

2026年3月期決算 決算等の概要

2026年5月15日

さあ、街から未来をかえよう



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

2026年3月期決算 業績ハイライト

- 事業利益4,451億円、前期比+464億円 (+11.6%)
- 純利益*2,786億円、前期比+298億円 (+12.0%)
- 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**

*親会社株主に帰属する当期純利益

単位：億円		当期 (2025.4.1~2026.3.31)	前期 (2024.4.1~2025.3.31)	増減 (率)		通期予想 (2026.2.6公表)	公表との 差異
14期連続で 過去最高更新	営業収益	27,097	26,253	+843	(+3.2%)	27,000	100.4%
2期連続で 過去最高更新	事業利益	4,451	3,986	+464	(+11.6%)	4,400	101.2%
4期連続で 過去最高更新	経常利益	3,133	2,902	+230	(+7.9%)	3,050	102.7%
4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	2,786	2,487	+298	(+12.0%)	2,700	103.2%

2026年3月期決算 連結PL概要

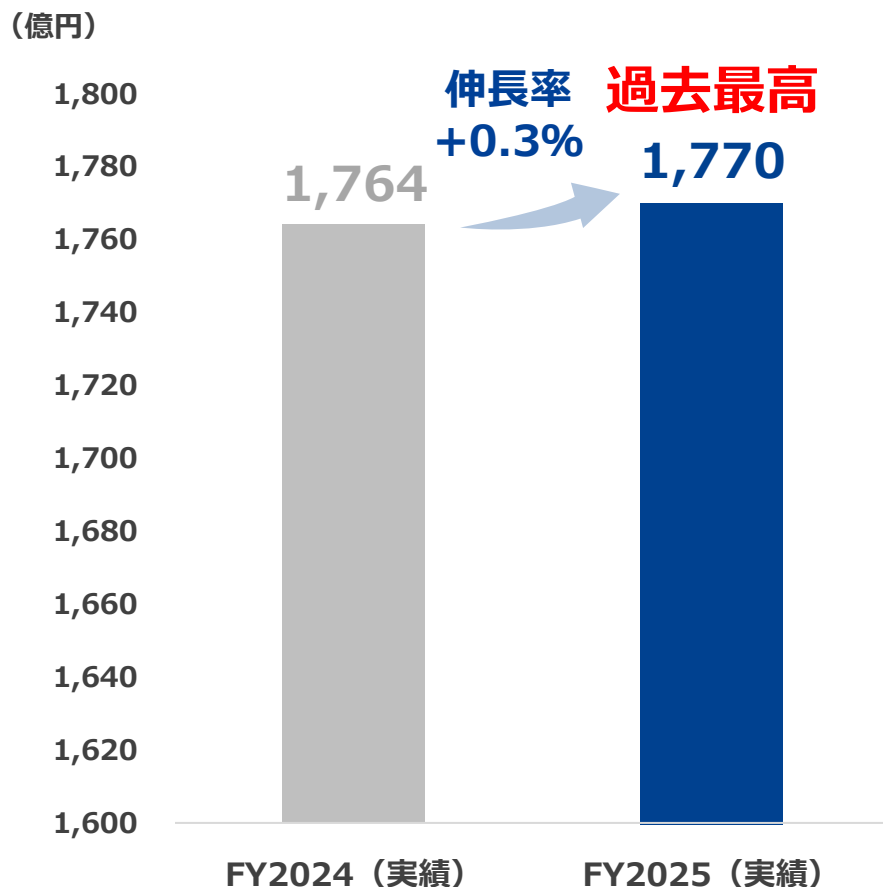
➤ 全セグメントの事業利益は、いずれも前期比増益かつ**過去最高益**

単位：億円	当期	前期	増減（率）	
	(2025.4.1~2026.3.31)	(2024.4.1~2025.3.31)		
賃貸	1,770	1,764	+5	(+0.3%)
分譲	1,931	1,670	+261	(+15.6%)
マネジメント	808	716	+92	(+12.9%)
施設営業	463	386	+77	(+20.0%)
その他	101	65	+36	(+54.9%)
消去他	△ 624	△ 616	△ 8	
事業利益	4,451	3,986	+464	(+11.6%)

各セグメント利益の状況

賃貸

事業利益 1,770億円 前期比+5億円



■ 国内外オフィスの賃貸収益伸長



東京ミッドタウン八重洲



50 Hudson Yards

当期末の当社首都圏オフィス空室率

1.6%

■ 既存商業施設の売上伸長

既存物件における施設売上 (前期比)

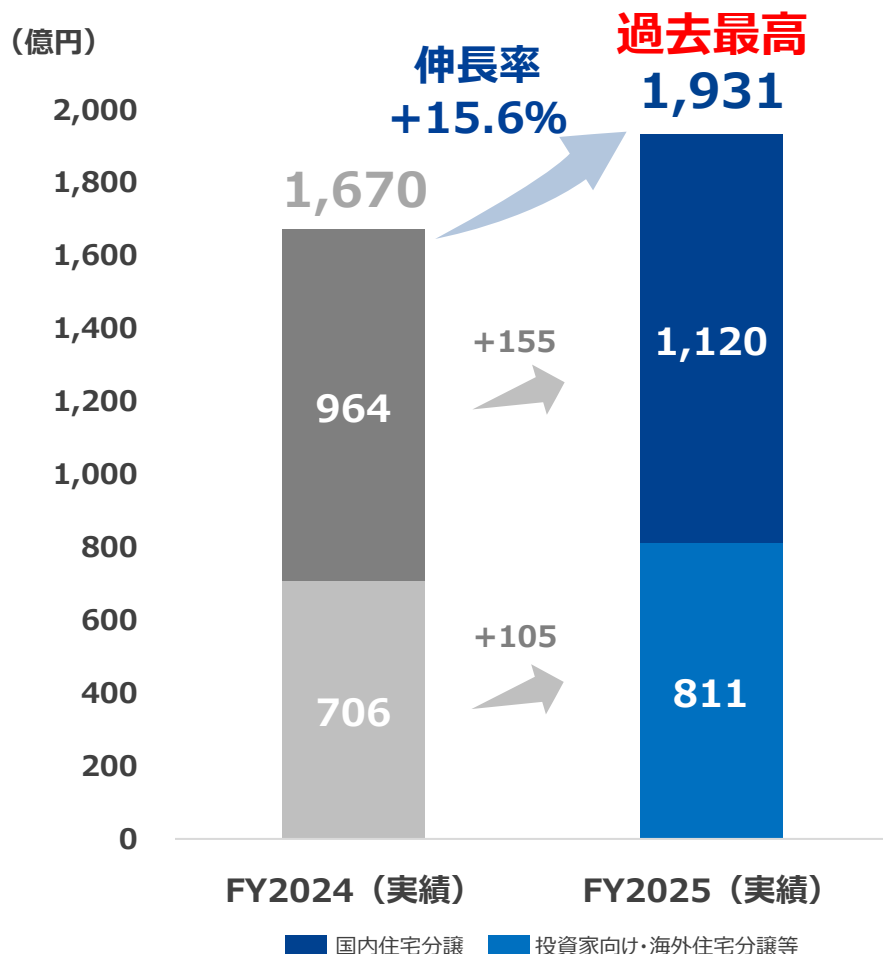
+4.5%

2026年3月期決算 連結PL概要/セグメント別 (分譲)

各セグメント利益の状況

分譲

事業利益 1,931億円 前期比+261億円



■ 国内住宅分譲の引き渡しの進捗

当期の主な計上物件

三田ガーデンヒルズ
パークシティ高田馬場
パークコート ザ・三番町ハウス



三田ガーデンヒルズ

■ 固定資産・販売用不動産の売却進捗

当期の主な計上物件

大手町建物名古屋駅前ビル
(旧) 日比谷U-1ビル
日本橋本町M-SQUARE



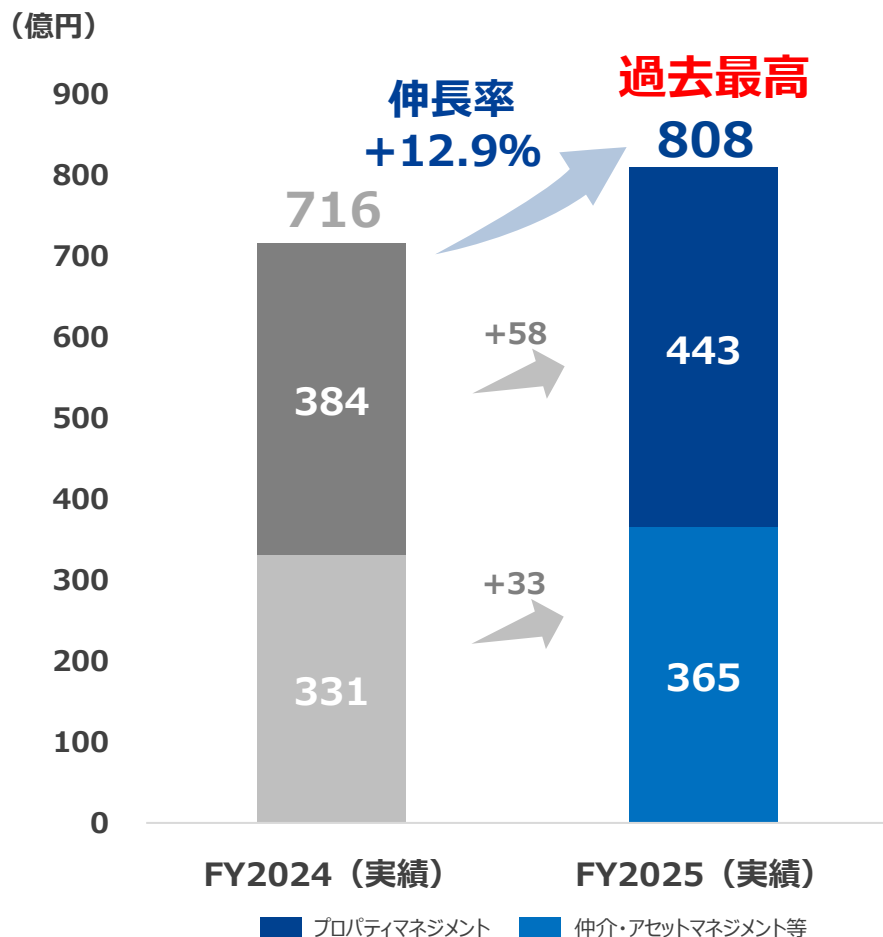
日本橋本町M-SQUARE

2026年3月期決算 連結PL概要/セグメント別 (マネジメント)

各セグメント利益の状況

マネジメント

事業利益 808億円 前期比+92億円



■ プロパティマネジメント

✓ カーシェア事業における収益増加



✓ 商業施設売上拡大による
マネジメントフィー増加



ららぽーと安城



三井アウトレットパーク 岡崎

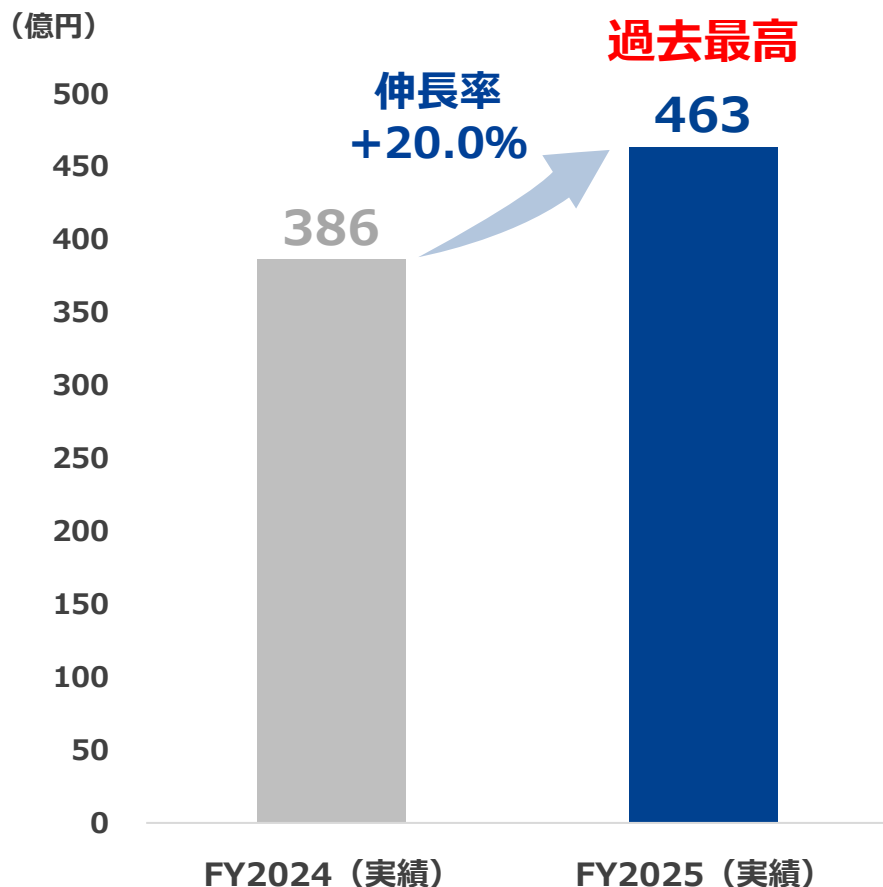
■ 仲介・アセットマネジメント等

✓ プロジェクトマネジメントフィー増加等

各セグメント利益の状況

施設営業

事業利益 463億円 前期比+77億円



■ ホテル・リゾート

✓ ADR・稼働率上昇

当期RevPAR (前期比)

+10%超

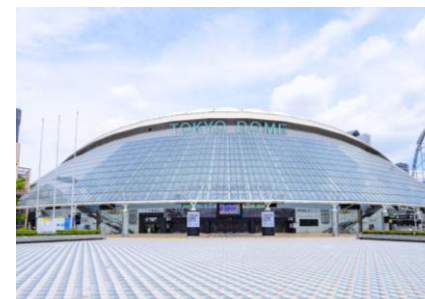
*当社国内宿泊主体型ホテル平均



三井ガーデンホテル大阪プレミアム

■ スポーツ・エンターテインメント

✓ 東京ドームにおける使用料の増額改定



東京ドーム

2026年3月期決算 連結BS概要

- **総資産 10.1兆円**（前期末比+2,436億円 うち為替影響+392億円）
- **有利子負債 4.6兆円**（前期末比+2,164億円 うち為替影響+678億円）
- **純資産 3.3兆円**（前期末比+1,141億円）

単位：億円

	当期末	前期末	増減
流動資産	32,450	31,684	+766
うち販売用不動産・前渡金	26,030	25,007	+1,023
固定資産	68,583	66,914	+1,669
うち有形・無形固定資産	46,791	47,074	△283
うち投資その他資産	21,792	19,840	+1,952
資産計	101,034	98,598	+2,436

*1 うち、為替影響+392

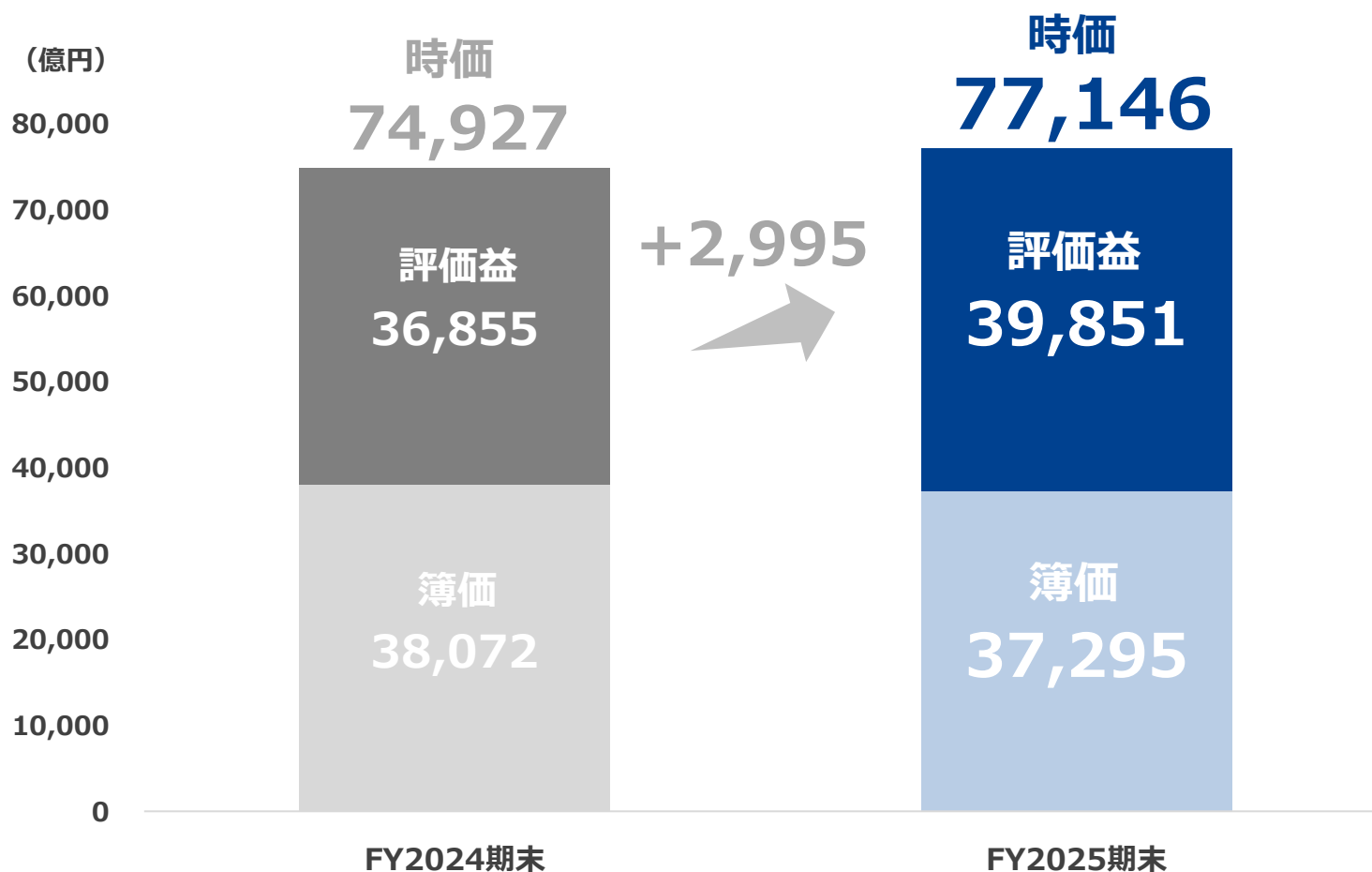
	当期末	前期末	増減
流動負債	18,477	18,495	△18
固定負債	48,709	47,395	+1,313
負債計	67,186	65,891	+1,294
うち有利子負債	46,325	44,160	+2,164
純資産計	33,848	32,707	+1,141
負債・純資産計	101,034	98,598	+2,436

*2 うち、為替影響+678

	当期末	前期末	増減
D/Eレシオ（倍）	1.41	1.40	+0.01
自己資本比率	32.4%	31.9%	+0.5pt

2026年3月期決算 賃貸等不動産の評価益

- 賃貸等不動産の時価 7兆7,146億円 (前期末比+2,218億円)
- 賃貸等不動産の簿価 3兆7,295億円 (前期末比 △777億円)
- 評価益 3兆9,851億円 (前期末比+2,995億円)

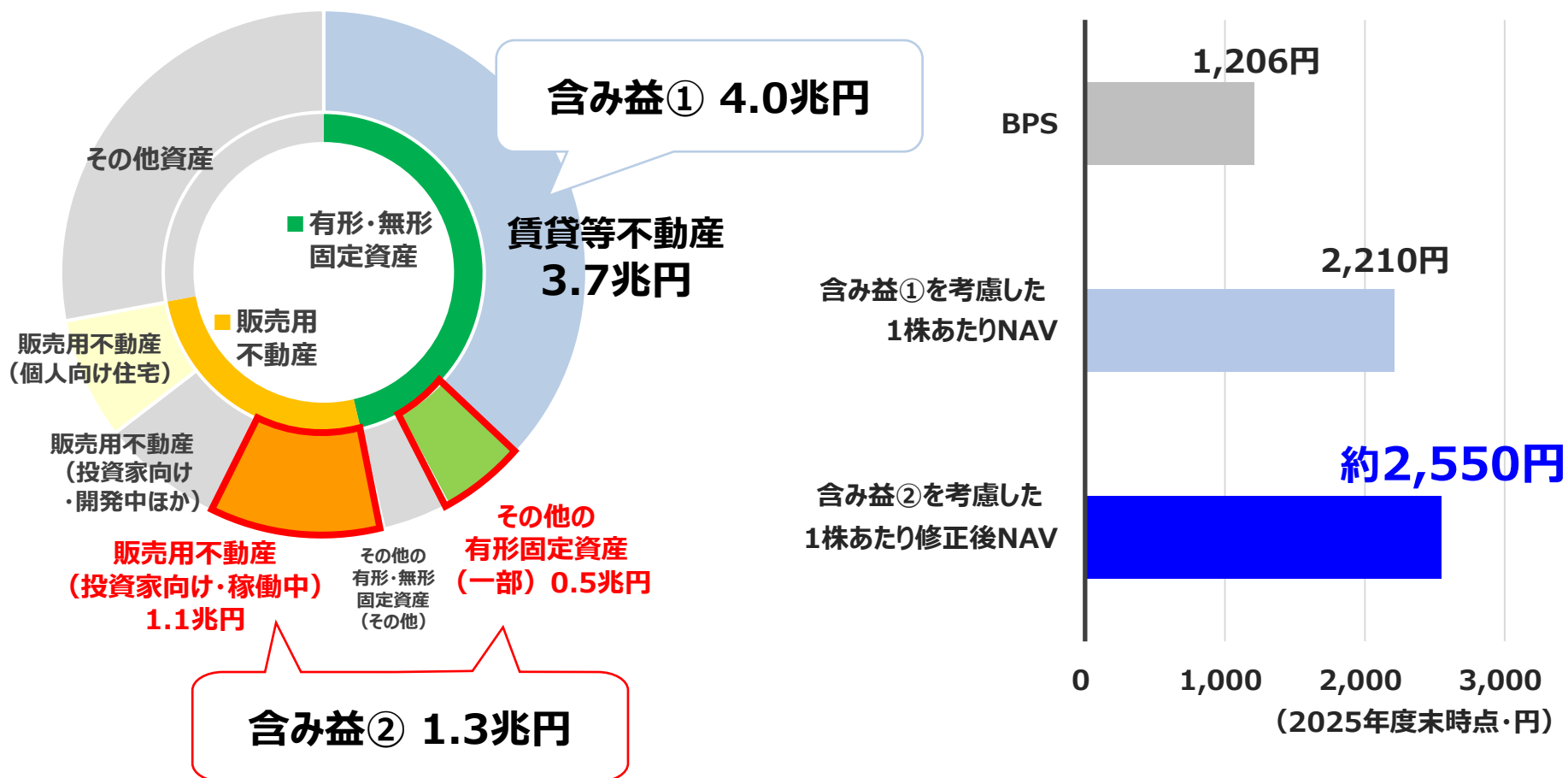


2026年3月期決算 1株あたりNAV

➤ 1株あたりNAVは、2,210円

➤ 販売用不動産等* の含み益を考慮した1株あたり修正後NAVは、約2,550円

*一部の「その他の有形・無形固定資産」および稼働中の「販売用不動産（投資家向け）」を考慮



2027年3月期（次期） 業績見通し

- 事業利益4,500億円、純利益*2,850億円
- 営業収益・各利益は、いずれも**過去最高を更新見込み**

*親会社株主に帰属する当期純利益

単位：億円		次期 (2026.4.1～2027.3.31)	当期 (2025.4.1～2026.3.31)	増減（率）	
15期連続で 過去最高更新 (見込み)	営業収益	28,000	27,097	+902	(+3.3%)
3期連続で 過去最高更新 (見込み)	事業利益	4,500	4,451	+48	(+1.1%)
5期連続で 過去最高更新 (見込み)	経常利益	3,150	3,133	+16	(+0.5%)
5期連続で 過去最高更新 (見込み)	親会社株主に帰属する 当期純利益	2,850	2,786	+63	(+2.3%)

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の進捗

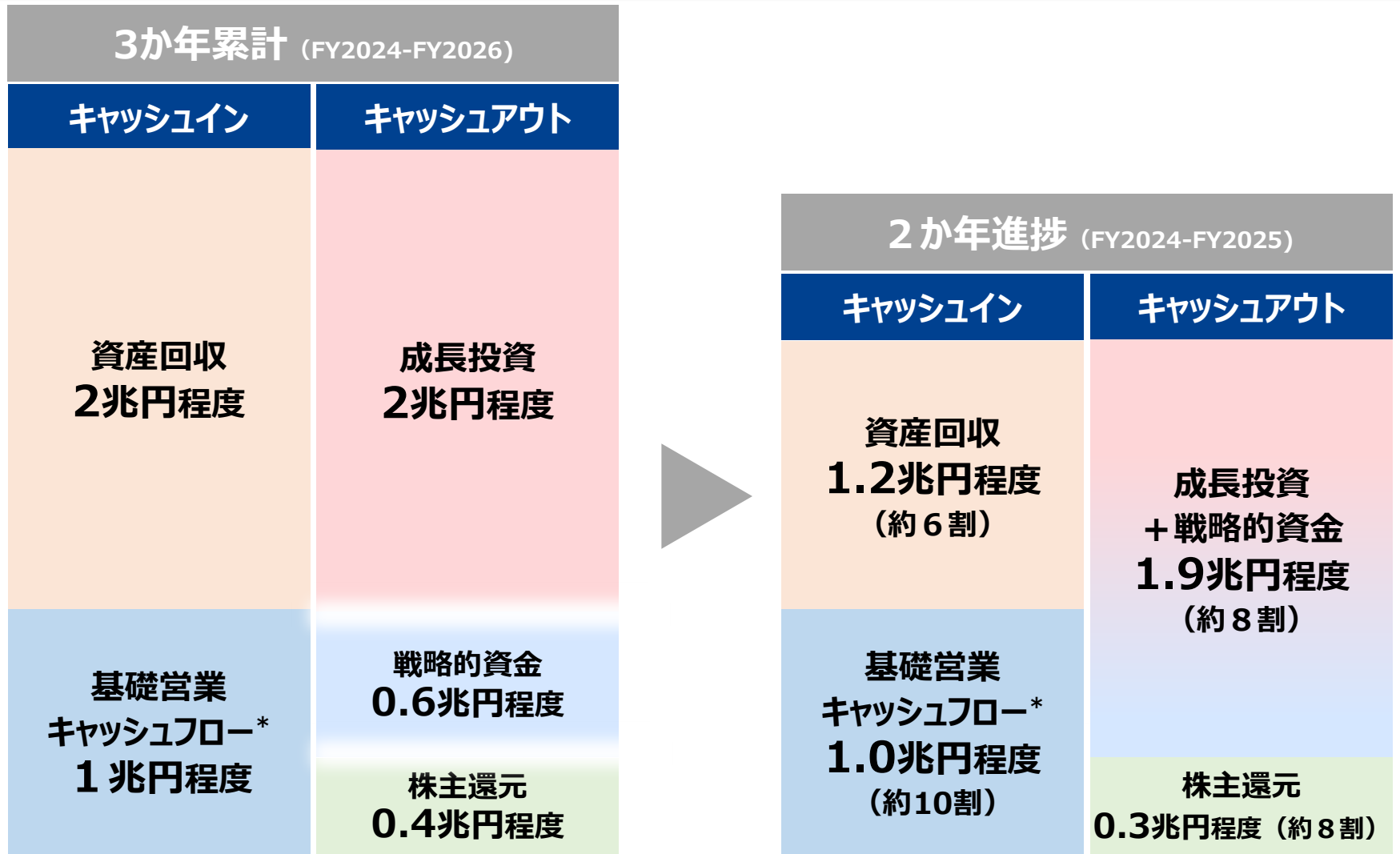
➤ 2027年3月期のROE目標・各利益目標を **1年前倒し**で達成

& INNOVATION 2030 KPI		FY2025 実績	FY2026 予想	FY2026 目標
成長性指標	EPS成長率*1 *1 FY2023業績予想 EPS : 78.5円を起点とする	+13.4%/年・CAGR (EPS : 101.0円)	約+10.3%/年・CAGR (EPS : 約105円) FY2026目標を大きく上回り達成予定	+8%/年以上・CAGR
	効率性指標	ROE 8.7% FY2026目標を前倒し達成	8.5%以上*2	8.5%以上
PL	事業利益	4,451億円 FY2026目標を前倒し達成	4,500億円 すべてのセグメントが FY2026目標を達成予定	4,400億円以上
	当期純利益	2,786億円 FY2026目標を前倒し達成	2,850億円	2,700億円以上
BS	有利子負債	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	1.41倍	1.4倍台*2	1.2~1.5倍程度
有価証券	政策保有株式	累計約40% 縮減 (2ヶ年累計)	累計50%以上 縮減 (3ヶ年累計) FY2026目標を上回り達成予定	50% 縮減 (3ヶ年累計)

*2 一定の仮定を前提に算出

「& INNOVATION 2030」の進捗（キャッシュアロケーション）

➤ キャッシュイン・キャッシュアウトともに2か年累計で約2.2兆円 おおよそ2/3の進捗



*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

株主還元ハイライト（当期・次期）

➤ 「& INNOVATION 2030」の株主還元方針に準じた株主還元を実現

「& INNOVATION 2030」株主還元方針（2024-2026年度）

年間配当金	配当性向 毎期 35%程度（累進配当）
自己株式取得	機動的・継続的な取得
総還元性向	毎期 50%以上

	当期 (2026.5.13公表)	前期
年間配当金	35円 (+4円増配) 前回予想(2025.11.7公表)から +1円増配	31円 (2025.5.9公表)
自己株式取得	570億円 (取得終了) 取得期間: 2025.12.8-2026.3.9 2026.5.29消却予定	450億円 2026.2.27消却済
総還元性向	54.9% (予定)	52.7%

	次期 (2026.5.13公表)
年間配当金	37円 (+2円増配)
自己株式取得	400億円 (予定) 取得期間: 2026.5.14-2026.10.31 期中にも追加取得を検討

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。