

2025年3月期決算 決算等の概要

2025年5月13日

さあ、街から未来をかえよう



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

1

2025年3月期（当期）業績概要

2

2026年3月期（次期）業績見通し

3

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の進捗

4

株主還元ハイライト

**① 2025年3月期（当期）
業績ハイライト**

①2025年3月期決算 業績ハイライト

- 営業収益26,253億円、前期比2,420億円 (+10.2%)
- 事業利益*¹ 3,986億円、前期比525億円 (+15.2%)
- 当期純利益*² 2,487億円、前期比241億円 (+10.8%)
- 営業収益・各利益は、いずれも業績予想を上回り、**過去最高を更新**

(単位：億円)		当期実績(A)	前期実績(B)	増減 (率)		当期通期予想(C)	達成率
		2024.4.1~2025.3.31	2023.4.1~2024.3.31	(A)-(B)	(A)/(B)-1	2025/2/7公表	(A)/(C)
13期連続で 過去最高更新	営業収益	26,253	23,832	+2,420	+10.2%	26,000	101.0%
前期を上回り 過去最高更新	事業利益	3,986	3,461	+525	+15.2%	3,900	102.2%
3期連続で 過去最高更新	経常利益	2,902	2,678	+223	+8.4%	2,800	103.7%
3期連続で 過去最高更新	親会社株主に帰属する 当期純利益	2,487	2,246	+241	+10.8%	2,400	103.7%

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

*2 親会社株主に帰属する当期純利益

①2025年3月期決算 連結PL概要

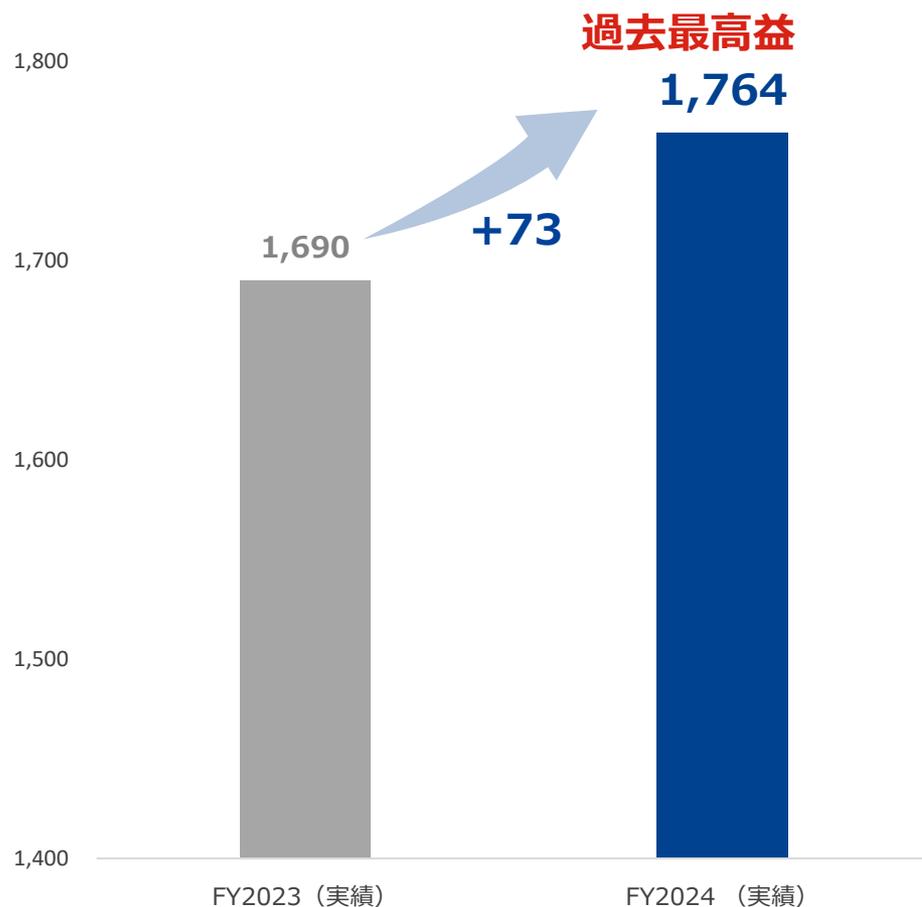
➤ 全てのセグメントの事業利益は、いずれも前期比で増益かつ**過去最高益**

(単位：億円)	当期実績(A) 2024.4.1~2025.3.31	前期実績(B) 2023.4.1~2024.3.31	増減 (A)-(B)
賃貸	1,764	1,690	+73
分譲	1,670	1,351	+318
マネジメント	716	662	+53
施設営業	386	263	+122
その他	65	41	+24
消去他	-616	-548	-67
事業利益	3,986	3,461	+525

①2025年3月期決算 各セグメント利益の状況（賃貸）

➤ 事業利益1,764億円、前期比73億円（+4.3%）

事業利益（億円）



◎ 国内外オフィスの賃貸収益伸長

首都圏オフィス空室率*

1.3%

* 2025年3月末時点空室率
当社首都圏単体データ



東京ミッドタウン八重洲



50 Hudson Yards

◎ 既存商業施設の売上伸長

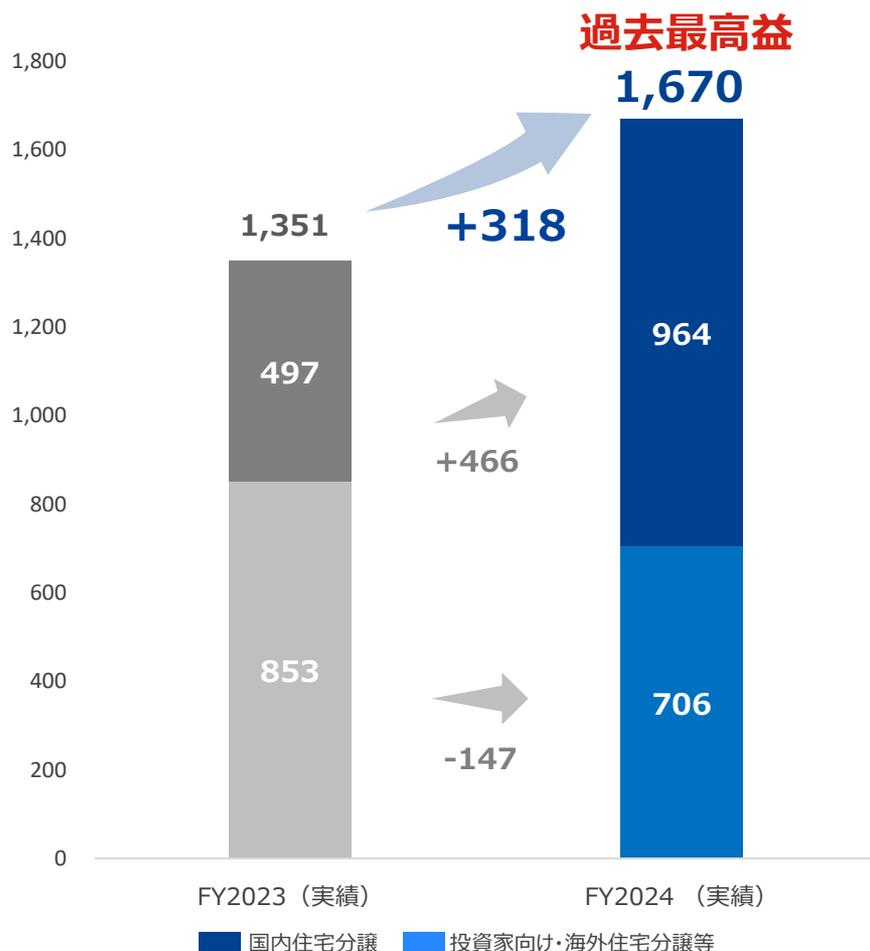
商業施設売上（前期比）

105%

①2025年3月期決算 各セグメント利益の状況（分譲）

➤ 事業利益1,670億円、前期比318億円（+23.6%）

事業利益（億円）



◎ 国内住宅分譲の順調な引渡し



パークタワー勝どきサウス



三田ガーデンヒルズ

◎ 固定資産・販売用不動産の売却進捗



横浜三井ビルディング

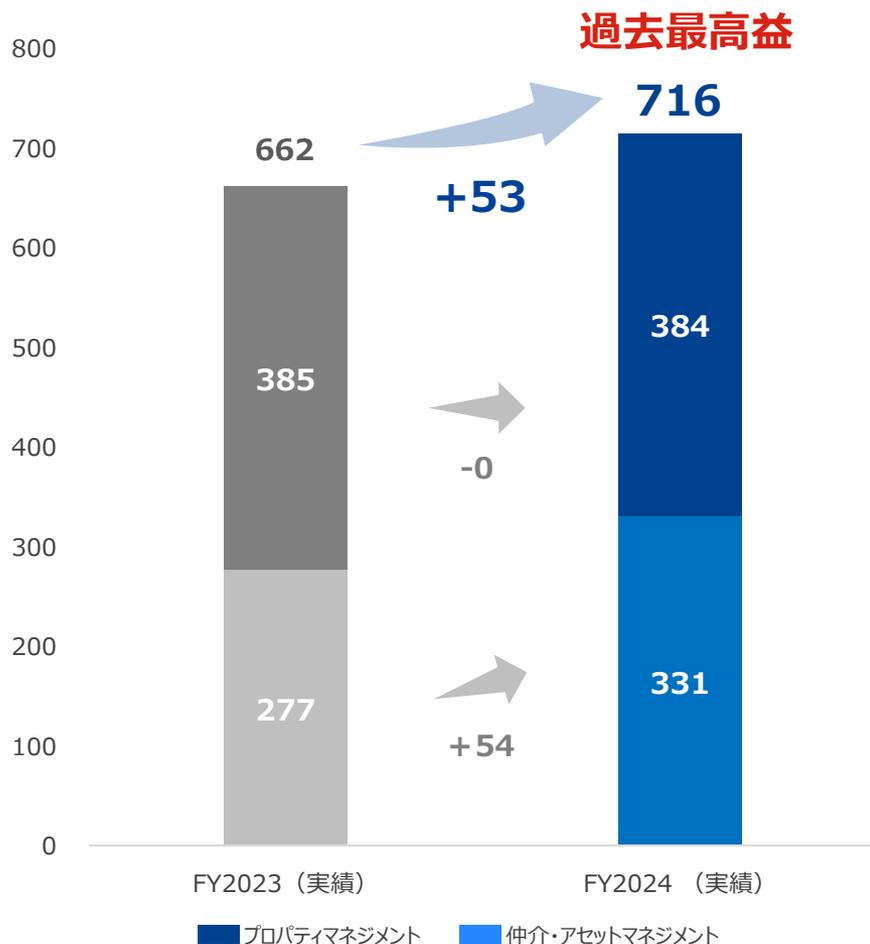


Otemachi One タワー

①2025年3月期決算 各セグメント利益の状況（マネジメント）

➤ 事業利益716億円、前期比53億円（+8.1%）

事業利益（億円）



◎リパーク（貸駐車場）における稼働向上・システム関係費用の増加等



◎個人向け仲介事業の取引単価向上・AUMの拡大等

リハウス仲介手数料（前期比）

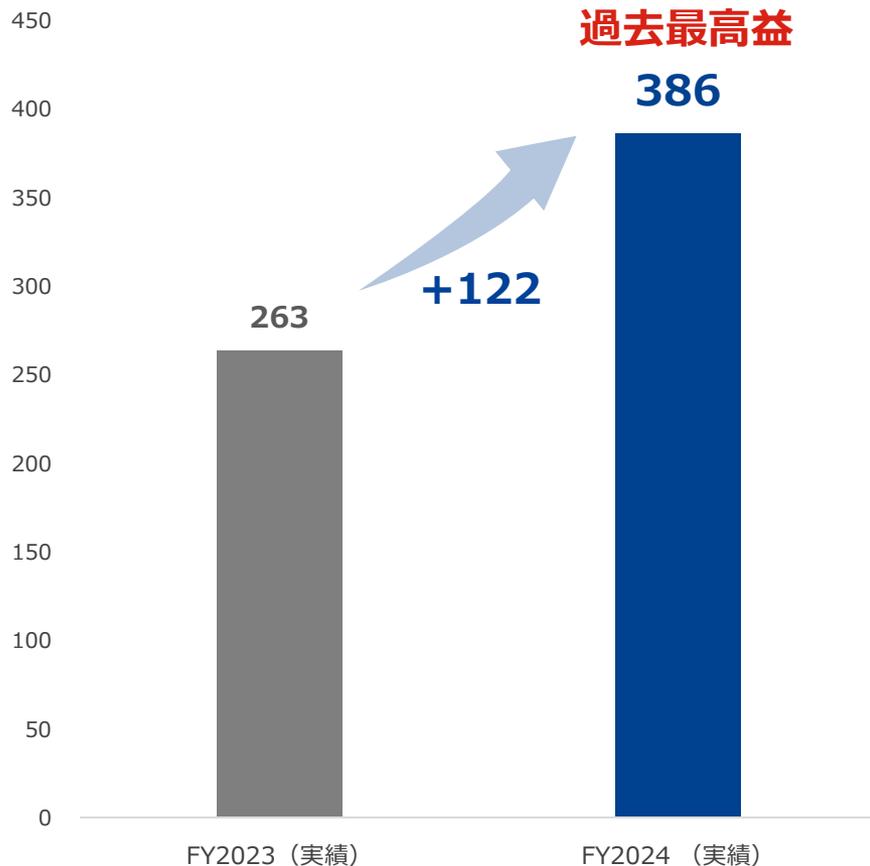
108%

三井のリハウス

①2025年3月期決算 各セグメント利益の状況（施設営業）

➤ 事業利益386億円、前期比122億円（+46.6%）

事業利益（億円）



◎ホテル・リゾートADRの大幅な上昇

2024年度ADR*（前期比）

約120%

*当社国内宿泊主体型ホテル平均



三井ガーデンホテル京都三条プレミア（2024年7月開業）



三井ガーデンホテル銀座築地（2024年9月開業）

◎東京ドーム 稼働日数・来場者数の増加

東京ドーム動員数（前期比）

104.8%



東京ドームシティ



東京ドームホテル

① 2025年3月期 連結BS概要

- 総資産9.8兆円（前期末比+3,703億円 うち為替影響2,840億円）
- 有利子負債4.4兆円（前期末比-143億円 うち為替影響827億円）
- 純資産3.2兆円（前期末比+360億円）

単位：億円

	当期(A) 2024.4.1~2025.3.31	前期(B) 2023.4.1~2024.3.31	増減 (A)-(B)
流動資産	31,684	30,392	+1,292
うち販売用不動産・前渡金	25,007	23,752	+1,254
固定資産	66,914	64,502	+2,411
うち有形・無形固定資産	47,074	44,055	+3,018
うち投資その他の資産	19,840	20,447	-607
資産計	98,598	94,895	+3,703

	当期(A) 2024.4.1~2025.3.31	前期(B) 2023.4.1~2024.3.31	増減 (A)-(B)
流動負債	18,495	14,400	+4,095
固定負債	47,395	48,148	-752
負債計	65,891	62,548	+3,342
うち有利子負債	44,160	44,304	-143
純資産計	32,707	32,346	+360
負債・純資産計	98,598	94,895	+3,703

	当期(A) 2024.4.1~2025.3.31	前期(B) 2023.4.1~2024.3.31	増減 (A)-(B)
D/Eレシオ（倍）	1.40	1.42	-0.02
自己資本比率	31.9%	32.8%	-0.9pt

②2026年3月期（次期）
業績見通し

②2026年3月期 業績見通し（事業利益）

- 事業利益4,250億円、前期比263億円（+6.6%）
- 純利益 2,600億円、前期比112億円（+4.5%） **過去最高益 更新見込み**

（単位：億円）

		次期(A) 2025.4.1~2026.3.31	当期(B) 2024.4.1~2025.3.31	増減（率） (A)-(B) (A)/(B)-1	
	営業収益	27,000	26,253	+ 746	+2.8%
	営業利益	3,800	3,727	+ 72	+1.9%
	営業外損益	-950	-824	-125	
	純金利負担	-800	-793	-6	
	その他	-150	-31	-118	
持分法投資損益	経常利益	2,850	2,902	-52	-1.8%
	特別損益	900	727	+ 172	
固定資産売却損益	法人税等ほか	-1,150	-1,142	-7	
	親会社株主に帰属する 当期純利益	2,600	2,487	+ 112	+4.5%
	事業利益	4,250	3,986	+ 263	+6.6%

②2026年3月期 業績見通し（セグメント別事業利益）

➤ 各セグメント利益は堅調に推移する見込み

(単位：億円)

	次期(A)	当期(B)	増減(率)	
	2025.4.1~2026.3.31	2024.4.1~2025.3.31	(A)-(B)	(A)/(B)-1
事業利益	4,250	3,986	+263	+6.6%
賃貸	1,750	1,764	-14	-0.8%
分譲	1,900	1,670	+229	+13.7%
マネジメント	750	716	+33	+4.7%
施設営業	450	386	+63	+16.6%
その他	50	65	-15	-23.9%
消去他	-650	-616	-33	+5.4%

③グループ長期経営方針 「& INNOVATION 2030」の進捗

③グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の進捗

➤ 各種指標いずれも2026年度の目標に向けて順調に進捗

& INNOVATION 2030 KPI		FY2024 実績	FY2025 予想	FY2026 目標
成長性指標	EPS成長率* <small>*FY2023業績予想EPS：78.5円 を起点とする</small>	+13.7%/年 (EPS：89.3円)	約+9.6%/年・CAGR (EPS：約94円*)	+8%/年以上・CAGR
効率性指標	ROE	8.0%	8%台前半*	8.5%以上
PL	事業利益	3,986億円	4,250億円	4,400億円以上
	当期純利益	2,487億円	2,600億円	2,700億円以上
BS	有利子負債	約4.42兆円	4.60兆円	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	1.4倍台*	1.2～1.5倍程度
有価証券	政策保有株式	約23% 縮減	累計40%程度 縮減	50% 縮減 (3ヶ年累計)

*一定の仮定を前提に算出

③「& INNOVATION 2030」の進捗（キャッシュアロケーション）

➤ 3か年累計計画に対して、概ね3～4割の進捗と順調に推移

& INNOVATION 2030 3か年累計
(FY2024-FY2026)



初年度である2024年度における進捗状況

キャッシュイン	キャッシュアウト
資産回収 2兆円程度	成長投資 2兆円程度
基礎営業 キャッシュフロー* 1兆円程度	戦略的資金 0.6兆円程度
	株主還元 0.4兆円程度

項目		2024年度実績 (進捗)
キャッシュ イン	資産回収	約6,100億円 (約3割)
	基礎営業 キャッシュフロー*	約4,900億円 (約5割)
キャッシュ アウト	成長投資 + 戦略的資金	約9,300億円 (約4割)
	株主還元	約1,300億円 (約3割)

*基礎営業キャッシュフロー：営業活動によるキャッシュフロー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

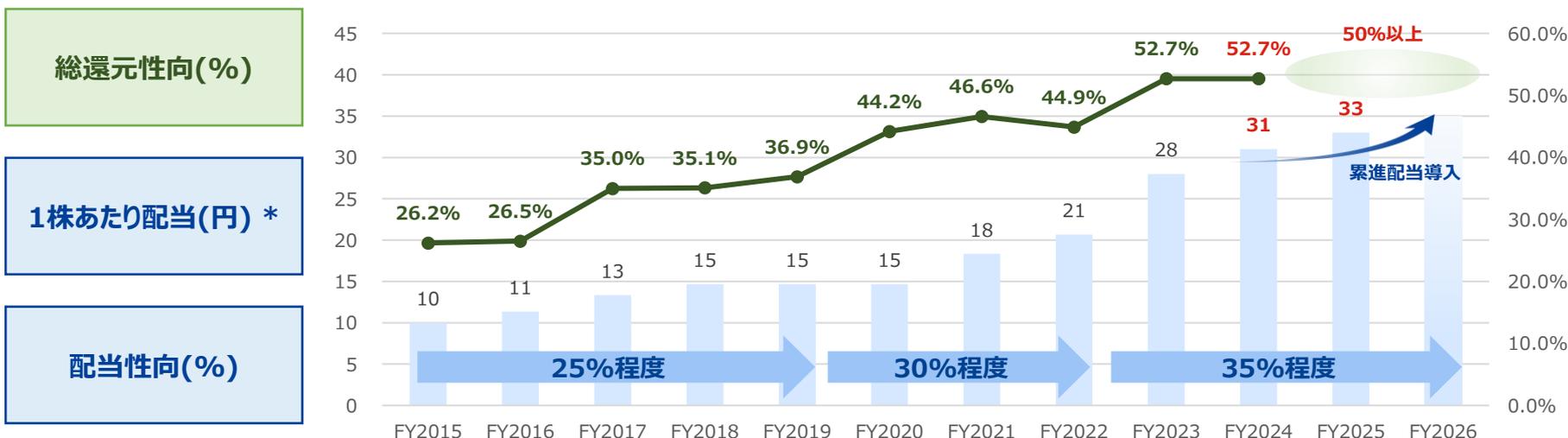
④株主還元ハイライト

④株主還元ハイライト

➤ 「& INNOVATION 2030」の株主還元方針（2024年度-2026年度）に準じた株主還元の実現

「& INNOVATION 2030」KPI		内容
年間配当金	配当性向 毎期 35%程度 累進配当導入	2024年度： 31円/株 （予定） 2025年度： 33円/株 （予定）
自己株式取得	機動的・継続的な取得	2024年度：総額 450億円*
総還元性向	毎期 50%以上	2024年度： 52.7% （予定）

*2025.2.7決定。取得期間：2025.2.10-2026.1.31



*2024/4/1に株式分割（1株→3株）したため、FY2015-2023は分割後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

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。