三井不動産グループの「2027 年 3 月期第 1 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 8 月 7 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：2027年3月期 第1四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2026 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■第1四半期決算ハイライト / First Quarter Financial Highlight

営業収益、事業利益、経常利益、純利益*1は、前年同期の物件売却の反動等により減収減益となったが、賃貸・マネジメント・施設営業の各セグメント別事業利益は、第１四半期の過去最高を更新。

「賃貸」は国内外オフィスの収益・利益の伸長、国内外商業施設の売上伸長等により
前年同期比で60億円増益の517億円（通期予想1,800億円に対する進捗率：28.8%）

「マネジメント」は運営管理受託件数増加、リハウス（個人向け仲介）の取引件数・単価向上等により
前年同期比で24億円増益の198億円（通期予想750億円に対する進捗率：26.5%）

「施設営業」は国内ホテルのADR上昇、東京ドームの収益・利益の伸長等により
前年同期比で６億円増益の150億円（通期予想450億円に対する進捗率：33.4%）

営業収益、事業利益、経常利益、純利益*2は過去最高を見込む通期予想の達成に向けて順調に進捗中。

*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

Revenue from operations, business income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent*1 decreased YoY, mainly a reflection of a high base for comparison due to the impact of property sales recorded in the same period of the previous fiscal year. However, business income in each of the Leasing, Management, and Facility Operations segments reached new record highs for the first quarter.

"Leasing" : Business income increased by ¥6.0 billion YoY to ¥51.7 billion, mainly due to growth in revenue and income from offices in Japan and overseas, as well as higher sales at retail facilities in Japan and overseas.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥180.0 billion: 28.8%)

"Management" : Business income increased by ¥2.4 billion YoY to ¥19.8 billion, mainly due to an increase in the number of properties under management and increases in the number of transactions and unit prices in the "Mitsui Rehouse" (brokerage for individuals) business.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥75.0 billion: 26.5%)

"Facility Operations" : Business income increased by ¥0.6 billion YoY to ¥15.0 billion, mainly due to a rise in the ADR (average daily rate) of domestic hotels as well as growth in revenue and profit from Tokyo Dome.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥45.0 billion: 33.4%)

Making steady progress toward the record highs as projected in the full-year forecasts for revenue from operations, business income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent*2.

*1 : Quarterly net profit attributable to owners of the parent　*2 : Net profit attributable to owners of the parent

(十億円/Billions of Yen)	当第1四半期 実績 (A) 1Q, FY2026 Results (A) 2026.4.1-2026.6.30	前年同期 実績 (B) 1Q, FY2025 Results (B) 2025.4.1-2025.6.30	増減（率） Change(Rate) (A)-(B)	(A)/(B)-1	2027年3月期 通期予想 (C) FY2026 Forecast (C) 2026.4.1-2027.3.31	進捗率 Progress(Rate) (A)/(C)
営業収益 Revenue from operations	616.9	802.3	-185.3	-23.1%	2,800.0	22.0%
営業利益 Operating Income	103.5	160.1	-56.6	-35.4%	410.0	25.2%
事業利益 Business Income	104.5	187.7	-83.1	-44.3%	450.0	23.2%
賃貸 Leasing	51.7	45.7	+6.0	+13.1%	180.0	28.8%
分譲 Property Sales	34.5	124.7	-90.1	-72.3%	210.0	16.4%
国内 /to individuals	25.6	85.6	-59.9	-70.0%	65.0	39.5%
投資家* /to investors*	8.8	39.0	-30.2	-77.3%	145.0	6.1%
マネジメント Management	19.8	17.4	+2.4	+13.8%	75.0	26.5%
施設営業 Facility Operations	15.0	14.4	+0.6	+4.5%	45.0	33.4%
その他 Other	-0.1	0.0	-0.2	–	10.0	–
消去他 Elimination or Corporate	-16.4	-14.6	-1.7	–	-70.0	–
経常利益 Ordinary Income	89.4	144.0	-54.5	-37.9%	315.0	28.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	75.8	124.2	-48.4	-39.0%	285.0	26.6%

■各セグメントの事業進捗

オフィス	商業施設
首都圏空室率 0.9%	施設売上 前年同期比 +4.6%
2025年度期末時点 1.6%	国内既存物件における比較
国内住宅分譲	**宿泊主体型ホテル**
マンション契約進捗率 83%	RevPAR 105%超
当期計上予定戸数 2,350戸	前年同期比

■政策保有株式数の縮減状況

FY2025 通期実績	FY2026 通期予想	FY2026 第1四半期実績
累計約40% 縮減	累計50%以上 縮減	累計50%弱まで 縮減

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　3

上段の青いハコと数字の表に記載がありますように、当第１四半期の業績は、
前年同期の物件売却の反動等により営業収益・事業利益・経常利益・親会社株主に帰属する
四半期純利益の全てにおいて減収減益となりました。

一方で、分譲以外のセグメント別事業利益は、
賃貸・マネジメント・施設営業ともに第１四半期の過去最高を更新しております。

「賃貸」は国内外オフィスの収益・利益の伸長、国内外商業施設の売上伸長等により
前年同期比で 60 億円増益の 517 億円となり、通期予想 1,800 億円に対する進捗率は 28.8%。

「マネジメント」は運営管理受託件数増加、リハウス（個人向け仲介）の取引件数・単価向上等により
前年同期比で 24 億円増益の 198 億円となり、通期予想 750 億円に対する進捗率は 26.5%。

「施設営業」は国内ホテルの ADR 上昇、東京ドームの収益・利益の伸長等により、
前年同期比で 6 億円増益の 150 億円となり、通期予想 450 億円に対する進捗率は 33.4%と、
ともに 25%を超える水準で順調に推移しております。

決算ハイライト：2027年3月期 第1四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 1Q, FY2026 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■第1四半期決算ハイライト / First Quarter Financial Highlight

営業収益、事業利益、経常利益、純利益*1は、前年同期の物件売却の反動等により減収減益となったが、賃貸・マネジメント・施設営業の各セグメント別事業利益は、第１四半期の過去最高を更新。

「賃貸」は国内外オフィスの収益・利益の伸長、国内外商業施設の売上伸長等により
前年同期比で60億円増益の517億円（通期予想1,800億円に対する進捗率：28.8%）

「マネジメント」は運営管理受託件数増加、リハウス（個人向け仲介）の取引件数・単価向上等により
前年同期比で24億円増益の198億円（通期予想750億円に対する進捗率：26.5%）

「施設営業」は国内ホテルのADR上昇、東京ドームの収益・利益の伸長等により
前年同期比で６億円増益の150億円（通期予想450億円に対する進捗率：33.4%）

営業収益、事業利益、経常利益、純利益*2は過去最高を見込む通期予想の達成に向けて順調に進捗中。

*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

Revenue from operations, business income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent*1 decreased YoY, mainly a reflection of a high base for comparison due to the impact of property sales recorded in the same period of the previous fiscal year. However, business income in each of the Leasing, Management, and Facility Operations segments reached new record highs for the first quarter.

"Leasing" : Business income increased by ¥6.0 billion YoY to ¥51.7 billion, mainly due to growth in revenue and income from offices in Japan and overseas, as well as higher sales at retail facilities in Japan and overseas.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥180.0 billion: 28.8%)

"Management" : Business income increased by ¥2.4 billion YoY to ¥19.8 billion, mainly due to an increase in the number of properties under management and increases in the number of transactions and unit prices in the "Mitsui Rehouse" (brokerage for individuals) business.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥75.0 billion: 26.5%)

"Facility Operations" : Business income increased by ¥0.6 billion YoY to ¥15.0 billion, mainly due to a rise in the ADR (average daily rate) of domestic hotels as well as growth in revenue and profit from Tokyo Dome.
(Progress rate against the full-year forecast of ¥45.0 billion: 33.4%)

Making steady progress toward the record highs as projected in the full-year forecasts for revenue from operations, business income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent*2.

*1 : Quarterly net profit attributable to owners of the parent　*2 : Net profit attributable to owners of the parent

(十億円/Billions of Yen)	当第1四半期 実績 (A) 1Q, FY2026 Results (A) 2026.4.1-2026.6.30	前年同期 実績 (B) 1Q, FY2025 Results (B) 2025.4.1-2025.6.30	増減（率） Change(Rate) (A)-(B)	(A)/(B)-1	2027年3月期 通期予想 (C) FY2026 Forecast (C) 2026.4.1-2027.3.31	進捗率 Progress(Rate) (A)/(C)
営業収益 Revenue from operations	616.9	802.3	-185.3	-23.1%	2,800.0	22.0%
営業利益 Operating Income	103.5	160.1	-56.6	-35.4%	410.0	25.2%
事業利益 Business Income	104.5	187.7	-83.1	-44.3%	450.0	23.2%
賃貸 Leasing	51.7	45.7	+6.0	+13.1%	180.0	28.8%
分譲 Property Sales	34.5	124.7	-90.1	-72.2%	210.0	16.4%
国内 /to individuals	25.6	85.6	-59.9	-70.0%	65.0	39.5%
投資家* /to investors*	8.8	39.0	-30.2	-77.3%	145.0	6.1%
マネジメント Management	19.8	17.4	+2.4	+13.8%	75.0	26.5%
施設営業 Facility Operations	15.0	14.4	+0.6	+4.5%	45.0	33.4%
その他 Other	-0.1	0.0	-0.2	–	10.0	–
消去他 Elimination or Corporate	-16.4	-14.6	-1.7	–	-70.0	–
経常利益 Ordinary Income	89.4	144.0	-54.5	-37.9%	315.0	28.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	75.8	124.2	-48.4	-39.0%	285.0	26.6%

■各セグメントの事業進捗

オフィス	商業施設
首都圏空室率 0.9% 2025年度末時点 1.6%	施設売上 前年同期比 +4.6% 国内既存物件における比較
国内住宅分譲	**宿泊主体型ホテル**
マンション契約進捗率 83% 当期計上予定戸数 2,350戸	RevPAR 105%超 前年同期比

■政策保有株式数の縮減状況

FY2025 通期実績	FY2026 通期予想	FY2026 第1四半期実績
累計約40% 縮減	累計50%以上 縮減	累計50%弱まで 縮減

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　3

政策保有株式の売却も進めており、「＆ INNOVATION 2030」策定後の累計での縮減率が第一四半期時点で 50%弱と、目標の 50%縮減の達成まであと一歩の状況となりました。

これらにより、過去最高を見込む通期予想の達成に向けて、
営業収益は 22.0%、事業利益は 23.2%、経常利益は 28.4%、
親会社株主に帰属する四半期純利益は 26.6%と、順調に進捗しております。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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/Yen in millions

		1Q FY2	1Q FY2	/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		**616,930**	**802,316**	**-185,386**	**-23.1%**
賃貸	Leasing	241,385	226,043	+15,342	
分譲	Property Sales	123,179	331,772	-208,592	
マネジメント	Management	127,787	120,158	+7,629	
施設営業	Facility Operations	65,969	62,796	+3,172	
その他	ε	58,607	61,544	-2,937	
事業利益*1 Business Income*1		**104,583**	**187,709**	**-83,125**	**-44.3%**
営業利益	Operating Income	**103,507**	**160,112**	**-56,604**	**-35.4%**
持分法投資	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*2	931	1,103	-171	
固定資産売却	Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets	144	26,493	-26,349	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segr				
賃貸	Leasing	51,771	45,764	+6,006	
分譲	Property Sales	34,519	124,710	-90,191	
マネジメント	Management	19,859	17,453	+2,405	
施設営業	Facility Operations	15,047	14,405	+641	
その他	ε	-194	53	-248	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-16,419	-14,679	-1,739	
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	**-14,014**	**-16,106**	**+2,091**	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	983	1,103	-119	
純金利負担	Interest Income (Expense), Net	-18,109	-18,674	+564	
その他	Other, Net	3,111	1,465	+1,646	
経常利益 Ordinary Income		**89,493**	**144,005**	**-54,512**	**-37.9%**
特別損益	Extraordinary Income (Losses)	**24,232**	**34,309**	**-10,077**	
特別利益	Extraordinary Income	24,232	34,309	-10,077	
特別損失	Extraordinary Losses	-	-	-	
税金等調整前四半期純	Income before Income Taxes	**113,725**	**178,315**	**-64,589**	
法人税等	Income Taxes	**-37,369**	**-53,797**	**+16,427**	
四半期純利益	Net Income	**76,355**	**124,517**	**-48,161**	
非支配株主に帰属する四半期純	Net Income Attributable Non-controlling Shareholders	**-537**	**-285**	**-251**	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		**75,818**	**124,232**	**-48,413**	**-39.0%**

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

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

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

投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	24,232
合計 Total	**24,232**

公表（進捗率） Progress toward Full-Year Forecast

単位：百万円/Yen in millions

	1Q FY2026	通期予想 2026年5月13日公表 Full-year Forecast Announced on May. 13, 2026	進捗率 Progress
営業収益 Revenue from Operations	616,930	2,800,000	22.0%
営業利益 Operating Income	103,507	410,000	25.2%
事業利益 Business Income	104,583	450,000	23.2%
経常利益 Ordinary Income	89,493	315,000	28.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	75,818	285,000	26.6%

*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 Non-current 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. 63

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 63 ページに移りまして、まずは連結損益計算書です。

繰り返しになりますが、当第 1 四半期は前年同期の物件売却の反動等により、

営業収益は 6,169 億円、前年同期に比べて 1,853 億円、23.1%の減収、

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 1,045 億円、

前年同期に比べて 831 億円、44.3%の減益、

経常利益は 894 億円、前年同期に比べて 545 億円、37.9%の減益、

親会社株主に帰属する四半期純利益は 758 億円、

前年同期に比べて 484 億円、39.0%の減益となりました。

次に、各セグメントの詳細の前に、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。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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/Yen in millions

		1Q FY2	1Q FY2	/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		616,930	802,316	-185,386	-23.1%
賃貸	Leasing	241,385	226,043	+15,342	
分譲	Property Sales	123,179	331,772	-208,592	
マネジメント	Management	127,787	120,158	+7,629	
施設営業	Facility Operations	65,969	62,796	+3,172	
その他	ε	58,607	61,544	-2,937	
事業利益*1 Business Income*1		104,583	187,709	-83,125	-44.3%
営業利益	Operating Income	103,507	160,112	-56,604	-35.4%
持分法投資 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*2		931	1,103	-171	
固定資産売却 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets		144	26,493	-26,349	
(セグメント別 事業利益)	Business Income by Segr				
賃貸	Leasing	51,771	45,764	+6,006	
分譲	Property Sales	34,519	124,710	-90,191	
マネジメント	Management	19,859	17,453	+2,405	
施設営業	Facility Operations	15,047	14,405	+641	
その他	ε	-194	53	-248	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-16,419	-14,679	-1,739	
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	-14,014	-16,106	+2,091	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	983	1,103	-119	
純金利負担	Interest Income (Expense), Net	-18,109	-18,674	+564	
その他	Other, Net	3,111	1,465	+1,646	
経常利益 Ordinary Income		89,493	144,005	-54,512	-37.9%
特別損益	Extraordinary Income (Losses)	24,232	34,309	-10,077	
特別利益	Extraordinary Income	24,232	34,309	-10,077	
特別損失	Extraordinary Losses	-	-	-	
税金等調整前四半期純	Income before Income Taxes	113,725	178,315	-64,589	
法人税等	Income Taxes	-37,369	-53,797	+16,427	
四半期純利益	Net Income	76,355	124,517	-48,161	
非支配株主に帰属する四半期純	Net Income Attributable Non-controlling Shareholders	-537	-285	-251	
親会社株主に帰属する四半期純利 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		75,818	124,232	-48,413	-39.0%

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

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

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

投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	24,232
合計 Total	24,232

公表（進捗率） Progress toward Full-Year Forecast

単位：百万円/Yen in millions

	1Q FY2026	通期予想 2026年5月13日公表 Full-year Forecast Announced on May. 13, 2026	進捗率 Progress
営業収益 Revenue from Operations	616,930	2,800,000	22.0%
営業利益 Operating Income	103,507	410,000	25.2%
事業利益 Business Income	104,583	450,000	23.2%
経常利益 Ordinary Income	89,493	315,000	28.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	75,818	285,000	26.6%

*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 Non-current 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. 63

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、9 億円と前年同期に比べて 1 億円の減益となりました。
これはアジアにおける分譲住宅の利益計上が進む一方で、
主に昨年度に竣工した、米国賃貸住宅の竣工にともなう費用の増加等によるものです。

「純金利負担」は 181 億円と、前年同期に比べて 5 億円の改善となりましたが、
円貨の純金利負担は、国内で残高増加と金利上昇により増加した一方で、
外貨の純金利負担は、海外での金利低下等により減少したことにより、
第 1 四半期断面では改善しているものです。

「その他営業外損益」については、
主に昨年度対比で円安に振れたことによる為替差益の計上により、
31 億円と、前年同期に比べて 16 億円の改善となりました。

以上により、営業外損益全体ではマイナス 140 億円と、
前年同期に比べて 20 億円の改善となりました。

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 1 四半期の特別利益としては、全て投資有価証券の売却益であり、242 億円計上しています。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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、国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長等により、セグメント全体では153億円の増収、60億円の増益。なお、当第1四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は0.9%。

Overall, revenue from operations increased by ¥15.3 billion and business income increased by ¥6.0 billion, mainly due to higher revenue and income from domestic and overseas office properties and growth in leasing income driven by increased sales at domestic and overseas retail facilities. As of the end of the first quarter, the Company's office vacancy rate (standalone basis) in the Tokyo metropolitan area was 0.9%.

当第1四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）】
- 中野M-SQUARE

【通期稼働（前期稼働物件）】
- 表参道Grid Tower
- ららぽーと安城
- 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
- ららぽーとTOKYO-BAY 北館（建替え）1期
- 三井アウトレットパーク岡崎
- BASE GATE 横浜関内
- ららぽーと台北南港（台湾台北市）

[Newly Operational Properties (Commenced Operations in the Current Fiscal Year)]
- Nakano M-SQUARE

[Properties Operational for the Full Year (Commenced Operations in the Previous Fiscal Year)]
- Omotesando Grid Tower
- LaLaport ANZO
- LaLa Terrace KAWAGUCHI
- MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (4th phase expansion)
- LaLa Terrace KITAYASE
- LaLaport TOKYO-BAY North Building Phase I (Rebuilt)
- MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI
- BASEGATE YOKOHAMA KANNAI
- LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei, Taiwan)

単位：百万円/Yen in millions

			1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Offices	124,547	119,777	+4,770
	商業施設	Retail Facilities	86,265	77,812	+8,452
	その他	Other	30,572	28,453	+2,118
		合計/Total	241,385	226,043	+15,342
営業利益	Operating Income		54,704	46,005	+8,698
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies		-2,932	-240	-2,692
事業利益 Business Income			51,771	45,764	+6,006

空室率推移/Vacancy Rate	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
連結オフィス・商業 Offices & Retail Facilities (Consolidated)	2.7%	3.0%	3.5%	3.8%	4.3%	3.0%
単体オフィス首都圏 Offices in Tokyo Metropolitan Area (Non-consolidated)	0.9%	1.6%	1.3%	2.2%	3.8%	3.2%

貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)			1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
	オフィス Offices	所有 Owned	2,093	2,069	+24
		転貸 Sublease	1,533	1,537	-4
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,168	2,103	+65
		転貸 Sublease	808	741	+67
		合計/Total	6,601	6,450	+151

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

オフィス/Offices		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025
棟数	Number of Buildings	115	113	94	92	21	21
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,858	2,826	2,581	2,551	277	275
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	89,588	88,373	83,819	82,405	5,768	5,967
空室率	Vacancy Rate	1.1%	1.3%	0.9%	1.1%	3.0%	3.6%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025	1Q FY2026	1Q FY2025
棟数	Number of Buildings	108	102	77	73	31	29
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,636	2,461	1,569	1,485	1,067	975
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	75,657	70,017	47,793	44,127	27,863	25,890
空室率	Vacancy Rate	1.9%	2.0%	2.1%	1.8%	1.6%	2.3%

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　65

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。

まず「賃貸」セグメントですが、決算説明資料 65 ページをご覧ください。

ページ最上段に記載のとおり、当第 1 四半期の営業収益は 2,413 億円、事業利益は 517 億円。

前年同期比で 153 億円の増収、60 億円の増益となっております。

当第 1 四半期は、ニューヨークの「50 ハドソンヤード」の稼働率の向上などによる

国内外オフィスにおける利益伸長に加え、昨年度に開業した愛知県の「三井アウトレットパーク岡崎」や

台湾の「ららぽーと台北南港」、前年同期に第 4 期の増床を行った「三井アウトレットパーク木更津」など

国内外商業施設の売上が伸長したこと等により、セグメント全体で、前年同期比で増収・増益となりました。

なお、オフィスの空室率につきましては、ページ中段のハコをご覧ください。

単体オフィス首都圏空室率は、テナント企業の入居進捗により 6 月末で 0.9%となり、

引き続き低位で推移しています。また、オフィスの賃料改定交渉の状況につきましては、

今期、契約更新協議をした首都圏の案件については、全件増賃合意できております。

国内の「既存」商業施設の施設全体の売上は、前年同期比で 4.6%増加しており、順調に推移しています。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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、前年同期の都心・高額・大規模な物件の計上による反動等により減収減益。固定資産売却益等を含む投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の固定資産売却益の反動等により減収減益。セグメント全体では2,085億円の減収、901億円の減益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は83%。

Revenue and business income from residential property sales (domestic) decreased, due in part to the absence of contributions from high-priced, large-scale properties in central Tokyo recorded in the same period of the previous fiscal year. Property sales to investors and residential property sales (overseas), etc., which include gains on sale of non-current assets, also recorded lower revenue and business income, due in part to the absence of gains on sale of non-current assets recorded in the same period of the previous fiscal year. Overall, the Property Sales segment reported decreases of ¥208.5 billion in revenue from operations and ¥90.1 billion in business income. Additionally, as of the end of the first quarter, 83% of the 2,350 new condominium units in Japan scheduled to be recorded as sales during the current fiscal year had been contracted.

当第1四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
- パークホームズ浅草橋
- パークコート恵比寿

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- パークアクシス 6物件

[Residential Property Sales (Domestic)]
- Hita Garden Hills
- PARK HOMES ASAKUSABASHI
- PARK COURT EBISU

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

[Property Sales to Investors]
- Six PARK AXIS properties

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	94,808	241,076	-146,267
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	28,371	90,696	-62,325
	合計/Total	**123,179**	**331,772**	**-208,592**
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	25,666	85,633	-59,966
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	5,888	12,126	-6,237
	合計/Total	31,554	97,759	-66,204
持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*		2,820	457	+2,362
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets		144	26,493	-26,349
事業利益 Business Income		**34,519**	**124,710**	**-90,191**

* 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	86,602	234,201	-147,599
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	715	1,080	-365
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,112	21,685	-9,573
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	8,206	6,874	+1,332
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	82	70	+12
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	10,007	9,820	+187
国内住宅分譲合計 Total Residential Property (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	94,808	241,076	-146,267
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	797	1,150	-353
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	11,896	20,963	-9,067

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

	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
中高層分譲 Condominium Sales	40	36	32	24	55	82
戸建分譲 Single-family Home Sales	6	10	22	22	0	7
合計/Total	46	46	54	46	55	89

国内住宅分譲契約戸数/Number of Units Contracted in Residential Property Sales (Domestic)　(戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at the Beginning of the 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 the End of the Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,701	509	4,210	715	3,495	768
戸建分譲 Single-family Home Sales	102	104	206	82	124	108
合計/Total	3,803	613	4,416	797	3,619	876

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　66

続いて、「分譲」セグメントにまいります。66 ページをご覧ください。

ページ最上段に記載のとおり、「分譲」全体で言いますと、冒頭でも申し上げました通り、

前年同期に多くの戸数を計上した都心・高額・大規模物件である「三田ガーデンヒルズ」や、

固定資産の「大手町建物名古屋駅前ビル」の反動により、

営業収益は前年同期比 2,085 億円の減収の 1,231 億円、

事業利益は前年同期比 901 億円の減益の 345 億円となりました。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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、前年同期の都心・高額・大規模な物件の計上による反動等により減収減益。固定資産売却益等を含む投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の固定資産売却益の反動等により減収減益。セグメント全体では2,085億円の減収、901億円の減益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は83%。

Revenue and business income from residential property sales (domestic) decreased, due in part to the absence of contributions from high-priced, large-scale properties in central Tokyo recorded in the same period of the previous fiscal year. Property sales to investors and residential property sales (overseas), etc., which include gains on sale of non-current assets, also recorded lower revenue and business income, due in part to the absence of gains on sale of non-current assets recorded in the same period of the previous fiscal year. Overall, the Property Sales segment reported decreases of ¥208.5 billion in revenue from operations and ¥90.1 billion in business income. Additionally, as of the end of the first quarter, 83% of the 2,350 new condominium units in Japan scheduled to be recorded as sales during the current fiscal year had been contracted.

当第1四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
- パークホームズ浅草橋
- パークコート恵比寿

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- パークアクシス6物件

[Residential Property Sales (Domestic)]
- Hita Garden Hills
- PARK HOMES ASAKUSABASHI
- PARK COURT EBISU

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

[Property Sales to Investors]
- Six PARK AXIS properties

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	94,808	241,076	-146,267
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	28,371	90,696	-62,325
	合計/Total	**123,179**	**331,772**	**-208,592**
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	25,666	85,633	-59,966
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	5,888	12,126	-6,237
	合計/Total	31,554	97,759	-66,204
持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*		2,820	457	+2,362
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets		144	26,493	-26,349
事業利益 Business Income		**34,519**	**124,710**	**-90,191**

* 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	86,602	234,201	-147,599
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	715	1,080	-365
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,112	21,685	-9,573
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	8,206	6,874	+1,332
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	82	70	+12
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	10,007	9,820	+187
国内住宅分譲合計 Total Residential Property (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	94,808	241,076	-146,267
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	797	1,150	-353
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	11,896	20,963	-9,067

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

	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
中高層分譲 Condominium Sales	40	36	32	24	55	82
戸建分譲 Single-family Home Sales	6	10	22	22	0	7
合計/Total	46	46	54	46	55	89

国内住宅分譲契約戸数/Number of Units Contracted in Residential Property Sales (Domestic)　(戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at the Beginning of the 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 the End of the Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,701	509	4,210	715	3,495	768
戸建分譲 Single-family Home Sales	102	104	206	82	124	108
合計/Total	3,803	613	4,416	797	3,619	876

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　66

そのような中で、「国内住宅分譲」については、「三田ガーデンヒルズ」の残りの戸数の計上や、

「パークコート恵比寿」等の計上により、営業収益 948 億円、営業利益 256 億円の計上となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の今期計上予定戸数 2,350 戸に対する契約進捗率は、

6 月末時点で 83%となっています。

戸当たり単価は、ページ中段のとおり中高層・戸建あわせて平均 1 億 1,896 万円となりました。

前年に比べると低下していますが、引き続き高水準を維持していますし、

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第 1 四半期時点では、

都心・高額物件の計上があったこともあり、27.1%と非常に高い水準となりました。

また、足元の販売は引き続き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 1 四半期の完成在庫は、

中高層が 40 戸、戸建が 6 戸と、中高層と戸建を合計しても 46 戸となっており、

引き続き過去最低水準の在庫数となっております。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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、前年同期の都心・高額・大規模な物件の計上による反動等により減収減益。固定資産売却益等を含む投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の固定資産売却益の反動等により減収減益。セグメント全体では2,085億円の減収、901億円の減益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は83%。

Revenue and business income from residential property sales (domestic) decreased, due in part to the absence of contributions from high-priced, large-scale properties in central Tokyo recorded in the same period of the previous fiscal year. Property sales to investors and residential property sales (overseas), etc., which include gains on sale of non-current assets, also recorded lower revenue and business income, due in part to the absence of gains on sale of non-current assets recorded in the same period of the previous fiscal year. Overall, the Property Sales segment reported decreases of ¥208.5 billion in revenue from operations and ¥90.1 billion in business income. Additionally, as of the end of the first quarter, 83% of the 2,350 new condominium units in Japan scheduled to be recorded as sales during the current fiscal year had been contracted.

当第1四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
- パークホームズ浅草橋
- パークコート恵比寿

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- パークアクシス6物件

[Residential Property Sales (Domestic)]
- Hita Garden Hills
- PARK HOMES ASAKUSABASHI
- PARK COURT EBISU

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

[Property Sales to Investors]
- Six PARK AXIS properties

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	94,808	241,076	-146,267
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	28,371	90,696	-62,325
	合計/Total	**123,179**	**331,772**	**-208,592**
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	25,666	85,633	-59,966
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	5,888	12,126	-6,237
	合計/Total	31,554	97,759	-66,204
持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*		2,820	457	+2,362
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets		144	26,493	-26,349
事業利益 Business Income		**34,519**	**124,710**	**-90,191**

* 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	86,602	234,201	-147,599
	戸数（戸） Number of Units (Units)	715	1,080	-365
	戸当たり単価（万円） Unit Price (¥10 thousand)	12,112	21,685	-9,573
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益 Revenue from Operations	8,206	6,874	+1,332
	戸数（戸） Number of Units (Units)	82	70	+12
	戸当たり単価（万円） Unit Price (¥10 thousand)	10,007	9,820	+187
国内住宅分譲合計 Total Residential Property (Domestic)	営業収益 Revenue from Operations	94,808	241,076	-146,267
	戸数（戸） Number of Units (Units)	797	1,150	-353
	戸当たり単価（万円） Unit Price (¥10 thousand)	11,896	20,963	-9,067

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

	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
中高層分譲 Condominium Sales	40	36	32	24	55	82
戸建分譲 Single-family Home Sales	6	10	22	22	0	7
合計/Total	46	46	54	46	55	89

国内住宅分譲契約戸数/Number of Units Contracted in Residential Property Sales (Domestic) (戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at the Beginning of the 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 the End of the Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,701	509	4,210	715	3,495	768
戸建分譲 Single-family Home Sales	102	104	206	82	124	108
合計/Total	3,803	613	4,416	797	3,619	876

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 66

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、昨年度は第 1 四半期に物流施設（MFLP）等の計上があったことの反動などにより、

前年同期比 623 億円の減収の 283 億円、営業利益は 62 億円の減益の 58 億円となりました。

持分法投資損益は、アジアの分譲住宅の利益進捗により 23 億円増益の 28 億円、

固定資産売却損益は、前年同期に計上した「大手町建物名古屋駅前ビル」の反動により、

前年同期比 263 億円の減益の 1 億円となり、これらを合算した事業利益ベースでは、

前年同期比 302 億円減益の 88 億円となりました。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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、運営管理受託件数の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、リハウス（個人向け仲介）における取引件数と取引単価向上等により、増収増益。セグメント全体では76億円の増収、24億円の増益。

Property management recorded higher revenue and business income, mainly due to an increase in the number of properties under management. Brokerage and asset management, etc. also recorded higher revenue and business income, mainly reflecting increases in both the number and average value of transactions in Rehouse (brokerage for individuals). Overall, the Management segment reported increases of ¥7.6 billion in revenue from operations and ¥2.4 billion in business income.

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	94,291	89,067	+5,223
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	33,496	31,091	+2,405
	合計/Total	**127,787**	**120,158**	**+7,629**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	10,103	8,805	+1,297
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	9,755	8,647	+1,107
	合計/Total	19,859	17,453	+2,405
事業利益 Business Income		**19,859**	**17,453**	**+2,405**

	1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	254,839	250,942	+3,897
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	8,731	8,540	+191
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	364	300	+64

* 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：8,759件（前年同期比＋201件）
* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 8,759 (+201 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 represents sales to external customers

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 67

続いて、「マネジメント」セグメントにまいります。67 ページをご覧ください。

ページ最上段をご覧ください。「マネジメント」全体で言いますと、
当第 1 四半期の営業収益は 1,277 億円、事業利益は 198 億円。
前年同期に比べて 76 億円の増収、24 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 942 億円、事業利益 101 億円の計上となりました。
前年同期に比べて 52 億円の増収、12 億円の増益となりました。
主な要因は、三井不動産ビルマネジメント社等における運営管理受託件数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 334 億円、事業利益 97 億円の計上となりました。
前年同期に比べて 24 億円の増収、11 億円の増益となりました。
主な要因は、個人向け仲介における取引件数が 2%増加したことに加え、
取引単価も引き続き向上したこと等によるものです。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

施設営業 Facility Operations | その他 Other | 5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

施設営業/Facility Operations

国内ホテルのADR上昇や、東京ドームにおける収益・利益の伸長等により、セグメント全体では31億円の増収、6億円の増益。

Overall, the Facility Operations segment reported increases of ¥3.1 billion in revenue from operations and ¥0.6 billion in business income, mainly due to higher ADR at domestic hotels and growth in revenue and income from Tokyo Dome operations.

単位：百万円/Yen in millions

			1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート	Hotels & Resorts	48,036	45,090	+2,946
	スポーツ・エンターテインメント	Sports & Entertainment	17,932	17,706	+225
		合計/Total	65,969	62,796	+3,172
事業利益 Business Income			15,047	14,405	+641

	1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	85%	85%	-0pt

その他/Other

単位：百万円/Yen in millions

			1Q FY2026	1Q FY2025	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	48,477	52,148	-3,670
	その他	Other	10,129	9,396	+733
		合計/Total	58,607	61,544	-2,937
事業利益 Business Income			-194	53	-248

	1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
新築請負受注工事高 Value of New Construction Orders Received	27,046	29,113	-2,067

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 68

続いて、「施設営業」セグメントにまいります。68 ページをご覧ください。

「施設営業」全体の当第 1 四半期の営業収益は 659 億円、事業利益は 150 億円の計上となりました。
前年同期に比べて 31 億円の増収、6 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、
主に国内宿泊主体型ホテルが 85%と好調な稼働率を維持する中で、ADR が更に上昇したことや、
東京ドームにおいてイベント関連収益が向上したこと等によるものです。

続いて、「その他」セグメントですが、ページ下段をご覧ください。
「その他」全体で言いますと、当第 1 四半期の営業収益は 586 億円、事業利益はマイナス 1 億円。
前年同期に比べて 29 億円の減収、2 億円の減益となっております。
主な要因は、新築請負における売上棟数の減少等によるものです。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 1Q FY2026 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/Yen in millions

			1Q FY2026	1Q FY2025	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	52,576	46,307	+6,268
	事業利益①	Business Income (1)	12,495	10,259	+2,235
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	3,600	48,720	-45,119
	事業利益②	Business Income (2)	2,083	2,197	-114
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	6,946	6,629	+317
	事業利益③	Business Income (3)	147	81	+66
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))			**14,726**	**12,538**	**+2,187**
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1			14.1%	6.7%	+7.4pt

*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1四半期156.96円/$。前年同期152.55円/$
*1 Total Overseas Business Income ÷ Consolidated Business Income × 100
*2 Foreign exchange: Average rate for 1Q FY2026 ¥156.96 to US$1 ; 1Q FY2025 ¥152.55 to US$1

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 69

続いて、参考として、「海外事業」をご説明しますので、69 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 1 四半期は 147 億円となり、
前年同期に比べて 21 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、
ニューヨークの「50 ハドソンヤード」の稼働率向上による米国オフィス収益の増加や、
昨年度開業した台湾の「ららぽーと台北南港」をはじめとした商業施設における売上伸長等の影響により、
前年同期に比べて 62 億円の増収、22 億円の増益となりました。

「分譲」セグメントは、
前年同期に計上した物件売却の反動等により 451 億円の減収、1 億円の減益となりました。

「マネジメント・施設営業等」のセグメントは、
ハワイのハレクラニホテルの稼働率・ADR の伸長などにより、
前年同期に比べて 3 億円の増収、微増益となりました。

なお、第 1 四半期時点での海外事業利益の比率は 14.1%となっております。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 1Q FY2026 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/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
流動資産	**Current Assets**	**3,529,665**	**3,245,095**	**+284,570**
現金・預金	Cash and Deposits	237,949	82,354	+155,595
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	73,815	85,739	-11,923
有価証券	Marketable Securities	-	-	-
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)	2,746,477	2,603,087	+143,390
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	13,620	10,438	+3,181
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,648	8,895	-247
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	20,085	11,468	+8,617
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,665	5,670	-4
その他の流動資産	Other Current Assets	425,373	439,368	-13,994
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,971	-1,927	-44
有形固定資産	**Property, Plant and Equipment**	**4,567,830**	**4,551,721**	**+16,109**
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,903,051	1,895,210	+7,840
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,430	81,112	+318
土地	Land	2,145,139	2,139,048	+6,090
建設仮勘定	Construction in Progress	210,443	209,090	+1,352
その他	Other	227,766	227,258	+507
無形固定資産	**Intangible Assets**	**132,663**	**127,389**	**+5,273**
有形・無形固定資産	Property, Plant and Equipment and Intangible Assets	**4,700,494**	**4,679,110**	**+21,383**
投資その他資産	**Investments and Other Assets**	**2,111,253**	**2,179,269**	**-68,015**
投資有価証券	Investment Securities	1,389,685	1,480,844	-91,159
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	61,313	47,072	+14,241
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	180,917	178,767	+2,149
退職給付に係る資産	Retirement benefit asset	104,818	105,015	-196
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	35,539	34,416	+1,123
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	340,169	334,352	+5,816
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,190	-1,200	+10
資産計	**Total Assets**	**10,341,413**	**10,103,474**	**+237,938**

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
流動負債	**Current Liabilities**	**1,975,604**	**1,847,702**	**+127,902**
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	102,983	185,403	-82,419
短期借入金	Short-term Debt	1,074,774	810,263	+264,511
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	132,794	+67,205
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	13,100	13,100	-
未払法人税等	Accrued Income Taxes	43,008	80,023	-37,015
契約負債	Contract Liabilities	180,691	186,109	-5,417
完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	1,692	1,816	-124
その他流動負債	Other Current Liabilities	359,354	438,190	-78,836
固定負債	**Non-current Liabilities**	**5,018,146**	**4,870,928**	**+147,217**
社債	Bonds Payable	1,141,598	1,048,075	+93,522
長期借入金	Long-term Debt	2,662,411	2,628,313	+34,098
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	522,559	513,526	+9,033
役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	925	939	-14
株式報酬引当金	Provision for Stock Compensation	2,075	1,699	+376
退職給付に係る負債	Retirement benefit liability	37,075	36,721	+354
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	247,326	263,501	-16,175
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	323,090	297,068	+26,021
有利子負債	Interest-bearing Debt	5,091,885	4,632,547	+459,338
うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	355,343	352,671	+2,672
余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	341,642	334,758	+6,883
負債計	**Total Liabilities**	**6,993,751**	**6,718,630**	**+275,120**
資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
資本剰余金	Capital Surplus	249,407	311,560	-62,152
利益剰余金	Retained Earnings	1,949,634	1,922,741	+26,892
自己株式	Treasury Stock	-45,311	-67,463	+22,152
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,941	165,931	+10
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	297,411	335,470	-38,058
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	8,572	8,744	-171
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	236,025	216,411	+19,613
退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of defined benefit plans	40,705	42,311	-1,606
新株予約権	Subscription Rights to Shares	585	585	-
非支配株主持分	Non-controlling Interests	102,888	106,750	-3,861
純資産計	**Total Net Assets**	**3,347,662**	**3,384,844**	**-37,181**
(D／Eレシオ)	(D/E Ratio)	1.57	1.41	+0.16
(自己資本比率)	(Equity Ratio)	31.4%	32.4%	-1.0pt
負債・純資産計	**Total Liabilities and Net Assets**	**10,341,413**	**10,103,474**	**+237,938**

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は+516億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the Period: +¥51.6 billion.

（参考） 為替/Foreign Exchange
2026年3月末 159.88円/ドル 2025年12月末 156.56円/ドル
2026年3月末 211.03円/ポンド 2025年12月末 211.43円/ポンド
¥159.88 to US$1 as of March 31, 2026, ¥156.56 to US$1 as of December 31, 2025
¥211.03 to £1 as of March 31, 2026, ¥211.43 to £1 as of December 31, 2025

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 70

続きまして、BS の説明に移らせていただきます。70 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 1 四半期の資産残高は 10 兆 3,414 億円となり、

主に国内外の物件取得や建築工事費等により、前期末比で 2,379 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 516 億円となりました。

右に目を移していただき、有利子負債残高は、主に国内外の物件取得費・建物工事費、配当金・法人税の

支払い等の期中の資金需要により、前期末から 4,593 億円の増加の 5 兆 918 億円となりました。

純資産は、期末配当の支払いや自己株式の取得等により、

前期末から 371 億円の減少の 3 兆 3,476 億円となりました。

以上により、当第 1 四半期末の D/E レシオは 1.57 倍、自己資本比率は 31.4%となりました。

2027年3月期 第1四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 1Q FY2026 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/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	905,335	890,924	+14,411
三井不動産	Mitsui Fudosan	893,427	805,102	+88,325
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	409,181	398,634	+10,547
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	291,512	279,938	+11,574
SPC合計	SPCs Total	107,583	99,843	+7,739
その他・消去等	Other and Elimination	139,437	128,645	+10,792
合計	Total	2,746,477	2,603,087	+143,390

	期首残高 Balance at the Beginning of the Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at the End of the Period
1Q FY2026	2,603,087	225,313	-78,864	-3,058	2,746,477
1Q FY2025	2,500,757	132,325	-220,474	-34,685	2,377,923

（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1四半期 442億円）
(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential
(¥44.2 billion for the Period)

有利子負債
Interest-bearing Debt

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,828,290	3,461,627	+366,663
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,027,702	1,053,564	-25,861
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	812,300	752,500	+59,800
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	243,907	231,631	+12,275
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	161,581	147,433	+14,147
SPC合計	SPCs Total	121,882	124,182	-2,300
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	115,000	106,000	+9,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	91,854	88,302	+3,551
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,588,287	-1,524,539	-63,748
その他・消去等	Other and Elimination	277,654	191,844	+85,810
合計	Total	5,091,885	4,632,547	+459,338
（うちノンリコース債務）	(Non-recourse Debt of Total)	355,343	352,671	+2,672

為替変動による増減を含む。当第1四半期の為替影響は＋246億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the Period: +¥24.6 billion.

有形・無形固定資産
Property, Plant and Equipment and Intangible Assets

単位：百万円/Yen in millions

		1Q FY2026	FY2025	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,658,993	2,654,670	+4,322
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	852,545	837,461	+15,083
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	286,230	282,453	+3,777
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	276,001	277,694	-1,692
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	148,655	149,884	-1,228
SPC合計	SPCs Total	146,932	147,599	-666
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	88,422	86,608	+1,814
その他・消去等	Other and Elimination	242,711	242,738	-27
合計	Total	4,700,494	4,679,110	+21,383

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

	期首残高 Balance at the Beginning of the Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at the End of the Period
1Q FY2026	4,679,110	42,760	-38,440	17,063	4,700,494
1Q FY2025	4,707,418	40,914	-36,451	-95,223	4,616,658

有形・無形固定資産 主な増減要因
三井不動産における「三井リンクラボ柏の葉2」等への新規投資、三井不動産アメリカグループ等の在外子会社における為替影響等。
Main Reasons for Changes in Property, Plant and Equipment and Intangible Assets
New investments by Mitsui Fudosan in properties including MITSUI LINK-Lab KASHIWANOHA 2, and the impact of foreign exchange rate movements on overseas subsidiaries, including the Mitsui Fudosan America Group.

*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 property, plant and equipment and intangible assets gained through investments in subsidiaries.

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　71

主だった投資回収などの増減要因をお伝えしますので、71 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 7,464 億円となり、
前期末から 1,433 億円の増加となっております。

内訳は、下の表に目を移していただき、
新規投資が主に三井不動産と三井不動産レジデンシャルの投資進捗により 2,253 億円、
原価回収が主に三井不動産レジデンシャルの分譲進捗により 788 億円、
その他減価償却などの要素でマイナス 30 億円となりました。

続いてページ左下、「有形・無形固定資産」の残高ですが、
4 兆 7,004 億円となり、前期末から 213 億円の増加となっております。

内訳は、下の表に目を移していただきまして、
「新規投資」が、三井不動産における「三井リンクラボ柏の葉 2 」等への投資により、合計で 427 億円、
その一方で、「減価償却」が 384 億円、「その他」として為替影響等により 170 億円の増加となりました。

以上、前期の物件売却の反動により減収減益が目立ってしまう決算となってはおりますが、

主要４セグメントのうち賃貸・マネジメント・施設営業の３セグメントにおいて、
第１四半期の過去最高を更新し、
経常利益・純利益の進捗も 25%を超えているなど順調に進捗しています。

更に、オフィスの増賃改定や商業施設の売上伸長の状況、
分譲の契約・協議の進捗状況、ホテルの予約状況などファンダメンタルズも引き続き好調です。

地政学リスクなど不確実性が高い中、国内外の金融・不動産環境の動向を注視しつつではありますが、
今期末の事業利益・純利益の達成、および「＆ INNOVATION 2030」で掲げる KPI の達成に向けて、全社グループを挙げて鋭意推進してまいります。

以上で、業績の説明を終わります。