当社 IR サイトに掲示してある 5 月 9 日付け「決算説明資料」に沿ってご説明してまいります。

まずは、今回の本決算の概略を申し上げます。

3 ページ「決算ハイライト」をご覧ください。

決算ハイライト：2025年3月期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of FY2024 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■当期決算・次期業績予想ハイライト

当期（2024年度）

・事業利益*1 3,986億円、前期比15.2%の増益。純利益*2 2,487億円、前期比10.8%の増益。

・営業収益、営業利益、事業利益*1、経常利益、純利益*2は、いずれも業績予想を上回り過去最高を更新*3。

・グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」で掲げた各定量目標の達成に向けて、順調に進捗。 ⇒P.8 - 11

（億円）	2024年度 実績（A） 2024.4.1-2025.3.31		2023年度 実績（B） 2023.4.1-2024.3.31	増減（率） (A-B)	(A/B)-1	2024年度 通期予想（C） 2025/2/7公表 2024.4.1-2025.3.31	達成率 (A/C)
営業収益	過去最高	26,253	23,832	+2,420	+10.2%	26,000	101.0%
営業利益	過去最高	3,727	3,396	+330	+9.7%	3,600	103.5%
事業利益	過去最高	3,986	3,461	+525	+15.2%	3,900	102.2%
経常利益	過去最高	2,902	2,678	+223	+8.4%	2,800	103.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	過去最高	2,487	2,246	+241	+10.8%	2,400	103.7%

次期（2025年度）

・営業収益２兆7,000億円、事業利益*1 4,250億円、純利益*2 2,600億円。

・営業収益は14期連続、事業利益は2期連続、純利益*2は4期連続での過去最高の更新を見込む。

（億円）	2024年度 実績（A） 2024.4.1-2025.3.31		2025年度 業績予想（D） 2025.4.1-2026.3.31	増減（率） (D-A)	(D/A) -1
営業収益	26,253	過去最高	27,000	+746	+2.8%
営業利益	3,727	過去最高	3,800	+72	+1.9%
事業利益	3,986	過去最高	4,250	+263	+6.6%
経常利益	2,902		2,850	-52	-1.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,487	過去最高	2,600	+112	+4.5%

*1：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
*3：売上高は13期連続、営業利益・経常利益・純利益は３期連続で過去最高を更新。

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 3

2024 年度の業績は、上段の青いハコと数字の表に記載がありますように、

営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益の全てにおいて、

前期比で「増収」「増益」かつ「過去最高を更新」するとともに、2024 年度の業績予想を上回る結果となりました。

過去最高の更新は、営業収益で 13 期連続、

営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益で 3 期連続となります。

また、事業利益についても、前期比で 525 億円の大幅増益となりました。

下段の青いハコと数字の表に記載がありますように、

2025 年度の業績予想も先に申し上げますと、営業収益が 2.7 兆円、事業利益は 4,250 億円、

親会社株主に帰属する当期純利益は 2,600 億円を見込み、

営業収益は 14 期連続で過去最高を更新、事業利益は 2 期連続、純利益は 4 期連続で

過去最高益を更新する見込みです。

続いて 4 ページをご覧ください。

決算ハイライト：2025年3月期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of FY2024 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■株主還元ハイライト

当期（2024年度）：年間配当金**31円/株**（予定。**配当予想の30円/株**から**1円増配**）、自己株式の取得**450億円**（予定、2025. 2 .7決定）
総還元性向* **52.7%**（予定）

次期（2025年度）：年間配当金**33円/株**（予定。当期31円/株から**2 円/株の増配。増配は5期連続。**）

* (当期年間配当総額＋当期分自己株式取得総額)÷親会社株主に帰属する当期純利益

期間	項目	内容	
当期（2024年度）2024.4.1-2025.3.31	年間配当金	31円/株（予定）	中間配当金（実施済）：15円/株 期末配当金（予定）：16円/株
	自己株式取得総額	450億円（予定）	取得期間 2025.2.10 - 2026.1.31
	総還元性向	52.7%（予定）	(当期年間配当総額＋当期分自己株式取得総額)÷ 親会社株主に帰属する当期純利益
次期（2025年度）2025.4.1-2026.3.31	年間配当金	33円/株（予定）	中間配当金（予定）：16.5円/株 期末配当金（予定）：16.5円/株 当期 31円/株から２円の増配

■親会社株主に帰属する当期純利益および１株当たり年間配当金の推移

■コーポレートガバナンス強化の取り組み

政策保有株式の縮減　:「**& INNOVATION 2030**」**定量目標**である**50%削減（2024-2026年度累計）**に対し、初年度で**約23%削減**

役員報酬制度の改定　:「**& INNOVATION 2030**」**の実現に向け、役員報酬制度を改定** ⇒ P.55

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　4

2024年度の株主還元ですが、

青いハコと数字の表に記載がありますように、1株あたり年間配当金につきまして、純利益が業績予想よりも上振れたことを踏まえ、「＆ INNOVATION 2030」における配当性向35%程度に基づき、年30円から1円増配の年31円とすることを決定いたしました。

これをもちまして、2月7日に決定済みの自己株式の取得450億円と合わせて、

2024年度の総還元性向は、親会社株主に帰属する当期純利益の52.7%となります。

また、2025 年度の 1 株あたり年間配当金の予想ですが、純利益の目標 2,600 億円に対する配当性向 35%を目安とし、2024 年度から 2 円増配の年 33 円を予定しています。

続いて、6 ページに掲載しているセグメント別利益の詳細表をご覧ください。

決算ハイライト：2025年3月期 決算実績

Financial Highlights : Summary of FY2024 Financial Results

1 ハイライト Highlights

賃貸 国内外オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長等により増益。

分譲 国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」「三田ガーデンヒルズ」等の引渡しの進捗等により増益。
一方、投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転加速により物件売却が進捗するも、前期に高利益率物件を売却した反動等により、減益。セグメント全体では増益。

マネジメント プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前期比での稼働向上の一方で、システム関係費用の増加等により微減益。
仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上・AUMの拡大等により増益。
セグメント全体では増益。

施設営業 ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数および来場者数の増加等により増益。

オフィス	商業施設
首都圏空室率	施設売上 前期比
1.3%	+5.0%
2023年度期末時点 2.2%	既存物件における比較

国内住宅分譲	
営業利益率	当期末時点 次期契約進捗率
23.3%	88.4%（マンション）
過去最高	次期計上予定戸数 2,800戸

宿泊主体型ホテル	東京ドーム
ADR 前期比	動員数 前期比
+20%程度	+4.8%
	野球・音楽イベント等

（単位：十億円）(Billions of Yen)	2025年3月期 実績 FY2024 Result (A)	2024年3月期 実績 FY2023 Result (B)	前期比 / Y on Y 増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1	2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (Feb. 7, 2025) (D)	達成率 Achievement Rate (A)/(D)
事業利益 Business Income	過去最高 398.6	346.1	+52.5	+15.2%	390.0	102.2%
賃貸 Leasing	過去最高 176.4	169.0	+7.3	+4.3%	175.0	100.8%
分譲 Property Sales	過去最高 167.0	135.1	+31.8	+23.6%	170.0	98.3%
国内 /to individuals	96.4	49.7	+46.6	+93.7%	96.0	100.4%
投資家* /to investors*	70.6	85.3	-14.7	-17.3%	74.0	95.5%
マネジメント Management	過去最高 71.6	66.2	+5.3	+8.1%	70.0	102.3%
施設営業 Facility Operations	過去最高 38.6	26.3	+12.2	+46.6%	35.0	110.3%
その他 Other	6.5	4.1	+2.4	+58.3%	0.0	–
消去他 Elimination or Corporate	-61.6	-54.8	-6.7	–	-60.0	–

*投資家向け・海外住宅分譲等 to investors and individuals (Overseas),etc.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 6

2024 年度実績においては、全てのセグメントの事業利益は、いずれも前期比で増益。

特に、主要セグメントの「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」において、

それぞれ過去最高益を更新いたしました。

各セグメントの主な増益等の要因は、上段の青いハコの中に概略を記載しておりますのでご覧ください。

61 ページまでお進みください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

連結損益計算書 Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		2,625,363	2,383,289	+242,074	10.2%
賃貸	Leasing	872,331	815,002	+57,329	
分譲	Property Sales	758,069	627,611	+130,458	
マネジメント	Management	486,291	462,857	+23,434	
施設営業	Facility Operations	224,054	194,512	+29,542	
その他	Others	284,616	283,306	+1,310	
事業利益*1 Business Income*1		398,688	346,166	+52,522	15.2%
営業利益	Operating Income	372,732	339,690	+33,041	9.7%
持分法投資損益*2	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies *2	-2,813	2,228	-5,041	
固定資産売却損益	Gain (loss) on sales of fixed assets	28,769	4,246	+24,522	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	176,429	169,097	+7,332	
分譲	Property Sales	167,078	135,187	+31,891	
マネジメント	Management	71,642	66,289	+5,352	
施設営業	Facility Operations	38,610	26,333	+12,277	
その他	Others	6,569	4,151	+2,417	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-61,641	-54,892	-6,749	
営業外損益	Non-operating Income (Expense)	-82,470	-71,800	-10,670	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-2,472	3,973	-6,445	
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	-79,321	-72,312	-7,009	
その他	Other, in Net	-676	-3,461	+2,785	
経常利益 Ordinary Income		290,262	267,890	+22,371	8.4%
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	72,798	66,174	+6,624	
特別利益	Extraordinary Income	83,692	66,174	+17,518	
特別損失	Extraordinary Losses	-10,894	-	-10,894	
税金等調整前当期純利益	Income before Income Taxes and Non-controlling Interests	363,060	334,065	+28,995	
法人税等	Income Taxes	-116,994	-106,377	-10,617	
当期純利益	Net Income	246,066	227,687	+18,378	
非支配株主に帰属する当期純損益	Net Income Attributable to Non-controlling Shareholders	2,733	-3,040	+5,773	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		248,799	224,647	+24,152	10.8%

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

特別損益 Extraordinary Income/Loss

単位：百万円/Unit : Millions of yen

[特別利益/Extraordinary Income]	
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	54,505
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	29,186
合計 Total	83,692

[特別損失/Extraordinary Loss]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-10,894
合計 Total	-10,894

公表との差異 Differences between Forcast

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	FY2024	通期予想 2025年2月7日公表 Full-Year Forecast Announced on February 7,2025	公表との差異 Differences between Forcast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,625,363	2,600,000	25,363	101.0%
営業利益 Operating Income	372,732	360,000	12,732	103.5%
事業利益 Business Income	398,688	390,000	8,688	102.2%
経常利益 Ordinary Income	290,262	280,000	10,262	103.7%
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent	248,799	240,000	8,799	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含む）＋固定資産売却損益

*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

*1 Business income = Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

*2 Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 61

ここから詳細な決算の説明に入ります。まずは連結損益計算書です。

2024 年度実績の営業収益ですが 2 兆 6,253 億円、前期に比べて 2,420 億、10.2%の増収となりました。

営業利益に持分法投資損益と固定資産売却損益を加味した事業利益は 3,986 億円、

前期に比べて 525 億、15.2%の増益、

経常利益は 2,902 億円、前期に比べて 223 億、8.4%の増益、

親会社株主に帰属する当期純利益は 2,487 億円、前期に比べて 241 億、10.8%の増益となりました。

公表に対する達成率につきましては、右側に記載しております「公表との差異」のハコをご覧ください。

2024 年度は、業績予想の上方修正を行っておりますが、この上方修正後の公表に対して、

営業収益から純利益まで、いずれも公表を上回る実績で着地しております。

また記載はございませんが、期初公表からの比較では、事業利益が 286 億円、

純利益が 137 億円の増益となりました。

次に、各セグメントの詳細の前に、ページ左側の一覧表に戻りまして、

先に営業外損益以下の項目について触れさせていただきます。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

連結損益計算書 Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		2,625,363	2,383,289	+242,074	10.2%
賃貸	Leasing	872,331	815,002	+57,329	
分譲	Property Sales	758,069	627,611	+130,458	
マネジメント	Management	486,291	462,857	+23,434	
施設営業	Facility Operations	224,054	194,512	+29,542	
その他	Others	284,616	283,306	+1,310	
事業利益*1 Business Income*1		398,688	346,166	+52,522	15.2%
営業利益	Operating Income	372,732	339,690	+33,041	9.7%
持分法投資損益*2	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies *2	-2,813	2,228	-5,041	
固定資産売却損益	Gain (loss) on sales of fixed assets	28,769	4,246	+24,522	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	176,429	169,097	+7,332	
分譲	Property Sales	167,078	135,187	+31,891	
マネジメント	Management	71,642	66,289	+5,352	
施設営業	Facility Operations	38,610	26,333	+12,277	
その他	Others	6,569	4,151	+2,417	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-61,641	-54,892	-6,749	
営業外損益	Non-operating Income (Expense)	-82,470	-71,800	-10,670	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-2,472	3,973	-6,445	
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	-79,321	-72,312	-7,009	
その他	Other, in Net	-676	-3,461	+2,785	
経常利益 Ordinary Income		290,262	267,890	+22,371	8.4%
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	72,798	66,174	+6,624	
特別利益	Extraordinary Income	83,692	66,174	+17,518	
特別損失	Extraordinary Losses	-10,894	-	-10,894	
税金等調整前当期純利益	Income before Income Taxes and Non-controlling Interests	363,060	334,065	+28,995	
法人税等	Income Taxes	-116,994	-106,377	-10,617	
当期純利益	Net Income	246,066	227,687	+18,378	
非支配株主に帰属する当期純損益	Net Income Attributable to Non-controlling Shareholders	2,733	-3,040	+5,773	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		248,799	224,647	+24,152	10.8%

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

特別損益 Extraordinary Income/Loss

単位：百万円/Unit : Millions of yen

[特別利益/Extraordinary Income]	
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	54,505
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	29,186
合計 Total	83,692

[特別損失/Extraordinary Loss]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-10,894
合計 Total	-10,894

公表との差異 Differences between Forcast

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	FY2024	通期予想 2025年2月7日公表 Full-Year Forecast Announced on February 7,2025	公表との差異 Differences between Forcast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,625,363	2,600,000	25,363	101.0%
営業利益 Operating Income	372,732	360,000	12,732	103.5%
事業利益 Business Income	398,688	390,000	8,688	102.2%
経常利益 Ordinary Income	290,262	280,000	10,262	103.7%
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent	248,799	240,000	8,799	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含む）＋固定資産売却損益

*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

*1 Business income = Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

*2 Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　61

まず、営業外損益についてご説明いたします。

「持分法損益」は、前期に比べて 64 億円の減となりましたが、

これは主に前期に計上したアジアの持分法適用会社における分譲事業利益の反動や、

中国における分譲住宅の評価性の損失を取り込んだこと等によるものです。

「純金利負担」は 793 億円と、前期に比べて 70 億円の増となっておりますが、

業績予想でお示ししていた 790 億円とほぼ同等で落着いたしました。

なお、対前期比での増加の主な要因は、円貨の金利上昇や為替変動等に起因するものです。

さらに「受取配当金」や「その他営業外損益」を加味しまして、

営業外損益全体ではマイナス 824 億円、前期に比べてマイナス 106 億円となっております。

次に、特別損益について触れさせていただきます。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

連結損益計算書 Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		2,625,363	2,383,289	+242,074	10.2%
賃貸	Leasing	872,331	815,002	+57,329	
分譲	Property Sales	758,069	627,611	+130,458	
マネジメント	Management	486,291	462,857	+23,434	
施設営業	Facility Operations	224,054	194,512	+29,542	
その他	Others	284,616	283,306	+1,310	
事業利益*1 Business Income*1		398,688	346,166	+52,522	15.2%
営業利益	Operating Income	372,732	339,690	+33,041	9.7%
持分法投資損益*2	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies *2	-2,813	2,228	-5,041	
固定資産売却損益	Gain (loss) on sales of fixed assets	28,769	4,246	+24,522	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	176,429	169,097	+7,332	
分譲	Property Sales	167,078	135,187	+31,891	
マネジメント	Management	71,642	66,289	+5,352	
施設営業	Facility Operations	38,610	26,333	+12,277	
その他	Others	6,569	4,151	+2,417	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-61,641	-54,892	-6,749	
営業外損益	Non-operating Income (Expense)	-82,470	-71,800	-10,670	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-2,472	3,973	-6,445	
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	-79,321	-72,312	-7,009	
その他	Other, in Net	-676	-3,461	+2,785	
経常利益 Ordinary Income		290,262	267,890	+22,371	8.4%
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	72,798	66,174	+6,624	
特別利益	Extraordinary Income	83,692	66,174	+17,518	
特別損失	Extraordinary Losses	-10,894	-	-10,894	
税金等調整前当期純利益	Income before Income Taxes and Non-controlling Interests	363,060	334,065	+28,995	
法人税等	Income Taxes	-116,994	-106,377	-10,617	
当期純利益	Net Income	246,066	227,687	+18,378	
非支配株主に帰属する当期純損益	Net Income Attributable to Non-controlling Shareholders	2,733	-3,040	+5,773	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		248,799	224,647	+24,152	10.8%

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

特別損益 Extraordinary Income/Loss

単位：百万円/Unit : Millions of yen

[特別利益/Extraordinary Income]	
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	54,505
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	29,186
合計 Total	83,692

[特別損失/Extraordinary Loss]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-10,894
合計 Total	-10,894

公表との差異 Differences between Forcast

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	FY2024	通期予想 2025年2月7日公表 Full-Year Forecast Announced on February 7,2025	公表との差異 Differences between Forcast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,625,363	2,600,000	25,363	101.0%
営業利益 Operating Income	372,732	360,000	12,732	103.5%
事業利益 Business Income	398,688	390,000	8,688	102.2%
経常利益 Ordinary Income	290,262	280,000	10,262	103.7%
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent	248,799	240,000	8,799	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含む）＋固定資産売却損益

*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

*1 Business income = Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

*2 Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 61

表の右上の「特別損益」のハコの中に記載がありますように、2024 年度実績の特別利益として、

純投資目的の株式及び政策保有株式をあわせた投資有価証券売却益において 545 億円、

固定資産売却益において 291 億円の計 836 億円を計上しています。

このうち「政策保有株式」につきましては、長期経営方針「＆ INNOVATION 2030」で掲げた

「2024 年度から 2026 年度の 3 年間で 50%縮減」の方針に対し、

前期末時点の保有時価を基準として、約 23%の縮減を実現しております。

固定資産の売却についても、長期経営方針「＆ INNOVATION 2030」で掲げた

「固定資産・販売用不動産の聖域なき売却」の方針に基づき、

横浜三井ビルディングなどを売却したものです。

また、第 3 四半期決算における業績予想修正にてお示しさせて頂きましたとおり、

特別損失として、減損損失 108 億円を計上しています。

これは主に、事業方針の変更を行った国内の築古物件や本格稼働に時間を要している物件などにおいて、

物件の時価の見直しを行い、簿価との乖離額を減損損失として計上したものです。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

連結損益計算書

Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		2,625,363	2,383,289	+242,074	10.2%
賃貸	Leasing	872,331	815,002	+57,329	
分譲	Property Sales	758,069	627,611	+130,458	
マネジメント	Management	486,291	462,857	+23,434	
施設営業	Facility Operations	224,054	194,512	+29,542	
その他	Others	284,616	283,306	+1,310	
事業利益*1 Business Income*1		398,688	346,166	+52,522	15.2%
営業利益	Operating Income	372,732	339,690	+33,041	9.7%
持分法投資損益*2	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies *2	-2,813	2,228	-5,041	
固定資産売却損益	Gain (loss) on sales of fixed assets	28,769	4,246	+24,522	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	176,429	169,097	+7,332	
分譲	Property Sales	167,078	135,187	+31,891	
マネジメント	Management	71,642	66,289	+5,352	
施設営業	Facility Operations	38,610	26,333	+12,277	
その他	Others	6,569	4,151	+2,417	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-61,641	-54,892	-6,749	
営業外損益	Non-operating Income (Expense)	-82,470	-71,800	-10,670	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-2,472	3,973	-6,445	
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	-79,321	-72,312	-7,009	
その他	Other, in Net	-676	-3,461	+2,785	
経常利益 Ordinary Income		290,262	267,890	+22,371	8.4%
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	72,798	66,174	+6,624	
特別利益	Extraordinary Income	83,692	66,174	+17,518	
特別損失	Extraordinary Losses	-10,894	-	-10,894	
税金等調整前当期純利益	Income before Income Taxes and Non-controlling Interests	363,060	334,065	+28,995	
法人税等	Income Taxes	-116,994	-106,377	-10,617	
当期純利益	Net Income	246,066	227,687	+18,378	
非支配株主に帰属する当期純損益	Net Income Attributable to Non-controlling Shareholders	2,733	-3,040	+5,773	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		248,799	224,647	+24,152	10.8%

* 売上は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

特別損益

Extraordinary Income/Loss

単位：百万円/Unit : Millions of yen

【特別利益/Extraordinary Income】	
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	54,505
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	29,186
合計 Total	83,692
【特別損失/Extraordinary Loss】	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-10,894
合計 Total	-10,894

公表との差異

Differences between Forcast

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	FY2024	通期予想 2025年2月7日公表 Full-Year Forecast Announced on February 7, 2024	公表との差異 Differences between Forcast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,625,363	2,600,000	25,363	101.0%
営業利益 Operating Income	372,732	360,000	12,732	103.5%
事業利益 Business Income	398,688	390,000	8,688	102.2%
経常利益 Ordinary Income	290,262	280,000	10,262	103.7%
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent	248,799	240,000	8,799	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含む）＋固定資産売却損益

*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

*1 Business income = Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

*2 Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　61

続いて、ページ左側の一覧表の下の方をご覧ください。

非支配株主に帰属する当期純利益として、2024 年度実績は 27 億円のプラス計上となっておりますが、こちらは主に米国における物件売却等に伴う損失の非支配株主への付け替え等によるものです。

63 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

賃貸 Leasing

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

賃貸/Leasing

国内外オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長等により、セグメント全体では573億円の増収、73億円の増益。なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.3%。

Overall revenue from operations increased by ¥57.3 billion and business income increased by ¥7.3 billion, mainly due to the growth in leasing revenue from domestic and oversea offices and sales growth of existing retail facilities. As of March 31, 2025, office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.3%.

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Offices	466,601	446,087	+20,513
	商業施設	Retail Facilities	299,100	286,553	+12,547
	その他	Others	106,628	82,360	+24,268
		合計/Total	872,331	815,002	+57,329
事業利益 Business Income			176,429	169,097	+7,332

空室率推移/Vacancy Rate	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.5%	3.8%	3.9%	4.0%	3.8%	4.3%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Offices at Tokyo Metropolitan Area	1.3%	2.5%	2.4%	2.5%	2.2%	3.8%

			FY2024	FY2023	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	所有 Owned	2,059	2,060	-1
		転貸 Sublease	1,573	1,545	+28
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,005	2,010	-5
		転貸 Sublease	708	667	+41
		合計 Total	6,345	6,282	+63

【参考】単体・賃貸総括表 /Breakdown of Leasing(Non-consolidated)

オフィス/Offices	総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
	FY2024	FY2023	FY2024	FY2023	FY2024	FY2023
棟数 Number of Buildings	115	117	93	94	22	23
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,860	2,830	2,581	2,547	279	283
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	344,948	338,066	320,873	314,067	24,075	23,999
空室率 Vacancy Rate	1.5%	2.3%	1.3%	2.2%	3.4%	3.2%

商業施設/Retail Facilities	総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
	FY2024	FY2023	FY2024	FY2023	FY2024	FY2023
棟数 Number of Buildings	98	98	70	70	28	28
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,356	2,339	1,440	1,450	915	889
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	270,620	261,498	174,165	168,102	96,454	93,395
空室率 Vacancy Rate	2.3%	2.1%	1.8%	1.6%	3.0%	2.9%

当期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Year

【新規稼働（当期稼働物件）】
- 三井アウトレットパーク マリンピア神戸
- パークウェルステイト華蔵ベイパーク
- パークウェルステイト西麻布
- パークウェルステイト神南藤沢SST
- 三井アウトレットパーク 台湾林口 Ⅱ館（台湾新北市）

【通期稼働（前期稼働物件）】
- らら歳ーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真
- ららテラスTOKYO-BAY
- ららテラスHARUMI FLAG
- ららぽーと台中（台湾台中市）

[Newly operating (properties operating from FY2024)]
- MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE
- PARK WELLSTATE MAKUHARI BAY PARK
- PARK WELLSTATE NISHIAZABU
- PARK WELLSTATE SHONAN FUJISAWA SST
- MITSUI OUTLET PARK LINKOU Building Ⅱ (New Taipei City, Taiwan)

[Properties operating throughout the year (properties operating from FY2023)]
- LaLaport KADOMA-MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA
- LaLa Terrace TOKYO-BAY
- LaLa Terrace HARUMI FLAG
- LaLaport TAICHUNG (Taichung City, Taiwan)

＊ 収益は外部顧客からの売上高　＊ Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　63

ここからは、セグメントの詳細について説明させていただきます。

まず「賃貸」セグメントですが、ページ最上段に記載ございますように、

2024 年度実績の営業収益は 8,723 億円、事業利益は 1,764 億円。

前期に比べて 573 億円の増収、73 億円の増益となっております。

この営業収益 8,723 億円、事業利益 1,764 億円は、ともに過去最高の更新となります。

業績予想との対比では、第 3 四半期で事業利益を 50 億円上方修正し

1,750 億円としておりましたが、それを 14 億円上回っての落着となりました。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

賃貸 Leasing

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

賃貸/Leasing

国内外オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長等により、セグメント全体では573億円の増収、73億円の増益。なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.3%。

Overall revenue from operations increased by ¥57.3 billion and business income increased by ¥7.3 billion, mainly due to the growth in leasing revenue from domestic and oversea offices and sales growth of existing retail facilities. As of March 31, 2025, office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.3%.

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Offices	466,601	446,087	+20,513
	商業施設	Retail Facilities	299,100	286,553	+12,547
	その他	Others	106,628	82,360	+24,268
		合計/Total	872,331	815,002	+57,329
事業利益 Business Income			176,429	169,097	+7,332

空室率推移/Vacancy Rate	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.5%	3.8%	3.9%	4.0%	3.8%	4.3%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Offices at Tokyo Metropolitan Area	1.3%	2.5%	2.4%	2.5%	2.2%	3.8%

			FY2024	FY2023	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	所有 Owned	2,059	2,060	-1
		転貸 Sublease	1,573	1,545	+28
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,005	2,010	-5
		転貸 Sublease	708	667	+41
		合計 Total	6,345	6,282	+63

【参考】単体・賃貸総括表 /Breakdown of Leasing(Non-consolidated)

オフィス/Offices		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		FY2024	FY2023	FY2024	FY2023	FY2024	FY2023
棟数	Number of Buildings	115	117	93	94	22	23
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,860	2,830	2,581	2,547	279	283
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	344,948	338,066	320,873	314,067	24,075	23,999
空室率	Vacancy Rate	1.5%	2.3%	1.3%	2.2%	3.4%	3.2%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		FY2024	FY2023	FY2024	FY2023	FY2024	FY2023
棟数	Number of Buildings	98	98	70	70	28	28
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,356	2,339	1,440	1,450	915	889
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	270,620	261,498	174,165	168,102	96,454	93,395
空室率	Vacancy Rate	2.3%	2.1%	1.8%	1.6%	3.0%	2.9%

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

当期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Year

【新規稼働（当期稼働物件）】
- 三井アウトレットパーク マリンピア神戸
- パークウェルステイト華蓋ベイパーク
- パークウェルステイト西麻布
- パークウェルステイト神南藤沢SST
- 三井アウトレットパーク 台湾林口 Ⅱ館（台湾新北市）

【通期稼働（前期稼働物件）】
- ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真
- ららテラスTOKYO-BAY
- ららテラスHARUMI FLAG
- ららぽーと台中（台湾台中市）

[Newly operating (properties operating from FY2024)]
- MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE
- PARK WELLSTATE MAKUHARI BAY PARK
- PARK WELLSTATE NISHIAZABU
- PARK WELLSTATE SHONAN FUJISAWA SST
- MITSUI OUTLET PARK LINKOU Building Ⅱ (New Taipei City, Taiwan)

[Properties operating throughout the year (properties operating from FY2023)]
- LaLaport KADOMA-MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA
- LaLa Terrace TOKYO-BAY
- LaLa Terrace HARUMI FLAG
- LaLaport TAICHUNG (Taichung City, Taiwan)

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　63

「賃貸」セグメントにおける事業の状況は、ページ左側のコメント欄をご覧ください。

2024 年度は、2022 年度に開業した東京ミッドタウン八重洲や

英国オフィスなど国内外オフィスの収益・利益の拡大に加え、

既存商業施設の売上伸長等により、前期に比べて大幅な増収・増益となりました。

オフィスの空室率につきましては、ページ中段のハコをご覧ください。

当社の単体首都圏オフィス空室率は、テナント様の入居が進捗したことにより、

12 月末の 2.5%から 1.2 ポイント改善し、3 月末時点では 1.3%となりました。

続いて、「分譲」セグメントにまいります。64 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

分譲 Property Sales

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」「三田ガーデンヒルズ」等の引渡しの進捗等により増収増益。一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては、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り物件売却が進捗するも、前期に高利益率物件を売却した反動等により、増収減益。セグメント全体では1,304億円の増収、318億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,800戸に対する当期末時点の契約進捗率は88.4%。

Revenue and business income from "Residential Property Sales to Individuals (Domestic)" category increased mainly due to the deliveries of Park Tower Kachidoki South and Mita Garden Hills. Revenue from "Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc." increased and business income decreased mainly due to the sales of high-profit margin properties in the previous fiscal year, despite the progress in property sales by accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥130.4 billion and ¥31.8 billion, respectively. Additionally, as of the fiscal year end, the contract progress rate for 2,800 units scheduled to be recorded in the next fiscal year for new condominium developments in Japan was 88.4%.

当期における主要な計上物件 Major Projects during the Year

当期における主要な計上物件

【国内住宅分譲】
・パークタワー勝どきサウス
・三田ガーデンヒルズ
・パークタワー西新宿
・パークタワー勝どきミッド

【海外住宅分譲】
・Cortland（米国ニューヨーク市）　・200 Amsterdam（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
・横浜三井ビルディング　・Otemachi One タワー
・MFIP多摩

[Residential Property Sales to Individuals (Domestic)]
・PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH
・Mita Garden Hills
・PARK TOWER NISHISHINJUKU
・PARK TOWER KACHIDOKI MID

[Residential Property Sales to Individuals (Overseas)]
・Cortland (New York City U.S.A)　・200 Amsterdam (New York City U.S.A)

[Property Sales to Investors]
・Yokohama Mitsui Building　・Otemachi One Tower
・MFIP TAMA

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	413,574	314,400	+99,174
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	344,495	313,210	+31,284
	合計/Total	758,069	627,611	+130,458
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	96,431	49,788	+46,643
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	46,455	82,181	-35,726
	合計/Total	142,886	131,969	+10,916
持分法投資損益*	Equity in net income (loss) of affiliated companies *	-4,577	-1,029	-3,547
固定資産売却損益	Gain (loss) on sales of fixed assets	28,769	4,246	+24,522
事業利益	Business Income	167,078	135,187	+31,891

* 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む
* Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	377,592	280,561	+97,031
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	3,693	3,280	+413
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	10,225	8,554	+1,671
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	35,981	33,839	+2,142
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	417	420	-3
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	8,629	8,057	+572
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	413,574	314,400	+99,174
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	4,110	3,700	+410
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	10,063	8,497	+1,566

国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory of Residential Property Sales to Individuals (Domestic)　(戸/Units)

	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominiums Sales	32	9	11	53	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	22	25	16	19	22	0
合計 Total	54	34	27	72	46	55

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Residential Property Sales to Individuals (Domestic)　(戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Year	期中契約 Contracts during the Year	契約累計 Total Contracted	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Year	期中新規発売 Newly Launched during the Year
中高層分譲 Condominiums Sales	4,425	3,112	7,537	3,693	3,844	3,072
戸建分譲 Single-family Home Sales	59	401	460	417	43	402
合計 Total	4,484	3,513	7,997	4,110	3,887	3,474

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

ページ最上段に記載がありますが、「分譲」全体で言いますと、

2024 年度実績の営業収益は 7,580 億円、事業利益は 1,670 億円。

前期に比べて 1,304 億円の増収、318 億円の増益となりました。

内訳として、まず「国内住宅分譲」ですが、営業収益 4,135 億円、営業利益 964 億円。

前期に比べて 991 億円の増収、466 億円の増益となっております。

この主な要因は、左側のコメント欄に記載ございますように、「パークタワー勝どきサウス」

「三田ガーデンヒルズ」の引渡しの進捗等によるものです。そのほかの主な計上物件は、

ページ左側コメント欄の下のハコに記載しておりますので、ご確認ください。

計上戸数でございますが、ページ中段に記載しておりまして、中高層・戸建あわせて 4,110 戸となり、

前期に比べて 410 戸増加。

戸当たり単価は、中高層・戸建あわせて平均約 1 億円となり、前期よりも約 1,500 万円強上昇しました。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

分譲 Property Sales

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」「三田ガーデンヒルズ」等の引渡しの進捗等により増収増益。一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては、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り物件売却が進捗するも、前期に高利益率物件を売却した反動等により、増収減益。セグメント全体では1,304億円の増収、318億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,800戸に対する当期末時点の契約進捗率は88.4%。

Revenue and business income from "Residential Property Sales to Individuals (Domestic)" category increased mainly due to the deliveries of Park Tower Kachidoki South and Mita Garden Hills. Revenue from "Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc." increased and business income decreased mainly due to the sales of high-profit margin properties in the previous fiscal year, despite the progress in property sales by accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥130.4 billion and ¥31.8 billion, respectively. Additionally, as of the fiscal year end, the contract progress rate for 2,800 units scheduled to be recorded in the next fiscal year for new condominium developments in Japan was 88.4%.

当期における主要な計上物件
Major Projects during the Year

当期における主要な計上物件

【国内住宅分譲】
・パークタワー勝どきサウス
・三田ガーデンヒルズ
・パークタワー西新宿
・パークタワー勝どきミッド

【海外住宅分譲】
・Cortland（米国ニューヨーク市）　・200 Amsterdam（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
・横浜三井ビルディング　・Otemachi One タワー
・MFIP多摩

[Residential Property Sales to Individuals (Domestic)]
・PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH
・Mita Garden Hills
・PARK TOWER NISHISHINJUKU
・PARK TOWER KACHIDOKI MID

[Residential Property Sales to Individuals (Overseas)]
・Cortland (New York City U.S.A)　・200 Amsterdam (New York City U.S.A)

[Property Sales to Investors]
・Yokohama Mitsui Building　・Otemachi One Tower
・MFIP TAMA

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	413,574	314,400	+99,174
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	344,495	313,210	+31,284
	合計/Total	**758,069**	**627,611**	**+130,458**
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	96,431	49,788	+46,643
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	46,455	82,181	-35,726
	合計/Total	142,886	131,969	+10,916
持分法投資損益* Equity in net income (loss) of affiliated companies *		-4,577	-1,029	-3,547
固定資産売却損益 Gain (loss) on sales of fixed assets		28,769	4,246	+24,522
事業利益 Business Income		**167,078**	**135,187**	**+31,891**

* 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む
* Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	377,592	280,561	+97,031
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	3,693	3,280	+413
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	10,225	8,554	+1,671
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	35,981	33,839	+2,142
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	417	420	-3
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	8,629	8,057	+572
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	413,574	314,400	+99,174
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	4,110	3,700	+410
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	10,063	8,497	+1,566

国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory of Residential Property Sales to Individuals (Domestic)　(戸/Units)

	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominiums Sales	32	9	11	53	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	22	25	16	19	22	0
合計 Total	54	34	27	72	46	55

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Residential Property Sales to Individuals (Domestic)　(戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Year	期中契約 Contracts during the Year	契約累計 Total Contracted	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Year	期中新規発売 Newly Launched during the Year
中高層分譲 Condominiums Sales	4,425	3,112	7,537	3,693	3,844	3,072
戸建分譲 Single-family Home Sales	59	401	460	417	43	402
合計 Total	4,484	3,513	7,997	4,110	3,887	3,474

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

足元の販売は依然変わりなく、好調な状況が続いています。

ページ下段の完成在庫の表に記載がありますように、2024 年度末の完成在庫は、

中高層が 32 戸、戸建が 22 戸と、中高層と戸建を合計しても 54 戸でして、

引き続き過去最低水準の在庫数となっております。

また、記載はございませんが、国内住宅分譲全体の営業利益率は 23.3%となっております。

ページ上段を再びご確認ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

分譲 Property Sales

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、「パークタワー勝どきサウス」「三田ガーデンヒルズ」等の引渡しの進捗等により増収増益。一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては、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り物件売却が進捗するも、前期に高利益率物件を売却した反動等により、増収減益。セグメント全体では1,304億円の増収、318億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,800戸に対する当期末時点の契約進捗率は88.4%。

Revenue and business income from "Residential Property Sales to Individuals (Domestic)" category increased mainly due to the deliveries of Park Tower Kachidoki South and Mita Garden Hills. Revenue from "Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc." increased and business income decreased mainly due to the sales of high-profit margin properties in the previous fiscal year, despite the progress in property sales by accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥130.4 billion and ¥31.8 billion, respectively. Additionally, as of the fiscal year end, the contract progress rate for 2,800 units scheduled to be recorded in the next fiscal year for new condominium developments in Japan was 88.4%.

当期における主要な計上物件
Major Projects during the Year

当期における主要な計上物件

【国内住宅分譲】
・パークタワー勝どきサウス
・三田ガーデンヒルズ
・パークタワー西新宿
・パークタワー勝どきミッド

【海外住宅分譲】
・Cortland（米国ニューヨーク市）　・200 Amsterdam（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
・横浜三井ビルディング　・Otemachi One タワー
・MFIP多摩

[Residential Property Sales to Individuals (Domestic)]
・PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH
・Mita Garden Hills
・PARK TOWER NISHISHINJUKU
・PARK TOWER KACHIDOKI MID

[Residential Property Sales to Individuals (Overseas)]
・Cortland (New York City U.S.A)　・200 Amsterdam (New York City U.S.A)

[Property Sales to Investors]
・Yokohama Mitsui Building　・Otemachi One Tower
・MFIP TAMA

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	413,574	314,400	+99,174
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	344,495	313,210	+31,284
		合計/Total	758,069	627,611	+130,458
	営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	96,431	49,788	+46,643
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	46,455	82,181	-35,726
		合計/Total	142,886	131,969	+10,916
	持分法投資損益* Equity in net income (loss) of affiliated companies *		-4,577	-1,029	-3,547
	固定資産売却損益 Gain (loss) on sales of fixed assets		28,769	4,246	+24,522
事業利益 Business Income			167,078	135,187	+31,891

* 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む
* Including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	377,592	280,561	+97,031
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	3,693	3,280	+413
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	10,225	8,554	+1,671
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	35,981	33,839	+2,142
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	417	420	-3
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	8,629	8,057	+572
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	413,574	314,400	+99,174
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	4,110	3,700	+410
	戸当たり単価（万円）	Unit Price(¥10 thousand)	10,063	8,497	+1,566

国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory of Residential Property Sales to Individuals (Domestic) (戸/Units)

	3/2025	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominiums Sales	32	9	11	53	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	22	25	16	19	22	0
合計 Total	54	34	27	72	46	55

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Residential Property Sales to Individuals (Domestic) (戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Year	期中契約 Contracts during the Year	契約累計 Total Contracted	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Year	期中新規発売 Newly Launched during the Year
中高層分譲 Condominiums Sales	4,425	3,112	7,537	3,693	3,844	3,072
戸建分譲 Single-family Home Sales	59	401	460	417	43	402
合計 Total	4,484	3,513	7,997	4,110	3,887	3,474

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

続いて、「投資家向け・海外住宅分譲等」でございます。

営業収益 3,444 億円で前年同期比 312 億円の増収となりました。

そして、事業利益の実額ついては、投資家向け分譲等の営業利益 464 億円と、

持分法投資損益および固定資産売却損益の合計の 241 億円を加算した 706 億円となりました。

前年同期比ベースで申し上げると、投資家向け分譲等の営業利益が前年同期比 357 億円の減、

持分法投資損益および固定資産売却損益の合計は前年同期比 209 億円の増と、

合算した事業利益では前年同期比 147 億円の減益となっております。

2024 年度は、固定資産である「横浜三井ビルディング」や、「Otemachi One タワー」の一部の

持分売却など、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産回転の加速により物件売却が進捗する一方で、前期に高利益物件を売却した反動やお伝えしておりました通り海外における物件売却等に伴う損失の計上などにより、前期比で増収・減益となりました。

続いて、「マネジメント」セグメントにまいります。65 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

マネジメント Management

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前期比での稼働向上の一方で、システム関係費用の増加等により増収微減益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上・AUMの拡大等により増収増益。セグメント全体では234億円の増収、53億円の増益。

Property Management experienced an increase in revenue from operations due to improved operations in "Repark" (car park leasing) business compared to previous fiscal year. In contrast, business income slightly decreased mainly due to the increase in system-related expenses. "Brokerage and Asset Management, etc." experienced an increase in revenue and business income mainly due to the increase in unit prices in "Rehouse" (brokerage for individuals) business and expansion of Assets Under Management (AUM). Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥23.4 billion and ¥5.3 billion, respectively.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	361,400	347,025	+14,375
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	124,891	115,831	+9,059
	合計/Total	**486,291**	**462,857**	**+23,434**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	38,464	38,554	-89
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	33,177	27,735	+5,442
	合計/Total	71,642	66,289	+5,352
事業利益 Business Income		**71,642**	**66,289**	**+5,352**

	FY2024	FY2023	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	247,740	247,046	+694
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	38,017	38,601	-584
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	1,425	1,256	+169

*仲介件数は外部顧客からの件数
（参考）三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：38,103件（前期比-577件）
*Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination: 38,103 (-577 in comparison to previous fiscal year)

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 65

このセグメントは、建物の管理受託や貸し駐車場事業であるリパークビジネスを中心とした「プロパティマネジメント」、法人・個人の仲介事業や当社関連リート等のアセットマネジメントなどで構成される「仲介・アセットマネジメント等」に分類されます。

ページ最上段をご覧ください。

「マネジメント」全体で言いますと、

2024 年度実績の営業収益は 4,862 億円、事業利益は 716 億円。

前期に比べて 234 億円の増収、53 億円の増益となっており、収益・利益ともに過去最高を更新しております。

業績予想との対比では、第 3 四半期で事業利益を 100 億円上方修正し、700 億円としておりましたが、それを 16 億円上回っての落着となりました。

このセグメントの状況について、内訳をお伝えします。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

マネジメント Management　5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前期比での稼働向上の一方で、システム関係費用の増加等により増収微減益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上・AUMの拡大等により増収増益。セグメント全体では234億円の増収、53億円の増益。

Property Management experienced an increase in revenue from operations due to improved operations in "Repark" (car park leasing) business compared to previous fiscal year. In contrast, business income slightly decreased mainly due to the increase in system-related expenses. "Brokerage and Asset Management, etc." experienced an increase in revenue and business income mainly due to the increase in unit prices in "Rehouse" (brokerage for individuals) business and expansion of Assets Under Management (AUM). Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥23.4 billion and ¥5.3 billion, respectively.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	361,400	347,025	+14,375
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	124,891	115,831	+9,059
	合計/Total	**486,291**	**462,857**	**+23,434**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	38,464	38,554	-89
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	33,177	27,735	+5,442
	合計/Total	71,642	66,289	+5,352
事業利益 Business Income		**71,642**	**66,289**	**+5,352**

	FY2024	FY2023	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	247,740	247,046	+694
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	38,017	38,601	-584
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	1,425	1,256	+169

*仲介件数は外部顧客からの件数
（参考）三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：38,103件（前期比-577件）
*Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination: 38,103 (-577 in comparison to previous fiscal year)

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　65

まず、「プロパティマネジメント」です。

こちらは、営業収益が 3,614 億円、事業利益が 384 億円。

前期に比べて 143 億円の増収、微減益となっております。

主な要因は、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上の一方で、

システム関係費用が増加したこと等によるものです。

次に、「仲介・アセットマネジメント等」です。

こちらは、営業収益が 1,248 億円、事業利益が 331 億円。前期に比べて 90 億円の増収、54 億円の増益となっております。

主な要因は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価向上や

当社関連リート等の AUM の拡大などによるものです。

続いて、「施設営業」セグメントにまいります。66 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

施設営業 Facility Operations

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では295億円の増収、122億円の増益。

"Facility Operations" segment recorded an increase in revenue of ¥29.5 billion and an increase in business income of ¥12.2 billion, due to a significant rise in the ADR (average daily rate) of hotels and resorts, as well as an increase in the number of operating days and visitors at Tokyo Dome.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート	Hotels & Resorts	162,105	140,577	+21,528
	スポーツ・エンターテインメント	Sports & Entertainment	61,948	53,934	+8,013
	合計/Total		224,054	194,512	+29,542
事業利益 Business Income			38,610	26,333	+12,277

	FY2024	FY2023	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rates	82%	83%	-1pt

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 66

「施設営業」全体で言いますと、2024 年度実績の営業収益は 2,240 億円、事業利益は 386 億円。

前期に比べて 295 億円の増収、122 億円の大幅な増益となりました。

業績予想との対比では、第 3 四半期で事業利益を計 50 億円上方修正し、

350 億円としておりましたが、それを 36 億円上回っての落着となりました。

こちらの要因は、ページ左側のコメントに記載ございますように、

ホテル・リゾートの ADR が大幅に上昇したことや、

東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等によるものです。

収益の内訳をみると「ホテル・リゾート」の営業収益が 1,621 億円と前期に比べて 215 億円の増収。

東京ドームシティを中心とする「スポーツ・エンターテインメント」の営業収益が 619 億円と前期に比べて

80 億円の増収となっており、どちらも増収していることがお判りいただけると思います。

続いて、「その他」セグメントですが、67 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

その他 Other

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

その他/Others

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			FY2024	FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	新築請負・リフォーム等	New construction under Consignment & Reform	244,370	245,948	-1,577
	その他	Others	40,245	37,357	+2,887
		合計/Total	284,616	283,306	+1,310
事業利益 Business Income			6,569	4,151	+2,417

	FY2024	FY2023	増減/Change
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received	138,680	131,792	+6,888

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 67

「その他」セグメント全体で言いますと、

2024 年度実績の営業収益は 2,846 億円、事業利益は 65 億円。

三井ホームにおける新築請負事業の利益率向上や、

三井デザインテックにおけるオフィス・ホテルなどの大型案件の受注等により、

前期に比べて 13 億円の増収、24 億円の増益となっております。

続いて、参考として、「海外事業」をご説明しますので、68 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

参考：海外事業
Reference : Overseas Business

5 決算・企業情報等
Financial Results and Corporate Information, etc.

参考：海外事業
Reference : Overseas Business

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			FY2024	FY2023	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	175,903	150,010	+25,892
	事業利益①	Business Income (1)	39,486	37,379	+2,106
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	106,389	144,090	-37,700
	事業利益②	Business Income (2)	-13,405	16,398	-29,803
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	25,683	22,421	+3,261
	事業利益③	Business Income (3)	1,199	1,365	-165
海外事業利益合計①+②+③*1 Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))*1			**27,280**	**55,142**	**-27,862**
海外事業利益比率*2 Overseas Business Income Ratio*2			6.8%	15.9%	-9.1pt

*1 当期より新たな指標として設定した事業利益の定義と合わせて海外事業利益算出方法を変更。前期数字は変更後の定義に基づき算出。
*2 海外事業利益合計÷連結事業利益×100
*3 為替：期中平均レート 当期151.69円/ドル 前期140.67円/ドル
*1 The method of calculating overseas business income has been changed in line with the definition of business income, which has been set as a new indicator from the current fiscal year.
Figures for the previous fiscal year are calculated according to the changed definition.
*2 Total overseas business income/Consolidated business income×100
*3 Foreign exchange Average rate for FY2024 ¥151.69:US$1 ;FY2023 ¥140.67:US$1

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 68

「海外事業利益」合計につきましては、

2024 年度実績は 272 億円となり、前期に比べて 278 億円の減益となっております。

なお、海外事業利益は、会計上 3 か月の期ズレをもって取り込んでいるため、

2024 年度の数字は、海外でいうところの 2024 年 1 月から 12 月の動きを反映しております。

「賃貸」セグメントは、公租公課の増加や前年同期の物件売却の影響等がある一方で、リーシングの進捗や為替影響等による増収・増益効果により、前期に比べて 258 億円の増収、21 億円の増益となりました。

「分譲」セグメントは、前期に計上した米国における大型物件の売却益の反動減や、

米国の賃貸住宅の売却等に伴う損失、中国の分譲住宅における評価性の損失を計上した影響などで

377 億円の減収、298 億円の減益となりました。

「マネジメント・施設営業等」のセグメントは、ハワイのハレクラニ等のホテル事業における RevPAR の

改善の一方で、経費の増などにより、32 億円の増収、1 億円の減益となりました。

2025年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

■連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
流動資産	**Current Assets**	**3,168,436**	**3,039,235**	**+129,201**
現金・預金	Cash and Deposits	164,106	184,192	-20,085
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	78,990	77,592	+1,397
有価証券	Marketable Securities	60	91	-30
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,500,757	2,375,281	+125,476
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	11,894	8,937	+2,957
その他の棚卸資産	Other Inventories	7,723	8,184	-461
短期貸付金	Short-Term Loans Receivable	9,396	13,760	-4,363
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,516	5,524	-7
その他の流動資産	Others	391,421	367,658	+23,763
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,432	-1,986	+554
有形固定資産	**Tangible Fixed Assets**	**4,584,366**	**4,300,499**	**+283,866**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,900,679	1,749,147	+151,531
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	80,400	77,766	+2,633
土地	Land	2,209,205	2,155,656	+53,548
建設仮勘定	Construction in Progress	148,932	138,603	+10,329
その他	Others	245,148	179,325	+65,823
無形固定資産	**Intangible Fixed Assets**	**123,052**	**105,026**	**+18,026**
有形・無形固定資産	**Tangible and Intangible Fixed Assets**	**4,707,418**	**4,405,526**	**+301,892**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**1,984,001**	**2,044,765**	**-60,764**
投資有価証券	Investment Securities	1,334,510	1,469,467	-134,956
長期貸付金	Long-Term Loans Receivable	37,073	13,903	+23,170
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	176,617	172,878	+3,739
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	81,361	85,445	-4,083
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	32,176	25,211	+6,964
その他投資その他資産	Others	323,452	279,078	+44,373
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,190	-1,219	+29
資産計	**Total Assets**	**9,859,856**	**9,489,527**	**+370,329**

		FY2024	FY2023	増減 /Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,849,551**	**1,440,014**	**+409,537**
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	197,043	131,202	+65,840
短期借入金	Short-Term Debt	640,067	587,362	+52,704
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	108,000	27,000	+81,000
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	83,100	79,802	+3,297
未払法人税等	Accrued Income Taxes	75,694	63,542	+12,151
契約負債	Contract Liabilities	210,864	196,675	+14,188
完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	884	846	+38
その他流動負債	Others	533,897	353,581	180,315
固定負債	**Non-current Liabilities**	**4,739,581**	**4,814,856**	**-75,274**
社債	Bonds Payable	867,788	908,692	-40,904
長期借入金	Long-Term Debt	2,717,131	2,827,564	-110,433
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	490,351	463,953	+26,397
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	672	559	+112
退職給付に係る負債	Defined Retirement Benefit Obligations	34,996	39,106	-4,109
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	248,571	308,501	-59,930
再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	78,715	+2,366
その他固定負債	Others	298,988	187,761	+111,226
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,416,086	4,430,422	-14,336
うちノンリコース債務	Non-recourse debt	462,741	463,067	-325
余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	313,733	291,075	+22,658
負債計	**Total Liabilities**	**6,589,133**	**6,254,870**	**+334,263**
資本金	Common Stock	341,800	341,000	+800
資本剰余金	Capital Surplus	313,835	311,428	+2,406
利益剰余金	Retained Earnings	1,782,181	1,658,821	+123,359
自己株式	Treasury Stock	-12,210	-7,256	-4,954
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,439	167,068	-1,628
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Securities	311,043	480,100	-169,056
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	12,007	17,200	-5,192
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	201,744	105,580	+96,164
退職給付に係る調整累計額	Cumulative Adjustments for Retirement Benefit Obligations	30,994	36,144	-5,149
新株予約権	Subscription Rights to Shares	652	880	-228
非支配株主持分	Non-Controlling Interests	123,234	123,688	-453
純資産計	**Total Net Assets**	**3,270,723**	**3,234,656**	**+36,066**
〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.40	1.42	-0.02
〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	31.9%	32.8%	-0.9pt
負債・純資産計	**Total Liabilities and Net Assets**	**9,859,856**	**9,489,527**	**+370,329**

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+2,840億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year : +¥284.0billion

（参考） 為替/Foreign Exchange
2024年12月末 158.18円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル
2024年12月末 199.02円/ポンド 2023年12月末 180.68円/ポンド
¥158.18：US$1 as of December 31, 2024, ¥141.83：US$1 as of December 31, 2023,
¥199.02：£1 as of December 31, 2024, ¥180.68：£1 as of December 31, 2023,

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 69

続きまして、69 ページをご覧ください。

続いて BS の説明に移らせていただきます。

ページ左側、最下段に記載がありますが、2024 年度末の資産残高は 9 兆 8,598 億円となり、

前期末比で 3,703 億円の増加となりました。

この資産残高の増加分のうち、8 割となる 2,840 億円が為替変動による増加影響です。

次に 70 ページをご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

販売用不動産(前渡金含む)
Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	895,757	835,058	+60,698
三井不動産	Mitsui Fudosan	695,352	708,991	-13,638
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	491,105	517,947	-26,842
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	204,854	167,026	+37,827
SPC合計	SPCs Total	116,603	131,696	-15,093
その他・消去等	Other and Eliminations	97,084	14,561	+82,523
合計	Total	2,500,757	2,375,281	+125,476

	期首残高 Balance at Beginning of Year	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Others	期末残高 Balance at End of Year
FY2024	2,375,281	607,481	-561,255	79,250	2,500,757
FY2023	2,163,634	614,698	-417,492	14,441	2,375,281

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費（当期 1,640億円）
(Reference) Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(¥164.0 billion for the year)

有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,250,816	3,388,895	-138,079
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,219,135	1,085,579	+133,555
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	623,800	682,000	-58,200
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	192,119	150,431	+41,687
SPC合計	SPCs Total	162,402	173,122	-10,720
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	132,783	108,249	+24,533
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	116,500	117,500	-1,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	72,358	57,551	+14,806
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,470,900	-1,554,052	+83,151
その他・消去等	Other and Eliminations	117,071	221,144	-104,072
合計	Total	4,416,086	4,430,422	-14,336
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	462,741	463,067	-325

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+827億円。
Includes increase or decrease due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year : +¥82.7 billion

有形・無形固定資産
Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,667,667	2,626,814	+40,852
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	854,438	776,053	+78,385
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	278,182	277,946	+235
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	260,802	160,674	+100,127
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	154,233	88,311	+65,922
SPC合計	SPCs Total	150,275	151,776	-1,500
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,601	67,617	+11,984
その他・消去等	Other and Eliminations	262,216	256,331	+5,885
合計	Total	4,707,418	4,405,526	+301,892

(再評価差額を含む/Incl. Differences from Reserve on Revaluation)

	期首残高 Balance at Beginning of Year	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Others	期末残高 Balance at End of Year
FY2024	4,405,526	362,760	-140,516	79,649	4,707,418
FY2023	4,293,130	246,609	-133,726	-486	4,405,526

有形・無形固定資産 主な増減要因/Main reasons for changes in Tangible and Intangible Fixed Assets
三井不動産における「ららぽーと安城」、三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。
New investments in "LaLaport ANJO" by Mitsui Fudosan and new investments in "PARK WELLSTATE Nishiazabu" by Mitsui Fudosan Residential, foreign exchange impact on overseas subsidiaries, such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む。
*2 新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む。
*1 New investments include increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries.
*2 New investments include capital expenditures and increases in tangible and intangible fixed assets gained through investments in subsidiaries.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 70

主だった投資回収などの増減要因をお伝えします。

まず左上の表「販売用不動産」の残高ですが、2 兆 5,007 億円となり、前期末から 1,254 億円の増加となっております。

新規投資が 6,074 億円、原価回収が 5,612 億円、その他 為替影響などの要素で 792 億円。

優良な投資機会に恵まれたことで結果的に投資超過とはなりましたが、

資産回転の加速により、期初お示しした通り回収が例年よりも高い水準となりました。

数字の内訳についてはご覧の通り、

三井不動産が 136 億円の Net 回収増、

三井不動産レジデンシャルが 606 億円の Net 投資増、

三井不動産アメリカは 268 億円の Net 回収増、

英国三井不動産は 378 億円の Net 投資増

となっております。

続いてページ左下をご覧ください。

2025年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

販売用不動産(前渡金含む)
Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	895,757	835,058	+60,698
三井不動産	Mitsui Fudosan	695,352	708,991	-13,638
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	491,105	517,947	-26,842
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	204,854	167,026	+37,827
SPC合計	SPCs Total	116,603	131,696	-15,093
その他・消去等	Other and Eliminations	97,084	14,561	+82,523
合計	Total	2,500,757	2,375,281	+125,476

	期首残高 Balance at Beginning of Year	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Others	期末残高 Balance at End of Year
FY2024	2,375,281	607,481	-561,255	79,250	2,500,757
FY2023	2,163,634	614,698	-417,492	14,441	2,375,281

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費（当期 1,640億円）
(Reference) Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(¥164.0 billion for the year)

有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,250,816	3,388,895	-138,079
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,219,135	1,085,579	+133,555
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	623,800	682,000	-58,200
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	192,119	150,431	+41,687
SPC合計	SPCs Total	162,402	173,122	-10,720
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	132,783	108,249	+24,533
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	116,500	117,500	-1,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	72,358	57,551	+14,806
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,470,900	-1,554,052	+83,151
その他・消去等	Other and Eliminations	117,071	221,144	-104,072
合計	Total	4,416,086	4,430,422	-14,336
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	462,741	463,067	-325

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+827億円。
Includes increase or decrease due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year : +¥82.7 billion

有形・無形固定資産
Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,667,667	2,626,814	+40,852
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	854,438	776,053	+78,385
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	278,182	277,946	+235
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	260,802	160,674	+100,127
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	154,233	88,311	+65,922
SPC合計	SPCs Total	150,275	151,776	-1,500
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,601	67,617	+11,984
その他・消去等	Other and Eliminations	262,216	256,331	+5,885
合計	Total	4,707,418	4,405,526	+301,892

(再評価差額を含む/Incl. Differences from Reserve on Revaluation)

	期首残高 Balance at Beginning of Year	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Others	期末残高 Balance at End of Year
FY2024	4,405,526	362,760	-140,516	79,649	4,707,418
FY2023	4,293,130	246,609	-133,726	-486	4,405,526

有形・無形固定資産 主な増減要因/Main reasons for changes in Tangible and Intangible Fixed Assets
三井不動産における「ららぽーと安城」、三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。
New investments in "LaLaport ANJO" by Mitsui Fudosan and new investments in "PARK WELLSTATE Nishiazabu" by Mitsui Fudosan Residential, foreign exchange impact on overseas subsidiaries, such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む。
*2 新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む。
*1 New investments include increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries.
*2 New investments include capital expenditures and increases in tangible and intangible fixed assets gained through investments in subsidiaries.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 70

「有形・無形固定資産」の残高ですが、4 兆 7,074 億円となり、

前期末から 3,018 億円の増加となっております。

こちら投資回収の主だったものは右下のコメントに記載しております。

シニアレジデンスである「パークウェルステイト西麻布」や「ららぽーと安城」などの建築投資などを含めまして、

「新規投資」で 3,627 億円、その一方で「減価償却」が 1,405 億円、為替影響などの要素を加味した

「その他」で 796 億円の増加を織り込み、Net で前期末比 3,018 億円の増加となりました。

また、「負債の部」でございますが、ページ右上をご覧ください。

こちら、2024 年度末の有利子負債残高は、4 兆 4,160 億円となり、

前期末から 143 億円の減少となっております。

為替変動による増加分 827 億円の一方で、

パークタワー勝どきの分譲入金、OtemachiOne タワーや横浜三井ビルの一部持分の売却などにより

回収が進み、前期比で減少となりました。

69 ページにお戻りください。

2025年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

■連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2024	FY2023	増減 /Change
流動資産	**Current Assets**	**3,168,436**	**3,039,235**	**+129,201**
現金・預金	Cash and Deposits	164,106	184,192	-20,085
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	78,990	77,592	+1,397
有価証券	Marketable Securities	60	91	-30
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,500,757	2,375,281	+125,476
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	11,894	8,937	+2,957
その他の棚卸資産	Other Inventories	7,723	8,184	-461
短期貸付金	Short-Term Loans Receivable	9,396	13,760	-4,363
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,516	5,524	-7
その他の流動資産	Others	391,421	367,658	+23,763
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,432	-1,986	+554
有形固定資産	**Tangible Fixed Assets**	**4,584,366**	**4,300,499**	**+283,866**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,900,679	1,749,147	+151,531
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	80,400	77,766	+2,633
土地	Land	2,209,205	2,155,656	+53,548
建設仮勘定	Construction in Progress	148,932	138,603	+10,329
その他	Others	245,148	179,325	+65,823
無形固定資産	**Intangible Fixed Assets**	**123,052**	**105,026**	**+18,026**
有形・無形固定資産	**Tangible and Intangible Fixed Assets**	**4,707,418**	**4,405,526**	**+301,892**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**1,984,001**	**2,044,765**	**-60,764**
投資有価証券	Investment Securities	1,334,510	1,469,467	-134,956
長期貸付金	Long-Term Loans Receivable	37,073	13,903	+23,170
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	176,617	172,878	+3,739
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	81,361	85,445	-4,083
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	32,176	25,211	+6,964
その他投資その他資産	Others	323,452	279,078	+44,373
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,190	-1,219	+29
資産計	**Total Assets**	**9,859,856**	**9,489,527**	**+370,329**

		FY2024	FY2023	増減 /Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,849,551**	**1,440,014**	**+409,537**
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	197,043	131,202	+65,840
短期借入金	Short-Term Debt	640,067	587,362	+52,704
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	108,000	27,000	+81,000
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	83,100	79,802	+3,297
未払法人税等	Accrued Income Taxes	75,694	63,542	+12,151
契約負債	Contract Liabilities	210,864	196,675	+14,188
完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	884	846	+38
その他流動負債	Others	533,897	353,581	180,315
固定負債	**Non-current Liabilities**	**4,739,581**	**4,814,856**	**-75,274**
社債	Bonds Payable	867,788	908,692	-40,904
長期借入金	Long-Term Debt	2,717,131	2,827,564	-110,433
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	490,351	463,953	+26,397
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	672	559	+112
退職給付に係る負債	Defined Retirement Benefit Obligations	34,996	39,106	-4,109
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	248,571	308,501	-59,930
再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	78,715	+2,366
その他固定負債	Others	298,988	187,761	+111,226
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,416,086	4,430,422	-14,336
うちノンリコース債務	Non-recourse debt	462,741	463,067	-325
余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	313,733	291,075	+22,658
負債計	**Total Liabilities**	**6,589,133**	**6,254,870**	**+334,263**
資本金	Common Stock	341,800	341,000	+800
資本剰余金	Capital Surplus	313,835	311,428	+2,406
利益剰余金	Retained Earnings	1,782,181	1,658,821	+123,359
自己株式	Treasury Stock	-12,210	-7,256	-4,954
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,439	167,068	-1,628
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Securities	311,043	480,100	-169,056
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	12,007	17,200	-5,192
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	201,744	105,580	+96,164
退職給付に係る調整累計額	Cumulative Adjustments for Retirement Benefit Obligations	30,994	36,144	-5,149
新株予約権	Subscription Rights to Shares	652	880	-228
非支配株主持分	Non-Controlling Interests	123,234	123,688	-453
純資産計	**Total Net Assets**	**3,270,723**	**3,234,656**	**+36,066**
〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.40	1.42	-0.02
〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	31.9%	32.8%	-0.9pt
負債・純資産計	**Total Liabilities and Net Assets**	**9,859,856**	**9,489,527**	**+370,329**

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+2,840億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year : +¥284.0billion

（参考） 為替/Foreign Exchange
2024年12月末 158.18円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル
2024年12月末 199.02円/ポンド 2023年12月末 180.68円/ポンド
¥158.18：US$1 as of December 31, 2024, ¥141.83：US$1 as of December 31, 2023,
¥199.02：£1 as of December 31, 2024, ¥180.68：£1 as of December 31, 2023,

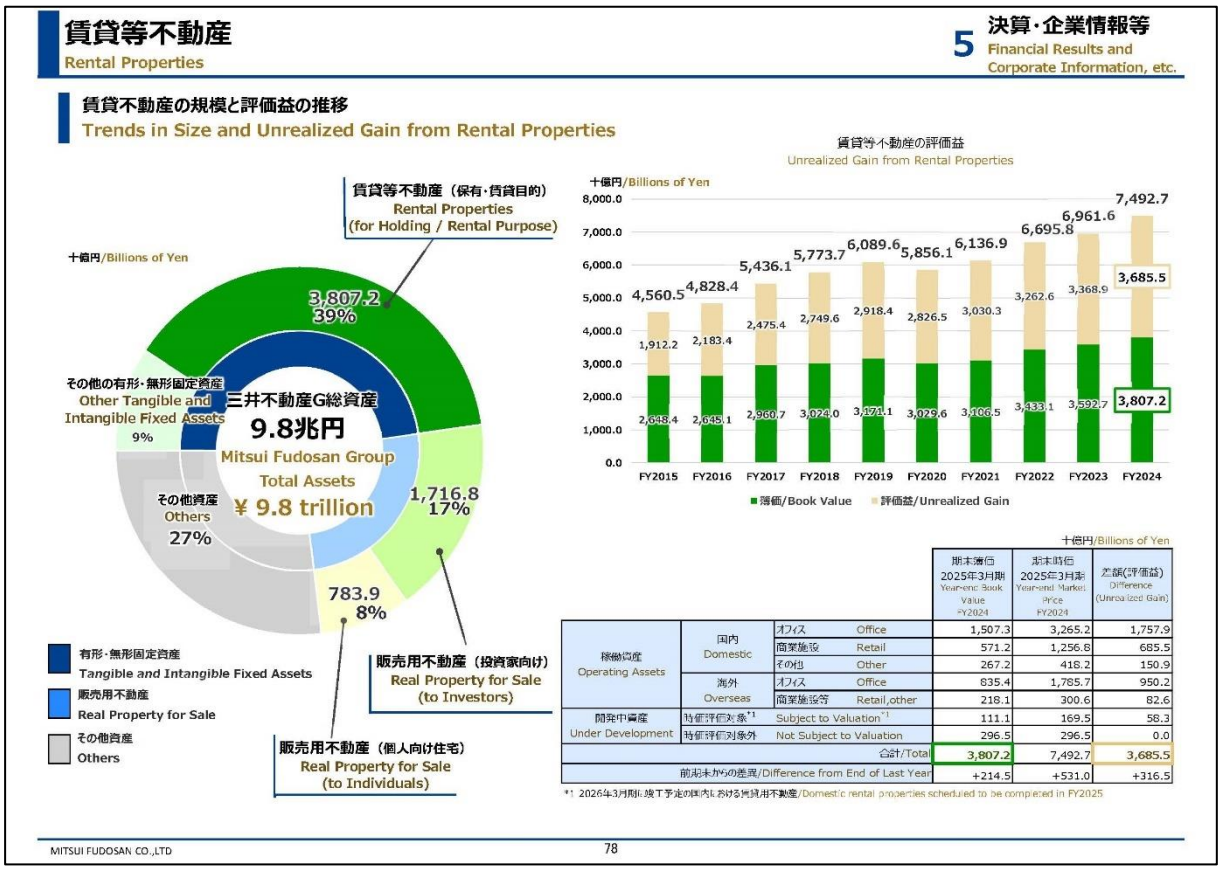
MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 69

右下をご覧いただくと記載ございますように、

2024 年度末の DE レシオは 1.40 倍、自己資本比率は 31.9%となっております。

また、期末決算ですので、賃貸等不動産の時価評価の見直しを実施しております。

78 ページをご覧ください。



上段の表をご覧いただきますと、

2024 年度末の時価が 7 兆 4,927 億円ということで、簿価との差額、

つまり「含み益」は 3 兆 6,855 億円、前期末から 3,165 億円の増加となっております。

この増加の要因ですが、鑑定評価のキャップレートに変化はなく、

主に、「ららぽーと安城」の新規竣工や、

今年度に第 4 期増床を予定している「三井アウトレットパーク 木更津」等の

竣工物件の積み上がりや為替影響等によるものです。

74 ページまでお戻りください。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast		
		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		2,700,000	2,625,363	+74,636
賃貸	Leasing	940,000	872,331	+67,668
分譲	Property Sales	710,000	758,069	- 48,069
マネジメント	Management	500,000	486,291	+13,708
施設営業	Facility Operations	240,000	224,054	+15,945
その他	Others	310,000	284,616	+25,383
営業利益 Operating Income		380,000	372,732	+7,267
事業利益 Business Income		425,000	398,688	+26,311
賃貸	Leasing	175,000	176,429	- 1,429
分譲	Property Sales	190,000	167,078	+22,921
マネジメント	Management	75,000	71,642	+3,357
施設営業	Facility Operations	45,000	38,610	+6,389
その他	Other	5,000	6,569	- 1,569
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 61,641	- 3,358
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	- 95,000	- 82,470	- 12,529
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	- 80,000	- 79,321	- 678
その他	Other, in Net	- 15,000	- 3,149	- 11,850
経常利益 Ordinary Income		285,000	290,262	- 5,262
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	90,000	72,798	+17,201
税前当期純利益	Income before Income Taxes	375,000	363,060	+11,939
法人税等	Income Taxes	- 120,000	- 116,994	- 3,005
当期純利益	Net Income	255,000	246,066	+8,933
非支配株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Non-controlling Interests	5,000	2,733	+2,266
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		260,000	248,799	+11,200

<次期連結業績予想>

次期の連結業績は、好調な国内住宅分譲や施設営業・マネジメントセグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、
売上高、営業利益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。
また、「事業利益」について、次期は4,250億円と当期の3,986億円から263億円の増益を見込んでおります。

セグメント別の事業利益の業績予想の内容は以下の通りです。

「賃貸」セグメント
「らぽーと安城」・「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や
「東京ミッドタウン八重洲」等による賃貸収益の増加があるものの、米国賃貸物件における竣工に伴う費用増等を織り込み、
セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

「分譲」セグメント
国内住宅分譲における都心・高級・大規模な物件の計上による利益率の向上、
投資家向け分譲においては販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、
セグメント全体では大幅な増益を見込む。

「マネジメント」セグメント
住宅管理戸数の増加や、施設売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等を織り込み、増収増益を見込む。

「施設営業」セグメント
ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大等により、セグメント全体では増収増益を見込む。

<株主還元>

次期１株当たり配当金は当期31円から2円増配の年33円/株（中間16.5円/株、期末16.5円/株）を予定。

< Consolidated Earnings Forecasts of FY2025 >

For the consolidated financial results of next fiscal year, revenue from operations, operating income, business income and profit attributable to owners of parent are expected to reach the record highs, considering the favorable growth in Residential Property Sales to Individuals (Domestic) and expected further growth of revenue and income in Management and Facility Operations segments.Business income is expected to reach ¥425 billion next fiscal year, a ¥26.3 billion increase from current fiscal year ¥398.6 billion.
The business income forecasts from each segment are as below.

"Leasing" segment
The segment anticipates the same income level due to the newly constructed properties and floor expansion of domestic retail facilities, such as LaLaport ANJO and MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE, and increase in leasing revenue from TOKYO MIDTOWN YAESU, offset by additional expenses from completion of leasing properties in the U.S.A.

"Property Sales" segment
The segment expects to achieve a significant increase in business income mainly due to the residential property sales to individuals (domestic) of properties that are centrally located, high-priced and large-scaled. Also, the significant increase in overall segment income is expected from property sales to investors as a result of accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets.

"Management" segment
The segment anticipates an increase in revenue and business income mainly due to the increase in management fee as results of increase in number of residence management and expansion in revenue from facility.

"Facility Operations" segment
The segment expects an increase in revenue and business income mainly due to the expansion of revenue and business income resulted from robust demand at hotels and resorts.

<Shareholder Return>

The annual dividend for the next fiscal year is expected to be ¥33 per share (¥16.5 per share for interim and year end, respectively), an increase of ¥2 from the annual dividend of current fiscal year.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　74

次に、2026年3月期の業績予想について、詳細をご説明させて頂きます。

2025年度の事業利益は、2024年度比263億円の増益の4,250億円、

当期純利益は同じく112億円増益の2,600億円を見込んでおります。

この業績見通しにおいては、当社物件のなかには、コロナ禍における人々の行動変容の影響や、

高止まっている金利・Cap Rateなど経済金融環境の変化の影響を未だに受けている物件があること、

また、昨今の米国の関税政策などが今後の世界経済・金融環境に与える不確実性があること等を踏まえ、

資産回転などに伴うリスクバッファーとして、一定の損失を織り込ませて頂いておりますが、

右側ハコにコメントございますとおり、好調な国内住宅やマネジメント、

施設営業セグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、

売上高、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。

次に内訳を申し上げます。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast		
		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		2,700,000	2,625,363	+74,636
賃貸	Leasing	940,000	872,331	+67,668
分譲	Property Sales	710,000	758,069	- 48,069
マネジメント	Management	500,000	486,291	+13,708
施設営業	Facility Operations	240,000	224,054	+15,945
その他	Others	310,000	284,616	+25,383
営業利益 Operating Income		380,000	372,732	+7,267
事業利益 Business Income		425,000	398,688	+26,311
賃貸	Leasing	175,000	176,429	- 1,429
分譲	Property Sales	190,000	167,078	+22,921
マネジメント	Management	75,000	71,642	+3,357
施設営業	Facility Operations	45,000	38,610	+6,389
その他	Other	5,000	6,569	- 1,569
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 61,641	- 3,358
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	- 95,000	- 82,470	- 12,529
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	- 80,000	- 79,321	- 678
その他	Other, in Net	- 15,000	- 3,149	- 11,850
経常利益 Ordinary Income		285,000	290,262	- 5,262
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	90,000	72,798	+17,201
税前当期純利益	Income before Income Taxes	375,000	363,060	+11,939
法人税等	Income Taxes	- 120,000	- 116,994	- 3,005
当期純利益	Net Income	255,000	246,066	+8,933
非支配株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Non-controlling Interests	5,000	2,733	+2,266
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		260,000	248,799	+11,200

<次期連結業績予想>

次期の連結業績は、好調な国内住宅分譲や施設営業・マネジメントセグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、営業利益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。
また、「事業利益」について、次期は4,250億円と当期の3,986億円から263億円の増益を見込んでおります。

セグメント別の事業利益の業績予想の内容は以下の通りです。

「賃貸」セグメント
「ららぽーと安城」・「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や「東京ミッドタウン八重洲」等による賃貸収益の増加があるものの、米国賃貸物件における竣工に伴う費用増等を織り込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

「分譲」セグメント
国内住宅分譲における都心・高額・大規模な物件の計上による利益率の向上、投資家向け分譲においては販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、セグメント全体では大幅な増益を見込む。

「マネジメント」セグメント
住宅管理戸数の増加や、施設売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等を織り込み、増収増益を見込む。

「施設営業」セグメント
ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大等により、セグメント全体では増収増益を見込む。

<株主還元>

次期１株当たり配当金は当期31円から2円増配の年33円/株（中間16.5円/株、期末16.5円/株）を予定。

< Consolidated Earnings Forecasts of FY2025 >

For the consolidated financial results of next fiscal year, revenue from operations, operating income, business income and profit attributable to owners of parent are expected to reach the record highs, considering the favorable growth in Residential Property Sales to individuals (Domestic) and expected further growth of revenue and income in Management and Facility Operations segments.Business income is expected to reach ¥425 billion next fiscal year, a ¥26.3 billion increase from current fiscal year ¥398.6 billion.
The business income forecasts from each segment are as below.

"Leasing" segment
The segment anticipates the same income level due to the newly constructed properties and floor expansion of domestic retail facilities, such as LaLaport ANJO and MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE, and increase in leasing revenue from TOKYO MIDTOWN YAESU, offset by additional expenses from completion of leasing properties in the U.S.A.

"Property Sales" segment
The segment expects to achieve a significant increase in business income mainly due to the residential property sales to individuals (domestic) of properties that are centrally located, high-priced and large-scaled. Also, the significant increase in overall segment income is expected from property sales to investors as a result of accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets.

"Management" segment
The segment anticipates an increase in revenue and business income mainly due to the increase in management fee as results of increase in number of residence management and expansion in revenue from facility.

"Facility Operations" segment
The segment expects an increase in revenue and business income mainly due to the expansion of revenue and business income resulted from robust demand at hotels and resorts.

<Shareholder Return>

The annual dividend for the next fiscal year is expected to be ¥33 per share (¥16.5 per share for interim and year end, respectively), an increase of ¥2 from the annual dividend of current fiscal year.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　74

まず「賃貸」セグメントですが、

「ららぽーと安城」「三井アウトレットパーク　マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や、

「東京ミッドタウン八重洲」などによる賃貸収益の増加があるものの、

米国賃貸物件における竣工に伴う費用増や資産回転に伴う利益影響を織り込み、セグメント全体では、

営業収益 9,400 億円、事業利益 1,750 億円と 2024 年度と同程度の水準を見込んでおります。

なお、当社の単体首都圏オフィス空室率の見通しについては、

引き続き低水準で推移すると見ており、期末の空室率は 2%程度となる見込みです。

「分譲」セグメントは、

国内住宅分譲における都心・高額・大規模な物件の計上による利益率の向上や、

投資家向け分譲における販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速により、

営業収益 7,100 億円、事業利益 1,900 億円と大幅な増益を見込んでいます。

このうち「国内住宅分譲」については、75 ページの左側のハコをご覧ください。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

■分譲セグメント内訳
Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit : Millions of yen

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	440,000	413,574	+26,426
中高層分譲	Condominium Sales	400,000	377,592	+22,408
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	35,981	+4,019
営業利益	Operating Income	110,000	96,431	+13,569
営業利益率	Operating Margin	25.0%	23.3%	+1.7pt

■国内住宅分譲戸数
Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
中高層	Condominiums	2,800	3,693	-893
戸建	Single-family Homes	400	417	-17
合計	Total	3,200	4,110	-910

■有形・無形固定資産
Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	200,000	362,760	-162,760
減価償却費	Depreciation Expenses	140,000	140,516	-516

■販売用不動産・前渡金
Real Property for Sale, Advances Paid for Purchases

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	630,000	607,481	+22,519
原価回収	Cost Recovery	490,000	561,255	-71,255

■有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,600,000	4,416,086	+183,914

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 75

中高層・戸建あわせて、合計 3,200 戸の計上を予定しており、

営業収益 4,400 億円、営業利益 1,100 億円と、

2024 年度比で 264 億円の増収、135 億円の増益を見込んでいます。

営業利益率も 2024 年度比で 1.7 ポイント上昇した 25.0%と、昨年度の過去最高を更に更新した利益率を見込んでおります。

物件の中身といたしましては、2024 年度と同様、都心・高額・大規模物件を中心とし、

戸あたり単価の上昇や個別物件の販売好調に伴う利益率の改善等が期待されます。

なお、記載はございませんが、中高層の計上予定 2,800 戸に対する現在の契約進捗率は、

既に 88.4%と、昨年度 期初時点の計上予定戸数に対する契約進捗率 84.4%よりも

更に高い水準であり、また過去の歴史を遡ってみても、近年で最も高い期初時点・契約進捗率となっております。

以上から、2025 年度の業績予想の達成確度の高さをご推察頂ければと思います。

また、現在も当社のランドバンクは 26,500 戸を確保済みであり、都心・大規模・再開発物件を

中心として、今後も中長期的に安定した利益を計上し続けることが可能と考えております。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

■分譲セグメント内訳
Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit : Millions of yen

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	440,000	413,574	+26,426
中高層分譲	Condominium Sales	400,000	377,592	+22,408
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	35,981	+4,019
営業利益	Operating Income	110,000	96,431	+13,569
営業利益率	Operating Margin	25.0%	23.3%	+1.7pt

■国内住宅分譲戸数
Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
中高層	Condominiums	2,800	3,693	-893
戸建	Single-family Homes	400	417	-17
合計	Total	3,200	4,110	-910

■有形・無形固定資産
Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	200,000	362,760	-162,760
減価償却費	Depreciation Expenses	140,000	140,516	-516

■販売用不動産・前渡金
Real Property for Sale, Advances Paid for Purchases

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	630,000	607,481	+22,519
原価回収	Cost Recovery	490,000	561,255	-71,255

■有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,600,000	4,416,086	+183,914

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　75

「投資家向け分譲等」については、

先ほど申し上げた資産回転などに伴うリスクバッファーとして、一定の損失を見込みつつも、

安定・継続的な「賃貸利益」と「分譲利益」との両輪での成長を意識しつつ、

継続的な資産回転を通じた効率性の改善にむけて、今年度も販売用不動産と固定資産の売却を実行し、

付加価値の顕在化に努めてまいります。

74 ページにお戻りください。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast		
		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		2,700,000	2,625,363	+74,636
賃貸	Leasing	940,000	872,331	+67,668
分譲	Property Sales	710,000	758,069	- 48,069
マネジメント	Management	500,000	486,291	+13,708
施設営業	Facility Operations	240,000	224,054	+15,945
その他	Others	310,000	284,616	+25,383
営業利益 Operating Income		380,000	372,732	+7,267
事業利益 Business Income		425,000	398,688	+26,311
賃貸	Leasing	175,000	176,429	- 1,429
分譲	Property Sales	190,000	167,078	+22,921
マネジメント	Management	75,000	71,642	+3,357
施設営業	Facility Operations	45,000	38,610	+6,389
その他	Other	5,000	6,569	- 1,569
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 61,641	- 3,358
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	- 95,000	- 82,470	- 12,529
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	- 80,000	- 79,321	- 678
その他	Other, in Net	- 15,000	- 3,149	- 11,850
経常利益 Ordinary Income		285,000	290,262	- 5,262
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	90,000	72,798	+17,201
税前当期純利益	Income before Income Taxes	375,000	363,060	+11,939
法人税等	Income Taxes	- 120,000	- 116,994	- 3,005
当期純利益	Net Income	255,000	246,066	+8,933
非支配株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Non-controlling Interests	5,000	2,733	+2,266
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		260,000	248,799	+11,200

<次期連結業績予想>

次期の連結業績は、好調な国内住宅分譲や施設営業・マネジメントセグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、営業利益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。
また、「事業利益」について、次期は4,250億円と当期の3,986億円から263億円の増益を見込んでおります。

セグメント別の事業利益の業績予想の内容は以下の通りです。

「賃貸」セグメント
「らら ぽーと安城」・「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や「東京ミッドタウン八重洲」等による賃貸収益の増加があるものの、米国賃貸物件における竣工に伴う費用増等を織り込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

「分譲」セグメント
国内住宅分譲における都心・高額・大規模な物件の計上による利益率の向上、投資家向け分譲においては販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、セグメント全体では大幅な増益を見込む。

「マネジメント」セグメント
住宅管理戸数の増加や、施設売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等を織り込み、増収増益を見込む。

「施設営業」セグメント
ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大等により、セグメント全体では増収増益を見込む。

<株主還元>

次期１株当たり配当金は当期31円から2円増配の年33円/株（中間16.5円/株、期末16.5円/株）を予定。

< Consolidated Earnings Forecasts of FY2025 >

For the consolidated financial results of next fiscal year, revenue from operations, operating income, business income and profit attributable to owners of parent are expected to reach the record highs, considering the favorable growth in Residential Property Sales to Individuals (Domestic) and expected further growth of revenue and income in Management and Facility Operations segments.Business income is expected to reach ¥425 billion next fiscal year, a ¥26.3 billion increase from current fiscal year ¥398.6 billion.
The business income forecasts from each segment are as below.

"Leasing" segment
The segment anticipates the same income level due to the newly constructed properties and floor expansion of domestic retail facilities, such as LaLaport ANJO and MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE, and increase in leasing revenue from TOKYO MIDTOWN YAESU, offset by additional expenses from completion of leasing properties in the U.S.A.

"Property Sales" segment
The segment expects to achieve a significant increase in business income mainly due to the residential property sales to individuals (domestic) of properties that are centrally located, high-priced and large-scaled. Also, the significant increase in overall segment income is expected from property sales to investors as a result of accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets.

"Management" segment
The segment anticipates an increase in revenue and business income mainly due to the increase in management fee as results of increase in number of residence management and expansion in revenue from facility.

"Facility Operations" segment
The segment expects an increase in revenue and business income mainly due to the expansion of revenue and business income resulted from robust demand at hotels and resorts.

<Shareholder Return>

The annual dividend for the next fiscal year is expected to be ¥33 per share (¥16.5 per share for interim and year end, respectively), an increase of ¥2 from the annual dividend of current fiscal year.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　74

まずは、「マネジメント」セグメントです。

こちらは、住宅管理戸数の増加や、施設売り上げの拡大による

マネジメントフィーの増加などを織り込み、営業収益は 5,000 億円、事業利益は 750 億円と、

2024 年度比で増収・増益を見込んでいます。

「施設営業」セグメントは、ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおけるバリューアップ施策を通じた収益改善効果等を織り込み、セグメント全体の営業収益が 2,400 億円、事業利益が 450 億円と、2024 年度比で増収・増益を見込んでおります。

続いて「その他」セグメントですが、セグメント全体の営業収益は 3,100 億円、事業利益は 50 億円を見込んでおります。

最後に純金利負担ですが、2024 年度と同程度の 800 億円と設定しております。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast		
		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		2,700,000	2,625,363	+74,636
賃貸	Leasing	940,000	872,331	+67,668
分譲	Property Sales	710,000	758,069	- 48,069
マネジメント	Management	500,000	486,291	+13,708
施設営業	Facility Operations	240,000	224,054	+15,945
その他	Others	310,000	284,616	+25,383
営業利益 Operating Income		380,000	372,732	+7,267
事業利益 Business Income		425,000	398,688	+26,311
賃貸	Leasing	175,000	176,429	- 1,429
分譲	Property Sales	190,000	167,078	+22,921
マネジメント	Management	75,000	71,642	+3,357
施設営業	Facility Operations	45,000	38,610	+6,389
その他	Other	5,000	6,569	- 1,569
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 61,641	- 3,358
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	- 95,000	- 82,470	- 12,529
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	- 80,000	- 79,321	- 678
その他	Other, in Net	- 15,000	- 3,149	- 11,850
経常利益 Ordinary Income		285,000	290,262	- 5,262
特別損益	Extraordinary Income (Loss)	90,000	72,798	+17,201
税前当期純利益	Income before Income Taxes	375,000	363,060	+11,939
法人税等	Income Taxes	- 120,000	- 116,994	- 3,005
当期純利益	Net Income	255,000	246,066	+8,933
非支配株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Non-controlling Interests	5,000	2,733	+2,266
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		260,000	248,799	+11,200

<次期連結業績予想>

次期の連結業績は、好調な国内住宅分譲や施設営業・マネジメントセグメントにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、
売上高、営業利益、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込みです。
また、「事業利益」について、次期は4,250億円と当期の3,986億円から263億円の増益を見込んでおります。

セグメント別の事業利益の業績予想の内容は以下の通りです。

「賃貸」セグメント
「らら ぽーと安城」・「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」をはじめとする国内商業施設の新規開業・増床や
「東京ミッドタウン八重洲」等による賃貸収益の増加があるものの、米国賃貸物件における竣工に伴う費用増等を織り込み、
セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

「分譲」セグメント
国内住宅分譲における都心・高級・大規模な物件の計上による利益率の向上、
投資家向け分譲においては販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、
セグメント全体では大幅な増益を見込む。

「マネジメント」セグメント
住宅管理戸数の増加や、施設売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等を織り込み、増収増益を見込む。

「施設営業」セグメント
ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大等により、セグメント全体では増収増益を見込む。

<株主還元>

次期１株当たり配当金は当期31円から2円増配の年33円/株（中間16.5円/株、期末16.5円/株）を予定。

< Consolidated Earnings Forecasts of FY2025 >

For the consolidated financial results of next fiscal year, revenue from operations, operating income, business income and profit attributable to owners of parent are expected to reach the record highs, considering the favorable growth in Residential Property Sales to Individuals (Domestic) and expected further growth of revenue and income in Management and Facility Operations segments.Business income is expected to reach ¥425 billion next fiscal year, a ¥26.3 billion increase from current fiscal year ¥398.6 billion.
The business income forecasts from each segment are as below.

"Leasing" segment
The segment anticipates the same income level due to the newly constructed properties and floor expansion of domestic retail facilities, such as LaLaport ANJO and MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE, and increase in leasing revenue from TOKYO MIDTOWN YAESU, offset by additional expenses from completion of leasing properties in the U.S.A.

"Property Sales" segment
The segment expects to achieve a significant increase in business income mainly due to the residential property sales to individuals (domestic) of properties that are centrally located, high-priced and large-scaled. Also, the significant increase in overall segment income is expected from property sales to investors as a result of accelerating the asset turnover by capturing both real property for sale - completed and fixed assets.

"Management" segment
The segment anticipates an increase in revenue and business income mainly due to the increase in management fee as results of increase in number of residence management and expansion in revenue from facility.

"Facility Operations" segment
The segment expects an increase in revenue and business income mainly due to the expansion of revenue and business income resulted from robust demand at hotels and resorts.

<Shareholder Return>

The annual dividend for the next fiscal year is expected to be ¥33 per share (¥16.5 per share for interim and year end, respectively), an increase of ¥2 from the annual dividend of current fiscal year.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　74

纏めますと、

2025 年度の営業収益は 746 億円増収の 2 兆 7,000 億円。

事業利益は 263 億円増益の 4,250 億円。

経常利益は 52 億円減益の 2,850 億円。

親会社株主に帰属する当期純利益は 112 億円増益の 2,600 億円を見込み、

営業収益、事業利益および親会社株主に帰属する当期純利益は、

いずれも過去最高を更新する見込みです。

決算ハイライト：2025年3月期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of FY2024 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■株主還元ハイライト

当期（2024年度）：年間配当金**31円/株**（予定。**配当予想の30円/株**から**1円増配**）、自己株式の取得**450億円**（予定、2025. 2 .7決定）
総還元性向* **52.7%**（予定）

次期（2025年度）：年間配当金**33円/株**（予定。当期31円/株から**2 円/株の増配。増配は5期連続。**）

* (当期年間配当総額＋当期分自己株式取得総額)÷親会社株主に帰属する当期純利益

期間	項目	内容	
当期（2024年度）2024.4.1-2025.3.31	年間配当金	31円/株（予定）	中間配当金（実施済）：15円/株 期末配当金（予定）：16円/株
	自己株式取得総額	450億円（予定）	取得期間 2025.2.10 - 2026.1.31
	総還元性向	52.7%（予定）	(当期年間配当総額＋当期分自己株式取得総額)÷ 親会社株主に帰属する当期純利益
次期（2025年度）2025.4.1-2026.3.31	年間配当金	33円/株（予定）	中間配当金（予定）：16.5円/株 期末配当金（予定）：16.5円/株 当期 31円/株から２円の増配

■親会社株主に帰属する当期純利益および１株当たり年間配当金の推移

■コーポレートガバナンス強化の取り組み

政策保有株式の縮減　:「**& INNOVATION 2030**」**定量目標**である**50%削減（2024-2026年度累計）**に対し、初年度で**約23%削減**

役員報酬制度の改定　:「**& INNOVATION 2030**」**の実現に向け、役員報酬制度を改定** ⇒ **P.55**

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　4

なお、冒頭４頁でも申し上げましたが、

2025 年度の 1 株あたり年間配当金の想定につきましては、

2024 年度の年 31 円から２円増配して年 33 円を予定してまいります。

内訳は中間配当 16.5 円、期末配当 16.5 円の予定です。

続いて、投資の部分です。再び 75 ページにお進みください。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2025年5月9日公表）

FY2025 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced May 9, 2025)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

■分譲セグメント内訳
Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit : Millions of yen

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	440,000	413,574	+26,426
中高層分譲	Condominium Sales	400,000	377,592	+22,408
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	35,981	+4,019
営業利益	Operating Income	110,000	96,431	+13,569
営業利益率	Operating Margin	25.0%	23.3%	+1.7pt

■国内住宅分譲戸数
Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
中高層	Condominiums	2,800	3,693	-893
戸建	Single-family Homes	400	417	-17
合計	Total	3,200	4,110	-910

■有形・無形固定資産
Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	200,000	362,760	-162,760
減価償却費	Depreciation Expenses	140,000	140,516	-516

■販売用不動産・前渡金
Real Property for Sale, Advances Paid for Purchases

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
新規投資	New Investments	630,000	607,481	+22,519
原価回収	Cost Recovery	490,000	561,255	-71,255

■有利子負債
Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		FY2025 予想 / Forecast	FY2024 実績 / Results	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,600,000	4,416,086	+183,914

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 75

右側の表をご覧ください。

2025 年度の有形・無形固定資産の投資額は、国内の開発投資を中心として、

2,000 億円を見込んでおります。

また、2025 年度の販売用不動産につきましては、

投資額 6,300 億円に対して原価回収 4,900 億円を見込んでおります。

これらを踏まえまして、2025 年度末の有利子負債残高の想定は、

4 兆 6,000 億円を予定しております。

最後に、以上ご説明させていただいたことの「まとめ」となりますが、

グループ長期経営方針「＆INNOVATION2030」の定量指標についての進捗等ついて、

ご説明するページを新設しておりますので、8 ページをご覧ください。

「& INNOVATION 2030」2025年3月期通期実績および2026年3月期業績予想
"& INNOVATION 2030" FY2024 Results & FY2025 Forecast

1 ハイライト Highlights

「& INNOVATION 2030」2026年度目標に対する進捗状況

⇒ P.17 - 24「& INNOVATION 2030」の詳細

& INNOVATION 2030 KPI		FY2024 実績	FY2025 予想	FY2026 目標
成長性指標	EPS成長率* *FY2023業績予想EPS：78.5円を起点とする	+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 ⇒ セグメント別 P.10
	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

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 8

成長性指標である EPS 成長率につきましては、

2023 年度の予想純利益 2,200 億円ベースでの EPS 78.5 円を基準として、

そこから 2026 年度末までの 3 年間の CAGR で年 8%以上の EPS 成長目標を掲げておりますが、

初年度となる 2024 年度の実績としては 89.3 円と 13.7%の成長となりました。

2025 年度の純利益目標 2,600 億円を前提とした EPS は約 94 円を見込んでおりますので、2025 年度末までの 2 年間の CAGR で年 9.6%の EPS 成長を見込んでおります。

また、効率性指標である ROE につきましては、2024 年度は 8.0%でした。

2023 年度は 7.5%でしたので、0.5pt の改善となっております。

2025 年度は純利益の成長に伴い、8%台前半を見込んでおり、

2026 年度の目標である 8.5%以上に向けて、着実に改善しております。

PL につきましては、既にご説明のとおり、事業利益・純利益ともに、

2026 年度の定量目標達成に向け、順調に進捗しております。

「& INNOVATION 2030」2025年3月期通期実績および2026年3月期業績予想
"& INNOVATION 2030" FY2024 Results & FY2025 Forecast

1 ハイライト
Highlights

「& INNOVATION 2030」2026年度目標に対する進捗状況

⇒ P.17 - 24「& INNOVATION 2030」の詳細

& INNOVATION 2030 KPI		FY2024 実績	FY2025 予想	FY2026 目標
成長性指標	EPS成長率* *FY2023業績予想EPS：78.5円を起点とする	+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 ⇒ セグメント別 P.10
	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

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 8

BS のうち有利子負債については、2024 年度は 4 兆 4,160 億円で落着し、

2025 年度の業績予想は 4 兆 6,000 億円と見込んでおります。

国内外の投資進捗により、2025 年度は若干増加する見込みを立てておりますが、

2026 年度の 4 兆 5,000 億円程度を目途に引き続き、BS コントロールを継続してまいります。

D/E レシオについては、2024 年度は 1.4 倍で落着し、2025 年度も同等の 1.4 倍台を

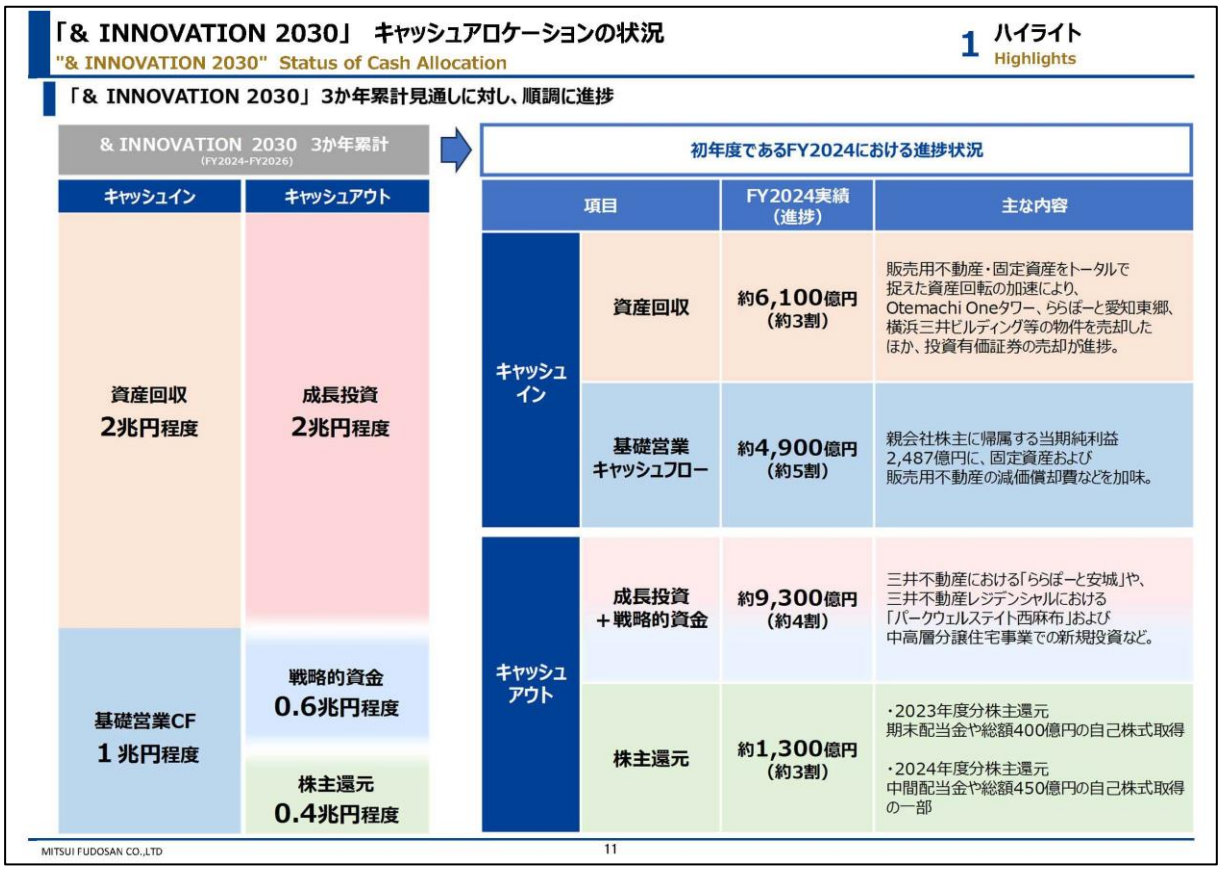
見込んでおりますとおり、目標の 1.2～1.5 倍程度の範囲内で推移しております。

投資有価証券のうち、政策保有株式については、先ほどご説明させて頂いたとおり、

2024 年度時点で 23%まで縮減を進めましたが、2025 年度も引き続き縮減を継続し、

累計で 40%程度まで縮減を進めてまいります。

そして、キャッシュアロケーションについては、11 ページをご覧ください。



左側に＆INNOVATION でお示しした 3 か年累計の想定を記載しておりますが、

2024 年度の実績は右側表のとおりとなっております。

キャッシュイン・キャッシュアウトともに約 1.1 兆円と計画に対し 1 /3 の進捗、

それぞれの項目においても大体 1/3 と順調に進捗していることがご覧いただけるかと思います。

現在、米国の通商政策の影響により、金融・経済環境が目まぐるしく動いておりますが、

日本の不動産マーケットを中心として、当社が本業とする不動産の足元のファンダメンタルズは

堅調に推移しているものと認識しております。

引き続き、国内外の金融・不動産環境の動向を注視しつつ、今回お示しした業績予想の達成、および

「＆ INNOVATION 2030」で掲げる各種 KPI の達成に向けて、

全社グループを上げて鋭意推進してまいります。

説明は以上となります。