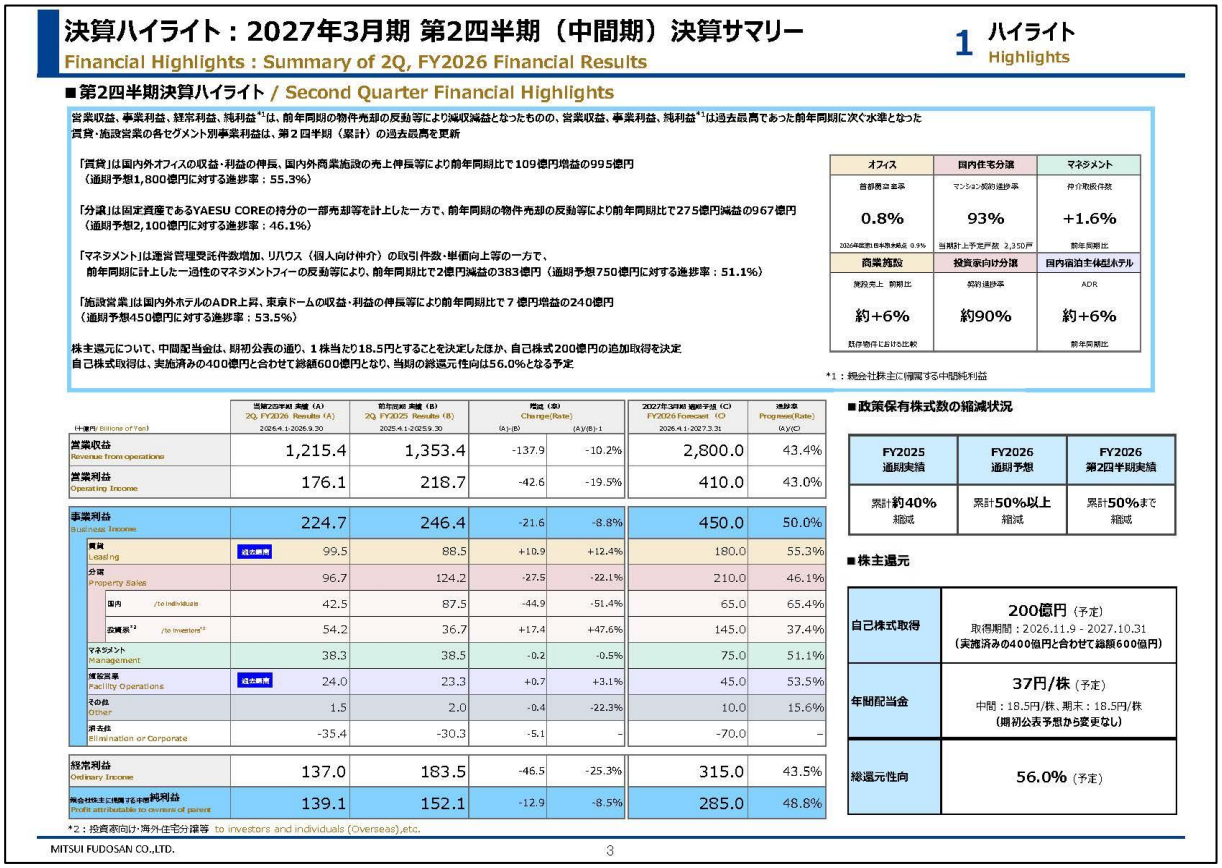


三井不動産グループの「2027 年 3 月期第 2 四半期決算」につきまして、詳細を説明いたします。

当社 IR サイトに掲示してある 11 月 6 日付け「決算説明資料」に沿って説明してまいります。

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



決算ハイライト：2027年3月期 第2四半期（中間期）決算サマリー
Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2026 Financial Results

1 ハイライト Highlights

■第2四半期決算ハイライト / Second Quarter Financial Highlights

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ものの、営業収益、事業利益、純利益*1は過去最高であった前年同期に次ぐ水準となった
賃貸・施設営業の各セグメント別事業利益は、第２四半期（累計）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109億円増益の995億円
（通期予想1,800億円に対する進捗率：55.3%）

「分譲」は固定資産であるYAESU COREの持分の一部売却等を計上した一方で、前年同期の物件売却の反動等により前年同期比で275億円減益の967億円
（通期予想2,100億円に対する進捗率：46.1%）

「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・単価向上等の一方で、
前年同期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等により、前年同期比で2億円減益の383億円（通期予想750億円に対する進捗率：51.1%）

「施設営業」は国内外ホテルの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７億円増益の240億円
（通期予想450億円に対する進捗率：53.5%）

株主還元について、中間配当金は、期初公表の通り、１株当たり18.5円とすることを決定したほか、自己株式200億円の追加取得を決定
自己株式取得は、実施済みの400億円と合わせて総額600億円となり、当期の総還元性向は56.0%となる予定

オフィス	国内住宅分譲	マネジメント
首都圏空室率	マンション契約進捗率	仲介取扱件数
0.8%	93%	+1.6%
2026年2月末 日本商業統計 0.9%	当期計上予定戸数 2,350戸	前年同期比
商業施設	**投資家向け分譲**	**国内宿泊主体型ホテル**
販売売上 前期比	契約進捗率	ADR
約+6%	約90%	約+6%
既存物件に占める比較		前年同期比

*1：親会社株主に帰属する中間純利益

(十億円/ Billions of Yen)	2Q, FY2026 Results (A) 2026.4.1-2026.9.30	2Q, FY2025 Results (B) 2025.4.1-2025.9.30	Change(Rate) (A)-(B)	Change(Rate) (A)/(B)-1	FY2026 Forecast (C) 2026.4.1-2027.3.31	Progress(Rate) (A)/(C)
営業収益 Revenue from operations	1,215.4	1,353.4	-137.9	-10.2%	2,800.0	43.4%
営業利益 Operating Income	176.1	218.7	-42.6	-19.5%	410.0	43.0%
事業利益 Business Income	224.7	246.4	-21.6	-8.8%	450.0	50.0%
賃貸 Leasing	過去最高 99.5	88.5	+10.9	+12.4%	180.0	55.3%
分譲 Property Sales	96.7	124.2	-27.5	-22.1%	210.0	46.1%
国内 /to Individuals	42.5	87.5	-44.9	-51.4%	65.0	65.4%
投資家*2 /to investors*2	54.2	36.7	+17.4	+47.6%	145.0	37.4%
マネジメント Management	38.3	38.5	-0.2	-0.5%	75.0	51.1%
施設営業 Facility Operations	過去最高 24.0	23.3	+0.7	+3.1%	45.0	53.5%
その他 Other	1.5	2.0	-0.4	-22.3%	10.0	15.6%
消去他 Elimination or Corporate	-35.4	-30.3	-5.1	-	-70.0	-
経常利益 Ordinary Income	137.0	183.5	-46.5	-25.3%	315.0	43.5%
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit attributable to owners of parent	139.1	152.1	-12.9	-8.5%	285.0	48.8%

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

■政策保有株式数の縮減状況

FY2025 通期実績	FY2026 通期予想	FY2026 第2四半期実績
累計約40% 縮減	累計50%以上 縮減	累計50%まで 縮減

■株主還元

自己株式取得	200億円（予定） 取得期間：2026.11.9 - 2027.10.31 （実施済みの400億円と合わせて総額600億円）
年間配当金	37円/株（予定） 中間：18.5円/株、期末：18.5円/株 （期初公表予想から変更なし）
総還元性向	56.0%（予定）

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２四半期累計の業績は、
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中間純利益のいずれも前年同期比で減収減益となりました。

もっとも、昨年度は上半期に物件売却が集中し、
売上高・事業利益・純利益が過去最高であったことの反動が大きく、
当第２四半期累計のこれら３つの指標は、前年同期に次ぐ高い水準となっております。

また、セグメント別の事業利益を見ますと、賃貸・施設営業の２つのセグメントにおいて、
第２四半期累計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 109 億円増益の 995 億円となり、通期予想 1,800 億円に対する進捗率は 55.3%。

「分譲」は固定資産である「YAESU CORE」の持分の一部売却等を計上した一方で、
前年同期の物件売却の反動等により前年同期比で 275 億円減益の 967 億円となり、
通期予想 2,100 億円に対する進捗率は 46.1%となりました。

また、右下のハコに記載の通り、
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、9 月末時点で 93%となったほか、投資家向け分譲の計上予定利益に対する契約進捗率は約 90%となっており、
分譲セグメント全体で 2,100 億円という高水準の利益計上の達成に向けて極めて順調に進捗しています。



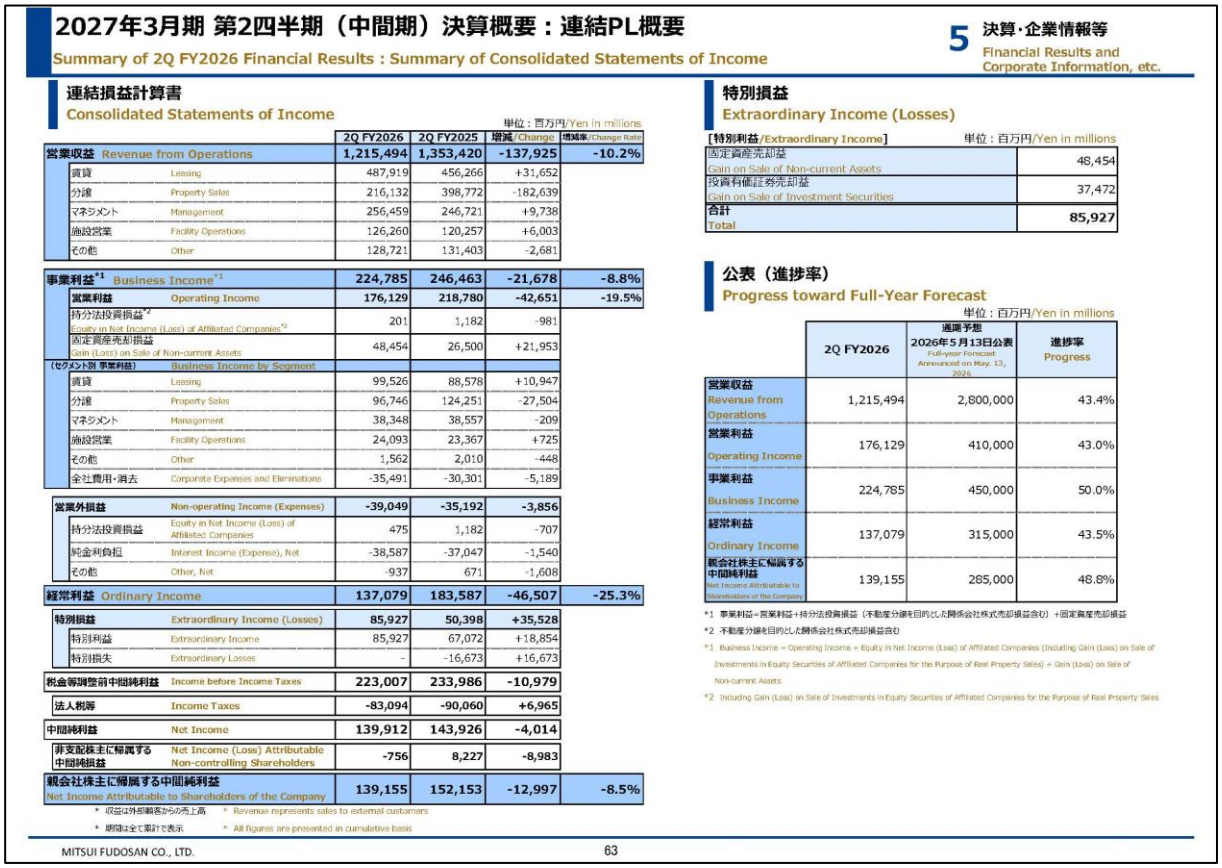
「マネジメント」は運営管理受託件数増加、
リハウス（個人向け仲介）の取引件数・単価向上等の一方で、
前年同期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等により、
前年同期比で 2 億円減益の 383 億円となり、通期予想 750 億円に対する進捗率は 51.1%となりました。

最後に「施設営業」については、
国内外ホテルの 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 7 億円増益の 240 億円となり、通期予想 450 億円に対する進捗率は 53.5%となりました。

また、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 2 四半期時点で 50%と、
目標の 50%縮減を達成しております。

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、
事業利益は 50.0%、親会社株主に帰属する中間純利益は 48.8%と、順調に進捗しております。

また、株主還元として、
中間配当金につきまして、期初公表の通り、1 株当たり 18.5 円とすることを決定したほか、
自己株式 200 億円の追加取得を決定いたしました。
自己株式取得については、実施済みの 400 億円と合わせて総額 600 億円となりますほか、
当期の総還元性向は 56%の予定となりました。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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

		2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		1,215,494	1,353,420	-137,925	-10.2%
賃貸	Leasing	487,919	456,266	+31,652	
分譲	Property Sales	216,132	398,772	-182,639	
マネジメント	Management	256,459	246,721	+9,738	
施設営業	Facility Operations	126,260	120,257	+6,003	
その他	Other	128,721	131,403	-2,681	
事業利益*1 Business Income*1		224,785	246,463	-21,678	-8.8%
営業利益	Operating Income	176,129	218,780	-42,651	-19.5%
持分法投資損益*2	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*2	201	1,182	-981	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets	48,454	26,500	+21,953	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	99,526	88,578	+10,947	
分譲	Property Sales	96,746	124,251	-27,504	
マネジメント	Management	38,348	38,557	-209	
施設営業	Facility Operations	24,093	23,367	+725	
その他	Other	1,562	2,010	-448	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-35,491	-30,301	-5,189	
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	-39,049	-35,192	-3,856	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	475	1,182	-707	
純金利負担	Interest Income (Expense), Net	-38,587	-37,047	-1,540	
その他	Other, Net	-937	671	-1,608	
経常利益 Ordinary Income		137,079	183,587	-46,507	-25.3%
特別損益	Extraordinary Income (Losses)	85,927	50,398	+35,528	
特別利益	Extraordinary Income	85,927	67,072	+18,854	
特別損失	Extraordinary Losses	-	-16,673	+16,673	
税金等調整前中間純利益	Income before Income Taxes	223,007	233,986	-10,979	
法人税等	Income Taxes	-83,094	-90,060	+6,965	
中間純利益	Net Income	139,912	143,926	-4,014	
非支配株主に帰属する中間純損益	Net Income (Loss) Attributable Non-controlling Shareholders	-756	8,227	-8,983	
親会社株主に帰属する中間純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		139,155	152,153	-12,997	-8.5%

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

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

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

【特別利益/Extraordinary Income】　単位：百万円/Yen in millions

固定資産売却益 Gain on Sale of Non-current Assets	48,454
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	37,472
合計 Total	85,927

公表（進捗率） Progress toward Full-Year Forecast

単位：百万円/Yen in millions

	2Q 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	1,215,494	2,800,000	43.4%
営業利益 Operating Income	176,129	410,000	43.0%
事業利益 Business Income	224,785	450,000	50.0%
経常利益 Ordinary Income	137,079	315,000	43.5%
親会社株主に帰属する中間純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	139,155	285,000	48.8%

*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 2 四半期累計は前年同期の物件売却の反動等により、
営業収益は 1 兆 2,154 億円、前年同期に比べて 1,379 億円、10.2%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 2,247 億円、
前年同期に比べて 216 億円、8.8%の減益、
経常利益は 1,370 億円、前年同期に比べて 465 億円、25.3%の減益、
親会社株主に帰属する中間純利益は 1,391 億円、
前年同期に比べて 129 億円、8.5%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2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要
Summary of 2Q 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

		2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益	Revenue from Operations	1,215,494	1,353,420	-137,925	-10.2%
賃貸	Leasing	487,919	456,266	+31,652	
分譲	Property Sales	216,132	398,772	-182,639	
マネジメント	Management	256,459	246,721	+9,738	
施設営業	Facility Operations	126,260	120,257	+6,003	
その他	Other	128,721	131,403	-2,681	
事業利益[*1]	Business Income[*1]	224,785	246,463	-21,678	-8.8%
営業利益	Operating Income	176,129	218,780	-42,651	-19.5%
持分法投資損益[*2]	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies[*2]	201	1,182	-981	
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets	48,454	26,500	+21,953	
（セグメント別 事業利益）	Business Income by Segment				
賃貸	Leasing	99,526	88,578	+10,947	
分譲	Property Sales	96,746	124,251	-27,504	
マネジメント	Management	38,348	38,557	-209	
施設営業	Facility Operations	24,093	23,367	+725	
その他	Other	1,562	2,010	-448	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-35,491	-30,301	-5,189	
営業外損益	Non-operating Income (Expenses)	-39,049	-35,192	-3,856	
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	475	1,182	-707	
純金利負担	Interest Income (Expense), Net	-38,587	-37,047	-1,540	
その他	Other, Net	-937	671	-1,608	
経常利益	Ordinary Income	137,079	183,587	-46,507	-25.3%
特別損益	Extraordinary Income (Losses)	85,927	50,398	+35,528	
特別利益	Extraordinary Income	85,927	67,072	+18,854	
特別損失	Extraordinary Losses	-	-16,673	+16,673	
税金等調整前中間純利益	Income before Income Taxes	223,007	233,986	-10,979	
法人税等	Income Taxes	-83,094	-90,060	+6,965	
中間純利益	Net Income	139,912	143,926	-4,014	
非支配株主に帰属する中間純損益	Net Income (Loss) Attributable Non-controlling Shareholders	-756	8,227	-8,983	
親会社株主に帰属する中間純利益	Net Income Attributable to Shareholders of the Company	139,155	152,153	-12,997	-8.5%

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

特別損益 Extraordinary Income (Losses)

【特別利益/Extraordinary Income】 単位：百万円/Yen in millions

固定資産売却益 Gain on Sale of Non-current Assets	48,454
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	37,472
合計 Total	85,927

公表（進捗率） Progress toward Full-Year Forecast

単位：百万円/Yen in millions

	2Q 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	1,215,494	2,800,000	43.4%
営業利益 Operating Income	176,129	410,000	43.0%
事業利益 Business Income	224,785	450,000	50.0%
経常利益 Ordinary Income	137,079	315,000	43.5%
親会社株主に帰属する中間純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company	139,155	285,000	48.8%

*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。

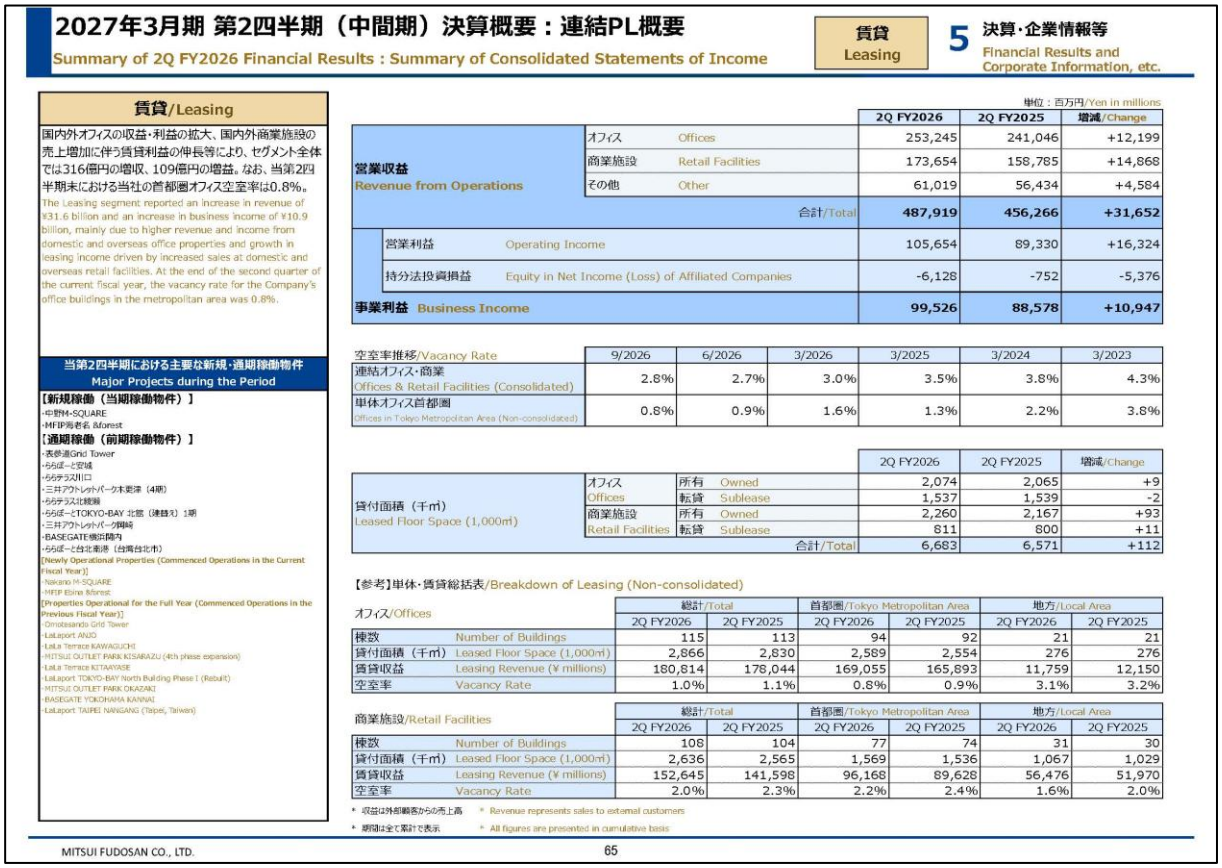
「持分法投資損益」は、4 億円と前年同期に比べて 7 億円の減益となりました。
これはアジアにおける分譲住宅の利益計上が進む一方で、
主に米国賃貸住宅の竣工にともなう費用の増加等によるものです。

「純金利負担」は 385 億円と、前年同期に比べて 15 億円の増となりました。
主に、国内での投資進捗と金利上昇の影響で円貨の負担が増加したことによるものです。

さらに「受取配当金」や「その他営業外損益」などを加味した
「その他」が除却損の計上等により、マイナス 9 億円と、前年同期に比べてマイナス 16 億円。

以上、営業外損益全体ではマイナス 390 億円と、
前年同期に比べてマイナス 38 億円となりました。

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 2 四半期累計の特別利益としては、859 億円を計上いたしました。
内訳としては、八重洲二丁目中地区の「YAESU CORE」の持分の一部売却等による
固定資産売却益 484 億円と、政策保有株式等の売却による投資有価証券売却益 374 億円です。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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316億円の増収、109億円の増益。なお、当第2四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は0.8%。

The Leasing segment reported an increase in revenue of ¥31.6 billion and an increase in business income of ¥10.9 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. At the end of the second quarter of the current fiscal year, the vacancy rate for the Company's office buildings in the metropolitan area was 0.8%.

当第2四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
・MFIP海老名 &forest
【通期稼働（前期稼働物件）】
・表参道Grid Tower
・らら ぽーと堺
・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 テラス北越谷
・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
・BASEGATE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
・MFIP Ebina &forest
[Properties Operational for the Full Year (Commenced Operations in the Previous Fiscal Year)]
・Omotesando Grid Tower
・LaLaport ANJO
・LaLa Terrace KAWAGUCHI
・MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (4th phase expansion)
・LaLa Terrace KITAKYASE
・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

			2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Offices	253,245	241,046	+12,199
	商業施設	Retail Facilities	173,654	158,785	+14,868
	その他	Other	61,019	56,434	+4,584
	合計/Total		**487,919**	**456,266**	**+31,652**
営業利益	Operating Income		105,654	89,330	+16,324
持分法投資損益	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies		-6,128	-752	-5,376
事業利益 Business Income			**99,526**	**88,578**	**+10,947**

空室率推移/Vacancy Rate	9/2026	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023
連結オフィス・商業 Offices & Retail Facilities (Consolidated)	2.8%	2.7%	3.0%	3.5%	3.8%	4.3%
単体オフィス首都圏 Offices in Tokyo Metropolitan Area (Non-consolidated)	0.8%	0.9%	1.6%	1.3%	2.2%	3.8%

			2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
賃付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	所有 Owned	2,074	2,065	+9
		転貸 Sublease	1,537	1,539	-2
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,260	2,167	+93
		転貸 Sublease	811	800	+11
	合計/Total		6,683	6,571	+112

【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	
		2Q FY2026	2Q FY2025	2Q FY2026	2Q FY2025	2Q FY2026	2Q FY2025
棟数	Number of Buildings	115	113	94	92	21	21
賃付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,866	2,830	2,589	2,554	276	276
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	180,814	178,044	169,055	165,893	11,759	12,150
空室率	Vacancy Rate	1.0%	1.1%	0.8%	0.9%	3.1%	3.2%

商業施設/Retail Facilities

		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		2Q FY2026	2Q FY2025	2Q FY2026	2Q FY2025	2Q FY2026	2Q FY2025
棟数	Number of Buildings	108	104	77	74	31	30
賃付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,636	2,565	1,569	1,536	1,067	1,029
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	152,645	141,598	96,168	89,628	56,476	51,970
空室率	Vacancy Rate	2.0%	2.3%	2.2%	2.4%	1.6%	2.0%

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　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。

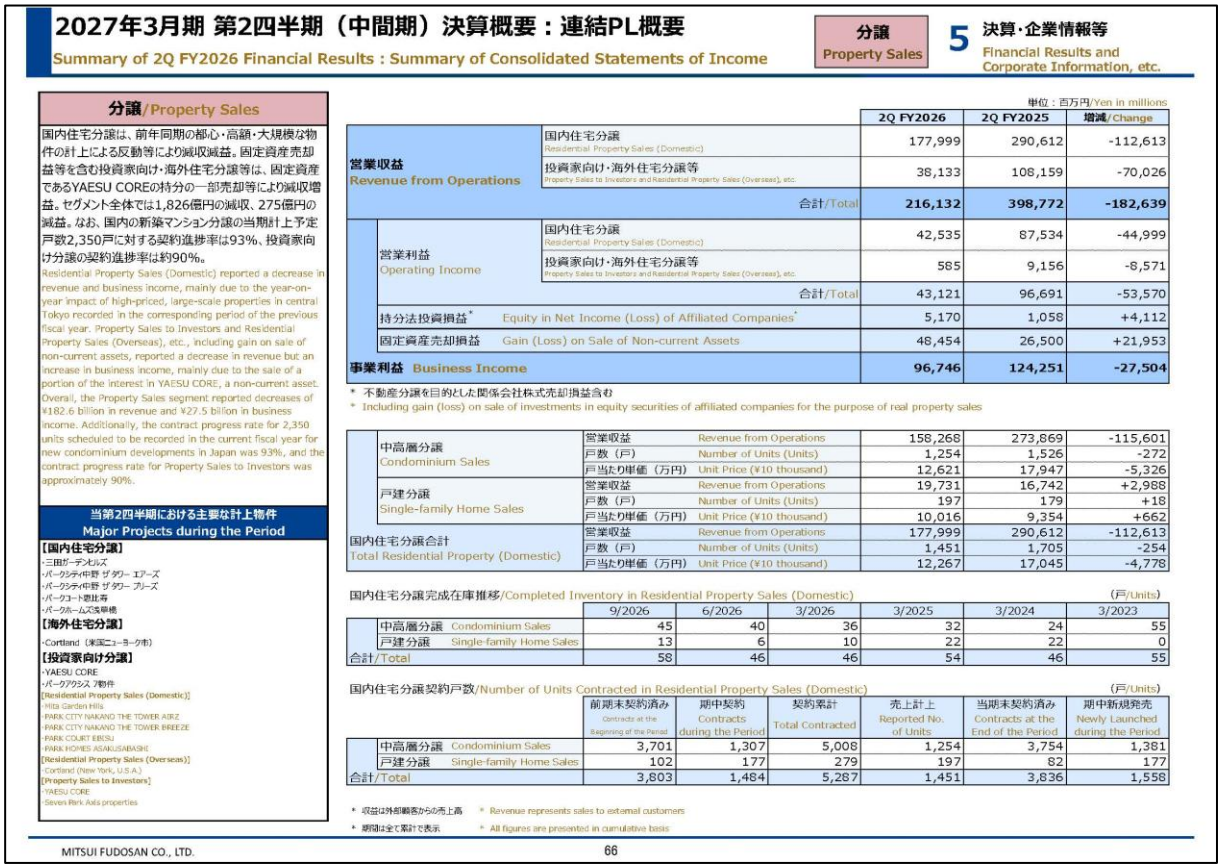
ページ最上段に記載のとおり、当第 2 四半期累計の営業収益は 4,879 億円、
営業利益は 1,056 億円。前年同期比で 316 億円の増収、163 億円の増益となっております。

主な要因は、国内における増賃効果等や、米国における「50 ハドソンヤード」の稼働率の向上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」などの物件における通期稼働による売上増加や、
国内の「既存」商業施設の施設全体の売上が前年同期比で約 6 %増加したこと等によるものです。

一方で、米国賃貸住宅の竣工にともなう費用の増加等により、持分法投資損益がマイナス 61 億円と、
前年同期比 53 億円の減益となりましたが、営業利益と持分法投資損益を合算した事業利益は 995 億円と、前年同期比 109 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 9 月末で 0.8%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で、ほぼ全件増賃合意できているほか、増賃率については、期初時点で、今期は 2 桁%に乗せた増賃を達成すると申し上げていましたが、期初想定していた率よりも高い増賃率を獲得できています。

なお、更なる詳細につきましては、11 月 10 日のビルディング本部長によるプレゼンテーションで
ご説明させていただきますので、是非こちらをご視聴頂ければ幸いです。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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、固定資産であるYAESU COREの持分の一部売却等により減収増益。セグメント全体では1,826億円の減収、275億円の減益。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93%、投資家向け分譲の契約進捗率は約90%。

Residential Property Sales (Domestic) reported a decrease in revenue and business income, mainly due to the year-on-year impact of high-priced, large-scale properties in central Tokyo recorded in the corresponding period of the previous fiscal year. Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc., including gain on sale of non-current assets, reported a decrease in revenue but an increase in business income, mainly due to the sale of a portion of the interest in YAESU CORE, a non-current asset. Overall, the Property Sales segment reported decreases of ¥182.6 billion in revenue and ¥27.5 billion in business income. Additionally, the contract progress rate for 2,350 units scheduled to be recorded in the current fiscal year for new condominium developments in Japan was 93%, and the contract progress rate for Property Sales to Investors was approximately 90%.

当第2四半期における主要な計上物件
Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】
・三田ガーデンヒルズ
・パークシティ中野 ザ タワー エアーズ
・パークシティ中野 ザ タワー ブリーズ
・パークコート恵比寿
・パークホームズ浅草橋
【海外住宅分譲】
・Cortland（米国ニューヨーク市）
【投資家向け分譲】
・YAESU CORE
・パークアクシス 7物件
[Residential Property Sales (Domestic)]
・Hita Garden Hills
・PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ
・PARK CITY NAKANO THE TOWER BREEZE
・PARK COURT EBISU
・PARK HOMES ASAKUSABASHI
[Residential Property Sales (Overseas)]
・Cortland (New York, U.S.A.)
[Property Sales to Investors]
・YAESU CORE
・Seven Park Axis properties

単位：百万円/Yen in millions

		2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	177,999	290,612	-112,613
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	38,133	108,159	-70,026
	合計/Total	**216,132**	**398,772**	**-182,639**
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	42,535	87,534	-44,999
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	585	9,156	-8,571
	合計/Total	43,121	96,691	-53,570
持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*		5,170	1,058	+4,112
固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets		48,454	26,500	+21,953
事業利益 Business Income		**96,746**	**124,251**	**-27,504**

* 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

			2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	158,268	273,869	-115,601
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,254	1,526	-272
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,621	17,947	-5,326
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	19,731	16,742	+2,988
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	197	179	+18
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	10,016	9,354	+662
国内住宅分譲合計 Total Residential Property (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	177,999	290,612	-112,613
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,451	1,705	-254
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,267	17,045	-4,778

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

	9/2026	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominium Sales	45	40	36	32	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	13	6	10	22	22	0
合計/Total	58	46	46	54	46	55

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	1,307	5,008	1,254	3,754	1,381
戸建分譲 Single-family Home Sales	102	177	279	197	82	177
合計/Total	3,803	1,484	5,287	1,451	3,836	1,558

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　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」の反動等により、
営業収益は前年同期比 1,826 億円減収の 2,161 億円、
事業利益は前年同期比 275 億円減益の 967 億円となりました。

そのようななかで「国内住宅分譲」については、左側のコメント欄に記載ございますように、
「パークシティ中野 ザ タワー エアーズ／ブリーズ」の引渡しが進捗し、
営業収益 1,779 億円、営業利益 425 億円の計上となりました。

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 2,267 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 2 四半期累計では、
都心・高額物件の計上があったこともあり、23.9%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 2 四半期末の完成在庫は、中高層が 45 戸、戸建が 13 戸と、
中高層と戸建を合計しても 58 戸となっており、引き続き低い水準を維持しております。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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、固定資産であるYAESU COREの持分の一部売却等により減収増益。セグメント全体では1,826億円の減収、275億円の減益。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93%、投資家向け分譲の契約進捗率は約90%。

Residential Property Sales (Domestic) reported a decrease in revenue and business income, mainly due to the year-on-year impact of high-price, large-scale properties in central Tokyo recorded in the corresponding period of the previous fiscal year. Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc., including gain on sale of non-current assets, reported a decrease in revenue but an increase in business income, mainly due to the sale of a portion of the interest in YAESU CORE, a non-current asset. Overall, the Property Sales segment reported decreases of ¥182.6 billion in revenue and ¥27.5 billion in business income. Additionally, the contract progress rate for 2,350 units scheduled to be recorded in the current fiscal year for new condominium developments in Japan was 93%, and the contract progress rate for Property Sales to Investors was approximately 90%.

当第2四半期における主要な計上物件
Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】
- ご自由ヶ丘ネルズ
- パークホームズ中野 ザ タワー エアーズ
- パークホームズ中野 ザ タワー ブリーズ
- パークコート赤坂 檜
- パークホームズ浅草橋

【海外住宅分譲】
- Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】
- YAESU CORE
- パークアクシス 7駅外
- [Residential Property Sales (Domestic)]
- PARK COURT AKASAKA
- [Residential Property Sales (Overseas)]
- Cortland (New York, U.S.A.)
- [Property Sales to Investors]
- YAESU CORE

単位：百万円/Yen in millions

			2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	177,999	290,612	-112,613
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	38,133	108,159	-70,026
		合計/Total	216,132	398,772	-182,639
	営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales (Domestic)	42,535	87,534	-44,999
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales (Overseas), etc.	585	9,156	-8,571
		合計/Total	43,121	96,691	-53,570
	持分法投資損益* Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*		5,170	1,058	+4,112
	固定資産売却損益 Gain (Loss) on Sale of Non-current Assets		48,454	26,500	+21,953
事業利益 Business Income			96,746	124,251	-27,504

* 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

			2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	158,268	273,869	-115,601
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,254	1,526	-272
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,621	17,947	-5,326
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益	Revenue from Operations	19,731	16,742	+2,988
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	197	179	+18
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	10,016	9,354	+662
国内住宅分譲合計 Total Residential Property (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	177,999	290,612	-112,613
	戸数（戸）	Number of Units (Units)	1,451	1,705	-254
	戸当たり単価（万円）	Unit Price (¥10 thousand)	12,267	17,045	-4,778

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

	9/2026	6/2026	3/2026	3/2025	3/2024	3/2023
中高層分譲 Condominium Sales	45	40	36	32	24	55
戸建分譲 Single-family Home Sales	13	6	10	22	22	0
合計/Total	58	46	46	54	46	55

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

	期首未契約済み 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	1,307	5,008	1,254	3,754	1,381
戸建分譲 Single-family Home Sales	102	177	279	197	82	177
合計/Total	3,803	1,484	5,287	1,451	3,836	1,558

* 売上計上は前期末からの売上高　* Revenue represents sales to external customers
* 期間2Qで累計で表示　* All figures are presented in cumulative terms

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、前年同期に物流施設（MFLP）等の計上があったことの反動などにより、
前年同期比 700 億円減収の 381 億円、営業利益は 85 億円減益の 5 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 41 億円増益の 51 億円、
固定資産売却損益は、「YAESU CORE」の持分の一部売却を計上していること等が寄与し、
前年同期比 219 億円の増益の 484 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 174 億円増益の 542 億円となりました。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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の一方で、前年同期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等により、増収減益。セグメント全体では97億円の増収、2億円の減益。

Property Management reported an increase in revenue and business income mainly due to an increase in the number of properties under management. Brokerage & Asset Management, etc. reported an increase in revenue but a decrease in business income, as increases in the number of transactions and the average transaction value at Rehouse (brokerage for individuals) were offset by the absence of one-time management fees recorded in the corresponding period of the previous fiscal year, among other factors. Overall, the Management segment reported an increase of ¥9.7 billion in revenue and a decrease of ¥0.2 billion in business income.

単位：百万円/Yen in millions

		2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	191,735	182,282	+9,452
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	64,724	64,438	+286
	合計/Total	**256,459**	**246,721**	**+9,738**
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	22,487	20,356	+2,130
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	15,861	18,200	-2,339
	合計/Total	38,348	38,557	-209
事業利益 Business Income		**38,348**	**38,557**	**-209**

	2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	255,696	250,678	+5,018
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	17,677	17,419	+258
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	470	438	+32

* 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：17,715件（前年同期比＋276件）
* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
(Reference) Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before eliminations: 17,715 (+276 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
* 期間は全て累計で表示　* All figures are presented in cumulative basis

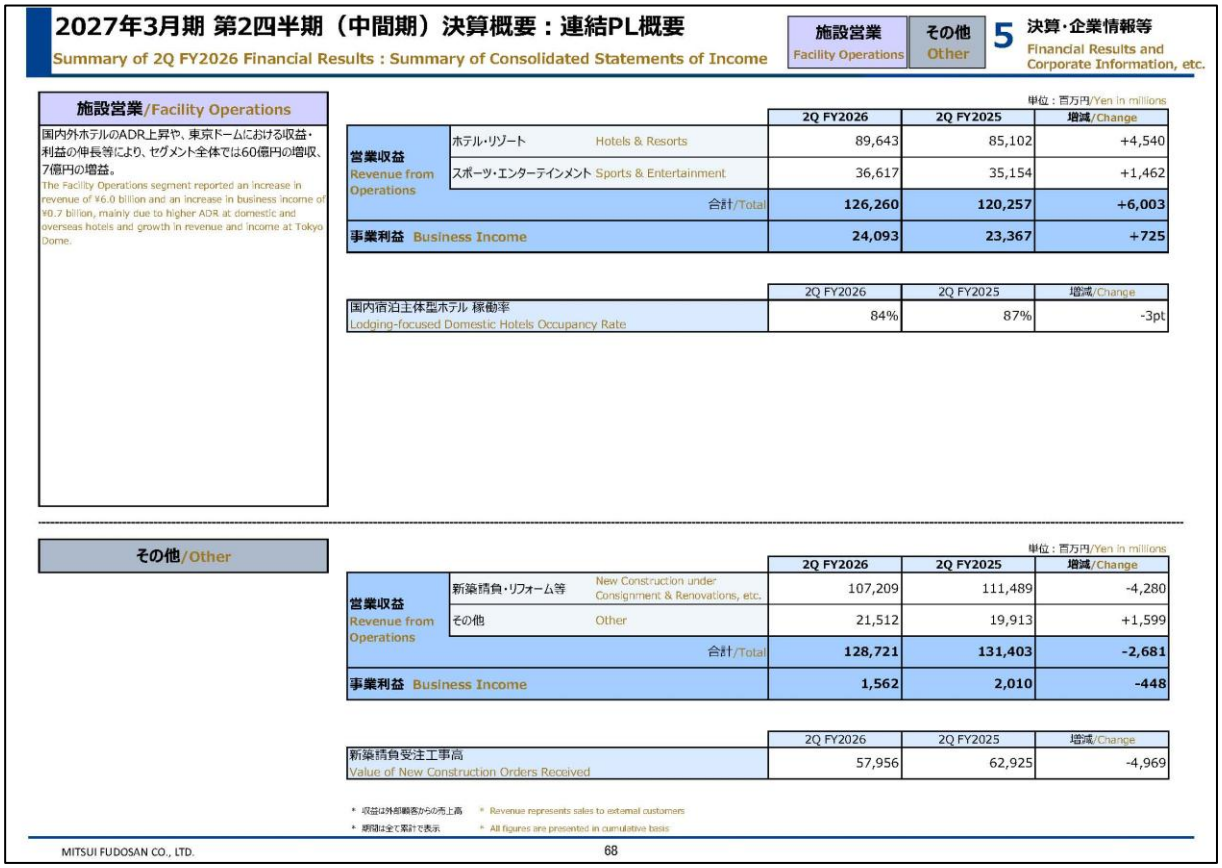
MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 67

続いて、「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 2 四半期累計の
営業収益は 2,564 億円、事業利益は 383 億円。
前年同期に比べて 97 億円の増収、2 億円の減益となりました。

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 1,917 億円、事業利益 224 億円の計上となりました。
前年同期に比べて 94 億円の増収、21 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における
利益率の高い物件の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 647 億円、事業利益 158 億円の計上となりました。
前年同期に比べて 2 億円の増収、23 億円の減益となりました。
主な要因は、個人向け仲介における取引件数および取引単価が向上した一方で、
前年同期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等によるものです。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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

国内外ホテルの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60億円の増収、7億円の増益。

The Facility Operations segment reported an increase in revenue of ¥6.0 billion and an increase in business income of ¥0.7 billion, mainly due to higher ADR at domestic and overseas hotels and growth in revenue and income at Tokyo Dome.

単位：百万円/Yen in millions

		2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	89,643	85,102	+4,540
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	36,617	35,154	+1,462
	合計/Total	**126,260**	**120,257**	**+6,003**
事業利益 Business Income		**24,093**	**23,367**	**+725**

	2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	84%	87%	-3pt

その他/Other

単位：百万円/Yen in millions

		2Q FY2026	2Q 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 & Renovations, etc.	107,209	111,489	-4,280
	その他 Other	21,512	19,913	+1,599
	合計/Total	**128,721**	**131,403**	**-2,681**
事業利益 Business Income		**1,562**	**2,010**	**-448**

	2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
新築請負受注工事高 Value of New Construction Orders Received	57,956	62,925	-4,969

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

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD.　68

続いて、「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 2 四半期累計の
営業収益は 1,262 億円、事業利益は 240 億円の計上となりました。
前年同期に比べて 60 億円の増収、7 億円の増益となりました。

こちらの要因は、
主に国内宿泊主体型ホテルが 84%と好調な稼働率を維持する中で、
ADR が前年同期比で約 6 %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増加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 2 四半期累計の営業収益は 1,287 億円、事業利益は 15 億円。
前年同期に比べて 26 億円の減収、4 億円の減益となっております。
主な要因としては、新築請負において、売上棟数の減少等によるものです。
「その他」セグメントの大部分を占めている新築請負は、事業の特性上、
年度末に収益・利益が偏る傾向にあるため、下期に向けて利益が積みあがっていく想定です。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q 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

				2Q FY2026	2Q FY2025	増減/Change
賃貸 Leasing		営業収益	Revenue from Operations	105,660	92,525	+13,135
		事業利益①	Business Income (1)	23,524	20,231	+3,293
分譲 Property Sales		営業収益	Revenue from Operations	7,513	59,290	-51,777
		事業利益②	Business Income (2)	3,412	-354	+3,767
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.		営業収益	Revenue from Operations	13,466	12,327	+1,139
		事業利益③	Business Income (3)	178	10	+168
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))				27,115	19,886	+7,229
海外事業利益比率*1 Overseas Business Income Ratio*1				12.1%	8.1%	+4.0pt

*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2四半期158.29円/$ 前年同期148.40円/$
*1 Total Overseas Business Income ÷ Consolidated Business Income × 100
*2 Foreign exchange: Average rate for 2Q FY2026 ¥158.29 to US$1 ; 2Q FY2025 ¥148.40 to US$1

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

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 69

続いて、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 2 四半期累計は 271 億円となり、
前年同期に比べて 72 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、
台湾における「ららぽーと台北南港」などの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 131 億円の増収、32 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 517 億円の減収となりましたが、
アジアの持分法における分譲住宅の利益進捗等により 37 億円の増益となりました。

「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 11 億円の増収、1 億円の増益となりました。

なお、第 2 四半期累計での海外事業利益の比率は 12.1%となっております。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結BS概要

Summary of 2Q 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

		2Q FY2026	FY2025	増減 /Change
流動資産	Current Assets	3,638,937	3,245,095	+393,842
現金・預金	Cash and Deposits	160,475	82,354	+78,121
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	77,690	85,739	-8,049
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,917,655	2,603,087	+314,568
未成工事支出金	Expenditures on Contracts in Progress	12,681	10,438	+2,242
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,614	8,895	-281
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	23,275	11,468	+11,806
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,662	5,670	-7
その他の流動資産	Other Current Assets	434,843	439,368	-4,524
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,961	-1,927	-34
有形固定資産	Property, Plant and Equipment	4,721,055	4,551,721	+169,334
建物及び構築物	Buildings and Structures	2,020,665	1,895,210	+125,454
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	101,156	81,112	+20,044
土地	Land	2,197,778	2,139,048	+58,729
建設仮勘定	Construction in Progress	167,713	209,090	-41,377
その他	Other	233,741	227,258	+6,482
無形固定資産	Intangible Assets	135,789	127,389	+8,400
有形・無形固定資産	Property, Plant and Equipment and Intangible Assets	4,856,845	4,679,110	+177,734
投資その他資産	Investments and Other Assets	2,178,702	2,179,269	-566
投資有価証券	Investment Securities	1,442,787	1,480,844	-38,057
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	61,542	47,072	+14,470
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	179,631	178,767	+863
退職給付に係る資産	Retirement Benefit Asset	104,820	105,015	-195
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	35,994	34,416	+1,578
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	355,068	334,352	+20,716
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,141	-1,200	+58
資産計	Total Assets	10,674,485	10,103,474	+571,011

		2Q FY2026	FY2025	増減 /Change
流動負債	Current Liabilities	2,223,648	1,847,702	+375,945
支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	140,214	185,403	-45,189
短期借入金	Short-term Debt	855,118	810,263	+44,855
コマーシャルペーパー	Commercial Paper	281,184	132,794	+148,389
短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	141,770	13,100	+128,670
未払法人税等	Accrued Income Taxes	88,490	80,023	+8,467
契約負債	Contract Liabilities	189,637	186,109	+3,527
完成工事補償引当金	Provision for Warranty Repair on Completed Construction	1,666	1,816	-150
その他流動負債	Other Current Liabilities	525,566	438,190	+87,375
固定負債	Non-current Liabilities	4,997,035	4,870,928	+126,107
社債	Bonds Payable	1,007,388	1,048,075	-40,687
長期借入金	Long-term Debt	2,757,044	2,628,313	+128,731
預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	529,737	513,526	+16,211
役員退職慰労引当金	Provision for Directors' Retirement Benefits	973	939	+34
株式報酬引当金	Provision for Stock Compensation	1,234	1,699	-464
退職給付に係る負債	Retirement Benefit Liability	37,545	36,721	+824
繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	255,619	263,501	-7,882
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	326,408	297,068	+29,339
有利子負債	Interest-bearing Debt	5,042,506	4,632,547	+409,959
うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	359,254	352,671	+6,583
余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	350,106	334,758	+15,347
負債計	Total Liabilities	7,220,683	6,718,630	+502,052
資本金	Common Stock	342,463	341,800	+662
資本剰余金	Capital Surplus	207,946	311,560	-103,614
利益剰余金	Retained Earnings	2,012,837	1,922,741	+90,095
自己株式	Treasury Stock	-1,435	-67,463	+66,027
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	166,075	165,931	+144
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	315,910	335,470	-19,560
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	8,907	8,744	+163
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	256,755	216,411	+40,344
退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	39,117	42,311	-3,193
新株予約権	Share Acquisition Rights	490	585	-95
非支配株主持分	Non-controlling Interests	104,734	106,750	-2,016
純資産計	Total Net Assets	3,453,802	3,384,844	+68,958
(D／Eレシオ)	(D/E Ratio)	1.51	1.41	+0.10
(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	10,674,485	10,103,474	+571,011

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+1,045億円。
Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the Period: +¥104.5 billion.

（参考） 為替/Foreign Exchange
2026年6月末 162.39円/ドル 2025年12月末 156.56円/ドル
2026年6月末 215.05円/ポンド 2025年12月末 211.43円/ポンド
¥162.39 to US$1 as of June 30, 2026, ¥156.56 to US$1 as of December 31, 2025
¥215.05 to £1 as of June 30, 2026, ¥211.43 to £1 as of December 31, 2025

MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 70

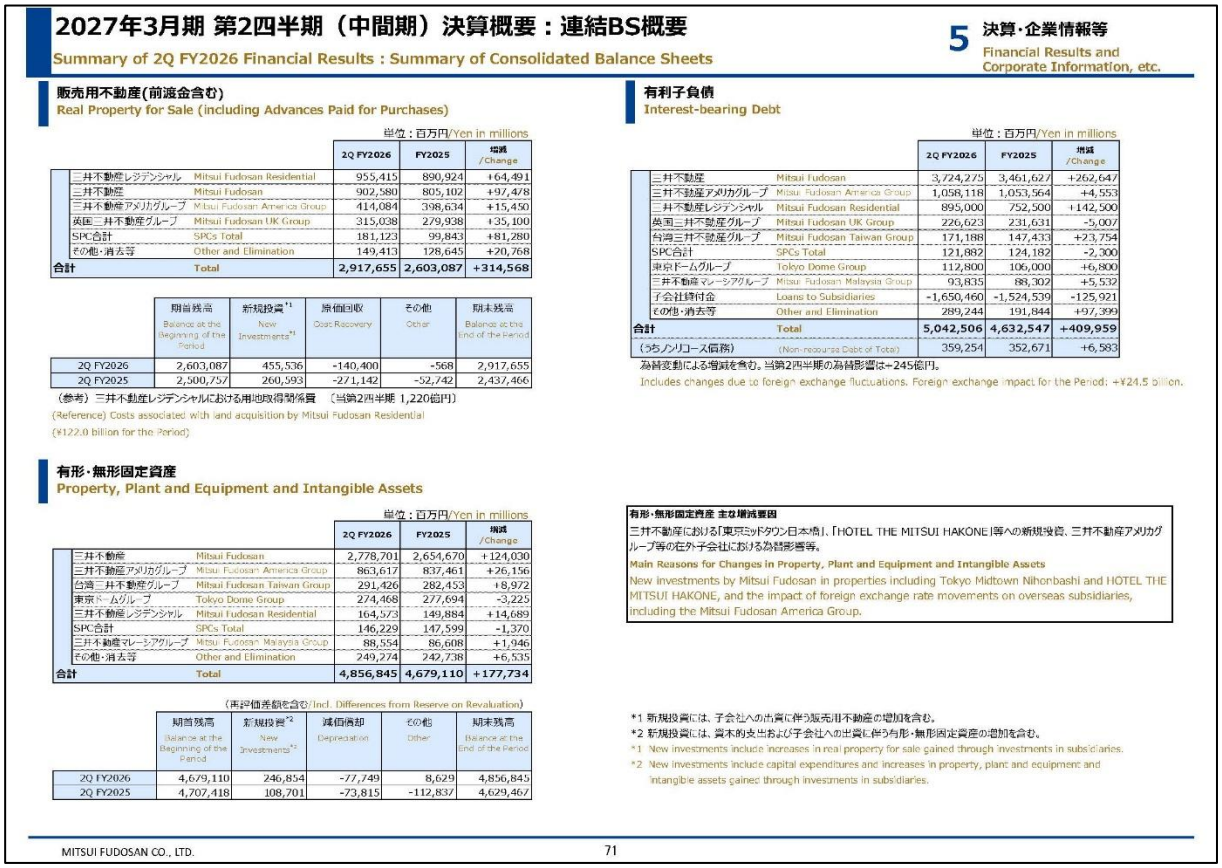
続きまして、BS の説明に移らせていただきます。70 ページをご覧ください。

ページ左側、最下段に記載がありますが、
当第 2 四半期末の資産残高は 10 兆 6,744 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 5,710 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 1,045 億円となりました。

右に目を移して頂き、有利子負債残高は、
主に国内外の物件取得費・建物工事費等の支払いにより、
前期末から 4,099 億円の増加の 5 兆 425 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があった一方で、
利益計上等により前期末から 689 億円増加し、3 兆 4,538 億円となりました。

以上により、当第 2 四半期末の DE レシオは 1.51 倍、自己資本比率は 31.4%となりました。



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結BS概要

Summary of 2Q 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

			2Q FY2026	FY2025	増減 /Change
	三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	955,415	890,924	+64,491
	三井不動産	Mitsui Fudosan	902,580	805,102	+97,478
	三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	414,084	398,634	+15,450
	英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	315,038	279,938	+35,100
	SPC合計	SPCs Total	181,123	99,843	+81,280
	その他・消去等	Other and Elimination	149,413	128,645	+20,768
合計		Total	2,917,655	2,603,087	+314,568

	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
2Q FY2026	2,603,087	455,536	-140,400	-568	2,917,655
2Q FY2025	2,500,757	260,593	-271,142	-52,742	2,437,466

（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2四半期 1,220億円）

(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥122.0 billion for the Period)

有利子負債 Interest-bearing Debt

単位：百万円/Yen in millions

			2Q FY2026	FY2025	増減 /Change
	三井不動産	Mitsui Fudosan	3,724,275	3,461,627	+262,647
	三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,058,118	1,053,564	+4,553
	三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	895,000	752,500	+142,500
	英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	226,623	231,631	-5,007
	台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	171,188	147,433	+23,754
	SPC合計	SPCs Total	121,882	124,182	-2,300
	東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	112,800	106,000	+6,800
	三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	93,835	88,302	+5,532
	子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,650,460	-1,524,539	-125,921
	その他・消去等	Other and Elimination	289,244	191,844	+97,399
合計		Total	5,042,506	4,632,547	+409,959
（うちノンリコース借入）		(Non-recourse Debt of Total)	359,254	352,671	+6,583

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+245億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the Period: +¥24.5 billion.

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

単位：百万円/Yen in millions

			2Q FY2026	FY2025	増減 /Change
	三井不動産	Mitsui Fudosan	2,778,701	2,654,670	+124,030
	三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	863,617	837,461	+26,156
	台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	291,426	282,453	+8,972
	東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	274,468	277,694	-3,225
	三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	164,573	149,884	+14,689
	SPC合計	SPCs Total	146,229	147,599	-1,370
	三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	88,554	86,608	+1,946
	その他・消去等	Other and Elimination	249,274	242,738	+6,535
合計		Total	4,856,845	4,679,110	+177,734

（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
2Q FY2026	4,679,110	246,854	-77,749	8,629	4,856,845
2Q FY2025	4,707,418	108,701	-73,815	-112,837	4,629,467

有形・無形固定資産 主な増減要因

三井不動産における「東京ミッドタウン日本橋」、「HOTEL THE MITSUI HAKONE」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 Tokyo Midtown Nihonbashi and HOTEL THE MITSUI HAKONE, 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 9,176 億円となり、前期末から 3,145 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頂き、
新規投資が主に三井不動産とレジデンシャル社等の投資進捗により 4,555 億円、
原価回収が主にレジデンシャル社の分譲進捗により 1,404 億円、
その他減価償却や為替影響などの要素でマイナス 5 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 8,568 億円となり、前期末から 1,777 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頂きまして、
「新規投資」が、三井不動産における「東京ミッドタウン日本橋」、
「HOTEL THE MITSUI HAKONE」の竣工などにより、合計で 2,468 億円、
その一方で「減価償却」が 777 億円、「その他」として為替影響等により 86 億円の増加となりました。



以上、中間決算は、事業利益の進捗が 50%、純利益の進捗も約 49%となっており、
通期の業績予想の達成にむけて順調に進捗しています。

更に、国内新築マンション分譲の契約進捗率は 93%、
投資家向け分譲では既に約 90%の契約進捗率となっているほか、
オフィスの増賃改定や商業施設の売上伸長・ホテルの ADR の伸長の状況などと合わせて
ファンダメンタルズも引き続き好調です。

引き続き、金利・為替等ボラティリティが高い中ですが、国内外の金融・不動産環境の動向を注視しつつ、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、全社グループを上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。