



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年5月13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 2026年6月26日 配当支払開始予定日 2026年6月29日
有価証券報告書提出予定日 2026年6月24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. 2026年3月期の連結業績（2025年4月1日～2026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	％
2026年3月期	1,746,148	10.5	329,730	6.6	273,086	3.9	222,507	17.5
2025年3月期	1,579,812	5.0	309,232	11.0	262,960	9.0	189,356	12.4

（注）包括利益 2026年3月期 318,337百万円（ 21.8％） 2025年3月期 261,325百万円（ △27.2％）

	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	％	％	％
2026年3月期	181.80	181.80	8.5	3.3	18.9
2025年3月期	151.04	151.04	7.6	3.4	19.6

（参考）持分法投資損益 2026年3月期 169百万円 2025年3月期 375百万円

(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
2026年3月期	8,566,247	2,877,585	31.4	2,229.21
2025年3月期	7,996,591	2,740,873	32.1	2,057.47

（参考）自己資本 2026年3月期 2,689,479百万円 2025年3月期 2,563,580百万円

(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
2026年3月期	508,917	△441,457	△39,776	280,133
2025年3月期	324,116	△361,505	12,871	256,881

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	％	％
2025年3月期	—	21.00	—	22.00	43.00	53.689	28.5	2.2
2026年3月期	—	23.00	—	23.00	46.00	55.806	25.3	2.1
2027年3月期（予想）	—	24.00	—	25.00	49.00		25.0	

3. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027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
	2,000,000	14.5	370,000	12.2	295,000	8.0	235,000	5.6	196.27

（注）当社は2026年5月13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.27「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）橋本デベロップメント特定目的会社、 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 : 無
- 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

(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）	2026年3月期	1,217,233,706株	2025年3月期	1,250,838,706株
② 期末自己株式数	2026年3月期	10,763,604株	2025年3月期	4,854,638株
③ 期中平均株式数	2026年3月期	1,223,894,899株	2025年3月期	1,253,666,371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.6「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	7
(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	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
3. 連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結損益計算書に関する注記)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等の注記)	20
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	27

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1,746,148百万円で前連結会計年度に比べ166,336百万円の増収

（+10.5%）、営業利益は329,730百万円で20,497百万円の増益（+6.6%）、経常利益は273,086百万円で10,126百万円の増益（+3.9%）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10,663百万円、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5,383百万円、投資有価証券売却益98,135百万円、負ののれん発生益2,150百万円、段階取得に係る差益3,920百万円の計109,590百万円を特別利益に、固定資産除却関連損25,289百万円、関係会社株式評価損2,753百万円、関係会社貸倒引当金繰入額5,286百万円の計33,330百万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349,346百万円となり、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33,150百万円増益（+17.5%）の222,507百万円となりました。

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。

（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	1,579,812	1,746,148	166,336
営業利益	309,232	329,730	20,497
経常利益	262,960	273,086	10,126
親会社株主に帰属する 当期純利益	189,356	222,507	33,150

（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	538,832	124,660	616,959	135,677
丸の内事業	394,596	96,173	408,996	97,534
住宅事業	421,902	48,026	453,881	57,287
海外事業	160,186	45,823	198,853	57,111
投資マネジメント事業	40,969	11,950	37,000	1,435
設計監理・ 不動産サービス事業	82,188	10,700	88,412	12,614
その他の事業	11,666	△2,128	13,437	△2,323
調整額	△70,530	△25,974	△71,393	△29,607
合 計	1,579,812	309,232	1,746,148	329,730

(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、既存ビル等における前連結会計年度計上の一時的な収入の反動減等による減収があった一方で、全体では新規ビルの稼働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増収となりましたが、ホテルはリニューアルに伴う休業等により減収となりました。
- オフィスビル等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78,126百万円増収の616,959百万円となり、営業利益は11,016百万円増益の135,677百万円となりました。

(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) 603,049㎡ (転貸) 768,149㎡	144,068	(所有) 634,357㎡ (転貸) 777,298㎡	142,750
	オフィス (東京以外)	(所有) 605,688㎡ (転貸) 406,525㎡	65,732	(所有) 610,805㎡ (転貸) 469,187㎡	77,364
	アウトレットモール	(店舗) 361,459㎡	60,901	(店舗) 362,008㎡	63,220
	その他	—	42,950	—	46,955
不動産販売		—	151,158	—	198,720
その他 (注2)		—	74,019	—	87,947
合 計		—	538,832	—	616,959

- (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. 当連結会計年度より、面積管理手法の変更に伴い、一部の物件の貸付面積計上区分を従来の「転貸」から「所有」へ変更しております。
- なお、前連結会計年度の貸付面積については、上記の変更を踏まえて作成した情報を記載しております。

(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。
- なお、当社の丸の内オフィスの2026年3月末の空室率は0.55%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は14,400百万円増収の408,996百万円となり、営業利益は1,360百万円増益の97,534百万円となりました。

(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) 1,269,866㎡ (転貸) 391,670㎡	256,999	(所有) 1,267,265㎡ (転貸) 397,714㎡	264,628
	その他	—	11,792	—	11,588
その他 (注2)		—	125,804	—	132,780
合 計		—	394,596	—	408,996

- (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. 当連結会計年度より、面積管理手法の変更に伴い、一部の物件の貸付面積計上区分を従来の「転貸」から「所有」へ変更しております。
- なお、前連結会計年度の貸付面積については、上記の変更を踏まえて作成した情報を記載しております。

(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 千代田六番町」	(東京都千代田区)
「ザ・パークハウス 芝御成門」	(東京都港区)
「ザ・パークハウス 宮前平二丁目」	(神奈川県川崎市)
「ザ・パークハウス 大阪梅田タワー」	(大阪府大阪市)
「ザ・パークハウス 岡崎」	(愛知県岡崎市)

- 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、1戸当たりの販売単価が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による反動減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31,978百万円増収の453,881百万円となり、営業利益は9,260百万円増益の57,287百万円となりました。

(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 1,787戸	156,651	売上計上戸数 1,764戸	201,556
住宅管理業務受託	受託件数 353,024件	62,589	受託件数 356,546件	65,773
注文住宅	—	36,178	—	36,859
その他	—	166,483	—	149,690
合 計	—	421,902	—	453,881

- (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、英国は物件売却および好調なリーシング進捗等により、米国及びアジアは物件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38,666百万円増収の198,853百万円となり、営業利益は11,288百万円増益の57,111百万円となりました。

(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 422,772㎡ 管理受託面積 97,527㎡	109,795	貸付面積 421,877㎡ 管理受託面積 97,527㎡	135,707
	欧州	貸付面積 84,397㎡	9,892	貸付面積 114,140㎡	17,249
	アジア	貸付面積 7,535㎡ 売上計上戸数 1,242戸	36,657	貸付面積 8,282㎡ 売上計上戸数 1,250戸	40,870
その他		—	3,841	—	5,026
合 計		—	160,186	—	198,853

- (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、米国で過年度計上した当社グループがアセットマネジメントを行うファンドが保有する資産の時価評価額の増加に伴う一過性のフィーが剥落したこと等により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は3,968百万円減収の37,000百万円となり、営業利益は10,515百万円減益の1,435百万円となりました。

(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	40,969	37,000
合 計	40,969	37,000

(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、2026年度着工予定の、「関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業」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、設計監理の売上件数並びに駐車場運営管理の管理台数が減少したものの、1件当たりの金額が増加したこと等により増収となりました。不動産仲介は、取扱件数の増加等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は6,224百万円増収の88,412百万円となり、営業利益は1,914百万円増益の12,614百万円となりました。

(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 1,419件	26,362	受注件数 1,448件	28,247
	売上件数 1,519件		売上件数 1,464件	
不動産仲介	取扱件数 1,475件	17,005	取扱件数 1,607件	19,089
駐車場運営管理	管理台数 63,383台	13,197	管理台数 63,172台	13,490
その他	—	25,624	—	27,585
合 計	—	82,188	—	88,412

(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、物件売却益の減少により、2026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、既存ビルにおける増額改定による賃貸収益増、フレキシブルオフィス事業の好調、不動産売却益の計上等により2026年3月期比増益となる見込みです。

住宅事業セグメントにおいては、国内分譲マンションの増益等により、2026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、物件売却益の増加等により、2026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、インセンティブフィー調整の反動、各種フィーの積上げ等により、2026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する見込みです。

この結果、営業収益が2兆円で当連結会計年度に比べ2,538億円の増収、営業利益は3,700億円で当連結会計年度に比べ402億円の増益、経常利益は2,950億円で当連結会計年度に比べ219億円の増益となり、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124億円増益の2,350億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（2026年4月1日～2027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	1,746,148	2,000,000	253,852
営業利益	329,730	370,000	40,270
経常利益	273,086	295,000	21,914
親会社株主に帰属する 当期純利益	222,507	235,000	12,493

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	616,959	135,677	530,000	110,000
丸の内事業	408,996	97,534	450,000	120,000
住宅事業	453,881	57,287	530,000	65,000
海外事業	198,853	57,111	400,000	80,000
投資マネジメント事業	37,000	1,435	65,000	15,000
設計監理・不動産サービス事業	88,412	12,614	90,000	10,000
その他の事業	13,437	△2,323	15,000	0
調整額	△71,393	△29,607	△80,000	△30,000
合 計	1,746,148	329,730	2,000,000	370,000

(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23,252百万円増加し、280,133百万円となりました。

（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、508,917百万円の資金の増加（前連結会計年度比+184,800百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益349,346百万円に非資金損益項目である減価償却費108,029百万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、441,457百万円の資金の減少（前連結会計年度比△79,952百万円）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、39,776百万円の資金の減少（前連結会計年度比△52,647百万円）となりました。これは長期借入れ等による資金の増加に対し、長期借入金の返済、社債の償還等により資金が減少したこと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	7,996,591	8,566,247
負債合計	5,255,717	5,688,661
純資産合計	2,740,873	2,877,585
（参考）有利子負債	3,338,630	3,610,907

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3,850億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は6,730億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は2,110億円のキャッシュ・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8兆6,000億円、「負債の部」は5兆7,000億円、「純資産の部」は2兆9,000億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	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
自己資本比率	31.4%	31.7%	32.1%	31.4%
時価ベースの自己資本比率	29.7%	46.5%	37.9%	60.9%
債務償還年数	10.6年	10.2年	10.3年	7.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.3	8.8	6.8	9.7

※ 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円増配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23円、期末配当金を23円としており、2025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222,507百万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23円とする予定であります（1株当たり年間配当金は46円）。

また、2026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24円、期末配当金を25円とし、1株当たり年間配当金を49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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	253,834	275,957
受取手形、営業未収入金及び契約資産	113,031	108,009
有価証券	5,920	6,977
販売用不動産	86,518	106,399
仕掛販売用不動産	484,196	527,076
開発用不動産	717	670
未成工事支出金	5,863	6,242
その他の棚卸資産	1,356	2,228
エクイティ出資	1,063,570	1,121,300
その他	111,084	128,484
貸倒引当金	△982	△6,656
流動資産合計	2,125,111	2,276,689
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,355,580	3,538,631
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,868,796	△1,938,431
建物及び構築物（純額）	1,486,784	1,600,200
機械装置及び運搬具	104,277	104,419
減価償却累計額及び減損損失累計額	△79,774	△81,929
機械装置及び運搬具（純額）	24,502	22,489
土地	2,479,138	2,486,061
信託土地	502,416	612,321
建設仮勘定	333,029	336,614
その他	81,677	115,300
減価償却累計額及び減損損失累計額	△53,084	△55,410
その他（純額）	28,592	59,890
有形固定資産合計	4,854,464	5,117,578
無形固定資産		
借地権	77,657	75,996
その他	28,636	32,760
無形固定資産合計	106,293	108,756
投資その他の資産		
投資有価証券	358,442	430,843
長期貸付金	5,625	2,667
敷金及び保証金	157,427	161,960
退職給付に係る資産	134,819	198,100
繰延税金資産	34,018	41,440
その他	221,835	228,941
貸倒引当金	△1,447	△730
投資その他の資産合計	910,721	1,063,222
固定資産合計	5,871,479	6,289,557
資産合計	7,996,591	8,566,247

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	93,865	94,395
短期借入金	201,670	188,238
1年内返済予定の長期借入金	199,438	300,701
1年内償還予定の社債	10,000	66,709
未払法人税等	87,632	59,981
その他	320,416	471,025
流動負債合計	913,023	1,181,051
固定負債		
社債	789,472	806,703
長期借入金	2,136,406	2,219,570
受入敷金保証金	465,652	490,130
繰延税金負債	332,900	368,869
再評価に係る繰延税金負債	271,034	270,933
退職給付に係る負債	24,222	24,234
役員退職慰労引当金	475	508
負ののれん	57,411	54,695
その他	265,119	271,963
固定負債合計	4,342,694	4,507,610
負債合計	5,255,717	5,688,661
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	179,080	181,923
利益剰余金	1,262,902	1,333,287
自己株式	△11,175	△43,861
株主資本合計	1,573,222	1,613,763
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	178,148	227,558
繰延ヘッジ損益	5,104	△1,662
土地再評価差額金	518,807	518,763
為替換算調整勘定	223,902	230,100
退職給付に係る調整累計額	64,394	100,956
その他の包括利益累計額合計	990,358	1,075,716
新株予約権	66	13
非支配株主持分	177,226	188,093
純資産合計	2,740,873	2,877,585
負債純資産合計	7,996,591	8,566,247

(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 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
営業収益	1,579,812	1,746,148
営業原価	1,161,846	1,291,386
営業総利益	417,965	454,761
販売費及び一般管理費	108,733	125,031
営業利益	309,232	329,730
営業外収益		
受取利息	1,780	1,899
受取配当金	9,458	9,525
持分法による投資利益	375	169
その他	4,631	6,214
営業外収益合計	16,245	17,808
営業外費用		
支払利息	47,561	55,125
固定資産除却損	8,007	9,013
その他	6,948	10,312
営業外費用合計	62,517	74,452
経常利益	262,960	273,086
特別利益		
固定資産売却益	10,663	5,383
投資有価証券売却益	50,869	98,135
負ののれん発生益	-	2,150
負ののれん償却益	4,850	-
段階取得に係る差益	-	3,920
退職給付信託返還益	13,934	-
特別利益合計	80,318	109,590
特別損失		
固定資産除却関連損	9,165	25,289
関係会社株式評価損	4,031	2,753
減損損失	*1 13,121	-
関係会社貸倒引当金繰入額	-	5,286
特別損失合計	26,318	33,330
税金等調整前当期純利益	316,960	349,346
法人税、住民税及び事業税	132,016	124,951
法人税等調整額	△21,921	△11,120
法人税等合計	110,095	113,830
当期純利益	206,865	235,515
非支配株主に帰属する当期純利益	17,508	13,008
親会社株主に帰属する当期純利益	189,356	222,507

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	206,865	235,515
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△47,291	49,428
繰延ヘッジ損益	5,143	△6,831
土地再評価差額金	△7,609	89
為替換算調整勘定	93,770	3,414
退職給付に係る調整額	10,440	36,657
持分法適用会社に対する持分相当額	5	63
その他の包括利益合計	54,459	82,822
包括利益	261,325	318,337
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	241,482	307,998
非支配株主に係る包括利益	19,842	10,339

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (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
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
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

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	179,080	1,262,902	△11,175	1,573,222
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	179,080	1,262,902	△11,175	1,573,222
当期変動額					
剰余金の配当			△55,469		△55,469
親会社株主に帰属する当期純利益			222,507		222,507
自己株式の取得				△130,023	△130,023
自己株式の処分		14		570	585
自己株式の消却		△14	△96,751	96,766	
土地再評価差額金の取崩			98		98
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		2,842			2,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	2,842	70,385	△32,686	40,541
当期末残高	142,414	181,923	1,333,287	△43,861	1,613,763

	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	178,148	5,104	518,807	223,902	64,394	990,358	66	177,226	2,740,873
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	178,148	5,104	518,807	223,902	64,394	990,358	66	177,226	2,740,873
当期変動額									
剰余金の配当									△55,469
親会社株主に帰属する当期純利益									222,507
自己株式の取得									△130,023
自己株式の処分									585
自己株式の消却									－
土地再評価差額金の取崩									98
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									2,842
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	49,410	△6,767	△44	6,197	36,561	85,357	△53	10,866	96,171
当期変動額合計	49,410	△6,767	△44	6,197	36,561	85,357	△53	10,866	136,712
当期末残高	227,558	△1,662	518,763	230,100	100,956	1,075,716	13	188,093	2,877,585

(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 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026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	316,960	349,346
減価償却費	101,253	108,029
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△6,113	9,146
有価証券売却損益 (△は益)	△50,869	△98,135
関係会社株式評価損	4,031	2,753
退職給付信託返還損益 (△は益)	△13,934	—
減損損失	13,121	—
のれん償却額	3,789	2,760
負ののれん発生益	—	△2,150
負ののれん償却益	△4,850	—
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△3,920
持分法による投資損益 (△は益)	△375	△169
引当金の増減額 (△は減少)	485	6,173
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	4,136	△13,993
受取利息及び受取配当金	△11,238	△11,424
支払利息	47,561	55,125
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△22,237	6,538
棚卸資産の増減額 (△は増加)	108,419	170,556
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△1,040	△23,627
前渡金の増減額 (△は増加)	193	631
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△6,342	△4,536
仕入債務の増減額 (△は減少)	7,804	△4,103
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,621	2,075
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	15,318	24,477
その他	△43,827	122,745
小計	455,622	698,296
利息及び配当金の受取額	11,054	11,046
利息の支払額	△47,041	△52,078
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△95,518	△148,347
営業活動によるキャッシュ・フロー	324,116	508,917
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	△3	△53
有価証券の売却及び償還による収入	3,100	3,053
有価証券の取得による支出	△2,832	△2,909
有形固定資産の売却による収入	39,612	5,976
有形固定資産の取得による支出	△443,599	△524,734
投資有価証券の売却及び償還による収入	61,898	105,221
投資有価証券の取得による支出	△5,850	△9,231
借地権の売却による収入	—	50
借地権の取得による支出	△202	△3,019
短期貸付金の回収による収入	5,431	7,946
短期貸付けによる支出	△5,908	△9,643
長期貸付金の回収による収入	33	7
長期貸付けによる支出	△1,922	△29
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	871
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△932
その他	△11,264	△14,032
投資活動によるキャッシュ・フロー	△361,505	△441,457

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026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)	△41,084	△21,142
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△521	△471
長期借入れによる収入	406,047	411,037
長期借入金の返済による支出	△122,194	△300,441
社債の発行による収入	—	226,541
社債の償還による支出	△81,111	△160,000
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	△26,380	△4,240
自己株式の純増減額 (△は増加)	△50,016	△130,016
配当金の支払額	△51,578	△55,469
非支配株主への配当金の支払額	△22,126	△13,909
非支配株主からの払込みによる収入	2,902	9,345
その他	△1,065	△1,009
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,871	△39,776
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,607	△4,453
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,909	23,229
現金及び現金同等物の期首残高	275,965	256,881
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△173	—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	22
現金及び現金同等物の期末残高	256,881	280,133

(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。

(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 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。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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。

（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 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026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	3,960,946	4,258,795
期中増減額	297,849	225,219
期末残高	4,258,795	4,484,015
期末時価	8,873,849	9,494,335
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	532,279	529,120
期中増減額	△3,158	△4,215
期末残高	529,120	524,904
期末時価	959,688	1,072,024

（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 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	554,639	575,642
賃貸費用	372,363	399,566
差額	182,276	176,076
その他損益	△16,839	△28,696
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	47,159	47,545
賃貸費用	37,730	38,376
差額	9,428	9,168
その他損益	△461	△556

（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

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 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。

当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	608,987	377,358	450,557	199,402	34,503	74,541	1,745,350	798	1,746,148	—	1,746,148
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,972	31,638	3,323	△548	2,497	13,871	58,754	12,639	71,393	△71,393	—
計	616,959	408,996	453,881	198,853	37,000	88,412	1,804,104	13,437	1,817,542	△71,393	1,746,148
セグメント利益又は損失 (△)	135,677	97,534	57,287	57,111	1,435	12,614	361,661	△2,323	359,337	△29,607	329,730
セグメント資産	2,272,881	2,567,210	1,119,857	2,036,319	185,247	83,554	8,265,070	26,330	8,291,400	274,846	8,566,247
その他の項目											
減価償却費 (注) 4	44,558	33,196	7,064	17,926	557	970	104,274	419	104,693	3,335	108,029
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注) 4	207,881	54,796	87,317	175,970	12,698	715	539,378	2,901	542,279	9,332	551,611

- (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△29,607百万円には、セグメント間取引消去△807百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△28,800百万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274,846百万円には、全社資産667,504百万円、セグメント間消去△392,658百万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3,335百万円は、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9,332百万円は、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 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。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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
1,524,198	158,516	20,908	42,525	1,746,148

(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
4,163,946	574,155	340,802	38,673	5,117,578

(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 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

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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。

【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 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

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	1,946	358	—	65	377	2,760	—	2,760	—	2,760
のれん未償却残高	—	—	2,324	—	5,410	3,097	10,832	—	10,832	—	10,832

（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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
負ののれん未償却残高	27,994	37,533	—	—	—	—	65,527	—	65,527	—	65,527

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	2,057.47円	2,229.21円
1株当たり当期純利益	151.04円	181.80円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	151.04円	181.80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 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月 1日 至 2026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)	189,356	222,507
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)	189,356	222,507
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,253,666,371	1,223,894,899
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)	33,525	21,840
(うち、新株予約権 (株))	(33,525)	(21,840)
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、2026年5月13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

20,000,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合1.65%）

(3) 株式の取得価額の総額

50,000百万円（上限）

(4) 取得期間

2026年5月14日から2026年11月13日まで

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付け

（自己株式の消却）

当社は、会社法第178条の規定に基づく自己株式の消却に係る事項について、2026年5月13日、取締役会決議による委任により、当社執行役社長が以下のとおり決定いたしました。

消却に係る事項の内容

(1) 消却対象株式の種類

普通株式

(2) 消却する株式の総数

6,128,800株

(3) 消却予定日

2026年6月30日