三井不動産
MITSUI FUDOSAN

Investors Guide

2027年3月期第2四半期決算



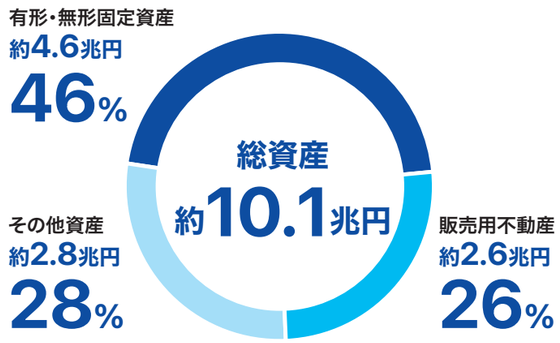
決算説明資料

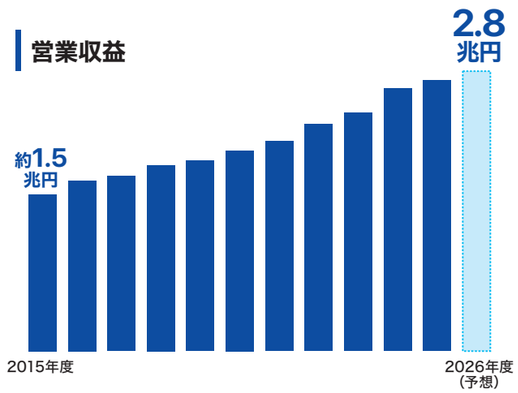
新グループ長期経営方針
「& INNOVATION 2030」

より詳しい情報についてはこちら

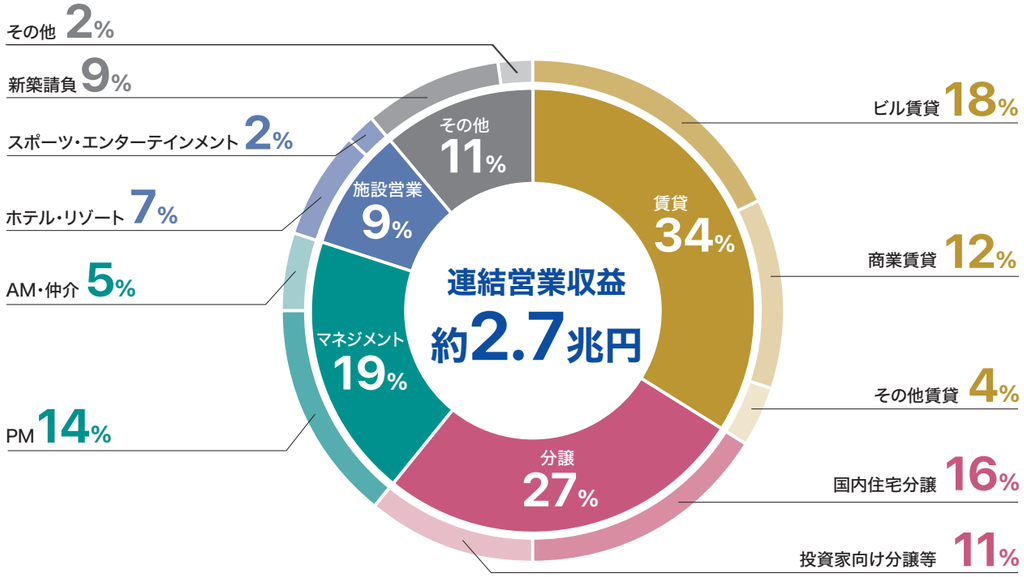
Business Overview

2026年3月期（2025年度）

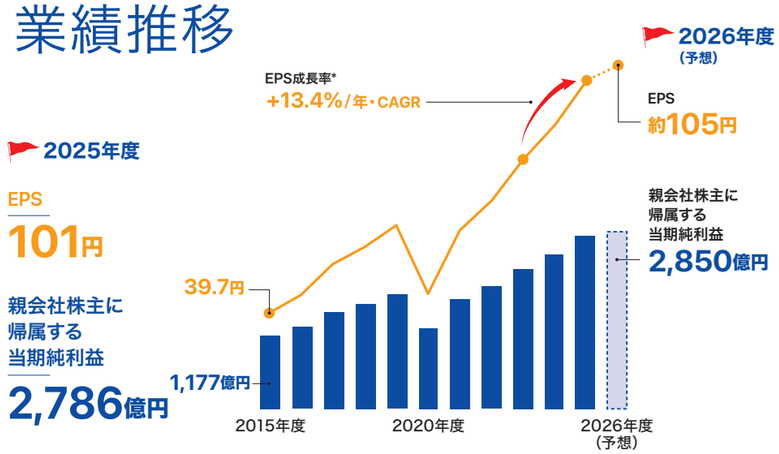


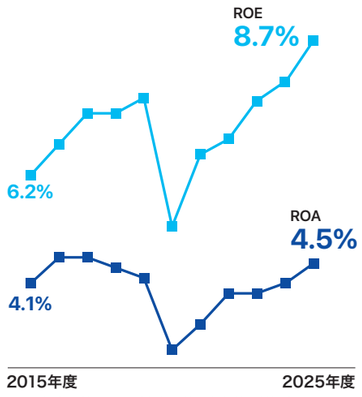


収益構造



業績推移





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
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

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

経営目標 & INNOVATION 2030

成長性目標

2030年前後	2026年度		
EPS*1 成長率	EPS成長率	事業利益	純利益
+8%/年以上*2	+8%/年以上*3	4,400億円以上*4	2,700億円以上

効率性目標

2030年前後	2026年度		
ROE	ROE	ROA	D/Eレシオ
10%以上	8.5%以上	5%以上*5	格付けを意識した財務健全性の維持 1.2-1.5倍程度

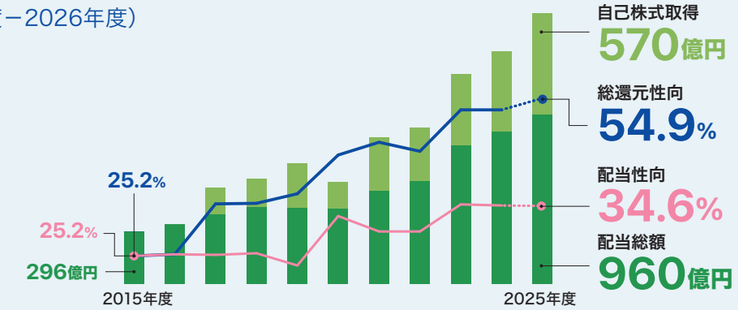
株主還元（2024年度－2026年度）

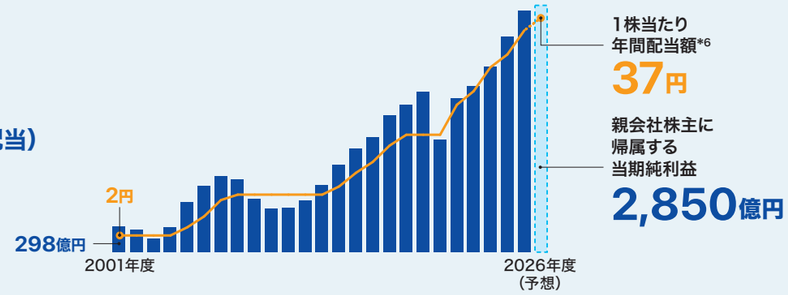
総還元性向
毎期 50%以上

配当性向
毎期 35%程度

持続的な利益成長と連動した安定的な増配（累進配当）

自己株式の機動的・継続的な取得





*1: Earnings Per Share（1株あたり純利益） *2: 2023年度（2024/2/9時点予想）-2030年度（予想） 年平均成長率 *3: 2023年度（2024/2/9時点予想）-2026年度（予想） 年平均成長率
*4: 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む）+固定資産売却損益 *5: 事業利益/総資産期首期末平均
*6: 2024/4/1に株式分割（1株→3株）したため、2001年度-2023年度は分割後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

Source of Our Profit

（2025年度）

総資産 約10.1兆円

有形・無形固定資産 | 販売用不動産 | その他資産

A 約3.7兆円 | C 約0.5兆円 | B 約1.8兆円

賃貸等不動産	賃貸等不動産以外の用途の不動産	投資家向け分譲用	個人向け住宅分譲用	その他資産
37%	9%	18%	8%	28%

賃貸等不動産以外の用途の不動産 9%：約50% 東京ドーム、ホテル／約50% その他

その他の有形・無形固定資産

約5.3兆円

預かり資産

- NBF Nippon Building Fund 日本ビルファンド投資法人
- MFLP 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
- 三井不動産アコモデーションファンド投資法人 Mitsui Fudosan Accommodations Fund
- 三井不動産投資顧問 MITSUI FUDOSAN INVESTMENT ADVISORS
- 三井不動産商業ファンド投資法人 MITSUI FUDOSAN RETAIL FUND INVESTMENT CORPORATION
- 三井不動産プライベートリート投資法人

賃貸 1,800億円 ＋ 施設営業 450億円 ＋ 分譲 2,100億円 ＋ マネジメント* 750億円 ＋ その他 100億円 － 全社費用・消去 700億円 ＝

事業利益*
（2027年3月期 通期予想）
合計 **4,500億円**

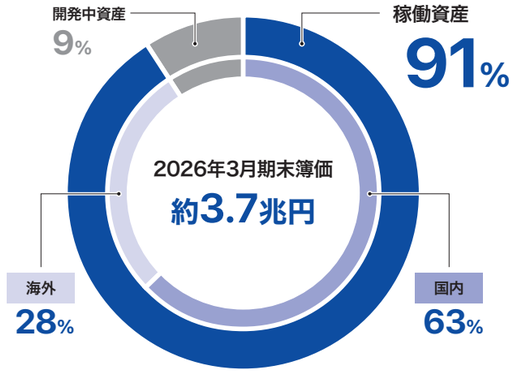
*その他ノンアセット（仲介、販売受託等）利益を含む

*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も）＋固定資産売却損益

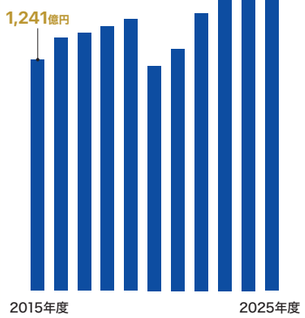
A 賃貸等不動産

2026年3月期
期末簿価 3.7兆円
期末時価 7.7兆円
含み益 3.9兆円

稼働資産の収益性
期待NOI利回り 8.1%
国内 8.3% ／ 海外 7.9%



賃貸事業利益 1,770億円



*2023年度以前は営業利益の数字を記載

ABC含み益計 5.3兆円

ポートフォリオ戦略に基づく資産の入替

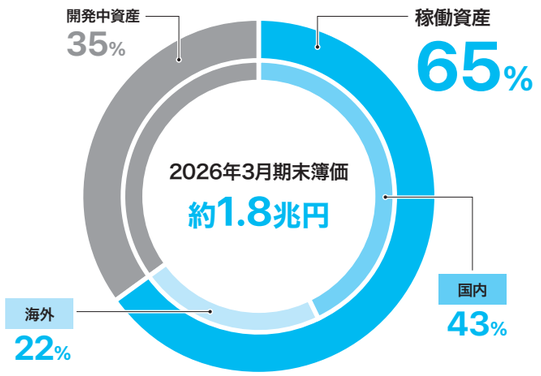
C 賃貸等不動産以外の用途の不動産

2026年3月期
期末簿価 0.5兆円
期末時価 1.1兆円
含み益 0.6兆円

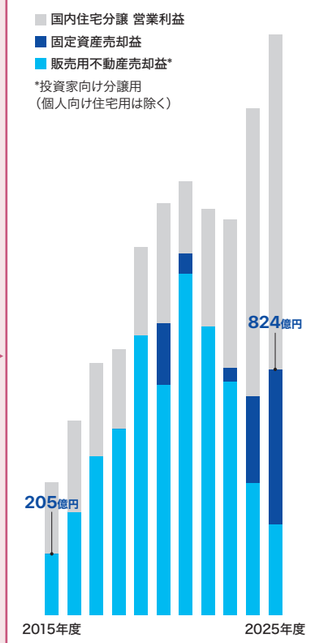
B 販売用不動産（投資家向け分譲用）

2026年3月期（稼働済）
期末簿価 1.0兆円
期末時価 1.7兆円
含み益 0.7兆円

稼働資産の収益性
期待NOI利回り 7.0%
国内 7.6% ／ 海外 5.8%



不動産売却益の推移



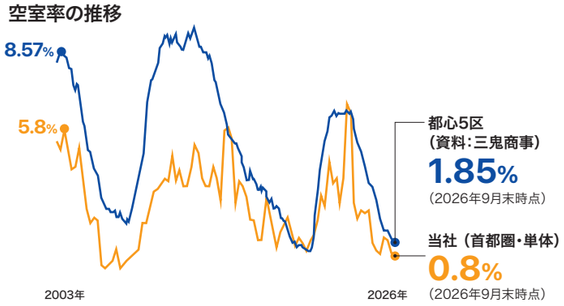
Market Potential

（記載のない限り、2026年3月末時点）

賃貸

オフィス

空室率の推移



&WORK STYLING 法人向けシェアオフィス

会員数 約34万人　2018年4月比 約23倍（2026年9月末時点）

商業施設

国内施設数

Mitsui Shopping Park LaLaport 22

MITSUI OUTLET PARK 14

（2026年9月末時点）

総テナント数

約2,500社

（2026年9月末時点）

総出店店舗数

約11,600店舗

（2026年9月末時点）

全国主要SC売上高ランキング

上位10施設中

3施設が当社所有施設

2025年度：全国主要SC売上高ランキング

3位	ラゾーナ川崎プラザ	992億円
4位	三井アウトレットパーク 木更津	792億円
5位	ららぽーとTOKYO-BAY	790億円

（資料：繊研新聞 2026年8月10日付）

*当社施設のみ抜粋

物流施設

国内外の開発・運営施設数

MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park

施設数 計90物件

累計総投資額 約1兆4,500億円

総延床面積 約650万m²

（2026年9月末時点）

空室率（首都圏・築1年以上） 当社開発物件 1.7%

マーケット空室率（首都圏） 7.7%（資料：CBRE）（2026.3Q）

国内住宅分譲

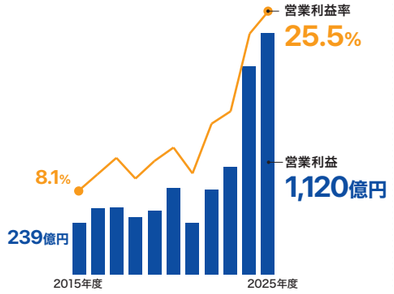
マンション契約計上戸数 2,350戸*　契約進捗率 93%（2026年9月末時点）

* 2026年度：通期予想

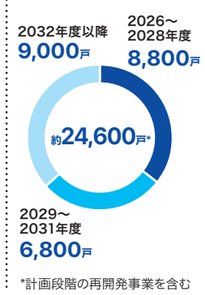
都心6区の取り扱い総戸数* 当社グループ 約4割

* JV物件の場合は幹事会社に戸数カウント

営業利益/営業利益率の推移



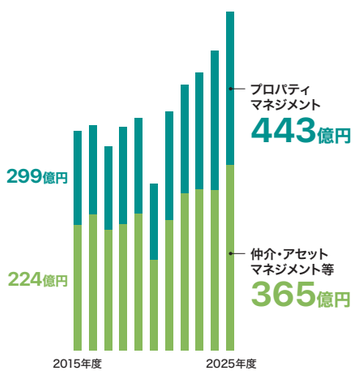
豊富なランドバンク



*計画段階の再開発事業を含む

マネジメント

営業利益推移



プロパティマネジメント

貸し駐車場（リパーク）

管理台数（2026年3月期） 約25万台

三井のリパーク Mitsui Car Park Leasing

運営管理委託（オフィス・商業・住宅等）

マンション管理戸数（2026年3月期） 約30万戸

賃貸住宅管理戸数（2026年3月期） 約16万戸

仲介

個人向け仲介（リハウス）

仲介取扱件数（2026年3月期） 約36,200件

39年連続 No. 1

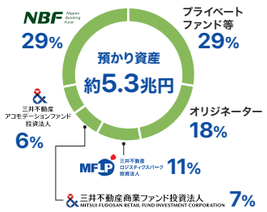
（1986年度から2024年度まで）

REALPLAN 三井のリハウス Mitsui Rehouse

アセットマネジメント

三井不動産グループ MITSUI FUDOSAN GROUP

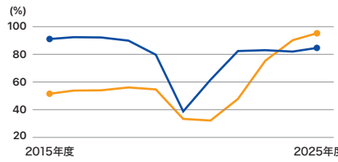
多様な投資家への売却 ↓ ↑ 売却先からのマネジメント受託



施設営業

ホテル・リゾート

稼働率・ADRの推移（宿泊主体型ホテル）



稼働率（2026年度第2四半期平均） 84%

当社直営施設（国内外含む）

52施設　約13,100室（2026年9月末時点）

三井ガーデンホテル会員数 約135万人（2026年9月末時点）

2018年度末の会員数の3倍以上

Mitsui Garden Hotels / THE CELESTINE HOTELS / sequence / Halekulani / Halekulani OKINAWA

東京ドーム



4路線3駅と隣接、高い交通利便性

東京駅 約6分

羽田空港 約45分

成田空港 約50分

東京ドームシティ来場者数（2019年度） 約4,000万人/年

東京都心に 約13haの広大な敷地

施設概要

多様な来街者のニーズを満たす豊富な施設


東京ドーム 全天候型スタジアム


LaQua 商業施設、遊園地、スパ


東京ドームホテル 大規模シティホテル

海外事業

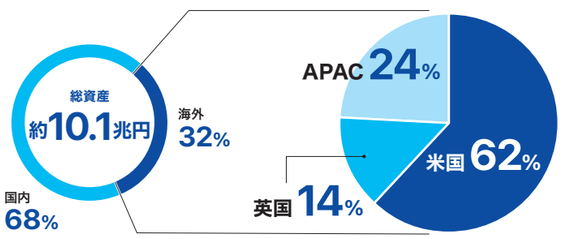
海外稼働プロジェクトの拡大

	2026年6月末時点 稼働物件数				今後の開発パイプライン*		
	欧米	APAC	総計		欧米	APAC	総計
オフィス	(16)	(2)	18	+	(+8)	(+1)	+9
商業	(-)	(11)	11		(-)	(+2)	+2
賃貸住宅	(19)	(1)	20		(+14)	(-)	+14
ホテル・SA・物流	(4)	(10)	14		(+5)	(+9)	+14

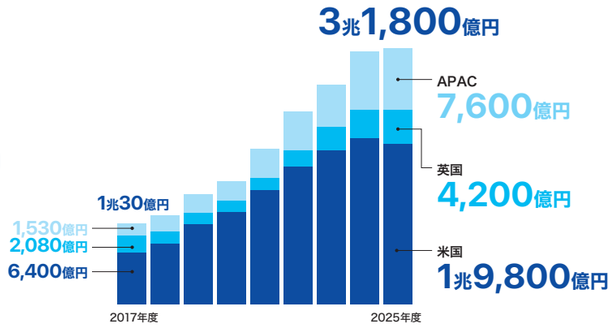
*既存物件の次期計画・増床計画も1プロジェクトとしてカウント

当社事業資産のエリア別内訳

（2026年3月期末時点）



海外資産残高の推移



施設営業

LaLa arena TOKYO-BAY 2024年4月竣工

- スポーツ・エンターテインメントの力を活用した「感動」のある街づくりをさらに推進
- 収容客数1万人規模の大型多目的アリーナ




バスケットボール試合開催時（イメージ）


音楽コンサート開催時（イメージ）

At a Glance of our overseas business



Maple Terrace / Dallas

Housing Office



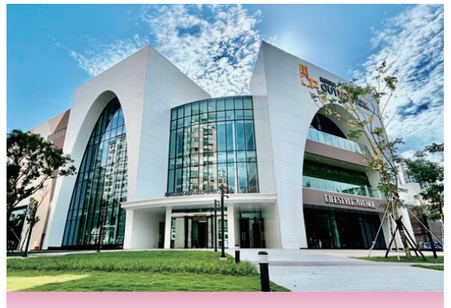
50&55Hudson Yards / New York

Office



Television Centre/ London

Housing Office



MITSUI OUTLET PARK LINKOU / Taipei

Retail



LaLaport TAIPEI NANGANG/ Taipei

Retail

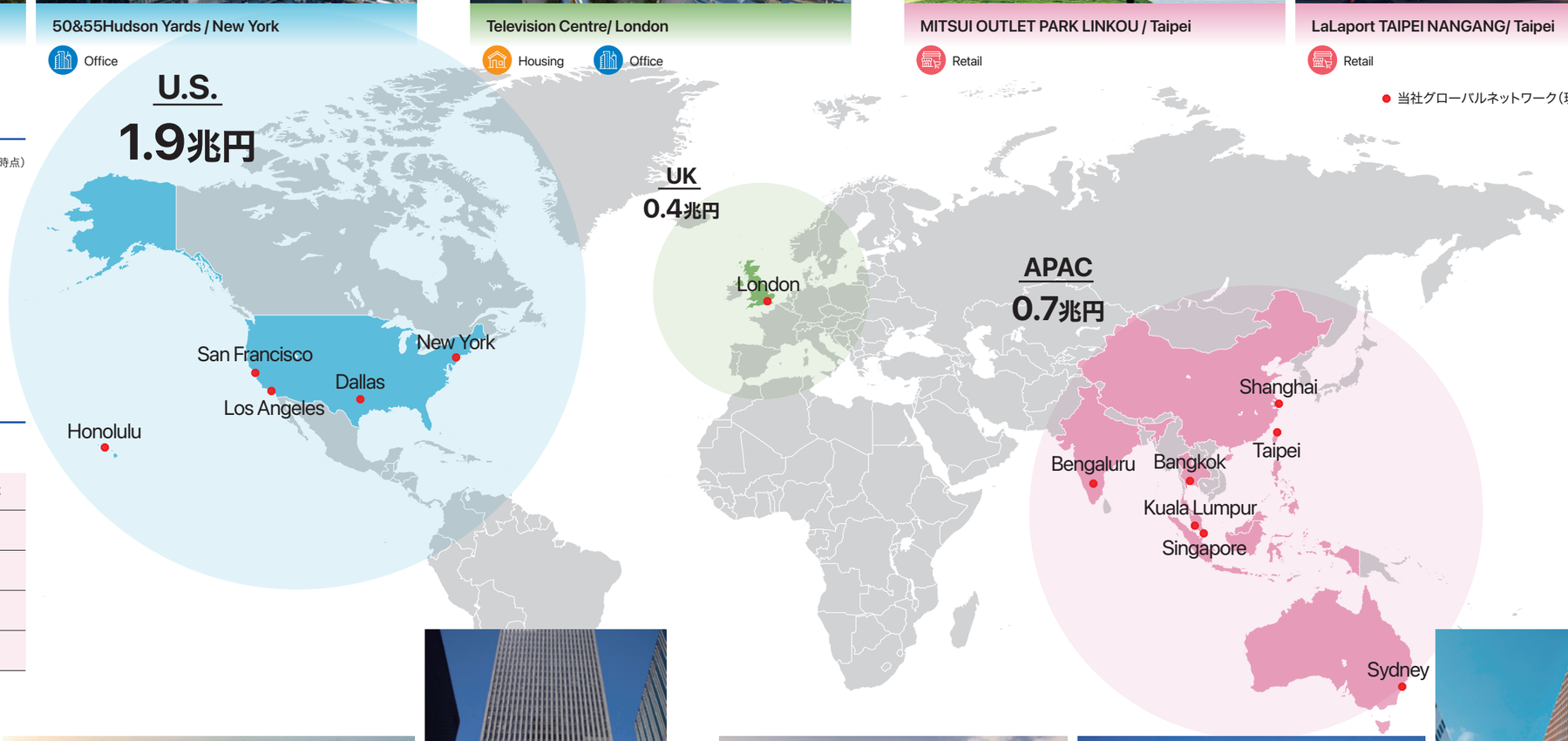
エリア別資産残高

（2026年3月期末時点）



2026年6月末時点　稼働物件数

	欧米	APAC
オフィス	16	2
商業	-	11
賃貸住宅	19	1
ホテル・SA・物流	4	10

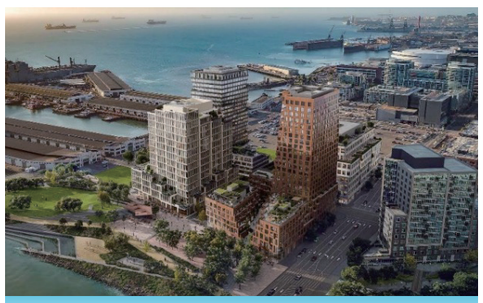


● 当社グローバルネットワーク（現地拠点）



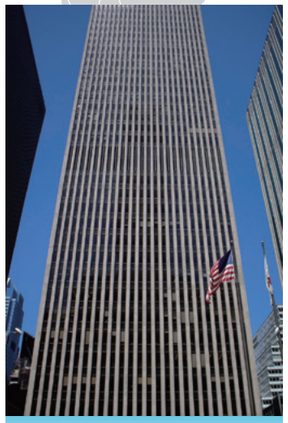
Halekulani / Honolulu

Hotel and Resort



Mission Rock / San Francisco

Housing Office



1251 Avenue of Americas / New York

Office



RMZ Ecoworld 30 /Bengaluru

Office



Somerset Rama 9 /Bangkok

SA



55 Pitt Street / Sydney

Office