



三井不動産グループの「2026年3月期決算」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 5 月 13 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 決算・次期業績予想サマリー

Financial Highlights : Summary of FY2025 Financial Results and FY2026 Earnings Forecast

1 ハイライト
Highlights

・事業利益 4,451億円、前期比11.6%の増益。純利益^{*1} 2,786億円、前期比12.0%の増益。
 当期 (2025年度) ・営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益^{*1}は、全てにおいて前期比「増収」「増益」。いずれも業績予想を上回り**過去最高を更新**。
 ・グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における2027年3月期の利益目標およびROE目標を1年前倒しで達成。(右下表)

(億円)	2025年度実績 (A)		2024年度実績 (B)		増減 (率)		2025年度 通期予想 (C) <small>2026/2/25公表</small> 2025.4.1-2026.3.31	達成率 (A/C)
	2025.4.1-2026.3.31	2024.4.1-2025.3.31	(A-B)	(A/B)-1				
営業収益	<small>14期連続 過去最高更新</small> 27,097	26,253	+843	+3.2%	27,000	100.4%		
営業利益	<small>4期連続 過去最高更新</small> 3,977	3,727	+250	+6.7%	3,950	100.7%		
事業利益	<small>2期連続 過去最高更新</small> 4,451	3,986	+464	+11.6%	4,400	101.2%		
経常利益	<small>4期連続 過去最高更新</small> 3,133	2,902	+230	+7.9%	3,050	102.7%		
親会社株主に帰属する 当期純利益	<small>4期連続 過去最高更新</small> 2,786	2,487	+298	+12.0%	2,700	103.2%		

次期 (2026年度) ・営業収益 2兆8,000億円、事業利益 4,500億円、純利益^{*1} 2,850億円。
 ・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**過去最高を更新**を見込む。

(億円)	2026年度業績予想 (D)		2025年度実績 (A)		増減 (率)	
	2026.4.1-2027.3.31	2025.4.1-2026.3.31	(D-A)	(D/A)-1		
営業収益	<small>15期連続 過去最高更新</small> 28,000	27,097	+902	+3.3%		
営業利益	<small>5期連続 過去最高更新</small> 4,100	3,977	+122	+3.1%		
事業利益	<small>3期連続 過去最高更新</small> 4,500	4,451	+48	+1.1%		
経常利益	<small>5期連続 過去最高更新</small> 3,150	3,133	+16	+0.5%		
親会社株主に帰属する 当期純利益	<small>5期連続 過去最高更新</small> 2,850	2,786	+63	+2.3%		

●「& INNOVATION 2030」2026年度目標に対する進捗状況

	2025年度実績	2026年度予想	2026年度目標
EPS成長率 ^{*2}	+13.4%/年, CAGR (EPS: 101.0円)	約+10.3%/年, CAGR (EPS: 約105円)	+8%/年以上, CAGR
ROE	1年前倒し達成 8.7%	8.5%以上 ^{*3}	8.5%以上
事業利益	1年前倒し達成 4,451億円	4,500億円	4,400億円以上
親会社株主に帰属する 当期純利益	1年前倒し達成 2,786億円	2,850億円	2,700億円以上
政策保有 株式の増減	累計約40%増減	累計50%以上 増減	50% 増減 (3か年累計)

*1：親会社株主に帰属する当期純利益

*2：2023年度業績予想 EPS：78.5円を起算とする。

*3：一筆の販退を前提に算出

2025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2025年度の業績予想を上回り、「過去最高を更新」いたしました。

これにより、右下のボックスにお示ししておりますとおり、

EPSは101円となり、2023年度業績予想の78.5円からCAGRでEPS成長率が13.4%となりました。

また、2025年度のROEは8.7%となりました。

ROE・事業利益・当期純利益については、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における2026年度目標を、1年前倒しで達成しました。

決算ハイライト：2026年3月期 決算・次期業績予想サマリー

Financial Highlights : Summary of FY2025 Financial Results and FY2026 Earnings Forecast

1 ハイライト
Highlights

当期 (2025年度) ・事業利益 4,451億円、前期比11.6%の増益。純利益^{*1} 2,786億円、前期比12.0%の増益。
 ・営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益^{*1}は、全てにおいて前期比「増収」「増益」。いずれも業績予想を上回り過去最高を更新。
 ・グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における2027年3月期の利益目標およびROE目標を1年前倒しで達成。(右下表)

(億円)	2025年度実績 (A)		2024年度実績 (B)		増減 (率)		2025年度 通期予想 (C) <small>2025/2/25公表</small> 2025.4.1-2026.3.31	達成率 (A/C)
	2025.4.1-2026.3.31	過去最高更新	2024.4.1-2025.3.31	過去最高更新	(A-B)	(A/B)-1		
営業収益	27,097	14期連続過去最高更新	26,253	過去最高更新	+843	+3.2%	27,000	100.4%
営業利益	3,977	4期連続過去最高更新	3,727	過去最高更新	+250	+6.7%	3,950	100.7%
事業利益	4,451	2期連続過去最高更新	3,986	過去最高更新	+464	+11.6%	4,400	101.2%
経常利益	3,133	4期連続過去最高更新	2,902	過去最高更新	+230	+7.9%	3,050	102.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,786	4期連続過去最高更新	2,487	過去最高更新	+298	+12.0%	2,700	103.2%

次期 (2026年度) ・営業収益 2兆8,000億円、事業利益 4,500億円、純利益^{*1} 2,850億円。
 ・営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益^{*1}は、いずれも過去最高の更新を見込み。

(億円)	2026年度業績予想 (D)		2025年度実績 (A)		増減 (率)	
	2026.4.1-2027.3.31	過去最高更新	2025.4.1-2026.3.31	過去最高更新	(D-A)	(D/A)-1
営業収益	28,000	15期連続過去最高更新	27,097	過去最高更新	+902	+3.3%
営業利益	4,100	5期連続過去最高更新	3,977	過去最高更新	+122	+3.1%
事業利益	4,500	3期連続過去最高更新	4,451	過去最高更新	+48	+1.1%
経常利益	3,150	5期連続過去最高更新	3,133	過去最高更新	+16	+0.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,850	5期連続過去最高更新	2,786	過去最高更新	+63	+2.3%

●「& INNOVATION 2030」2026年度目標に対する進捗状況

	2025年度実績	2026年度予想	2026年度目標
EPS成長率 ^{*2}	+13.4%/年、CAGR (EPS: 101.0円)	約+10.3%/年、CAGR (EPS: 約105円)	+8%/年以上、CAGR
ROE	8.7% <small>1年前倒し達成</small>	8.5%以上 ^{*3}	8.5%以上
事業利益	4,451億円 <small>1年前倒し達成</small>	4,500億円	4,400億円以上
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,786億円 <small>1年前倒し達成</small>	2,850億円	2,700億円以上
政策保有株式の縮減	累計約40%縮減	累計50%以上縮減	50%縮減 (3か年累計)

*1：親会社株主に帰属する当期純利益

*2：2023年度業績予想 EPS：78.5円を起算とする。

*3：一筆の販退を前提に算出

また、2026年度の業績予想は、下段の青いハコと数字の表に記載がありますように、

営業収益は 2.8 兆円、事業利益は 4,500 億円、

親会社株主に帰属する当期純利益は 2,850 億円を見込み、

営業収益は 15 期連続で過去最高を更新、事業利益は 3 期連続、純利益は 5 期連続で

過去最高を更新する見込みです。

これにより、再び右下のボックスにお示ししておりますとおり、

成長性指標である EPS 成長率は 3 年間の CAGR で年約+10.3%を見込み、

2026 年度目標の CAGR +8%の目標を大きく上回り達成できる見込みです。

ROE も 8.5%以上を見込むとともに、

政策保有株式については「3 年間で 50%縮減」の目標に対し、

2023 年度末時点の保有時価を基準として、2025 年度末までで累計約 40%の縮減が進捗していま

すが、2026 年度末時点では累計 50%「以上」の縮減を達成すべく取り組んでまいります。

決算ハイライト：2026年3月期 株主還元実績と2027年3月期株主還元予想 **1 ハイライト**
Financial Highlights : Shareholder Returns for FY2025 and Forecast for FY2026 **Highlights**

期間	項目	内容
当期 (2025年度) 2025.4.1-2026.3.31	年間配当金	35円/株 (予定) ・年間配当金予想(2025.11.7公表)の34円/株から1円増配 ・中間配当金(実施済)：17円/株 ・期末配当金(予定)：18円/株 ・前期31円/株から4円/株増配
	自己株式取得総額	570億円 (実施済) ・取得期間：2025.12.8 - 2026.3.9 ・消却予定日：2026.5.29 (2026.5.13決定)
	総還元性向	54.9% (予定) (当期中間配当総額 + 当期の自己株式取得総額) ÷ 親会社株主に帰属する当期純利益
次期 (2026年度) 2026.4.1-2027.3.31	年間配当金	37円/株 (予想) ・当期35円/株から2円/株の増配。増配は6期連続 ・中間配当金(予定)：18.5円/株 ・期末配当金(予定)：18.5円/株
	自己株式取得総額	400億円 (予定) ・取得期間：2026.5.14 - 2026.10.31 ・なお、期中にも追加の自己株式取得を検討



※1：2024/4/1に株式分割(1株→3株)したため、FY2001-2023は分割前ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

そして、ページをお送りいただきまして4ページ、株主還元ですが、2025年度は純利益が業績予想よりも上振れたことを踏まえ、1株あたり年間配当金につきまして、「& INNOVATION 2030」における配当性向35%程度の方針に基づき、11月7日公表の年34円から1円増配の年35円とすることを決定いたしました。前期の31円からは4円の増配となる予定です。

これに2025年11月7日に決定済みの自己株式の取得570億円を合わせた2025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54.9%となる見込みです。なお、570億円分の自己株式については、3月9日に取得が完了しており、この度、本取得分について、5月29日に消却することを取締役会で決議しております。

また、2026年度の1株あたり年間配当金の予想については、純利益の目標2,850億円に対する配当性向35%を目安とし、2025年度から2円増配の年37円を予定しています。

加えて、本日、2026年度の還元分として、自己株式取得400億円について決定いたしました。なお、株価の状況・キャッシュの状況・KPI達成に向けた進捗状況などを踏まえ、期中での追加の自己株式取得についても検討してまいります。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of 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			
		FY2025	FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		2,709,747	2,625,363	+84,383	3.2%
賃貸	Leasing	936,601	872,331	+64,270	
分譲	Property Sales	729,271	758,069	-28,798	
マネジメント	Management	511,470	486,291	+25,178	
施設営業	Facility Operations	244,146	224,054	+20,091	
その他	Others	288,257	284,616	+3,641	
事業利益¹ Business Income¹		445,120	398,688	+46,432	11.6%
営業利益 Operating Income		397,788	372,732	+25,055	6.7%
持分法投資損益 ² Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies ²		-4,422	-2,813	-1,608	
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets		51,754	28,769	+22,984	
セグメント別事業利益 Business Income by Segment					
賃貸	Leasing	177,011	176,429	+581	
分譲	Property Sales	193,182	167,078	+26,103	
マネジメント	Management	80,891	71,642	+9,249	
施設営業	Facility Operations	46,345	38,610	+7,734	
その他	Others	10,178	6,569	+3,609	
全社費用-消去 Corporate Expense and Eliminations		-62,488	-61,641	-846	
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)		-84,469	-82,470	-1,998	
持分法投資損益 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies		-4,352	-2,472	-1,880	
純金利息負担 Interest Income (Expense), in Net		-73,493	-79,321	+5,827	
その他 Others, in Net		-6,622	-676	-5,946	
経常利益 Ordinary Income		313,319	290,262	+23,056	7.9%
特別損益 Extraordinary Income (Losses)		83,695	72,798	+10,897	
特別利益 Extraordinary Income		103,453	83,692	+19,760	
特別損失 Extraordinary Losses		-19,757	-10,894	-8,863	
税金等調整前当期純利益 Income before Income Taxes		397,014	363,060	+33,954	
法人税率 Income Taxes		-125,163	-116,994	-8,168	
当期純利益 Net Income		271,851	246,066	+25,785	
非支配株主に帰属する 当期末損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders		6,833	2,733	+4,099	
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		278,684	248,799	+29,885	12.0%

* 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 (Losses)

【特別利益/Extraordinary Income】		単位：百万円/Unit: Yen in millions
固定資産売却損益 Gain on Sale of Fixed Assets		51,776
投資有価証券売却損益 Gain on Sale of Investment Securities		51,676
合計 Total		103,453

【特別損失/Extraordinary Losses】

減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets		-19,757
合計 Total		-19,757

公表との差異

Differences between Announced Forecast

		単位：百万円/Unit: Yen in millions			
		FY2025	2026年2月6日公表 2026 Year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	公表との差異 Differences between Announced Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,709,747	2,700,000	9,747	100.4%	
営業利益 Operating Income	397,788	395,000	2,788	100.7%	
事業利益 Business Income	445,120	440,000	5,120	101.2%	
経常利益 Ordinary Income	313,319	305,000	8,319	102.7%	
親会社株主に帰属する 当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	278,684	270,000	8,684	103.2%	

*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

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65ページに移りまして、まずは連結損益計算書です。

2025年度実績の営業収益ですが2兆7,097億円、

前期に比べて843億円、3.2%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えた事業利益は4,451億円、

前期に比べて464億、11.6%の増益、

経常利益は3,133億円、前期に比べて230億円、7.9%の増益、

親会社株主に帰属する当期純利益は2,786億円、前期に比べて298億円、12.0%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。

2025年度は、業績予想の修正を2回実施しておりますが、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。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要					5 決算・企業情報等	
Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income					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						
	FY2025	FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate		
営業収益	Revenue from Operations	2,709,747	2,625,363	+84,383	3.2%	
賃貸	Leasing	936,601	872,331	+64,270		
分譲	Property Sales	729,271	758,069	-28,798		
マネジメント	Management	511,470	486,291	+25,178		
施設営業	Facility Operations	244,146	224,054	+20,091		
その他	Others	288,257	284,616	+3,641		
事業利益¹	Business Income¹	445,120	398,688	+46,432	11.6%	
営業利益	Operating Income	397,788	372,732	+25,055	6.7%	
持分法投資損益 ²	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies ²	-4,422	-2,813	-1,608		
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,754	28,769	+22,984		
セグメント別(事業利益) Business Income by Segment						
賃貸	Leasing	177,011	176,429	+581		
分譲	Property Sales	193,182	167,078	+26,103		
マネジメント	Management	80,891	71,642	+9,249		
施設営業	Facility Operations	46,345	38,610	+7,734		
その他	Others	10,178	6,569	+3,609		
全社費用・消去	Corporate Expense and Eliminations	-62,488	-61,641	-846		
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	-84,469	-82,470	-1,998		
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-4,352	-2,472	-1,880		
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	-73,493	-79,321	+5,827		
その他	Others, in Net	-6,622	-676	-5,946		
経常利益	Ordinary Income	313,319	290,262	+23,056	7.9%	
特別損益	Extraordinary Income (Losses)	83,695	72,798	+10,897		
特別利益	Extraordinary Income	103,453	83,692	+19,760		
特別損失	Extraordinary Losses	-19,757	-10,894	-8,863		
税金等調整前当期純利益	Income before Income Taxes	397,014	363,060	+33,954		
法人税等	Income Taxes	-125,163	-116,994	-8,168		
当期純利益	Net Income	271,851	246,066	+25,785		
非支配株主に帰属する当期純損失	Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	6,833	2,733	+4,099		
親会社株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Shareholders of the Company	278,684	248,799	+29,885	12.0%	
* 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 (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				51,776	
投資有価証券売却益	Gain on Sale of Investment Securities				51,676	
合計	Total				103,453	
特別損失/Extraordinary Losses						
減損損失	Impairment Loss on Fixed Assets				-19,757	
合計	Total				-19,757	
公表との差異						
Differences between Announced Forecast						
単位：百万円/Unit: Yen in millions						
	FY2025	2026年2月6日公表 Full year forecast Announced on Feb. 6, 2025	公表との差異 Differences between Announced Forecast	進捗率 Progress Rate		
営業収益	Revenue from Operations	2,709,747	2,700,000	9,747	100.4%	
営業利益	Operating Income	397,788	395,000	2,788	100.7%	
事業利益	Business Income	445,120	440,000	5,120	101.2%	
経常利益	Ordinary Income	313,319	305,000	8,319	102.7%	
親会社株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Shareholders of the Company	278,684	270,000	8,684	103.2%	
*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						

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ご説明いたします。

まず、営業外損益についてご説明いたします。

「持分法投資損益」は、43 億円の損失と、前期に比べて 18 億円の損失の拡大となりましたが、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。

「純金利負担」は 734 億円と、前期に比べて 58 億円の改善となりましたが、

円貨の純金利負担は金利上昇の影響で増加したものの、

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るものです。

「その他営業外損益」については、66 億円の損失と、前期に比べて 59 億円の損失の拡大となりました。

政策保有株式売却に伴い「受取配当金」が減少していることや、

固定資産の除却損が増加したことなどによるものです。

以上により、営業外損益全体ではマイナス 844 億円と、前期に比べてマイナス 19 億円となりました。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of 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

	FY2025	FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,709,747	2,625,363	+84,383	3.2%
賃貸 Leasing	936,601	872,331	+64,270	
分譲 Property Sales	729,271	758,069	-28,798	
マネジメント Management	511,470	486,291	+25,178	
施設営業 Facility Operations	244,146	224,054	+20,091	
その他 Others	288,257	284,616	+3,641	
事業利益¹ Business Income³	445,120	398,688	+46,432	11.6%
営業利益 Operating Income	397,788	372,732	+25,055	6.7%
持分法投資損益 ² Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies ²	-4,422	-2,813	-1,608	
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,754	28,769	+22,984	
セグメント別事業利益 Business Income by Segment				
賃貸 Leasing	177,011	176,429	+581	
分譲 Property Sales	193,182	167,078	+26,103	
マネジメント Management	80,891	71,642	+9,249	
施設営業 Facility Operations	46,345	38,610	+7,734	
その他 Others	10,178	6,569	+3,609	
全社費用・消去 Corporate Expense and Eliminations	-62,488	-61,641	-846	
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)	-84,469	-82,470	-1,998	
持分法投資損益 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-4,352	-2,472	-1,880	
純金利息負担 Interest Income (Expense), in Net	-73,493	-79,321	+5,827	
その他 Others, in Net	-6,622	-676	-5,946	
経常利益 Ordinary Income	313,319	290,262	+23,056	7.9%
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	83,695	72,798	+10,897	
特別利益 Extraordinary Income	103,453	83,692	+19,760	
特別損失 Extraordinary Losses	-19,757	-10,894	-8,863	
税金等調整前当期純利益 Income before Income Taxes	397,014	363,060	+33,954	
法人税等 Income Taxes	-125,163	-116,994	-8,168	
当期純利益 Net Income	271,851	246,066	+25,785	
非支配株主に帰属する当期純利益 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	6,833	2,733	+4,099	
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	278,684	248,799	+29,885	12.0%

* 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 (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	51,776
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	51,676
合計 Total	103,453

特別損失/Extraordinary Losses

減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-19,757
合計 Total	-19,757

公表との差異

Differences between Announced Forecast

	FY2025	通期予想 2026年2月6日公表 Full-year Forecast Announced on Feb. 6, 2026	公表との差異 Differences between Announced Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	2,709,747	2,700,000	9,747	100.4%
営業利益 Operating Income	397,788	395,000	2,788	100.7%
事業利益 Business Income	445,120	440,000	5,120	101.2%
経常利益 Ordinary Income	313,319	305,000	8,319	102.7%
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	278,684	270,000	8,684	103.2%

*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

次に、特別損益についてご説明いたします。

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、

2025年度実績の特別利益として、固定資産売却益については、517億円計上しています。

これは「& 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」を売却したことなどによるものです。

また、投資有価証券の売却益については、516億円計上しています。

これは「& INNOVATION 2030」に掲げた投資有価証券の縮減方針に基づき、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 決算概要：連結PL概要

Summary of 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

	FY2025	FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations				
賃貸	936,601	872,331	+64,270	
分譲	729,271	758,069	-28,798	
マネジメント	511,470	486,291	+25,178	
施設営業	244,146	224,054	+20,091	
その他	288,257	284,616	+3,641	
営業利益¹ Business Income¹	445,120	398,688	+46,432	11.6%
営業利益	397,788	372,732	+25,055	6.7%
持分法投資損益 ²	-4,422	-2,813	-1,608	
固定資産売却損益	51,754	28,769	+22,984	
セグメント別事業利益 Business Income by Segment				
賃貸	177,011	176,429	+581	
分譲	193,182	167,078	+26,103	
マネジメント	80,891	71,642	+9,249	
施設営業	46,345	38,610	+7,734	
その他	10,178	6,569	+3,609	
全社費用-消去	-62,488	-61,641	-846	
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)	-84,469	-82,470	-1,998	
持分法投資損益	-4,352	-2,472	-1,880	
純金利息負担	-73,493	-79,321	+5,827	
その他	-6,622	-676	-5,946	
経常利益 Ordinary Income	313,319	290,262	+23,056	7.9%
特別損益	83,695	72,798	+10,897	
特別利益	103,453	83,692	+19,760	
特別損失	-19,757	-10,894	-8,863	
税金等調整前当期純利益 Income before Income Taxes	397,014	363,060	+33,954	
法人税等	-125,163	-116,994	-8,168	
当期純利益 Net Income	271,851	246,066	+25,785	
非支配株主に帰属する当期純損失	6,833	2,733	+4,099	
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	278,684	248,799	+29,885	12.0%

* 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 (Losses)

特別利益/Extraordinary Income		単位：百万円/Unit: Yen in millions
固定資産売却益		51,776
投資有価証券売却益		51,676
合計		103,453

特別損失/Extraordinary Losses

特別損失		単位：百万円/Unit: Yen in millions
減損損失		-19,757
合計		-19,757

公表との差異

Differences between Announced Forecast

	FY2025	2026年2月6日公表 2026年2月6日公表 Announced on Feb. 6, 2025	公表との差異 Differences between Announced Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益	2,709,747	2,700,000	9,747	100.4%
営業利益	397,788	395,000	2,788	100.7%
事業利益	445,120	440,000	5,120	101.2%
経常利益	313,319	305,000	8,319	102.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	278,684	270,000	8,684	103.2%

*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

そして、特別損失につきましては、「減損損失」で 197 億円を計上しています。

これは第 2 四半期決算で説明させていただきました、

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

なお、以前も説明させていただきましたとおり「ららぽーと BBCC」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、当社への純利益への影響額は当社シェア分のみであり、「ららぽーと BBCC」にかかる減損損失計上額約 170 億円の半分程度の 80 億円程度となっています。

再度左の表にお戻り頂き、下から 4 行目の法人税等については、1,251 億円の計上。

また、一覧表の下から 2 行目の「非支配株主に帰属する当期純損失」は、プラス 68 億円となりました。

こちらは、先ほど申し上げたとおり、「ららぽーと BBCC」における減損損失の非支配株主への帰属分が計上されているため、大きくプラス計上となっています。

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 決算概要：連結PL概要		賃貸 Leasing		5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.				
Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income								
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642億円の増収、5億円の増益。なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.6%。 Overall revenue from operations increased by ¥64.2 billion and business income increased by ¥0.5 billion, mainly due to the growth in leasing revenue and income from domestic and overseas offices. As of the end of the fiscal year, the Company's office vacancy rate (standalone basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.6%.		単位：百万円/Unit: Yen in millions						
				FY2025	FY2024	増減/Change		
営業収益		オフィス Offices	486,495	466,601	+19,893			
		商業施設 Retail Facilities	334,919	299,100	+35,818			
		その他 Others	115,186	106,628	+8,557			
		合計/Total	936,601	872,331	+64,270			
営業利益		Operating Income	181,565	176,479	+5,085			
持分法投資損益		Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-4,554	-50	-4,503			
事業利益		Business Income	177,011	176,429	+581			
空室率推移/Vacancy Rate			3/2026	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities			3.0%	3.2%	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%
単体オフィス首都圏 Standalone Offices in Tokyo Metropolitan Area			1.6%	1.5%	0.9%	1.1%	1.3%	2.2%
貸付面積 (千㎡)			FY2025	FY2024	増減/Change			
オフィス Offices		所有 Owned	2,069	2,059	+10			
		転貸 Sublease	1,517	1,573	-56			
商業施設 Retail Facilities		所有 Owned	2,248	2,005	+243			
		転貸 Sublease	800	708	+92			
		合計/Total	6,633	6,345	+288			
【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		
		FY2025	FY2024	FY2025	FY2024	FY2025	FY2024	
棟数	Number of Buildings	114	115	93	93	21	22	
貸付面積 (千㎡)	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,827	2,860	2,551	2,581	276	279	
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	356,678	344,948	332,172	320,873	24,505	24,075	
空室率	Vacancy Rate	1.6%	1.5%	1.6%	1.3%	3.2%	3.4%	
商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area		
		FY2025	FY2024	FY2025	FY2024	FY2025	FY2024	
棟数	Number of Buildings	106	98	75	70	31	28	
貸付面積 (千㎡)	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,620	2,356	1,560	1,440	1,060	915	
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	297,125	270,620	186,831	174,165	110,293	96,454	
空室率	Vacancy Rate	2.3%	2.3%	2.4%	1.8%	2.2%	3.0%	
		* 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)】 表参道Grand Tower 丸の内線延伸 三井アクトシティパーク本郷 (4期) 丸の内線延伸 丸の内線延伸 TOKYO-BAY 北館 (棟数2) 1期 三井アクトシティパーク 調布 BASEGATE 駅前ビル 丸の内線延伸 有明 (台東区北町)								
【通期稼働 (前期稼働物件)】 三井アクトシティパーク マンダリン パークカナルシティ 豊洲ベイパーク パークカナルシティ 西船橋 パークカナルシティ 船橋駅西口 三井アクトシティパーク 台陽ビル II 棟 (台東区北町) Crossroads City Tower LILAPORT AND LILA Terrace KAWAGUCHI MITSUI OUTLET PARK KISHIMAZU (4th phase expansion) LILA Terrace KITAWASE LILAPORT TOKYO-BAY North Building Phase I (Rebuilt) MITSUI OUTLET PARK OSAKAI BASEGATE YOKOHAMA KANARI LILAPORT TAURE NINGANG (Taipa, Taiwan) Properties Started Operation during the Previous Fiscal Year (and Still in Operation at the End of the Current Fiscal Year) MITSUI OUTLET PARK HANDE PSA KORE PARK WELLSITE Nishinari Bay-Rink PARK WELLSITE Nishinari PARK WELLSITE Shonan Fujiwara SST MITSUI OUTLET PARK LINAGU Building II (New Taipei, Taiwan)								

まず「賃貸」セグメントですが、決算説明資料 67 ページをご覧ください。

「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、2025 年度実績の営業収益は 9,366 億円、前期比 642 億円の増収、営業利益は 1,815 億円、前期比 50 億円の増益となりました。

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持分法投資損益がマイナス 45 億円と、前期比 45 億円の減益となったため、営業利益と持分法投資損益を合算した事業利益は 1,770 億円と、前期比 5 億円の増益となっております。

なお、オフィスの空室率につきましては、ページ中段のハコに記載の通り単体オフィス首都圏で 3 月末 1.6%となりましたが、引き続き低位で推移しています。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要		分譲 Property Sales	5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.																																																																																																
Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income																																																																																																			
<p>分譲/Property Sales</p> <p>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」等の引渡しの進捗により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産および固定資産をトータルで捉え、資産回転を加速したことにより増益。セグメント全体で287億円の減収、261億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は75%。</p> <p>Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the deliveries of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. experienced an increase in business income, as asset turnover was accelerated by treating real property for sale and fixed assets on an integrated basis. Overall, "Property Sales" segment reported a decrease of ¥28.7 billion in revenue and an increase of ¥26.1 billion in business income. Additionally, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the next fiscal year (2,350 units) reached 75%.</p>																																																																																																			
<p>単位：百万円/Unit: Yen in millions</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>FY2025</th> <th>FY2024</th> <th>増減/Change</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益 Revenue from Operations</td> <td>439,356</td> <td>413,574</td> <td>+25,781</td> </tr> <tr> <td>国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)</td> <td>439,356</td> <td>413,574</td> <td>+25,781</td> </tr> <tr> <td>投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.</td> <td>289,915</td> <td>344,495</td> <td>-54,579</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>729,271</td> <td>758,069</td> <td>-28,798</td> </tr> <tr> <td>営業利益 Operating Income</td> <td>112,005</td> <td>96,431</td> <td>+15,573</td> </tr> <tr> <td>国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)</td> <td>112,005</td> <td>96,431</td> <td>+15,573</td> </tr> <tr> <td>投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.</td> <td>31,496</td> <td>46,455</td> <td>-14,958</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>143,501</td> <td>142,886</td> <td>+614</td> </tr> <tr> <td>持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*</td> <td>-2,073</td> <td>-4,577</td> <td>+2,503</td> </tr> <tr> <td>固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets</td> <td>51,754</td> <td>28,769</td> <td>+22,984</td> </tr> <tr> <td>事業利益 Business Income</td> <td>193,182</td> <td>167,078</td> <td>+26,103</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 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</p>						FY2025	FY2024	増減/Change	営業収益 Revenue from Operations	439,356	413,574	+25,781	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	439,356	413,574	+25,781	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	289,915	344,495	-54,579	合計/Total	729,271	758,069	-28,798	営業利益 Operating Income	112,005	96,431	+15,573	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	112,005	96,431	+15,573	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	31,496	46,455	-14,958	合計/Total	143,501	142,886	+614	持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*	-2,073	-4,577	+2,503	固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,754	28,769	+22,984	事業利益 Business Income	193,182	167,078	+26,103																																															
	FY2025	FY2024	増減/Change																																																																																																
営業収益 Revenue from Operations	439,356	413,574	+25,781																																																																																																
国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	439,356	413,574	+25,781																																																																																																
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	289,915	344,495	-54,579																																																																																																
合計/Total	729,271	758,069	-28,798																																																																																																
営業利益 Operating Income	112,005	96,431	+15,573																																																																																																
国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	112,005	96,431	+15,573																																																																																																
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	31,496	46,455	-14,958																																																																																																
合計/Total	143,501	142,886	+614																																																																																																
持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*	-2,073	-4,577	+2,503																																																																																																
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,754	28,769	+22,984																																																																																																
事業利益 Business Income	193,182	167,078	+26,103																																																																																																
<p>当期中における主要な計上物件 Major Projects during the Year</p> <p>【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 パークコートザ・パークハウス HARUHI FLAG SKY DUD (9号棟) 東横バイパスライオンタワー</p> <p>【海外住宅分譲】 Cortland (米国・ニューヨーク) 【投資家向け分譲】 大手新築有名ビル群販売ビル 日本橋本町M-SQUARE ダイバースクエア東京 プラザ Residential Property Sales to Individuals (Domestic) Mita Garden Hills PARK CITY TAKADANOBABA PARK COURT THE SHARONED HOUSE HARUHI FLAG SKY DUD (Tower Building) HARUHI BAY PARK RISE GATE TOWER Residential Property Sales to Individuals (Overseas) Cortland (New York, U.S.A.) Property Sales to Investors Ginzaichi Building Nagoya Station Front Nitoriashi Honcho M-SQUARE DiverCity Tokyo PLAZA *(Former) Hibiya U-1 Building *TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER *6 HIRUF properties</p>																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>中高層分譲 Condominium Sales</th> <th>戸建分譲 Single-family Home Sales</th> <th>合計/Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益 Revenue from Operations</td> <td>400,848</td> <td>377,592</td> <td>+23,255</td> </tr> <tr> <td>戸数 (戸) Number of Units (Units)</td> <td>2,747</td> <td>3,693</td> <td>-946</td> </tr> <tr> <td>戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)</td> <td>14,592</td> <td>10,225</td> <td>+4,367</td> </tr> <tr> <td>営業収益 Revenue from Operations</td> <td>38,507</td> <td>35,981</td> <td>+2,526</td> </tr> <tr> <td>戸数 (戸) Number of Units (Units)</td> <td>407</td> <td>417</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)</td> <td>9,461</td> <td>8,629</td> <td>+832</td> </tr> <tr> <td>国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)</td> <td>439,356</td> <td>413,574</td> <td>+25,781</td> </tr> <tr> <td>戸数 (戸) Number of Units (Units)</td> <td>3,154</td> <td>4,110</td> <td>-956</td> </tr> <tr> <td>戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)</td> <td>13,930</td> <td>10,063</td> <td>+3,867</td> </tr> </tbody> </table> <p>国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory of Residential Property Sales to Individuals (Domestic) (戸/Units)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3/2026</th> <th>12/2025</th> <th>9/2025</th> <th>6/2025</th> <th>3/2025</th> <th>3/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中高層分譲 Condominium Sales</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>43</td> <td>30</td> <td>32</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>戸建分譲 Single-family Home Sales</td> <td>10</td> <td>24</td> <td>26</td> <td>23</td> <td>22</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>46</td> <td>61</td> <td>69</td> <td>53</td> <td>54</td> <td>46</td> </tr> </tbody> </table> <p>国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from Residential Property Sales to Individuals (Domestic) (戸/Units)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>前期末契約済み Contracts at the Beginning of the Year</th> <th>期中契約 Contracts during the Year</th> <th>契約累計 Total Contracted</th> <th>売上計上 Reported No. of Units</th> <th>当期末契約済み Contracts at the End of the Year</th> <th>期中新規発売 Newly Launched during the Year</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中高層分譲 Condominium Sales</td> <td>3,844</td> <td>2,604</td> <td>6,448</td> <td>2,747</td> <td>3,701</td> <td>2,641</td> </tr> <tr> <td>戸建分譲 Single-family Home Sales</td> <td>43</td> <td>466</td> <td>509</td> <td>407</td> <td>102</td> <td>458</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>3,887</td> <td>3,070</td> <td>6,957</td> <td>3,154</td> <td>3,803</td> <td>3,099</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers</p>					中高層分譲 Condominium Sales	戸建分譲 Single-family Home Sales	合計/Total	営業収益 Revenue from Operations	400,848	377,592	+23,255	戸数 (戸) Number of Units (Units)	2,747	3,693	-946	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	14,592	10,225	+4,367	営業収益 Revenue from Operations	38,507	35,981	+2,526	戸数 (戸) Number of Units (Units)	407	417	-10	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	9,461	8,629	+832	国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	439,356	413,574	+25,781	戸数 (戸) Number of Units (Units)	3,154	4,110	-956	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	13,930	10,063	+3,867		3/2026	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	中高層分譲 Condominium Sales	36	37	43	30	32	24	戸建分譲 Single-family Home Sales	10	24	26	23	22	22	合計/Total	46	61	69	53	54	46		前期末契約済み Contracts at the Beginning of the 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 the End of the Year	期中新規発売 Newly Launched during the Year	中高層分譲 Condominium Sales	3,844	2,604	6,448	2,747	3,701	2,641	戸建分譲 Single-family Home Sales	43	466	509	407	102	458	合計/Total	3,887	3,070	6,957	3,154	3,803	3,099
中高層分譲 Condominium Sales	戸建分譲 Single-family Home Sales	合計/Total																																																																																																	
営業収益 Revenue from Operations	400,848	377,592	+23,255																																																																																																
戸数 (戸) Number of Units (Units)	2,747	3,693	-946																																																																																																
戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	14,592	10,225	+4,367																																																																																																
営業収益 Revenue from Operations	38,507	35,981	+2,526																																																																																																
戸数 (戸) Number of Units (Units)	407	417	-10																																																																																																
戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	9,461	8,629	+832																																																																																																
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	439,356	413,574	+25,781																																																																																																
戸数 (戸) Number of Units (Units)	3,154	4,110	-956																																																																																																
戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	13,930	10,063	+3,867																																																																																																
	3/2026	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024																																																																																													
中高層分譲 Condominium Sales	36	37	43	30	32	24																																																																																													
戸建分譲 Single-family Home Sales	10	24	26	23	22	22																																																																																													
合計/Total	46	61	69	53	54	46																																																																																													
	前期末契約済み Contracts at the Beginning of the 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 the End of the Year	期中新規発売 Newly Launched during the Year																																																																																													
中高層分譲 Condominium Sales	3,844	2,604	6,448	2,747	3,701	2,641																																																																																													
戸建分譲 Single-family Home Sales	43	466	509	407	102	458																																																																																													
合計/Total	3,887	3,070	6,957	3,154	3,803	3,099																																																																																													

続いて、「分譲」セグメントにまいります。68 ページをご覧ください。

ページ最上段に記載がありますが、「分譲」全体で言いますと、
2025 年度実績の営業収益は 7,292 億円、事業利益は 1,931 億円。
前期に比べて 287 億円の減収、261 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、「三田ガーデンヒルズ」、「パークシティ高田馬場」等の
引渡しの進捗により営業収益 4,393 億円、営業利益 1,120 億円の計上、
前期に比べて 257 億円の増収、155 億円の増益となりました。

計上戸数については、ページ中段のとおり中高層・戸建あわせて 3,154 戸となり、
前期に比べて 956 戸減少となりました。

一方、戸当たり単価は、「三田ガーデンヒルズ」等の引き渡しにより、
中高層・戸建あわせて平均 1 億 3,930 万円と過去最高値となりました。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、2025 年度末の完成在庫は、
中高層が 36 戸、戸建が 10 戸と、中高層と戸建を合計しても 46 戸と、
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 25.5%となりました。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of 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		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		FY2025	FY2024	増減/Change
国内住宅分譲 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」等の引渡しが進捗により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産および固定資産をトータルで捉え、資産回転を加速したことにより増益。セグメント全体で287億円の減収、261億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は75%。 Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the deliveries of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. experienced an increase in business income, as asset turnover was accelerated by treating real property for sale and fixed assets on an integrated basis. Overall, "Property Sales" segment reported a decrease of ¥28.7 billion in revenue and an increase of ¥26.1 billion in business income. Additionally, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the next fiscal year (2,350 units) reached 75%.	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	439,356	413,574	+25,781
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	289,915	344,495	-54,579
	合計/Total	729,271	758,069	-28,798
営業利益 国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業利益 Operating Income	112,005	96,431	+15,573
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	31,496	46,455	-14,958
	合計/Total	143,501	142,886	+614
持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*	-2,073	-4,577	+2,503	
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,754	28,769	+22,984	
事業利益 Business Income		193,182	167,078	+26,103

* 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	戸数 (戸) Number of Units (Units)	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	営業収益 Revenue from Operations	戸数 (戸) Number of Units (Units)	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥10 thousand)	営業収益 Revenue from Operations
3/2025	36	37	43	30	32	24
12/2025	10	24	26	23	22	22
9/2025	46	61	69	53	54	46

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

中高層分譲 Condominium Sales	戸建分譲 Single-family Home Sales	合計/Total
3/2025	36	43
12/2025	10	26
9/2025	46	69

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

中高層分譲 Condominium Sales	戸建分譲 Single-family Home Sales	合計/Total
前期未契約済み Contracts at the beginning of the year	3,844	6,448
期中契約 Contracts during the year	2,604	2,747
契約累計 Total Contracted	6,448	3,154
売上計上 Reported No. of Units	2,747	3,701
当期未契約済み Contracts at the End of the Year	3,701	2,641
期中新規発売 Newly Launched during the Year	458	3,099

* 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計上物件
Major Projects during the Year

【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
パークコート・ザ・パークハウス HARUHI FLAG SKY DUD (9号棟)
新築パークサイドタワー
【海外住宅分譲】
Cortland (New York, U.S.A.)
【投資家向け分譲】
大手新築建物の新築物件ビル (旧) 目黒8-1ビル
日本橋本町M-SQUARE
ダイバースクエア東京 プラザ (MFLP 6物件)
Residential Property Sales to Individuals (Overseas)
Mita Garden Hills
PARK CITY TAKADANOBABA
PARK COURT THE SUBURBED HOUSE
HARUHI FLAG SKY DUD (Tower Building)
HARUHI BAY PARK RISE GATE TOWER
Residential Property Sales to Individuals (Overseas)
Cortland (New York, U.S.A.)
Property Sales to Investors
Geminis Building Nagoya Station Front (Former) Hiyas U-1 Building
Nishikubashi Honcho M-SQUARE
DiverCity Tokyo PLAZA
TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER
MFLP properties

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

営業収益は、2,899 億円で前期比 545 億円の減収となりました。

また、営業利益に固定資産売却損益や持分法投資損益を加えた事業利益については、

投資家向け分譲等の営業利益 314 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 496 億円を加算した 811 億円となりました。

前期比ベースで申し上げますと、

投資家向け分譲等の営業利益が前期比 149 億円の減益となりましたが、

持分法投資損益および固定資産売却損益の合計は前期比 254 億円の増益となり、

合算した事業利益では前期比 105 億円の増益となっております。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of 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収益増加や施設売上の拡大によるマネジメントフィー増加等の影響により、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251億円の増収、92億円の増益。

Property management experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to increase in revenue from the car-sharing business and an increase in management fees resulting from expanded facility revenue. Brokerage and asset management, etc. experienced an increase in revenue and business income mainly due to the increase in project management fees. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥25.1 billion and ¥9.2 billion, respectively.

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		FY2025	FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	376,330	361,400	+14,930
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	135,139	124,891	+10,248
	合計/Total	511,470	486,291	+25,178
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	44,334	38,464	+5,869
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	36,557	33,177	+3,379
	合計/Total	80,891	71,642	+9,249
事業利益 Business Income		80,891	71,642	+9,249

		FY2025	FY2024	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)		252,857	247,740	+5,117
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)		36,152	38,017	-1,865
販売受託件数 Consignment Sales (Units)		1,364	1,425	-61

* 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：36,220件（前掲比-1,883件）

* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 36,220 (-1,883 in comparison to the 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

69

続いて、「マネジメント」セグメントにまいります。69 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、
2025 年度実績の営業収益は 5,114 億円、事業利益は 808 億円。
前期に比べて 251 億円の増収、92 億円の増益となりました。

内訳ですが、まず、「プロパティマネジメント」については、
営業収益 3,763 億円、事業利益 443 億円の計上となりました。
前期に比べて 149 億円の増収、58 億円の増益となりました。
主な要因は、カーシェア事業における収益増加や
商業施設の売上の拡大によるマネジメントフィーの増加等によるものです。

次に、「仲介・アセットマネジメント等」については、
営業収益 1,351 億円、事業利益 365 億円の計上となりました。
前期に比べて 102 億円の増収、33 億円の増益となりました。
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 決算概要 : 連結PL概要		施設営業		5 決算・企業情報等																																			
Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income		Facility Operations		Financial Results and Corporate Information, etc.																																			
施設営業 / Facility Operations		単位: 百万円/Unit: Yen in millions																																					
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200億円の増収、77億円の増益。 *Facility Operations* segment recorded an increase in revenue of ¥20.0 billion and an increase in business income of ¥7.7 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.		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>FY2025</th> <th>FY2024</th> <th>増減/Change</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益 Revenue from Operations</td> <td>177,584</td> <td>162,105</td> <td>+15,479</td> </tr> <tr> <td> <table border="1"> <tr> <td>ホテル・リゾート Hotels & Resorts</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment</td> <td>66,561</td> <td>61,948</td> <td>+4,612</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>244,146</td> <td>224,054</td> <td>+20,091</td> </tr> </table> </td> <td>244,146</td> <td>224,054</td> <td>+20,091</td> </tr> <tr> <td>事業利益 Business Income</td> <td>46,345</td> <td>38,610</td> <td>+7,734</td> </tr> </tbody> </table>		FY2025	FY2024	増減/Change	営業収益 Revenue from Operations	177,584	162,105	+15,479	<table border="1"> <tr> <td>ホテル・リゾート Hotels & Resorts</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment</td> <td>66,561</td> <td>61,948</td> <td>+4,612</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>244,146</td> <td>224,054</td> <td>+20,091</td> </tr> </table>	ホテル・リゾート Hotels & Resorts				スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	66,561	61,948	+4,612	合計/Total	244,146	224,054	+20,091	244,146	224,054	+20,091	事業利益 Business Income	46,345	38,610	+7,734	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>FY2025</th> <th>FY2024</th> <th>増減/Change</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>国内宿泊主体型ホテル稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate</td> <td>85%</td> <td>82%</td> <td>+3pt</td> </tr> </tbody> </table>		FY2025	FY2024	増減/Change	国内宿泊主体型ホテル稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	85%	82%	+3pt
	FY2025	FY2024	増減/Change																																				
営業収益 Revenue from Operations	177,584	162,105	+15,479																																				
<table border="1"> <tr> <td>ホテル・リゾート Hotels & Resorts</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment</td> <td>66,561</td> <td>61,948</td> <td>+4,612</td> </tr> <tr> <td>合計/Total</td> <td>244,146</td> <td>224,054</td> <td>+20,091</td> </tr> </table>	ホテル・リゾート Hotels & Resorts				スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	66,561	61,948	+4,612	合計/Total	244,146	224,054	+20,091	244,146	224,054	+20,091																								
ホテル・リゾート Hotels & Resorts																																							
スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	66,561	61,948	+4,612																																				
合計/Total	244,146	224,054	+20,091																																				
事業利益 Business Income	46,345	38,610	+7,734																																				
	FY2025	FY2024	増減/Change																																				
国内宿泊主体型ホテル稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	85%	82%	+3pt																																				
		* 一部は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers																																					

続いて、「施設営業」セグメントです。70 ページをご覧ください。

「施設営業」全体の 2025 年度実績の営業収益は 2,441 億円、
事業利益は 463 億円の計上となりました。

前期に比べて 200 億円の増収、77 億円の増益となりました。

こちらの要因は、

ホテル・リゾートの ADR・稼働率が上昇したことや、東京ドームにおける使用料の増額改定等によるものです。

2026年3月期 決算概要 : 連結PL概要 Summary of 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			
			FY2025	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		247,300	244,370	+2,930	
	その他 Others		40,956	40,245	+711	
	合計/Total		288,257	284,616	+3,641	
事業利益 Business Income			10,178	6,569	+3,609	
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received			FY2025	FY2024	増減/Change	
			131,294	138,680	-7,385	

* 一部は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers

MITSUBI FUDOSAN CO.,LTD 71

続いて、「その他」セグメントです。71 ページをご覧ください。

「その他」全体で言いますと、

2025 年度実績の営業収益は 2,882 億円、事業利益は 101 億円。

前期に比べて 36 億円の増収、36 億円の増益となっております。

主な要因は、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ライフスタイル事業での大型案件受注等によるものです。

2026年3月期 決算概要：連結PL概要 Summary of 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			
		FY2025	FY2024	増減/Change	
賃貸 Leasing	営業収益 Revenue from Operations	192,324	175,903	+16,421	
	事業利益① Business Income (1)	38,549	39,486	-936	
分譲 Property Sales	営業収益 Revenue from Operations	121,265	106,389	+14,875	
	事業利益② Business Income (2)	-8,552	-13,405	+4,852	
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益 Revenue from Operations	26,571	25,683	+888	
	事業利益③ Business Income (3)	1,374	1,199	+174	
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))		31,370	27,280	+4,090	
海外事業利益比率 ^{*1} Overseas Business Income Ratio ^{*1}		7.0%	6.8%	+0.2pt	

*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 当期149.61円/ドル、前期151.69円/ドル
*3 Total Overseas Business Income ÷ Consolidated Business Income × 100
*4 Foreign exchange: Average rate for FY2025 ¥149.61/US\$1 ; FY2024 ¥151.69/US\$1

※ 一部は外部顧客からの売上高 ※ Revenue is sales to external customers

MITSUBI FUDOSAN CO.,LTD 72

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、72 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、2025 年度実績は 313 億円となり、前期に比べて 40 億円の増益となっております。

このうち、「賃貸」セグメントは、入居進捗により「50 ハドソンヤード」等のオフィス収益が増加した一方で、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、前期に比べて 164 億円の増収、9 億円の減益となりました。

「分譲」セグメントは、米国西海岸の賃貸住宅の売却等が進捗したことなどにより 148 億円の増収となりました。一方、事業利益については、米国西海岸の賃貸住宅の売却損や低価法を計上したこと、また、中国の分譲住宅において低価法を計上したことで 85 億円の損失となりました。一方で、前期比では APAC における分譲住宅等の利益計上の進捗により、48 億円の損失改善となりました。

「マネジメント・施設営業等」のセグメントは、前期に比べて 8 億円の増収、1 億円の増益となりました。

2026年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of 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		
		FY2025	FY2024	増減 / Change
流動資産	Current Assets	3,245,095	3,168,436	+76,658
現金・預金	Cash and Deposits	82,254	164,106	-81,752
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	85,739	78,990	+6,749
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)	2,603,087	2,500,757	+102,329
未竣工費支出金	Expenditures on Contracts in Progress	10,438	11,894	-1,455
その他の流動資産	Other Current Assets	8,895	7,723	+1,172
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	11,468	9,396	+2,071
営業投資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,670	5,516	+153
その他の流動資産	Other Current Assets	439,358	391,421	+47,936
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,927	-1,432	-495
有形固定資産	Tangible Fixed Assets	4,551,721	4,584,366	-32,644
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,895,210	1,900,679	-5,468
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,112	80,400	+712
土地	Land	2,139,048	2,209,205	-70,156
建設仮勘定	Construction in Progress	209,090	148,932	+60,158
その他	Others	227,258	245,148	-17,890
無形固定資産	Intangible Fixed Assets	127,389	123,052	+4,336
有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	4,679,110	4,707,418	-28,308
投資その他の資産	Investments and Other Assets	2,179,269	1,984,001	+195,267
投資有価証券	Investment Securities	1,480,844	1,234,510	+246,334
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	47,073	37,073	+9,999
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	178,767	176,617	+2,150
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	105,015	81,361	+23,654
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	34,416	32,176	+2,239
その他投資その他の資産	Other Investments and Other Assets	334,352	323,452	+10,900
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,200	-1,190	-9
負債	Liabilities	10,103,474	9,859,856	+243,617
流動負債	Current Liabilities	1,847,702	1,849,551	-1,849
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	185,403	197,043	-11,639
短期借入金	Short-term Debt	810,263	640,067	+170,196
コーポレートペーパー	Commercial Paper	132,794	108,000	+24,794
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	13,100	83,100	-70,000
未払法人税等	Accrued Income Taxes	80,023	75,694	+4,329
契約負債	Contract Liabilities	186,109	210,864	-24,754
完成工事集積引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	1,816	884	+931
その他流動負債	Other Current Liabilities	438,190	533,897	-95,706
固定負債	Non-current Liabilities	4,870,928	4,739,581	+131,346
社債	Bonds Payable	1,048,075	867,788	+180,287
長期借入金	Long-term Debt	2,628,313	2,717,131	-88,817
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	513,526	490,351	+23,174
役員退職慰労引当金	Allowance for Director's Retirement Benefits	959	672	+287
株式報酬引当金	Provision for Stock Compensation	1,699	-	+1,699
退職給付に係る負債	Net Defined Retirement Benefit Liabilities	36,721	34,996	+1,724
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	263,501	248,571	+14,930
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	297,068	298,988	-1,919
負債計	Total Liabilities	6,718,630	6,589,133	+129,497
資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
資本剰余金	Capital Surplus	311,560	313,835	-2,274
利益剰余金	Retained Earnings	1,922,741	1,782,181	+140,560
自己株式	Treasury Stock	-67,463	-12,210	-55,253
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,931	165,439	+492
その他の有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	335,470	311,043	+24,426
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	8,744	12,007	-3,263
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	216,411	201,744	+14,667
退職給付に係る調整累計額	Cumulative Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	42,311	30,394	+11,916
新株予約権	Subscription Rights to Shares	583	552	+31
非支配株主持分	Non-controlling Interests	106,750	123,234	-16,483
純資産計	Total Net Assets	3,384,844	3,270,723	+114,120
(D/E レシオ)	(D/E Ratio)	1.41	1.40	+0.01
(自己資本比率)	(Equity Ratio)	32.4%	31.9%	+0.5pt
負債・純資産計	Total Liabilities and Net Assets	10,103,474	9,859,856	+243,617

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+392億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year: +¥39.2 billion.

(備考) 為替 / Foreign Exchange

2025年12月末 156.56円/ドル 2024年12月末 158.18円/ドル

2025年12月末 211.43円/ポンド 2024年12月末 199.02円/ポンド

¥156.56 / US\$1 as of December 31, 2025, ¥158.18 / US\$1 as of December 31, 2024

¥211.43 / £1 as of December 31, 2025, ¥199.02 / £1 as of December 31, 2024

続いて、BS についてご説明します。73 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、

2025 年度末の資産残高は 10 兆 1,034 億円となり、

主に投資進捗や投資有価証券の株価の伸長等により、前期末比で 2,436 億円の増加となりました。

欄外に記載のとおり、為替変動による影響は 392 億円となりました。

また、ページ右側をご覧ください。

有利子負債残高は、主に国内外の投資進捗や為替影響により、

4 兆 6,325 億円となり、前期末から 2,164 億円の増加となりました。

純資産は 3 兆 3,848 億円となり、前期末から 1,141 億円の増加となりました。

以上により、2025 年度末の D/E レシオは 1.41 倍、自己資本比率は 32.4%となりました。

2026年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of 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

	FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	890,924	895,757	-4,833
三井不動産 Mitsui Fudosan	805,102	695,352	+109,749
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	398,634	491,105	-92,471
英米三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	279,938	204,854	+75,083
SFC合計 SFCs Total	99,843	116,603	-16,759
その他・消去等 Others and Eliminations	128,645	97,084	+31,560
合計 Total	2,603,087	2,500,757	+102,329

	期首残高 Balance at the Beginning of the 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 the End of the Year
FY2025	2,500,757	644,442	-520,303	-21,809	2,603,087
FY2024	2,375,281	607,481	-561,255	79,230	2,500,757

(参考) 三井不動産レジデンシャルにおける用地取得増減 (出期 12/9億円)
(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(*127.9 billion for the year)

有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	2,654,670	2,667,667	-12,997
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	837,461	854,438	-16,977
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	282,453	260,802	+21,650
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	277,694	278,182	-488
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	149,884	154,233	-4,348
SFC合計 SFCs Total	147,599	150,275	-2,676
三井不動産マレーシアグループ Mitsui Fudosan Malaysia Group	86,608	79,601	+7,006
その他・消去等 Others and Eliminations	242,738	262,216	-19,477
合計 Total	4,679,110	4,707,418	-28,308

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

	期首残高 Balance at the Beginning of the Year	新規投資*1 New Investments*1	減価償却 Depreciation	その他 Others	期末残高 Balance at the End of the Year
FY2025	4,707,418	246,575	-150,976	-123,707	4,679,110
FY2024	4,405,526	362,760	-140,516	79,649	4,707,418

有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	3,461,627	3,250,816	+210,811
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	1,053,564	1,219,135	-165,571
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	759,500	623,800	+135,700
英米三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	231,631	192,119	+39,511
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	147,433	132,783	+14,649
SFC合計 SFCs Total	124,182	162,402	-38,220
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	106,000	116,500	-10,500
三井不動産マレーシアグループ Mitsui Fudosan Malaysia Group	88,302	72,358	+15,944
子会社貸付金 Loans to Subsidiaries	-1,524,539	-1,470,900	-53,639
その他・消去等 Others and Eliminations	191,844	117,071	+74,772
合計 Total	4,632,547	4,416,086	+216,460
(注) 非リソース債務 (Non-resource Debt of Total)	352,671	462,741	-110,070

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+678億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year: +¥67.8 billion.

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」の売却等。
Sale of "(Former) Hibiya U-1 Building" and "Otemachi Building Nagoya Station Front" by Mitsui Fudosan, 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.

主だった投資回収などの増減要因をご説明いたします。74 ページをご覧ください。

まず左上の表「販売用不動産」の残高は 2 兆 6,030 億円となり、前期末から 1,023 億円の増加となっております。

下の表のとおり、新規投資が 6,444 億円、原価回収が 5,203 億円、その他 為替影響などの要素でマイナス 218 億円となっております。

続いてページ左下の「有形・無形固定資産」の残高は、4 兆 6,791 億円となり、前期末から 283 億円減少となっております。

下の表のとおり、「新規投資」は、「ららぽーと TOKYO-BAY」北館のリニューアルなどの建築投資により 2,463 億円、その一方で「減価償却」が 1,509 億円、さらに、「その他」について特別利益でご説明したとおり、「(旧) 日比谷 U-1 ビル」および「大手町建物名古屋駅前ビル」の売却や為替影響等により 1,237 億円の減少を織り込み、Net で前期末比 283 億円の減少となりました。

2026年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.賃貸等不動産
Rental Properties

単位：百万円/Unit : Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減 /Change
連結貸借対照表計上額	Amount Recorded on Consolidated Balance Sheets	3,729,540	3,807,255	-77,714
時価	Fair Value	7,714,645	7,492,787	+221,857
差額	Difference	3,985,104	3,685,532	+299,572

連結株主資本等変動計算書

Consolidated Statements of Changes in Equity

単位：百万円/Unit : Yen in millions

		商本金 Common Stock	資本剰余金 Capital Surplus	利益剰余金 Retained Earnings	自己株式 Treasury Stock	株主資本計 Total Shareholders' Equity	その他計 Total Others	純資産計 Total Net Assets
当期末残高	Balance at the Beginning of the Year	341,800	313,835	1,782,181	-12,210	2,425,606	845,116	3,270,723
譲渡制限付株式帰属	Restricted Stock Compensation	-	-			-		-
配当金	Cash Dividends			-91,489		-91,489		-91,489
親会社株主に帰属する当期純利益	Net Income Attributable to Shareholders of the Company			278,684		278,684		278,684
土地再評価差額金取崩額	Reversal of Reserve on Land Revaluation			-492		-492		-492
自己株式の取得	Acquisition of Treasury Stock				-99,914	-99,914		-99,914
自己株式の処分	Disposal of Treasury Stock			-60	128	67		67
自己株式の消却	Retirement of Treasury Stock		-44,532		44,532	-		-
利益剰余金から資本剰余金への振替	Transfer of Retained Earnings to Capital Surplus		44,593	-44,593		-		-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	Changes in the Company's Equity due to Transactions with Non-controlling Shareholders		-2,274			-2,274		-2,274
持分法の適用範囲の変動	Changes in the Scope of Equity Method			-1,549		-1,549		-1,549
株主資本項目以外の増減（純額）	Changes in Items Other than Shareholders' Equity for the Year, Net						31,088	31,088
当期増減	Increase (Decrease) for the Year	-	-2,274	140,560	-55,253	83,032	31,088	114,120
当期末残高	Balance at the End of the Year	341,800	311,560	1,922,741	-67,463	2,508,639	876,204	3,384,844

MITSUBI FUDOSAN CO.,LTD

75

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。

75 ページをご覧ください。

上段の表のとおり、2025 年度末の時価は 7 兆 7,146 億円、

簿価との差額、つまり「含み益」は 3 兆 9,851 億円、前期末から 2,995 億円の増加となっております。

この増加の要因は、主に、今年 9 月に竣工予定であり「東京ミッドタウン日本橋」という名称に決定した「日本橋一丁目中地区」のほか、

「トレッサ横浜」など複数の物件について新たに時価評価を開始したことや、

国内の既存オフィスや商業施設の賃料収入増加の影響等によるものです。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2027年3月期 連結予想 / FY2026 Forecast		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 / Change
営業収益	2,800,000	2,709,747	+90,252
Revenue from Operations			
賃借 Leasing	970,000	936,601	+33,398
分譲 Property Sales	740,000	729,271	+10,728
マネジメント Management	510,000	511,470	-1,470
施設営業 Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
その他 Others	320,000	288,257	+31,742
営業利益	410,000	397,788	+12,211
Operating Income			
事業利益	450,000	445,120	+4,879
Business Income			
賃借 Leasing	180,000	177,011	+2,988
分譲 Property Sales	210,000	193,182	+16,817
マネジメント Management	75,000	80,891	-5,891
施設営業 Facility Operations	45,000	46,345	-1,345
その他 Others	10,000	10,178	-178
会社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	-70,000	-62,468	-7,511
営業外損益	-95,000	-84,469	-10,530
Non-operating Income (Expenses)			
純立利息負担 Interest Income (Expense), in Net	-85,000	-73,493	-11,506
その他 Others, in Net	-10,000	-10,975	+975
経常利益	315,000	313,319	+1,680
Ordinary Income			
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	105,000	83,695	+21,304
税引前当期純利益 Income before Income Taxes	420,000	397,014	+22,985
法人税等 Income Taxes	-135,000	-125,163	-9,836
当期純利益 Net Income	285,000	271,851	+13,148
非支配株主に帰属する 出題純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	0	6,833	-6,833
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	285,000	278,684	+6,315

<次期連結業績予想>

次期の連結業績は、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加等に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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です。

・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

国内オフィスや米賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

「分譲」セグメント

国内住宅分譲における着心・高価・大規模な物件の計上による反動減があるものの、投資意向向け・海外住宅分譲等において、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増収増益を見込む。

「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

「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・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

<株主還元>

次期1株当りの配当金は当季35円から2円増配の年37円（中間18.5円/株、期末18.5円/株）を予定。また、2026年度の株主還元における機動的な資本政策の一環として、400億円を上乗せする自己株式取得を決定。なお、期中にも追加の自己株式取得を検討。

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD

78

次に、2027年3月期の業績予想について、詳細をご説明いたします。78ページをご覧ください。

2026年度の事業利益は、2025年度比48億円増益の4,500億円、

親会社株主に帰属する当期純利益は、同じく63億円増益の2,850億円を見込んでおります。

右側ハコのコメントのとおり、

国内外オフィスの賃料増加や、国内外商業施設の売上増加等に伴う賃貸利益の伸長、

固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による分譲利益の伸長等を織り込み、

営業収益、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です。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2027年3月期 連結予想 / FY2026 Forecast		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 / Change
営業収益 Revenue from Operations	2,800,000	2,709,747	+90,252
賃借 Leasing	970,000	936,601	+33,398
分譲 Property Sales	740,000	729,271	+10,728
マネジメント Management	510,000	511,470	-1,470
施設営業 Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
その他 Others	320,000	288,257	+31,742
営業利益 Operating Income	410,000	397,788	+12,211
事業利益 Business Income	450,000	445,120	+4,879
賃借 Leasing	180,000	177,011	+2,988
分譲 Property Sales	210,000	193,182	+16,817
マネジメント Management	75,000	80,891	-5,891
施設営業 Facility Operations	45,000	46,345	-1,345
その他 Others	10,000	10,178	-178
会社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	-70,000	-62,468	-7,511
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)	-95,000	-84,469	-10,530
純立利息配当 Interest Income (Expense), in Net	-85,000	-73,493	-11,506
その他 Others, in Net	-10,000	-10,975	+975
経常利益 Ordinary Income	315,000	313,319	+1,680
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	105,000	83,695	+21,304
税引前当期純利益 Income before Income Taxes	420,000	397,014	+22,985
法人税等 Income Taxes	-135,000	-125,163	-9,836
当期純利益 Net Income	285,000	271,851	+13,148
非支配株主に帰属する 出題純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	0	6,833	-6,833
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	285,000	278,684	+6,315

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入替の加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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です。

・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

国内オフィスや米国賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

「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反動減があるものの、投資家向け・海外住宅分譲等において、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転を加速することにより、セグメント全体では増収増益を見込む。

「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

「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・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

＜株主還元＞

次期1株当たりの配当金は当期35円から2円増配の年37円（中間18.5円/株、期末18.5円/株）を予定。また、2026年度の株主還元における機動的な資本政策の一環として、400億円を上限とする自己株式取得を決定。なお、期中にも追加の自己株式取得を検討。

次に内訳をご説明します。

まず「賃貸」セグメントです。

「東京ミッドタウン日本橋」や米国賃貸物件の竣工に伴う費用増が発生するものの、

国内外オフィスの賃料増額改定や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、営業収益 9,700 億円、事業利益 1,800 億円と 2025 年度比で増収・増益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 1%台となる見込みです。

「分譲」セグメントは、

国内住宅分譲において、当期に計上した都心・高額・大規模物件の反動減があるものの、

投資家向け分譲等において、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転を

加速することにより、

営業収益 7,400 億円、事業利益 2,100 億円と 2025 年度比で増収・増益を見込んでいます。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 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)		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
営業収益	Revenue from Operations	310,000	439,356	-129,356
中高層分譲	Condominium Sales	270,000	400,848	-130,848
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	38,507	+1,492
営業利益	Operating Income	65,000	112,005	-47,005
営業利益率	Operating Margin	21.0%	25.5%	- 4.5pt

■国内住宅分譲戸数

Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

		単位：戸/Units		
		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
中高層	Condominiums	2,350	2,747	-397
戸建	Single-family Homes	350	407	-57
合計	Total	2,700	3,154	-454

■有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
新規投資	New Investments	300,000	246,375	+53,624
減価償却費	Depreciation Expenses	160,000	150,976	+9,023

■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		
		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
新規投資	New Investments	790,000	644,442	+145,557
原価回収	Cost Recovery	610,000	520,303	+89,696

■有利子負債

Interest-bearing Debt

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,800,000	4,632,547	+167,452

MITSUBI FUDOSAN CO.,LTD

79

このうち「国内住宅分譲」については、79 ページの左側のハコをご覧ください。

下のハコの通り、中高層・戸建あわせて、合計 2,700 戸の計上を予定しており、

上のハコの通り、営業収益 3,100 億円、営業利益 650 億円、営業利益率 21.0%を見込んでいます。

利益率については、2024・2025 年度と同様に 20%を超える高い利益率を見込んでおります。

なお、記載はございませんが、中高層の計上予定 2,350 戸に対する現在の契約進捗率は、既に 75%となっております。

また、現在も当社のランドバンクは 24,600 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。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2027年3月期 連結予想/FY2026 Forecast		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 /Change
営業収益	2,800,000	2,709,747	+90,252
Revenue from Operations			
賃借 Leasing	970,000	936,601	+33,398
分譲 Property Sales	740,000	729,271	+10,728
マネジメント Management	510,000	511,470	-1,470
施設営業 Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
その他 Others	320,000	288,257	+31,742
営業利益	410,000	397,788	+12,211
Operating Income			
事業利益	450,000	445,120	+4,879
Business Income			
賃借 Leasing	180,000	177,011	+2,988
分譲 Property Sales	210,000	193,182	+16,817
マネジメント Management	75,000	80,891	-5,891
施設営業 Facility Operations	45,000	46,345	-1,345
その他 Others	10,000	10,178	-178
会社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	-70,000	-62,468	-7,511
営業外損益	-95,000	-84,469	-10,530
Non-operating Income (Expenses)			
純立利息負担 Interest Income (Expense), in Net	-85,000	-73,493	-11,506
その他 Others, in Net	-10,000	-10,975	+975
経常利益	315,000	313,319	+1,680
Ordinary Income			
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	105,000	83,695	+21,304
税引前当期純利益 Income before Income Taxes	420,000	397,014	+22,985
法人税等 Income Taxes	-135,000	-125,163	-9,836
当期純利益 Net Income	285,000	271,851	+13,148
非支配株主に帰属する 出題純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	0	6,833	-6,833
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	285,000	278,684	+6,315

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入替の加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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です。

・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

国内オフィスや米賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

「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反動減があるものの、投資家向け・海外住宅分譲等において、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増収増益を見込む。

「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

「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・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

＜株主還元＞

次期1株当たり配当金は当期35円から2円増配の年37円（中間18.5円/株、期末18.5円/株）を予定。また、2026年度の株主還元における機動的な資本政策の一環として、400億円を上乗せする自己株式取得を決定。なお、期中にも追加の自己株式取得を検討。

MITSUBI FUDOSAN CO.,LTD

78

次に、「投資家向け分譲等」については、78ページに戻りまして、分譲セグメント全体から国内住宅分譲を差し引きして頂くと分かるように、営業収益 4,300 億円、事業利益 1,450 億円と、2025 年度比で大幅な増収・増益を見込んでいます。

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、販売用不動産と固定資産の売却を通じた付加価値を顕在化してまいります。

なお、記載はございませんが、この利益予想に対する契約進捗率は、期初の時点で既に 50%以上となっており、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。

続きまして、「マネジメント」セグメントです。

こちらは、2025 年度に計上した一過性のマネジメントフィーの反動減が生じることにより、営業収益は 5,100 億円、事業利益は 750 億円と、2025 年度比で減収・減益を見込んでおりますが、「& INNOVATION 2030」における 2026 年度のマネジメントセグメントの利益目標 700 億円程度を 3 年連続で超過する見込みです。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2027年3月期 連結予想/FY2026 Forecast		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 /Change
営業収益 Revenue from Operations	2,800,000	2,709,747	+90,252
賃貸 Leasing	970,000	936,601	+33,398
分譲 Property Sales	740,000	729,271	+10,728
マネジメント Management	510,000	511,470	-1,470
施設営業 Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
その他 Others	320,000	288,257	+31,742
営業利益 Operating Income	410,000	397,788	+12,211
事業利益 Business Income	450,000	445,120	+4,879
賃貸 Leasing	180,000	177,011	+2,988
分譲 Property Sales	210,000	193,182	+16,817
マネジメント Management	75,000	80,891	-5,891
施設営業 Facility Operations	45,000	46,345	-1,345
その他 Others	10,000	10,178	-178
会社費用・消点 Corporate Expenses and Eliminations	-70,000	-62,468	-7,511
営業外損益 Non-operating Income (Expenses)	-95,000	-84,469	-10,530
純金利息負担 Interest Income (Expense), in Net	-85,000	-73,493	-11,506
その他 Others, in Net	-10,000	-10,975	+975
経常利益 Ordinary Income	315,000	313,319	+1,680
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	105,000	83,695	+21,304
税引前当期純利益 Income before Income Taxes	420,000	397,014	+22,985
法人税等 Income Taxes	-135,000	-125,163	-9,836
当期純利益 Net Income	285,000	271,851	+13,148
非支配株主に帰属する 出題損損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	0	6,833	-6,833
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	285,000	278,684	+6,315

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入替の加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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、いずれも過去最良を見込んでいます。

・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

国内オフィスや米国賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

「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反動減があるものの、投資衝動向け・海外住宅分譲等において、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増収増益を見込む。

「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

「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・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

＜株主還元＞

次期1株当たり配当金は当期35円から2円増配の年37円（中間18.5円/株、期末18.5円/株）を予定。また、2026年度の株主還元における機動的な資本政策の一環として、400億円を上乗せする自己株式取得を決定。なお、期中にも追加の自己株式取得を検討。

「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・利益の拡大があるものの、

新規・大規模物件の竣工に伴う費用増を織り込み、

セグメント全体の営業収益が2,600億円、事業利益が450億円と、

2025年度と同程度の水準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3,200億円、

事業利益は2025年度と同水準の100億円を見込んでおります。

次に純金利負担ですが、国内外の投資進捗および円貨の金利上昇の影響等を反映して、

2025年度比で115億円の増加を見込み、850億円と設定しております。

最後に特別損益ですが、固定資産の売却益や投資有価証券の売却益を見込み、

213億円増益の1,050億円を見込んでおります。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 2026)

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2027年3月期 連結予想/FY2026 Forecast		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 /Change
営業収益	2,800,000	2,709,747	+90,252
Revenue from Operations			
賃貸 Leasing	970,000	936,601	+33,398
分譲 Property Sales	740,000	729,271	+10,728
マネジメント Management	510,000	511,470	-1,470
施設営業 Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
その他 Others	320,000	288,257	+31,742
営業利益	410,000	397,788	+12,211
Operating Income			
事業利益	450,000	445,120	+4,879
Business Income			
賃貸 Leasing	180,000	177,011	+2,988
分譲 Property Sales	210,000	193,182	+16,817
マネジメント Management	75,000	80,891	-5,891
施設営業 Facility Operations	45,000	46,345	-1,345
その他 Others	10,000	10,178	-178
会社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	-70,000	-62,468	-7,511
営業外損益	-95,000	-84,469	-10,530
Non-operating Income (Expenses)			
純立利息 In Interest Income (Expense), in Net	-85,000	-73,493	-11,506
その他 Others, in Net	-10,000	-10,975	+975
経常利益	315,000	313,319	+1,680
Ordinary Income			
特別損益 Extraordinary Income (Losses)	105,000	83,695	+21,304
税引前当期純利益 Income before Income Taxes	420,000	397,014	+22,985
法人税等 Income Taxes	-135,000	-125,163	-9,836
当期純利益 Net Income	285,000	271,851	+13,148
非支配株主に帰属する 出題純損失 Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	0	6,833	-6,833
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	285,000	278,684	+6,315

＜次期連結業績予想＞

次期の連結業績は、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長、固定資産・販売用不動産をトータルで捉えた資産入替の加速による分譲利益の伸長等を織り込み、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です。

・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

国内オフィスや米賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込む。

「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反動減があるものの、投資衝動向け・海外住宅分譲等において、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増収増益を見込む。

「マネジメント」セグメント

当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込む。

「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・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込む。

＜株主還元＞

次期1株当たり配当金は当季35円から2円増配の年37円（中間18.5円/株、期末18.5円/株）を予定。また、2026年度の株主還元における機動的な資本政策の一環として、400億円を上限とする自己株式取得を決定。なお、期中にも追加の自己株式取得を検討。

纏めると、2026年度の営業収益は902億円増収の2兆8,000億円。

事業利益は48億円増益の4,500億円。経常利益は16億円増益の3,150億円。

親会社株主に帰属する当期純利益は63億円増益の2,850億円を見込み、

営業収益、営業利益、事業利益、経常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。

なお、中東影響については、足元で大きな影響は生じていないことから、

業績予想上織り込んではいませんが、ある程度のバッファは持たせた計画としています。

もちろん影響の長引き方・度合いにはよりますが、

当社には利益の引き出しが多くありますので、業績予想達成に向けて過度な心配は不要と考えています。

株主還元については、冒頭ご説明の通りですので割愛させていただきます。

2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

Summary of FY2026 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on May 13, 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

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change	
営業収益 Revenue from Operations	310,000	439,356	-129,356	
中高層分譲 Condominium Sales	270,000	400,848	-130,848	
戸建分譲 Single-family Home Sales	40,000	38,507	+1,492	
営業利益 Operating Income	65,000	112,005	-47,005	
営業利益率 Operating Margin	21.0%	25.5%	- 4.5pt	

■国内住宅分譲戸数

Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

		単位：戸/Units		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change	
中高層 Condominiums	2,350	2,747	-397	
戸建 Single-family Homes	350	407	-57	
合計 Total	2,700	3,154	-454	

■有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change	
新規投資 New Investments	300,000	246,375	+53,624	
減価償却費 Depreciation Expenses	160,000	150,976	+9,023	

■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		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change	
新規投資 New Investments	790,000	644,442	+145,557	
原価回収 Cost Recovery	610,000	520,303	+89,696	

■有利子負債

Interest-bearing Debt

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
	FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change	
有利子負債 Interest-bearing Debt	4,800,000	4,632,547	+167,452	

続いて、投資・回収ですが再び 79 ページに移り、右側の表をご覧ください。

2026 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、3,000 億円を見込んでおります。

また、2026 年度の販売用不動産につきましては、
投資額 7,900 億円に対して原価回収 6,100 億円を見込んでおります。

これらを踏まえ、2026 年度末の有利子負債残高は、4 兆 8,000 億円を予定しております。

「& INNOVATION 2030」 キャッシュアロケーションの状況
 “& INNOVATION 2030” Status of Cash Allocation

2 経営方針
 Management Policy

「& INNOVATION 2030」3か年累計見通しに対し、2年累計でキャッシュイン・アウトともに約2.2兆円(約8割)の進捗

「& INNOVATION 2030」3か年累計 (FY2024-FY2026)		FY2025における累計進捗状況			
キャッシュイン	キャッシュアウト	項目	累計進捗		主要内容
			FY2024	FY2025	
資産回収 2兆円程度	成長投資 2兆円程度	資産回収	約6,100億円	約6,300億円	販売用不動産・固定資産をトータルで受けた資産売却の増加により、FY2024では、Otemachi Oneタワー、らぶらと豊洲東横、横浜三井ビルディング等の物件を売却。FY2025では、三井不動産（旧）日比谷U-1ビル、米工賃貸生活、タイーシティ東京、プラザ等の物件を売却したほか、投資有価証券の売却が進捗。
			約12,400億円 (約6割)		
基礎営業CF 1兆円程度	戦略的資金 0.6兆円程度	基礎営業 キャッシュ フロー	約4,900億円	約5,300億円	現金・株主も確保するFY2024純利益2,487億円およびFY2025純利益2,786億円に、固定資産および販売用不動産の減価償却などを加味。
			約10,100億円 (約10割)		
	株主還元 0.4兆円程度	成長投資 + 戦略的資金	約9,300億円	約10,400億円	(FY2024) 三井不動産における「95F-と安城」や、三井不動産レジデンシャルにおける「パーク・ルイズイト四麻布」および「中野編分譲住宅事業」での新規投資など。 (FY2025) 三井不動産におけるらぶらとTOKYO-BAYの建替え投資や、三井不動産レジデンシャルにおける「田町ガーデンルク」の新規投資、資本業務提携に伴う「井管理HD」の株式取得や「トヨタオートモビルライト」の株式取得など。
			約19,700億円 (約8割)		
		株主還元	約1,300億円	約1,900億円	・2023年度分株主還元 期末配当金や総額400億円の自己株式取得 ・2024年度分株主還元 中期および期末配当金や総額450億円の自己株式取得 ・2025年度分株主還元 中期配当金や総額570億円の自己株式取得
			約3,200億円 (約8割)		

MITSUBI FUDOSAN CO., LTD

18

最後に、キャッシュアロケーションについて 18 ページをご覧ください。

2024年度と2025年度との累計実績は右側表のとおりとなっております。

キャッシュインのうち、「資産回収」については、

2024年度・2025年度の2か年累計で約1兆2,400億円となりました。

2023年度までの過去3年間の回収額に比べて1.4倍に相当する計2兆円を回収する計画に対し、販売用不動産に加え、固定資産や投資有価証券の売却も含めた回収が進み、約6割と概ね予定通りの進捗となりました。

「基礎営業キャッシュフロー」は、各セグメントの事業利益が伸長するなどし、2年間で、当初3年間で想定した1兆円程度まで進捗しています。

これに対し、キャッシュアウトについては、優良な投資案件の獲得を含め順調に進捗し、「成長投資と戦略的資金の合計」で約1兆9,700億円と約8割の進捗となりました。また、「株主還元」については、配当や自己株式取得の合計が約3,200億円となり、約8割の進捗となりました。

以上により、キャッシュイン・キャッシュアウトともに約2.2兆円と、計画に対しおおそ3分の2の進捗となりました。



現在、中東情勢の影響等により、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するとともに、当社の「稼ぐ力」は着実に向上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、今回お示した業績予想の達成に向けて、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。