

2026年3月期 第2四半期（中間期） 決算の概要

2025年11月11日

さあ、街から未来をかえよう



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

1 業績ハイライト

2 業績予想および進捗率

3 株主還元ハイライト

業績ハイライト

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 業績ハイライト

- 営業収益 : 13,534億円、前年同期比+1,909億円 (+16.4%)
- 事業利益*1 : 2,464億円、前年同期比 +733億円 (+42.3%)
- 純利益*2 : 1,521億円、前年同期比 +638億円 (+72.3%)
- 営業収益・各利益は、いずれも第2四半期（累計）の過去最高を更新

(億円)	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減額・率	
営業収益	13,534	11,624	+1,909	+16.4%
事業利益	2,464	1,731	+733	+42.3%
経常利益	1,835	1,373	+462	+33.7%
親会社株主に帰属する 中間純利益	1,521	883	+638	+72.3%

*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中間純利益

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要

➤ 全てのセグメントの事業利益は、いずれも前年同期比で増益

(億円)	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	885	856	+29
分譲	1,242	630	+611
マネジメント	385	342	+42
施設営業	233	194	+39
その他	20	13	+6
消去他	△303	△306	+3
事業利益	2,464	1,731	+733

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➤ 事業利益 885億円、前年同期比 +29億円 (+3.4%)

(億円)

2026年3月期
2Q実績（累計）

2025年3月期
2Q実績（累計）

増減

各セグメント利益の状況

賃貸

賃貸

885

856

+29

分譲

1,242

630

+611

国内住宅分譲

875

448

+426

投資家向け分譲等

367

181

+185

マネジメント

385

342

+42

プロパティマネジメント

203

193

+10

仲介・
アセットマネジメント等

182

149

+32

施設営業

233

194

+39

その他

20

13

+6

消去他

△303

△306

+3

事業利益

2,464

1,731

+733

・国内外オフィスの収益・利益の拡大等により、セグメント全体で増収増益

・当第2四半期末における

当社の首都圏オフィス空室率は0.9%

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➤ 事業利益 1,242億円、前年同期比 +611億円（+97.0%）

	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減
（億円）			
賃貸	885	856	+29
分譲	1,242	630	+611
国内住宅分譲	875	448	+426
投資家向け分譲等	367	181	+185
マネジメント	385	342	+42
プロパティマネジメント	203	193	+10
仲介・ アセットマネジメント等	182	149	+32
施設営業	233	194	+39
その他	20	13	+6
消去他	△303	△306	+3
事業利益	2,464	1,731	+733

各セグメント利益の状況

分譲

（国内住宅分譲）

・「三田ガーデンヒルズ」、「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗

・国内新築マンション分譲の当期計上予定戸数
2,800戸に対する、契約進捗率は96%

（投資家向け分譲等）

・販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた
資産回転の加速による物件売却が進捗

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➤ 事業利益 385億円、前年同期比 +42億円 (+12.5%)

(億円)	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	885	856	+29
分譲	1,242	630	+611
国内住宅分譲	875	448	+426
投資家向け分譲等	367	181	+185
マネジメント	385	342	+42
プロパティマネジメント	203	193	+10
仲介・ アセットマネジメント等	182	149	+32
施設営業	233	194	+39
その他	20	13	+6
消去他	△303	△306	+3
事業利益	2,464	1,731	+733

各セグメント利益の状況

マネジメント

（プロパティマネジメント）

- ・カーシェア事業における利用者数増加や、
リパーク（貸し駐車場）における駐車料金の
改定等の影響により、増収増益

（仲介・アセットマネジメント等）

- ・プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、
増収増益

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➤ 事業利益 233億円、前年同期比 +39億円 (+20.1%)

(億円)	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	885	856	+29
分譲	1,242	630	+611
国内住宅分譲	875	448	+426
投資家向け分譲等	367	181	+185
マネジメント	385	342	+42
プロパティマネジメント	203	193	+10
仲介・ アセットマネジメント等	182	149	+32
施設営業	233	194	+39
その他	20	13	+6
消去他	△303	△306	+3
事業利益	2,464	1,731	+733

各セグメント利益の状況

施設営業

・ホテル・リゾートのADR・稼働率上昇や、
東京ドームにおける使用料の増額改定等
により、増収増益

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要/純金利負担

➤ 純金利負担：△370億円（前年同期比 +18億円） ※期初（2025年5月9日）通期予想：△800億円

(億円)	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減
営業収益	13,534	11,624	+1,909
営業利益	2,187	1,694	+493
事業利益	2,464	1,731	+733
営業外損益	△351	△321	△30
純金利負担	▲370	▲388	+18
その他	18	67	△48

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結PL概要/特別損益

➤ 特別損益：503億円（前年同期比+397億円） ※期初（2025年5月9日）通期予想：900億円

（億円）	2026年3月期 2Q実績（累計）	2025年3月期 2Q実績（累計）	増減
経常利益	1,835	1,373	+462
特別損益	503	106	+397
特別利益	670	134	+535
投資有価証券売却益	405	134	+270
固定資産売却益	265	0	+265
特別損失	△166	△28	△138
法人税等	△900	△608	△292
非支配株主に帰属する 中間純利益	82	11	+70
親会社株主に帰属する 中間純利益	1,521	883	+638

（参考）
政策保有株式縮減状況

FY2024 実績	FY2025 期初予想	FY2025 2Q末時点	FY2026 目標
約23% 縮減	累計40%程度 縮減	累計約40%弱 縮減進捗	50% 縮減 （3ヶ年累計）

2026年3月期第2四半期決算（中間期）決算 連結BS概要

- 総資産 : 9.8兆円（前期末比 △218億円 うち為替影響 △1,776億円）
- 有利子負債 : 4.5兆円（前期末比 +1,645億円 うち為替影響 △469億円）
- 純資産 : 3.3兆円（前期末比 +682億円）

（億円）	2026年3月期 2Q実績（累計）	前期末	増減
流動資産	31,467	31,684	△216
うち販売用 不動産・前渡金	24,374	25,007	△632
固定資産	66,912	66,914	△1
うち有形・ 無形固定資産	46,294	47,074	△779
うち投資 その他の資産	20,618	19,840	+778

資産計	98,380	98,598	△218
-----	--------	--------	------

（億円）	2026年3月期 2Q実績（累計）	前期末	増減
流動負債	16,063	18,495	△2,431
固定負債	48,927	47,395	+1,531
負債計	64,990	65,891	△900
うち有利子負債	45,806	44,160	+1,645
純資産計	33,389	32,707	+682

負債・純資産計	98,380	98,598	△218
---------	--------	--------	------

	2026年3月期 2Q実績（累計）	前期末	増減
D/Eレシオ（倍）	1.42	1.40	+0.02
自己資本比率	32.9%	31.9%	+1.0pt

業績予想および進捗率

2026年3月期第2四半期決算（中間期）業績予想および進捗率

- マネジメントの好調な営業状況および純金利負担の改善 → **連結業績予想の上方修正**
- 営業利益：3,850億円（前回予想+50億円）、事業利益：4,300億円（同+50億円）、
経常利益：2,950億円（同+100億円）、親会社株主に帰属する当期純利益：2,650億円（同+50億円）

単位：億円	2026年3月期	2026年3月期 通期予想			通期予想（今回）比較
	2Q実績（累計） (A)	今回予想(B)	前回予想 (C)	差異 (B) - (C)	進捗率
		2025年11月7日公表	2025年5月9日公表		(A)/(B)×100
営業収益	13,534	27,000	27,000	-	50.1%
営業利益	2,187	3,850	3,800	+50	56.8%
事業利益	2,464	4,300	4,250	+50	57.3%
賃貸	885	1,750	1,750	-	
分譲	1,242	1,900	1,900	-	
マネジメント	385	800	750	+50	
施設営業	233	450	450	-	
その他	20	50	50	-	
消去他	△303	△650	△650	-	
営業外損益	△351	△900	△950	+50	
純金利負担	△370	△750	△800	+50	
その他	18	△150	△150	-	
経常利益	1,835	2,950	2,850	+100	62.2%
特別損益	503	900	900	-	
法人税等他	△900	△1,300	△1,200	△100	
非支配株主に帰属する当期純利益	82	100	50	+50	
親会社株主に帰属する当期純利益	1,521	2,650	2,600	+50	57.4%

株主還元ハイライト

➤ 年間配当予想（期初*公表：33円／株）を上方修正し、1円増配→34円／株

中間配当 （期初*公表：16.5円／株）→17.0円／株

期末配当（予想） （期初*公表：16.5円／株）→17.0円／株

* 2025年5月9日

➤ 株主還元の拡充を図るため、以下の通り、自己株式の取得に関して決議

取得対象株式 普通株式

取得し得る株式の総数 6,000万株（上限）

株式の取得価額の総額 **570億円（上限）**

取得期間 **2025年12月1日～2026年3月31日**

取得方法 東京証券取引所における市場買付

以上により、**当期の総還元性向は56.6%（予定）**を見込む

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。