

2026年3月期第2四半期（中間期）決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 2Q FY2025

(1) 連結経営成績(累計)/Consolidated Result of Operations (year-to-date)

(%表示は対前年中間期増減率/Percentages indicate year-on-year changes)

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する中間純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%
2Q, FY2025	1,353,420	16.4	218,780	29.1	246,463	42.3	183,587	33.7	152,153	72.3
2Q, FY2024	1,162,438	-0.2	169,470	-5.7	173,144	-6.4	137,322	-11.1	88,322	-31.7

*包括利益/Comprehensive Income 2Q,FY2025 : 124,445百万円/¥ 124,445 million (28.9%) ; 2Q,FY2024 : 96,528百万円/¥ 96,528 million (-58.6%)

*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を含む） + 固定資産売却損益

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

	1株当たり中間純利益 Earnings per Share	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
2Q, FY2025	54.88	54.86
2Q, FY2024	31.55	31.53

(2) 連結財政状態/Consolidated Financial Position

	総資産 Total Assets	純資産 Net Assets	自己資本比率 Equity Ratio	1株当たり純資産 Net Assets Per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
2Q, FY2025	9,838,041	3,338,984	32.9	1,165.78
FY2024	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 2Q,FY2025 : 3,232,064百万円/¥ 3,232,064 million ; FY2024 : 3,146,837百万円/¥ 3,146,837 million

配当の状況/Cash Dividends

	年間配当金/Cash Dividends per Share				
	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	期末/Year-End	合計/Total
FY2024	円/Yen —	円/Yen 15.00	円/Yen —	円/Yen 16.00	円/Yen 31.00
FY2025	円/Yen —	円/Yen 17.00			
FY2025（予想/forecast）			円/Yen —	円/Yen 17.00	円/Yen 34.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有 (Note) Revisions to the forecast of cash dividends since the latest announcement: Yes

2026年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2026

(%表示は、対前期増減率 / Percentages indicate year-on-year changes)

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent		1株当たり当期純利益 Earnings per Share
	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
通期/Full year	2,700,000	2.8	385,000	3.3	430,000	7.9	295,000	1.6	265,000	6.5	95.59

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有 (Note) Revisions to the earnings forecasts since the latest announcement: Yes

発行済株式数（普通株式）/Number of outstanding shares (common stocks)

株/Shares

期末発行済株式数（自己株式を含む） Total number of shares outstanding at the end of the period (including treasury stocks)	2Q, FY2025	2,782,189,711	FY2024	2,782,189,711
期末自己株式数 Number of treasury stocks at the end of the period	2Q, FY2025	9,753,431	FY2024	9,818,498
期中平均株式数（中間期） Average number of shares outstanding during the quarter (cumulative)	2Q, FY2025	2,772,376,376	2Q, FY2024	2,799,761,291

2026年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, 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

		2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations		1,353,420	1,162,438	+190,982	16.4%
賃貸	Leasing	456,266	419,706	+36,559	
分譲	Property Sales	398,772	267,571	+131,201	
マネジメント	Management	246,721	235,149	+11,571	
施設営業	Facility Operations	120,257	110,035	+10,222	
その他	Others	131,403	129,975	+1,427	
事業利益 ^{*1} Business Income ^{*1}		246,463	173,144	+73,319	42.3%
営業利益	Operating Income	218,780	169,470	+49,310	29.1%
持分法投資損益 ^{*2}	Equity in Net Income of Affiliated Companies ^{*2}	1,182	3,670	-2,487	
固定資産売却損益	Gain on Sale of Fixed Assets	26,500	4	+26,496	
(セグメント別 事業利益) Business Income by Segment					
賃貸	Leasing	88,578	85,673	+2,905	
分譲	Property Sales	124,251	63,065	+61,185	
マネジメント	Management	38,557	34,269	+4,287	
施設営業	Facility Operations	23,367	19,460	+3,906	
その他	Others	2,010	1,334	+675	
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	-30,301	-30,659	+358	
営業外損益 Non-operating Expenses		-35,192	-32,147	-3,045	
持分法投資損益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	1,182	3,739	-2,556	
純金利負担	Interest Expense, in Net	-37,047	-38,887	+1,840	
その他	Other, in Net	671	3,000	-2,329	
経常利益 Ordinary Income		183,587	137,322	+46,264	33.7%
特別損益 Extraordinary Income		50,398	10,665	+39,733	
特別利益	Extraordinary Income	67,072	13,488	+53,583	
特別損失	Extraordinary Losses	-16,673	-2,823	-13,850	
税金等調整前中間純利益 Income before Income Taxes		233,986	147,988	+85,998	
法人税等 Income Taxes		-90,060	-60,837	-29,223	
中間純利益 Net Income		143,926	87,151	+56,775	
非支配株主に帰属する中間純損益	Net Income Attributable to Non-controlling Shareholders	8,227	1,171	+7,056	
親会社株主に帰属する中間純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		152,153	88,322	+63,831	72.3%

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

特別損益
Extraordinary Income (Losses)

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

投資有価証券売却益	40,571
Gain on Sale of Investment Securities	
固定資産売却益	26,500
Gain on Sale of Fixed Assets	
合計 Total	67,072

[特別損失/Extraordinary Losses]

減損損失	-16,673
Impairment Loss on Fixed Assets	
合計 Total	-16,673

公表（進捗率）
Progress Rate

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2Q, FY2025	通期予想 2025年11月7日公表 Full-year Forecast Announced on Nov. 7, 2025	進捗率 Progress Rate
営業収益			
Revenue from Operations	1,353,420	2,700,000	50.1%
営業利益			
Operating Income	218,780	385,000	56.8%
事業利益			
Business Income	246,463	430,000	57.3%
経常利益			
Ordinary Income	183,587	295,000	62.2%
親会社株主に帰属する 中間純利益			
Net Income Attributable to Shareholders of the Company	152,153	265,000	57.4%

*1 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）＋固定資産売却損益
*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む
*1 Business Income = Operating Income + Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets
*2 Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales

連結包括利益計算書

Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2Q, FY2025	2Q, FY2024
中間純利益 Net Income		143,926	87,151
その他の包括利益 Other Comprehensive Income (Loss)		-19,481	9,377
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-Sale Securities	51,187	-91,167
繰延ヘッジ損益	Deferred Losses on Hedging Instruments	-2,685	-5,169
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	-29,256	56,655
退職給付に係る調整額	Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	-2,334	-4,536
持分法適用会社に対する持分相当額	Equity in Other Comprehensive Income (Loss) of Affiliated Companies	-36,391	53,595
中間包括利益 Comprehensive Income		124,445	96,528
(うち親会社株主に係る中間包括利益)	(Comprehensive Income Attributable to Shareholders of the Company)	(133,362)	(96,905)
(うち非支配株主に係る中間包括利益)	(Comprehensive Loss Attributable to Non-controlling Shareholders)	(-8,916)	(-377)

(参考) 単体・営業損益

(Reference) Standalone Operating Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing	381,497	357,572	+23,925
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	56,422	10,084	+46,338
	その他 Others	19,621	31,837	-12,216
	合計 Total	457,541	399,493	+58,047
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing	17.4%	18.3%	-0.9pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	22.8%	26.2%	-3.4pt
	その他 Others	21.4%	57.1%	-35.7pt
営業利益 Operating Income		56,338	58,222	-1,884

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

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365億円の増収、29億円の増益。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0.9%。
Overall revenue from operations increased by ¥36.5 billion and business income increased by ¥2.9 billion, mainly due to the growth in leasing revenue and income from domestic and overseas offices. As of the end of second quarter, office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 0.9%.

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス Offices	241,046	230,304	+10,741
	商業施設 Retail Facilities	158,785	144,869	+13,915
	その他 Others	56,434	44,532	+11,902
合計/Total		456,266	419,706	+36,559
事業利益 Business Income		88,578	85,673	+2,905

空室率推移/Vacancy Rate	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%	4.3%	3.0%
単体オフィス首都圏 Standalone Offices at Tokyo Metropolitan Area	0.9%	1.1%	1.3%	2.2%	3.8%	3.2%

		2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	2,065	2,077	-12
	所有 Owned	1,539	1,507	+32
	転貸 Sublease	2,167	2,013	+154
	商業施設 Retail Facilities	800	669	+131
	所有 Owned	6,571	6,267	+304
転貸 Sublease				
合計/Total				

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）】
・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
・ららぽーと台北南港（台湾台北市）
【通期稼働（前期稼働物件）】
・三井アウトレットパーク マリンピア神戸
・パークウェルステイト幕張ベイパーク
・パークウェルステイト西麻布
・パークウェルステイト湘南藤沢SST
・三井アウトレットパーク台湾林口 II 館（台湾新北市）
【Newly operating (properties operating from FY2025)】
・LaLaport ANJO ・LaLa Terrace KAWAGUCHI
・MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (Phase 4 expansion plan)
・LaLa Terrace KITAAYASE
・LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei City, Taiwan)
【Properties operating throughout the year (properties operating from FY2024)】
・MITSUI OUTLET PARK MARINE PIA KOBE
・PARK WELLSTATE Makuhari Bay-Park
・PARK WELLSTATE Nishiazabu
・PARK WELLSTATE Shonan Fujisawa SST
・MITSUI OUTLET PARK LINKOU Building II (New Taipei City, Taiwan)

【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	
		2Q, FY2025	2Q, FY2024	2Q, FY2025	2Q, FY2024	2Q, FY2025	2Q, FY2024
棟数	Number of Buildings	113	114	92	92	21	22
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,830	2,814	2,554	2,537	276	277
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	178,044	170,002	165,893	157,861	12,150	12,140
空室率	Vacancy Rate	1.1%	2.6%	0.9%	2.4%	3.2%	3.9%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
		2Q, FY2025	2Q, FY2024	2Q, FY2025	2Q, FY2024	2Q, FY2025	2Q, FY2024
棟数	Number of Buildings	104	98	74	70	30	28
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,565	2,350	1,536	1,453	1,029	897
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	141,598	131,459	89,628	85,460	51,970	45,999
空室率	Vacancy Rate	2.3%	1.5%	2.4%	1.2%	2.0%	2.0%

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

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し、投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速による物件売却が進捗したことにより、セグメント全体で1,312億円の増収、611億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数2,800戸に対する契約進捗率は96%。

Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the handovers of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Revenue and business income from property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. increased due to the progress in property sales supported by accelerated asset turnover involving both real property for sale - completed and fixed assets. Overall, the segment revenue from operations and business income increased by ¥131.2 billion and ¥61.1 billion, respectively. As of the end of the period, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the current fiscal year (2,800 units) reached 96%.

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

・パークシティ高田馬場

・パークホームズ代々木西原

・HARUMI FLAG SKY DUO（タワー棟）

【海外住宅分譲】

・Cortland（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】

・大手町建物名古屋駅前ビル

・MFLP 2物件

【Residential Property Sales to Individuals (Domestic)】

・Mita Garden Hills

・PARK CITY TAKADANOBABA

・PARK HOMES Yoyogi Nishihara

・HARUMI FLAG SKY DUO (Tower Building)

【Residential Property Sales to Individuals (Overseas)】

・Cortland (New York City U.S.A.)

【Property Sales to Investors】

・Otemachi Building Nagoya Station Front

・2 MFLP properties

				単位：百万円/Unit: Yen in millions				
				2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change		
営業収益 Revenue from Operations		国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		290,612	203,968	+86,644		
		投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.		108,159	63,602	+44,556		
		合計/Total		398,772	267,571	+131,201		
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		87,534	44,872	+42,662			
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.		9,156	16,243	-7,086			
	合計/Total		96,691	61,115	+35,575			
	持分法投資損益*	Equity in Net Income of Affiliated Companies*	1,058	1,945	-887			
	固定資産売却損益	Gain on Sale of Fixed Assets	26,500	4	+26,496			
事業利益 Business Income				124,251	63,065	+61,185		
* 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		273,869	187,308	+86,561			
	戸数（戸） Number of Units (Units)		1,526	1,997	-471			
	戸当たり単価（万円） Unit Price (¥10 thousand)		17,947	9,380	+8,567			
	戸建分譲 Single-family Home Sales		16,742	16,659	+83			
	戸数（戸） Number of Units (Units)		179	200	-21			
	戸当たり単価（万円） Unit Price (¥10 thousand)		9,354	8,330	+1,024			
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		営業収益 Revenue from Operations	290,612	203,968	+86,644			
		戸数（戸） Number of Units (Units)	1,705	2,197	-492			
		戸当たり単価（万円） Unit Price (¥10 thousand)	17,045	9,284	+7,761			
国内住宅分譲完成在庫推移/Completed Inventory of Residential Property Sales to Individuals (Domestic) (戸/Units)								
			9/2025	6/2025	3/2025	3/2024	3/2023	3/2022
中高層分譲 Condominium Sales	43		30	32	24	55	82	
	戸建分譲 Single-family Home Sales		26	23	22	22	0	7
合計/Total			69	53	54	46	55	89
国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Residential Property Sales to Individuals (Domestic) (戸/Units)								
			前期末契約済み Contracts at Beginning of Period	期中契約 Contracts during the Period	契約累計 Total Contracted	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Period	期中新規発売 Newly Launched during the Period
中高層分譲 Condominium Sales	3,844		1,232	5,076	1,526	3,550	1,249	
	戸建分譲 Single-family Home Sales		43	218	261	179	82	225
合計/Total			3,887	1,450	5,337	1,705	3,632	1,474
* 収益は外部顧客からの売上高 * Revenue is sales to external customers.								
* 期間は全て累計で表示 * All figures are presented in cumulative basis.								

マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、カーシェア事業における利用者数増加やリパーク（貸し駐車場）における駐車料金の改定等の影響により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増収増益。セグメント全体では115億円の増収、42億円の増益。
Property management experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to increased users in the car-sharing business and revisions to parking fees in Repark (car park leasing) business. Brokerage and asset management, etc. experienced an increase in revenue from operations and business income mainly due to the increase in project management fees. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥11.5 billion and ¥4.2 billion, respectively.

		単位：百万円/Unit: Yen in millions		
		2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	182,282	177,623	+4,659
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	64,438	57,526	+6,912
	合計/Total	246,721	235,149	+11,571
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	20,356	19,321	+1,034
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage & Asset Management, etc.	18,200	14,947	+3,252
	合計/Total	38,557	34,269	+4,287
事業利益 Business Income		38,557	34,269	+4,287

	2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	250,678	247,949	+2,729
仲介件数* Number of Brokerages* (Units)	17,419	19,102	-1,683
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	438	681	-243

* 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：17,439件（前年同期比-1,699件）
* Number of Brokerages refers to brokerages to external customers
（Reference）Number of Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination: 17,439 (-1,699 in comparison to the corresponding period of the previous fiscal year)

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

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102億円の増収、39億円の増益。

“Facility Operations” segment recorded an increase in revenue of ¥10.2 billion and an increase in business income of ¥3.9 billion, mainly due to a rise in the ADR (average daily rate) and occupancy rates in hotels and resorts, as well as the increment of facility usage fees at Tokyo Dome.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

	2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rates	87%	82%	+5pt

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

その他/Others

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			2Q, FY2025	2Q, 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	111,489	109,827	+1,662
	その他	Others	19,913	20,148	-234
	合計/Total		131,403	129,975	+1,427
事業利益 Business Income			2,010	1,334	+675

	2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received	62,925	69,934	-7,009

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

参考：海外事業
Reference: Overseas Business

単位：百万円/Unit: Yen in millions

				2Q, FY2025	2Q, FY2024	増減/Change
	賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	92,525	84,587	+7,938
		事業利益①	Business Income (1)	20,231	19,632	+598
	分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	59,290	16,262	+43,027
		事業利益②	Business Income (2)	-354	985	-1,340
	マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	12,327	12,187	+140
		事業利益③	Business Income (3)	10	-4	+15
海外事業利益合計①+②+③ Total Overseas Business Income ((1) + (2) + (3))				19,886	20,613	-726
海外事業利益比率* ¹ Overseas Business Income Ratio* ¹				8.1%	11.9%	-3.8pt

*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148.40円/ドル 前年同期152.36円/ドル
*1 Total overseas business income/Consolidated business income×100
*2 Foreign exchange: Average rate for 2Q, FY2025 ¥148.40:US\$1 ; 2Q, FY2024 ¥152.36:US\$1

2026年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結BS概要

Summary of 2Q, 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

		2Q, FY2025	FY2024	増減 /Change			2Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
流動資産		3,146,757	3,168,436	-21,679	流動負債		1,606,351	1,849,551	-243,199
現金・預金	Cash and Deposits	159,831	164,106	-4,275	支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	118,660	197,043	-78,382
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	71,923	78,990	-7,066	短期借入金	Short-term Debt	719,228	640,067	+79,161
有価証券	Marketable Securities	-	60	-60	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	132,481	108,000	+24,481
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,437,466	2,500,757	-63,291	短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	30,000	83,100	-53,100
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	16,208	11,894	+4,314	未払法人税等	Accrued Income Taxes	101,263	75,694	+25,568
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,608	7,723	+884	契約負債	Contract Liabilities	169,086	210,864	-41,777
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	12,517	9,396	+3,120	完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	851	884	-33
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,596	5,516	+79	その他流動負債	Others	334,780	533,897	-199,117
その他の流動資産	Others	435,856	391,421	+44,434					
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,250	-1,432	+182					
					固定負債	Non-current Liabilities	4,892,705	4,739,581	+153,123
有形固定資産	Tangible Fixed Assets	4,503,864	4,584,366	-80,501	社債	Bonds Payable	1,006,891	867,788	+139,103
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,851,830	1,900,679	-48,848	長期借入金	Long-term Debt	2,692,033	2,717,131	-25,097
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	82,152	80,400	+1,751	預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	503,860	490,351	+13,509
土地	Land	2,171,363	2,209,205	-37,841	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	823	672	+150
建設仮勘定	Construction in Progress	153,871	148,932	+4,939	退職給付に係る負債	Net Defined Retirement Benefit Liabilities	36,281	34,996	+1,284
その他	Others	244,647	245,148	-501	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	268,428	248,571	+19,857
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
無形固定資産	Intangible Fixed Assets	125,602	123,052	+2,549	その他固定負債	Others	303,304	298,988	+4,315
有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	4,629,467	4,707,418	-77,951	有利子負債	Interest-bearing Debt	4,580,634	4,416,086	+164,548
					うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	381,714	462,741	-81,026
					余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	326,812	313,733	+13,078
					負債計	Total Liabilities	6,499,057	6,589,133	-90,076
投資その他資産	Investments and Other Assets	2,061,816	1,984,001	+77,815	資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
投資有価証券	Investment Securities	1,413,184	1,334,510	+78,674	資本剰余金	Capital Surplus	311,526	313,835	-2,308
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	39,963	37,073	+2,889	利益剰余金	Retained Earnings	1,887,960	1,782,181	+105,779
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	177,048	176,617	+430	自己株式	Treasury Stock	-12,129	-12,210	+80
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	80,848	81,361	-512	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,906	165,439	+466
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	32,711	32,176	+535	Net Unrealized Holding Gains on Available- for-Sale Securities		362,099	311,043	+51,055
					繰延ヘッジ損益	Deferred Gains on Hedging Instruments	9,708	12,007	-2,299
その他投資その他資産	Others	319,257	323,452	-4,195	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	136,364	201,744	-65,379
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,196	-1,190	-6	Cumulative Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities		28,826	30,994	-2,167
					新株予約権	Subscription Rights to Shares	603	652	-48
					非支配株主持分	Non-controlling Interests	106,316	123,234	-16,917
					純資産計	Total Net Assets	3,338,984	3,270,723	+68,260
					〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.42	1.40	+0.02
					〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	32.9%	31.9%	+1.0pt
資産計	Total Assets	9,838,041	9,859,856	-21,815	負債・純資産計	Total Liabilities and Net Assets	9,838,041	9,859,856	-21,815

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は-1,776億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥177.6 billion

(参考) 為替/Foreign Exchange

2025年6月末 144.81円/ドル 2024年12月末 158.18円/ドル

2025年6月末 198.56円/ポンド 2024年12月末 199.02円/ポンド

¥144.81 : US\$ 1 as of June 30, 2025, ¥158.18 : US\$ 1 as of December 31, 2024,

¥198.56 : £1 as of June 30, 2025, ¥199.02 : £1 as of December 31, 2024,

2026年3月期 第2四半期（中間期）決算概要：連結BS概要

Summary of 2Q, FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

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

		2Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	834,922	895,757	-60,834
三井不動産	Mitsui Fudosan	767,053	695,352	+71,700
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	408,690	491,105	-82,415
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	227,976	204,854	+23,122
SPC合計	SPCs Total	99,430	116,603	-17,172
その他・消去等	Other and Eliminations	99,392	97,084	+2,308
合計	Total	2,437,466	2,500,757	-63,291

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Others	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2025	2,500,757	260,593	-271,142	-52,742	2,437,466
2Q, FY2024	2,375,281	298,211	-181,761	114,573	2,606,304

(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 589億円〕

(Reference) Costs associated with land acquisition by Mitsui Fudosan Residential

(¥58.9 billion for the period)

有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,683,654	2,667,667	+15,987
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	777,724	854,438	-76,714
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	276,773	260,802	+15,971
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	276,470	278,182	-1,712
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	151,894	154,233	-2,338
SPC合計	SPCs Total	148,743	150,275	-1,532
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	76,441	79,601	-3,160
その他・消去等	Other and Eliminations	237,764	262,216	-24,452
合計	Total	4,629,467	4,707,418	-77,951

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

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Others	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2025	4,707,418	108,701	-73,815	-112,837	4,629,467
2Q, FY2024	4,405,526	167,593	-67,975	127,082	4,632,226

有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2Q, FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,453,315	3,250,816	+202,499
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	995,523	1,219,135	-223,611
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	752,000	623,800	+128,200
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	182,065	192,119	-10,053
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	149,628	132,783	+16,844
SPC合計	SPCs Total	145,102	162,402	-17,300
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	121,000	116,500	+4,500
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	73,927	72,358	+1,569
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,578,545	-1,470,900	-107,644
その他・消去等	Other and Eliminations	286,617	117,071	+169,545
合計	Total	4,580,634	4,416,086	+164,548
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	381,714	462,741	-81,026

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は-469億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the period: -¥46.9 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「大手町建物名古屋駅前ビル」の売却、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

Sale of "Otemachi Building Nagoya Station Front" by Mitsui Fudosan and foreign exchange impact on overseas subsidiaries, such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む。

*2 新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む。

*1 New investments include increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries.

*2 New investments include capital expenditures and increases in tangible and intangible fixed assets gained through investments in subsidiaries.

2025年3月期 第2四半期（中間期） 決算概要：連結キャッシュ・フロー計算書

Summary of 2Q FY2025 Financial Results : Consolidated Statements of Cash Flows

5

決算・企業情報等

Financial Results and
Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit：Millions of Yen

		2Q,FY2025	2Q,FY2024			2Q,FY2025	2Q,FY2024
税金等調整前中間純利益	Profit before income taxes	233,986	147,988	短期借入れによる収入	Proceeds from Short-Term Debt	2,808,680	1,504,323
減価償却費	Depreciation	73,815	67,975	短期借入金の返済による支出	Repayment of Short-Term Debt	-2,759,979	-1,165,737
減損損失	Impairment loss	16,673	2,823	長期借入れによる収入	Proceeds from Long-Term Debt	300,380	241,364
受取利息及び受取配当金	Interest and Dividend Income	-5,990	-5,850	長期借入金の返済による支出	Repayment of Long-Term Debt	-220,370	-182,467
支払利息	Interest Expenses	38,832	40,084	社債の発行による収入	Proceeds from Issuance of Bonds	139,800	43,620
持分法による投資損益（-は益）	(Gain) Loss on Equity-Method Investments	-1,182	-3,739	社債の償還による支出	Redemption of Bonds	-53,100	-69,302
投資有価証券売却損益（-は益）	(Gain) Loss on Sales of Investment Securities	-40,571	-13,488	配当金の支払額	Cash Dividends Paid	-44,343	-45,744
固定資産売却益	Gain on sale of non-current assets	-26,500	-	非支配株主からの払込みによる収入	Proceeds from Share Issuance to Non-Controlling Shareholders	1,609	1,984
売上債権及び契約資産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Trade Receivables and Contract Assets	6,390	10,424	非支配株主への配当金の支払額	Dividends Paid to Non-Controlling Shareholders	-4,392	-4,229
仕入債務の増減額（-は減少）	Increase (Decrease) in Accounts Payable	-14,756	-9,948	非支配株主への払戻による支出	Repayment to Non-Controlling Shareholders	-560	-
販売用不動産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Real Property for Sale	-82,519	-101,887	ファイナンス・リース債務の返済による支出	Repayment of Finance Lease Obligations	-6,501	-6,683
その他	Other, net	-186,350	-86,345	自己株式の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Treasury Stocks	0	-22,862
小計	Subtotal	11,827	48,036	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	Payments from Changes in Ownership Interests in Subsidiaries Not Resulting in Change in Scope of Consolidation	-4,294	-
利息及び配当金の受取額	Cash Receipts of Interest and Dividend Income	8,725	10,407	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	Proceeds from Sales of Ownership Interests in Subsidiaries Not Resulting in Change in Scope of Consolidation	2,755	-
利息の支払額	Cash Payments of Interest Expense	-37,610	-38,623	財務活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (used in) Financing Activities	159,682	294,265
法人税等の支払額又は還付額（-は支払）	Income Taxes Paid or Refunded (payment)	-68,471	-51,900	現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of Exchange Rate Changes on Cash and Cash Equivalents	13,246	-69,965
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities	-85,529	-32,080	現金及び現金同等物の増減額（-は減少）	Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	-4,902	-57,698
有形及び無形固定資産の取得による支出	Purchase of Tangible and Intangible Fixed Assets	-110,266	-171,646	現金及び現金同等物の期首残高	Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Period	163,272	179,249
有形及び無形固定資産の売却による収入	Proceeds from Sale of Tangible and Intangible Fixed Assets	41,498	874	新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	Increase in cash and cash equivalents resulting from inclusion of subsidiaries in consolidation	-	421
投資有価証券の取得による支出	Purchase of Investment Securities	-58,581	-70,547	現金及び現金同等物の中間期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	158,370	121,971
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from Sale of Investment Securities	51,810	22,496				
敷金及び保証金の差入による支出	Payments for Lease and Guarantee Deposits	-5,116	-4,511				
敷金及び保証金の回収による収入	Proceeds from Collection of Lease and Guarantee Deposits	4,563	4,280				
預り敷金保証金の返還による支出	Repayment of Deposits from Tenants	-22,937	-11,138				
預り敷金保証金の受入による収入	Proceeds from Deposits from Tenants	34,214	23,107				
貸付けによる支出	Payment of Loan Receivable	-16,777	-28,605				
貸付金の回収による収入	Collection of Loan Receivable	4,657	5,925				
定期預金の預入による支出	Payments into Time Deposits	-2,895	-477				
定期預金の払戻による収入	Proceeds from Withdrawal of Time Deposits	2,335	1,431				
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-777	-2,039				
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	Proceeds from purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	5,073				
その他	Other, net	-14,027	-24,140				
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities	-92,301	-249,918				

2026年3月期決算概要：連結業績予想（2025年11月7日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on November 7, 2025)

単位：百万円/Unit：Yen in millions

		2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast			参考 / Reference
		今回 / Current 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	前回 / Previous 2025年5月9日公表 May 9, 2025	増減 Change	FY2024 実績 / Results
営業収益 Revenues from Operations		2,700,000	2,700,000	0	2,625,363
	賃貸 Leasing	940,000	940,000	0	872,331
	分譲 Property Sales	710,000	710,000	0	758,069
	マネジメント Management	500,000	500,000	0	486,291
	施設営業 Facility Operations	240,000	240,000	0	224,054
	その他 Others	310,000	310,000	0	284,616
営業利益 Operating Income		385,000	380,000	+5,000	372,732
事業利益 Business Income		430,000	425,000	+5,000	398,688
	賃貸 Leasing	175,000	175,000	0	176,429
	分譲 Property Sales	190,000	190,000	0	167,078
	マネジメント Management	80,000	75,000	+5,000	71,642
	施設営業 Facility Operations	45,000	45,000	0	38,610
	その他 Others	5,000	5,000	0	6,569
	全社費用・消去 Corporate Expenses and Eliminations	- 65,000	- 65,000	0	- 61,641
営業外損益 Non-operating Expenses		- 90,000	- 95,000	+5,000	- 82,470
	純金利負担 Interest Expenses, in Net	- 75,000	- 80,000	+5,000	- 79,321
	その他 Other, in Net	- 15,000	- 15,000	0	- 3,149
経常利益 Ordinary Income		295,000	285,000	+10,000	290,262
	特別損益 Extraordinary Income	90,000	90,000	0	72,798
税前当期純利益 Income before Income Taxes		385,000	375,000	+10,000	363,060
	法人税等 Income Taxes	- 130,000	- 120,000	- 10,000	- 116,994
当期純利益 Net Income		255,000	255,000	0	246,066
	非支配株主に帰属する 当期純利益 Net Income Attributable to Non-controlling Interests	10,000	5,000	+5,000	2,733
親会社株主に帰属する当期純利益 Net Income Attributable to Shareholders of the Company		265,000	260,000	+5,000	248,799

<業績予想修正内容>

2025年5月9日に公表した業績予想について、以下の通り修正します。

・セグメント別の事業利益を以下の通り修正します。

「マネジメント」セグメント

主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることや、リパーク（貸し駐車場事業）の収益性向上などが寄与し、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・経常利益は純金利負担の改善により、前回予想を100億円上回る2,950億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を50億円上回る2,650億円を見込み、いずれも過去最高を更新する見込み。

<株主還元>

通期業績の見通しを踏まえ、中間配当金と期末配当金予想を上方修正。

年間配当金は34円/株（期初の年間配当金予想の33円/株から1円/株の増配）を予定。

また、通期業績予想の達成確度の高まり等を踏まえ、自己株式取得570億円を決定。

これらをもって、当期の総還元性向は56.6%（予定）を見込む。

<Revisions to Earnings Forecasts>

The Company has revised the earnings forecasts announced on May 9, 2025 as follows.

・Business income by segment is revised as follows:

"Management" segment

Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5 billion, mainly due to the favorable performance trend in Rehouse (brokerage for individuals) and the improved profitability of Repark (car park leasing).

・Ordinary income is expected to reach ¥295 billion due to the improvement in net interest expenses, exceeding the previous forecast by ¥10 billion.

Net income attributable to shareholders of the Company is expected to reach ¥265 billion, exceeding the previous forecast by ¥5 billion.

Both figures are expected to renew the record highs.

<Shareholder Returns>

Based on the full-year earnings forecast, interim dividend and year-end dividend forecast were revised upward.

Annual dividend is planned to be ¥34 per share.

(increased ¥1 per share from initial annual dividend forecast of ¥33 per share)

Considering the increased probability of achieving the full-year earnings forecast, the Company decided to acquire ¥57 billion of treasury stocks.

Considering above factors, total shareholder return ratio in the current fiscal year is expected to be 56.6% (plan).

2026年3月期決算概要：連結業績予想（2025年11月7日公表）

Summary of FY2025 Financial Results : Consolidated Earnings Forecasts (Announced on November 7, 2025)

5

決算・企業情報等

Financial Results and
Corporate Information, etc.

■ 分譲セグメント内訳

Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit : Yen in millions

国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)		今回 / Current 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	前回 / Previous 2025年5月9日公表 May 9, 2025	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	440,000	440,000	0
中高層分譲	Condominium Sales	400,000	400,000	0
戸建分譲	Single-family Home Sales	40,000	40,000	0
営業利益	Operating Income	110,000	110,000	0
営業利益率	Operating Margin	25.0%	25.0%	0.0pt

■ 国内住宅分譲戸数

Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		今回 / Current 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	前回 / Previous 2025年5月9日公表 May 9, 2025	増減 Change
中高層	Condominiums	2,800	2,800	0
戸建	Single-family Homes	400	400	0
合計	Total	3,200	3,200	0

■ 有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Yen in millions

		今回 / Current 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	前回 / Previous 2025年5月9日公表 May 9, 2025	増減 Change
新規投資	New Investments	200,000	200,000	0
減価償却費	Depreciation Expenses	140,000	140,000	0

■ 販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit : Yen in millions

		今回 / Current 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	前回 / Previous 2025年5月9日公表 May 9, 2025	増減 Change
新規投資	New Investments	630,000	630,000	0
原価回収	Cost Recovery	490,000	490,000	0

■ 有利子負債

Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit : Yen in millions

		今回 / Current 2025年11月7日公表 Nov. 7, 2025	前回 / Previous 2025年5月9日公表 May 9, 2025	増減 Change
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,600,000	4,600,000	0

Contingent Liabilities

Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Residential Company"), a consolidated subsidiary of the Company, presumed some defects in the piles forming the foundation of a condominium located in Yokohama City (hereinafter referred to as "the Condominium"). On April 11, 2016, the Residential Company was informed by Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., the construction company, that the current condition survey revealed some of the piles failed to reach the supporting layer. Furthermore, on August 26, 2016, the Residential Company received a notice from Yokohama City stating that the Condominium was in violation of the Building Standards Act and that the Residential Company was required to discuss corrective measures for the violation with the unit owners of the Condominium and to take necessary actions to resolve the issue.

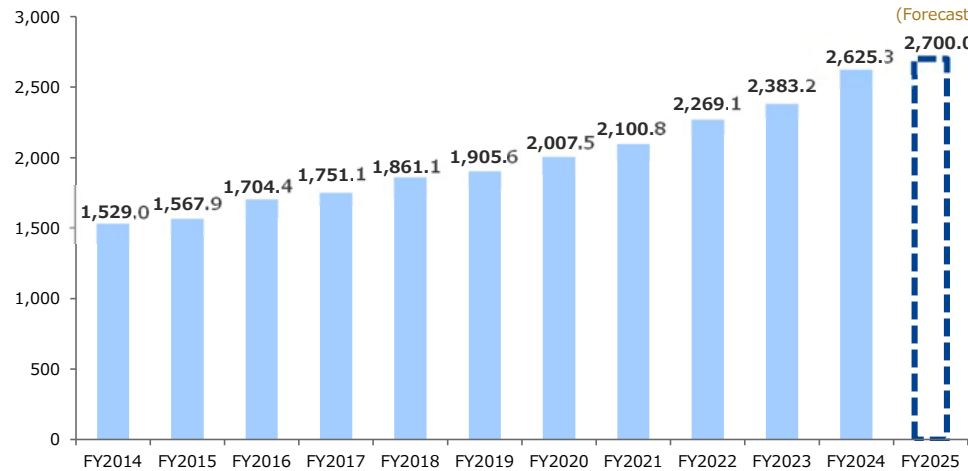
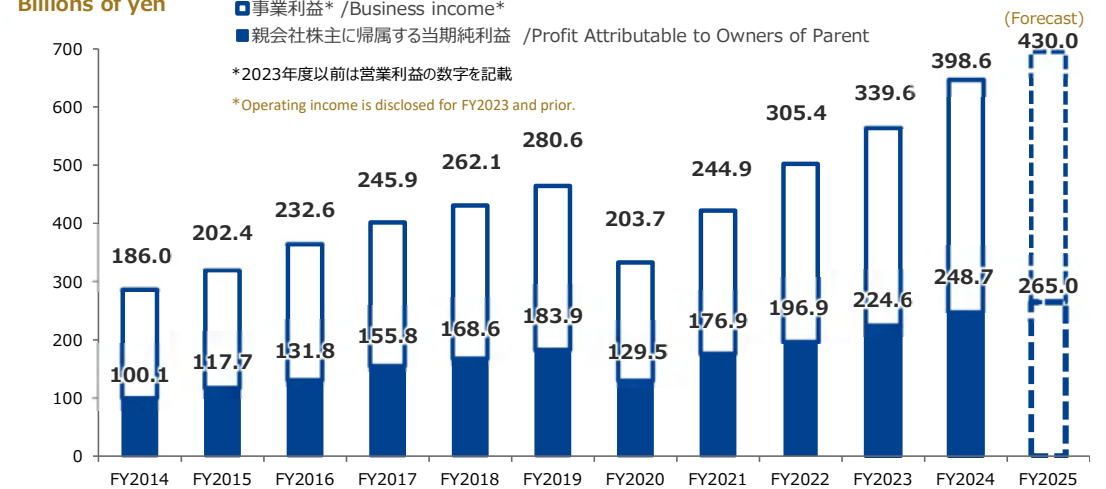
On May 8, 2016, the Residential Company entered into an agreement with the management association of the Condominium regarding several corrective plans, including the reconstruction of the Condominium due to the pile defects, and the policy on compensation, as well as an agreement that the Residential Company would bear the costs related to the incident (hereinafter referred to as "the Agreement"). Additionally, on September 19, 2016, the management association of the Condominium made a resolution based on the Act on Building Unit Ownership, as a corrective method, and decided to reconstruct the entire building, which was completed on February 25, 2021.

The Residential Company has received a report from Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., the construction company, stating that the construction records were manipulated for the data of pile installation, and it has been confirmed that some of the piles did not reach the supporting layer, and that the Condominium was in violation of the Building Standards Act. Therefore, the Residential Company has been seeking compensation from Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., Hitachi High-Technologies Corporation (currently Hitachi High-Tech Corporation), and ASAHI KASEI CONSTRUCTION MATERIALS CORPORATION, the companies responsible for the pile installation, based on tort liability, warranty against defects, for all costs incurred, including the reconstruction costs of the Condominium and temporary housing expenses during the construction period. Following this compensation policy, on November 28, 2017, the Residential Company filed a lawsuit against the three companies for damages. The amount claimed at the end of the current interim period is approximately ¥50.5 billion. The amount that the Residential Company has provisionally paid by the end of the current interim period is recorded as current assets in the Company's semi-annual consolidated balance sheets.

In the future, depending on the progress of this incident, there is a possibility that it may affect the consolidated results of operations of the Group. At present, however, it is difficult to reasonably estimate the amount of the impact.

Adoption of Specific Accounting Policies for the Quarterly Consolidated Financial Statements

For the calculation of tax expenses, the Company has reasonably estimated the effective tax rate by applying tax effect accounting to the income before taxes for the consolidated fiscal year, including the six months ended September 30, 2025.

十億円
Billions of yen
営業収益の推移
Trends in Revenues from Operations十億円
Billions of yen
事業利益・親会社株主に帰属する当期純利益の推移
Trends in Business income and Profit Attributable to Owners of Parent*2023年度以前は営業利益の数字を記載
*Operating income is disclosed for FY2023 and prior.

	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	1,529.0	1,567.9	1,704.4	1,751.1	1,861.1	1,905.6	2,007.5	2,100.8	2,269.1	2,383.2	2,625.3	2,700.0
事業利益 ^{*1} /Business income ^{*1} (十億円/Billion of yen)	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	339.6	398.6	430.0
親会社株主に帰属する当期純利益/Profit Attributable to Owners of Parent (十億円/Billion of yen)	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	224.6	248.7	265.0
EPS ^{*2} (円/yen)	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3	95.6
年間配当/株 ^{*2} /Annual Dividend Per Share ^{*2} (円 /yen)	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	34
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	30.0	40.0	45.0	57.0
総還元性向 ^{*3} Total Shareholder Return ratio ^{*3} (%)	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7	56.6
ROA ^{*4} (%)	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	3.9	4.1	-
ROE ^{*5} (%)	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5	8.0	8.0%台中盤 mid-8% range

*1 2023年度以前は営業利益の数字を記載 / Operating income is disclosed for FY2023 and prior.

*2 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。

/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

*3 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 /Total shareholder return ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

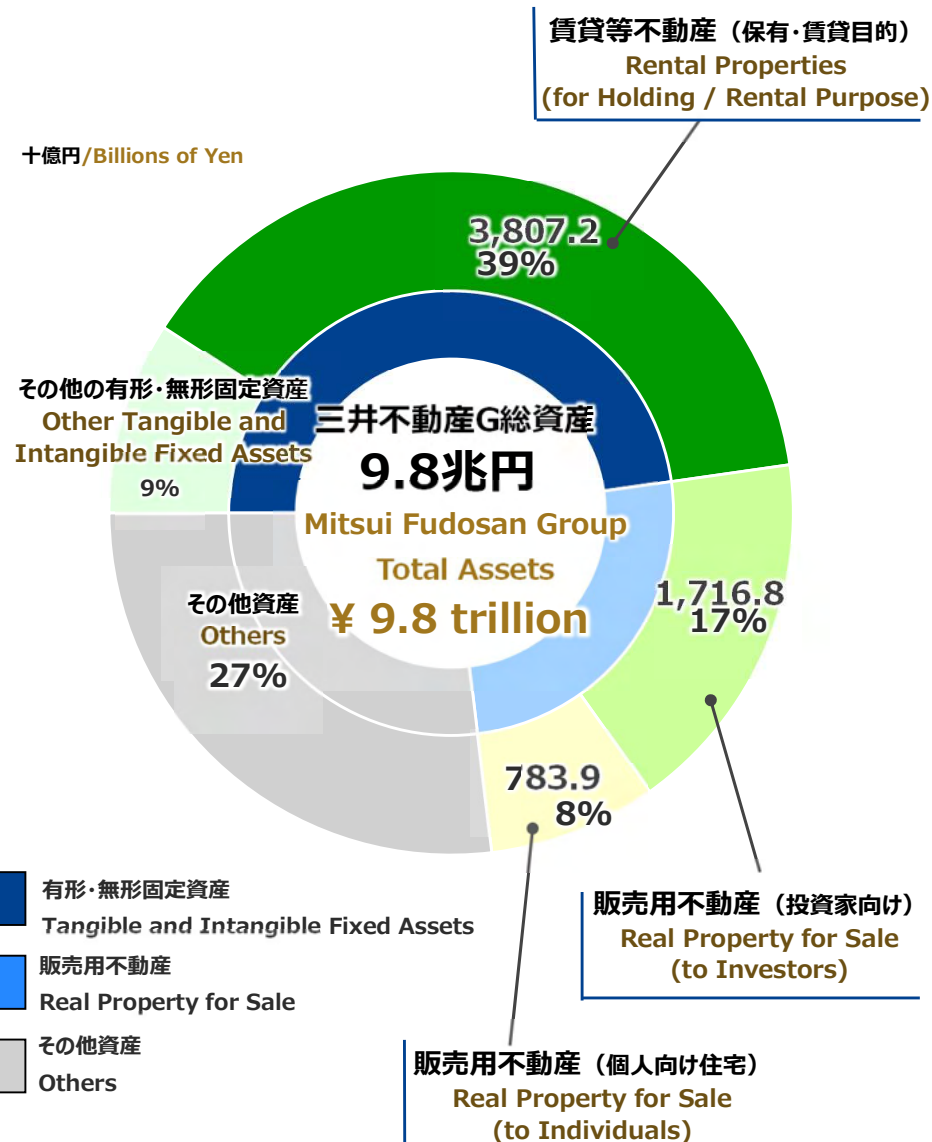
*4 2023年度以前: ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 2024年度以降: ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高

/~FY2023: ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over period FY2024~: ROA=Business income/average total assets over period

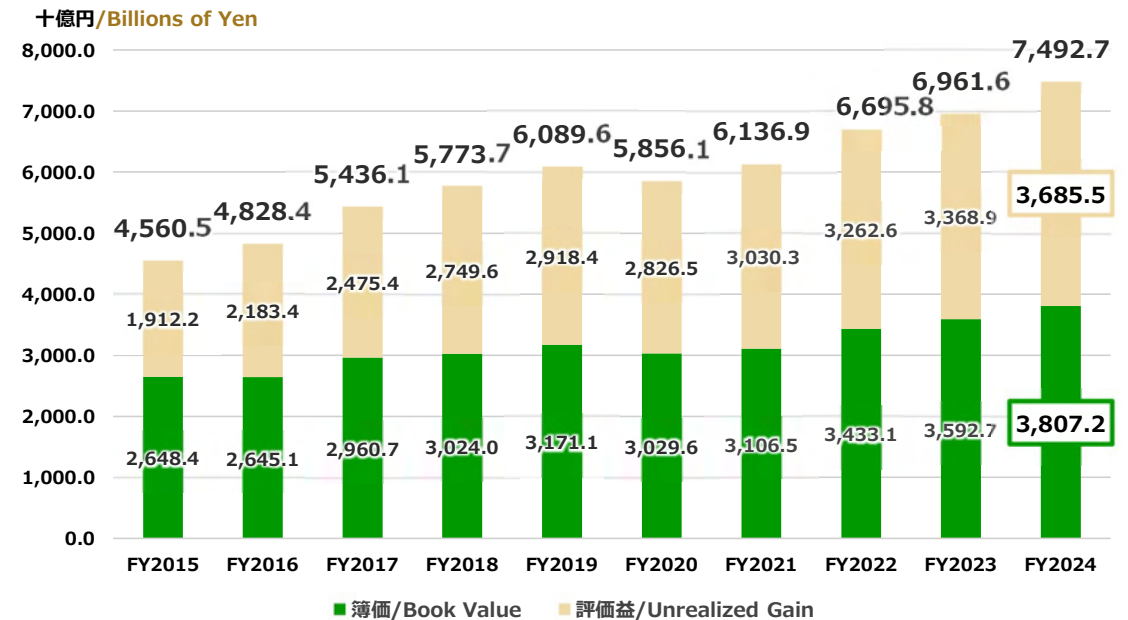
*5 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

賃貸不動産の規模と評価益の推移

Trends in Size and Unrealized Gain from Rental Properties



賃貸等不動産の評価益
Unrealized Gain from Rental Properties

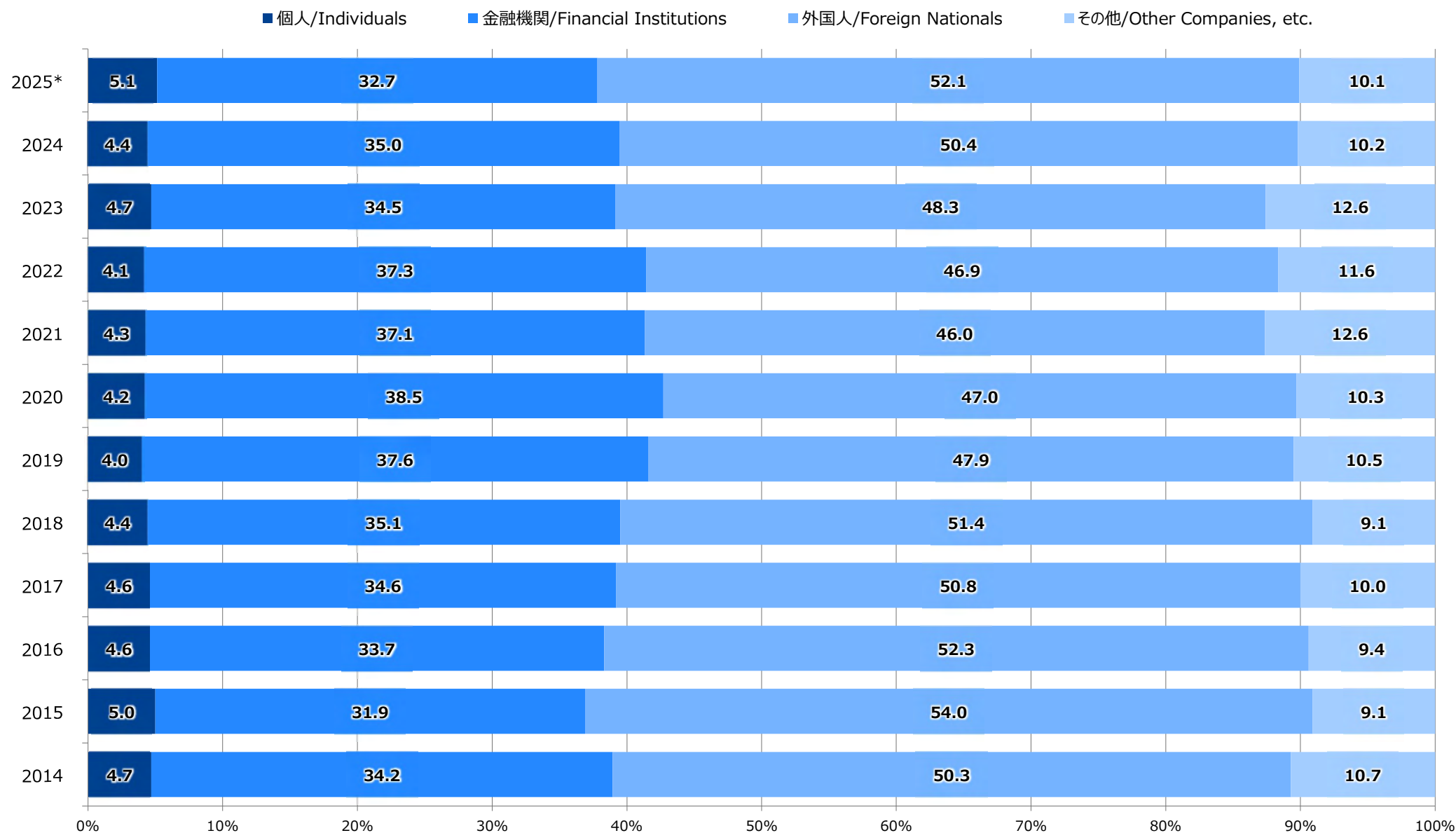


十億円/Billions of Yen

		期末簿価 2025年3月期 Year-end Book Value FY2024	期末時価 2025年3月期 Year-end Market Price FY2024	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)	
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office	1,507.3	3,265.2	1,757.9
		商業施設 Retail Facilities	571.2	1,256.8	685.5
		その他 Other	267.2	418.2	150.9
	海外 Overseas	オフィス Office	835.4	1,785.7	950.2
		商業施設等 Retail Facilities, other	218.1	300.6	82.6
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1 Subject to Valuation*1	111.1	169.5	58.3	
	時価評価対象外 Not Subject to Valuation	296.5	296.5	0.0	
合計/Total		3,807.2	7,492.7	3,685.5	
前期末からの差異/Difference from End of Last Year		+214.5	+531.0	+316.5	

*1 2026年3月期に竣工予定の国内における賃貸用不動産/Domestic rental properties scheduled to be completed in FY2025

3月末時点の株主構成比/Shareholder Composition as of March 31



*2025年9月末時点の株主構成比となります。/This is the ratio of shareholders as of September 30, 2025.

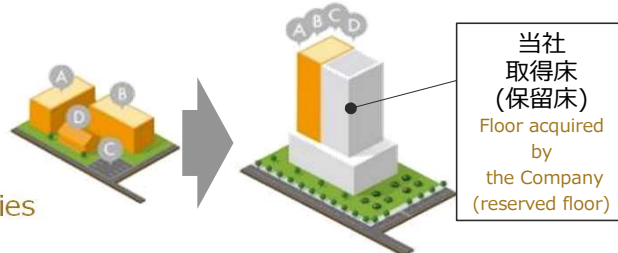
市街地再開発事業

Urban Area Redevelopment Project

【市街地再開発の特徴 /Overview of Urban Area Redevelopment】

アセットオーナーとして
街づくりに関与することで、
新たな事業機会を獲得

Acquire
new business opportunities
by creating
neighborhoods
as an asset owner



(注) A,B,C,D = 地権者、建物所有者など

Note: A, B, C, D = Land owners, building owners, etc.

保有資産の建替

Reconstruction of Owned Assets

グループ会社が保有する資産
を一体的に建て替え

Integrally reconstruct multiple
assets held by the Group

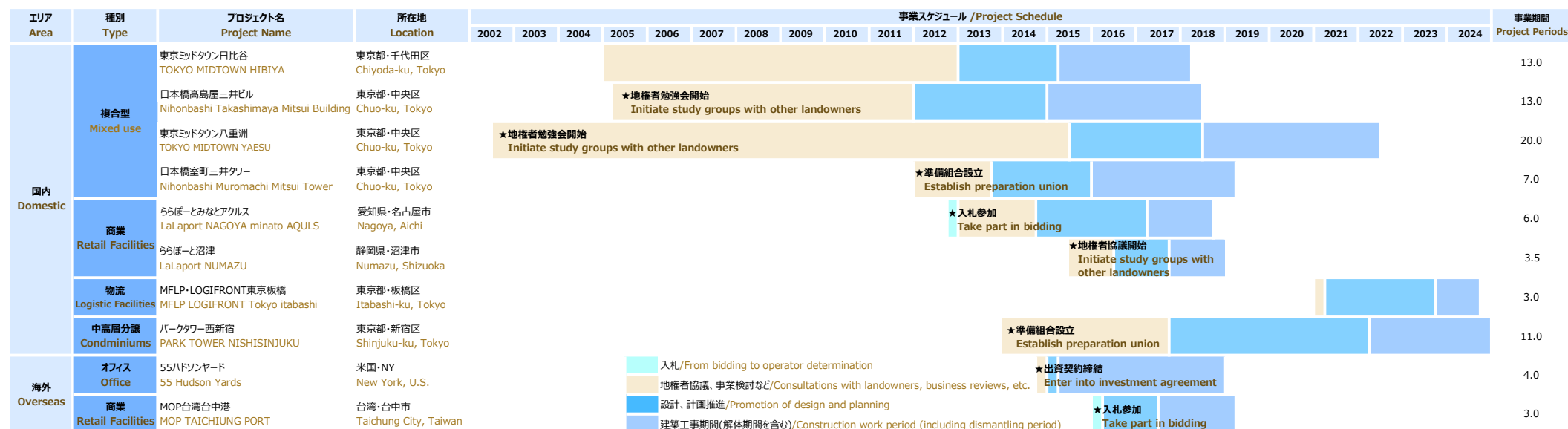
一般的な開発

Standard-Type Development

相対取引、入札等により
新たな事業機会を獲得

Acquire new business opportunities
through arm's length transactions,
bidding, etc.

主な開発プロジェクトの開発期間 (参考例) /Development periods of main development projects (Reference example)



*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点としています。

また、再開発事業においては再開発の実現に向けた地権者との合意形成（勉強会等による協議）の期間を含みます。

*The project period starts from when commercialization as a company is decided to have been made.

In the case of redevelopment projects, the project period also includes the time needed to draw up an agreement (consultations by study groups, etc.) with landowners intending to bring the redevelopment to fruition.

当社企業データ：財務データ（過去11年）
Company Data : Financial Data (Last 11 Years)

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

年度/FY			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870	2,269,103	2,383,289	2,625,363
	事業利益 ^{*1}	Business Income ^{*1}	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690	398,688
	経常利益	Ordinary Income	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890	290,262
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647	248,799
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396	9,489,527	9,859,856
	販売用不動産 ^{*2}	Real Property for Sale ^{*2}	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704	2,163,634	2,375,281	2,500,757
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135	4,293,130	4,405,526	4,707,418
	資本的支出	Capital Expenditure	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609	362,760
	減価償却費	Depreciation	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726	140,516
	有利子負債 ^{*3}	Interest-Bearing Debt ^{*3}	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234	4,048,531	4,430,422	4,416,086
	自己資本	Shareholders' Equity	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474	2,900,726	3,110,088	3,146,837
キャッシュ・フロー Cash Flow	営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Operating Activities	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697	599,252
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	-286,987	-321,970
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	59,988	-269,367
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249	163,272
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円) ^{*4}	EPS (Earnings Per Share) (Yen) ^{*4}	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3
	BPS(1株当たり純資産)(円) ^{*4}	BPS (Book-value Per Share) (Yen) ^{*4}	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9	1,135.1
	配当金(円) ^{*4}	Cash Dividends (Yen) ^{*4}	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31
財務指標 Financial Indexes	ROA(%) ^{*5}	ROA(%) ^{*5}	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94	4.12
	ROE(%) ^{*6}	ROE(%) ^{*6}	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47	7.95
	D/ELシオ(倍) ^{*7}	D/E Ratio (Times) ^{*7}	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42	1.40
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8	31.9
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7

^{*1} 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む） + 固定資産売却損益 なお、2023年度以前は営業利益の数字を記載しております。

Business income = Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of affiliates for the purpose of real estate sales) + Gain/loss on sales of fixed assets.
Operating income is disclosed instead for fiscal 2023 and prior years

^{*2} 販売用不動産 = 販売用不動産 + 仕掛販売用不動産 + 開発用土地 + 前渡金/Real property for sale = Real property for sale + real property for sale in progress + land for development + advances paid for purchases

^{*3} 有利子負債 = 短期借入金 + NR短期借入金 + CP + 短期償還社債 + NR短期償還社債 + 社債 + NR社債 + 長期借入金 + NR長期借入金/Interest-bearing debt = Short-term debt + non-recourse short-term debt + commercial paper + bonds redeemable within one year + non-recourse bonds redeemable within one year + corporate bonds + non-recourse bonds + long-term debt + non-recourse long-term debt

^{*4} 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。配当金については小数点以下を四捨五入しております。

/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.Cash dividends ividends are rounded to the nearest yen.

^{*5} 2023年度以前：ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 2024年度以降：ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高

～FY2023：ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over period FY2024～：ROA=Business income/average total assets over period

^{*6} ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高/ROE=Profit attributable to owners of parent /average shareholders’ equity over the period

^{*7} D/ELシオ=有利子負債/自己資本/Debt Equity ratio=Interest-bearing debt/shareholders’ equity

当社企業データ：非財務データ

Company Data : Non-Financial Data

5

決算・企業情報等

Financial Results and Corporate Information, etc.

詳細は、「サステナビリティレポート」を参照

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/report/

For details, please refer to the latest Sustainability Report

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/english/esg_csr/report/

年度/FY			単位/Unit	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
環境指標 ^{*1} Environmental Indicators ^{*1}	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	Greenhouse gas (GHG) emissions (based on SBT standards)	1,000t-CO ₂	5,076	4,383	4,690	4,199	5,503	3,941	4,611
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO ₂	90	104	115	140	183	186	209
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO ₂	395	413	363	438	457	430	319
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO ₂	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325	4,083
	エネルギー消費量 ^{*2}	Energy usage ^{*2}	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836	4,240,123
	水使用量(取水量) ^{*2}	Water usage (intake volume) ^{*2}	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347	16,145
	水使用量(排水量) ^{*2}	Water usage (discharge volume) ^{*2}	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714	14,417
	廃棄物排出量 ^{*2}	Waste emissions volume ^{*2}	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986	141,460
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人/persons	19,081	20,864	23,992	24,408	24,706	25,593	26,630
	うち三井不動産(単体)	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人/persons	1,577	1,678	1,776	1,898	1,973	2,049	1,928
	女性管理職比率(単体) ^{*3}	Women in management positions ratio (Non-consolidated) ^{*3}	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2	10.2
	女性総合職比率(単体) ^{*3}	Women in general positions ratio (Non-consolidated) ^{*3}	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7	18.9
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.1	14.9	13.8	15.0	16.2	16.2	15.7
	育児休業取得者数(比率) 男性 (単体) ^{*4}	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated) ^{*4}	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	59(122.9%)	63(116.6%)	50(100%)
	育児休業取得者数(比率) 女性 (単体)	Number (percentage) of persons taking childcare leave, women (Non-consolidated)	人/persons	15(100%)	10(100%)	13(100%)	20(95.2%)	22(100%)	25(96%)	23(100%)
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100	100	100	100
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	100	100	100	100
	フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	0.81	0.66	0.93	1.31

*1 三井不動産および連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有する施設となります。集計範囲・方法の見直し等により数値が変動する可能性があります。

*1 Facilities owned by Mitsui Fudosan and its consolidated subsidiaries that either own properties or have 100 or more employees. Values are subject to change due to revisions to aggregation range and methods.

*2 FY2018～FY2020：対象範囲は原則として「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づいて報告義務のある施設となります。ただし、一部の施設を除きます。

*2 FY2018-FY2020：In principle, the scope of the project covers facilities that are required to report based on the Law Concerning the Rational Use of Energy. However, some facilities are excluded.

*3 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。

*3 Figures for each fiscal year are those for the beginning of the fiscal year starting April 1 of the following year.

*4 育児目的休暇の取得率。分母：該当年度に配偶者が出産した人数、分子：該当年度に育児目的休暇を取得した人数

*4 Percentage of persons taking leave intended for childcare.

Denominator: Number of people whose own spouse gave birth in the relevant year, Numerator: number of persons who took leave for childcare purposes in the relevant year.

オフィス
Office Buildings

貸付面積 約2,059,000㎡ （連結、当社グループ保有物件、2025年3月末時点）
Leased floor space Approx. 2,059,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2025)

■延床面積^{*1} 上位15物件^{*2}（2025年3月末時点）
Total floor space^{*1} Top 15 properties^{*2} (As of March 31, 2025)

*1：建物延床面積に当社持分を乗じて算出/Calculated by multiplying the total floor space of the building by our interest
*2：当社が持分を保有する施設を対象/Facilities in which we hold an interest

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space (Approx.)	竣工/Completion	オフィス以外の用途/Main applications
東京ミッドタウン Tokyo Midtown	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 282,000㎡	2007年1月 Jan. 2007	商業、ホテル、住宅 Retail, Hotel, Housing
東京ミッドタウン日比谷 Tokyo Midtown Hibiya	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 189,000㎡	2018年2月 Feb. 2018	商業 Retail
日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 152,000㎡	2019年3月 Mar. 2019	商業 Retail
霞が関ビルディング Kasumigaseki Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 145,000㎡	1968年4月 Apr. 1968	商業 Retail
日本橋三井タワー Nihonbashi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 134,000㎡	2005年7月 Jul. 2005	商業、ホテル Retail, Hotel
東京ミッドタウン八重洲 Tokyo Midtown Yaesu	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 108,000㎡	2022年8月 Aug. 2022	商業、ホテル Retail, Hotel
日本橋一丁目三井ビルディング Nihonbashi 1-Chome Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 93,000㎡	2004年1月 Jan. 2004	商業 Retail
日本橋高島屋三井ビルディング Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースター GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	-
msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower South	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
ゲートスクエア GATE SQUARE	千葉県柏市 Kashiwa-shi, Chiba	≒ 48,000㎡	2014年4月 Apr. 2014	商業、住宅 Retail, Housing
札幌三井JPビルディング Sapporo Mitsui JP Building	北海道札幌市 Sapporo-shi, Hokkaido	≒ 48,000㎡	2014年8月 Aug. 2014	商業 Retail
室町東三井ビルディング Muromachi Higashi Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 40,000㎡	2010年10月 Oct. 2010	商業 Retail
淀屋橋三井ビルディング Yodoyabashi Mitsui Building	大阪府大阪市 Osaka-shi, Osaka	≒ 39,000㎡	2008年3月 Mar. 2008	商業 Retail

商業施設
Retail Facilities

貸付面積 約2,005,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2025年3月末時点）
Leased floor space Approx. 2,005,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2025）

■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2025年3月末時点） / Top 10 regional facilities by shop area（As of March 31, 2025）

名称 Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area (Approx.)	店舗数（約） No. of shops (Approx.)	開業年月 Opening date		店舗売上 (10億円単位、2024年度) Store sales, Billions of yen, FY2024
ららぽーとTOKYO-BAY	LaLaport TOKYO-BAY	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≒ 102,000㎡	≒ 460	1981年4月	Apr. 1981	63
ららぽーと横浜	LaLaport YOKOHAMA	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 93,000㎡	≒ 280	2007年3月	Mar. 2007	57
ららぽーとEXPOCITY	LaLaport EXPOCITY	大阪府吹田市	Suita-shi, Osaka	≒ 88,000㎡	≒ 310	2015年11月	Nov. 2015	54
ららぽーと富士見	LaLaport FUJIMI	埼玉県富士見市	Fujimi-shi, Saitama	≒ 80,000㎡	≒ 290	2015年4月	Apr. 2015	55
ラゾーナ川崎プラザ	LAZONA Kawasaki Plaza	神奈川県川崎市	Kawasaki-shi, Kanagawa	≒ 79,000㎡	≒ 330	2006年9月	Sep. 2006	94
ららぽーと福岡	LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市	Fukuoka-shi, Fukuoka	≒ 73,000㎡	≒ 220	2022年4月	Apr. 2022	44
ららぽーと豊洲	LaLaport TOYOSU	東京都江東区	Koto-ku, Tokyo	≒ 67,000㎡	≒ 210	2006年10月	Oct. 2006	52
ららぽーと門真 / MOP大阪門真 ^{*1*2}	LaLaport Kadoma / MOP Osaka Kadoma ^{*1*2}	大阪府門真市	Kadoma-shi, Osaka	≒ 66,000㎡	≒ 250	2023年4月	Apr. 2023	45
ららぽーと沼津	LaLaport NUMAZU	静岡県沼津市	Numazu-shi, Shizuoka	≒ 64,000㎡	≒ 210	2019年10月	Oct. 2019	33
ららぽーと愛知東郷	LaLaport AICHI TOGO	愛知県愛知郡	Aichi-gun, Aichi	≒ 63,000㎡	≒ 200	2020年9月	Sep. 2020	29

■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2025年3月末時点） / Top 10 Outlet-type Facilities by shop area（As of March 31, 2025）

名称 ^{*2} Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area (Approx.)	店舗数（約） No. of shops (Approx.)	開業年月 Opening date		店舗売上 (10億円単位、2024年度) Store sales, Billions of yen, FY2024
MO P 木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市	Kisarazu-shi, Chiba	≒ 46,000㎡	≒ 310	2012年4月	Apr. 2012	69
MO P ジャズドリーム長島	MOP JAZZ DREAM NAGASHIMA	三重県桑名市	Kuwana-shi, Mie	≒ 46,000㎡	≒ 300	2002年3月	Mar. 2002	61
MO P 滋賀竜王	MOP SHIGA RYUO	滋賀県蒲生郡	Gamo-gun, Shiga	≒ 37,000㎡	≒ 240	2010年7月	Jul. 2010	31
MO P 札幌北広島	MOP SAPPOROKITAHIROSHIMA	北海道北広島市	Kitahiroshima-shi,Hokkaido	≒ 30,000㎡	≒ 180	2010年4月	Apr. 2010	30
MO P 横浜ベイサイド	MOP YOKOHAMA BAYSIDE	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 27,000㎡	≒ 170	1998年9月	Sep. 1998	24
MO P 北陸小矢部	MOP HOKURIKU OYABE	富山県小矢部市	Oyabe-shi, Toyama	≒ 26,000㎡	≒ 170	2015年7月	Jul. 2015	11
MO P マリンピア神戸	MOP MARINE PIA KOBE	兵庫県神戸市	Kobe-shi, Hyogo	≒ 23,000㎡	≒ 140	1999年10月	Oct. 1999	13
MO P 幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市	Chiba-shi, Chiba	≒ 23,000㎡	≒ 140	2000年10月	Oct. 2000	22
MO P 仙台港	MOP SENDAI PORT	宮城県仙台市	Sendai-shi, Miyagi	≒ 20,000㎡	≒ 120	2008年9月	Sep. 2008	14
MO P 多摩南大沢	MOP TAMA MINAMI OSAWA	東京都八王子市	Hachioji-shi, Tokyo	≒ 17,000㎡	≒ 120	2000年9月	Sep. 2000	17

^{*1}「ららぽーと」と「三井アウトレットパーク」の複合物件、数値は全て合算し算出。 / Complex property of “LaLaport” and “Mitsui Outlet Park”. All figures are combined. ^{*2} MOP＝三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK

物流施設
Logistics Facilities

稼働施設 延床面積 約2,200,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2025年3月末時点）
Operating Facilities Total Floor Space Approx. 2,200,000㎡ (Consolidated,Own Properties, as of March 31, 2025)

■延床面積上位10物件^{*1}（2025年3月末時点） /Total floor space Top 10 properties^{*1} (As of March 31, 2025)

*1：当社が持分を保有する施設を対象/Facilities in which we hold an interest

名称/Name		所在/Location		延床面積(約) /Total Floor Space(Approx.)	竣工/Completion		テナント構成/Tenant Composition	
MFLP船橋Ⅰ	MFLP FUNABASHIⅠ	千葉県船橋市	Funabashi-shi,Chiba	≒ 198,000㎡	2016年10月	Oct. 2016	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP船橋Ⅱ	MFLP FUNABASHIⅡ	千葉県船橋市	Funabashi-shi,Chiba	≒ 229,000㎡	2019年10月	Oct. 2019	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP船橋Ⅲ	MFLP FUNABASHIⅢ	千葉県船橋市	Funabashi-shi,Chiba	≒ 271,000㎡	2021年6月	Jun. 2021	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP・LOGIFRONT東京板橋	MFLP・LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	東京都板橋区	Itabashi-ku, Tokyo	≒ 256,000㎡	2024年9月	Sep. 2024	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP日野	MFLP HINO	東京都日野市	Hino-shi, Tokyo	≒ 205,000㎡	2015年10月	Oct. 2015	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP市川塩浜Ⅱ	MFLP ICHIKAWA SHIOHAMAⅡ	千葉県市川市	Ichikawa-shi,Chiba	≒ 184,000㎡	2022年3月	Mar. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
東京レールゲートEAST	TOKYO RAIL GATE EAST	東京都品川区	Shinagawa-ku,Tokyo	≒ 174,000㎡	2022年7月	Jul. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP座間	MFLP ZAMA	神奈川県座間市	Zama-shi, Kanagawa	≒ 134,000㎡	2023年9月	Sep. 2023	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP海老名Ⅰ	MFLP EBINAⅠ	神奈川県海老名市	Ebina-shi, Kanagawa	≒ 122,000㎡	2022年9月	Sep. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP横浜新子安	MFLP YOKOHAMA SHINKOYASU	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 137,000㎡	2025年2月	Feb. 2025	一棟	Entire building rental

ホテル・リゾート
Hotels and Resorts

稼働施設室数 約13,400室（連結、2025年3月末時点）
Number of rooms in operation Approx. 13,400 (Consolidated, as of March 31, 2025)

■宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2025年3月末時点） /Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2025)

名称/Name ^{*2}		所在/Location		室数（約） /Rooms(Approx.)	開業/Opening Date		スキーム/Scheme	
東京ドームホテル	Tokyo Dome Hotel	東京都文京区	Bunkyo-ku, Tokyo	≒ 1000	2000年6月	Jun. 2000	土地・建物保有	Land and buildings owned
MGHプラナ東京ベイ	MGH PRANA Tokyo Bay	千葉県浦安市	Urayasu-shi, Chiba	≒ 550	2007年6月	Jun. 2007	建物賃借	Rent Building
MGH汐留イタリア街	MGH Shiodome Italia-gai	東京都港区	Minato-ku, Tokyo	≒ 370	2007年4月	Apr. 2007	建物賃借	Rent Building
MGH五反田	MGH Gotanda	東京都品川区	Shinagawa-ku, Tokyo	≒ 370	2018年6月	Jun. 2018	借地・建物保有	Leased land and own building
MGH横浜みなとみらいプレミア	MGH Yokomaha Minatomirai PREMIER	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 360	2023年5月	May 2023	建物賃借	Rent Building
MGH神宮外苑の杜プレミア	MGH Jingugaien Tokyo PREMIER	東京都新宿区	Shinjuku-ku, Tokyo	≒ 360	2019年11月	Nov. 2019	借地・建物保有	Leased land and own building
MGH銀座プレミア	MGH Ginza PREMIER	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≒ 360	2005年11月	Nov. 2005	土地・建物保有	Land and buildings owned
MGH岡山	MGH Okayama	岡山県岡山市	Okayama-shi, Okayama	≒ 350	2000年7月	Jul. 2000	土地・建物保有	Land and buildings owned
MGH京都四条	MGH Kyoto Shijo	京都府京都市	Kyoto-shi, Kyoto	≒ 340	1997年10月	Oct. 1997	建物賃借	Rent Building
MGH銀座五丁目	MGH Ginza-gochome	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≒ 330	2019年9月	Sep. 2019	土地・建物保有	Land and buildings owned

*2：MGH＝三井ガーデンホテル/Mitsui Garden Hotel

■主なリゾート・ラグジュアリー施設（2025年3月末時点） /Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2025)

名称/Name		所在/Location		室数（約） /Rooms(Approx.)	開業/Opening Date		スキーム/Scheme	
ハレクラニ沖縄	Halekulani Okinawa	沖縄県国頭郡	Kunigami-gun, Okinawa	≒ 360	2019年7月	Jul. 2019	土地・建物保有	Land and buildings owned
HOTEL THE MITSUI KYOTO		京都府京都市	Kyoto-shi, Kyoto	≒ 160	2020年11月	Nov. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
フォーシーズンズホテル東京大手町	Four Seasons Hotel Tokyo at Otemachi	東京都千代田区	Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 190	2020年9月	Sep. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
ブルガリ ホテル 東京	Bvlgari Hotel Tokyo	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≒ 100	2023年4月	Apr. 2023	土地・建物保有	Land and buildings owned

■ 欧米（2025年3月末時点） / Europe and North America（As of March 31, 2025）

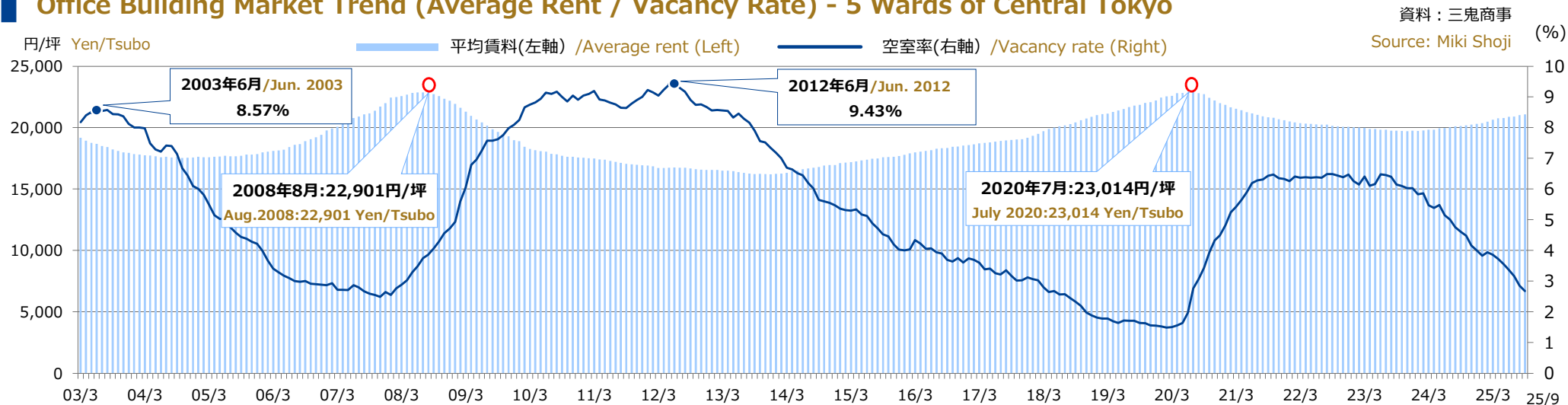
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	建物延床面積（約）または戸数 Total Floor Space(Aprrox.) for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, U.S.	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, U.S.	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, U.S.	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	Waterfront Corporate Center Ⅲ	Hoboken, U.S.	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	The Homer Building	Washington D.C., U.S.	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17th Street,NW Seventeenth	Washington D.C., U.S.	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 Brannan	San Francisco, U.S.	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 Hanover Square,W1	London, U.K.	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	One Angel Court	London, U.K.	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	Television Centre	London, U.K.	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	Maple Terrace	Dallas, U.S.	≒ 340 戸 /Units	2024年 /2024
	160Madison	New York, U.S.	≒ 320 戸 /Units	2015年 /2015

■ アジア（2025年3月末時点） / Asia（As of March 31, 2025）

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area（Aprrox.）	店舗数（約） Shops(Aprrox.）	開業 Opening Year
商業施設 Retail Facilities	三井アウトレットパーク 台湾林口 I・II MITSUI OUTLET PARK LINKOU I・II	台湾 Taiwan	≒ 72,000㎡	≒ 300	2024年 /2024
	ららぽーと台北南港 LaLaport TAIPEI NANGANG	台湾 Taiwan	≒ 70,000㎡	≒ 300	2025年 /2025
	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	台湾 Taiwan	≒ 68,000㎡	≒ 300	2023年 /2023
	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セパン MITSUI OUTLET PARK KLIA Sepang	マレーシア Malaysia	≒ 34,000㎡	≒ 200	2015年 /2015
	ららぽーと ブキッ・ビンタン シティ センター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	マレーシア Malaysia	≒ 82,600㎡	≒ 400	2022年 /2022
	ららぽーと上海金橋 LaLaport SHANGHAI JINQIAO	中国 China	≒ 55,000㎡	≒ 180	2021年 /2021
	ららステーション上海蓮花路 LaLa Station SHANGHAI LIANHUA ROAD	中国 China	≒ 16,500㎡	≒ 90	2021年 /2021

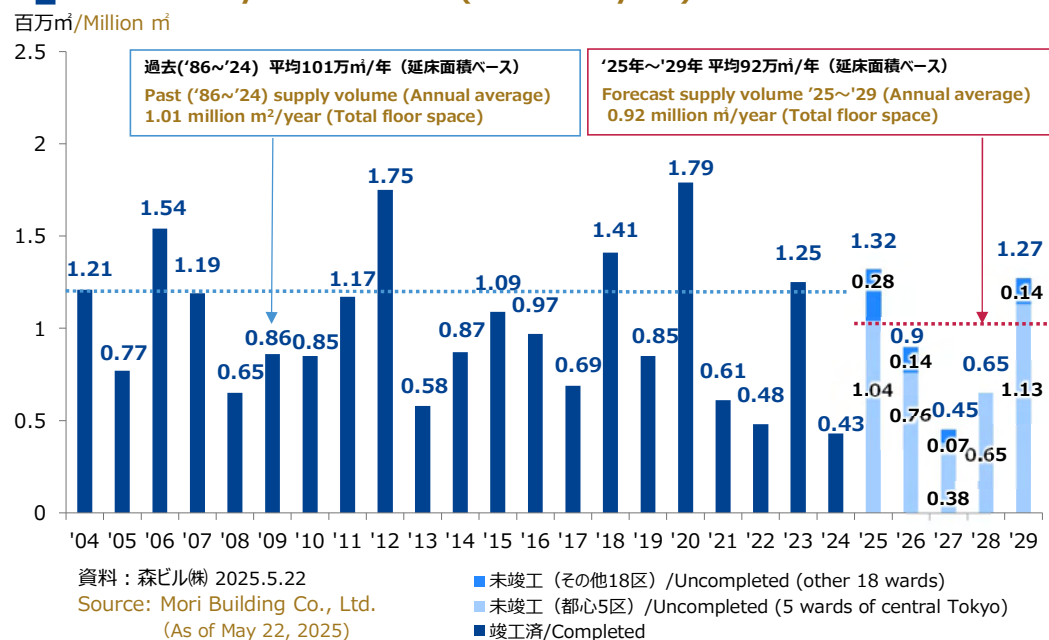
都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

Office Building Market Trend (Average Rent / Vacancy Rate) - 5 Wards of Central Tokyo



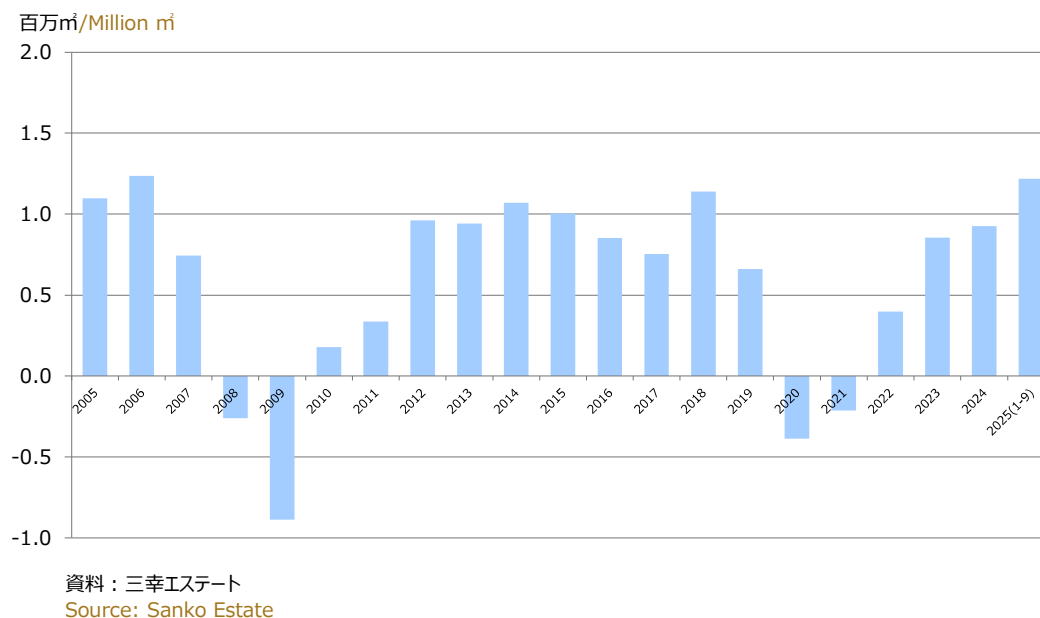
オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

Trend of Supply Volume of Large-Scale Office Buildings within Tokyo's 23 Wards (Calendar year)



都心5区のネットアブソープション（暦年）

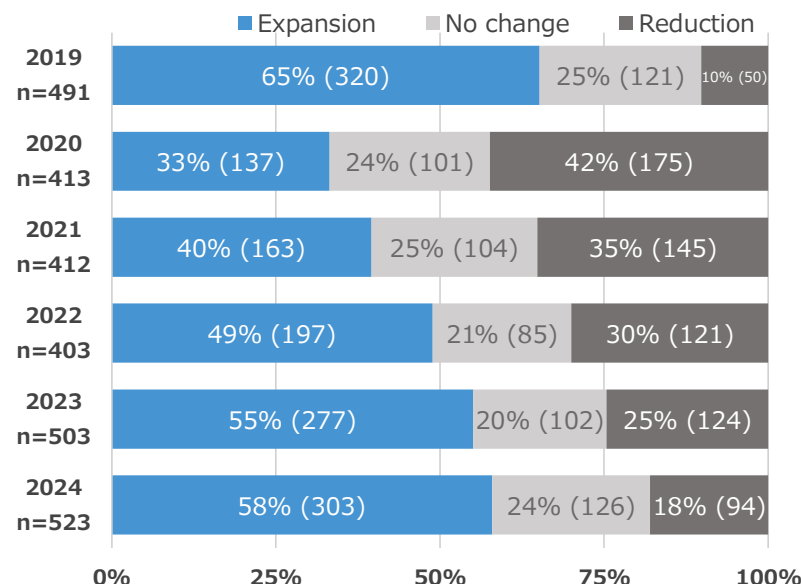
Net Absorption Trend (5 wards of Central Tokyo, Calendar year)



Results of survey^{*1} on corporate needs for office (23 wards of Tokyo)

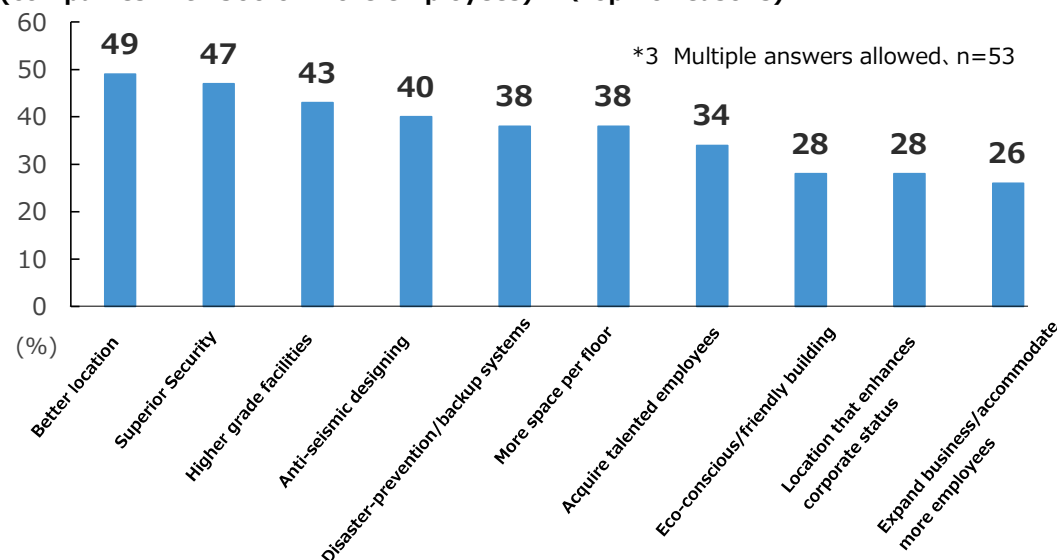
^{*1} Source : Mori Building Co., Ltd. "2024 Survey of Office Needs in Tokyo's Core 23 Cities"
Target : Approximately 10,000 companies with headquarters in the 23 wards of Tokyo
(approx. 2,000 valid responses)

Plans for Expansion vs. Reduction of Space (single year)

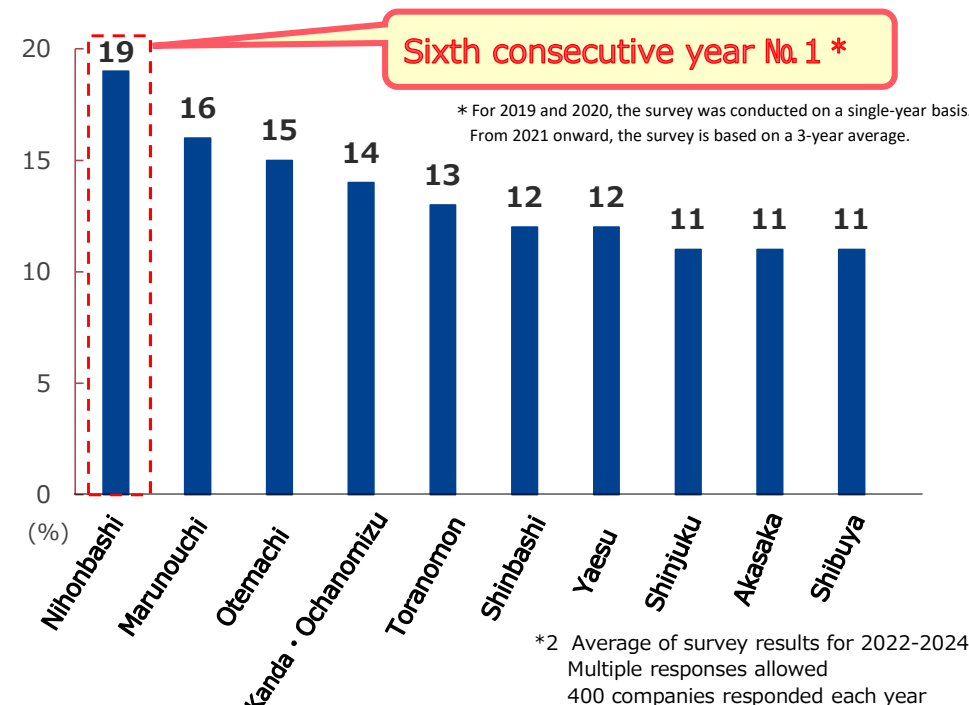


Reasons for Planning to Lease New Office Space

(companies with 300 or more employees)^{*3} (Top 10 reasons)



Desired areas for new renters^{*2} (Top 10 areas)

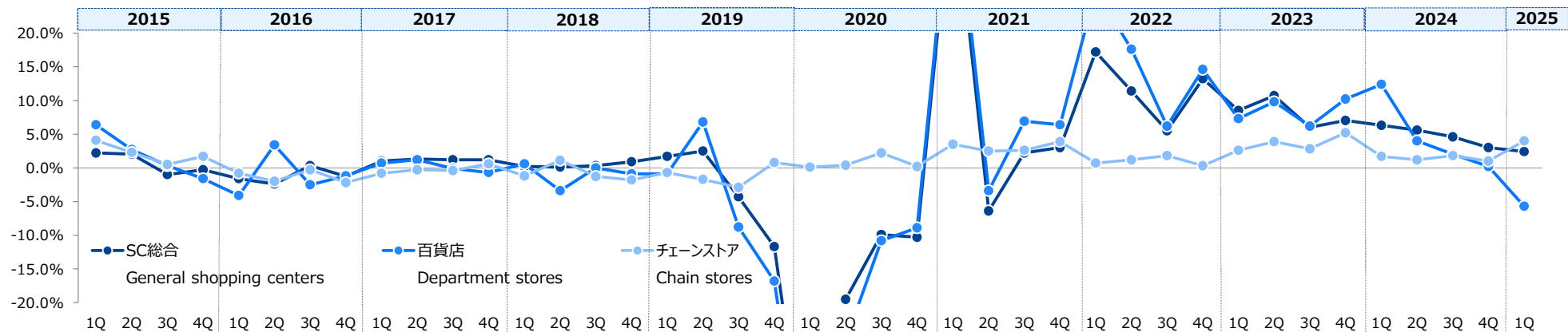


- The desired areas for companies seeking new accommodation continue to be major business districts such as Nihombashi, Marunouchi, Otemachi, and Toranomon, where large-scale redevelopment projects have taken place or are in progress. These areas have been the focus of large-scale redevelopment projects, and their popularity reflects high expectation of benefits such as convenient transport links stemming from the construction of new stations, roads and other infrastructure, as well as the attraction of highly functional mixed-use developments that bring work, living and recreation closer together.

Extracted from Mori Building Co., Ltd. "2024 Survey of Office Needs in Tokyo's Core 23 Cities"

業態別の売上高前年対比

Year-on-Year Change in Sales by Category



* <SC総合> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

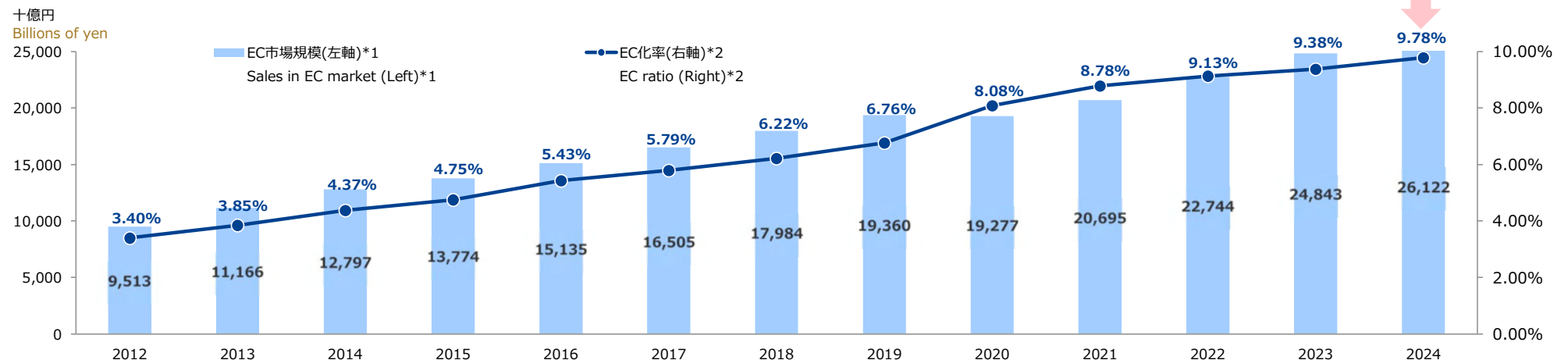
* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

資料：百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会

Source: Japan Department Stores Association, Japan Council of Shopping Centers, Japan Chain Stores Association

日本のEC市場規模の推移（BtoC）（暦年）

EC Market in Japan (BtoC) (Calendar year)



世界のEC化率 **20.1%**
Global EC rate 20.1%

資料：経済産業省

Source: METI

*1：EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む

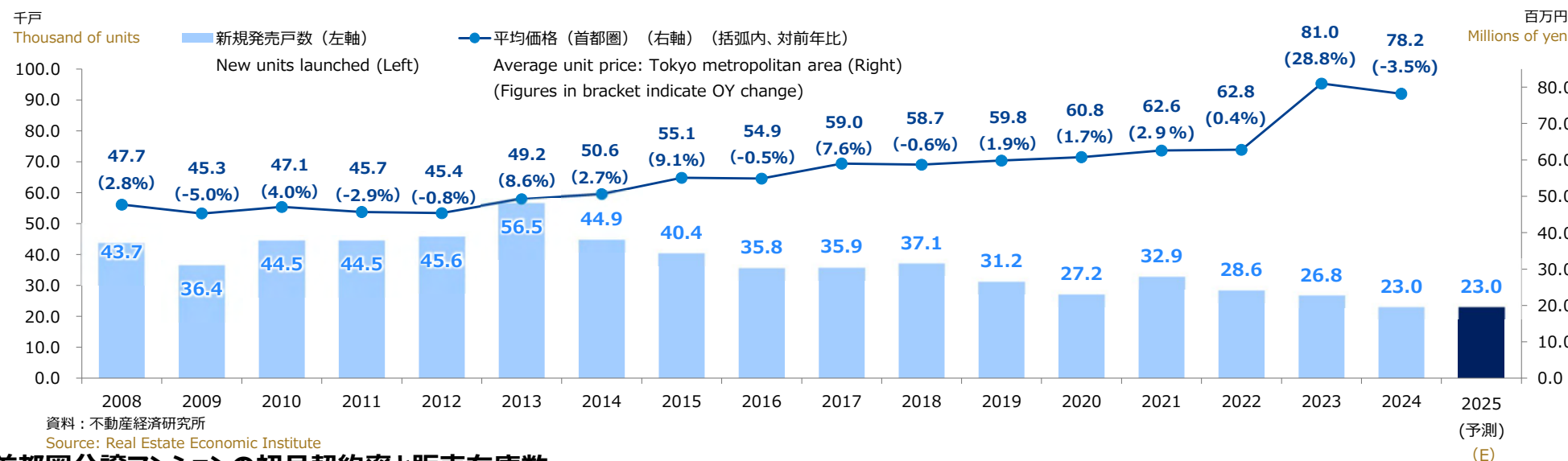
*2：EC化率データの対象は物販系分野のみ

*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital

*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

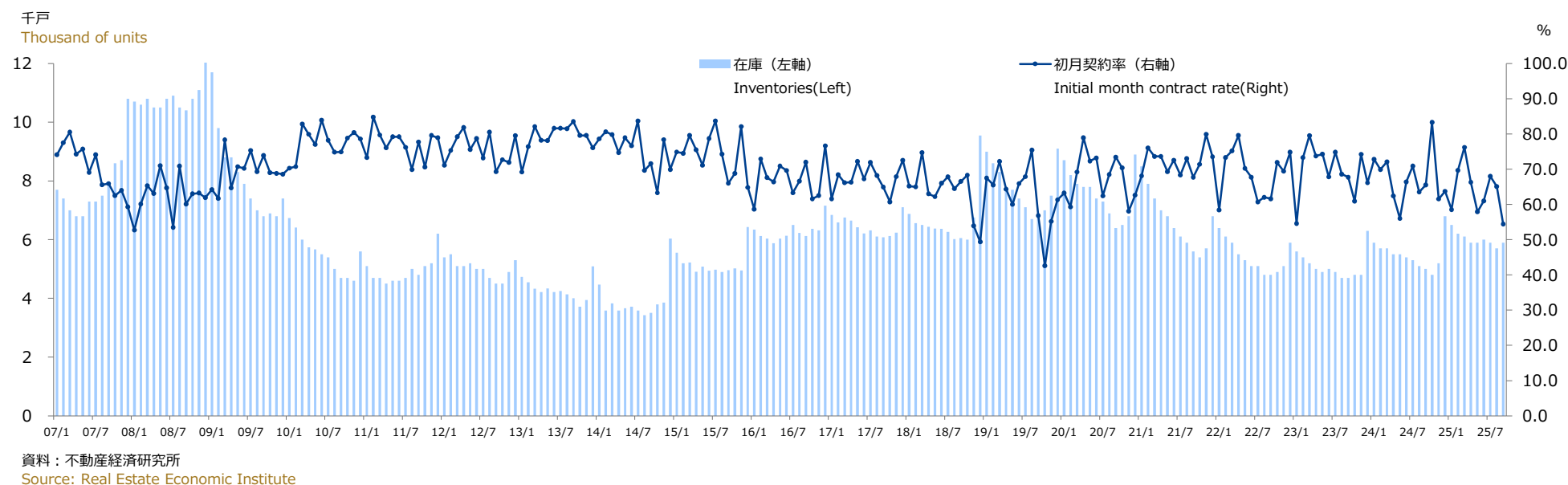
首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

Tokyo Metropolitan Area Condominium Market : New Units Launched and Average Price per Unit (Calendar year)



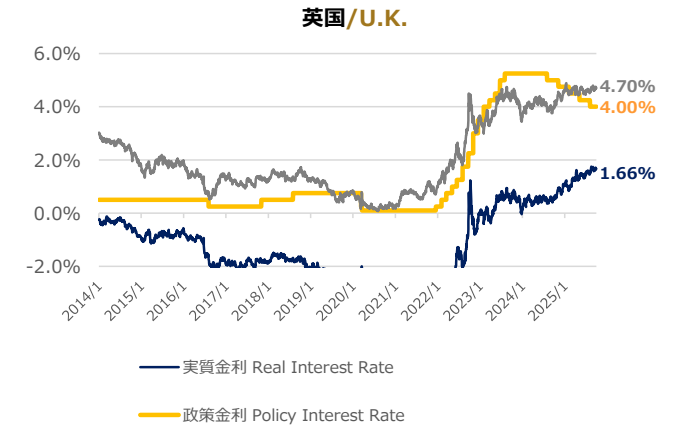
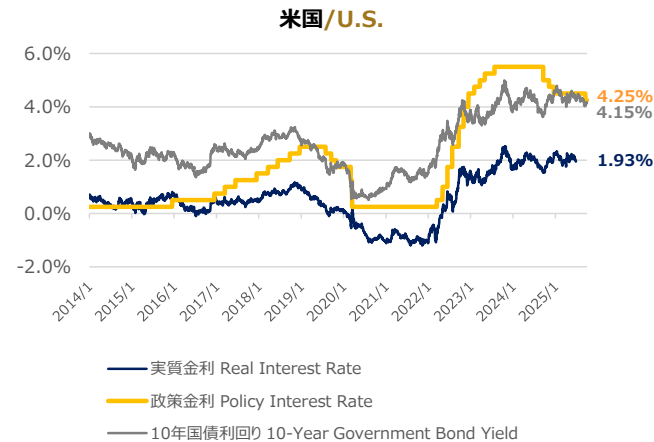
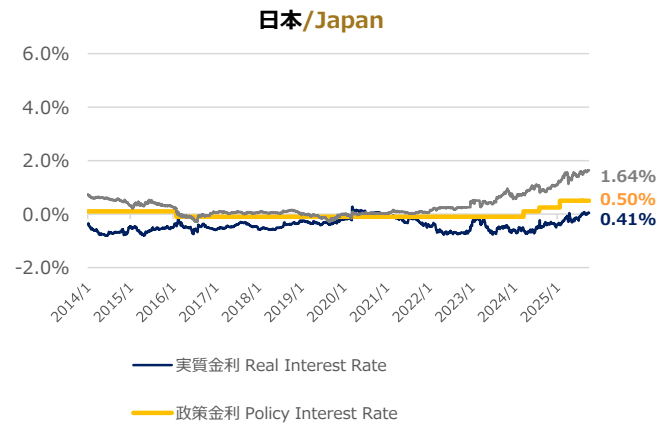
首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

Condominium Market in the Tokyo Metropolitan Area : Initial Month Contract & Unsold Inventory



金利の推移(日本・米国・英国) : 2014/1/1~2025/9/30

Interest Rate Trends (Japan, the U.S., and the U.K.) : Jan. 1, 2014 - Sep. 30, 2025



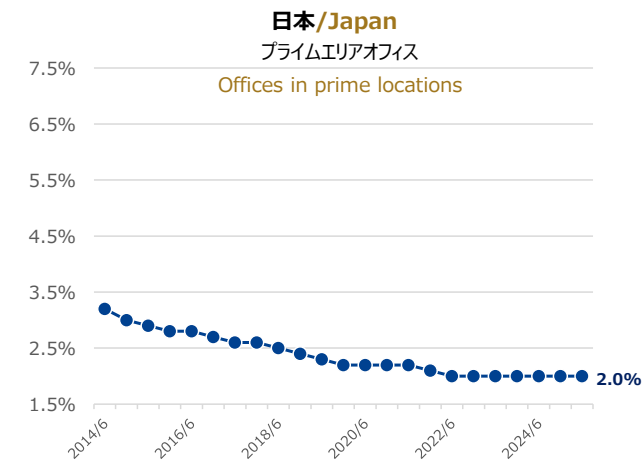
実質金利は10年物償還動債利回りを使用/The real interest rate is based on the 10-year inflation-linked bond yield.

資料：Bloomberg掲載データより当社作成

Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.

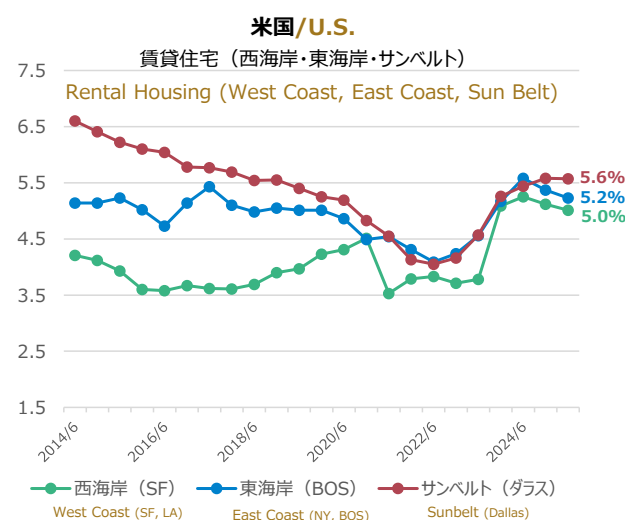
国内・米国・英国における不動産期待利回りのベンチマーク

Benchmark of Expected Real Estate Yields in Japan, the U.S., and the U.K.

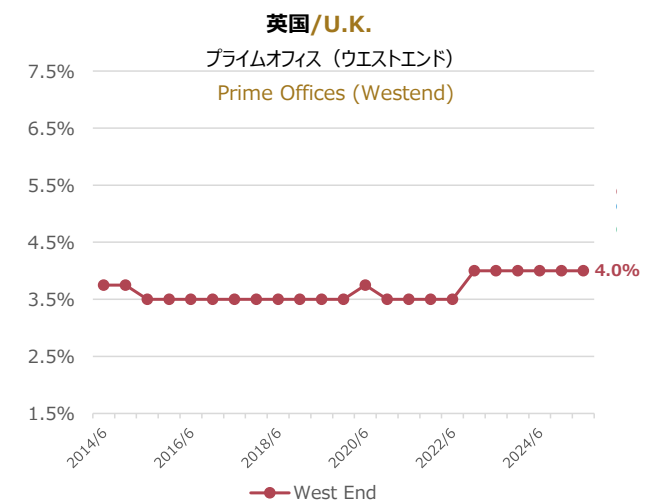


プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000㎡以上、基準階面積500㎡以上
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m² or more and 1,600 m² or more, respectively.
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.

資料：日本不動産研究所
Source: Survey by Japan Real Estate Institute



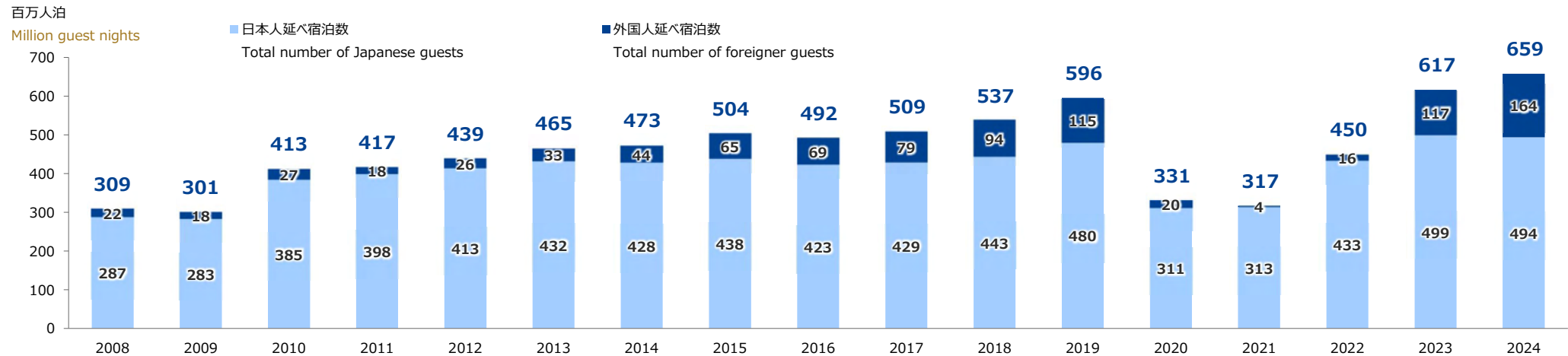
資料：Bloomberg掲載データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.



資料：ジョーンズ ラング ラサル提供データより当社作成
Source: Prepared by our company based on data by Jones Lang LaSalle.

外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）

Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)

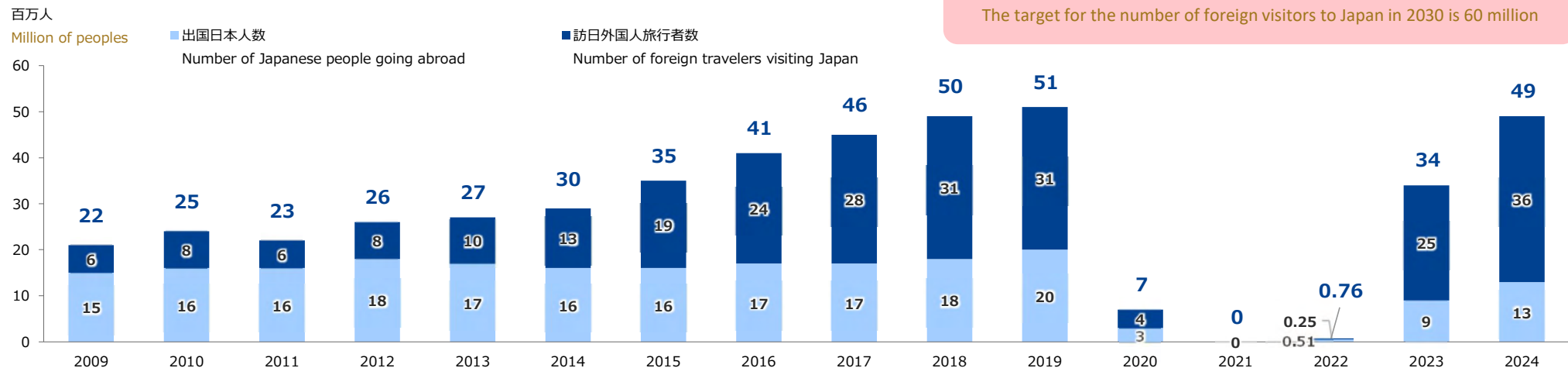


資料：観光庁

Source: Japan Tourism Agency

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

Consumption Trends of International Visitors to Japan (Calendar year)



2030年における訪日外国人数の目標は6,000万人

The target for the number of foreign visitors to Japan in 2030 is 60 million

資料：日本政府観光局

Source: Japan National Tourism Organization