



2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年5月12日
上場取引所 東

上場会社名 三菱地所株式会社
コード番号 8802 URL <https://www.mec.co.jp>
代表者 （役職名）執行役社長 （氏名）中島 篤
問合せ先責任者 （役職名）広報部長 （氏名）中野 敬子 TEL 03-3287-5200
定時株主総会開催予定日 2025年6月27日 配当支払開始予定日 2025年6月30日
有価証券報告書提出予定日 2025年6月25日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年3月期の連結業績（2024年4月1日～2025年3月31日）

（1）連結経営成績

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年3月期	1,579,812	5.0	309,232	11.0	262,960	9.0	189,356	12.4
2024年3月期	1,504,687	9.2	278,627	△6.1	241,158	△11.3	168,432	1.9

（注）包括利益 2025年3月期 261,325百万円（△27.2％） 2024年3月期 358,867百万円（28.2％）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2025年3月期	151.04	151.04	7.6	3.4	19.6
2024年3月期	131.96	131.96	7.4	3.3	18.5

（参考）持分法投資損益 2025年3月期 375百万円 2024年3月期 308百万円

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2025年3月期	7,996,591	2,740,873	32.1	2,057.47
2024年3月期	7,583,748	2,624,593	31.7	1,896.25

（参考）自己資本 2025年3月期 2,563,580百万円 2024年3月期 2,401,106百万円

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年3月期	324,116	△361,505	12,871	256,881
2024年3月期	307,249	△362,017	100,433	275,965

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 （合計）	配当性向 （連結）	純資産配当 率（連結）
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	％	％
2024年3月期	—	20.00	—	20.00	40.00	50,789	30.3	2.2
2025年3月期	—	21.00	—	22.00	43.00	53,689	28.5	2.2
2026年3月期（予想）	—	23.00	—	23.00	46.00		28.7	

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
	1,850,000	17.1	325,000	5.1	270,000	2.7	195,000	3.0	160.16

（注）当社は2025年5月12日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、自己株式の取得の影響を考慮しております。なお、当該自己株式の取得につきましては、添付資料P.28「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（重要な後発事象）」をご覧ください。

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 1 社 （社名）MEC Oceania Investment Pty Ltd、 除外 ー 社 （社名）

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P.19「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更に関する注記）」をご覧ください。

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2025年3月期	1,250,838,706株	2024年3月期	1,324,288,306株
② 期末自己株式数	2025年3月期	4,854,638株	2024年3月期	58,052,023株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	1,253,666,371株	2024年3月期	1,276,354,833株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料P.7「翌連結会計年度の見通し」及び決算補足説明資料をご覧ください。
- 決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。
当社ホームページURL <https://www.mec.co.jp/ir/library/>

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績の概況	2
(2) 財政状態の概況	8
(3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
3. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(会計方針の変更に関する注記)	19
(連結損益計算書に関する注記)	19
(賃貸等不動産関係)	20
(セグメント情報等の注記)	21
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	28

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績の概況

当連結会計年度の業績及び各セグメントの業績

当連結会計年度の業績は、営業収益が1,579,812百万円で前連結会計年度に比べ75,124百万円の増収（+5.0%）、営業利益は309,232百万円で30,605百万円の増益（+11.0%）、経常利益は262,960百万円で21,802百万円の増益（+9.0%）となりました。

特別損益につきましては、前連結会計年度において固定資産売却益10,381百万円、投資有価証券売却益30,280百万円、負ののれん償却益4,850百万円の計45,513百万円を特別利益に、エクイティ出資評価損12,138百万円を特別損失に計上したのに対して、当連結会計年度においては、固定資産売却益10,663百万円、投資有価証券売却益50,869百万円、負ののれん償却益4,850百万円、退職給付信託返還益13,934百万円の計80,318百万円を特別利益に、固定資産除却関連損9,165百万円、関係会社株式評価損4,031百万円、減損損失13,121百万円の計26,318百万円を特別損失に計上しております。

この結果、税金等調整前当期純利益は316,960百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度に比べ20,923百万円増益（+12.4%）の189,356百万円となりました。

当連結会計年度の業績及び各セグメントの業績は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。

これにより、従来「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたしました。

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業収益	1,504,687	1,579,812	75,124
営業利益	278,627	309,232	30,605
経常利益	241,158	262,960	21,802
親会社株主に帰属する 当期純利益	168,432	189,356	20,923

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	営業収益	営業利益又は 営業損失 (△)	営業収益	営業利益又は 営業損失 (△)
コマーシャル不動産 事業	499,138	114,730	538,832	124,660
丸の内事業	381,027	97,082	394,596	96,173
住宅事業	398,827	38,888	421,902	48,026
海外事業	173,770	51,448	160,186	45,823
投資マネジメント事業	30,962	△1,619	40,969	11,950
設計監理・ 不動産サービス事業	73,265	9,021	82,188	10,700
その他の事業	11,009	△1,577	11,666	△2,128
調整額	△63,313	△29,346	△70,530	△25,974
合 計	1,504,687	278,627	1,579,812	309,232

(注) 前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(a) コマーシャル不動産事業

- ・当連結会計年度において、オフィスビルは、堅調なリーシング等により増収となりました。
- ・商業施設及びアウトレットモールは、店舗売上の増加等により、ホテルは、稼働率の上昇等により増収となりました。
- ・その他、オフィスビル等の保有する物件の売却により、不動産販売は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は39,694百万円増収の538,832百万円となり、営業利益は9,929百万円増益の124,660百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要		前連結会計年度		当連結会計年度	
		貸付面積	営業収益	貸付面積	営業収益
不動産 賃貸	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 522,170㎡ (転貸) 837,857㎡	138,907	(所有) 508,608㎡ (転貸) 862,590㎡	144,068
	オフィス (東京以外)	(所有) 563,932㎡ (転貸) 337,612㎡	62,671	(所有) 596,926㎡ (転貸) 415,287㎡	65,732
	アウトレットモール	(店舗) 362,621㎡	57,367	(店舗) 361,459㎡	60,901
	その他	—	37,533	—	42,950
不動産販売		—	135,419	—	151,158
その他 (注2)		—	67,238	—	74,019
合 計		—	499,138	—	538,832

- (注) 1. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
2. その他には、建物運営管理受託収入、営繕請負工事収入、ホテル事業収入等が含まれております。
3. 前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(b) 丸の内事業

- ・当連結会計年度において、オフィスビルは、再開発に向けたビルの閉館等により減収があった一方で、好調なリーシングによる空室率の改善や既存ビルでの賃料増額改定等により増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は13,568百万円増収の394,596百万円となり、営業利益は908百万円減益の96,173百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要		前連結会計年度		当連結会計年度	
		貸付面積	営業収益	貸付面積	営業収益
不動産 賃貸	丸の内オフィス	(所有) 1,277,460㎡ (転貸) 405,934㎡	255,416	(所有) 1,252,573㎡ (転貸) 408,963㎡	256,999
	その他	—	11,707	—	11,792
その他 (注2)		—	113,903	—	125,804
合 計		—	381,027	—	394,596

- (注) 1. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
2. その他には、建物運営管理受託収入、営繕請負工事収入、レンタルオフィス事業収入等が含まれております。
3. 前連結会計年度の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(c) 住宅事業

- 国内分譲マンション事業の主な売上計上物件

「ザ・パークハウス グラン 三番町26」	(東京都千代田区)
「ザ・パークハウス 大森タワー」	(東京都大田区)
「ザ・パークハウス 等々力」	(東京都世田谷区)
「ザ・パークハウス ひばりが丘」	(東京都西東京市)
「ザ・パークハウス 大濠翠景」	(福岡県福岡市)

- 当連結会計年度において、国内分譲マンション事業では、売上計上戸数が減少したものの、一戸当たりの販売単価は増加したことにより増収となり、その他の事業では、賃貸マンションや収益用不動産の売却等により増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は23,075百万円増収の421,902百万円となり、営業利益は9,137百万円増益の48,026百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	売上計上戸数 2,271戸	155,929	売上計上戸数 1,787戸	156,651
住宅管理業務受託	受託件数 349,446件	60,053	受託件数 353,024件	62,589
注文住宅	—	37,328	—	36,178
その他	—	145,515	—	166,483
合 計	—	398,827	—	421,902

- (注) 1. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
2. 他社との共同事業物件の売上計上戸数及び金額は当社持分によっております。

(d) 海外事業

- 当連結会計年度においては、アジアは複合開発事業収入の増加等により増収となりましたが、米国及び英国は前連結会計年度の物件売却の反動等により減収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は13,583百万円減収の160,186百万円となり、営業利益は5,624百万円減益の45,823百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要		前連結会計年度		当連結会計年度	
		貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	米国	貸付面積 451,967㎡ 管理受託面積 97,527㎡	124,498	貸付面積 422,772㎡ 管理受託面積 97,527㎡	109,795
	欧州	貸付面積 103,564㎡	35,836	貸付面積 84,397㎡	9,892
	アジア	貸付面積 7,201㎡ 売上計上戸数 1,265戸	11,924	貸付面積 7,535㎡ 売上計上戸数 1,242戸	36,657
その他		—	1,511	—	3,841
合 計		—	173,770	—	160,186

- (注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 投資マネジメント事業

- 当連結会計年度においては、営業収益は10,006百万円増収の40,969百万円となり、前連結会計年度の減収要因である一過性のインセンティブフィー剥落等の反動により、営業損益は13,570百万円増益の11,950百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前連結会計年度	当連結会計年度
投資マネジメント	30,962	40,969
合 計	30,962	40,969

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f) 設計監理・不動産サービス事業

- (株)三菱地所設計において、2023年9月に着工した「Torch Tower(TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトB棟)」等の設計監理業務等の収益を計上しました。
- 当連結会計年度においては、設計監理収益は売上件数が増加したこと等により増収となり、不動産仲介・駐車場運営管理は、不動産仲介取扱件数及び駐車場運営管理台数の増加等により増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は8,922百万円増収の82,188百万円となり、営業利益は1,679百万円増益の10,700百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前連結会計年度		当連結会計年度	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数 1,305件	25,705	受注件数 1,419件	26,362
	売上件数 1,357件		売上件数 1,519件	
不動産仲介	取扱件数 1,403件	15,126	取扱件数 1,475件	17,005
駐車場運営管理	管理台数 62,254台	11,922	管理台数 63,383台	13,197
その他	—	20,510	—	25,624
合 計	—	73,265	—	82,188

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

翌連結会計年度の見通し

翌連結会計年度のセグメント別の業績見通しについては次のとおりです。

コマーシャル不動産事業セグメントにおいては、ホテル・商業施設は好調に推移する一方、物件売却益の微減により、2025年3月期比減益となる見込みです。

丸の内事業セグメントにおいては、再開発に伴う閉館による減収の一方、既存ビルにおける増額改定による収入増により、2025年3月期比横ばいとなる見込みです。

住宅事業セグメントにおいては、賃貸マンション等の物件売却益は減少を見込む一方、国内分譲マンションの増益により、2025年3月期比増益となる見込みです。

海外事業セグメントにおいては、物件売却益の増加により、2025年3月期比増益となる見込みです。

投資マネジメント事業においては、のれんの償却完了及びAUM拡大に伴うフィー収入の増加等により、2025年3月期比増益となる見込みです。

設計監理・不動産サービス事業については、仲介事業、設計事業ともに引き続き好調に推移し、2025年3月期比横ばいとなる見込みです。

この結果、営業収益が1兆8,500億円で当連結会計年度に比べ2,701億円の増収、営業利益は3,250億円で当連結会計年度に比べ157億円の増益、経常利益は2,700億円で当連結会計年度に比べ70億円の増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は当連結会計年度に比べ56億円増益の1,950億円となる見込みです。

翌連結会計年度の見通しは以下のとおりであります。

[翌連結会計年度（2025年4月1日～2026年3月31日）の見通し]

(単位：百万円)

区分	当連結会計年度	翌連結会計年度（予想）	増 減
営業収益	1,579,812	1,850,000	270,188
営業利益	309,232	325,000	15,768
経常利益	262,960	270,000	7,040
親会社株主に帰属する 当期純利益	189,356	195,000	5,644

セグメント別の翌連結会計年度の見通しは以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	当連結会計年度		翌連結会計年度（予想）	
	営業収益	営業利益又は 営業損失（△）	営業収益	営業利益又は 営業損失（△）
コマーシャル不動産事業	538,832	124,660	600,000	120,000
丸の内事業	394,596	96,173	400,000	95,000
住宅事業	421,902	48,026	450,000	50,000
海外事業	160,186	45,823	350,000	70,000
投資マネジメント事業	40,969	11,950	55,000	15,000
設計監理・不動産サービス事業	82,188	10,700	80,000	10,000
その他の事業	11,666	△2,128	15,000	△3,000
調整額	△70,530	△25,974	△100,000	△32,000
合 計	1,579,812	309,232	1,850,000	325,000

(2) 財政状態の概況

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前当期純利益、長期借入れ等による収入、有形固定資産の取得等による支出により、前連結会計年度末に比べ19,083百万円減少し、256,881百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、324,116百万円の資金の増加（前連結会計年度比+16,867百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益316,960百万円に非資金損益項目である減価償却費101,253百万円等を調整した資金の増加に、棚卸資産の減少、法人税等の支払又は還付等による資金の増減を加えたものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、361,505百万円の資金の減少（前連結会計年度比+511百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、12,871百万円の資金の増加（前連結会計年度比△87,562百万円）となりました。これは長期借入れ等によるものであります。

当連結会計年度末の連結貸借対照表

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
資産合計	7,583,748	7,996,591
負債合計	4,959,155	5,255,717
純資産合計	2,624,593	2,740,873
（参考）有利子負債	3,138,195	3,338,630

翌連結会計年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

翌連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は4,140億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は5,140億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は110億円のキャッシュ・イン・フローを予定しております。

また翌連結会計年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は8兆1,000億円、「負債の部」は5兆4,000億円、「純資産の部」は2兆7,000億円となる見込みであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
自己資本比率	30.8%	31.4%	31.7%	32.1%
時価ベースの自己資本比率	37.0%	29.7%	46.5%	37.9%
債務償還年数	9.7年	10.6年	10.2年	10.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	13.5	11.3	8.8	6.8

※ 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「自己資本比率」＝自己資本／総資産
- ・「時価ベースの自己資本比率」＝株式時価総額／総資産
 [株式時価総額：決算期末の株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）]
- ・「債務償還年数」＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー
 [営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー]
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」＝営業キャッシュ・フロー／利払い
 [利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額]

(3) 会社の利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、業績の水準及び不動産市況等の事業環境等を総合的に勘案した適切な利益還元に努めていくことを利益分配の基本方針としております。当期以降の配当につきましては、連結配当性向30%程度を目処としながら、2030年で原則60円以上配当することを計画し、「長期経営計画2030」の対象となる2030年までは毎期3円の累進配当を原則として、決定して参りたいと考えております。

当期につきましては、中間配当金を21円、期末配当金を22円としており、2024年度連結決算において親会社株主に帰属する当期純利益は189,356百万円となりましたので、期末配当金については従前公表のとおり22円とする予定であります（1株当たり年間配当金は43円）。

また、2025年度につきましては、今後の見通し及び上記配当方針を総合的に勘案した結果、中間配当金を23円、期末配当金を23円とし、1株当たり年間配当金を46円とする予定ですが、実際の配当対象株式数に応じて1株当たり配当金を決定して参りたいと考えております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。将来国際財務報告基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	273,951	253,834
受取手形、営業未収入金及び契約資産	89,174	113,031
有価証券	4,752	5,920
販売用不動産	53,792	86,518
仕掛販売用不動産	453,008	484,196
開発用不動産	719	717
未成工事支出金	4,955	5,863
その他の棚卸資産	1,358	1,356
エクイティ出資	962,175	1,063,570
その他	101,985	111,084
貸倒引当金	△785	△982
流動資産合計	1,945,088	2,125,111
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,111,415	3,355,580
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,806,039	△1,868,796
建物及び構築物（純額）	1,305,376	1,486,784
機械装置及び運搬具	101,391	104,277
減価償却累計額及び減損損失累計額	△75,928	△79,774
機械装置及び運搬具（純額）	25,462	24,502
土地	2,403,359	2,479,138
信託土地	540,882	502,416
建設仮勘定	297,382	333,029
その他	73,193	81,677
減価償却累計額及び減損損失累計額	△48,542	△53,084
その他（純額）	24,651	28,592
有形固定資産合計	4,597,114	4,854,464
無形固定資産		
借地権	77,192	77,657
その他	27,551	28,636
無形固定資産合計	104,743	106,293
投資その他の資産		
投資有価証券	434,243	358,442
長期貸付金	5,078	5,625
敷金及び保証金	151,033	157,427
退職給付に係る資産	126,652	134,819
繰延税金資産	29,608	34,018
その他	191,404	221,835
貸倒引当金	△1,219	△1,447
投資その他の資産合計	936,802	910,721
固定資産合計	5,638,660	5,871,479
資産合計	7,583,748	7,996,591

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	87,094	93,865
短期借入金	231,378	201,670
1年内返済予定の長期借入金	93,261	199,438
1年内償還予定の社債	81,111	10,000
未払法人税等	49,257	87,632
その他	329,344	320,416
流動負債合計	871,447	913,023
固定負債		
社債	799,472	789,472
長期借入金	1,931,400	2,136,406
受入敷金保証金	450,325	465,652
繰延税金負債	357,466	332,900
再評価に係る繰延税金負債	264,082	271,034
退職給付に係る負債	27,424	24,222
役員退職慰労引当金	406	475
負ののれん	58,533	57,411
その他	198,594	265,119
固定負債合計	4,087,707	4,342,694
負債合計	4,959,155	5,255,717
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	156,961	179,080
利益剰余金	1,265,749	1,262,902
自己株式	△102,071	△11,175
株主資本合計	1,463,054	1,573,222
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	225,396	178,148
繰延ヘッジ損益	△226	5,104
土地再評価差額金	526,417	518,807
為替換算調整勘定	132,469	223,902
退職給付に係る調整累計額	53,995	64,394
その他の包括利益累計額合計	938,052	990,358
新株予約権	71	66
非支配株主持分	223,414	177,226
純資産合計	2,624,593	2,740,873
負債純資産合計	7,583,748	7,996,591

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
営業収益	1,504,687	1,579,812
営業原価	1,112,413	1,161,846
営業総利益	392,274	417,965
販売費及び一般管理費	113,647	108,733
営業利益	278,627	309,232
営業外収益		
受取利息	1,330	1,780
受取配当金	9,345	9,458
持分法による投資利益	308	375
その他	4,825	4,631
営業外収益合計	15,809	16,245
営業外費用		
支払利息	35,996	47,561
固定資産除却損	5,817	8,007
その他	11,465	6,948
営業外費用合計	53,278	62,517
経常利益	241,158	262,960
特別利益		
固定資産売却益	10,381	10,663
投資有価証券売却益	30,280	50,869
負ののれん償却益	4,850	4,850
退職給付信託返還益	—	13,934
特別利益合計	45,513	80,318
特別損失		
固定資産除却関連損	—	9,165
関係会社株式評価損	—	4,031
減損損失	—	*1 13,121
エクイティ出資評価損	12,138	—
特別損失合計	12,138	26,318
税金等調整前当期純利益	274,532	316,960
法人税、住民税及び事業税	89,750	132,016
法人税等調整額	8,380	△21,921
法人税等合計	98,131	110,095
当期純利益	176,401	206,865
非支配株主に帰属する当期純利益	7,968	17,508
親会社株主に帰属する当期純利益	168,432	189,356

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	176,401	206,865
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	86,854	△47,291
繰延ヘッジ損益	△2,337	5,143
土地再評価差額金	—	△7,609
為替換算調整勘定	57,642	93,770
退職給付に係る調整額	40,301	10,440
持分法適用会社に対する持分相当額	4	5
その他の包括利益合計	182,466	54,459
包括利益	358,867	261,325
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	348,223	241,482
非支配株主に係る包括利益	10,644	19,842

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	142,414	157,914	1,147,425	△48,454	1,399,299
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	142,414	157,914	1,147,425	△48,454	1,399,299
当期変動額					
剰余金の配当			△50,093		△50,093
親会社株主に帰属する当期純利益			168,432		168,432
自己株式の取得				△54,260	△54,260
自己株式の処分			△14	644	630
自己株式の消却					
土地再評価差額金の取崩					
連結範囲の変動			△0		△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△953			△953
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△953	118,324	△53,616	63,754
当期末残高	142,414	156,961	1,265,749	△102,071	1,463,054

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	138,552	2,106	526,417	77,489	13,695	758,261	193	222,187	2,379,941
会計方針の変更による累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した当期首残高	138,552	2,106	526,417	77,489	13,695	758,261	193	222,187	2,379,941
当期変動額									
剰余金の配当									△50,093
親会社株主に帰属する当期純利益									168,432
自己株式の取得									△54,260
自己株式の処分									630
自己株式の消却									—
土地再評価差額金の取崩									—
連結範囲の変動									△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△953
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	86,844	△2,332		54,979	40,299	179,790	△121	1,227	180,896
当期変動額合計	86,844	△2,332	—	54,979	40,299	179,790	△121	1,227	244,651
当期末残高	225,396	△226	526,417	132,469	53,995	938,052	71	223,414	2,624,593

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	142,414	156,961	1,265,749	△102,071	1,463,054
会計方針の変更による累積的影響額			△180		△180
会計方針の変更を反映した当期首残高	142,414	156,961	1,265,569	△102,071	1,462,874
当期変動額					
剰余金の配当			△51,602		△51,602
親会社株主に帰属する当期純利益			189,356		189,356
自己株式の取得				△50,017	△50,017
自己株式の処分			132	391	523
自己株式の消却			△140,522	140,522	
土地再評価差額金の取崩			△31		△31
連結範囲の変動					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		22,119			22,119
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	22,119	△2,667	90,895	110,347
当期末残高	142,414	179,080	1,262,902	△11,175	1,573,222

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	225,396	△226	526,417	132,469	53,995	938,052	71	223,414	2,624,593
会計方針の変更による累積的影響額		180				180			—
会計方針の変更を反映した当期首残高	225,396	△46	526,417	132,469	53,995	938,232	71	223,414	2,624,593
当期変動額									
剰余金の配当									△51,602
親会社株主に帰属する当期純利益									189,356
自己株式の取得									△50,017
自己株式の処分									523
自己株式の消却									—
土地再評価差額金の取崩									△31
連結範囲の変動									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									22,119
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△47,248	5,150	△7,609	91,433	10,399	52,126	△5	△46,188	5,932
当期変動額合計	△47,248	5,150	△7,609	91,433	10,399	52,126	△5	△46,188	116,280
当期末残高	178,148	5,104	518,807	223,902	64,394	990,358	66	177,226	2,740,873

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	274,532	316,960
減価償却費	98,301	101,253
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△7,309	△6,113
有価証券売却損益 (△は益)	△30,280	△50,869
関係会社株式評価損	—	4,031
エクイティ出資評価損	12,138	—
退職給付信託返還損益 (△は益)	—	△13,934
減損損失	—	13,121
社債発行費	209	—
のれん償却額	3,712	3,789
負ののれん償却益	△4,850	△4,850
持分法による投資損益 (△は益)	△308	△375
引当金の増減額 (△は減少)	85	485
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△6,585	4,136
受取利息及び受取配当金	△10,676	△11,238
支払利息	35,996	47,561
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△18,178	△22,237
棚卸資産の増減額 (△は増加)	130,702	108,419
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△184,048	△1,040
前渡金の増減額 (△は増加)	256	193
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△6,955	△6,342
仕入債務の増減額 (△は減少)	20,668	7,804
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△991	△6,621
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,882	15,318
その他	89,518	△43,827
小計	397,819	455,622
利息及び配当金の受取額	9,832	11,054
利息の支払額	△34,767	△47,041
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△65,634	△95,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	307,249	324,116
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	2	2
定期預金の預入による支出	△2	△3
有価証券の売却及び償還による収入	1,855	3,100
有価証券の取得による支出	△1,402	△2,832
有形固定資産の売却による収入	68,040	39,612
有形固定資産の取得による支出	△451,402	△443,599
投資有価証券の売却及び償還による収入	41,388	61,898
投資有価証券の取得による支出	△9,192	△5,850
借地権の取得による支出	—	△202
短期貸付金の回収による収入	382	5,431
短期貸付けによる支出	△792	△5,908
長期貸付金の回収による収入	35	33
長期貸付けによる支出	△2,580	△1,922
その他	△8,350	△11,264
投資活動によるキャッシュ・フロー	△362,017	△361,505

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	14,760	△41,084
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△537	△521
長期借入れによる収入	383,780	406,047
長期借入金の返済による支出	△212,526	△122,194
社債の発行による収入	59,790	—
社債の償還による支出	△27,033	△81,111
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	△6,815	△26,380
自己株式の純増減額 (△は増加)	△54,260	△50,016
配当金の支払額	△50,042	△51,578
非支配株主への配当金の支払額	△17,139	△22,126
非支配株主からの払込みによる収入	11,229	2,902
その他	△771	△1,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	100,433	12,871
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,589	5,607
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	50,255	△18,909
現金及び現金同等物の期首残高	225,772	275,965
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△62	△173
現金及び現金同等物の期末残高	275,965	256,881

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。この結果、当連結会計年度の期首において利益剰余金が180百万円減少するとともに、繰延ヘッジ損益が同額増加しております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い等の適用)

「グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第46号 2024年3月22日)等を当連結会計年度の期首から適用しております。これによる、連結財務諸表への影響はありません。

(連結損益計算書に関する注記)

*1 以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他(計41ヶ所)	土地、建物等	英国ロンドン市他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ41件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(13,121百万円)として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地6,475百万円、建物及び構築物他6,645百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国、英国等）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,794,330	3,960,946
期中増減額	166,615	297,849
期末残高	3,960,946	4,258,795
期末時価	8,376,933	8,873,849
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	536,297	532,279
期中増減額	△4,017	△3,158
期末残高	532,279	529,120
期末時価	966,267	959,688

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、以下によっております。

(1) 国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	535,952	554,639
賃貸費用	360,902	372,363
差額	175,049	182,276
その他損益	11,347	△16,839
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	46,017	47,159
賃貸費用	37,693	37,730
差額	8,324	9,428
その他損益	△517	△461

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、建物管理費用、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループにおいて、管掌する事業・業務領域に則した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ組織単位として、複数の事業グループで構成される事業領域ごとに業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行っております。報告セグメントの主要な内容は以下のとおりであります。

コマーシャル不動産事業	オフィスビルを中心に、商業施設・物流施設・ホテル・空港などのあらゆるアセットタイプの開発・賃貸・運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業
丸の内事業	大手町・丸の内・有楽町地区でのオフィスビルを中心とした開発・賃貸・運営・管理事業、地域冷暖房事業
住宅事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸・管理・リフォーム・不動産仲介、不動産受託販売、ニュータウンの開発、余暇施設の運営、注文住宅の設計・請負
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営
投資マネジメント事業	不動産投資マネジメント
設計監理・不動産サービス事業	建築・土木・インテリアの設計監理、内装工事等の請負、不動産仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング、駐車場事業

当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。

これにより、従来「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたしました。

なお、前連結会計年度については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
営業収益											
(1)外部顧客への営業収益	491,667	351,693	396,266	174,288	28,701	61,292	1,503,910	776	1,504,687	—	1,504,687
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,470	29,334	2,560	△518	2,261	11,973	53,081	10,232	63,313	△63,313	—
計	499,138	381,027	398,827	173,770	30,962	73,265	1,556,992	11,009	1,568,001	△63,313	1,504,687
セグメント利益又は損失（△）	114,730	97,082	38,888	51,448	△1,619	9,021	309,551	△1,577	307,973	△29,346	278,627
セグメント資産	2,045,822	2,441,724	908,475	1,612,125	146,782	69,031	7,223,962	18,841	7,242,803	340,945	7,583,748
その他の項目											
減価償却費（注）4	40,650	33,994	5,842	11,665	1,872	900	94,925	160	95,085	3,215	98,301
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 （注）4	166,187	54,913	73,687	174,855	341	527	470,512	417	470,930	3,330	474,260

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託、リーシング営業等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△29,346百万円には、セグメント間取引消去△1,123百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△28,223百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- セグメント資産の調整額340,945百万円には、全社資産594,361百万円、セグメント間消去△253,416百万円が含まれております。
- その他の項目の減価償却費の調整額3,215百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,330百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上額 (注) 3
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
営業収益											
(1)外部顧客への営業収益	531,228	364,459	418,522	160,661	37,941	66,197	1,579,011	801	1,579,812	－	1,579,812
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,604	30,136	3,380	△474	3,027	15,991	59,665	10,865	70,530	△70,530	－
計	538,832	394,596	421,902	160,186	40,969	82,188	1,638,676	11,666	1,650,343	△70,530	1,579,812
セグメント利益又は損失（△）	124,660	96,173	48,026	45,823	11,950	10,700	337,335	△2,128	335,206	△25,974	309,232
セグメント資産	2,117,063	2,479,865	933,744	1,900,712	177,339	75,992	7,684,716	21,258	7,705,975	290,615	7,996,591
その他の項目											
減価償却費（注）4	42,398	32,867	6,531	12,604	2,166	1,021	97,590	318	97,909	3,343	101,253
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 （注）4	152,147	31,228	78,799	191,106	418	681	454,379	721	455,101	8,797	463,898

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託、リーシング営業等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△25,974百万円には、セグメント間取引消去△2,807百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△23,166百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- セグメント資産の調整額290,615百万円には、全社資産528,433百万円、セグメント間消去△237,818百万円が含まれております。
- その他の項目の減価償却費の調整額3,343百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額8,797百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	米国	欧州	アジア	合計
1,313,695	140,729	36,943	13,318	1,504,687

(注) 営業収益は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	欧州	アジア	合計
3,926,089	363,235	279,718	28,071	4,597,114

(注) 有形固定資産は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	米国	欧州	アジア	合計
1,393,997	135,013	13,218	37,582	1,579,812

(注) 営業収益は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	欧州	アジア	合計
3,982,829	496,445	342,827	32,361	4,854,464

(注) 有形固定資産は当社グループ会社の所在地を基礎として、国又は地域に分類しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業	合計	調整額	連結財務 諸表計上額
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
減損損失	876	36	895	11,276	－	35	13,121	－	13,121	－	13,121

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】
前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業	合計	調整額	連結財務 諸表計上額
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
のれん償却額	12	－	358	3	1,014	377	1,766	－	1,766	－	1,766
のれん未償却残高	－	－	3,041	－	1,033	3,851	7,926	－	7,926	－	7,926

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業	合計	調整額	連結財務 諸表計上額
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
負ののれん償却額	－	2,904	－	－	－	－	2,904	－	2,904	－	2,904
負ののれん未償却残高	27,969	38,490	－	－	－	－	66,460	－	66,460	－	66,460

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業	合計	調整額	連結財務 諸表計上額
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
のれん償却額	12	－	358	－	1,094	377	1,842	－	1,842	－	1,842
のれん未償却残高	－	－	2,682	－	0	3,474	6,157	－	6,157	－	6,157

（単位：百万円）

	報告セグメント							その他の 事業	合計	調整額	連結財務 諸表計上額
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
負ののれん償却額	－	2,904	－	－	－	－	2,904	－	2,904	－	2,904
負ののれん未償却残高	27,982	35,586	－	－	－	－	63,568	－	63,568	－	63,568

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	1,896.25円	2,057.47円
1株当たり当期純利益	131.96円	151.04円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	131.96円	151.04円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	168,432	189,356
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	168,432	189,356
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,276,354,833	1,253,666,371
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	72,654	33,525
(うち、新株予約権 (株))	(72,654)	(33,525)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	_____	_____

（重要な後発事象）

（自己株式の取得）

当社は、2025年5月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

1 自己株式の取得を行う理由

長期経営計画における資本政策の一環として、自己株式の取得を決定いたしました。

2 取得に係る事項の内容

（1）取得対象株式の種類

普通株式

（2）取得し得る株式の総数

60,000,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合4.82%）

（3）株式の取得価額の総額

100,000百万円（上限）

（4）取得期間

2025年5月13日から2025年11月12日まで

（5）取得方法

東京証券取引所における市場買付け

※取得期間の内、2025年7月10日から2025年7月16日までの間においては、当社役員報酬制度に定める譲渡制限付株式報酬の付与を検討する可能性があるため、株式取得は実施いたしません。