2027年3月期　第2四半期（中間期）
決算の概要

2026年11月10日

さあ、街から未来をかえよう

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

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

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 業績ハイライト

- 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・施設営業の各セグメントの事業利益*1は、第２四半期（累計）の過去最高を更新
- 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**

単位：億円	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減	通期予想 (2026.5.13公表)	進捗率
営業収益	12,154	13,534	△1,379	28,000	43%
事業利益	2,247	2,464	△216	4,500	50%
経常利益	1,370	1,835	△465	3,150	44%
親会社株主に帰属する中間純利益	1,391	1,521	△129	2,850	49%

*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

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➢ **事業利益 995億円、前年同期比 +109億円（+12.4%）**

（億円）	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	過去最高 **995**	**885**	**+109**
分譲	967	1,242	△275
国内住宅分譲	425	875	△449
投資家向け分譲等	542	367	+174
マネジメント	383	385	△2
プロパティマネジメント	224	203	+21
仲介・アセットマネジメント等	158	181	△23
施設営業	240	233	+7
その他	15	20	△4
消去他	△ 354	△ 303	△51
事業利益	**2,247**	**2,464**	**△216**

各セグメント利益の状況

賃貸



・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、セグメント全体で増収増益

当第2四半期末の当社首都圏オフィス空室率
0.8%

既存物件における施設売上（前年同期比）
約+6%

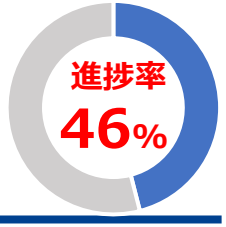
2027年3月期第2四半期（中間期）決算　連結PL概要/セグメント別

➢ **事業利益 967億円、前年同期比 △275億円（△22.1%）**

（億円）	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	995	885	+109
分譲	**967**	**1,242**	**△275**
国内住宅分譲	**425**	**875**	**△449**
投資家向け分譲等	**542**	**367**	**+174**
マネジメント	383	385	△2
プロパティマネジメント	224	203	+21
仲介・アセットマネジメント等	158	181	△23
施設営業	240	233	+7
その他	15	20	△4
消去他	△ 354	△ 303	△51
事業利益	**2,247**	**2,464**	**△216**

各セグメント利益の状況

分譲



（国内住宅分譲）

・国内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、契約進捗率は約93%

（投資家向け分譲等）

・固定資産であるYAESU　COREの持分の一部売却等を計上するなど資産回転を加速

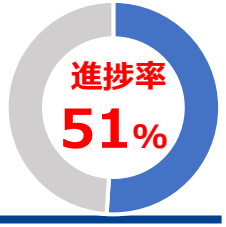
・契約進捗率は約90%

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➢ **事業利益 383億円、前年同期比 △2億円（△0.5%）**

（億円）	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	995	885	+109
分譲	967	1,242	△275
国内住宅分譲	425	875	△449
投資家向け分譲等	542	367	+174
マネジメント	**383**	**385**	**△2**
プロパティマネジメント	**224**	**203**	**+21**
仲介・アセットマネジメント等	**158**	**181**	**△23**
施設営業	240	233	+7
その他	15	20	△4
消去他	△ 354	△ 303	△51
事業利益	**2,247**	**2,464**	**△216**

各セグメント利益の状況



マネジメント

・前年同期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等により、セグメント全体で増収減益

・運営管理受託件数の増加

・リハウス（個人向け仲介）の取引件数、単価向上

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 連結PL概要/セグメント別

➢ **事業利益 240億円、前年同期比 +7億円（+3.1%）**

（億円）	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減
賃貸	995	885	+109
分譲	967	1,242	△275
国内住宅分譲	425	875	△449
投資家向け分譲等	542	367	+174
マネジメント	383	385	△2
プロパティマネジメント	224	203	+21
仲介・アセットマネジメント等	158	181	△23
施設営業	過去最高 **240**	**233**	**+7**
その他	15	20	△4
消去他	△ 354	△ 303	△51
事業利益	**2,247**	**2,464**	**△216**

各セグメント利益の状況

施設営業



・国内外ホテルのADR上昇、東京ドームの収益・利益の伸長等により セグメント全体で増収増益

第2四半期累計ADR（前年同期比）
約+6%

*当社国内宿泊主体型ホテル平均

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 連結PL概要/純金利負担･特別損益

- **純金利負担：△385億円（前年同期比 △15億円）　※期初（2026年5月13日）通期予想：△850億円**
- **特別損益　：　859億円（前年同期比 +355億円）※期初（2026年5月13日）通期予想：1,050億円**

単位：億円	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減	通期業績予想（2026.5.13公表）
営業収益	12,154	13,534	△1,379	28,000
営業利益	1,761	2,187	△426	4,100
事業利益	2,247	2,464	△216	4,500
営業外損益	△390	△351	△38	△950
純金利負担	**△385**	**△370**	**△15**	**△850**
その他	△4	18	△23	△100
経常利益	1,370	1,835	△465	3,150
特別損益	**859**	**503**	**355**	**1,050**
法人税等他	△838	△818	△20	△1,350
親会社株主に帰属する中間純利益	1,391	1,521	△129	2,850

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 連結BS概要

- 総資産　：10.6兆円（前期末比 +5,710億円 うち為替影響 +1,045億円）
- 有利子負債：5.0兆円（前期末比 +4,099億円 うち為替影響 +245億円）
- 純資産　：3.4兆円（前期末比 +689億円）

単位：億円	2027年3月期 第2四半期末	前期末	増減
流動資産	36,389	32,450	+3,938
うち販売用不動産･前渡金	29,176	26,030	+3,145
固定資産	70,355	68,583	+1,772
うち有形･無形固定資産	48,568	46,791	+1,777
うち投資その他資産	21,787	21,792	△5
資産計	106,744	101,034	+5,710

単位：億円	2027年3月期 第2四半期末	前期末	増減
流動負債	22,236	18,477	+3,759
固定負債	49,970	48,709	+1,261
負債計	72,206	67,186	+5,020
うち有利子負債	50,425	46,325	+4,099
純資産計	34,538	33,848	+689
負債･純資産計	106,744	101,034	+5,710

	2027年3月期 第2四半期末	前期末	増減
D/Eレシオ（倍）	1.51	1.41	+0.10
自己資本比率	31.4%	32.4%	-1.0pt

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 株主還元ハイライト

➢ **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	2,000万株（上限）
株式の取得価額の総額	**200億円（上限）** ※実施済み分400億円と合わせ**総額600億円**
取得期間	2026年11月9日~2027年10月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

➢ **年間配当予想（期初*公表：37円／株）は変更なし**

中間配当	18.5円／株
期末配当（予想）	18.5円／株

＊ 2026年5月13日

以上により、当期の総還元性向は56.0%（予定）を見込む

2027年3月期第2四半期（中間期）決算 通期業績の見通し

➢ 主要４セグメントを中心に、**通期業績予想の達成に向け、順調に進捗中**

単位：億円	2027年3月期 2Q実績（累計）	2026年3月期 2Q実績（累計）	増減	通期予想 (2026.5.13公表)	進捗率
営業収益	12,154	13,534	△1,379	28,000	43%
賃貸	過去最高 995	885	+109	1,800	55%
分譲	967	1,242	△275	2,100	46%
マネジメント	383	385	△2	750	51%
施設営業	過去最高 240	233	+7	450	54%
その他	15	20	△4	100	16%
消去他	△ 354	△ 303	△ 51	△700	-
事業利益	2,247	2,464	△216	4,500	50%
親会社株主に帰属する中間純利益	1,391	1,521	△129	2,850	49%

免責事項

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。