三井不動産グループの「2026 年 3 月期　第 3 四半期決算」につきまして、詳細を説明いたします。

当社 IR サイトに掲示してある 2 月 6 日付け「決算説明資料」に沿って説明してまいります。

では、ここから「決算ハイライト」に沿ってご説明いたしますので、決算説明資料 3 ページをご覧ください。

決算ハイライト：2026年3月期 第3四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■第3四半期決算ハイライト / Third Quarter Financial Highlights

営業収益は前年同期比3,050億円（+18.2%）の増収、営業利益は同比820億円（+37.2%）の増益、事業利益は同比1,302億円（+57.8%）の増益、
経常利益は同比745億円（+43.1%）の増益、純利益*1は同比758億円（+52.7%）の増益。
営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益*1は、いずれも第３四半期（累計）の過去最高を更新。
主な４セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の各事業利益も、それぞれ第３四半期（累計）の過去最高を更新。

投資家向け分譲およびマネジメントセグメントの好調な状況等を踏まえ、通期業績予想を上方修正。
営業利益・事業利益・経常利益は各々+100億円、純利益*2 は+50億円の上方修正を織り込むことで、
営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・純利益*2 はいずれも過去最高を更新*3 するとともに、
グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における2027年３月期の利益目標*4を１年前倒しで達成見込み。

前期分の株主還元として2025年2月7日に公表した自己株式取得額450億円は既に実行済。2026年2月27日に消却予定。

*1：親会社株主に帰属する四半期純利益 *2：親会社株主に帰属する当期純利益
*3：営業収益は14期連続、事業利益は２期連続、営業利益・経常利益・純利益は４期連続で過去最高の更新を見込む *4：事業利益4,400億円以上、親会社株主に帰属する当期純利益2,700億円以上

(十億円/Billions of Yen)		当第3四半期 実績（A）3Q, FY2025 Result (A) 2025.4.1-2025.12.31	前年同期 実績（B）3Q, FY2024 Result (B) 2024.4.1-2024.12.31	増減（率）Change(Rate) (A-B)	(A/B-1)	2025年度 今回通期予想（C）(2026/2/6公表) FY2025 Current Forecast (C) (As of Feb. 6, 2026) 2025.4.1-2026.3.31	2025年度 前回通期予想（D）(2025/11/7公表) FY2025 Previous Forecast (D) (As of Nov. 7, 2025) 2025.4.1-2026.3.31	前回予想比 Previous Forecast Comparison (C-D)	進捗率 Progress (Rate) (A/C)
営業収益 Revenues from operations	過去最高	1,981.8	1,676.7	+305.0	+18.2%	2,700.0	2,700.0	-	73.4%
営業利益 Operating Income	過去最高	302.6	220.6	+82.0	+37.2%	395.0	385.0	+10.0	76.6%
事業利益 Business Income	過去最高	**355.4**	**225.2**	+130.2	+57.8%	**440.0**	**430.0**	**+10.0**	80.8%
賃貸 Leasing	過去最高	136.3	131.5	+4.7	+3.6%	175.0	175.0	-	77.9%
分譲 Property Sales	過去最高	162.1	51.5	+110.6	+214.9%	195.0	190.0	+5.0	83.2%
マネジメント Management	過去最高	58.9	51.0	+7.9	+15.5%	85.0	80.0	+5.0	69.3%
施設営業 Facility Operations	過去最高	38.2	31.8	+6.4	+20.2%	45.0	45.0	-	85.0%
その他 Other		6.2	4.6	+1.5	+34.3%	5.0	5.0	-	124.5%
消去他 Elimination or Corporate		-46.4	-45.2	-1.1	-	-65.0	-65.0	-	-
経常利益 Ordinary Income	過去最高	247.5	172.9	+74.5	+43.1%	305.0	295.0	+10.0	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	過去最高	**219.8**	**144.0**	+75.8	+52.7%	**270.0**	**265.0**	**+5.0**	81.4%

■「& INNOVATION 2030」（2024/4公表）
●EPS成長率*5＋８%以上/年(CAGR)の進捗状況

前回予想（当期純利益*2 2,650億円）	今回予想（当期純利益*2 2,700億円）
約+10.3%/年 ・CAGR	**約+11.5%/年 ・CAGR**

*5：FY2023業績予想EPS 78.5円を起点とする

●政策保有株式 50%縮減の進捗状況

今期通期予想	当第3四半期の進捗状況
累計40%程度縮減	累計**40%**まで縮減進捗

■自己株式の取得完了について
（2024年度分株主還元（2025.2.7決議済）として）

取得完了日	2025年11月27日
取得株式総数	26,275,200株
取得総額	44,999,999,800円
消却予定日	2026年2月27日

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 3

まず１点目ですが、

当第３四半期累計の業績は、「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四半期純利益」のすべてにおいて前年同期比「増収」「増益」となり、

かつ、いずれも当第３四半期累計の「過去最高を更新」しました。

また、主要４セグメントの各事業利益も、それぞれ第３四半期の過去最高を更新しております。

続いて２点目ですが、投資家向け分譲およびマネジメントセグメントの好調な状況等を踏まえ、

通期業績予想を上方修正いたします。

営業利益が100億円の改善により、3,850億円から3,950億円、

事業利益が100億円の改善により、4,300億円から4,400億円、

経常利益が100億円の改善により、2,950億円から3,050億円、

親会社株主に帰属する当期純利益は50億円の改善により、

2,650億円から2,700億円に上方修正します。

決算ハイライト：2026年3月期 第3四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■第3四半期決算ハイライト / Third Quarter Financial Highlights

営業収益は前年同期比3,050億円（+18.2%）の増収、営業利益は同比820億円（+37.2%）の増益、事業利益は同比1,302億円（+57.8%）の増益、
経常利益は同比745億円（+43.1%）の増益、純利益*1は同比758億円（+52.7%）の増益。
営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益*1は、いずれも第３四半期（累計）の過去最高を更新。
主な４セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の各事業利益も、それぞれ第３四半期（累計）の過去最高を更新。

投資家向け分譲およびマネジメントセグメントの好調な状況等を踏まえ、通期業績予想を上方修正。
営業利益・事業利益・経常利益は各々+100億円、純利益*2 は+50億円の上方修正を織り込むことで、
営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・純利益*2 はいずれも過去最高を更新*3 するとともに、
グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における2027年３月期の利益目標*4を１年前倒しで達成見込み。

前期分の株主還元として2025年2月7日に公表した自己株式取得額450億円は既に実行済。2026年2月27日に消却予定。

*1：親会社株主に帰属する四半期純利益　*2：親会社株主に帰属する当期純利益
*3：営業収益は14期連続、事業利益は２期連続、営業利益・経常利益・純利益は４期連続で過去最高の更新を見込む　*4：事業利益4,400億円以上、親会社株主に帰属する当期純利益2,700億円以上

(十億円/Billions of Yen)		当第3四半期 実績（A）3Q, FY2025 Result (A) 2025.4.1-2025.12.31	前年同期 実績（B）3Q, FY2024 Result (B) 2024.4.1-2024.12.31	増減（率）Change(Rate) (A-B)	(A/B-1)	2025年度 今回通期予想（C）(2026/2/6公表) FY2025 Current Forecast (C) (As of Feb. 6, 2026) 2025.4.1-2026.3.31	2025年度 前回通期予想（D）(2025/11/7公表) FY2025 Previous Forecast (D) (As of Nov. 7, 2025) 2025.4.1-2026.3.31	前回予想比 Previous Forecast Comparison (C-D)	進捗率 Progress (Rate) (A/C)
営業収益 Revenues from operations	過去最高	1,981.8	1,676.7	+305.0	+18.2%	2,700.0	2,700.0	-	73.4%
営業利益 Operating Income	過去最高	302.6	220.6	+82.0	+37.2%	395.0	385.0	+10.0	76.6%
事業利益 Business Income	過去最高	**355.4**	**225.2**	+130.2	+57.8%	**440.0**	**430.0**	**+10.0**	80.8%
賃貸 Leasing	過去最高	136.3	131.5	+4.7	+3.6%	175.0	175.0	-	77.9%
分譲 Property Sales	過去最高	162.1	51.5	+110.6	+214.9%	195.0	190.0	+5.0	83.2%
マネジメント Management	過去最高	58.9	51.0	+7.9	+15.5%	85.0	80.0	+5.0	69.3%
施設営業 Facility Operations	過去最高	38.2	31.8	+6.4	+20.2%	45.0	45.0	-	85.0%
その他 Other		6.2	4.6	+1.5	+34.3%	5.0	5.0	-	124.5%
消去他 Elimination or Corporate		-46.4	-45.2	-1.1	-	-65.0	-65.0	-	-
経常利益 Ordinary Income	過去最高	247.5	172.9	+74.5	+43.1%	305.0	295.0	+10.0	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	過去最高	**219.8**	**144.0**	+75.8	+52.7%	**270.0**	**265.0**	**+5.0**	81.4%

■「& INNOVATION 2030」（2024/4公表）
●EPS成長率*5＋８%以上/年(CAGR)の進捗状況

前回予想（当期純利益*2 2,650億円）	今回予想（当期純利益*2 2,700億円）
約+10.3%/年 ・CAGR	**約+11.5%/年 ・CAGR**

*5：FY2023業績予想EPS 78.5円を起点とする

●政策保有株式　50%縮減の進捗状況

今期通期予想	当第3四半期の進捗状況
累計40%程度縮減	累計**40%**まで縮減進捗

■自己株式の取得完了について
（2024年度分株主還元（2025.2.7決議済）として）

取得完了日	2025年11月27日
取得株式総数	26,275,200株
取得総額	44,999,999,800円
消却予定日	2026年2月27日

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　3

これにより、「営業収益」、「営業利益」、「事業利益」、「経常利益」、「当期純利益」は
いずれも過去最高を更新するとともに、長期経営方針「& INNOVATION 2030」の
2026 年度の「事業利益」の目標 4,400 億円と「純利益」の目標 2,700 億円を
１年前倒しで達成する見込みとなりました。

なお、過去最高の更新については、「営業収益」で 14 期連続、「事業利益」で２期連続、
「営業利益」、「経常利益」、「当期純利益」で４期連続を見込んでいます。

また、2025 年２月に決議した自己株式取得 450 億円分については、
昨年 11 月 27 日に取得が完了しておりますが、
この度、本取得分について、２月 27 日に消却することを取締役会で決議しております。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**1,981,849**	**1,676,799**	**+305,050**	**18.2%**
賃貸	Leasing	695,904	642,654	+53,249	
分譲	Property Sales	520,243	305,054	+215,188	
マネジメント	Management	374,046	355,549	+18,496	
施設営業	Facility Operations	184,674	169,116	+15,557	
その他	Others	206,980	204,423	+2,557	
事業利益*1 Business Income*1		**355,487**	**225,286**	**+130,200**	**57.8%**
営業利益	**Operating Income**	**302,623**	**220,600**	**+82,022**	**37.2%**
持分法投資損益*2	Equity in Net Income of Affiliated Companies*2	1,202	4,717	-3,514	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,661	-32	+51,693	
（セグメント別 事業利益）	**Business Income by Segment**				
賃貸	Leasing	136,326	131,551	+4,775	
分譲	Property Sales	162,163	51,501	+110,662	
マネジメント	Management	58,936	51,031	+7,904	
施設営業	Facility Operations	38,261	31,821	+6,440	
その他	Others	6,225	4,636	+1,589	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-46,425	-45,254	-1,171	
営業外損益	**Non-operating Expenses**	**-55,112**	**-47,654**	**-7,457**	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,202	5,001	-3,798	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-55,169	-59,894	+4,725	
その他	Others, in Net	-1,145	7,238	-8,383	
経常利益 Ordinary Income		**247,511**	**172,946**	**+74,564**	**43.1%**
特別損益	**Extraordinary Income**	**80,163**	**47,172**	**+32,991**	
特別利益	Extraordinary Income	97,004	49,995	+47,008	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,840	-2,823	-14,017	
税金等調整前四半期純利益	**Income before Income Taxes**	**327,674**	**220,118**	**+107,556**	
法人税等	**Income Taxes**	**-116,312**	**-78,100**	**-38,212**	
四半期純利益	**Net Income**	**211,361**	**142,018**	**+69,343**	
非支配株主に帰属する四半期純損失	**Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders**	**8,506**	**2,004**	**+6,502**	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		**219,868**	**144,022**	**+75,845**	**52.7%**

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

[特別利益/Extraordinary Income]	
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	51,676
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	45,327
合計 Total	**97,004**

[特別損失/Extraordinary Losses]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-16,840
合計 Total	**-16,840**

公表（進捗率） Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	3Q, FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,981,849	2,700,000	73.4%
営業利益 Operating Income	302,623	395,000	76.6%
事業利益 Business Income	355,487	440,000	80.8%
経常利益 Ordinary Income	247,511	305,000	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	219,868	270,000	81.4%

*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 Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets

*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

では、ここから詳細な決算の説明に入ります。

決算説明資料の 64 ページに移りまして、まずは連結損益計算書です。

当第 3 四半期累計の「営業収益」ですが 1 兆 9,818 億円、

前年同期に比べて 3,050 億円、18.2%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」を加算した

「事業利益」は 3,554 億円、前年同期に比べて 1,302 億円、57.8%の増益、

「経常利益」は 2,475 億円、前年同期に比べて 745 億円、43.1%の増益、

「親会社株主に帰属する四半期純利益」は 2,198 億円、前年同期に比べて 758 億円、

52.7%の増益となりました。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**1,981,849**	**1,676,799**	**+305,050**	**18.2%**
賃貸	Leasing	695,904	642,654	+53,249	
分譲	Property Sales	520,243	305,054	+215,188	
マネジメント	Management	374,046	355,549	+18,496	
施設営業	Facility Operations	184,674	169,116	+15,557	
その他	Others	206,980	204,423	+2,557	
事業利益*1 Business Income*1		**355,487**	**225,286**	**+130,200**	**57.8%**
営業利益	**Operating Income**	**302,623**	**220,600**	**+82,022**	**37.2%**
持分法投資損益*2	Equity in Net Income of Affiliated Companies*2	1,202	4,717	-3,514	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,661	-32	+51,693	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	136,326	131,551	+4,775	
分譲	Property Sales	162,163	51,501	+110,662	
マネジメント	Management	58,936	51,031	+7,904	
施設営業	Facility Operations	38,261	31,821	+6,440	
その他	Others	6,225	4,636	+1,589	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-46,425	-45,254	-1,171	
営業外損益	**Non-operating Expenses**	**-55,112**	**-47,654**	**-7,457**	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,202	5,001	-3,798	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-55,169	-59,894	+4,725	
その他	Others, in Net	-1,145	7,238	-8,383	
経常利益 Ordinary Income		**247,511**	**172,946**	**+74,564**	**43.1%**
特別損益	**Extraordinary Income**	**80,163**	**47,172**	**+32,991**	
特別利益	Extraordinary Income	97,004	49,995	+47,008	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,840	-2,823	-14,017	
税金等調整前四半期純利益	**Income before Income Taxes**	**327,674**	**220,118**	**+107,556**	
法人税等	**Income Taxes**	**-116,312**	**-78,100**	**-38,212**	
四半期純利益	**Net Income**	**211,361**	**142,018**	**+69,343**	
非支配株主に帰属する四半期純損失	**Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders**	**8,506**	**2,004**	**+6,502**	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		**219,868**	**144,022**	**+75,845**	**52.7%**

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

特別損益

Extraordinary Income (Losses)

[特別利益/Extraordinary Income]　単位：百万円/Unit: Yen in millions

固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	51,676
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	45,327
合計 Total	**97,004**

[特別損失/Extraordinary Losses]

減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-16,840
合計 Total	**-16,840**

公表（進捗率）

Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	3Q, FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announcad on Feb. 6, 2026	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,981,849	2,700,000	73.4%
営業利益 Operating Income	302,623	395,000	76.6%
事業利益 Business Income	355,487	440,000	80.8%
経常利益 Ordinary Income	247,511	305,000	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	219,868	270,000	81.4%

*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 Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets

*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

公表からの進捗率につきましては、右側に記載しております「公表(進捗率)」のハコをご覧ください。

上方修正後の進捗で見まして、

「営業収益」は 73.4%、「事業利益」は 80.8%、「経常利益」は 81.2%、

「親会社株主に帰属する四半期純利益」は 81.4%となっており、

通期業績予想の達成に向けて、順調に進捗していることがお判りいただけると思います。

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。

まず、「営業外損益」でございますが、

「持分法投資損益」は第 3 四半期累計で 12 億円と、前年同期比で 37 億円の減。

これは主に前期および当期に竣工した米国賃貸物件の減価償却費などの費用の増加等によるものです。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**1,981,849**	**1,676,799**	**+305,050**	**18.2%**
賃貸	Leasing	695,904	642,654	+53,249	
分譲	Property Sales	520,243	305,054	+215,188	
マネジメント	Management	374,046	355,549	+18,496	
施設営業	Facility Operations	184,674	169,116	+15,557	
その他	Others	206,980	204,423	+2,557	
事業利益*1 Business Income*1		**355,487**	**225,286**	**+130,200**	**57.8%**
営業利益	**Operating Income**	**302,623**	**220,600**	**+82,022**	**37.2%**
持分法投資損益*2	Equity in Net Income of Affiliated Companies*2	1,202	4,717	-3,514	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,661	-32	+51,693	
（セグメント別 事業利益）	**Business Income by Segment**				
賃貸	Leasing	136,326	131,551	+4,775	
分譲	Property Sales	162,163	51,501	+110,662	
マネジメント	Management	58,936	51,031	+7,904	
施設営業	Facility Operations	38,261	31,821	+6,440	
その他	Others	6,225	4,636	+1,589	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-46,425	-45,254	-1,171	
営業外損益	**Non-operating Expenses**	**-55,112**	**-47,654**	**-7,457**	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,202	5,001	-3,798	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-55,169	-59,894	+4,725	
その他	Others, in Net	-1,145	7,238	-8,383	
経常利益 Ordinary Income		**247,511**	**172,946**	**+74,564**	**43.1%**
特別損益	**Extraordinary Income**	**80,163**	**47,172**	**+32,991**	
特別利益	Extraordinary Income	97,004	49,995	+47,008	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,840	-2,823	-14,017	
税金等調整前四半期純利益	**Income before Income Taxes**	**327,674**	**220,118**	**+107,556**	
法人税等	**Income Taxes**	**-116,312**	**-78,100**	**-38,212**	
四半期純利益	**Net Income**	**211,361**	**142,018**	**+69,343**	
非支配株主に帰属する四半期純損失	**Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders**	**8,506**	**2,004**	**+6,502**	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		**219,868**	**144,022**	**+75,845**	**52.7%**

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

[特別利益/Extraordinary Income]	
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	51,676
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	45,327
合計 Total	**97,004**

[特別損失/Extraordinary Losses]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-16,840
合計 Total	**-16,840**

公表（進捗率） Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	3Q, FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,981,849	2,700,000	73.4%
営業利益 Operating Income	302,623	395,000	76.6%
事業利益 Business Income	355,487	440,000	80.8%
経常利益 Ordinary Income	247,511	305,000	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	219,868	270,000	81.4%

*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 Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets

*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

また、「純金利負担」は、第 3 四半期累計で 551 億円となりました。

円貨の純金利負担は金利上昇の影響で増加しているものの、

外貨の純金利負担が主に米国における利下げ影響等により減少したことにより、

前年同期比で 47 億円の減となりました。

「その他営業外損益」については、「受取配当金」などを計上する一方で、

建替に伴う固定資産の除却損等が計上されたことなどにより、11 億円の損失となりました。

以上により、「営業外損益」全体では第 3 四半期累計でマイナス 551 億円と

前年同期比でマイナス 74 億円となっています。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**1,981,849**	**1,676,799**	**+305,050**	**18.2%**
賃貸	Leasing	695,904	642,654	+53,249	
分譲	Property Sales	520,243	305,054	+215,188	
マネジメント	Management	374,046	355,549	+18,496	
施設営業	Facility Operations	184,674	169,116	+15,557	
その他	Others	206,980	204,423	+2,557	
事業利益*1 Business Income*1		**355,487**	**225,286**	**+130,200**	**57.8%**
営業利益	**Operating Income**	**302,623**	**220,600**	**+82,022**	**37.2%**
持分法投資損益*2	Equity in Net Income of Affiliated Companies*2	1,202	4,717	-3,514	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,661	-32	+51,693	
（セグメント別 事業利益）	**Business Income by Segment**				
賃貸	Leasing	136,326	131,551	+4,775	
分譲	Property Sales	162,163	51,501	+110,662	
マネジメント	Management	58,936	51,031	+7,904	
施設営業	Facility Operations	38,261	31,821	+6,440	
その他	Others	6,225	4,636	+1,589	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-46,425	-45,254	-1,171	
営業外損益	**Non-operating Expenses**	**-55,112**	**-47,654**	**-7,457**	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,202	5,001	-3,798	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-55,169	-59,894	+4,725	
その他	Others, in Net	-1,145	7,238	-8,383	
経常利益 Ordinary Income		**247,511**	**172,946**	**+74,564**	**43.1%**
特別損益	**Extraordinary Income**	**80,163**	**47,172**	**+32,991**	
特別利益	Extraordinary Income	97,004	49,995	+47,008	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,840	-2,823	-14,017	
税金等調整前四半期純利益	**Income before Income Taxes**	**327,674**	**220,118**	**+107,556**	
法人税等	**Income Taxes**	**-116,312**	**-78,100**	**-38,212**	
四半期純利益	**Net Income**	**211,361**	**142,018**	**+69,343**	
非支配株主に帰属する四半期純損失	**Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders**	**8,506**	**2,004**	**+6,502**	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		**219,868**	**144,022**	**+75,845**	**52.7%**

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

[特別利益/Extraordinary Income]	
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	51,676
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	45,327
合計 Total	**97,004**

[特別損失/Extraordinary Losses]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-16,840
合計 Total	**-16,840**

公表（進捗率） Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	3Q, FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,981,849	2,700,000	73.4%
営業利益 Operating Income	302,623	395,000	76.6%
事業利益 Business Income	355,487	440,000	80.8%
経常利益 Ordinary Income	247,511	305,000	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	219,868	270,000	81.4%

*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 Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets

*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

次に、「特別損益」について触れさせていただきます。

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、

当第３四半期累計の特別利益として、「固定資産売却益」については、516 億円計上しております。

これは、長期経営方針「＆ INNOVATION 2030」に掲げた

「固定資産・販売用不動産の聖域なき売却」の方針に基づき、

大手町建物名古屋駅前ビルや（旧）日比谷Ｕ－１ビルを売却するなどしたことによるものです。

また、投資有価証券の売却益を 453 億円計上しております。

これは「＆ INNOVATION 2030」に掲げた投資有価証券に関する方針に基づき、

当社の保有株式の一部を継続的に売却したことによるものです。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**1,981,849**	**1,676,799**	**+305,050**	**18.2%**
賃貸	Leasing	695,904	642,654	+53,249	
分譲	Property Sales	520,243	305,054	+215,188	
マネジメント	Management	374,046	355,549	+18,496	
施設営業	Facility Operations	184,674	169,116	+15,557	
その他	Others	206,980	204,423	+2,557	
事業利益*1 Business Income*1		**355,487**	**225,286**	**+130,200**	**57.8%**
営業利益	Operating Income	**302,623**	**220,600**	**+82,022**	**37.2%**
持分法投資損益*2	Equity in Net Income of Affiliated Companies*2	1,202	4,717	-3,514	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,661	-32	+51,693	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	136,326	131,551	+4,775	
分譲	Property Sales	162,163	51,501	+110,662	
マネジメント	Management	58,936	51,031	+7,904	
施設営業	Facility Operations	38,261	31,821	+6,440	
その他	Others	6,225	4,636	+1,589	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-46,425	-45,254	-1,171	
営業外損益	Non-operating Expenses	**-55,112**	**-47,654**	**-7,457**	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,202	5,001	-3,798	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-55,169	-59,894	+4,725	
その他	Others, in Net	-1,145	7,238	-8,383	
経常利益 Ordinary Income		**247,511**	**172,946**	**+74,564**	**43.1%**
特別損益	Extraordinary Income	**80,163**	**47,172**	**+32,991**	
特別利益	Extraordinary Income	97,004	49,995	+47,008	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,840	-2,823	-14,017	
税金等調整前四半期純利益	Income before Income Taxes	**327,674**	**220,118**	**+107,556**	
法人税等	Income Taxes	**-116,312**	**-78,100**	**-38,212**	
四半期純利益	Net Income	**211,361**	**142,018**	**+69,343**	
非支配株主に帰属する四半期純損失	Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	**8,506**	**2,004**	**+6,502**	
親会社株主に帰属する四半期純利益	Net Income Attributable to Shareholders of the Company	**219,868**	**144,022**	**+75,845**	**52.7%**

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

[特別利益/Extraordinary Income]	
固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	51,676
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	45,327
合計 Total	**97,004**

[特別損失/Extraordinary Losses]	
減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-16,840
合計 Total	**-16,840**

公表（進捗率） Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	3Q, FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,981,849	2,700,000	73.4%
営業利益 Operating Income	302,623	395,000	76.6%
事業利益 Business Income	355,487	440,000	80.8%
経常利益 Ordinary Income	247,511	305,000	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	219,868	270,000	81.4%

*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 Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets

*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　64

そして、特別損失につきましては、「減損損失」で 168 億円計上しております。

これは、第 2 四半期決算にて説明させていただきましたものから変わりなく、

マレーシア・クアラルンプールの商業施設「ららぽーと BBCC」におけるものです。

なお、本物件には JV パートナーがおり、パートナーにシェア分の損失が帰属することになるため、

一覧表の下から 2 行目の「非支配株主に帰属する四半期純損失」において、

減損損失 168 億円の概ね半分が計上されているため、

当社の「純利益」への影響は 80 億円程度となっています。

続きまして、セグメントの詳細について説明させていただきます。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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

国内外オフィスの収益・利益の拡大等により、セグメント全体では532億円の増収、47億円の増益。なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.5%。

Overall revenue from operations increased by ¥53.2 billion and business income increased by ¥4.7 billion, mainly due to the growth in leasing revenue and income from domestic and overseas offices. As of the end of the third quarter, office vacancy rate (standalone basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.5%.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Offices	362,511	347,370	+15,141
	商業施設	Retail Facilities	247,404	222,361	+25,042
	その他	Others	85,988	72,922	+13,066
		合計/Total	695,904	642,654	+53,249
事業利益 Business Income			136,326	131,551	+4,775

空室率推移/Vacancy Rate	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.2%	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%
単体オフィス首都圏 Standalone Offices in Tokyo Metropolitan Area	1.5%	0.9%	1.1%	1.3%	2.2%	3.8%

				3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス	所有	Owned	2,069	2,081	-12
	Offices	転貸	Sublease	1,518	1,507	+11
	商業施設	所有	Owned	2,241	2,047	+194
	Retail Facilities	転貸	Sublease	805	666	+139
			合計/Total	6,632	6,301	+331

【参考】単体・賃貸総括表/Breakdown of Leasing (Standalone)

オフィス/Offices

		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024
棟数	Number of Buildings	114	114	93	92	21	22
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,827	2,812	2,550	2,534	277	278
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	267,963	257,550	249,620	239,415	18,343	18,134
空室率	Vacancy Rate	1.6%	2.6%	1.5%	2.5%	2.7%	3.6%

商業施設/Retail Facilities

		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024	3Q, FY2025	3Q, FY2024
棟数	Number of Buildings	105	99	74	70	31	29
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,615	2,378	1,548	1,452	1,067	927
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	220,676	202,215	139,129	130,594	81,546	71,621
空室率	Vacancy Rate	1.7%	1.6%	1.7%	1.3%	1.6%	2.0%

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

当第3四半期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period

【新規稼働（当期稼働物件）】

- 日本橋本町M-SQUARE
- らら舞一ど安城
- ららテラス川口
- 三井アウトレットパーク 木更津（4期）
- ららテラス北綾瀬
- らら舞一どTOKYO-BAY 北館（建替え）1期
- 三井アウトレットパーク 岡崎
- らら舞一ど台北南港（台湾台北市）

【通期稼働（前期稼働物件）】

- 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湘南藤沢SST
- 三井アウトレットパーク 台湾林口 Ⅱ館（台湾新北市）

[Newly operating (properties operating from FY2025)]

- Nihonbashi Honcho M-SQUARE
- LaLaport ANJO
- LaLa Terrace KAWAGUCHI
- MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (Phase 4 expansion plan)
- LaLa Terrace KITANAYASE
- LaLaport TOKYO-BAY North Building Phase I (Rebuilt)
- MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI
- LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei City, Taiwan)

[Properties operating throughout the year (properties operating from FY2024)]

- MITSUI OUTLET PARK MARINE PIA KOBE
- PARK WELLSTATE Makuhari Bay-Park
- PARK WELLSTATE Nishinozabu
- PARK WELLSTATE Shonan Fujisawa SST
- MITSUI OUTLET PARK LINKOU Building Ⅱ (New Taipei City, Taiwan)

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　66

まず「賃貸」セグメントですが、決算説明資料 66 ページをご覧ください。

ページ最上段に記載ございますように、

当第 3 四半期累計の「営業収益」は 6,959 億円、「事業利益」は 1,363 億円。

前年同期比で 532 億円の増収、47 億円の増益となっております。

この「賃貸」セグメントにおける事業の状況につきましては、ページ左側のコメント欄をご覧ください。

当第 3 四半期累計は、「東京ミッドタウン八重洲」やニューヨークの「50 ハドソンヤード」等の

国内外オフィスの収益・利益の拡大等により、セグメント全体で、前年同期比で増収・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、テナント企業の入替影響等により 12 月末で 1.5%となりましたが、

引き続き低位で推移しています。

なお、今期末の空室率の見込みは、1%中盤程度を想定しています。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し、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の加速による物件売却が進捗したことにより、セグメント全体で2,151億円の増収、1,106億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,800戸に対する契約進捗率は98%。

Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the handovers of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Revenue and business income from property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. increased due to the progress in property sales supported by accelerated asset turnover involving both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥215.1 billion and ¥110.6 billion, respectively. As of the end of the period, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the current fiscal year (2,800 units) reached 98%.

当第3四半期における主要な計上物件 Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】
- 三田ガーデンヒルズ
- パークシティ高田馬場
- HARUMI FLAG SKY DUO（タワー棟）
- パークホームズ代々木西原

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- 大手町連棟名古屋駅前ビル
- （旧）日比谷U-1ビル
- MFLP 2物件

[Residential Property Sales to Individuals (Domestic)]
- Mita Garden Hills
- PARK CITY TAKADANOBABA
- HARUMI FLAG SKY DUO (Tower Building)
- PARK HOMES Yoyogi Nishihara

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

[Property Sales to Investors]
- Otemachi Building Nagoya Station Front
- (Former) Hibiya U-1 Building
- 2 MFLP properties

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	367,203	221,787	+145,416
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	153,039	83,267	+69,772
		合計/Total	**520,243**	**305,054**	**+215,188**
	営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	102,633	43,776	+58,856
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	6,509	5,586	+923
		合計/Total	109,142	49,363	+59,779
	持分法投資損益* Equity in Net Income of Affiliated Companies*		1,359	2,170	-810
	固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets		51,661	-32	+51,693
事業利益 Business Income			**162,163**	**51,501**	**+110,662**

* 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 sale of investments in equity securities of affiliated companies for the purpose of real property sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	339,731	200,808	+138,922
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,081	2,150	-69
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	16,325	9,340	+6,985
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	27,472	20,978	+6,493
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	292	250	+42
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	9,408	8,391	+1,017
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	367,203	221,787	+145,416
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,373	2,400	-27
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	15,474	9,241	+6,233

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

	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominium Sales	37	43	30	32	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	24	26	23	22	22	0
合計/Total	61	69	53	54	46	55

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

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Period	期中契約 Contracts during the Period	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 Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,844	2,037	5,881	2,081	3,800	2,066
戸建分譲 Single-family Home Sales	43	368	411	292	119	380
合計/Total	3,887	2,405	6,292	2,373	3,919	2,446

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 67

続いて、「分譲」セグメントにまいります。67 ページをご覧ください。

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、

当第 3 四半期累計の「営業収益」は 5,202 億円、「事業利益」は 1,621 億円。

前年同期比で 2,151 億円の増収、1,106 億円の増益となりました。

その内訳として、まず「国内住宅分譲」ですが、「営業収益」3,672 億円、「営業利益」1,026 億円。

前年同期比で 1,454 億円の増収、588 億円の増益となりました。

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、

「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」の引渡しの進捗等によるものです。

国内の新築マンション分譲の今期計上予定戸数 2,800 戸に対する契約進捗率は、

12 月末時点で 98%まで進捗しております。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し、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の加速による物件売却が進捗したことにより、セグメント全体で2,151億円の増収、1,106億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,800戸に対する契約進捗率は98%。

Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the handovers of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Revenue and business income from property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. increased due to the progress in property sales supported by accelerated asset turnover involving both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥215.1 billion and ¥110.6 billion, respectively. As of the end of the period, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the current fiscal year (2,800 units) reached 98%.

当第3四半期における主要な計上物件 Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】
- 三田ガーデンヒルズ
- パークシティ高田馬場
- HARUMI FLAG SKY DUO（タワー棟）
- パークホームズ代々木西原

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- 大手町連物名古屋駅前ビル
- （旧）日比谷U-1ビル
- MFLP 2物件

[Residential Property Sales to Individuals (Domestic)]
- Mita Garden Hills
- PARK CITY TAKADANOBABA
- HARUMI FLAG SKY DUO (Tower Building)
- PARK HOMES Yoyogi Nishihara

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

[Property Sales to Investors]
- Otemachi Building Nagaya Station Front
- (Former) Hibiya U-1 Building
- 2 MFLP properties

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	367,203	221,787	+145,416
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	153,039	83,267	+69,772
		合計/Total	**520,243**	**305,054**	**+215,188**
	営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	102,633	43,776	+58,856
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	6,509	5,586	+923
		合計/Total	109,142	49,363	+59,779
	持分法投資損益* Equity in Net Income of Affiliated Companies*		1,359	2,170	-810
	固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets		51,661	-32	+51,693
事業利益 Business Income			**162,163**	**51,501**	**+110,662**

* 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 sale of investments in equity securities of affiliated companies for the purpose of real property sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	339,731	200,808	+138,922
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,081	2,150	-69
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	16,325	9,340	+6,985
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	27,472	20,978	+6,493
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	292	250	+42
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	9,408	8,391	+1,017
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	367,203	221,787	+145,416
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,373	2,400	-27
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	15,474	9,241	+6,233

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

	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominium Sales	37	43	30	32	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	24	26	23	22	22	0
合計/Total	61	69	53	54	46	55

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

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Period	期中契約 Contracts during the Period	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 Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,844	2,037	5,881	2,081	3,800	2,066
戸建分譲 Single-family Home Sales	43	368	411	292	119	380
合計/Total	3,887	2,405	6,292	2,373	3,919	2,446

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　67

また、計上戸数につきましては、ページ中段に記載しておりまして、

中高層・戸建あわせて 2,373 戸となり、前年同期比で 27 戸減少となりました。

一方で、戸当たり単価は、中高層・戸建あわせて平均 1 億 5,000 万円超と高い水準となりました。

なお、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、

当第 3 四半期時点の完成在庫は、中高層が 37 戸、戸建は 24 戸、合計でもわずか 61 戸と、

引き続き低水準の在庫数となっています。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し、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の加速による物件売却が進捗したことにより、セグメント全体で2,151億円の増収、1,106億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,800戸に対する契約進捗率は98%。

Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the handovers of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Revenue and business income from property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. increased due to the progress in property sales supported by accelerated asset turnover involving both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥215.1 billion and ¥110.6 billion, respectively. As of the end of the period, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the current fiscal year (2,800 units) reached 98%.

当第3四半期における主要な計上物件 Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】
- 三田ガーデンヒルズ
- パークシティ高田馬場
- HARUMI FLAG SKY DUO（タワー棟）
- パークホームズ代々木西原

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- 大手町建物名古屋駅前ビル
- （旧）日比谷U-1ビル
- MFLP 2物件

[Residential Property Sales to Individuals (Domestic)]
- Mita Garden Hills
- PARK CITY TAKADANOBABA
- HARUMI FLAG SKY DUO (Tower Building)
- PARK HOMES Yoyogi Nishihara

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

[Property Sales to Investors]
- Otemachi Building Nagoya Station Front
- (Former) Hibiya U-1 Building
- 2 MFLP properties

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	367,203	221,787	+145,416
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	153,039	83,267	+69,772
		合計/Total	**520,243**	**305,054**	**+215,188**
	営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	102,633	43,776	+58,856
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	6,509	5,586	+923
		合計/Total	109,142	49,363	+59,779
	持分法投資損益* Equity in Net Income of Affiliated Companies*		1,359	2,170	-810
	固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets		51,661	-32	+51,693
事業利益 Business Income			**162,163**	**51,501**	**+110,662**

* 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 sale of investments in equity securities of affiliated companies for the purpose of real property sales

中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	339,731	200,808	+138,922
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,081	2,150	-69
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	16,325	9,340	+6,985
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	27,472	20,978	+6,493
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	292	250	+42
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	9,408	8,391	+1,017
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	367,203	221,787	+145,416
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,373	2,400	-27
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	15,474	9,241	+6,233

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

	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominium Sales	37	43	30	32	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	24	26	23	22	22	0
合計/Total	61	69	53	54	46	55

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

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Period	期中契約 Contracts during the Period	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 Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,844	2,037	5,881	2,081	3,800	2,066
戸建分譲 Single-family Home Sales	43	368	411	292	119	380
合計/Total	3,887	2,405	6,292	2,373	3,919	2,446

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　67

続いて、「投資家向け・海外住宅分譲等」ですが、ページ上段を再びご確認ください。

「営業収益」1,530 億円で、前年同期比 697 億円の増収となりました。

そして、「固定資産売却益」や「持分法投資損益」を含む「事業利益」は、

「投資家向け分譲等」の「営業利益」65 億円と

「持分法投資損益」および「固定資産売却益」の合計の 530 億円を加算した 595 億円となり、

前年同期比で 518 億円の増益となりました。

これは固定資産の大手町建物名古屋駅前ビル・（旧）日比谷Ｕ－１ビルのほか、

MFLP２物件を売却したことなどによるものです。

なお、資料に記載はございませんが、今期中に「投資家向け分譲等」として計上予定の物件については、

12 月末時点ですべての案件で契約締結済みとなっています。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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、カーシェア事業における利用者数増加やリパーク（貸し駐車場）における駐車料金の改定等の影響により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増収増益。セグメント全体では184億円の増収、79億円の増益。

Property management experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to increased users in the car-sharing business and revisions to parking fees in Repark (car park leasing). Brokerage and asset management, etc. experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to the increase in project management fees. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥18.4 billion and ¥7.9 billion, respectively.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	276,906	268,337	+8,569
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	97,139	87,212	+9,927
	合計/Total	**374,046**	**355,549**	**+18,496**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	31,548	28,776	+2,771
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	27,387	22,254	+5,133
	合計/Total	58,936	51,031	+7,904
事業利益 Business Income		**58,936**	**51,031**	**+7,904**

	3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	253,520	248,829	+4,691
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	26,650	28,353	-1,703
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	700	701	-1

* 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：26,684件（前年同期比-1,728件）
* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 26,684 (-1,728 in comparison to the corresponding period of the previous fiscal year)

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　68

続いて、「マネジメント」セグメントにまいります。68 ページをご覧ください。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、

当第 3 四半期累計の「営業収益」は 3,740 億円、「事業利益」は 589 億円。

前年同期比で 184 億円の増収、79 億円の増益となりました。

このセグメントの状況について、内訳をお伝えします。

まず、「プロパティマネジメント」です。

こちらは、「営業収益」が 2,769 億円、「事業利益」が 315 億円。

前年同期比で 85 億円の増収、27 億円の増益となっております。

主な要因は、カーシェア事業における利用者数の増加や

リパーク（貸し駐車場）における駐車料金の改定等の影響によるものです。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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、カーシェア事業における利用者数増加やリパーク（貸し駐車場）における駐車料金の改定等の影響により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増収増益。セグメント全体では184億円の増収、79億円の増益。

Property management experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to increased users in the car-sharing business and revisions to parking fees in Repark (car park leasing). Brokerage and asset management, etc. experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to the increase in project management fees. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥18.4 billion and ¥7.9 billion, respectively.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		プロパティマネジメント Property Management	276,906	268,337	+8,569
		仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	97,139	87,212	+9,927
		合計/Total	**374,046**	**355,549**	**+18,496**
	営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	31,548	28,776	+2,771
		仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	27,387	22,254	+5,133
		合計/Total	58,936	51,031	+7,904
事業利益 Business Income			**58,936**	**51,031**	**+7,904**

	3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	253,520	248,829	+4,691
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	26,650	28,353	-1,703
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	700	701	-1

* 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：26,684件（前年同期比-1,728件）
* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 26,684 (-1,728 in comparison to the corresponding period of the previous fiscal year)

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　68

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 971 億円、「事業利益」が 273 億円。

前年同期比で 99 億円の増収、51 億円の増益となっております。

主な要因は、プロジェクトマネジメントフィーの増加などによるものです。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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・稼働率上昇や、東京ドームにおける使用料の増額改定等により、セグメント全体では155億円の増収、64億円の増益。

"Facility Operations" segment recorded an increase in revenue of ¥15.5 billion and an increase in business income of ¥6.4 billion, mainly due to a rise in ADR (average daily rate) and occupancy rate in hotels and resorts, as well as the increment of facility usage fees at Tokyo Dome.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	135,559	123,325	+12,233
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	49,115	45,791	+3,323
	合計/Total	184,674	169,116	+15,557
事業利益 Business Income		38,261	31,821	+6,440

	3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	86%	83%	+3pt

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

* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　69

続いて、「施設営業」セグメントにまいります。69 ページをご覧ください。

「施設営業」全体で言いますと、

当第 3 四半期累計の「営業収益」は 1,846 億円、「事業利益」は 382 億円。

前年同期比で 155 億円の増収、64 億円の増益となりました。

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・稼働率の上昇や、東京ドームにおける使用料の増額改定などによるものです。

収益の内訳をみると、

「ホテル・リゾート」の「営業収益」が 1,355 億円で前年同期比 122 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 491 億円で

前年同期比 33 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。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

その他 Others

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

その他/Others

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	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	176,247	173,742	+2,505
	その他	Others	30,733	30,681	+51
		合計/Total	**206,980**	**204,423**	**+2,557**
事業利益 Business Income			**6,225**	**4,636**	**+1,589**

	3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received	91,993	101,349	-9,356

* 収益は外部顧客からの売上高　* Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　70

続いて、「その他」セグメントですが、70 ページをご覧ください。

「その他」全体で言いますと、

当第 3 四半期累計の「営業収益」は 2,069 億円、「事業利益」は 62 億円。

三井デザインテックにおけるライフスタイル事業での大型案件受注等により、

前年同期比で 25 億円の増収、15 億円の増益となっております。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	140,562	129,113	+11,449
	事業利益①	Business Income (1)	29,183	29,428	-244
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	99,955	24,053	+75,901
	事業利益②	Business Income (2)	-1,666	-9,415	+7,748
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	19,410	18,812	+597
	事業利益③	Business Income (3)	388	539	-151
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))			**27,904**	**20,552**	**+7,352**
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1			7.8%	9.1%	-1.3pt

*1 海外事業利益合計÷連結事業利益×100
*2 為替：期中平均レート 当第3四半期148.08円/ドル 前年同期151.46円/ドル
*1 Total overseas business income/Consolidated business income×100
*2 Foreign exchange: Average rate for 3Q, FY2025 ¥148.08:US$1 ; 3Q, FY2024 ¥151.46:US$1

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 71

続いて、参考として、当社グループの「海外事業」をご説明しますので、71 ページをご覧ください。

「海外事業利益」合計につきましては、

当第 3 四半累計で 279 億円となり、前年同期比で 73 億円の増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、

当第 3 四半期累計の数字は、海外での 1 月から 9 月の動きを反映しております。

このうち、「賃貸」セグメントは、

「50 ハドソンヤード」等のオフィス収益が拡大した一方で、

前期および当期に竣工した米国賃貸物件の減価償却費などの費用の増加等により、

前年同期比で 114 億円の増収、2 億円の減益。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

			3Q, FY2025	3Q, FY2024	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	140,562	129,113	+11,449
	事業利益①	Business Income (1)	29,183	29,428	-244
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	99,955	24,053	+75,901
	事業利益②	Business Income (2)	-1,666	-9,415	+7,748
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	19,410	18,812	+597
	事業利益③	Business Income (3)	388	539	-151
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))			**27,904**	**20,552**	**+7,352**
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1			7.8%	9.1%	-1.3pt

*1 海外事業利益合計÷連結事業利益×100
*2 為替：期中平均レート 当第3四半期148.08円/ドル 前年同期151.46円/ドル
*1 Total overseas business income/Consolidated business income×100
*2 Foreign exchange: Average rate for 3Q, FY2025 ¥148.08:US$1 ; 3Q, FY2024 ¥151.46:US$1

* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 71

「分譲」セグメントは、米国西海岸の賃貸住宅の売却が進捗したことなどにより

759 億円の増収となりました。

一方で、「事業利益」については、米国西海岸の賃貸住宅の売却について損失を計上したことで、

16 億円の損失となっていますが、昨年同期比では 77 億円の損失改善となっています。

また、「マネジメント・その他」セグメントは、５億円の増収、１億円の減益となりました。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
流動資産	**Current Assets**	**3,296,416**	**3,168,436**	**+127,979**
現金・預金	Cash and Deposits	212,170	164,106	+48,063
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	74,736	78,990	-4,253
有価証券	Marketable Securities	-	60	-60
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)	2,511,164	2,500,757	+10,406
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	16,356	11,894	+4,462
その他の棚卸資産	Other Inventories	9,021	7,723	+1,297
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	13,139	9,396	+3,742
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,669	5,516	+152
その他の流動資産	Other Current Assets	455,517	391,421	+64,095
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,359	-1,432	+72
有形固定資産	**Tangible Fixed Assets**	**4,467,123**	**4,584,366**	**-117,242**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,860,391	1,900,679	-40,288
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,609	80,400	+1,208
土地	Land	2,111,477	2,209,205	-97,727
建設仮勘定	Construction in Progress	173,264	148,932	+24,331
その他	Others	240,381	245,148	-4,767
無形固定資産	**Intangible Fixed Assets**	**127,359**	**123,052**	**+4,306**
有形・無形固定資産	**Tangible and Intangible Fixed Assets**	**4,594,482**	**4,707,418**	**-112,936**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**2,084,760**	**1,984,001**	**+100,758**
投資有価証券	Investment Securities	1,423,733	1,334,510	+89,223
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	41,280	37,073	+4,206
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	177,310	176,617	+693
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	80,506	81,361	-854
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	33,320	32,176	+1,143
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	329,805	323,452	+6,353
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,196	-1,190	-6
資産計	**Total Assets**	**9,975,659**	**9,859,856**	**+115,802**

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,689,685**	**1,849,551**	**-159,866**
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	122,315	197,043	-74,727
短期借入金	Short-term Debt	726,874	640,067	+86,807
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	188,419	108,000	+80,419
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	27,600	83,100	-55,500
未払法人税等	Accrued Income Taxes	68,664	75,694	-7,030
契約負債	Contract Liabilities	174,963	210,864	-35,900
完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	793	884	-91
その他流動負債	Other Current Liabilities	380,054	533,897	-153,843
固定負債	**Non-current Liabilities**	**4,982,385**	**4,739,581**	**+242,803**
社債	Bonds Payable	1,026,540	867,788	+158,752
長期借入金	Long-term Debt	2,758,094	2,717,131	+40,962
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	510,120	490,351	+19,769
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	897	672	+225
退職給付に係る負債	Net Defined Retirement Benefit Liabilities	36,000	34,996	+1,003
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	257,838	248,571	+9,267
再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
その他固定負債	Other Non-current Liabilities	311,611	296,066	+12,622
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,727,529	4,416,086	+311,442
うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	388,802	462,741	-73,939
余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	332,809	313,733	+19,076
負債計	**Total Liabilities**	**6,672,070**	**6,589,133**	**+82,937**
資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
資本剰余金	Capital Surplus	311,527	313,835	-2,307
利益剰余金	Retained Earnings	1,908,543	1,782,181	+126,362
自己株式	Treasury Stock	-66,457	-12,210	-54,246
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,906	165,439	+466
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Available-for-sale Securities	339,856	311,043	+28,812
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains on Hedging Instruments	8,929	12,007	-3,078
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	158,614	201,744	-43,130
退職給付に係る調整累計額	Cumulative Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	28,244	30,994	-2,750
新株予約権	Subscription Rights to Shares	603	652	-48
非支配株主持分	Non-controlling Interests	106,019	123,234	-17,214
純資産計	**Total Net Assets**	**3,303,588**	**3,270,723**	**+32,864**
(D／Eレシオ)	[D/E Ratio]	1.48	1.40	+0.08
(自己資本比率)	[Equity Ratio]	32.0%	31.9%	+0.1pt
負債・純資産計	**Total Liabilities and Net Assets**	**9,975,659**	**9,859,856**	**+115,802**

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は-1,160億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥116.0 billion.

（参考）　為替/Foreign Exchange

2025年9月末	148.88円/ドル	2024年12月末	158.18円/ドル
2025年9月末	199.86円/ポンド	2024年12月末	199.02円/ポンド

¥148.88 : US$1　as of September 30, 2025, ¥158.18 : US$1　as of December 31, 2024
¥199.86 : £1　as of September 30, 2025, ¥199.02 : £1　as of December 31, 2024

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　72

続きまして、BS の説明に移らせていただきます。72 ページをご覧ください。

ページ左側、最下段に記載がありますが、

当第 3 四半期末の資産残高は 9 兆 9,756 億円となり、

主に投資有価証券の株価の伸長等により、前期末比で 1,158 億円の増加となりました。

欄外記載のとおり、為替変動による影響は、マイナス 1,160 億円となりました。

なお、当第 3 四半期末の D/E レシオは 1.48 倍、自己資本比率は 32.0%となっております。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	844,060	895,757	-51,696
三井不動産	Mitsui Fudosan	804,488	695,352	+109,135
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	385,851	491,105	-105,253
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	251,510	204,854	+46,656
SPC合計	SPCs Total	101,549	116,603	-15,054
その他・消去等	Others and Eliminations	123,703	97,084	+26,618
合計	Total	2,511,164	2,500,757	+10,406

	期首残高 Balance at Beginning of Period	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 Period
3Q, FY2025	2,500,757	433,903	-378,560	-44,936	2,511,164
3Q, FY2024	2,375,281	401,978	-205,727	12,532	2,584,065

（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（当第3四半期 841億円）
(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥84.1 billion for the period)

有利子負債
Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,554,610	3,250,816	+303,794
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	999,524	1,219,135	-219,610
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	733,400	623,800	+109,600
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	198,883	192,119	+6,763
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	167,948	132,783	+35,164
SPC合計	SPCs Total	145,102	162,402	-17,300
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	105,000	116,500	-11,500
オーストラリア三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Australia Group	81,190	41,782	+39,408
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	1,561,559	1,470,900	90,659
その他・消去等	Others and Eliminations	303,428	147,647	+155,781
合計	Total	4,727,529	4,416,086	+311,442
（うちノンリコース債務）	(Non-recourse Debt of Total)	388,802	462,741	-73,939

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+54億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +¥5.4 billion.

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,627,474	2,667,667	-40,193
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	797,885	854,438	-56,552
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,009	278,182	-1,173
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	275,113	260,802	+14,310
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	150,832	154,233	-3,400
SPC合計	SPCs Total	148,072	150,275	-2,203
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,212	79,601	-389
その他・消去等	Others and Eliminations	238,882	262,216	-23,333
合計	Total	4,594,482	4,707,418	-112,936

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

	期首残高 Balance at Beginning of Period	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 Period
3Q, FY2025	4,707,418	162,015	-111,922	-163,029	4,594,482
3Q, FY2024	4,405,526	227,510	-103,771	5,939	4,535,203

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「（旧）日比谷U-1ビル」「大手町建物名古屋駅前ビル」の売却、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。
Sale of "(Former) Hibiya U-1 Building" and "Otemachi Building Nagoya Station Front" by Mitsui Fudosan, and 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　73

主だった投資回収などの増減要因をお伝えしますので、73 ページをご覧ください。

まず左上の表「販売用不動産」の残高ですが、

2 兆 5,111 億円となり、前期末から 104 億円の増加となりました。

内訳は、新規投資が 4,339 億円、原価回収が 3,785 億円、

その他　為替影響などの要素でマイナス 449 億円となっています。

更に会社別に申し上げると、上の表に記載の通り、

三井不動産レジデンシャルが主に「三田ガーデンヒルズ」等の分譲の進捗等により

516 億円の Net 回収増、

三井不動産が物件売却進捗の一方で、物件への投資進捗等により 1,091 億円の Net 投資増、

三井不動産アメリカが物件売却の進捗等により 1,052 億円の Net 回収増、

英国三井不動産が投資進捗により 466 億円の Net 投資増となっております。

2026年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, FY2025 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: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	844,060	895,757	-51,696
三井不動産	Mitsui Fudosan	804,488	695,352	+109,135
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	385,851	491,105	-105,253
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	251,510	204,854	+46,656
SPC合計	SPCs Total	101,549	116,603	-15,054
その他・消去等	Others and Eliminations	123,703	97,084	+26,618
合計	Total	2,511,164	2,500,757	+10,406

	期首残高 Balance at Beginning of Period	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 Period
3Q, FY2025	2,500,757	433,903	-378,560	-44,936	2,511,164
3Q, FY2024	2,375,281	401,978	-205,727	12,532	2,584,065

（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（当第3四半期 841億円）
(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(¥84.1 billion for the period)

有利子負債
Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,554,610	3,250,816	+303,794
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	999,524	1,219,135	-219,610
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	733,400	623,800	+109,600
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	198,883	192,119	+6,763
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	167,948	132,783	+35,164
SPC合計	SPCs Total	145,102	162,402	-17,300
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	105,000	116,500	-11,500
オーストラリア三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Australia Group	81,190	41,782	+39,408
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	1,561,559	1,470,900	90,659
その他・消去等	Others and Eliminations	303,428	147,647	+155,781
合計	Total	4,727,529	4,416,086	+311,442
（うちノンリコース債務）	(Non-recourse Debt of Total)	388,802	462,741	-73,939

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は-54億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥5.4 billion.

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		3Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,627,474	2,667,667	-40,193
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	797,885	854,438	-56,552
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,009	278,182	-1,173
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	275,113	260,802	+14,310
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	150,832	154,233	-3,400
SPC合計	SPCs Total	148,072	150,275	-2,203
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,212	79,601	-389
その他・消去等	Others and Eliminations	238,882	262,216	-23,333
合計	Total	4,594,482	4,707,418	-112,936

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

	期首残高 Balance at Beginning of Period	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 Period
3Q, FY2025	4,707,418	162,015	-111,922	-163,029	4,594,482
3Q, FY2024	4,405,526	227,510	-103,771	5,939	4,535,203

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「（旧）日比谷U-1ビル」「大手町建物名古屋駅前ビル」の売却、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。
Sale of "(Former) Hibiya U-1 Building" and "Otemachi Building Nagoya Station Front" by Mitsui Fudosan, and 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　73

続いてページ左下、「有形・無形固定資産」の残高ですが、

4 兆 5,944 億円となり、前期末から 1,129 億円の減少となっております。

内訳ですが、

「ららぽーと TOKYO-BAY」北館のリニューアルなどの建築投資を含め「新規投資」で 1,620 億円、

その一方で「減価償却」が 1,119 億円、さらに、「その他」について、右下のコメントのとおり、

（旧）日比谷Ｕ－１ビルおよび大手町建物名古屋駅前ビルの売却や為替影響などにより

1,630 億円の減少を織り込み、Net で前期末比 1,129 億円の減少となりました。

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。

当第 3 四半期末の「有利子負債残高」は、

4 兆 7,275 億円となり、前期末から 3,114 億円の増加となっております。

これは、国内外の投資進捗に加え、法人税・配当金の支払い等による影響です。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2026年2月6日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on February 6, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2026年3月期 通期予想/FY2025 Forecast 今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減 /Change	参考/Reference FY2024 実績/Results
営業収益 Revenues from Operations		2,700,000	2,700,000	0	2,625,363
賃貸	Leasing	940,000	940,000	0	872,331
分譲	Property Sales	710,000	710,000	0	758,069
マネジメント	Management	500,000	500,000	0	486,291
施設営業	Facility Operations	240,000	240,000	0	224,054
その他	Others	310,000	310,000	0	284,616
営業利益 Operating Income		395,000	385,000	+10,000	372,732
事業利益 Business Income		440,000	430,000	+10,000	398,688
賃貸	Leasing	175,000	175,000	0	176,429
分譲	Property Sales	195,000	190,000	+5,000	167,078
マネジメント	Management	85,000	80,000	+5,000	71,642
施設営業	Facility Operations	45,000	45,000	0	38,610
その他	Others	5,000	5,000	0	6,569
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 65,000	0	- 61,641
営業外損益	Non-operating Expenses	- 90,000	- 90,000	0	- 82,470
純金利負担	Interest Expense, in Net	- 75,000	- 75,000	0	- 79,321
その他	Others, in Net	- 15,000	- 15,000	0	- 3,149
経常利益 Ordinary Income		305,000	295,000	+10,000	290,262
特別損益	Extraordinary Income	90,000	90,000	0	72,798
税前当期純利益	Income before Income Taxes	395,000	385,000	+10,000	363,060
法人税等	Income Taxes	- 135,000	- 130,000	- 5,000	- 116,994
当期純利益	Net Income	260,000	255,000	+5,000	246,066
非支配株主に帰属する当期純損失	Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	10,000	10,000	0	2,733
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		270,000	265,000	+5,000	248,799

＜業績予想修正内容＞

2025年11月7日に公表した業績予想について、以下の通り修正します。

・セグメント別の事業利益を以下の通り修正します。

「分譲」セグメント
投資家向け分譲の好調な契約状況を踏まえ、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「マネジメント」セグメント
主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることが寄与し、
事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・上記の修正により、営業利益・事業利益・経常利益はそれぞれ前回予想を100億円上回る水準を見込み、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想から50億円の上方修正を織り込むことで、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はいずれも過去最高を更新する見込み。

<Revisions to Earnings Forecasts>
The Company has revised the earnings forecasts announced on November 7, 2025 as follows.

•Business income by segment is revised as follows:

"Property Sales" segment
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, due to the favorable contract progress in property sales to investors.

"Management" segment
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, mainly due to the favorable performance trend in Rehouse (brokerage for individuals).

•As a result of these revisions, operating income, business income, and ordinary income are expected to exceed the previous forecasts by ¥10.0 billion respectively. Net income attributable to shareholders of the Company is expected to be revised upward by ¥5.0 billion from the previous forecast. Accordingly, revenue from operations, operating income, business income, ordinary income, and net income attributable to shareholders of the Company are all expected to reach record highs.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　74

最後に、業績予想の修正について、詳細をご説明させて頂きます。74 ページをご覧ください。

まず、「営業利益」「事業利益」につきましては、

それぞれ第 2 四半期時点での予想を 100 億円上回り、

「営業利益」を 3,950 億円、「事業利益」を 4,400 億円に上方修正いたします。

この上方修正のプラス 100 億円につきまして、その内訳をセグメント別に申し上げますと、

まず 1 点目として、「分譲」セグメントの「事業利益」を、

投資家向け分譲の好調な契約状況を踏まえ 50 億円上乗せし、

期初計画時の想定 1,900 億円から 1,950 億円に修正いたします。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2026年2月6日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on February 6, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2026年3月期 通期予想/FY2025 Forecast 今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減 /Change	参考/Reference FY2024 実績/Results
営業収益 Revenues from Operations	2,700,000	2,700,000	0	2,625,363
賃貸 Leasing	940,000	940,000	0	872,331
分譲 Property Sales	710,000	710,000	0	758,069
マネジメント Management	500,000	500,000	0	486,291
施設営業 Facility Operations	240,000	240,000	0	224,054
その他 Others	310,000	310,000	0	284,616
営業利益 Operating Income	395,000	385,000	+10,000	372,732
事業利益 Business Income	440,000	430,000	+10,000	398,688
賃貸 Leasing	175,000	175,000	0	176,429
分譲 Property Sales	195,000	190,000	+5,000	167,078
マネジメント Management	85,000	80,000	+5,000	71,642
施設営業 Facility Operations	45,000	45,000	0	38,610
その他 Others	5,000	5,000	0	6,569
全社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 65,000	0	- 61,641
営業外損益 Non-operating Expenses	- 90,000	- 90,000	0	- 82,470
純金利負担 Interest Expense, in Net	- 75,000	- 75,000	0	- 79,321
その他 Others, in Net	- 15,000	- 15,000	0	- 3,149
経常利益 Ordinary Income	305,000	295,000	+10,000	290,262
特別損益 Extraordinary Income	90,000	90,000	0	72,798
税前当期純利益 Income before Income Taxes	395,000	385,000	+10,000	363,060
法人税等 Income Taxes	- 135,000	- 130,000	- 5,000	- 116,994
当期純利益 Net Income	260,000	255,000	+5,000	246,066
非支配株主に帰属する当期純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	10,000	10,000	0	2,733
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	270,000	265,000	+5,000	248,799

＜業績予想修正内容＞

2025年11月7日に公表した業績予想について、以下の通り修正します。

・セグメント別の事業利益を以下の通り修正します。

「分譲」セグメント
投資家向け分譲の好調な契約状況を踏まえ、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「マネジメント」セグメント
主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることが寄与し、
事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・上記の修正により、営業利益・事業利益・経常利益はそれぞれ前回予想を100億円上回る水準を見込み、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想から50億円の上方修正を織り込むことで、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はいずれも過去最高を更新する見込み。

<Revisions to Earnings Forecasts>
The Company has revised the earnings forecasts announced on November 7, 2025 as follows.

•Business income by segment is revised as follows:

"Property Sales" segment
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, due to the favorable contract progress in property sales to investors.

"Management" segment
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, mainly due to the favorable performance trend in Rehouse (brokerage for individuals).

•As a result of these revisions, operating income, business income, and ordinary income are expected to exceed the previous forecasts by ¥10.0 billion respectively. Net income attributable to shareholders of the Company is expected to be revised upward by ¥5.0 billion from the previous forecast. Accordingly, revenue from operations, operating income, business income, ordinary income, and net income attributable to shareholders of the Company are all expected to reach record highs.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　74

次に 2 点目。

「マネジメント」セグメントの「事業利益」を、個人向け仲介事業である「リハウス」が好調であることを踏まえ

第 2 四半期における上方修正に続き、さらに 50 億円上乗せし、

第 2 四半期時点での想定 800 億円から 850 億円に修正いたします。

「営業外損益」については業績予想の修正はなく、

「経常利益」についても＋100 億円の 3,050 億円に上方修正いたします。

また、利益の増加に伴う法人税の増加分 50 億円を加味した結果としまして、

「親会社株主に帰属する当期純利益」は、

第 2 四半期で上方修正を行った業績予想をさらに 50 億円上回り、2,700 億円といたします。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2026年2月6日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on February 6, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2026年3月期 通期予想/FY2025 Forecast 今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減 /Change	参考/Reference FY2024 実績/Results
営業収益 Revenues from Operations	2,700,000	2,700,000	0	2,625,363
賃貸 Leasing	940,000	940,000	0	872,331
分譲 Property Sales	710,000	710,000	0	758,069
マネジメント Management	500,000	500,000	0	486,291
施設営業 Facility Operations	240,000	240,000	0	224,054
その他 Others	310,000	310,000	0	284,616
営業利益 Operating Income	395,000	385,000	+10,000	372,732
事業利益 Business Income	440,000	430,000	+10,000	398,688
賃貸 Leasing	175,000	175,000	0	176,429
分譲 Property Sales	195,000	190,000	+5,000	167,078
マネジメント Management	85,000	80,000	+5,000	71,642
施設営業 Facility Operations	45,000	45,000	0	38,610
その他 Others	5,000	5,000	0	6,569
全社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 65,000	0	- 61,641
営業外損益 Non-operating Expenses	- 90,000	- 90,000	0	- 82,470
純金利負担 Interest Expense, in Net	- 75,000	- 75,000	0	- 79,321
その他 Others, in Net	- 15,000	- 15,000	0	- 3,149
経常利益 Ordinary Income	305,000	295,000	+10,000	290,262
特別損益 Extraordinary Income	90,000	90,000	0	72,798
税前当期純利益 Income before Income Taxes	395,000	385,000	+10,000	363,060
法人税等 Income Taxes	- 135,000	- 130,000	- 5,000	- 116,994
当期純利益 Net Income	260,000	255,000	+5,000	246,066
非支配株主に帰属する当期純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	10,000	10,000	0	2,733
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	270,000	265,000	+5,000	248,799

＜業績予想修正内容＞

2025年11月7日に公表した業績予想について、以下の通り修正します。

・セグメント別の事業利益を以下の通り修正します。

「分譲」セグメント
投資家向け分譲の好調な契約状況を踏まえ、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「マネジメント」セグメント
主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることが寄与し、
事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・上記の修正により、営業利益・事業利益・経常利益はそれぞれ前回予想を100億円上回る水準を見込み、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想から50億円の上方修正を織り込むことで、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はいずれも過去最高を更新する見込み。

<Revisions to Earnings Forecasts>
The Company has revised the earnings forecasts announced on November 7, 2025 as follows.

•Business income by segment is revised as follows:

"Property Sales" segment
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, due to the favorable contract progress in property sales to investors.

"Management" segment
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion, mainly due to the favorable performance trend in Rehouse (brokerage for individuals).

•As a result of these revisions, operating income, business income, and ordinary income are expected to exceed the previous forecasts by ¥10.0 billion respectively. Net income attributable to shareholders of the Company is expected to be revised upward by ¥5.0 billion from the previous forecast. Accordingly, revenue from operations, operating income, business income, ordinary income, and net income attributable to shareholders of the Company are all expected to reach record highs.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 74

以上、これら上方修正後の「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」の各利益指標は、すべて過去最高を更新する見込みです。

また、冒頭申し上げました通り、上方修正により、

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の 2026 年度の利益目標については

１年前倒しで達成する見込みとなっております。

2026年3月期決算概要：連結業績予想 （2026年2月6日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on February 6, 2026)

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: Yen in millions

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
営業収益	Revenue from Operations	440,000	440,000	0
中高層分譲	Condominium Sales	400,000	400,000	0
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	40,000	0
営業利益	Operating Income	110,000	110,000	0
営業利益率	Operating Margin	25.0%	25.0%	0.0pt

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

単位：戸/Units

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
中高層	Condominiums	2,800	2,800	0
戸建	Single-family Homes	400	400	0
合計	Total	3,200	3,200	0

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
新規投資	New Investments	200,000	200,000	0
減価償却費	Depreciation Expenses	140,000	140,000	0

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
新規投資	New Investments	630,000	630,000	0
原価回収	Cost Recovery	490,000	490,000	0

■有利子負債
Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		今回/Current 2026年2月6日公表 Feb. 6, 2026	前回/Previous 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	増減/Change
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,700,000	4,600,000	+100,000

* 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。

* In light of the current foreign exchange environment, the forecast for the period-end balance of interest-bearing debt has been revised.

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD 75

また、75 ページ右下に記載のとおり、「有利子負債残高」につきましては、足元の為替の状況等を勘案し、「有利子負債」の期末残高について、

当初業績予想において 4 兆 6,000 億円と見込んでいたものを

1,000 億円増加の 4 兆 7,000 億円に変更いたします。

決算ハイライト：2026年3月期 第3四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■第3四半期決算ハイライト / Third Quarter Financial Highlights

営業収益は前年同期比3,050億円（+18.2%）の増収、営業利益は同比820億円（+37.2%）の増益、事業利益は同比1,302億円（+57.8%）の増益、
経常利益は同比745億円（+43.1%）の増益、純利益*1は同比758億円（+52.7%）の増益。
営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益*1は、いずれも第３四半期（累計）の過去最高を更新。
主な４セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の各事業利益も、それぞれ第３四半期（累計）の過去最高を更新。

投資家向け分譲およびマネジメントセグメントの好調な状況等を踏まえ、通期業績予想を上方修正。
営業利益・事業利益・経常利益は各々+100億円、純利益*2 は+50億円の上方修正を織り込むことで、
営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・純利益*2 はいずれも過去最高を更新*3 するとともに、
グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における2027年３月期の利益目標*4を１年前倒しで達成見込み。

前期分の株主還元として2025年2月7日に公表した自己株式取得額450億円は既に実行済。2026年2月27日に消却予定。

*1：親会社株主に帰属する四半期純利益　*2：親会社株主に帰属する当期純利益
*3：営業収益は14期連続、事業利益は２期連続、営業利益・経常利益・純利益は４期連続で過去最高の更新を見込む　*4：事業利益4,400億円以上、親会社株主に帰属する当期純利益2,700億円以上

(十億円/Billions of Yen)		当第3四半期 実績（A）3Q, FY2025 Result (A) 2025.4.1-2025.12.31	前年同期 実績（B）3Q, FY2024 Result (B) 2024.4.1-2024.12.31	増減（率）Change(Rate) (A-B)	(A/B-1)	2025年度 今回通期予想（C）(2026/2/6公表) FY2025 Current Forecast (C) (As of Feb. 6, 2026) 2025.4.1-2026.3.31	2025年度 前回通期予想（D）(2025/11/7公表) FY2025 Previous Forecast (D) (As of Nov. 7, 2025) 2025.4.1-2026.3.31	前回予想比 Previous Forecast Comparison (C-D)	進捗率 Progress (Rate) (A/C)
営業収益 Revenues from operations	過去最高	1,981.8	1,676.7	+305.0	+18.2%	2,700.0	2,700.0	-	73.4%
営業利益 Operating Income	過去最高	302.6	220.6	+82.0	+37.2%	395.0	385.0	+10.0	76.6%
事業利益 Business Income	過去最高	**355.4**	**225.2**	+130.2	+57.8%	**440.0**	**430.0**	**+10.0**	80.8%
賃貸 Leasing	過去最高	136.3	131.5	+4.7	+3.6%	175.0	175.0	-	77.9%
分譲 Property Sales	過去最高	162.1	51.5	+110.6	+214.9%	195.0	190.0	+5.0	83.2%
マネジメント Management	過去最高	58.9	51.0	+7.9	+15.5%	85.0	80.0	+5.0	69.3%
施設営業 Facility Operations	過去最高	38.2	31.8	+6.4	+20.2%	45.0	45.0	-	85.0%
その他 Other		6.2	4.6	+1.5	+34.3%	5.0	5.0	-	124.5%
消去他 Elimination or Corporate		-46.4	-45.2	-1.1	-	-65.0	-65.0	-	-
経常利益 Ordinary Income	過去最高	247.5	172.9	+74.5	+43.1%	305.0	295.0	+10.0	81.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	過去最高	**219.8**	**144.0**	+75.8	+52.7%	**270.0**	**265.0**	**+5.0**	81.4%

■「& INNOVATION 2030」（2024/4公表）
●EPS成長率*5＋８%以上/年(CAGR)の進捗状況

前回予想（当期純利益*2 2,650億円）	今回予想（当期純利益*2 2,700億円）
約+10.3%/年 ・CAGR	**約+11.5%/年 ・CAGR**

*5：FY2023業績予想EPS 78.5円を起点とする

●政策保有株式　50%縮減の進捗状況

今期通期予想	当第3四半期の進捗状況
累計40%程度縮減	累計**40%**まで縮減進捗

■自己株式の取得完了について
（2024年度分株主還元（2025.2.7決議済）として）

取得完了日	2025年11月27日
取得株式総数	26,275,200株
取得総額	44,999,999,800円
消却予定日	2026年2月27日

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD　3

３ページにお戻りください。

これらにより、成長性指標である EPS 成長率につきまして、

第２四半期時点で期初予想の 9.6%から 10.3%に上方修正いたしましたが、

今般の業績予想上方修正を踏まえ、約 11.5%に再度上方修正を行うことといたします。

ROE 目標につきましては、引き続き 8%中盤を見込んでいます。

株価の状況等に影響される部分はありますが、

こちらについても１年前倒しでの目標達成を目指して取り組んでまいります。

引き続き、上方修正した利益目標の達成、および「＆ INNOVATION 2030」で掲げる

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。

ご説明は以上です。