

### 2026年3月期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for FY2025

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

(%表示は対前年同四半期増減率/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	
	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	%
FY2025	2,709,747	3.2	397,788	6.7	445,120	11.6	313,319	7.9	278,684	12.0
FY2024	2,625,363	10.2	372,732	9.7	398,688	15.2	290,262	8.4	248,799	10.8

\*包括利益/Comprehensive Income FY2025 : 318,406百万円/¥ 318,406 million (98.1%) ; FY2024 : 160,756百万円/¥ 160,756 million (-51.2%)

\*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

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株当たり当期純利益 Earnings per Share	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 Diluted net income per share
FY2025	101.04 円/Yen	101.00 円/Yen
FY2024	89.26	89.22

#### (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
FY2025	10,103,474 百万円/Millions of Yen	3,384,844 百万円/Millions of Yen	32.4%	1,206.06 円/Yen
FY2024	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity FY2025 : 3,277,508百万円/¥ 3,277,508 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	15.00 円/Yen	— 円/Yen	16.00 円/Yen	31.00 円/Yen
FY2025	—	17.00	—	18.00	35.00
FY2026 (予想/Plan)	—	18.50	—	18.50	37.00

### 2027年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2027

(%表示は、対前期増減率 / % figures denote the previous fiscal year change)

	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	2,800,000	3.3	410,000	3.1	450,000	1.1	315,000	0.5	285,000	2.3	105.50

### 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)	FY2025	2,755,914,511	FY2024	2,782,189,711
期末自己株式数 Number of treasury stocks at the end of the period	FY2025	38,378,428	FY2024	9,818,498
期中平均株式数 Average number of shares outstanding during the period	FY2025	2,758,201,315	FY2024	2,787,231,606

# 2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

5

決算・企業情報等

Financial Results and Corporate Information, etc.

## 連結損益計算書

### Consolidated Statements of Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

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

## 特別損益

### Extraordinary Income (Losses)

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

固定資産売却益 Gain on Sale of Fixed Assets	51,776
投資有価証券売却益 Gain on Sale of Investment Securities	51,676
<b>合計 Total</b>	<b>103,453</b>

[特別損失/Extraordinary Losses]

減損損失 Impairment Loss on Fixed Assets	-19,757
<b>合計 Total</b>	<b>-19,757</b>

## 公表との差異

### Differences between Announced Forecast

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

\*1 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）＋固定資産売却損益

\*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む

\*1 Business Income = Operating Income + Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies (Including Gain (Loss) on Sale of Investments in Equity Securities of Affiliated Companies for the Purpose of Real Property Sales) + Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets

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

### 連結包括利益計算書

### Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024
<b>当期純利益</b> Net Income		<b>271,851</b>	<b>246,066</b>
<b>その他の包括利益</b> Other Comprehensive Income		<b>46,555</b>	<b>-85,309</b>
その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	24,427	-169,409
繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	-4,097	-5,706
土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	0	-2,321
為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	4,572	52,884
退職給付に係る調整額	Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	11,180	-4,932
持分法適用会社に対する持分相当額	Equity in Other Comprehensive Income of Affiliated Companies	10,471	44,176
<b>包括利益</b> Comprehensive Income		<b>318,406</b>	<b>160,756</b>
(うち親会社株主に係る包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Shareholders of the Company)		(325,831)	(163,244)
(うち非支配株主に係る包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Non-controlling Shareholders)		(-7,424)	(-2,487)

### (参考) 単体・営業損益

### (Reference) Standalone Operating Income

単位：百万円/Unit: Yen in millions

			FY2025	FY2024	増減/Change
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	賃貸事業	Leasing	781,623	732,733	+48,890
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	128,386	162,213	-33,827
	その他	Others	47,401	60,769	-13,368
	<b>合計</b>	<b>Total</b>	<b>957,410</b>	<b>955,715</b>	<b>+1,694</b>
<b>粗利益率</b> Gross Profit Margin	賃貸事業	Leasing	17.4%	18.0%	-0.6pt
	分譲事業（業務施設等）	Property Sales	29.4%	18.9%	+10.5pt
	その他	Others	26.3%	52.4%	-26.1pt
<b>営業利益</b> Operating Income			<b>130,709</b>	<b>139,290</b>	<b>-8,580</b>

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

# 2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

賃貸  
Leasing

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

## 賃貸/Leasing

国内外オフィスの収益・利益の拡大等により、セグメント全体では642億円の増収、5億円の増益。なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率は1.6%。

Overall revenue from operations increased by ¥64.2 billion and business income increased by ¥0.5 billion, mainly due to the growth in leasing revenue and income from domestic and overseas offices. As of the end of the fiscal year, the Company's office vacancy rate (standalone basis) in the Tokyo metropolitan area was 1.6%.

### 当期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Year

#### 【新規稼働（当期稼働物件）】

- ・表参道Grid Tower
- ・ららぽーと安城
- ・ららテラス川口
- ・三井アウトレットパーク 木更津（4期）
- ・ららテラス北綾瀬
- ・ららぽーとTOKYO-BAY 北館（建替え）1期
- ・三井アウトレットパーク 岡崎
- ・BASEGATE横浜関内
- ・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
- ・パークウェルスステイト幕張ベイパーク
- ・パークウェルスステイト西麻布
- ・パークウェルスステイト湘南藤沢SST
- ・三井アウトレットパーク 台湾林口 II 館（台湾新北市）

#### 【Properties Started Operation during the Current Fiscal Year】

- ・Omotesando Grid Tower
- ・LaLaport ANJO
- ・LaLa Terrace KAWAGUCHI
- ・MITSUI OUTLET PARK KISARAZU (4th phase expansion)
- ・LaLa Terrace KITAAYASE
- ・LaLaport TOKYO-BAY North Building Phase I (Rebuilt)
- ・MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI
- ・BASEGATE YOKOHAMA KANNAI
- ・LaLaport TAIPEI NANGANG (Taipei, Taiwan)

#### 【Properties Started Operation during the Previous Fiscal Year (and Still in Operation at the End of the Current Fiscal Year)】

- ・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, Taiwan)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス Offices	486,495	466,601	+19,893
	商業施設 Retail Facilities	334,919	299,100	+35,818
	その他 Others	115,186	106,628	+8,557
	合計/Total	<b>936,601</b>	<b>872,331</b>	<b>+64,270</b>
営業利益 Operating Income	181,565	176,479	+5,085	
持分法投資損益 Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies	-4,554	-50	-4,503	
事業利益 Business Income	<b>177,011</b>	<b>176,429</b>	<b>+581</b>	

空室率推移/Vacancy Rate	3/2026	12/2025	9/2025	6/2025	3/2025	3/2024
連結オフィス・商業 Consolidated Offices & Retail Facilities	3.0%	3.2%	3.5%	3.7%	3.5%	3.8%
単体オフィス首都圏 Standalone Offices in Tokyo Metropolitan Area	1.6%	1.5%	0.9%	1.1%	1.3%	2.2%

		FY2025	FY2024	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Offices	2,069	2,059	+10
	商業施設 Retail Facilities	1,517	1,573	-56
	所有 Owned	2,248	2,005	+243
	転貸 Sublease	800	708	+92
合計/Total	<b>6,633</b>	<b>6,345</b>	<b>+288</b>	

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

オフィス/Offices	総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
	FY2025	FY2024	FY2025	FY2024	FY2025	FY2024
棟数 Number of Buildings	114	115	93	93	21	22
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,827	2,860	2,551	2,581	276	279
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	356,678	344,948	332,172	320,873	24,505	24,075
空室率 Vacancy Rate	1.8%	1.5%	1.6%	1.3%	3.2%	3.4%

商業施設/Retail Facilities	総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Local Area	
	FY2025	FY2024	FY2025	FY2024	FY2025	FY2024
棟数 Number of Buildings	106	98	75	70	31	28
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,620	2,356	1,560	1,440	1,060	915
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	297,125	270,620	186,831	174,165	110,293	96,454
空室率 Vacancy Rate	2.3%	2.3%	2.4%	1.8%	2.2%	3.0%

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

# 2026年3月期 決算概要：連結PL概要

Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Statements of Income

分譲  
Property Sales

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

## 分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しの進捗により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産および固定資産をトータルで捉え、資産回転を加速したことにより増益。セグメント全体で287億円の減収、261億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の次期計上予定戸数2,350戸に対する契約進捗率は75%。  
Revenue and business income from residential property sales to individuals (domestic) increased mainly due to the deliveries of "Mita Garden Hills" and "PARK CITY TAKADANOBABA". Property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc. experienced an increase in business income, as asset turnover was accelerated by treating real property for sale and fixed assets on an integrated basis. Overall, "Property Sales" segment reported a decrease of ¥28.7 billion in revenue and an increase of ¥26.1 billion in business income. Additionally, the contract progress rate for domestic new condominium units scheduled to be recorded during the next fiscal year (2,350 units) reached 75%.

### 当期における主要な計上物件 Major Projects during the Year

- 【国内住宅分譲】**  
 ・三田ガーデンヒルズ  
 ・パークシティ高田馬場  
 ・パークコート ザ・三番町ハウス  
 ・HARUMI FLAG SKY DUO (タワー棟)  
 ・幕張ベイパーク ライズゲートタワー
- 【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  
 ・日本橋本町M-SQUARE  
 ・ダイバーシティ東京 プラザ  
 ・(旧) 日比谷U-1ビル  
 ・豊洲ベイサイドクロスタワー  
 ・MFLP 6物件
- 【Residential Property Sales to Individuals (Domestic)】**  
 ・Mita Garden Hills  
 ・PARK CITY TAKADANOBABA  
 ・PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE  
 ・HARUMI FLAG SKY DUO (Tower Building)  
 ・MAKUHARI BAY-PARK RISE GATE TOWER
- 【Residential Property Sales to Individuals (Overseas)】**  
 ・Cortland (New York, U.S.A.)
- 【Property Sales to Investors】**  
 ・Otemachi Building Nagoya Station Front  
 ・Nihonbashi Honcho M-SQUARE  
 ・DiverCity Tokyo PLAZA  
 ・(Former) Hibiya U-1 Building  
 ・TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER  
 ・6 MFLP properties

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	439,356	413,574	+25,781
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	289,915	344,495	-54,579
	合計/Total	<b>729,271</b>	<b>758,069</b>	<b>-28,798</b>
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	112,005	96,431	+15,573
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Residential Property Sales to Individuals (Overseas), etc.	31,496	46,455	-14,958
	合計/Total	143,501	142,886	+614
持分法投資損益*	Equity in Net Income (Loss) of Affiliated Companies*	-2,073	-4,577	+2,503
固定資産売却損益	Gain (Loss) on Sale of Fixed Assets	51,754	28,769	+22,984
<b>事業利益 Business Income</b>		<b>193,182</b>	<b>167,078</b>	<b>+26,103</b>

\* 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

	営業収益		Revenue from Operations		
	戸数 (戸)	戸当たり単価 (万円)	Number of Units (Units)	Unit Price (¥10 thousand)	
中高層分譲 Condominium Sales	営業収益		400,848	377,592	+23,255
	戸数 (戸)		2,747	3,693	-946
	戸当たり単価 (万円)		14,592	10,225	+4,367
戸建分譲 Single-family Home Sales	営業収益		38,507	35,981	+2,526
	戸数 (戸)		407	417	-10
	戸当たり単価 (万円)		9,461	8,629	+832
国内住宅分譲合計 Total Residential Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益		439,356	413,574	+25,781
	戸数 (戸)		3,154	4,110	-956
	戸当たり単価 (万円)		13,930	10,063	+3,867

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

	3/2026				12/2025		9/2025		6/2025		3/2025		3/2024	
	中高層分譲 Condominium Sales		戸建分譲 Single-family Home Sales		合計/Total		中高層分譲 Condominium Sales		戸建分譲 Single-family Home Sales		合計/Total		合計/Total	
中高層分譲	36	37	43	30	32	24	36	37	43	30	32	24	36	37
戸建分譲	10	24	26	23	22	22	10	24	26	23	22	22	10	24
合計/Total	46	61	69	53	54	46	46	61	69	53	54	46	46	61

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

	前期末契約済み Contracts at the Beginning of the Year		期中契約 Contracts during the Year		契約累計 Total Contracted		売上計上 Reported No. of Units		当期末契約済み Contracts at the End of the Year		期中新規発売 Newly Launched during the Year	
	中高層分譲	3,844	2,604	6,448	2,747	3,701	2,641	3,844	2,604	6,448	2,747	3,701
戸建分譲	43	466	509	407	102	458	43	466	509	407	102	458
合計/Total	3,887	3,070	6,957	3,154	3,803	3,099	3,887	3,070	6,957	3,154	3,803	3,099

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

### マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、カーシェア事業における収益増加や施設売上の拡大によるマネジメントフィー増加等の影響により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増収増益。セグメント全体では251億円の増収、92億円の増益。

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

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

\* 仲介件数は外部顧客からの件数  
(参考) 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：36,220件（前期比-1,883件）

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

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

### 施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADR・稼働率上昇や、東京ドームにおける使用料の増額改定等により、セグメント全体では200億円の増収、77億円の増益。

“Facility Operations” segment recorded an increase in revenue of ¥20.0 billion and an increase in business income of ¥7.7 billion, mainly due to a rise in ADR (average daily rate) and occupancy rate in hotels and resorts, as well as the increment of facility usage fees at Tokyo Dome.

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減/Change
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	177,584	162,105	+15,479
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	66,561	61,948	+4,612
	合計/Total	<b>244,146</b>	<b>224,054</b>	<b>+20,091</b>
<b>事業利益 Business Income</b>		<b>46,345</b>	<b>38,610</b>	<b>+7,734</b>

	FY2025	FY2024	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused Domestic Hotels Occupancy Rate	85%	82%	+3pt

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

その他/Others

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	新築請負・リフォーム等 New Construction under Consignment & Reform	247,300	244,370	+2,930
	その他 Others	40,956	40,245	+711
	合計/Total	<b>288,257</b>	<b>284,616</b>	<b>+3,641</b>
事業利益 Business Income		<b>10,178</b>	<b>6,569</b>	<b>+3,609</b>

		FY2025	FY2024	増減/Change
新築請負受注工事高 Amount of New Construction under Consignment Orders Received		131,294	138,680	-7,385

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

参考：海外事業  
Reference: Overseas Business

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

\*1 海外事業利益合計÷連結事業利益×100

\*2 為替：期中平均レート 当期149.61円/ドル 前期151.69円/ドル

\*1 Total Overseas Business Income ÷ Consolidated Business Income × 100

\*2 Foreign exchange: Average rate for FY2025 ¥149.61:US\$1 ; FY2024 ¥151.69:US\$1

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

# 2026年3月期 決算概要：連結BS概要

Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5

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

## ■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減 /Change			FY2025	FY2024	増減 /Change
<b>流動資産</b>	<b>Current Assets</b>	<b>3,245,095</b>	<b>3,168,436</b>	<b>+76,658</b>	<b>流動負債</b>	<b>Current Liabilities</b>	<b>1,847,702</b>	<b>1,849,551</b>	<b>-1,849</b>
現金・預金	Cash and Deposits	82,354	164,106	-81,752	支払手形及び買掛金	Notes and Accounts Payable - Trade	185,403	197,043	-11,639
受取手形、売掛金及び契約資産	Notes and Accounts Receivable - Trade and Contract Assets	85,739	78,990	+6,749	短期借入金	Short-term Debt	810,263	640,067	+170,196
有価証券	Marketable Securities	-	60	-60	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	132,794	108,000	+24,794
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,603,087	2,500,757	+102,329	短期償還社債	Bonds Payable Due within One Year	13,100	83,100	-70,000
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	10,438	11,894	-1,455	未払法人税等	Accrued Income Taxes	80,023	75,694	+4,329
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,895	7,723	+1,172	契約負債	Contract Liabilities	186,109	210,864	-24,754
短期貸付金	Short-term Loans Receivable	11,468	9,396	+2,071	完成工事補償引当金	Allowance for Warranty Repair on Completed Construction	1,816	884	+931
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,670	5,516	+153	その他流動負債	Other Current Liabilities	438,190	533,897	-95,706
その他の流動資産	Other Current Assets	439,368	391,421	+47,946					
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,927	-1,432	-495					
					<b>固定負債</b>	<b>Non-current Liabilities</b>	<b>4,870,928</b>	<b>4,739,581</b>	<b>+131,346</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>Tangible Fixed Assets</b>	<b>4,551,721</b>	<b>4,584,366</b>	<b>-32,644</b>	社債	Bonds Payable	1,048,075	867,788	+180,287
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,895,210	1,900,679	-5,468	長期借入金	Long-term Debt	2,628,313	2,717,131	-88,817
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	81,112	80,400	+712	預り敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Received	513,526	490,351	+23,174
土地	Land	2,139,048	2,209,205	-70,156	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' Retirement Benefits	939	672	+267
建設仮勘定	Construction in Progress	209,090	148,932	+60,158	株式報酬引当金	Provision for Stock Compensation	1,699	-	+1,699
その他	Others	227,258	245,148	-17,890	退職給付に係る負債	Net Defined Retirement Benefit Liabilities	36,721	34,996	+1,724
					繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	263,501	248,571	+14,930
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities for Land Revaluation	81,082	81,082	-
					その他固定負債	Other Non-current Liabilities	297,068	298,988	-1,919
<b>無形固定資産</b>	<b>Intangible Fixed Assets</b>	<b>127,389</b>	<b>123,052</b>	<b>+4,336</b>	有利子負債	Interest-bearing Debt	4,632,547	4,416,086	+216,460
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>Tangible and Intangible Fixed Assets</b>	<b>4,679,110</b>	<b>4,707,418</b>	<b>-28,308</b>	うちノンリコース債務	Non-recourse Debt	352,671	462,741	-110,070
					余剰敷金・保証金	Surplus Deposits and Security Deposits Received	334,758	313,733	+21,024
					<b>負債計</b>	<b>Total Liabilities</b>	<b>6,718,630</b>	<b>6,589,133</b>	<b>+129,497</b>
<b>投資その他資産</b>	<b>Investments and Other Assets</b>	<b>2,179,269</b>	<b>1,984,001</b>	<b>+195,267</b>	資本金	Common Stock	341,800	341,800	-
投資有価証券	Investment Securities	1,480,844	1,334,510	+146,334	資本剰余金	Capital Surplus	311,560	313,835	-2,274
長期貸付金	Long-term Loans Receivable	47,072	37,073	+9,998	利益剰余金	Retained Earnings	1,922,741	1,782,181	+140,560
差入敷金・保証金	Deposits and Security Deposits Paid	178,767	176,617	+2,150	自己株式	Treasury Stock	-67,463	-12,210	-55,253
退職給付に係る資産	Net Defined Retirement Benefit Assets	105,015	81,361	+23,654	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	165,931	165,439	+492
繰延税金資産	Deferred Tax Assets	34,416	32,176	+2,239	Net Unrealized Holding Gains (Losses) on Available-for-sale Securities	335,470	311,043	+24,426	
その他投資その他資産	Other Investments and Other Assets	334,352	323,452	+10,900	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains (Losses) on Hedging Instruments	8,744	12,007	-3,263
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,200	-1,190	-9	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustments	216,411	201,744	+14,667
					Cumulative Adjustments for Net Defined Retirement Benefit Liabilities	42,311	30,994	+11,316	
					退職給付に係る調整累計額				
					新株予約権	Subscription Rights to Shares	585	652	-66
					非支配株主持分	Non-controlling Interests	106,750	123,234	-16,483
					<b>純資産計</b>	<b>Total Net Assets</b>	<b>3,384,844</b>	<b>3,270,723</b>	<b>+114,120</b>
					[D/Eレシオ]	[D/E Ratio]	1.41	1.40	+0.01
					[自己資本比率]	[Equity Ratio]	32.4%	31.9%	+0.5pt
<b>資産計</b>	<b>Total Assets</b>	<b>10,103,474</b>	<b>9,859,856</b>	<b>+243,617</b>	<b>負債・純資産計</b>	<b>Total Liabilities and Net Assets</b>	<b>10,103,474</b>	<b>9,859,856</b>	<b>+243,617</b>

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+392億円。

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

(参考) 為替/Foreign Exchange

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

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

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

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

# 2026年3月期 決算概要：連結BS概要

## Summary of FY2025 Financial Results : Summary of Consolidated Balance Sheets

5

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

### 販売用不動産(前渡金含む)

#### Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	890,924	895,757	-4,833
三井不動産	Mitsui Fudosan	805,102	695,352	+109,749
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	398,634	491,105	-92,471
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	279,938	204,854	+75,083
SPC合計	SPCs Total	99,843	116,603	-16,759
その他・消去等	Others and Eliminations	128,645	97,084	+31,560
<b>合計</b>	<b>Total</b>	<b>2,603,087</b>	<b>2,500,757</b>	<b>+102,329</b>

	期首残高 Balance at the Beginning of the Year	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Others	期末残高 Balance at the End of the Year
FY2025	2,500,757	644,442	-520,303	-21,809	2,603,087
FY2024	2,375,281	607,481	-561,255	79,250	2,500,757

(参考) 三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費 (当期 1,279億円)

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

(¥127.9 billion for the year)

### 有形・無形固定資産

#### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

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

	期首残高 Balance at the Beginning of the Year	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Others	期末残高 Balance at the End of the Year
FY2025	4,707,418	246,375	-150,976	-123,707	4,679,110
FY2024	4,405,526	362,760	-140,516	79,649	4,707,418

### 有利子負債

#### Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2025	FY2024	増減 /Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,461,627	3,250,816	+210,811
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,053,564	1,219,135	-165,571
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	752,500	623,800	+128,700
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	231,631	192,119	+39,511
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	147,433	132,783	+14,649
SPC合計	SPCs Total	124,182	162,402	-38,220
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	106,000	116,500	-10,500
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	88,302	72,358	+15,944
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,524,539	-1,470,900	-53,639
その他・消去等	Others and Eliminations	191,844	117,071	+74,772
<b>合計</b>	<b>Total</b>	<b>4,632,547</b>	<b>4,416,086</b>	<b>+216,460</b>
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	352,671	462,741	-110,070

為替変動による増減を含む。当期の為替影響は+678億円。

Includes changes due to foreign exchange fluctuations. Foreign exchange impact for the year: +¥67.8 billion.

#### 有形・無形固定資産 主な増減要因/Main Reasons for Changes in Tangible and Intangible Fixed Assets

三井不動産における「(旧) 日比谷U-1ビル」「大手町建物名古屋駅前ビル」の売却等。

Sale of "(Former) Hibiya U-1 Building" and "Otemachi Building Nagoya Station Front" by Mitsui Fudosan, etc.

\*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む。

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

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

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

### 賃貸等不動産

#### Rental Properties

単位：百万円/Unit : Yen in millions

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

### 連結株主資本等変動計算書

#### Consolidated Statements of Changes in Equity

単位：百万円/Unit : Yen in millions

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

# 2026年3月期 決算概要：セグメント情報

## Summary of FY2025 Financial Results : Segment Information

### ■ FY2025

単位：百万円/Unit:Millions of Yen

		売上高/Revenue from Operations			営業利益 又は損失(-)	持分法投資損益* <sup>2</sup>	固定資産売却損益	セグメント利益(事業利益) 又は損失(-)	セグメント資産	減価償却費	減損損失	持分法適用会社への 投資額	有形固定資産及び 無形固定資産の増加額
		外部顧客への売上高	セグメント間の 内部売上高又は振替高	計									
		Outside Customers	Inter-segment internal revenue or transfers	Total	Operating income or (losses)	Equity in net income (losses) of affiliated companies* <sup>2</sup>	Gain or (losses) on sale of fixed assets* <sup>3</sup>	Segment income (business income) or loss	Segment Assets	Depreciation expenses	Impairment loss on fixed assets	Investment in equity method affiliated companies	Increase in tangible fixed assets and intangible fixed assets
賃貸	Leasing	936,601	23,081	959,682	181,565	-4,554	-	177,011	5,153,465	106,299	19,112	32,654	136,865
分譲	Property Sales	729,271	48	729,320	143,501	-2,073	51,754	193,182	3,604,502	592	-	659,999	600
マネジメント	Management	511,470	98,531	610,001	80,891	-	-	80,891	535,810	9,637	622	-	22,816
施設営業	Facility Operations	244,146	807	244,953	46,345	-	-	46,345	539,633	22,038	-	-	41,267
その他	Other	288,257	23,278	311,535	7,973	2,205	-	10,178	384,320	7,356	23	108,012	36,188
連結消去及び全社費用	Elimination or Corporate	-	-145,745	-145,745	-62,488	-	-	-62,488	-114,258	5,051	-	-	8,637
連結財務諸表計上額* <sup>1</sup>	Amount on consolidated financial statements* <sup>1</sup>	2,709,747	-	2,709,747	397,788	-4,422	51,754	445,120	10,103,474	150,976	19,757	800,666	246,375

\*1 セグメント利益（事業利益）又は損失は、連結損益計算書の営業利益又は損失に、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）および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。

\*1 Segment income (business income) or loss is the operating income presented in the consolidated statement of income, adjusted with the equity in earnings/losses of affiliates (including gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales) and the gain/loss on sales of fixed assets.

\*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益-69百万円が分譲セグメントに含まれています。

\*2 Property sales segment includes gains/losses on sale of investments in equity securities of subsidiaries and affiliated companies of ¥ (69) million.

### ■ FY2024

単位：百万円/Unit:Millions of Yen

		売上高/Revenue from Operations			営業利益 又は損失(-)	持分法投資損益* <sup>2</sup>	固定資産売却損益* <sup>3</sup>	セグメント利益(事業利益) 又は損失(-)	セグメント資産	減価償却費	減損損失	持分法適用会社への 投資額	有形固定資産及び 無形固定資産の増加額
		外部顧客への売上高	セグメント間の 内部売上高又は振替高	計									
		Outside Customers	Inter-segment internal revenue or transfers	Total	Operating income or (losses)	Equity in net income (losses) of affiliated companies* <sup>2</sup>	Gain or (losses) on sale of fixed assets* <sup>3</sup>	Segment income (business income) or loss	Segment Assets	Depreciation expenses	Impairment loss on fixed assets	Investment in equity method affiliated companies	Increase in tangible fixed assets and intangible fixed assets
賃貸	Leasing	872,311	24,374	896,705	176,479	-50	-	176,429	5,253,238	94,979	5,222	58,440	282,833
分譲	Property Sales	758,069	400	758,469	142,886	-4,577	28,769	167,078	3,334,700	627	243	530,668	2,706
マネジメント	Management	486,291	91,020	577,311	71,642	-	-	71,642	469,180	10,533	1,748	-	14,503
施設営業	Facility Operations	224,054	525	224,579	38,610	-	-	38,610	523,352	21,780	2,379	-	37,392
その他	Other	284,616	21,010	305,626	4,755	1,813	-	6,569	346,131	7,758	1,300	101,678	18,396
連結消去及び全社費用	Elimination or Corporate	-	-137,330	-137,330	-61,641	-	-	-61,641	-66,747	4,836	-	-	6,928
連結財務諸表計上額* <sup>1</sup>	Amount on consolidated financial statements* <sup>1</sup>	2,625,363	-	2,625,363	372,732	-2,813	28,769	398,688	9,859,856	140,516	10,894	690,787	362,760

\*1 セグメント利益（事業利益）又は損失は、連結損益計算書の営業利益又は損失に、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）および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。

\*1 Segment income (business income) or loss is the operating income presented in the consolidated statement of income, adjusted with the equity in earnings/losses of affiliates (including gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales) and the gain/loss on sales of fixed assets.

\*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益-341百万円が分譲セグメントに含まれています。

\*2 Property sales segment includes gains/losses on sale of investments in equity securities of subsidiaries and affiliated companies of ¥ (341) million.

\*3 固定資産売却損益には、物件売却方針の意思決定に伴う減損損失が含まれています。

\*3 The Gain or (loss) on sale of fixed assets include the impairment loss resulted from decisions made based on the property disposal policy.

# 2026年3月期 決算概要：連結キャッシュ・フロー計算書

## Summary of 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

		FY2025	FY2024			FY2025	FY2024
税金等調整前当期純利益	Profit before income taxes	397,014	363,060	短期借入れによる収入	Proceeds from Short-Term Debt	6,189,920	4,396,385
減価償却費	Depreciation	150,976	140,516	短期借入金返済による支出	Repayment of Short-Term Debt	-6,137,216	-4,364,429
減損損失	Impairment loss	19,757	10,894	長期借入れによる収入	Proceeds from Long-Term Debt	487,500	427,268
受取利息及び受取配当金	Interest and Dividend Income	-10,754	-11,770	長期借入金返済による支出	Repayment of Long-Term Debt	-485,103	-545,025
支払利息	Interest Expenses	76,999	82,349	社債の発行による収入	Proceeds from Issuance of Bonds	203,680	45,060
持分法による投資損益（-は益）	(Gain) Loss on Equity-Method Investments	4,352	2,472	社債の償還による支出	Redemption of Bonds	-104,800	-80,602
投資有価証券売却損益（-は益）	(Gain) Loss on Sales of Investment Securities	-51,676	-54,505	配当金の支払額	Cash Dividends Paid	-91,467	-87,534
固定資産売却益	Gain on sale of non-current assets	-51,776	-29,186	非支配株主からの払込みによる収入	Proceeds from Share Issuance to Non-Controlling Shareholders	2,976	3,780
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	-6,627	1,072	非支配株主への配当金の支払額	Dividends Paid to Non-Controlling Shareholders	-7,471	-8,447
仕入債務の増減額（-は減少）	Increase (Decrease) in Accounts Payable	-3,492	9,410	非支配株主への払戻による支出	Repayment to Non-Controlling Shareholders	-1,952	-1,865
販売用不動産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Real Property for Sale	-151,032	40,302	ファイナンス・リース債務の返済による支出	Repayment of Finance Lease Obligations	-13,731	-11,862
その他	Other, net	-42,955	204,094	自己株式の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Treasury Stocks	-99,913	-42,093
小計	Subtotal	330,785	758,708	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	16,608	19,625	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	-75,410	-78,873	財務活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (used in) Financing Activities	-59,118	-269,367
法人税等の支払額又は還付額（-は支払）	Income Taxes Paid or Refunded (payment)	-126,712	-100,208	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	11,906	-24,312
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities	145,270	599,252	現金及び現金同等物の増減額（-は減少）	Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	-80,955	-16,397
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	-236,411	-271,480	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	135,389	43,965	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	-127,743	-137,092	現金及び現金同等物の期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	82,317	163,272
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from Sale of Investment Securities	73,042	103,574				
敷金及び保証金の差入による支出	Payments for Lease and Guarantee Deposits	-9,894	-11,269				
敷金及び保証金の回収による収入	Proceeds from Collection of Lease and Guarantee Deposits	7,109	8,678				
預り敷金保証金の返還による支出	Repayment of Deposits from Tenants	-38,129	-24,836				
預り敷金保証金の受入による収入	Proceeds from Deposits from Tenants	59,490	49,377				
貸付けによる支出	Payment of Loan Receivable	-34,606	-72,641				
貸付金の回収による収入	Collection of Loan Receivable	21,609	42,609				
定期預金の預入による支出	Payments into Time Deposits	-3,415	-1,729				
定期預金の払戻による収入	Proceeds from Withdrawal of Time Deposits	3,415	5,967				
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	-8,082				
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	-	41				
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	Proceeds from Sales of Ownership Interests in Subsidiaries Resulting in Change in Scope of Consolidation	-	180				
その他	Other, net	-28,091	-49,232				
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities	-179,014	-321,970				

# 2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

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

5

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

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		2027年3月期 通期予想/FY2026 Forecast		
		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減 /Change
<b>営業収益</b> Revenue from Operations		<b>2,800,000</b>	<b>2,709,747</b>	<b>+90,252</b>
賃貸	Leasing	970,000	936,601	+33,398
分譲	Property Sales	740,000	729,271	+10,728
マネジメント	Management	510,000	511,470	- 1,470
施設営業	Facility Operations	260,000	244,146	+15,853
その他	Others	320,000	288,257	+31,742
<b>営業利益</b> Operating Income		<b>410,000</b>	<b>397,788</b>	<b>+12,211</b>
<b>事業利益</b> Business Income		<b>450,000</b>	<b>445,120</b>	<b>+4,879</b>
賃貸	Leasing	180,000	177,011	+2,988
分譲	Property Sales	210,000	193,182	+16,817
マネジメント	Management	75,000	80,891	- 5,891
施設営業	Facility Operations	45,000	46,345	- 1,345
その他	Others	10,000	10,178	- 178
全社費用・消去	Corporate Expenses and Eliminations	- 70,000	- 62,488	- 7,511
<b>営業外損益</b> Non-operating Income (Expenses)		<b>- 95,000</b>	<b>- 84,469</b>	<b>- 10,530</b>
純金利負担	Interest Income (Expense), in Net	- 85,000	- 73,493	- 11,506
その他	Others, in Net	- 10,000	- 10,975	+975
<b>経常利益</b> Ordinary Income		<b>315,000</b>	<b>313,319</b>	<b>+1,680</b>
特別損益	Extraordinary Income (Losses)	105,000	83,695	+21,304
<b>税前当期純利益</b> Income before Income Taxes		<b>420,000</b>	<b>397,014</b>	<b>+22,985</b>
法人税等	Income Taxes	- 135,000	- 125,163	- 9,836
<b>当期純利益</b> Net Income		<b>285,000</b>	<b>271,851</b>	<b>+13,148</b>
非支配株主に帰属する 当期純損失	Net Loss Attributable to Non-controlling Shareholders	0	6,833	- 6,833
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b> Net Income Attributable to Shareholders of the Company		<b>285,000</b>	<b>278,684</b>	<b>+6,315</b>

## <Consolidated Earnings Forecasts for the Next Fiscal Year>

For the next fiscal year, consolidated financial results are expected to reflect growth in leasing income driven by upward rent revisions for domestic and overseas offices and increased revenue at domestic and overseas retail facilities, as well as growth in income from property sales through accelerated asset turnover achieved by treating real property for sale and fixed assets on an integrated basis. As a result, revenue from operations, operating income, business income, ordinary income, and net income attributable to shareholders of the Company are all expected to reach record highs.

• The earnings forecasts for business income by each reportable segment are as follows:

### "Leasing" segment

Although the expenses associated with completion of domestic offices and leasing properties in the U.S.A. increased, the segment is expected to record an increase in revenue and business income due to upward rent revisions for domestic offices and increases in revenue at domestic and overseas retail facilities.

### "Property Sales" segment

Although there is an impact caused by sale of centrally located, high-priced and large-scale properties in residential property sales to individuals (domestic) recorded in the current fiscal year, the segment is expected to record an increase in revenue and business income due to the accelerated asset turnover achieved by treating real property for sale and fixed assets on an integrated basis in property sales to investors and residential property sales to individuals (overseas), etc.

### "Management" segment

The segment is expected to record a decrease in business income due to the impact caused by one-time management fees, etc. recorded in the current fiscal year.

### "Facility Operations" segment

Although further expansion of revenue and income is supported by robust demand at hotels and resorts, the segment is expected to remain revenue from operations and business income at roughly the same level as the current fiscal year, due to anticipated increases in costs associated with the completion of new large-scale properties.

## <Shareholder Returns>

The Company plans to distribute an annual dividend of ¥37 per share for the next fiscal year, an increase of ¥2 from ¥35 per share for the current fiscal year (¥18.5 per share for both interim and year-end dividend).

As part of a flexible capital policy for shareholder returns in fiscal year 2026, the Company has authorized the acquisition of treasury stock of up to ¥40.0 billion.

In addition, the Company will also consider additional acquisition of treasury stock during the fiscal year.

# 2027年3月期 決算概要：連結業績予想（2026年5月13日公表）

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

5

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

## ■ 分譲セグメント内訳

### Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

## ■ 国内住宅分譲戸数

### Residential Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

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

## ■ 有形・無形固定資産

### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

## ■ 販売用不動産・前渡金

### Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit: Yen in millions

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

## ■ 有利子負債

### Interest-bearing Debt

単位：百万円/Unit: Yen in millions

		FY2026 予想 / Forecast	FY2025 実績 / Results	増減/Change
有利子負債	Interest-bearing Debt	4,800,000	4,632,547	+167,452

## 偶発債務

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当期末までに仮払いした金額については、当社連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

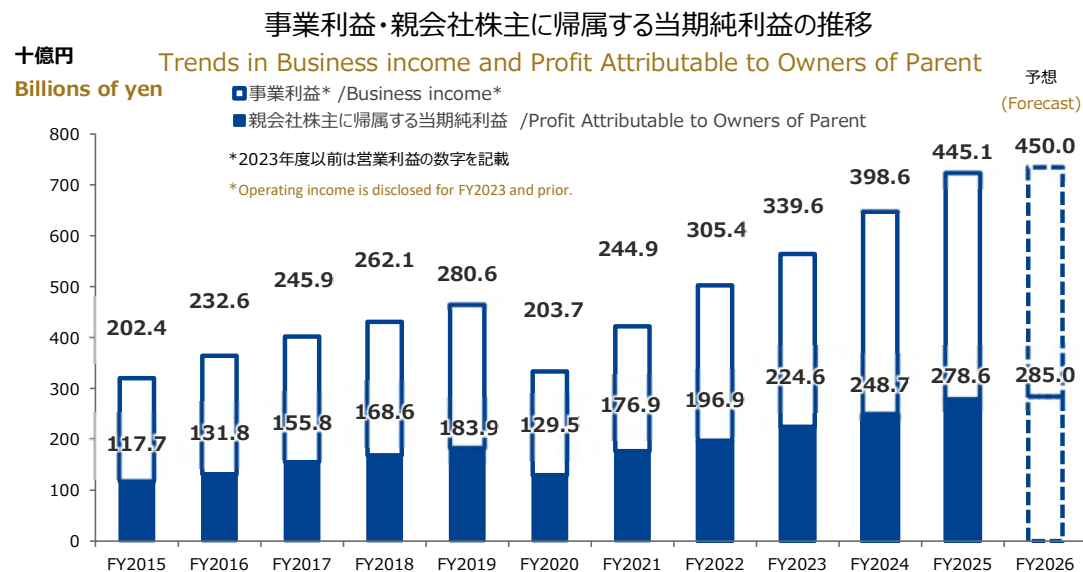
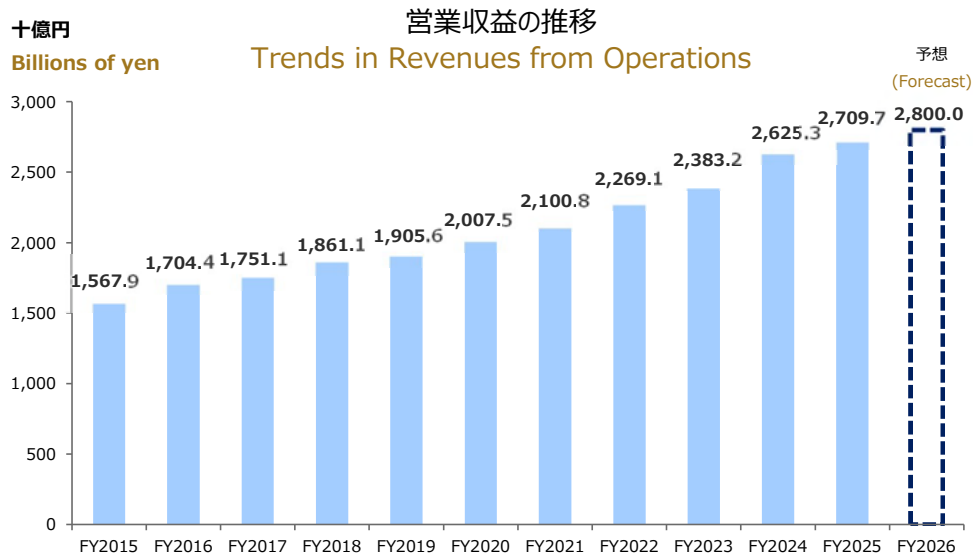
## Contingent Liabilities

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 (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 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 fiscal year is approximately ¥50.5 billion. The amount that the Residential Company has provisionally paid by the end of the fiscal year is recorded as current assets in the Company’s 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.



	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025	FY2026 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	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	2,709.7	2,800.0
事業利益 <sup>*1</sup> /Business income <sup>*1</sup> (十億円/Billion of yen)	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	339.6	398.6	445.1	450.0
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)	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	224.6	248.7	278.6	285.0
EPS <sup>*2</sup> (円/yen)	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3	101.0	約 105
年間配当/株 <sup>*2</sup> /Annual Dividend Per Share <sup>*2</sup> (円/yen)	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	35	37
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	40.0
総還元性向 <sup>*3</sup> Total Shareholder Return ratio <sup>*3</sup> (%)	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7	54.9	-
ROA <sup>*4</sup> (%)	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	3.9	4.1	4.5	-
ROE <sup>*5</sup> (%)	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5	8.0	8.7	8.5%以上 8.5% or higher

\*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

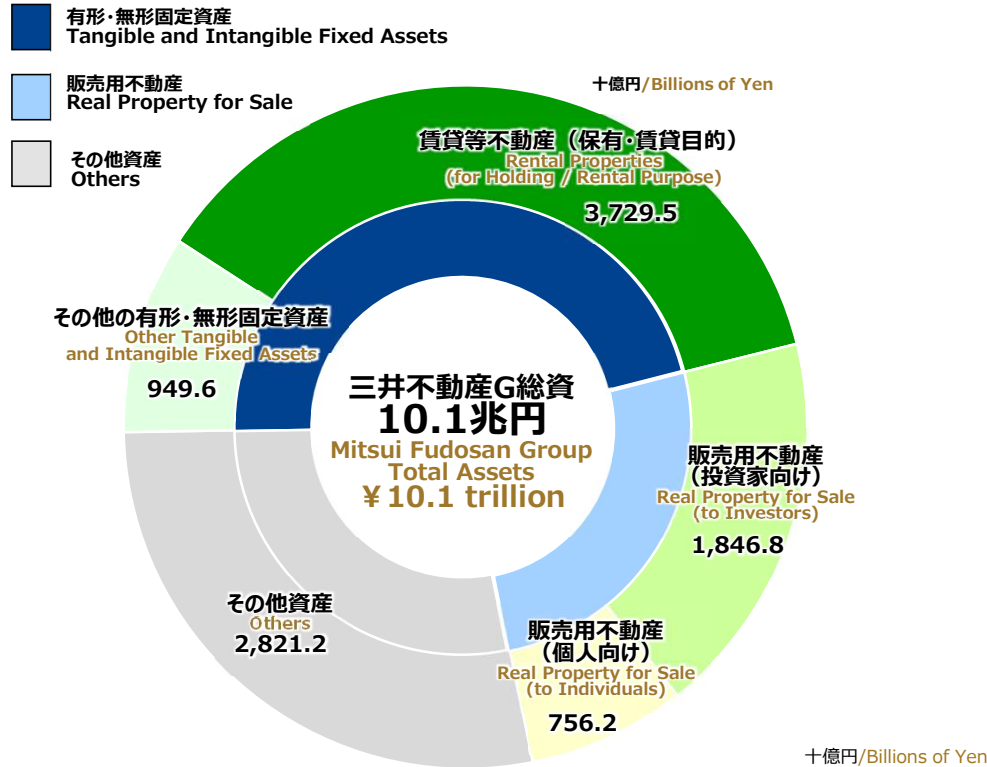
\*4 2023年度以前: ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 2024年度以降: ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高

/~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

#### Trend in Size and Unrealized Gain from Rental Properties

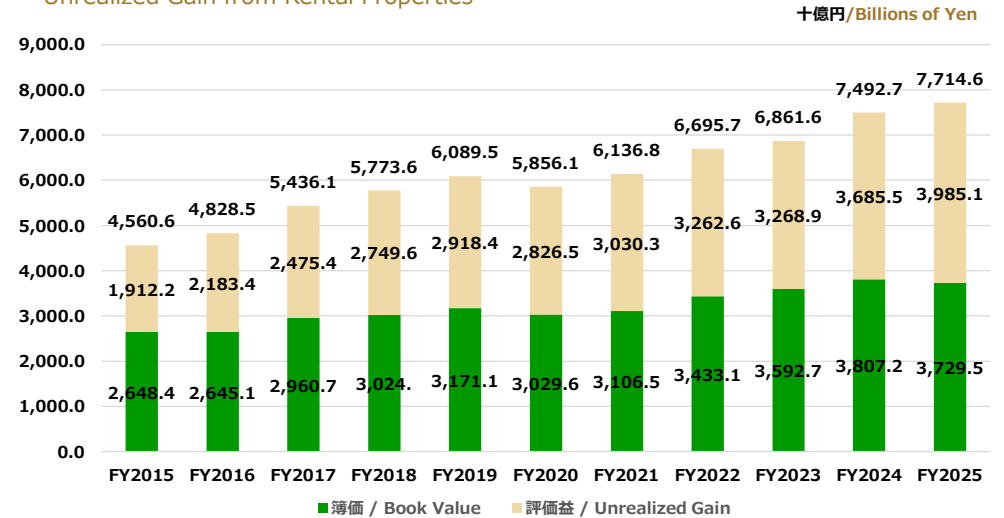


			期末簿価 2026年3月期 Year-end Book Value FY2025	期末時価 2026年3月期 Year-end Market Price FY2025	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office	1,490.4	3,340.8	1,850.3
		商業施設 Retail Facilities	628.7	1,391.4	762.7
		その他 Other	258.3	420.7	162.4
	海外 Overseas	オフィス Office	823.1	1,794.1	971.0
		商業施設等 Retail Facilities, other	207.2	307.3	100.1
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1 Subject to Valuation*1	64.9	203.4	138.5	
	時価評価対象外 Not Subject to Valuation	256.9	256.9	0	
	合計/Total	<b>3,729.5</b>	<b>7,714.6</b>	<b>3,985.1</b>	
前期末からの差異/Difference from End of Last Year			-77.7	+221.9	+299.6

\*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

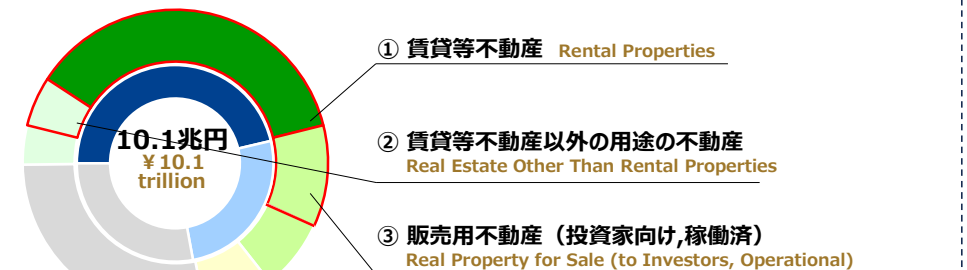
### 賃貸等不動産の評価益

#### Unrealized Gain from Rental Properties



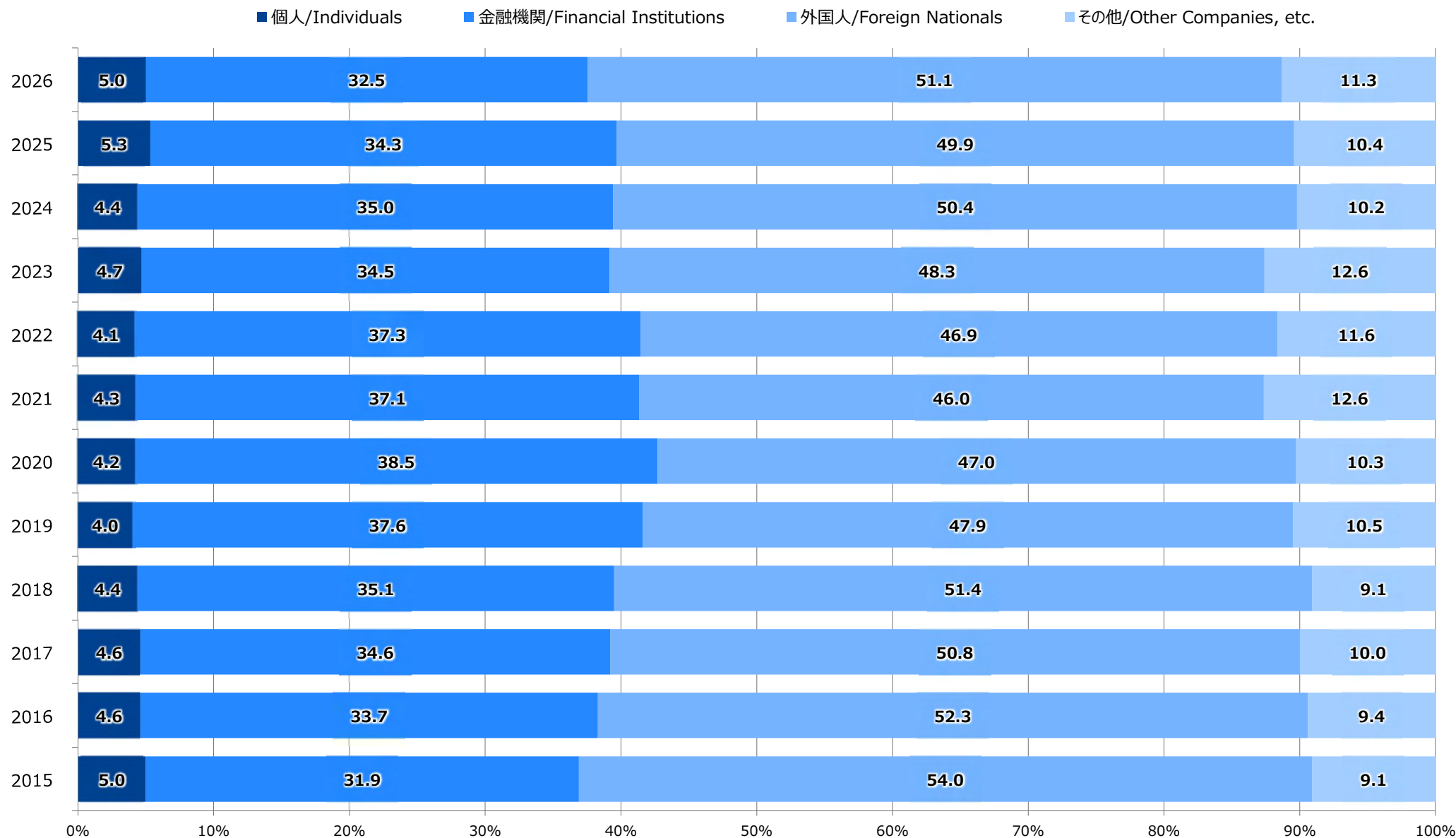
### (参考)賃貸等不動産以外の資産も含めた時価評価

#### (Reference) Market price including assets other than rental properties



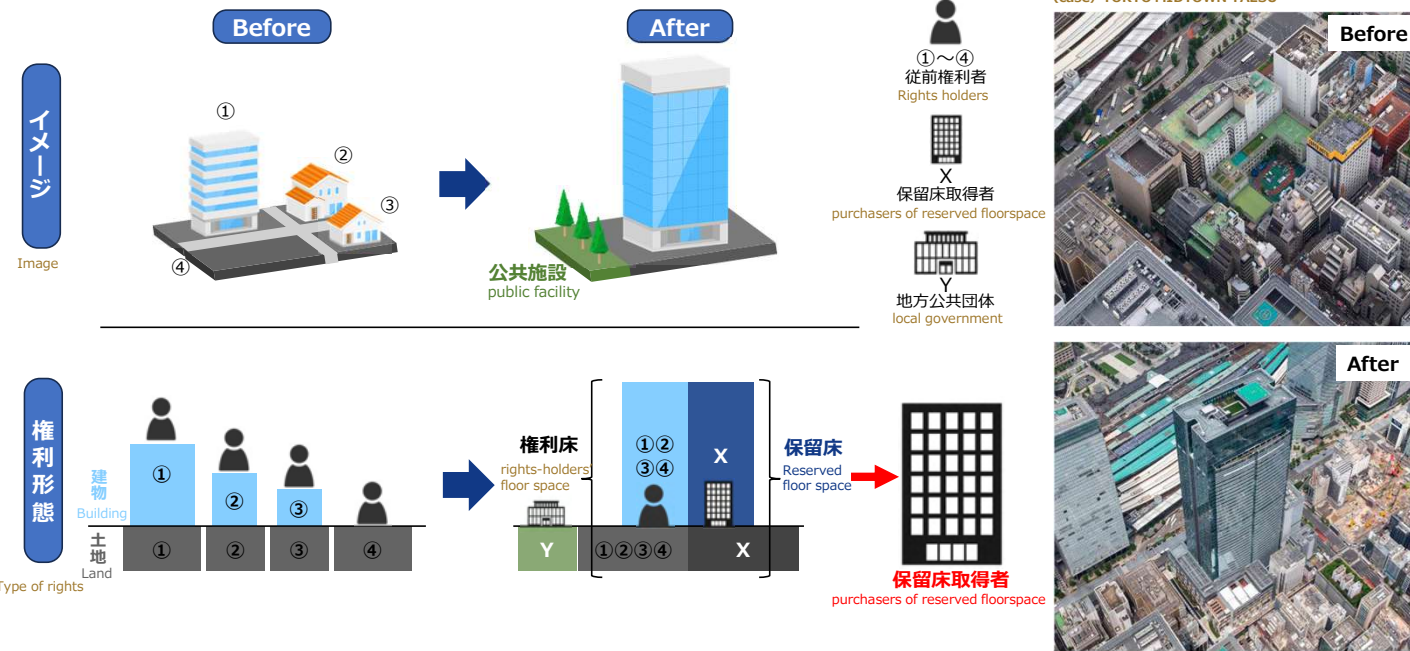
		十億円/Billions of Yen		
		簿価 Book value	時価 Market Price	含み益 Unrealized Gain
固定資産 / Fixed Assets		4,260.1	8,878.5	4,618.3
①賃貸等不動産 ①Rental Properties		3,729.5	7,714.6	3,985.1
②賃貸等不動産以外の用途の不動産 ②Real Estate Other Than Rental Properties		530.6	1,163.9	633.2
販売用不動産 / Real Property for Sale		1,087.2	1,789.5	702.3
③販売用不動産 (投資家向け, 稼働済) ③Real Property for Sale (to Investors, Operational)		1,087.2	1,789.5	702.3
合計 / Total		<b>5,347.3</b>	<b>10,668.0</b>	<b>5,320.6</b>

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



### 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】



### 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.

### 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

#### 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)

エリア Area	種別 Type	プロジェクト名 Project Name	所在地 Location	事業スケジュール / Project Schedule																			事業期間 Project Periods
				2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
国内 Domestic	複合型 Mixed use	東京ミッドタウン八重洲 TOKYO MIDTOWN YAESU	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★地権者勉強会開始 Initiate study groups with other landowners																			20.0
		日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★準備組合設立 Establish preparation union																			7.0
	商業 Retail Facilities	ららぽーとみなとアクルス LaLaport NAGOYA Minato AQUUS	愛知県・名古屋市 Nagoya, Aichi	★入札参加 Take part in bidding																			6.0
	物流 Logistics Facilities	MFLP-LOGIFRONT東京板橋 MFLP LOGIFRONT Tokyo Itabashi	東京都・板橋区 Itabashi-ku, Tokyo																				3.0
	中高層分譲 Condominiums	パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHIJINJUKU	東京都・新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	★準備組合設立 Establish preparation union																			11.0
海外 Overseas	オフィス Office	55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York, U.S.	★出資契約締結 Enter into investment agreement																			4.0
	商業 Retail Facilities	MOP台湾台中港 MOP TAICHIUNG PORT	台湾・台中市 Taichung City, Taiwan	★入札参加 Take part in bidding																			3.0

\*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点から起算しています。

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.

百万円/Millions of yen

年度/FY			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	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	2,709,747
	事業利益*1	Business Income*1	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690	398,688	445,120
	経常利益	Ordinary Income	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890	290,262	313,319
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647	248,799	278,684
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	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	10,103,474
	販売用不動産*2	Real Property for Sale*2	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	2,603,087
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	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	4,679,110
	資本的支出	Capital Expenditure	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609	362,760	246,375
	減価償却費	Depreciation	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726	140,516	150,976
	有利子負債*3	Interest-Bearing Debt*3	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	4,632,547
	自己資本	Shareholders' Equity	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	3,277,508
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	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697	599,252	145,270
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	-286,987	-321,970	-179,014
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	59,988	-269,367	-59,118
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249	163,272	82,317
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	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3	101.0
	BPS(1株当たり純資産)(円)*4	BPS (Book-value Per Share) (Yen)*4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9	1,135.1	1,206.1
	配当金(円)*4	Cash Dividends (Yen)*4	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31	35
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)*5	ROA(%)*5	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94	4.12	4.46
	ROE(%)*6	ROE(%)*6	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47	7.95	8.68
	D/Eレシオ(倍)*7	D/E Ratio (Times)*7	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42	1.40	1.41
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8	31.9	32.4
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7	54.9

\*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 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/Eレシオ=有利子負債/自己資本 Debt/Equity ratio=Interest-bearing debt/shareholders' equity

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/](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/](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 <sup>*1</sup> Environmental Indicators <sup>*1</sup>	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 <sub>2</sub>	5,076	4,383	4,690	4,199	5,503	3,941	<b>4,611</b>
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO <sub>2</sub>	90	104	115	140	183	186	<b>209</b>
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO <sub>2</sub>	395	413	363	438	457	430	<b>319</b>
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO <sub>2</sub>	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325	<b>4,083</b>
	エネルギー消費量 <sup>*2</sup>	Energy usage <sup>*2</sup>	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836	<b>4,240,123</b>
	水使用量(取水量) <sup>*2</sup>	Water usage (intake volume) <sup>*2</sup>	1,000m <sup>3</sup> /年	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347	<b>16,145</b>
	水使用量(排水量) <sup>*2</sup>	Water usage (discharge volume) <sup>*2</sup>	1,000m <sup>3</sup> /年	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714	<b>14,417</b>
廃棄物排出量 <sup>*2</sup>	Waste emissions volume <sup>*2</sup>	t/年	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986	<b>141,460</b>	
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	<b>26,630</b>
	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	<b>1,928</b>
	女性管理職比率(単体) <sup>*3</sup>	Women in management positions ratio (Non-consolidated) <sup>*3</sup>	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2	<b>10.2</b>
	女性総合職比率(単体) <sup>*3</sup>	Women in general positions ratio (Non-consolidated) <sup>*3</sup>	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7	<b>18.9</b>
	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	<b>15.7</b>
	育児休業取得者数(比率) 男性(単体) <sup>*4</sup>	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated) <sup>*4</sup>	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	59(122.9%)	63(116.6%)	<b>50(100%)</b>
	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%)	<b>23(100%)</b>
	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	<b>100</b>
	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	<b>100</b>
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	<b>1.31</b>	

\*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.

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

### オフィス

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）

### Office Buildings

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

# 主な稼働物件一覧 (国内)

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

5

決算・企業情報等

Financial Results and Corporate Information, etc.

### 商業施設

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)

#### Retail Facilities

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 <sup>*1*2</sup>	LaLaport Kadoma / MOP Osaka Kadoma <sup>*1*2</sup>	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 <sup>*2</sup> 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	
MOP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
MOP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
MOP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
MOP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
MOP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
MOP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
MOPマリニピア神戸	MOP MARINE PIA KOBE	兵庫県神戸市 Kobe-shi, Hyogo	≈ 23,000㎡	≈ 140	1999年10月 Oct. 1999	13
MOP幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市 Chiba-shi, Chiba	≈ 23,000㎡	≈ 140	2000年10月 Oct. 2000	22
MOP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
MOP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

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

5

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

### 物流施設

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）

### Logistics Facilities

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

稼働施設室数 約13,400室（連結、2025年3月末時点）

### Hotels and Resorts

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 Leased 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 Leased 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 Yokohama Minatomirai PREMIER	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 360	2023年5月 May 2023	建物賃借 Leased building
MGH神宮外苑の社プレミア	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 Leased 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	Bulgari 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)

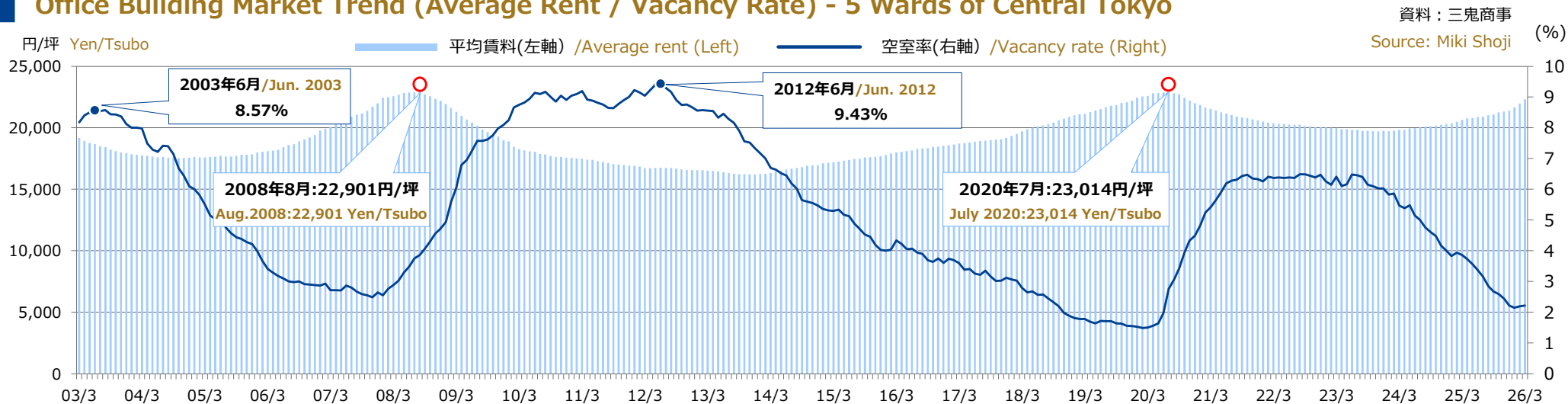
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	建物延床面積（約）または戸数 Total Floor Space(Approx.) for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, US	≒ 215,000㎡	1970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

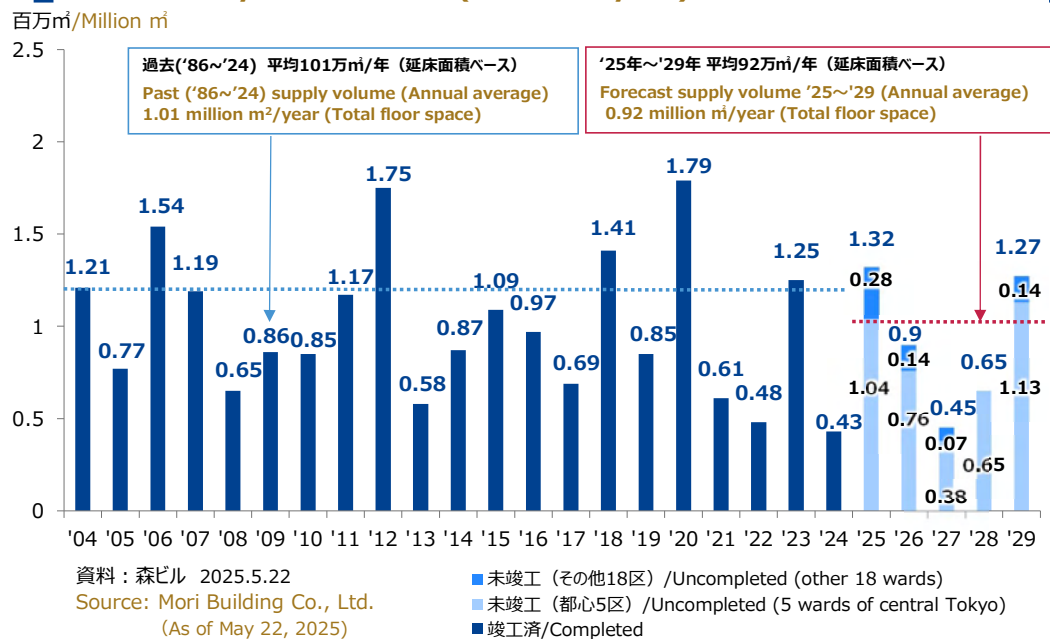
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



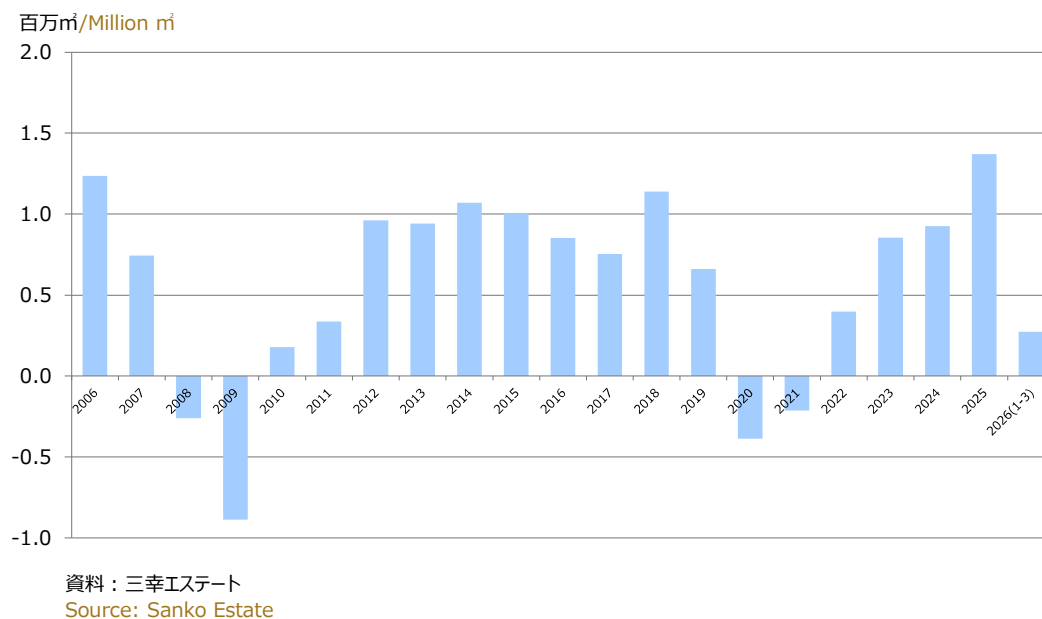
### オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

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

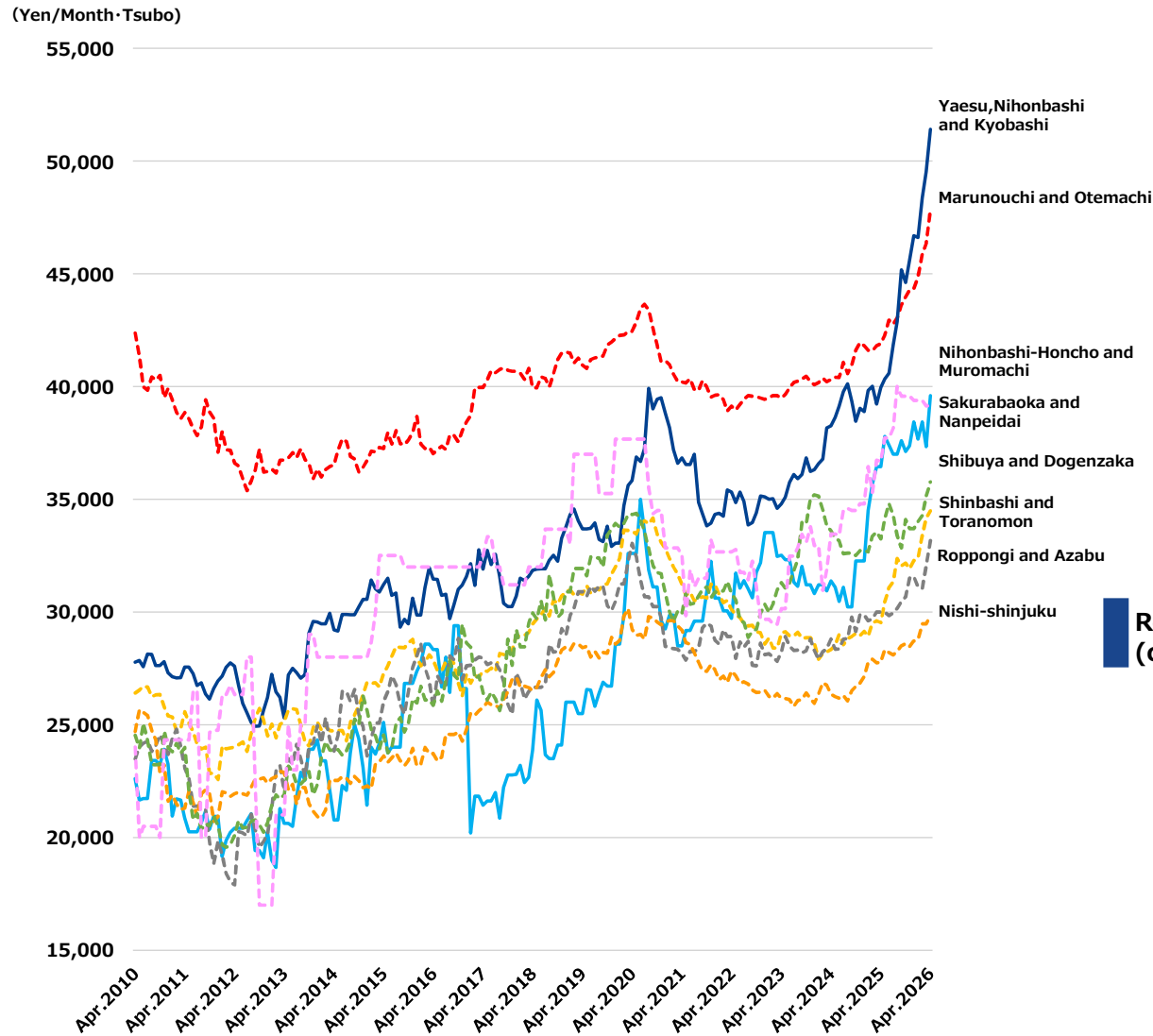


### 都心5区のネットアブソープション（暦年）

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

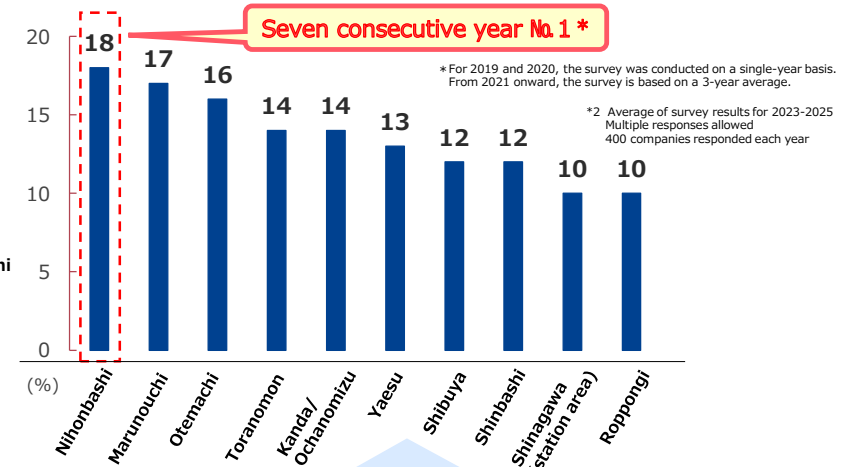


### Tokyo Major Area Office Rent Trends\*1



Source: Prepared by the Company based on data from Sanko Estate  
\*1 Asking rent including common service fees for large buildings of at least 200 tsubo per floor

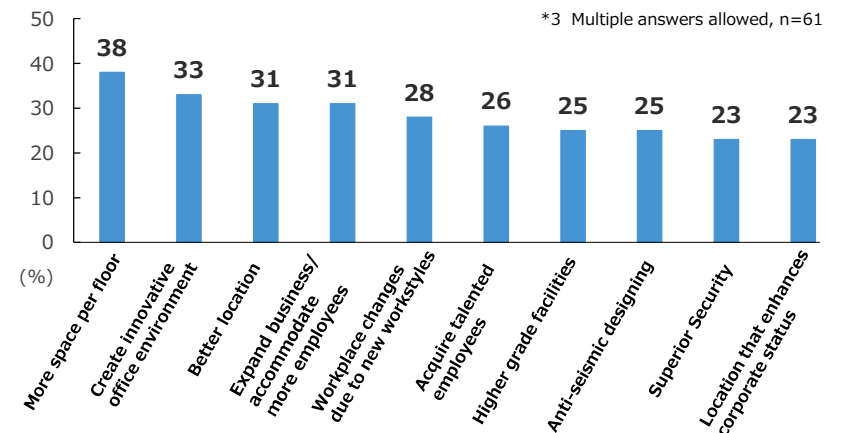
### Desired areas for new renters\*2 (Top 10 areas)



• 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 expectations for 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. "2025 Survey of Office Needs in Tokyo's Core 23 Cities"

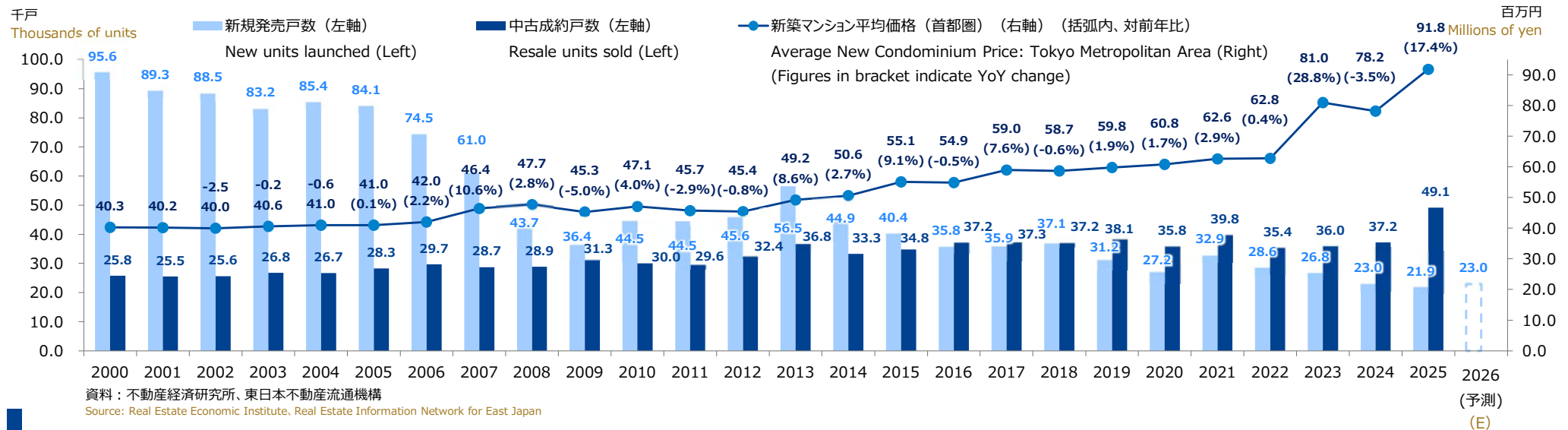
### Reasons for Planning to Lease New Office Space (companies with 300 or more employees)\*3 (Top 10 reasons)



Source: Mori Building Co., Ltd. "2025 Survey of Office Needs in Tokyo's Core 23 Cities"  
Target: Approximately 10,000 companies with headquarters in the 23 wards of Tokyo (approx. 1,700 valid responses)

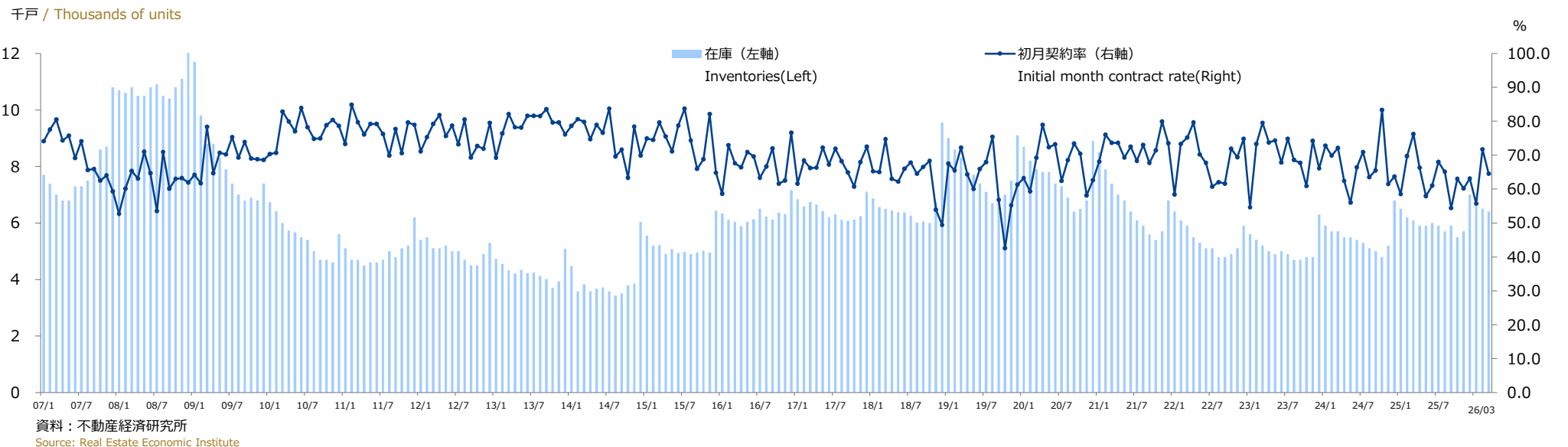
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格および中古マンションの成約戸数（暦年）

#### Tokyo Metropolitan Area Condominium Market : New Units Launched and Average Price per Unit , and Existing Condo Units Sold (Calendar year)



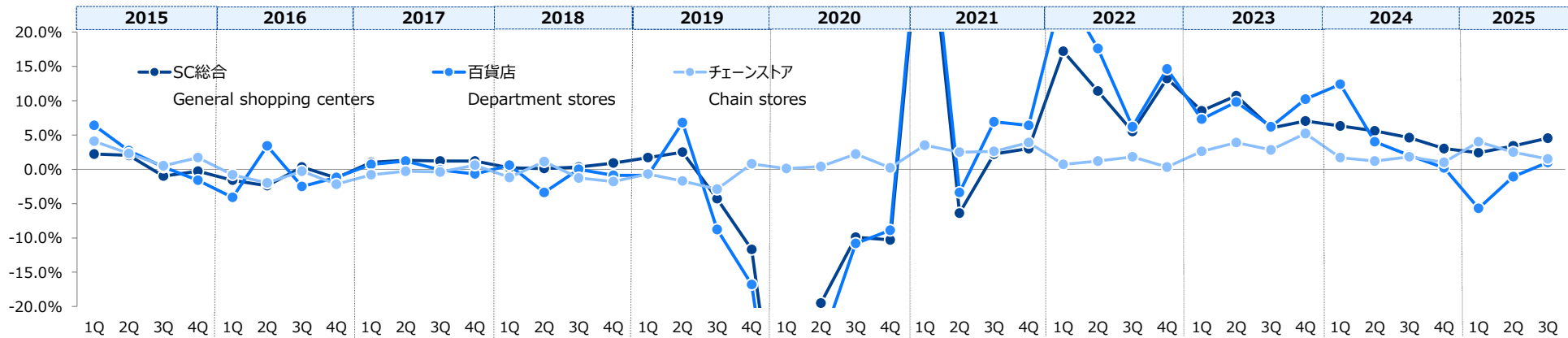
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



### 業態別の売上高前年対比

### Year-on-Year Change in Sales by Category

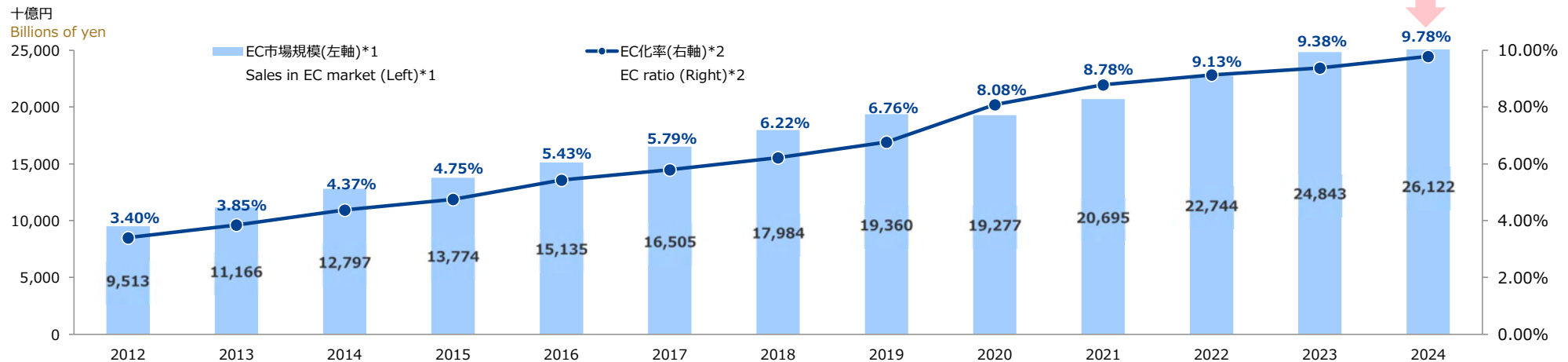


\* <SC総合> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%  
 \* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

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%

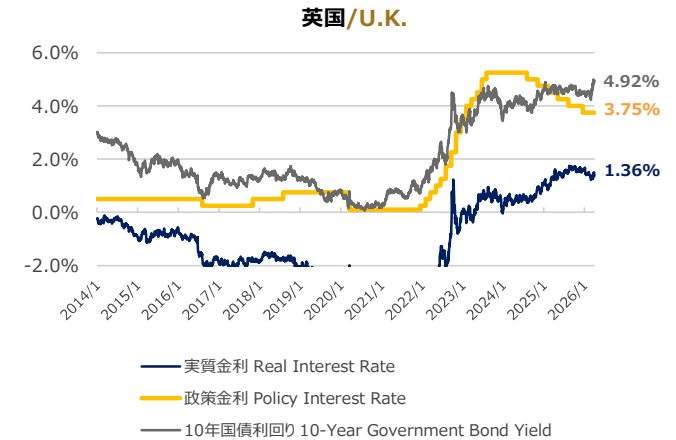
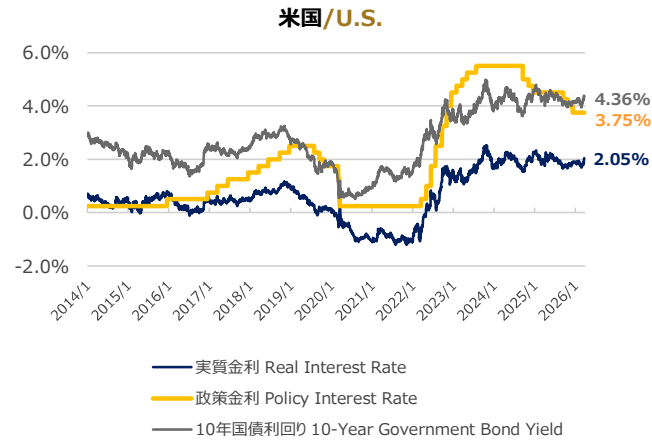
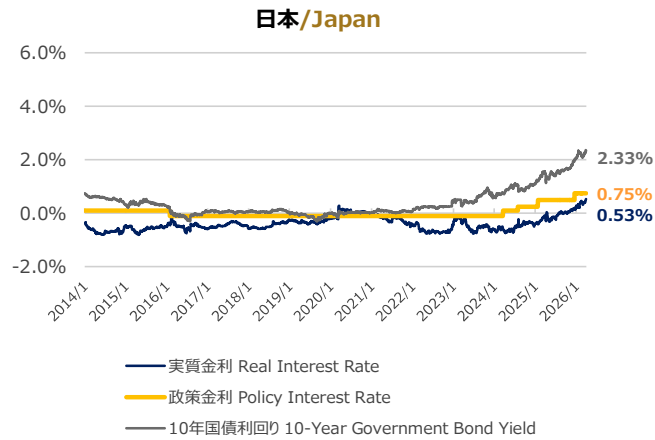
資料：経済産業省  
 Source: METI

\*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

### 金利の推移(日本・米国・英国) : 2014/1/1~2026/3/31

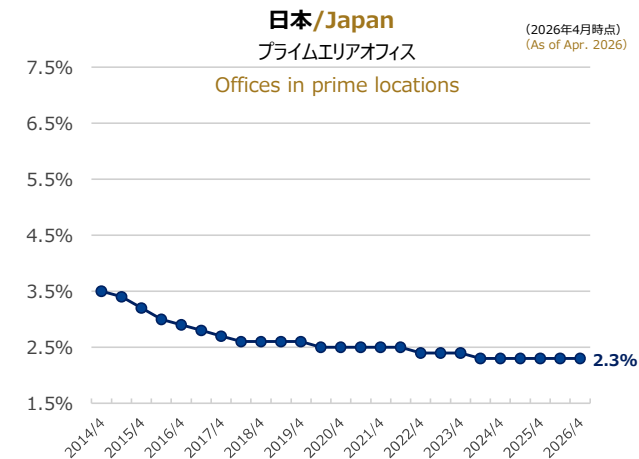
#### Interest Rate Trends (Japan, the U.S., and the U.K.) : Jan. 1, 2014 - Mar. 31, 2026



実質金利は10年物価連動債利回りを使用 / 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.

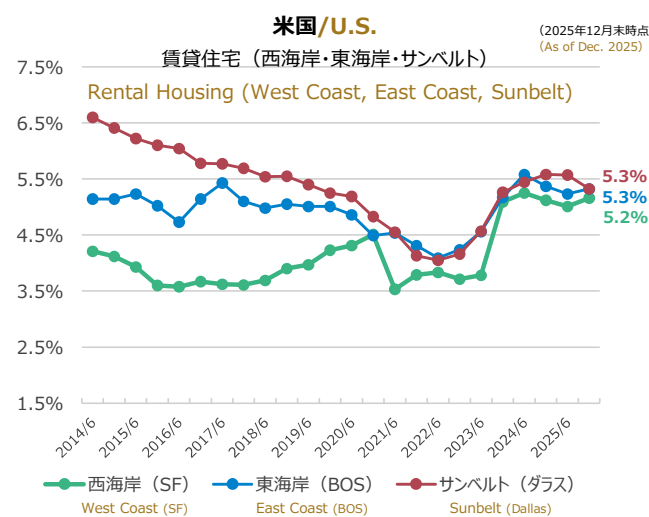
### 国内・米国・英国における不動産期待利回りのベンチマーク

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

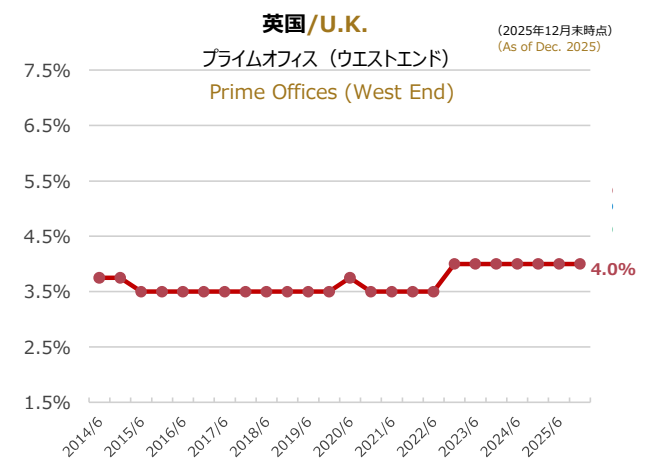


プライムエリアオフィス：東京都心プライムエリア（基準階200坪以上）の中規模・上位グレードオフィス  
 利回りベンチマーク（NCFベース）：大和不動産鑑定が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す  
 Offices in prime locations: Mid-sized and upper-grade office buildings located in the prime areas of central Tokyo, with a standard floor area of 200 tsubo or more.  
 Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.

資料：大和不動産鑑定  
 Source: Survey by Daiwa Real Estate Appraisal Co., Ltd.



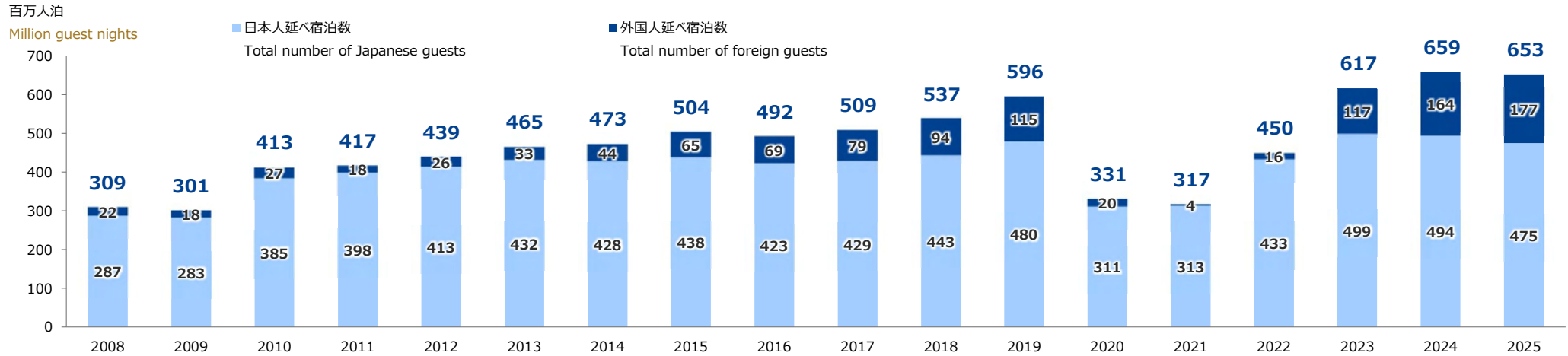
資料：Bloomberg掲載データより当社作成  
 Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.



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）

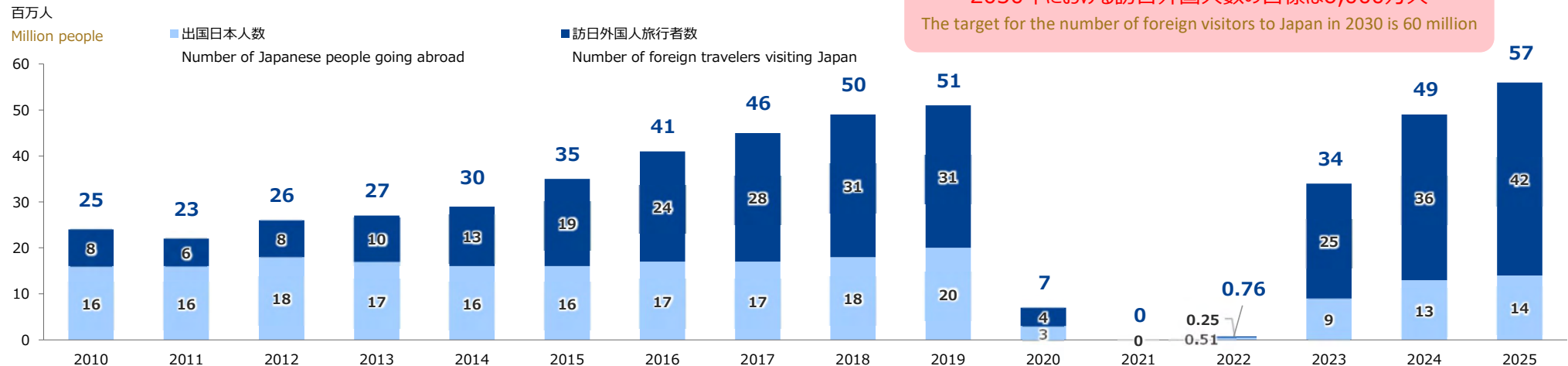
#### Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



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）

#### Number of Foreign Visitors to Japan and Japanese Travelers Going Abroad (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