.2	16.2	15.7	15.6
	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	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	59(122.9%)	63(116.6%)	50(100%)	64(103.2%)
	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	10(100%)	13(100%)	20(95.2%)	22(100%)	25(96%)	23(100%)	25(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)	%	99.8	99.5	100	100	100	100	100
	離職率 (正社員) (単体)	Employee turnover rate (full-time employees) (Non-consolidated)	%	0.53	0.51	0.81	0.66	0.93	1.31	1.28

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

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

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

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

*3 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。

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

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

*4 Percentage of persons taking leave intended for childcare.

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

主な稼働物件一覧（国内）

List of Main Properties in Operation (Domestic)

オフィス

貸付面積 約2,069,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2026年3月末時点）

Office Buildings

Leased floor space Approx. 2,069,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2026)

■延床面積*1 上位15物件*2（2026年3月末時点）

Total floor space*1 Top 15 properties*2 (As of March 31, 2026)

*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, 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, 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, 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

貸付面積 約2,248,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2026年3月末時点）

Retail Facilities

Leased floor space Approx. 2,248,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2026）

■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2026年3月末時点）/Top 10 regional facilities by shop area（As of March 31, 2026）

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、2025年度） Store sales, Billions of yen, FY2025
ららぽーとTOKYO-BAY *1	LaLaport TOKYO-BAY *1	千葉県船橋市	Funabashi, Chiba	≈ 133,000㎡	≈ 420	1981年4月	Apr. 1981	79
ららぽーと横浜	LaLaport YOKOHAMA	神奈川県横浜市	Yokohama, Kanagawa	≈ 93,000㎡	≈ 280	2007年3月	Mar. 2007	46
ららぽーとEXPOCITY	LaLaport EXPOCITY	大阪府吹田市	Suita, Osaka	≈ 88,000㎡	≈ 310	2015年11月	Nov. 2015	57
ららぽーと富士見	LaLaport FUJIMI	埼玉県富士見市	Fujimi, Saitama	≈ 80,000㎡	≈ 290	2015年4月	Apr. 2015	56
ラゾーナ川崎プラザ	LAZONA Kawasaki Plaza	神奈川県川崎市	Kawasaki, Kanagawa	≈ 79,000㎡	≈ 330	2006年9月	Sep. 2006	99
ららぽーと福岡	LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市	Fukuoka, Fukuoka	≈ 73,000㎡	≈ 220	2022年4月	Apr. 2022	48
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*2*3	LaLaport Kadoma / MOP Osaka Kadoma*2*3	大阪府門真市	Kadoma, 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, Shizuoka	≈ 64,000㎡	≈ 210	2019年10月	Oct. 2019	35
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

*1：ららぽーとTOKYO-BAY North Gateを含む数値/Including LaLaport TOKYO-BAY North Gate

■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2026年3月末時点）/Top 10 Outlet-type Facilities by shop area（As of March 31, 2026）

名称 *3 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、2025年度） Store sales, Billions of yen, FY2025
M O P 木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市 Kisarazu, Chiba	≒ 53,100㎡	≒ 330	2012年4月	Apr. 2012	79
M O P ジャズドリーム長島	MOP JAZZ DREAM NAGASHIMA	三重県桑名市 Kuwana, Mie	≒ 46,000㎡	≒ 300	2002年3月	Mar. 2002	58
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 岡崎	MOP OKAZAKI	愛知県岡崎市 Okazaki, Aichi	≒ 35,000㎡	≒ 180	2025年11月	Nov. 2025	14 *4
M O P 札幌北広島	MOP SAPPOROKITAHIROSHIMA	北海道北広島市 Kitahiroshima, 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, 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, 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, Hyogo	≒ 23,000㎡	≒ 140	1999年10月	Oct. 1999	22
M O P 幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市 Chiba, 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, Miyagi	≒ 20,000㎡	≒ 120	2008年9月	Sep. 2008	15

*2 「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.

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

*4 2025年11月開業後の店舗売上 / Store Sales Following the Opening in November 2025

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、2026年3月末時点）

Operating Facilities Total Floor Space Approx. 2,200,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2026)

■延床面積上位10物件*1（2026年3月末時点） / Total floor space Top 10 properties*1 (As of March 31, 2026)

*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, 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, 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, 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, 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, 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, Kanagawa	≈ 122,000㎡	2022年9月	Sep. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLPつくばみらい	MFLP TSUKUBAMIRAI	茨城県つくばみらい市	Tsukubamirai, Ibaraki	≈ 98,000㎡	2025年4月	Apr. 2025	一棟	Entire building rental

ホテル・リゾート

Hotels and Resorts

稼働施設室数 約13,300室（連結、2026年3月末時点）

Number of rooms in operation Approx. 13,300 (Consolidated, as of March 31, 2026)

■宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2026年3月末時点） / Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2026)

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, Chiba	≈ 550	2007年6月	Jun. 2007	建物賃借	Leased 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	Leased 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, Kanagawa	≈ 360	2023年5月	May 2023	建物賃借	Leased 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京都四条	MGH Kyoto Shijo	京都府京都市	Kyoto, Kyoto	≈ 340	1997年10月	Oct. 1997	建物賃借	Leased building
MGH銀座五丁目	MGH Ginza-gochome	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≈ 340	2019年9月	Sep. 2019	土地・建物保有	Land and buildings owned
ミレニアムMGH東京	Millennium MGH Tokyo	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≈ 330	2014年12月	Dec. 2014	建物賃借	Leased building

*2：MGH＝三井ガーデンホテル/Mitsui Garden Hotel

■主なリゾート・ラグジュアリー施設（2026年3月末時点） / Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2026)

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, 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（2026年3月末時点）/Europe and North America (As of March 31, 2026)

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(Approx.) for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	Waterfront Corporate Center Ⅲ	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	The Homer Building	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17th Street, NW Seventeenth	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 Brannan	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 Hanover Square,W1	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	1 Angel Court	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	Television Centre	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	Maple Terrace	Dallas, US	≒ 340 戸/Units	2024年 /2024
	160Madison	New York, US	≒ 320 戸/Units	2015年 /2015

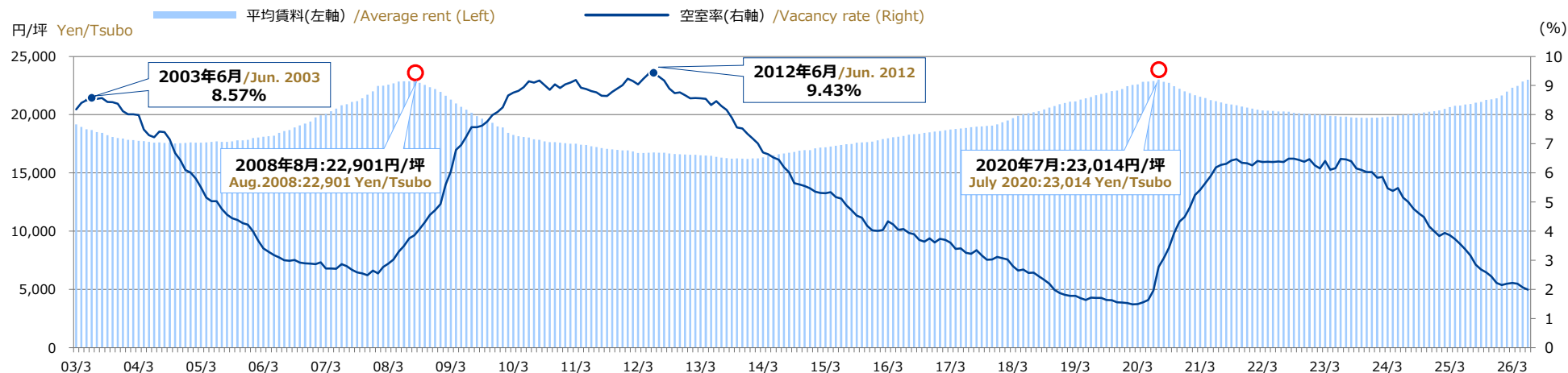
■APAC（2026年3月末時点）/APAC (As of March 31, 2026)

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area (Approx.)	店舗数（約） Shops(Approx.)	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 MITSUI OUTLET PARK LINKOU	台湾 Taiwan	≒ 72,000㎡	≒ 300	2016年 /2016
	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台南 MITSUI OUTLET PARK TAINAN	台湾 Taiwan	≒ 44,000㎡	≒ 236	2022年 /2022
	三井アウトレットパーク台中港 MITSUI OUTLET PARK TAICHUNG PORT	台湾 Taiwan	≒ 43,000㎡	≒ 220	2018年 /2018
	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セパン MITSUI OUTLET PARK KLIA Sepang	マレーシア Malaysia	≒ 34,000㎡	≒ 200	2015年 /2015
	ららぽーと ブキッ・ビンタン シティ センター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	マレーシア Malaysia	≒ 82,600㎡	≒ 400	2022年 /2022
	ららぽーと上海金橋 LaLaport SHANGHAI JINQIAO	中国 China	≒ 55,000㎡	≒ 180	2021年 /2021
	ららステーション上海蓮花路 LaLa Station SHANGHAI LIANHUA ROAD	中国 China	≒ 16,500㎡	≒ 90	2021年 /2021

都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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

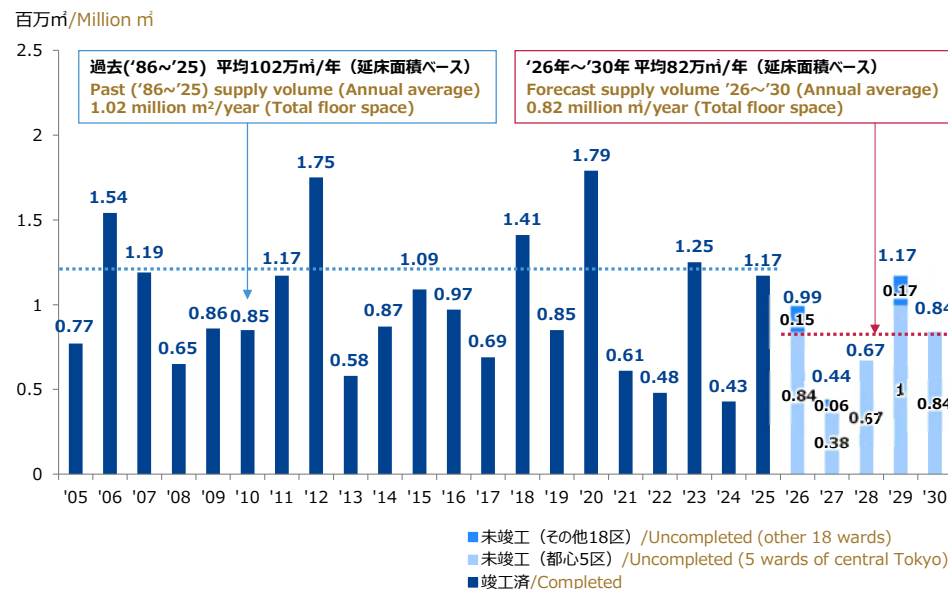
資料：三鬼商事
Source: Miki Shoji



オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

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

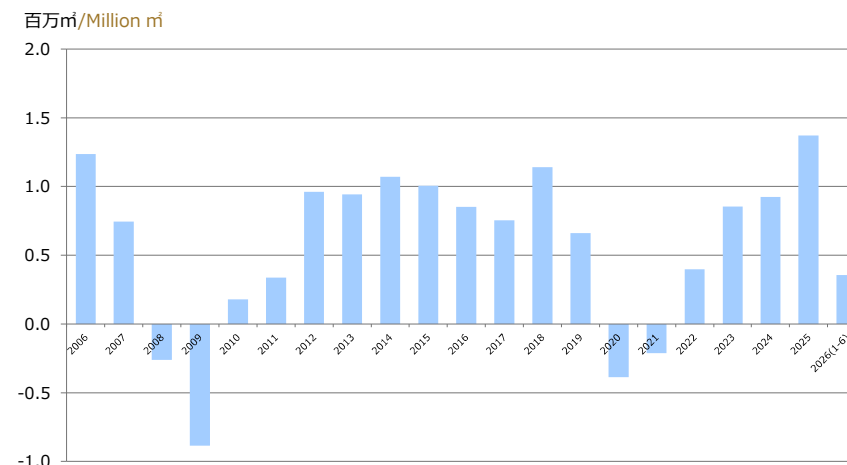
資料：森ビル 2026.5.29
Source: Mori Building Co., Ltd.
(As of May 29, 2026)



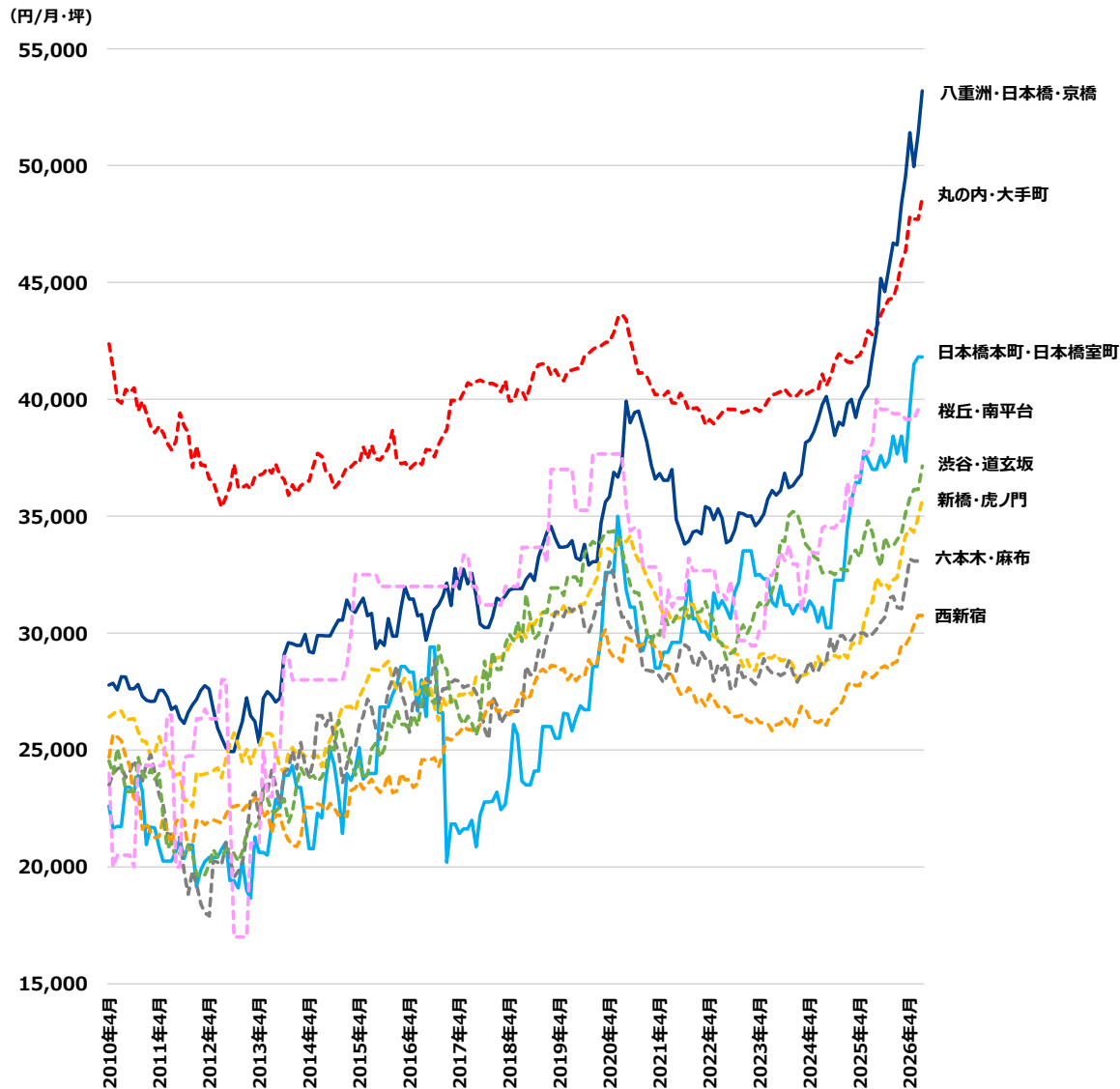
都心5区のネットアブソープション（暦年）

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

資料：三幸エステート
Source: Sanko Estate



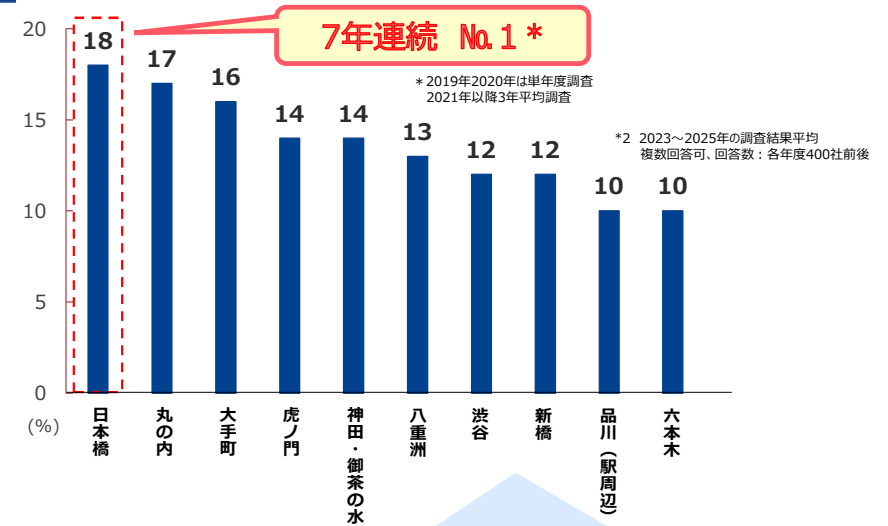
東京主要エリア オフィス賃料推移*1



出典：三幸エステート

*1 1フロア200坪以上のビルの共益費込募集賃料

「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）

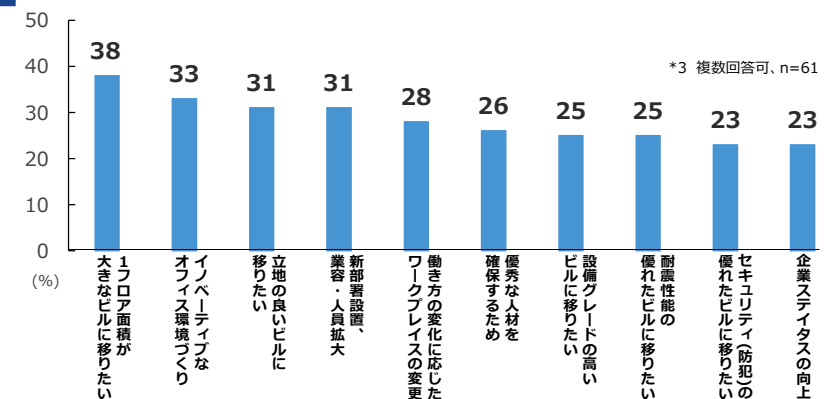


●引き続き「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が高い。

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「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋

「新規賃借する理由（従業員300人以上の企業）」*3（上位10理由）



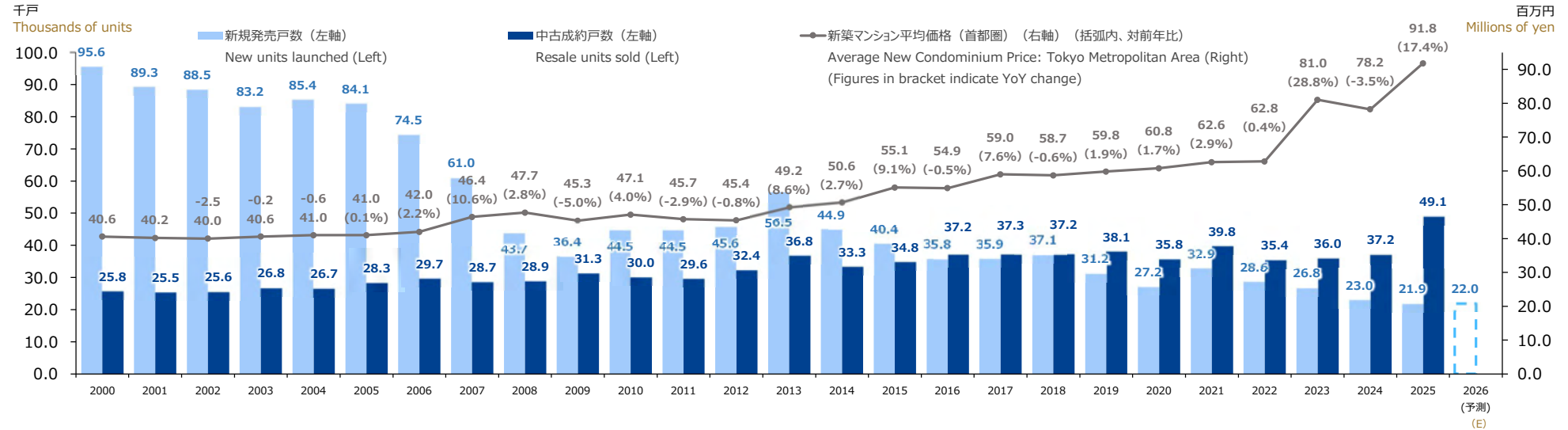
出典：森ビル「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

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）

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および中古マンションの成約戸数（暦年）

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

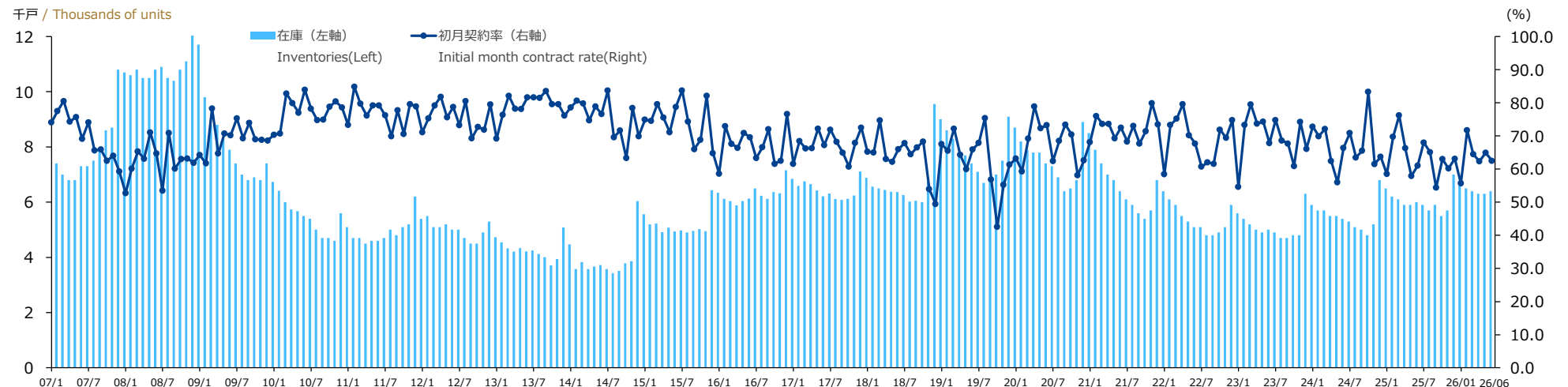
資料：不動産経済研究所、東日本不動産流通機構
Source: Real Estate Economic Institute,
Real Estate Information Network for East Japan



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

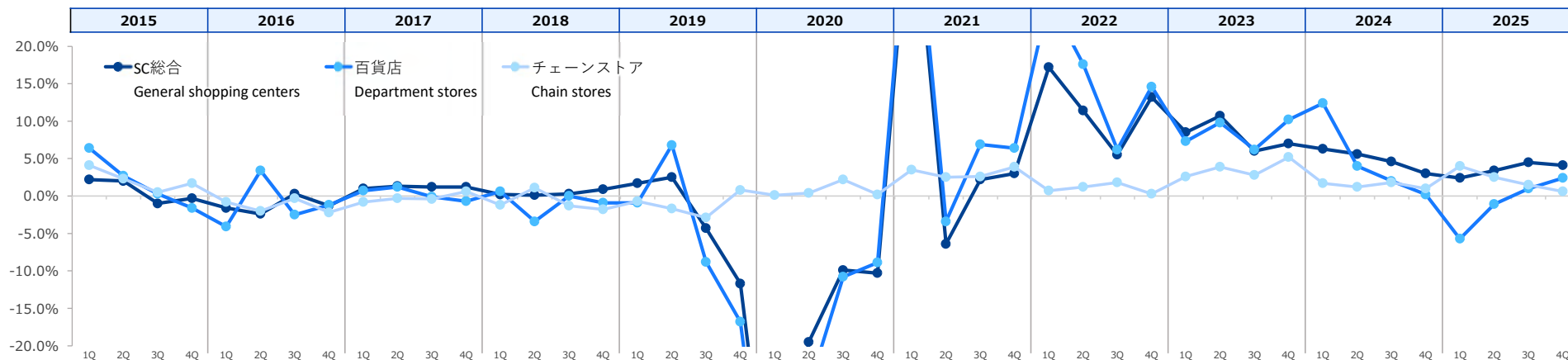
資料：不動産経済研究所
Source: Real Estate Economic Institute



業態別の売上高前年対比

Year-on-Year Change in Sales by Category

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



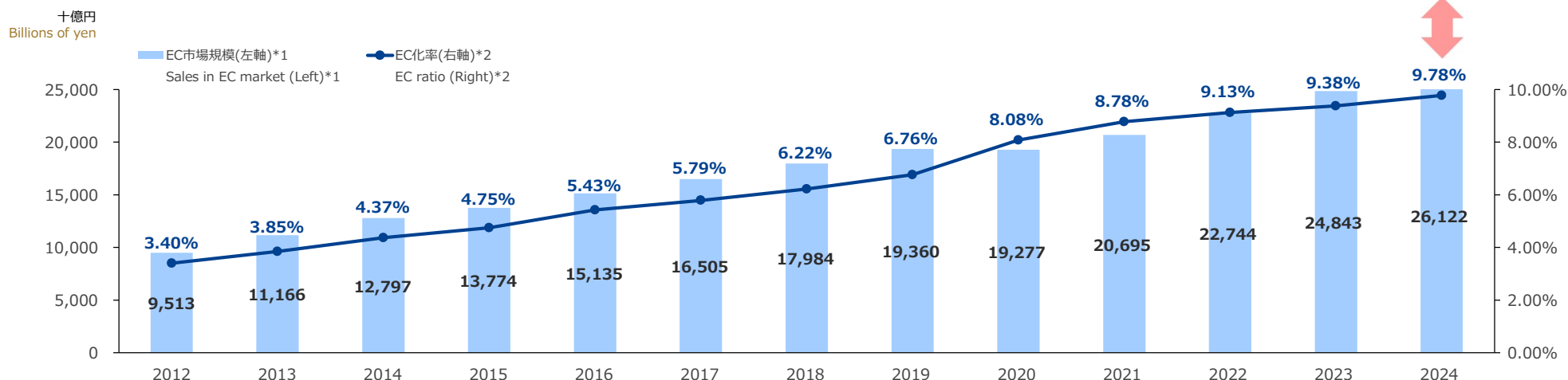
* <SC総合> 1Q, FY2020 : -48.8% / 1Q, FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q, FY2020 : -51.7% / 2Q, FY2020 : -25.6% / 1Q, FY2021 : 44.9%
* <General shopping centers> 1Q, FY2020 : -48.8% / 1Q, FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q, FY2020 : -51.7% / 2Q, FY2020 : -25.6% / 1Q, FY2021 : 44.9%

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

世界のEC化率 20.1%
Global EC rate 20.1%

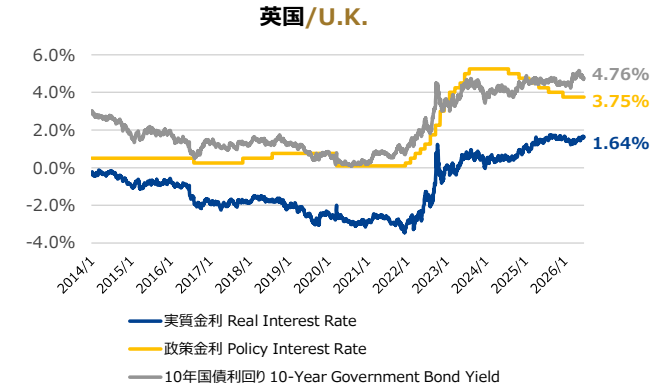
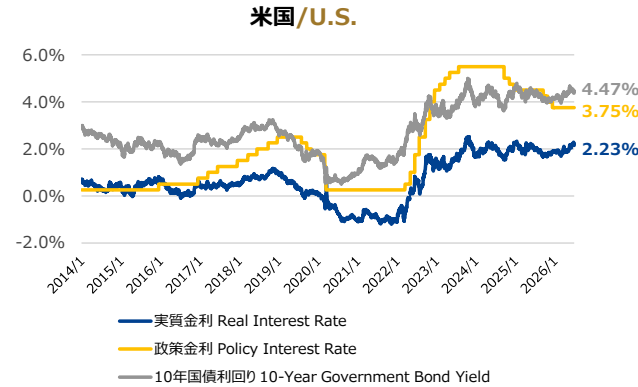
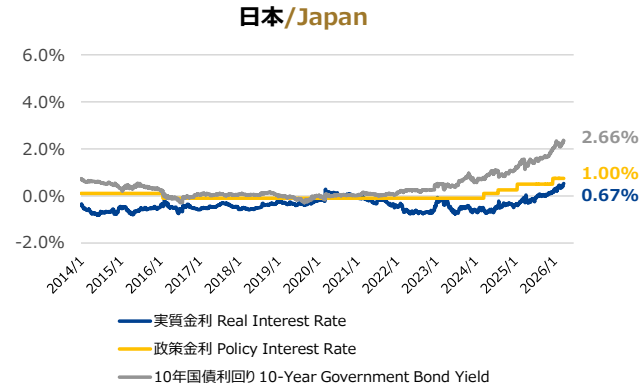


*1 : EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む
*2 : EC化率データの対象は物販系分野のみ

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

金利の推移(日本・米国・英国) : 2014/1/1~2026/6/30

Interest Rate Trends (Japan, the U.S., and the U.K.) : Jan. 1, 2014 - Jun. 30, 2026

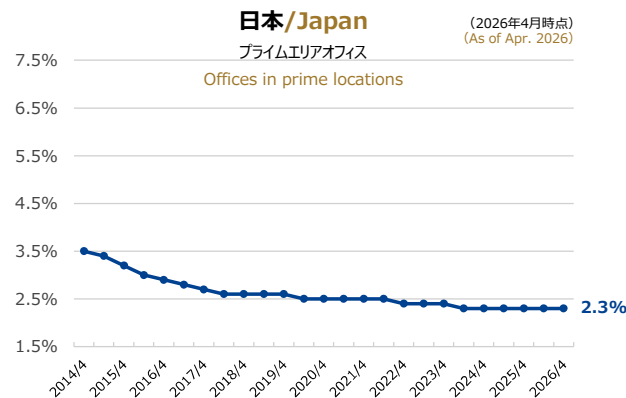


実質金利は10年物価連動債利回りを使用 / The real interest rate is based on the 10-year inflation-linked bond yield

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.

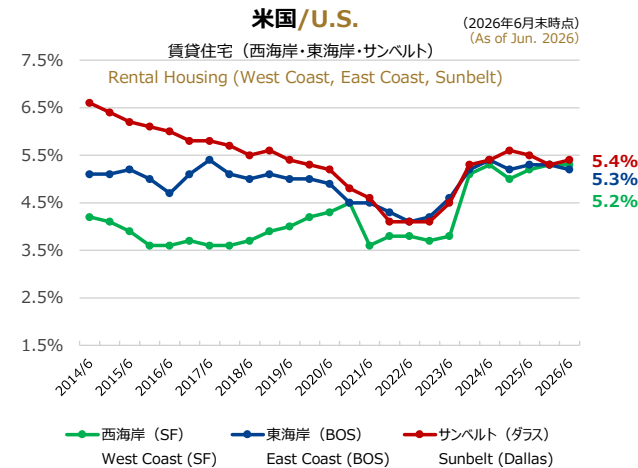


プライムエリアオフィス：東京都心プライムエリア（基準階200坪以上）の中規模・上位グレードオフィス
利回りベンチマーク（NCFベース）：大和不動産鑑定が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

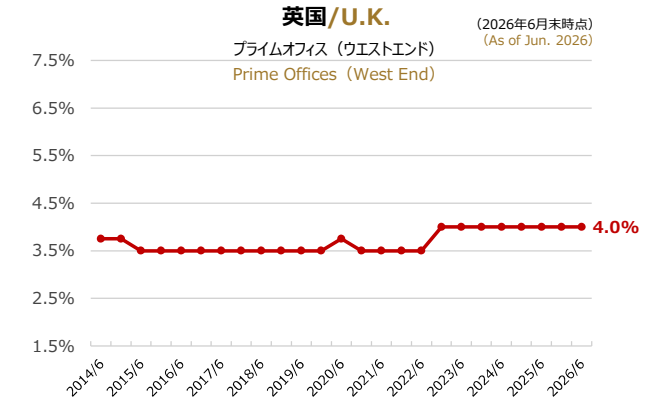
Offices in prime locations: Mid-sized and upper-grade office buildings located in the prime areas of central Tokyo, with a standard floor area of 200 tsubo or more.

Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.

資料 : 大和不動産鑑定
Source: Survey by Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.



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.

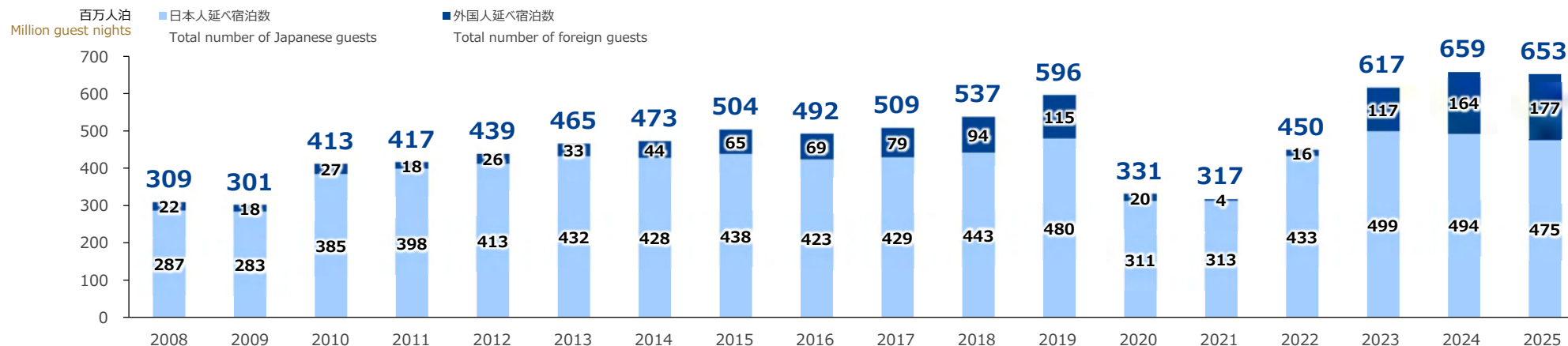


資料 : ジョーンズ ラング ラサール提供データより当社作成
Source : Prepared by our company based on data by Jones Lang LaSalle.

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)

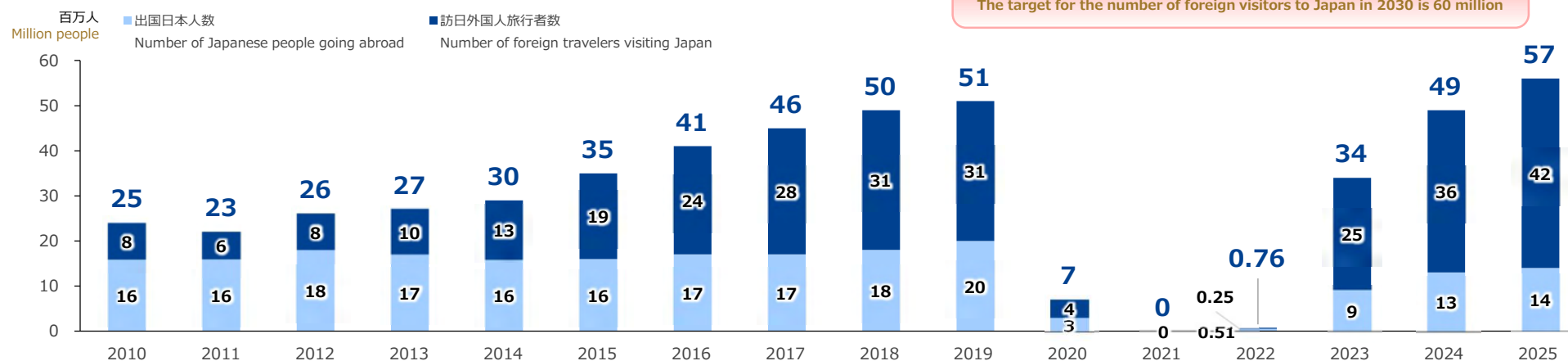
資料：観光庁
Source: Japan Tourism Agency



訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

Number of Foreign Visitors to Japan and Japanese Travelers Going Abroad (Calendar year)

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



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