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 FY2026	1Q FY2025	増減/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	Other	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%**
持分法投資損益*2	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*2	931	1,103	-171	
固定資産売却損益	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 Segment**				
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	Other	-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利益	**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**	
非支配株主に帰属する四半期純利益	**Net Income Attributable Non-controlling Shareholders**	**-537**	**-285**	**-251**	
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**	**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

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

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

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	所有 Owned	2,093	2,069	+24
		転貸 Sublease	1,533	1,537	-4
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,168	2,103	+65
		転貸 Sublease	808	741	+67
	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

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

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

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

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

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

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

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

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/ﾄﾞﾙ 前年同期152.55円/ﾄﾞﾙ
*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
流動資産	**Current Assets**	**3,529,665**	**3,245,095**	**+284,570**
現金・預金	Cash and Deposits	237,949	82,354	+155,595
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
有価証券	Marketable Securities	-	-	-
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
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	13,620	10,438	+3,181
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,648	8,895	-247
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	20,085	11,468	+8,617
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,665	5,670	-4
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
有形固定資産	**Property, Plant and Equipment**	**4,567,830**	**4,551,721**	**+16,109**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,903,051	1,895,210	+7,840
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,430	81,112	+318
土地	Land	2,145,139	2,139,048	+6,090
建設仮勘定	Construction in Progress	210,443	209,090	+1,352
その他	Other	227,766	227,258	+507
無形固定資産	**Intangible Assets**	**132,663**	**127,389**	**+5,273**
有形・無形固定資産	**Property, Plant and Equipment and Intangible Assets**	**4,700,494**	**4,679,110**	**+21,383**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**2,111,253**	**2,179,269**	**-68,015**
投資有価証券	Investment Securities	1,389,685	1,480,844	-91,159
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	61,313	47,072	+14,241
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	180,917	178,767	+2,149
退職給付に係る資産	Retirement benefit asset	104,818	105,015	-196
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	35,539	34,416	+1,123
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	340,169	334,352	+5,816
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,190	-1,200	+10
資産計	**Total Assets**	**10,341,413**	**10,103,474**	**+237,938**

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,975,604**	**1,847,702**	**+127,902**
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	102,983	185,403	-82,419
短期借入金	Short-term Debt	1,074,774	810,263	+264,511
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	132,794	+67,205
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	13,100	13,100	-
未払法人税等	Accrued Income Taxes	43,008	80,023	-37,015
契約負債	Contract Liabilities	180,691	186,109	-5,417
完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	1,692	1,816	-124
その他流動負債	Other Current Liabilities	359,354	438,190	-78,836
固定負債	**Non-current Liabilities**	**5,018,146**	**4,870,928**	**+147,217**
社債	Bonds Payable	1,141,598	1,048,075	+93,522
長期借入金	Long-term Debt	2,662,411	2,628,313	+34,098
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	522,559	513,526	+9,033
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	925	939	-14
株式報酬引当金	Provision for Stock Compensation	2,075	1,699	+376
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
再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
その他固定負債	Other Non-current Liabilities	323,090	297,068	+26,021
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
負債計	**Total Liabilities**	**6,993,751**	**6,718,630**	**+275,120**
資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
資本剰余金	Capital Surplus	249,407	311,560	-62,152
利益剰余金	Retained Earnings	1,949,634	1,922,741	+26,892
自己株式	Treasury Stock	-45,311	-67,463	+22,152
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,941	165,931	+10
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
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
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
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)

■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が、現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

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.

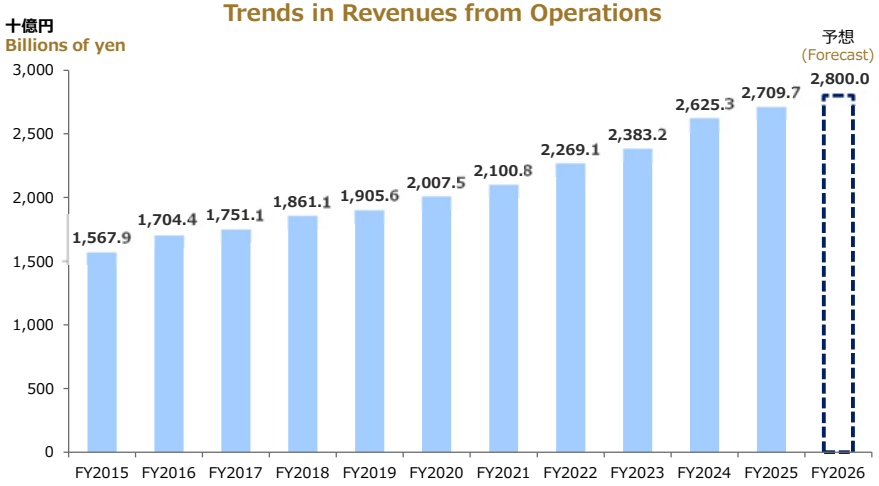
On May 8, 2016, the Residential Company entered into an agreement with the management association of the Condominium regarding several corrective plans, including the reconstruction of the Condominium due to the pile defects, and the policy on compensation, as well as an agreement that the Residential 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.

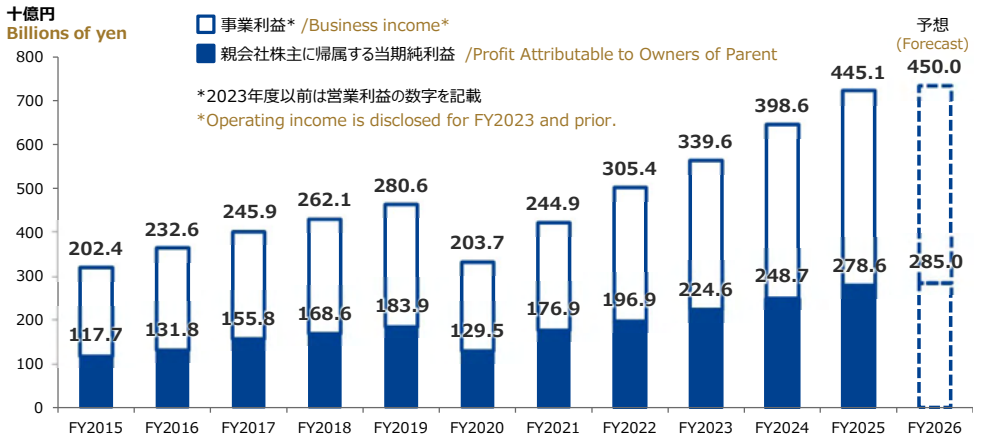
On June 17, 2026, the Tokyo District Court handed down a first-instance judgment ordering the three companies to pay approximately ¥1.3 billion to the Residential Company, among other things. Dissatisfied with the judgment, the Residential Company filed an appeal with the Tokyo High Court on June 30,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

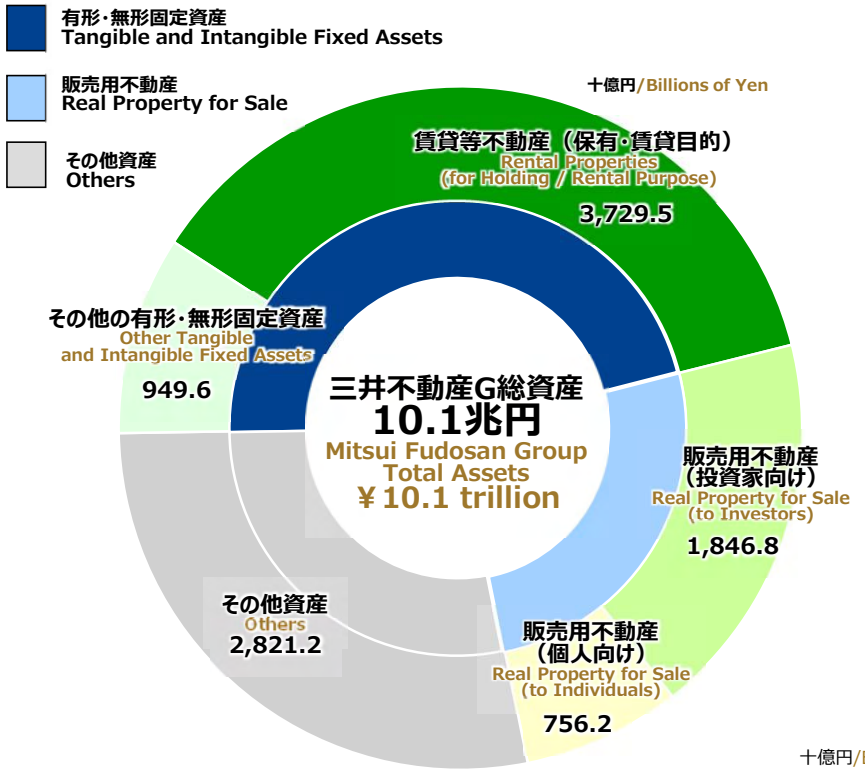
*2 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。
/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

*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

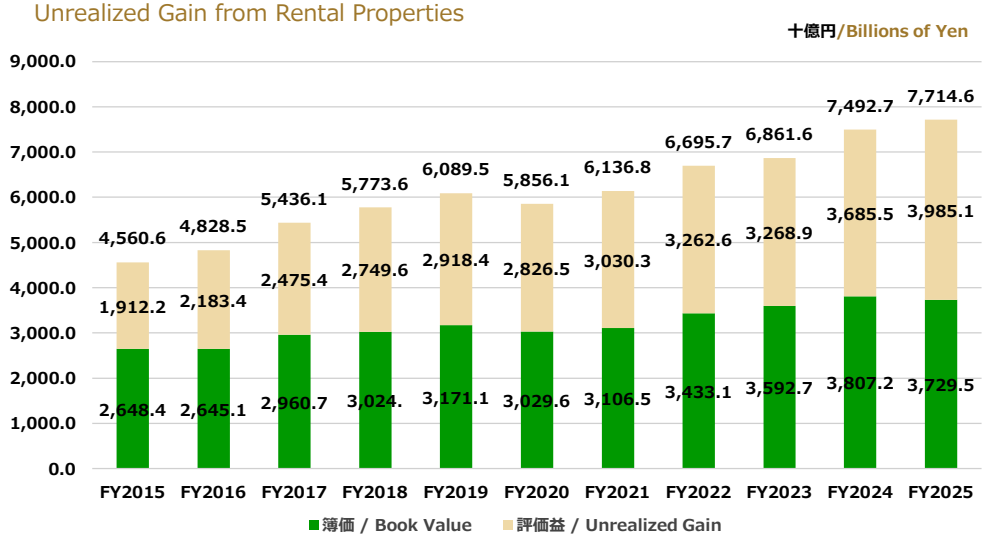
*4 2023年度以前：ROA=(営業利益＋営業外収益)/総資産期首期末平均残高　2024年度以降：ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高
/～FY2023：ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over period　FY2024～：ROA=Business income/average total assets over period

*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



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

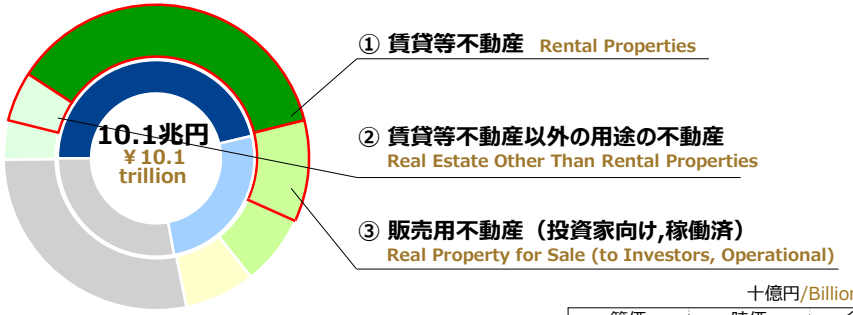


十億円/Billions of Yen

				期末簿価 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

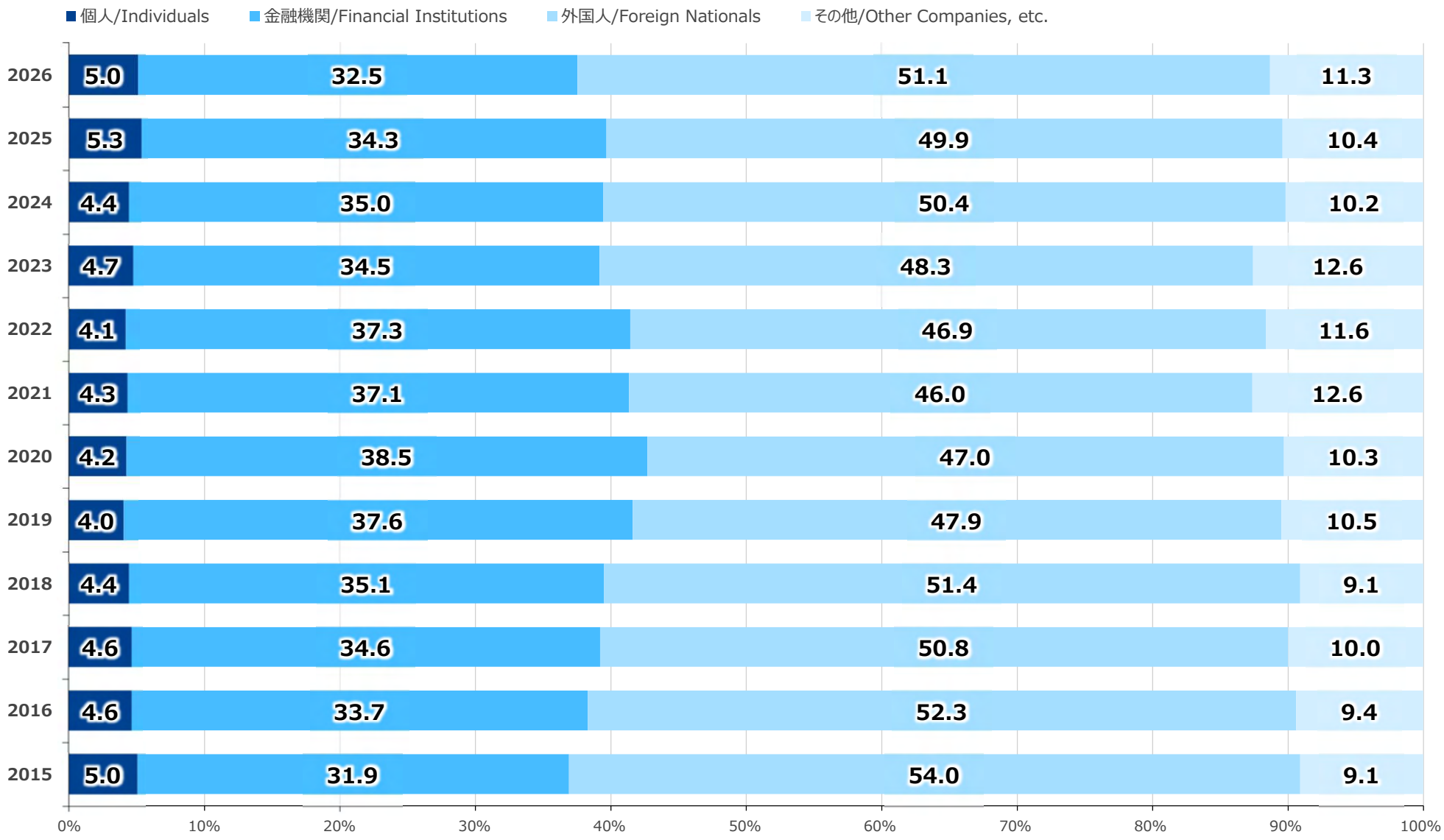
(参考)賃貸等不動産以外の資産も含めた時価評価
(Reference) Market price including assets other than rental properties



十億円/Billions of Yen

		簿価 Book value	時価 Market Price	含み益 Unrealized Gain
固定資産 / Fixed Assets		4,260.1	8,878.5	4,618.3
	①賃貸等不動産 ①Rental Properties	3,729.5	7,714.6	3,985.1
	②賃貸等不動産以外の用途の不動産 ②Real 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） ③Real Property for Sale (to Investors, Operating)	1,087.2	1,789.5	702.3
合計 / Total		5,347.3	10,668.0	5,320.6

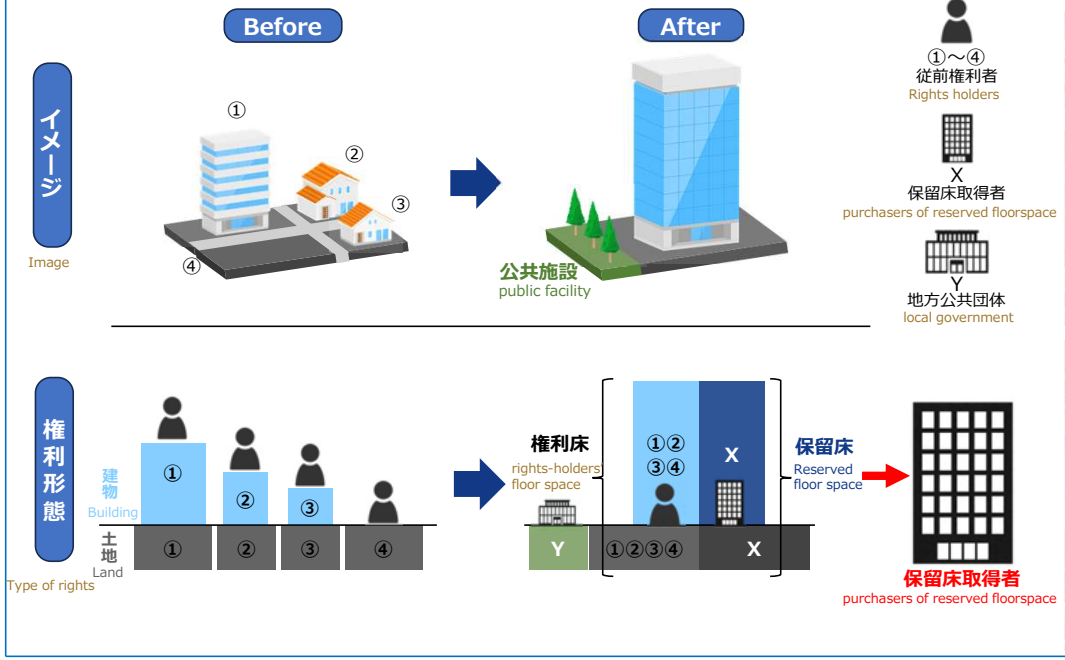
3月末時点の株主構成比
Shareholder Composition as of March 31



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

市街地再開発事業
Urban Area Redevelopment Project

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



（事例）東京ミッドタウン八重洲
(case) TOKYO MIDTOWN YAESU

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.

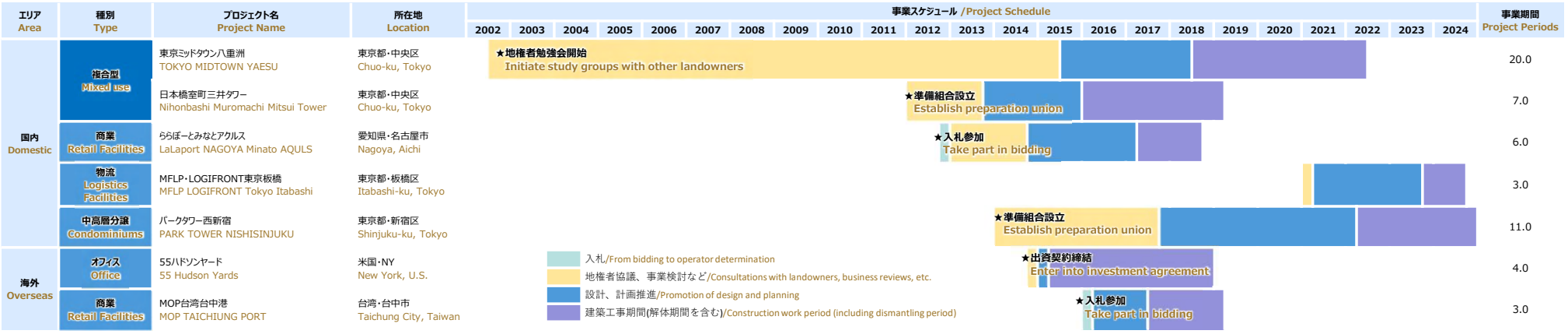
保有資産の建替
Reconstruction of Owned Assets

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）

エリア Area	種別 Type	プロジェクト名 Project Name	所在地 Location	事業期間 Project Periods
国内 Domestic	複合型 Mixed use	東京ミッドタウン八重洲 TOKYO MIDTOWN YAESU	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	20.0
		日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	7.0
	商業 Retail Facilities	ららぽーとみなとアクルス LaLaport NAGOYA Minato AQULS	愛知県・名古屋市 Nagoya, Aichi	6.0
	物流 Logistics Facilities	MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP LOGIFRONT Tokyo Itabashi	東京都・板橋区 Itabashi-ku, Tokyo	3.0
	中高層分譲 Condominiums	パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHISINJUKU	東京都・新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	11.0
海外 Overseas	オフィス Office	55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York, U.S.	4.0
	商業 Retail Facilities	MOP台湾台中港 MOP TAICHIUNG PORT	台湾・台中市 Taichung City, Taiwan	3.0



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

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

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

百万円/Millions of yen

年度/FY			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/Eレシオ(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/Eレシオ=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.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/

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

年度/FY			単位/Unit	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	1,000㎥/年 1,000 ㎥/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	1,000㎥/年 1,000 ㎥/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
Office Buildings

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）
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
日本橋髙島屋三井ビルディング Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースタワー GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	–
msb Tamachi　田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower South	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
ゲートスクエア GATE SQUARE	千葉県柏市 Kashiwa, 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
Retail Facilities

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）
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
ＭＯＰ木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市	Kisarazu, Chiba	≒ 53,100㎡	≒ 330	2012年4月	Apr. 2012	79
ＭＯＰ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
ＭＯＰ滋賀竜王	MOP SHIGA RYUO	滋賀県蒲生郡	Gamo-gun, Shiga	≒ 37,000㎡	≒ 240	2010年7月	Jul. 2010	31
ＭＯＰ岡崎	MOP OKAZAKI	愛知県岡崎市	Okazaki, Aichi	≒ 35,000㎡	≒ 180	2025年11月	Nov. 2025	14 *4
ＭＯＰ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
ＭＯＰ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
ＭＯＰ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
ＭＯＰ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
ＭＯＰ幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市	Chiba, Chiba	≒ 23,000㎡	≒ 140	2000年10月	Oct. 2000	22
ＭＯＰ仙台港	MOP SENDAI PORT	宮城県仙台市	Sendai, 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 FUNABASHI Ⅰ	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 FUNABASHI Ⅱ	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 FUNABASHI Ⅲ	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 SHIOHAMA Ⅱ	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 EBINA Ⅰ	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）

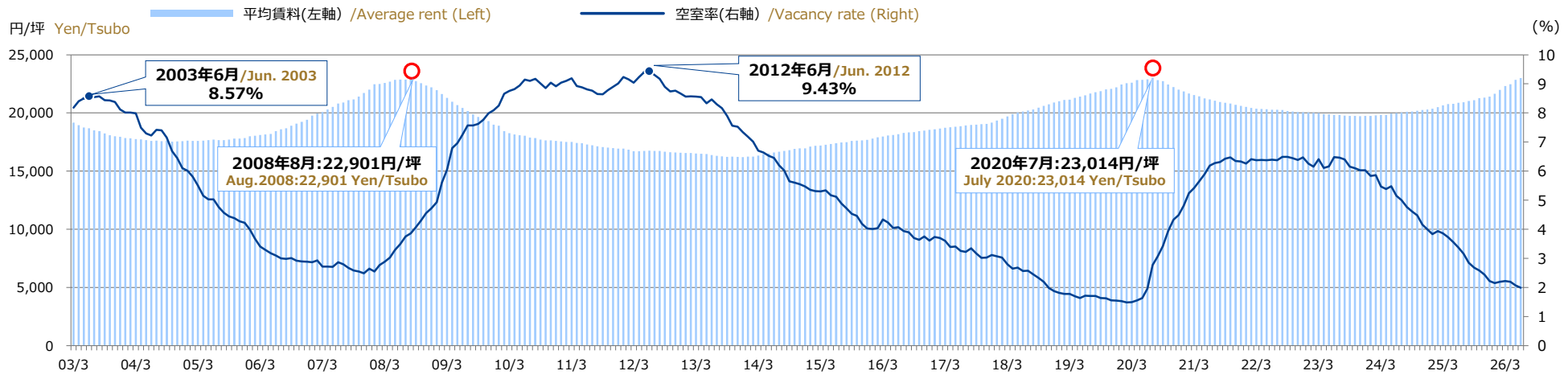
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	建物延床面積（約）または戸数 Total Floor Space(Approx.) for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, US	≒ 215,000㎡	1970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

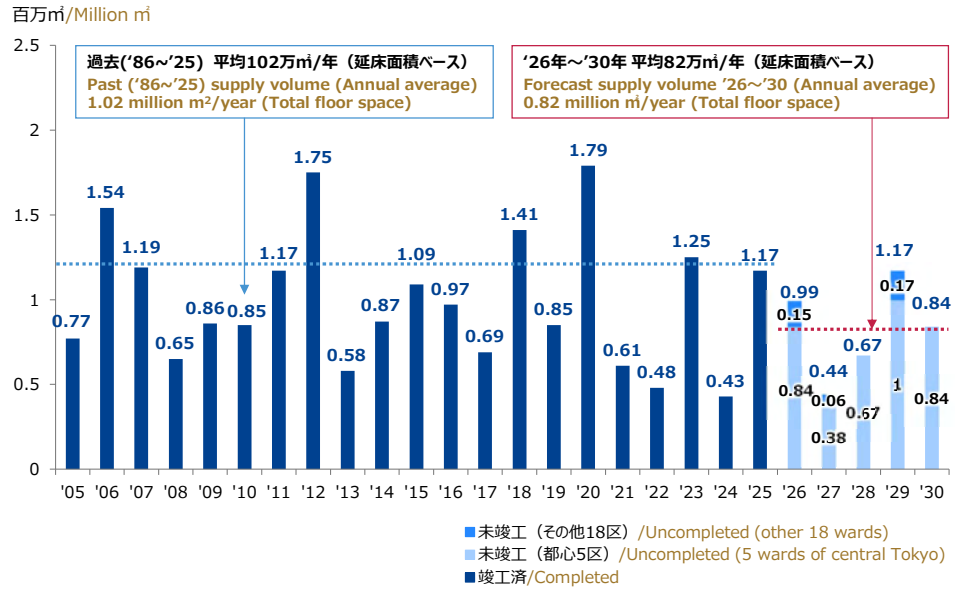
都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）
Office Building Market Trend (Average Rent / Vacancy Rate) - 5 Wards of Central Tokyo

資料：三鬼商事
Source: Miki Shoji



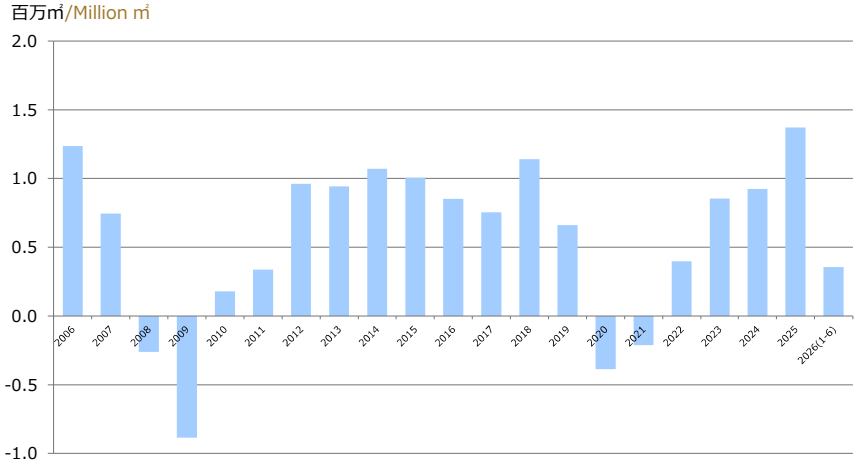
オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）
Trend of Supply Volume of Large-Scale Office Buildings within Tokyo's 23 Wards (Calendar year)

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



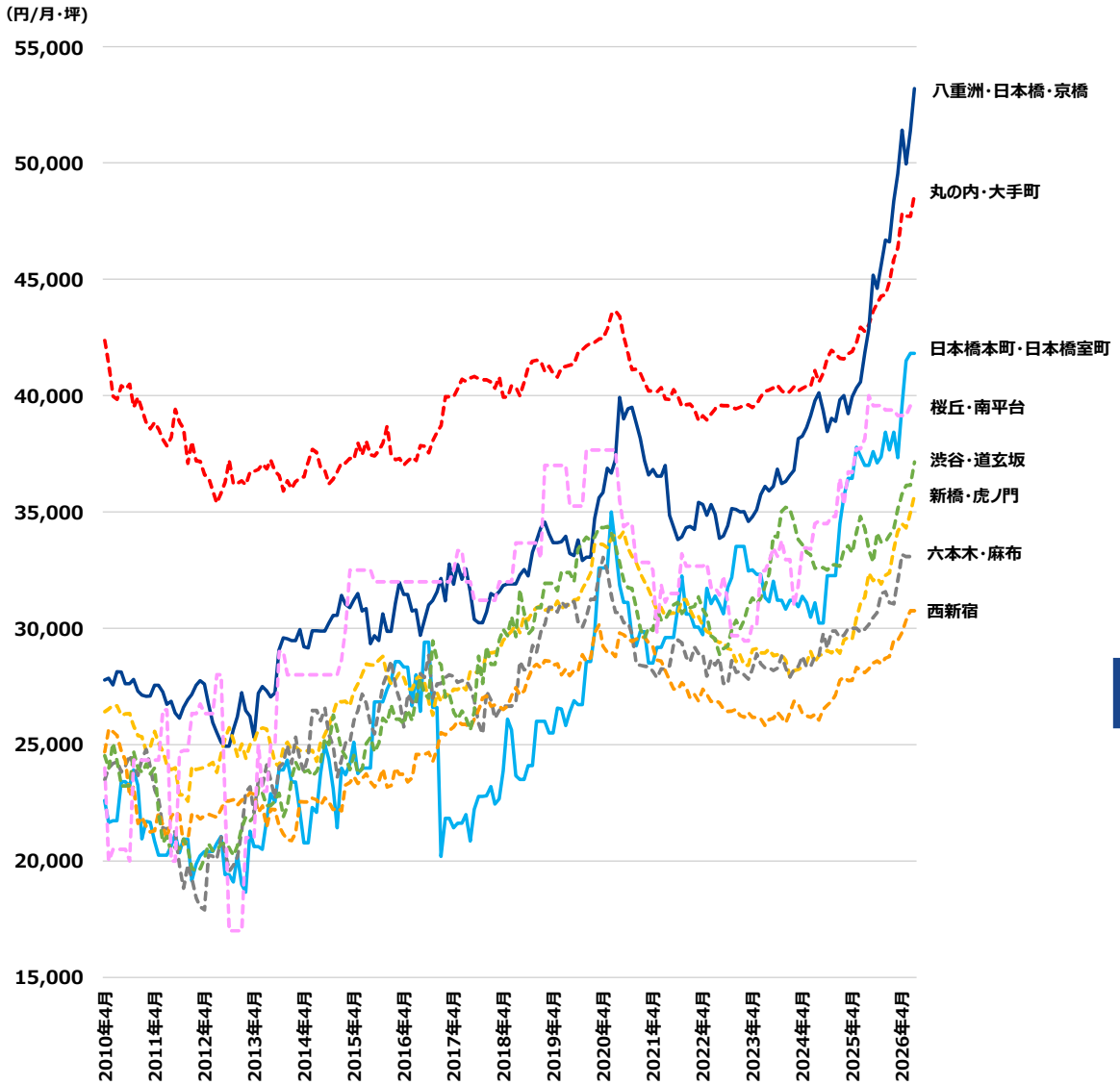
都心5区のネットアブソープション（暦年）
Net Absorption Trend (5 wards of Central Tokyo, Calendar year)

資料：三幸エステート
Source: Sanko Estate



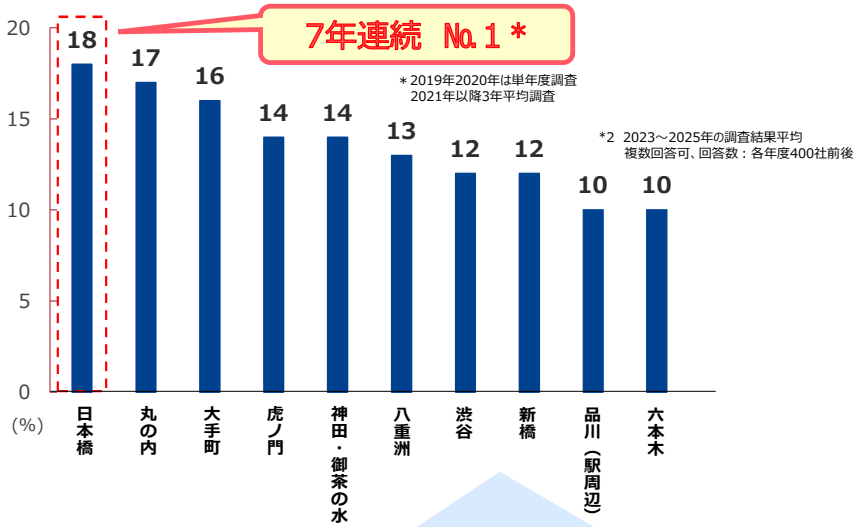
マーケット動向：オフィス
Market Trends : Office

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

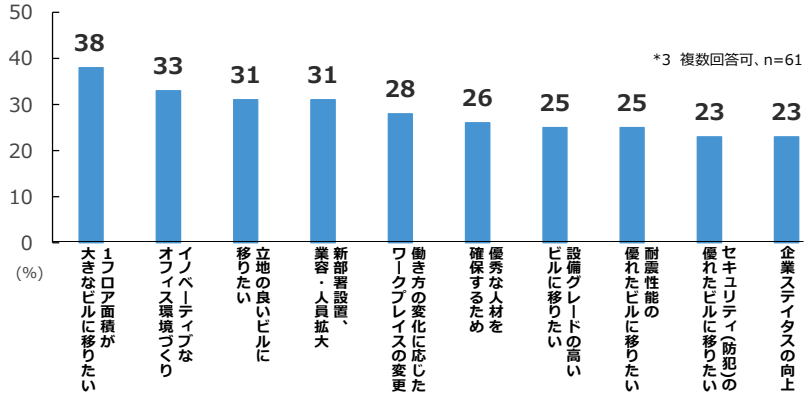
「新規賃借する場合の希望エリア」 回答割合*2（上位10エリア）



●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）

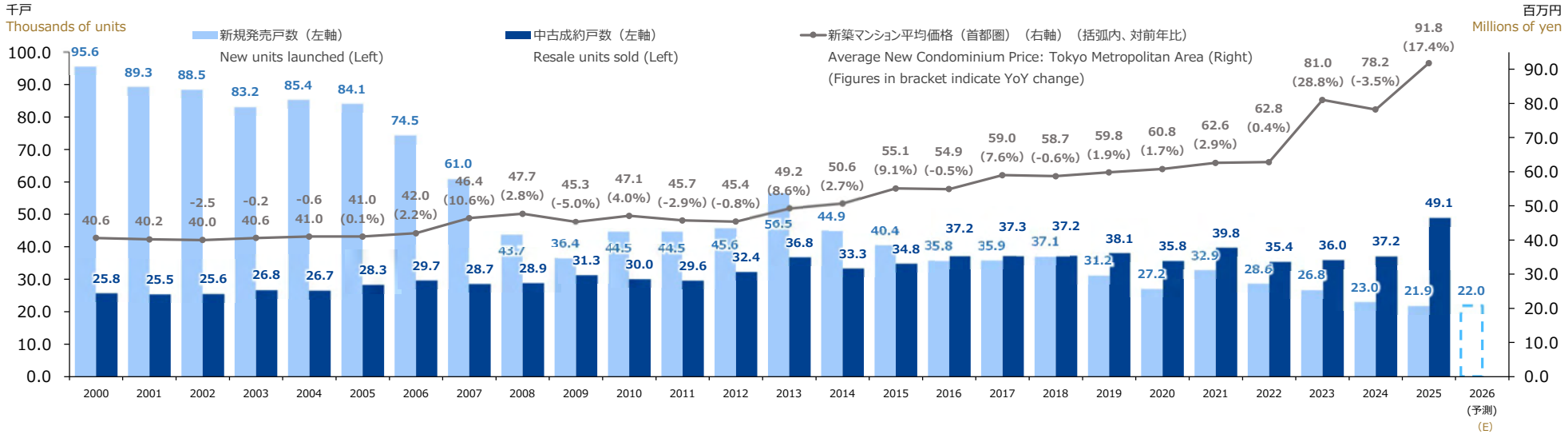


出典：森ビル「2025年 東京23区オフィスニーズに関する調査」
調査対象：東京23区内に本社が所在する企業　約10,000社　（有効回答約1,700社）

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)

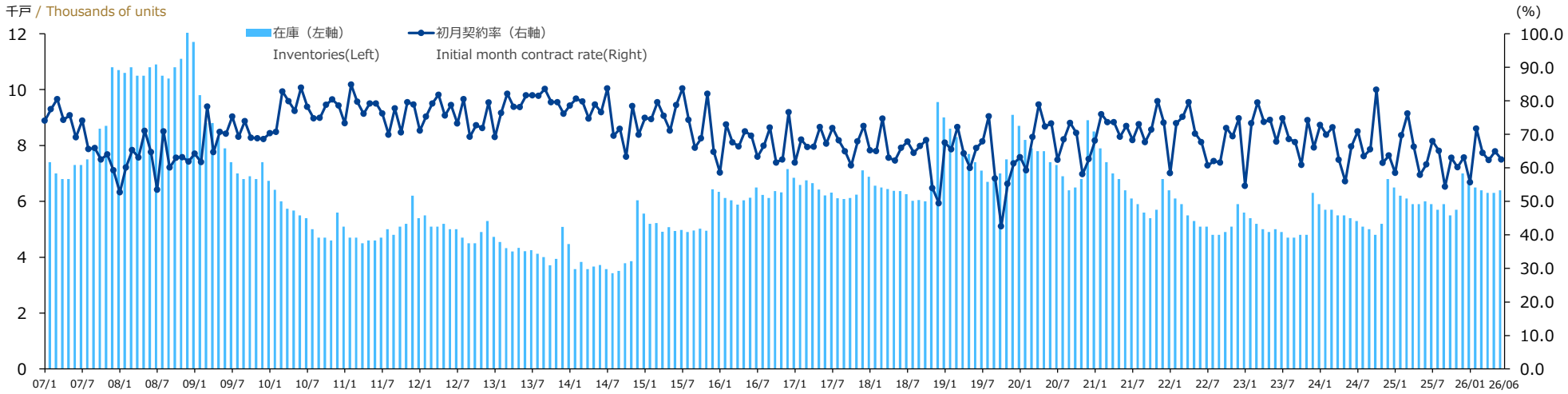
資料：不動産経済研究所、東日本不動産流通機構
Source: Real Estate Economic Institute、
Real Estate Information Network for East Japan



首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

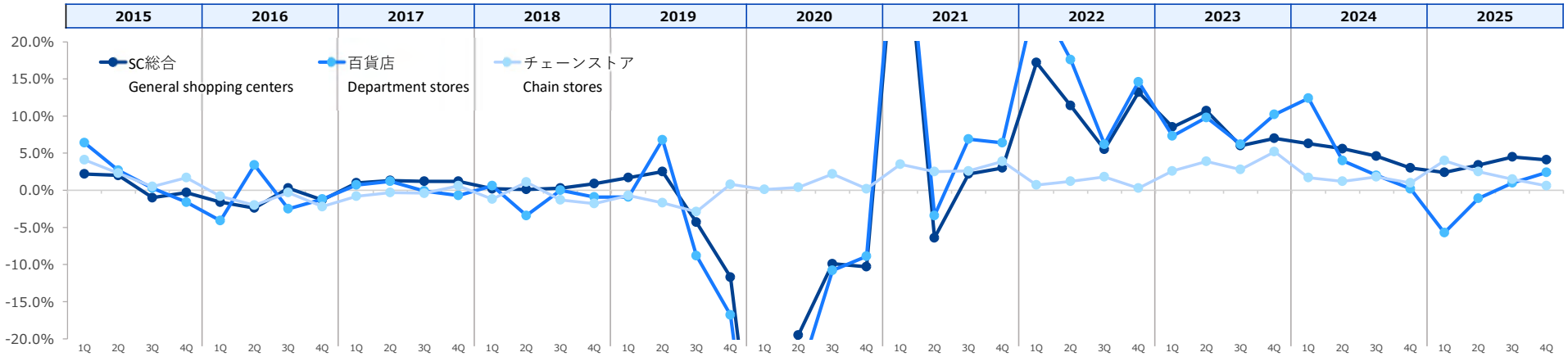
Condominium Market in the Tokyo Metropolitan Area : Initial Month Contract & Unsold Inventory

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

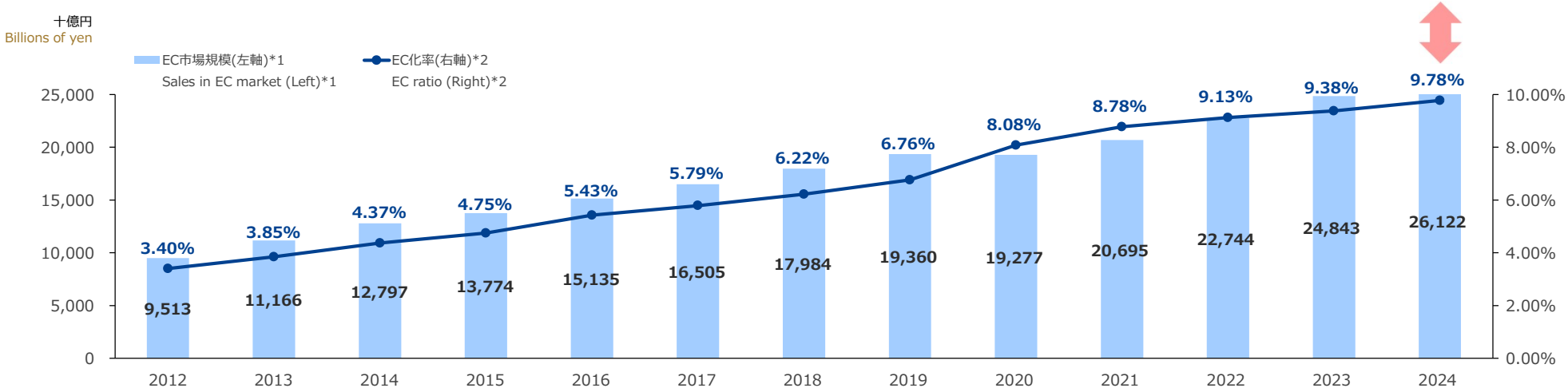


＊<SC総合> 1Q,FY2020：-48.8% / 1Q,FY2021：42.7% <百貨店> 1Q,FY2020：-51.7% / 2Q,FY2020：-25.6% / 1Q,FY2021：44.9%
*<General shopping centers> 1Q,FY2020：-48.8% / 1Q,FY2021：42.7% <Department stores> 1Q,FY2020：-51.7% / 2Q,FY2020：-25.6% / 1Q,FY2021：44.9%

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

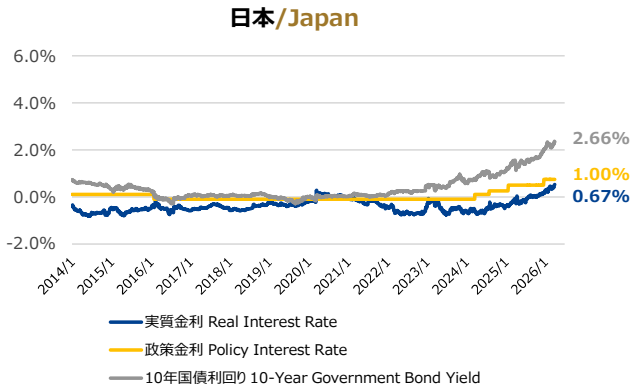
世界のEC化率 20.1%
Global EC rate 20.1%

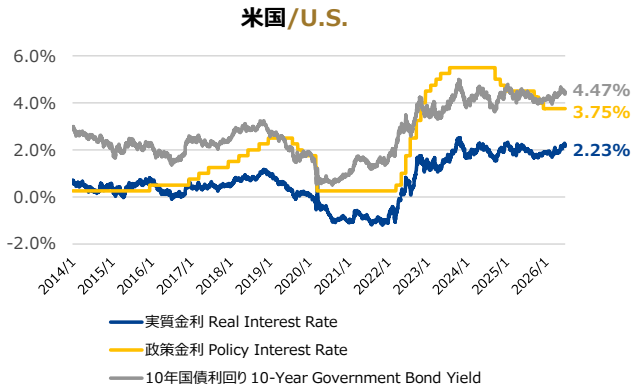


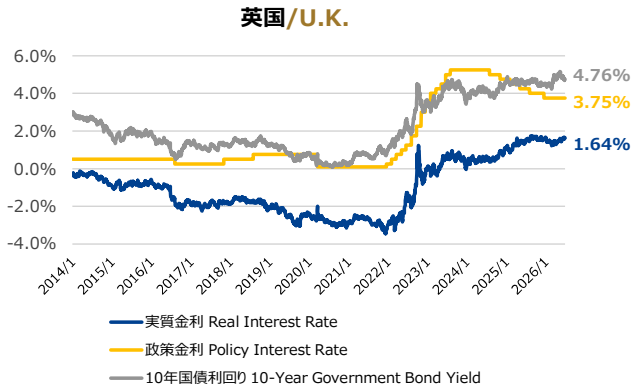
*1：EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む
*2：EC化率データの対象は物販系分野のみ

*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



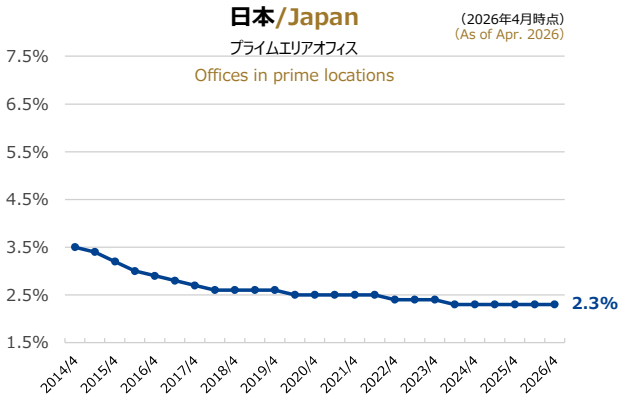




実質金利は10年物価連動債利回りを使用 / The real interest rate is based on the 10-year inflation-linked bond yield

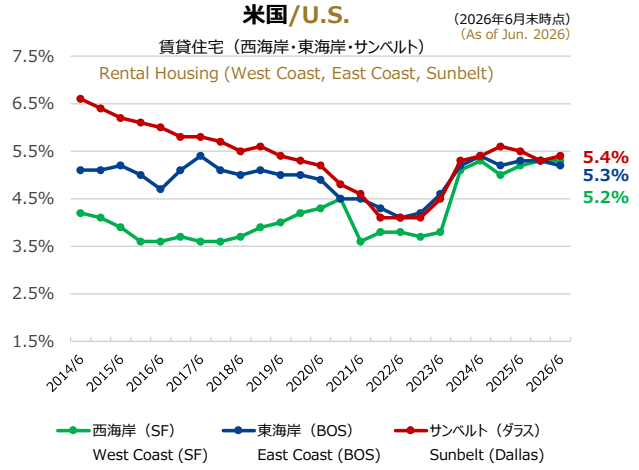
資料：Bloomberg掲載データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.

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.

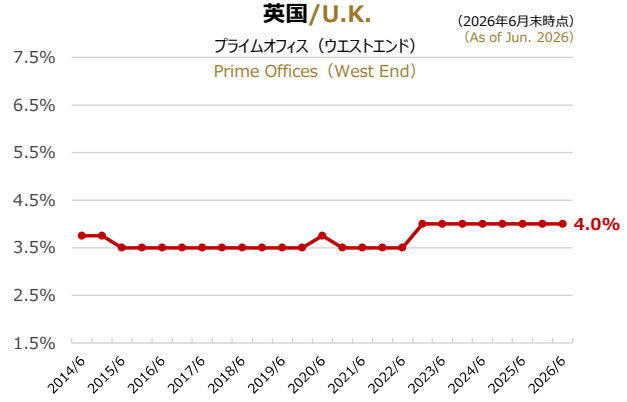


プライムエリアオフィス：東京都心プライムエリア（基準階200坪以上）の中規模・上位グレードオフィス
利回りベンチマーク（NCFベース）：大和不動産鑑定が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す
Offices in prime locations: Mid-sized and upper-grade office buildings located in the prime areas of central Tokyo, with a standard floor area of 200 tsubo or more.
Yield benchmark (on an NCF 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.



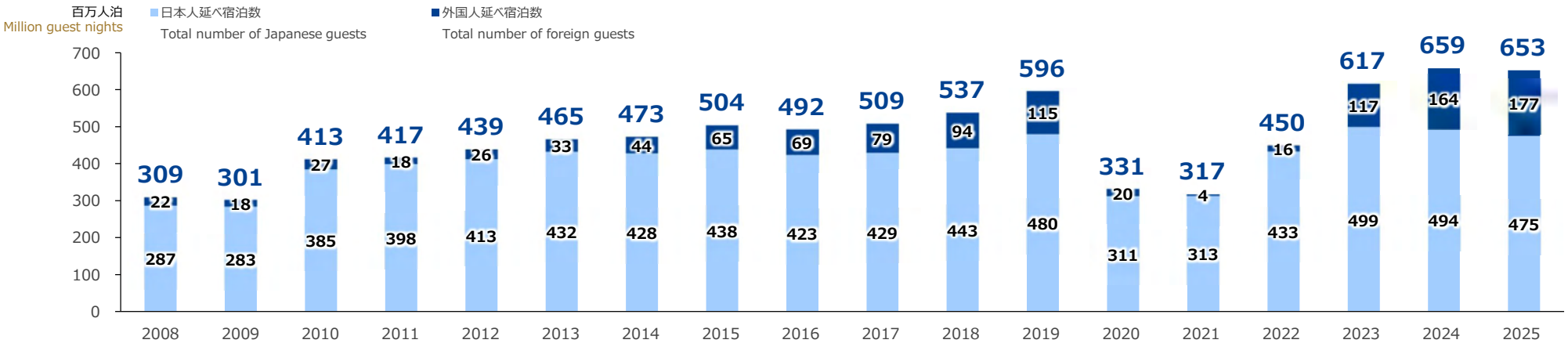
資料：Bloomberg掲載データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.



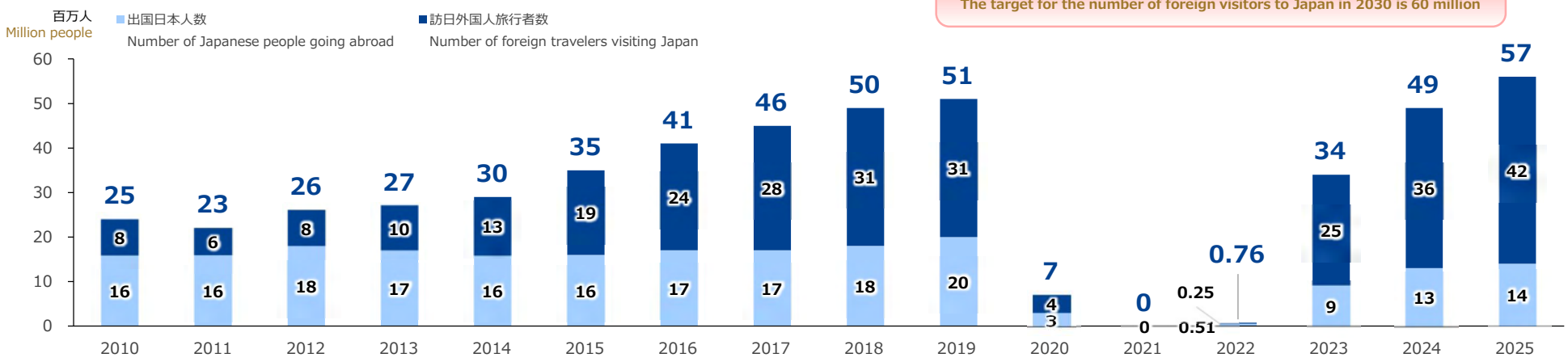
資料：ジョーンズ ラング ラサール提供データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data by Jones Lang LaSalle.

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