



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年5月13日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8801 URL <https://www.mitsuiufudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 植田 俊
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 平原 秀人 TEL 03-3246-3155
 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)

	売上高		営業利益		事業利益		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	%	百万円	%
2026年3月期	2,709,747	3.2	397,788	6.7	445,120	11.6	313,319	7.9	278,684	12.0
2025年3月期	2,625,363	10.2	372,732	9.7	398,688	15.2	290,262	8.4	248,799	10.8

(注) 包括利益 2026年3月期 318,406百万円 (98.1%) 2025年3月期 160,756百万円 (△51.2%)

(注) 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

	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	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年3月期	101.04	101.00	8.7	3.1	14.7
2025年3月期	89.26	89.22	8.0	3.0	14.2

(参考) 持分法投資損益 2026年3月期 △4,352百万円 2025年3月期 △2,472百万円

(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	10,103,474	3,384,844	32.4	1,206.06
2025年3月期	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

(参考) 自己資本 2026年3月期 3,277,508百万円 2025年3月期 3,146,837百万円

(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	145,270	△179,014	△59,118	82,317
2025年3月期	599,252	△321,970	△269,367	163,272

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	—	15.00	—	16.00	31.00	86,152	34.7	2.8
2026年3月期	—	17.00	—	18.00	35.00	96,047	34.6	3.0
2027年3月期(予想)	—	18.50	—	18.50	37.00		35.1	

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）

	売上高		営業利益		事業利益		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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,800,000	3.3	410,000	3.1	450,000	1.1	315,000	0.5	285,000	2.3	105.50

（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の詳細については本日公表の「自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 注記事項

（1）期中における連結範囲の重要な変更： 無

新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

（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	2,755,914,511株	2025年3月期	2,782,189,711株
2026年3月期	38,378,428株	2025年3月期	9,818,498株
2026年3月期	2,758,201,315株	2025年3月期	2,787,231,606株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、P.31「1株当たり情報の注記」をご覧ください。

※ 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

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、P.12「1.経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	10
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	11
(4) 今後の見通し	12
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	13
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	14
3. 連結財務諸表及び主な注記	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(継続企業の前提に関する注記)	23
(表示方法の変更に関する注記)	23
(連結貸借対照表に関する注記)	23
(連結損益計算書に関する注記)	24
(賃貸等不動産関係)	25
(セグメント情報等の注記)	26
(1株当たり情報の注記)	31
(重要な後発事象の注記)	31

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

	当期 (2025. 4. 1 ~ 2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2,709,747	2,625,363	84,383	(3.2%)
事業利益	445,120	398,688	46,432	(11.6%)
経常利益	313,319	290,262	23,056	(7.9%)
親会社株主に 帰属する 当期純利益	278,684	248,799	29,885	(12.0%)

当期は、売上高は前期比843億円 (3.2%) の増収、事業利益は同比464億円 (11.6%) の増益、経常利益は同比230億円 (7.9%) の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は同比298億円 (12.0%) の増益となりました。なお、売上高、事業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新し、売上高は14期連続、事業利益は2期連続、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は4期連続での過去最高更新となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

	当期 (2025. 4. 1 ~ 2026. 3. 31)		前期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)		増減	
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高	事業利益
賃貸	936,601	177,011	872,331	176,429	64,270	581
分譲	729,271	193,182	758,069	167,078	△28,798	26,103
マネジメント	511,470	80,891	486,291	71,642	25,178	9,249
施設営業	244,146	46,345	224,054	38,610	20,091	7,734
その他	288,257	10,178	284,616	6,569	3,641	3,609
消去又は全社	—	△62,488	—	△61,641	—	△846
計	2,709,747	445,120	2,625,363	398,688	84,383	46,432

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
売上高	936,601	872,331	64,270
事業利益	177,011	176,429	581

国内外オフィスの売上高・事業利益の拡大等により、セグメント全体では642億円の増収、5億円の増益となりました。

なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率（単体）は1.6%（当第3四半期末の1.5%から0.1pt上昇）となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
オフィス	486,495	466,601	19,893
商業施設	334,919	299,100	35,818
その他	115,186	106,628	8,557
合計	936,601	872,331	64,270

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当期末 (2026. 3. 31)	前期末 (2025. 3. 31)	増減
オフィス 所有	2,069	2,059	10
転貸	1,517	1,573	△56
商業施設 所有	2,248	2,005	243
転貸	800	708	92

・期末空室率推移（%）

	2026/3	2025/3	2024/3	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3
オフィス・商業施設(連結)	3.0	3.5	3.8	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8
首都圏オフィス(単体)	1.6	1.3	2.2	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7
地方オフィス(単体)	3.2	3.4	3.2	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

ららぽーと台北南港	台湾台北市	2025年3月開業	商業施設
ららぽーと安城	愛知県安城市	2025年4月開業	商業施設
ららテラス川口	埼玉県川口市	2025年5月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 木更津（4期）	千葉県木更津市	2025年6月開業	商業施設
ららテラス北綾瀬	東京都足立区	2025年6月開業	商業施設
ららぽーとTOKYO-BAY 北館（建替え）1期	千葉県船橋市	2025年10月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 岡崎	愛知県岡崎市	2025年11月開業	商業施設
表参道Grid Tower	東京都港区	2026年1月竣工	オフィス
BASEGATE横浜関内	神奈川県横浜市	2026年3月開業	商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

パークウェルステイト幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2024年9月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト西麻布	東京都港区	2024年10月開業	シニアレジデンス
パークウェルステイト湘南藤沢SST	神奈川県藤沢市	2024年10月開業	シニアレジデンス
三井アウトレットパーク 台湾林口 II 館	台湾新北市	2024年11月開業	商業施設
三井アウトレットパーク マリンピア神戸	兵庫県神戸市	2024年11月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)
売上高	781,623	732,733
粗利益	135,946	132,015
粗利益率 (%)	17.4	18.0

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	332,172	24,505	356,678	186,831	110,293	297,125
貸付面積 (千㎡)	2,551	276	2,827	1,560	1,060	2,620
棟数 (棟)	93	21	114	75	31	106
空室率 (%)	1.6	3.2	1.8	2.4	2.2	2.3

② 分譲

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
売上高	729, 271	758, 069	△28, 798
事業利益	193, 182	167, 078	26, 103

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」等の引渡しの進捗等により増収増益となりました。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となりました。セグメント全体では287億円の減収、261億円の増益となりました。

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%となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	439, 356	413, 574	25, 781
事業利益	112, 005	96, 431	15, 573
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	289, 915	344, 495	△54, 579
事業利益	81, 177	70, 647	10, 530
売上高合計	729, 271	758, 069	△28, 798
事業利益合計	193, 182	167, 078	26, 103

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)		前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		増減	
マンション	400, 848	(2, 747戸)	377, 592	(3, 693戸)	23, 255	(△946戸)
首都圏	355, 312	(2, 173戸)	346, 925	(3, 182戸)	8, 386	(△1, 009戸)
その他	45, 536	(574戸)	30, 667	(511戸)	14, 868	(63戸)
戸建	38, 507	(407戸)	35, 981	(417戸)	2, 526	(△10戸)
首都圏	37, 319	(392戸)	33, 908	(388戸)	3, 411	(4戸)
その他	1, 187	(15戸)	2, 072	(29戸)	△885	(△14戸)
売上高合計	439, 356	(3, 154戸)	413, 574	(4, 110戸)	25, 781	(△956戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3, 844	43	3, 887
期中契約	(戸) (B)	2, 604	466	3, 070
計上戸数	(戸) (C)	2, 747	407	3, 154
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3, 701	102	3, 803
完成在庫	(戸)	36	10	46
新規発売	(戸)	2, 641	458	3, 099

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・ 期末完成在庫推移 (戸)

	2026/3	2025/3	2024/3	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3
マンション	36	32	24	55	82	150	128	141
戸建	10	22	22	0	7	17	58	30
合計	46	54	46	55	89	167	186	171

・ 当期における主要な計上物件 (国内住宅分譲)

三田ガーデンヒルズ	東京都港区	マンション
パークシティ高田馬場	東京都新宿区	マンション
パークコート ザ・三番町ハウス	東京都千代田区	マンション
HARUMI FLAG SKY DUO (タワー棟)	東京都中央区	マンション
幕張ベイパーク ライズゲートタワー	千葉県千葉市	マンション

・ 当期における主要な計上物件 (投資家向け分譲・海外住宅分譲)

(旧) 日比谷U-1ビル	東京都千代田区	土地
大手町建物名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	オフィス
日本橋本町M-SQUARE	東京都中央区	オフィス
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	オフィス
ダイバーシティ東京 プラザ	東京都江東区	商業施設
Cortland	米国ニューヨーク市	マンション

③ マネジメント

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
売上高	511,470	486,291	25,178
事業利益	80,891	71,642	9,249

プロパティマネジメントは、カーシェア事業における売上高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となりました。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となりました。

セグメント全体では251億円の増収、92億円の増益となりました。

<売上高・事業利益の内訳>

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高 (※1)	376,330	361,400	14,930
事業利益	44,334	38,464	5,869
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	135,139	124,891	10,248
事業利益	36,557	33,177	3,379
売上高合計	511,470	486,291	25,178
事業利益合計	80,891	71,642	9,249

※1 当期末のリパーク(貸し駐車場)管理台数の状況
リパーク管理台数：252,857台(前期末：247,740台)

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況(仲介・アセットマネジメント等を含む)

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)		前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	2,287,966	(36,220件)	2,218,842	(38,103件)	69,124	(△1,883件)

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況(仲介・アセットマネジメント等を含む)

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)		前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	85,216	(729件)	116,045	(1,056件)	△30,829	(△327件)

④ 施設営業

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
売上高	244,146	224,054	20,091
事業利益	46,345	38,610	7,734

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、77億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
ホテル・リゾート	177,584	162,105	15,479
スポーツ・エンターテインメント	66,561	61,948	4,612
合計	244,146	224,054	20,091

・ホテル稼働率

	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1～2025. 3. 31)	増減
宿泊主体型ホテル	85%	82%	3pt

<当期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

該当なし

・通期稼働物件（前期稼働物件）

LaLa arena TOKYO-BAY	千葉県船橋市	2024年5月開業	アリーナ
三井ガーデンホテル京都三条プレミア	京都府京都市	2024年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座築地	東京都中央区	2024年9月開業	ホテル

⑤ その他

	当期 (2025. 4. 1 ~ 2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	増減
売上高	288,257	284,616	3,641
事業利益	10,178	6,569	3,609

<売上高の内訳>

	当期 (2025. 4. 1 ~ 2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	増減
新築請負・リフォーム等	247,300	244,370	2,930
その他	40,956	40,245	711
合計	288,257	284,616	3,641

・受注工事高内訳

	当期 (2025. 4. 1 ~ 2026. 3. 31)	前期 (2024. 4. 1 ~ 2025. 3. 31)	増減
新築請負	131,294	138,680	△7,385

(2) 当期の財政状態の概況

◆ 当期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当期末 (2026. 3. 31)	前期末 (2025. 3. 31)	増減
総資産	10,103,474	9,859,856	243,617
総負債	6,718,630	6,589,133	129,497
うち有利子負債	4,632,547	4,416,086	216,460
純資産	3,384,844	3,270,723	114,120
うち自己資本	3,277,508	3,146,837	130,671
D/Eレシオ（倍）	1.41	1.40	0.01

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、
 コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、
 社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ：有利子負債／自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当期末において352,671百万円、前期末において462,741百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

1. 販売用不動産等

当期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は、2兆6,030億円となり、前期末比で1,023億円増加しました。これは、原価回収により5,203億円減少した一方で、新規投資6,444億円および円安の進行に伴う円換算差額の影響により増加したこと等によります。

2. 有形・無形固定資産

当期末における有形・無形固定資産残高は、4兆6,791億円となり、前期末比で283億円減少しました。これは、新規投資2,463億円により増加した一方で、減価償却による1,509億円減少、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」の売却により減少したこと等によります。

3. 有利子負債

当期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・イン1,452億円、有形・無形固定資産の新規投資等の投資活動によるキャッシュ・アウト1,790億円、配当金の支払いおよび自己株式の取得によるキャッシュ・アウト1,913億円、円安の進行に伴う円換算差額の影響等により、前期末比2,164億円増加し、4兆6,325億円となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

◆ 当期のキャッシュ・フロー

当期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で809億円減少し、823億円となりました。

1. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により1,452億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益3,970億円や減価償却費1,509億円等によるものです。一方で、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,510億円の減少となっております。また、法人税等の支払額又は還付額1,267億円等による減少がありました。

2. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により1,790億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,364億円、投資有価証券の取得による支出1,277億円等によるものです。一方で、有形及び無形固定資産の売却による収入1,353億円、投資有価証券の売却による収入730億円等による増加がありました。

3. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは591億円の減少となりました。

◆ キャッシュ・フロー関連指標の推移

項目	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率	32.8%	32.8%	31.9%	32.4%
時価ベースの自己資本比率	26.2%	48.6%	37.4%	44.5%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	13.6年	18.3年	7.4年	31.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.8	6.4	6.2	7.1

(注) 1. 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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：期末終値株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：EBITDA／利払い

EBITDA：営業利益＋減価償却費

利払い：連結損益計算書の支払利息

(4) 今後の見通し

(次期の業績見通し)

◆ 連結業績の見通し (単位：百万円)

	次期 (2026. 4. 1～2027. 3. 31)	当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)	増減 (率)	
売上高	2,800,000	2,709,747	90,252	(3.3%)
営業利益	410,000	397,788	12,211	(3.1%)
事業利益	450,000	445,120	4,879	(1.1%)
経常利益	315,000	313,319	1,680	(0.5%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	285,000	278,684	6,315	(2.3%)

次期の業績予想については、売上高は当期比902億円増収の2兆8,000億円、営業利益は同比122億円増益の4,100億円、事業利益は同比48億円増益の4,500億円、経常利益は同比16億円増益の3,150億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比63億円増益の2,850億円の見込みです。

◆ 連結セグメント別業績の見通し (単位：百万円)

	次期 (2026. 4. 1～2027. 3. 31)		当期 (2025. 4. 1～2026. 3. 31)		増減 (率)			
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高		事業利益	
賃貸	970,000	180,000	936,601	177,011	33,398	(3.6%)	2,988	(1.7%)
分譲	740,000	210,000	729,271	193,182	10,728	(1.5%)	16,817	(8.7%)
マネジメント	510,000	75,000	511,470	80,891	△1,470	(△0.3%)	△5,891	(△7.3%)
施設営業	260,000	45,000	244,146	46,345	15,853	(6.5%)	△1,345	(△2.9%)
その他	320,000	10,000	288,257	10,178	31,742	(11.0%)	△178	(△1.7%)
全社費用・ 消去	—	△70,000	—	△62,488	—	(—%)	△7,511	(12.0%)
合計	2,800,000	450,000	2,709,747	445,120	90,252	(3.3%)	4,879	(1.1%)

「賃貸」セグメントは、国内オフィスや米国賃貸物件における竣工に伴う費用増が発生するものの、国内外オフィスの賃料増加や国内外商業施設の売上増加に伴う賃貸利益の伸長を織り込み、増収増益を見込みます。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における都心・高額・大規模な物件の計上による反動減があるものの、投資家向け・海外住宅分譲等において、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、セグメント全体では増収増益を見込みます。

「マネジメント」セグメントは、当期に計上した一過性のマネジメントフィーの反動等を織り込み、減益を見込みます。

「施設営業」セグメントは、ホテル・リゾートにおける旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大があるものの、新規大規模物件の竣工に伴う費用増を見込み、セグメント全体では当期と同程度の水準を見込みます。

◆ 次期の財政状態の見通し

通期の設備投資額は3,000億円、減価償却費は1,600億円、期末有利子負債残高は4兆8,000億円を見込んでおります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行なっております。

利益還元につきましては、持続的な成長に基づく安定・継続的な還元姿勢が重要であるという認識のもと、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、2024年度から2026年度は、安定的な増配（累進配当）および自己株式の機動的・継続的な取得を実施することとしており、総還元性向を「毎期50%以上」、配当性向を「毎期35%程度」としております。

当期の好調な業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案し、1株当たりの年間配当金を前回予想から1円増配の35円とさせていただきます。中間配当金は17円で実施済みであり、期末配当金については18円となります。

なお、次期の配当につきましては、今後の見通しおよび上記の株主還元方針を総合的に勘案し、年37円、うち中間配当金は18.5円を予定しております。

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、現在日本基準を適用しており、国際会計基準の将来における適用については、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	164,106	82,354
受取手形、売掛金及び契約資産	78,990	85,739
有価証券	60	—
販売用不動産	1,474,044	1,378,722
仕掛販売用不動産	461,641	591,214
開発用土地	542,796	559,200
未成工事支出金	11,894	10,438
その他の棚卸資産	7,723	8,895
前渡金	22,274	73,950
短期貸付金	9,396	11,468
営業出資金	5,516	5,670
その他	391,421	439,368
貸倒引当金	△1,432	△1,927
流動資産合計	3,168,436	3,245,095
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,076,819	3,148,773
減価償却累計額	△1,176,140	△1,253,563
建物及び構築物(純額)	1,900,679	1,895,210
機械装置及び運搬具	175,971	188,990
減価償却累計額	△95,571	△107,878
機械装置及び運搬具(純額)	80,400	81,112
土地	2,209,205	2,139,048
建設仮勘定	148,932	209,090
その他	433,877	435,319
減価償却累計額	△188,728	△208,060
その他(純額)	245,148	227,258
有形固定資産合計	4,584,366	4,551,721
無形固定資産		
借地権	63,555	61,033
その他	59,497	66,355
無形固定資産合計	123,052	127,389
投資その他の資産		
投資有価証券	1,334,510	1,480,844
長期貸付金	37,073	47,072
敷金及び保証金	176,617	178,767
退職給付に係る資産	81,361	105,015
繰延税金資産	32,176	34,416
再評価に係る繰延税金資産	349	132
その他	323,102	334,219
貸倒引当金	△1,190	△1,200
投資その他の資産合計	1,984,001	2,179,269
固定資産合計	6,691,420	6,858,379
資産合計	9,859,856	10,103,474

(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		
支払手形及び買掛金	197,043	185,403
短期借入金	573,164	792,271
ノンリコース短期借入金	66,902	17,991
コマーシャル・ペーパー	108,000	132,794
1年内償還予定の社債	30,000	—
ノンリコース1年内償還予定の社債	53,100	13,100
未払法人税等	75,694	80,023
契約負債	210,864	186,109
完成工事補償引当金	884	1,816
その他	533,897	438,190
流動負債合計	1,849,551	1,847,702
固定負債		
社債	822,428	996,935
ノンリコース社債	45,360	51,140
長期借入金	2,419,751	2,357,874
ノンリコース長期借入金	297,379	270,439
受入敷金保証金	490,351	513,526
繰延税金負債	248,571	263,501
再評価に係る繰延税金負債	81,082	81,082
退職給付に係る負債	34,996	36,721
役員退職慰労引当金	672	939
株式報酬引当金	—	1,699
その他	298,988	297,068
固定負債合計	4,739,581	4,870,928
負債合計	6,589,133	6,718,630
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,800	341,800
資本剰余金	313,835	311,560
利益剰余金	1,782,181	1,922,741
自己株式	△12,210	△67,463
株主資本合計	2,425,606	2,508,639
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	311,043	335,470
繰延ヘッジ損益	12,007	8,744
土地再評価差額金	165,439	165,931
為替換算調整勘定	201,744	216,411
退職給付に係る調整累計額	30,994	42,311
その他の包括利益累計額合計	721,230	768,868
新株予約権	652	585
非支配株主持分	123,234	106,750
純資産合計	3,270,723	3,384,844
負債純資産合計	9,859,856	10,103,474

(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	2,625,363	2,709,747
営業原価	1,990,236	2,034,962
営業総利益	635,126	674,785
販売費及び一般管理費	262,393	276,996
営業利益	372,732	397,788
営業外収益		
受取利息	3,027	3,505
受取配当金	8,743	7,248
その他	5,519	4,342
営業外収益合計	17,290	15,096
営業外費用		
支払利息	82,349	76,999
持分法による投資損失	2,472	4,352
その他	14,939	18,214
営業外費用合計	99,761	99,566
経常利益	290,262	313,319
特別利益		
固定資産売却益	29,186	51,776
投資有価証券売却益	54,505	51,676
特別利益合計	83,692	103,453
特別損失		
減損損失	※1 10,894	※1 19,757
特別損失合計	10,894	19,757
税金等調整前当期純利益	363,060	397,014
法人税、住民税及び事業税	111,567	126,859
法人税等調整額	5,426	△1,695
法人税等合計	116,994	125,163
当期純利益	246,066	271,851
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△2,733	△6,833
親会社株主に帰属する当期純利益	248,799	278,684

(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	246,066	271,851
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△169,409	24,427
繰延ヘッジ損益	△5,706	△4,097
土地再評価差額金	△2,321	0
為替換算調整勘定	52,884	4,572
退職給付に係る調整額	△4,932	11,180
持分法適用会社に対する持分相当額	44,176	10,471
その他の包括利益合計	△85,309	46,555
包括利益	160,756	318,406
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	163,244	325,831
非支配株主に係る包括利益	△2,487	△7,424

(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	341,000	311,428	1,658,821	△7,256	2,303,994
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	800	800			1,600
剰余金の配当			△87,563		△87,563
親会社株主に帰属する当期純利益			248,799		248,799
土地再評価差額金の取崩			△692		△692
自己株式の取得				△42,094	△42,094
自己株式の処分		△192		420	228
自己株式の消却		△36,719		36,719	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,606			1,606
持分法の適用範囲の変動			△273		△273
利益剰余金から資本剰余金への振替		36,911	△36,911		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	800	2,406	123,359	△4,954	121,612
当期末残高	341,800	313,835	1,782,181	△12,210	2,425,606

	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	480,100	17,200	167,068	105,580	36,144	806,093	880	123,688	3,234,656
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									1,600
剰余金の配当									△87,563
親会社株主に帰属する当期純利益									248,799
土地再評価差額金の取崩									△692
自己株式の取得									△42,094
自己株式の処分									228
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									1,606
持分法の適用範囲の変動									△273
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△169,056	△5,192	△1,628	96,164	△5,149	△84,863	△228	△453	△85,545
当期変動額合計	△169,056	△5,192	△1,628	96,164	△5,149	△84,863	△228	△453	36,066
当期末残高	311,043	12,007	165,439	201,744	30,994	721,230	652	123,234	3,270,723

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	341,800	313,835	1,782,181	△12,210	2,425,606
当期変動額					
譲渡制限付株式報酬	—	—			—
剰余金の配当			△91,489		△91,489
親会社株主に帰属する当期純利益			278,684		278,684
土地再評価差額金の取崩			△492		△492
自己株式の取得				△99,914	△99,914
自己株式の処分		△60		128	67
自己株式の消却		△44,532		44,532	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2,274			△2,274
持分法の適用範囲の変動			△1,549		△1,549
利益剰余金から資本剰余金への振替		44,593	△44,593		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2,274	140,560	△55,253	83,032
当期末残高	341,800	311,560	1,922,741	△67,463	2,508,639

	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	311,043	12,007	165,439	201,744	30,994	721,230	652	123,234	3,270,723
当期変動額									
譲渡制限付株式報酬									—
剰余金の配当									△91,489
親会社株主に帰属する当期純利益									278,684
土地再評価差額金の取崩									△492
自己株式の取得									△99,914
自己株式の処分									67
自己株式の消却									—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△2,274
持分法の適用範囲の変動									△1,549
利益剰余金から資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	24,426	△3,263	492	14,667	11,316	47,638	△66	△16,483	31,088
当期変動額合計	24,426	△3,263	492	14,667	11,316	47,638	△66	△16,483	114,120
当期末残高	335,470	8,744	165,931	216,411	42,311	768,868	585	106,750	3,384,844

(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	363,060	397,014
減価償却費	140,516	150,976
減損損失	10,894	19,757
受取利息及び受取配当金	△11,770	△10,754
支払利息	82,349	76,999
持分法による投資損益 (△は益)	2,472	4,352
投資有価証券売却損益 (△は益)	△54,505	△51,676
固定資産売却益	△29,186	△51,776
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	1,072	△6,627
仕入債務の増減額 (△は減少)	9,410	△3,492
販売用不動産の増減額 (△は増加)	40,302	△151,032
その他	204,094	△42,955
小計	758,708	330,785
利息及び配当金の受取額	19,625	16,608
利息の支払額	△78,873	△75,410
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△100,208	△126,712
営業活動によるキャッシュ・フロー	599,252	145,270
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△271,480	△236,411
有形及び無形固定資産の売却による収入	43,965	135,389
投資有価証券の取得による支出	△137,092	△127,743
投資有価証券の売却による収入	103,574	73,042
敷金及び保証金の差入による支出	△11,269	△9,894
敷金及び保証金の回収による収入	8,678	7,109
預り敷金保証金の返還による支出	△24,836	△38,129
預り敷金保証金の受入による収入	49,377	59,490
貸付けによる支出	△72,641	△34,606
貸付金の回収による収入	42,609	21,609
定期預金の預入による支出	△1,729	△3,415
定期預金の払戻による収入	5,967	3,415
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△8,082	△777
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	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	180	—
その他	△49,232	△28,091
投資活動によるキャッシュ・フロー	△321,970	△179,014

(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		
短期借入れによる収入	4,396,385	6,189,920
短期借入金の返済による支出	△4,364,429	△6,137,216
長期借入れによる収入	427,268	487,500
長期借入金の返済による支出	△545,025	△485,103
社債の発行による収入	45,060	203,680
社債の償還による支出	△80,602	△104,800
配当金の支払額	△87,534	△91,467
非支配株主からの払込みによる収入	3,780	2,976
非支配株主への配当金の支払額	△8,447	△7,471
非支配株主への払戻による支出	△1,865	△1,952
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△11,862	△13,731
自己株式の増減額 (△は増加)	△42,093	△99,913
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	—	△4,294
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	—	2,755
財務活動によるキャッシュ・フロー	△269,367	△59,118
現金及び現金同等物に係る換算差額	△24,312	11,906
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△16,397	△80,955
現金及び現金同等物の期首残高	179,249	163,272
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	421	—
現金及び現金同等物の期末残高	163,272	82,317

(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。

(表示方法の変更に関する注記)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「為替差益」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の組替を行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「為替差益」に表示していた2,145百万円は、「その他」として組み替えております。

(連結貸借対照表に関する注記)

(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。

(連結損益計算書に関する注記)

※1 当社は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
賃貸施設その他	建物、土地等	東京都中央区 他

当社は、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拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

前連結会計年度において、市況の悪化により収益性が著しく低下する見込みである資産グループについて、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(10,894百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地385百万円、建物・構築物7,475百万円、ソフトウェア1,459百万円、その他1,573百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスである場合は、回収可能価額を零と測定しています。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸施設その他	建物等	マレーシア クアラルンプール 他

当社は、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拠って資産のグループ化を行いました。なお、本社ビル等は共用資産としています。

当連結会計年度において、市況の悪化により収益性が著しく低下する見込みである資産グループについて、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(19,757百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物17,928百万円、ソフトウェア6百万円、その他1,822百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスである場合は、回収可能価額を零と測定しています。

(賃貸等不動産関係)

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しております。2025年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は169,456百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産売却益は25,882百万円（固定資産売却益は特別利益に計上されています）であり、2026年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は179,626百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています）、固定資産売却益は50,924百万円（固定資産売却益は特別利益に計上されています）です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額及び連結会計年度末の時価は、次のとおりです。

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)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,592,735	214,520	3,807,255	7,492,787

- (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および減損損失累計額を控除した金額です。
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（216,413百万円）による増加、不動産売却（12,583百万円）による減少等です。
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

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)

連結貸借対照表計上額			連結会計年度末の時価
連結会計年度期首残高	連結会計年度増減額	連結会計年度末残高	
3,807,255	△77,714	3,729,540	7,714,645

- (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および減損損失累計額を控除した金額です。
 2. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得（124,549百万円）による増加、売却（82,433百万円）による減少等です。
 3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

(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

当社の報告セグメントは、当社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、最高経営意思決定機関が、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す。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」「マネジメント事業」および「施設営業事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「施設営業事業」はホテル・リゾート事業やスポーツ・エンターテインメント事業を行っています。「その他」は、新築請負事業等を行っています。

2. 報告セグメントごとの売上高、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。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	872,331	758,069	486,291	224,054	284,616	—	2,625,363
セグメント間の内部売上 高又は振替高	24,374	400	91,020	525	21,010	△137,330	—
計	896,705	758,469	577,311	224,579	305,626	△137,330	2,625,363
営業利益又は損失 (△)	176,479	142,886	71,642	38,610	4,755	△61,641	372,732
持分法投資損益 (注) 4	△50	△4,577	—	—	1,813	—	△2,813
固定資産売却損益 (注) 5	—	28,769	—	—	—	—	28,769
セグメント利益 (事業利 益) 又は損失 (△)	176,429	167,078	71,642	38,610	6,569	△61,641	398,688
セグメント資産	5,253,238	3,334,700	469,180	523,352	346,131	△66,747	9,859,856
その他の項目							
減価償却費	94,979	627	10,533	21,780	7,758	4,836	140,516
減損損失	5,222	243	1,748	2,379	1,300	—	10,894
持分法適用会社への投資 額	58,440	530,668	—	—	101,678	—	690,787
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	282,833	2,706	14,503	37,392	18,396	6,928	362,760

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△61,641百万円には、セグメント間取引消去△1,285百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△60,356百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。
2. セグメント資産の調整額△66,747百万円には、セグメント間取引消去△1,506,081百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,439,333百万円が含まれています。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

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)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1, 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	936,601	729,271	511,470	244,146	288,257	—	2,709,747
セグメント間の内部売上 高又は振替高	23,081	48	98,531	807	23,278	△145,745	—
計	959,682	729,320	610,001	244,953	311,535	△145,745	2,709,747
営業利益又は損失 (△)	181,565	143,501	80,891	46,345	7,973	△62,488	397,788
持分法投資損益 (注) 4	△4,554	△2,073	—	—	2,205	—	△4,422
固定資産売却損益	—	51,754	—	—	—	—	51,754
セグメント利益 (事業利 益) 又は損失 (△)	177,011	193,182	80,891	46,345	10,178	△62,488	445,120
セグメント資産	5,153,465	3,604,502	535,810	539,633	384,320	△114,258	10,103,474
その他の項目							
減価償却費	106,299	592	9,637	22,038	7,356	5,051	150,976
減損損失	19,112	—	622	—	23	—	19,757
持分法適用会社への投資 額	32,654	659,999	—	—	108,012	—	800,666
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	136,865	600	22,816	41,267	36,188	8,637	246,375

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△62,488百万円には、セグメント間取引消去△1,965百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△60,523百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。
2. セグメント資産の調整額△114,258百万円には、セグメント間取引消去△1,707,348百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,593,089百万円が含まれています。
3. 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。
4. 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。

【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売上高、利益又は損失、資産、負債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、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	その他	合計
2,306,427	318,935	2,625,363

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,338,028	850,740	395,597	4,584,366

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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います。

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売上高、利益又は損失、資産、負債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、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：百万円)

日本	その他	合計
2,363,895	345,851	2,709,747

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	米国	その他	合計
3,337,083	833,758	380,879	4,551,721

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の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います。

【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）

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は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

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は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

【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）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

【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）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため記載を省略しています。

(1株当たり情報の注記)

	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	1,135円 07銭	1,206円 06銭
1株当たり当期純利益金額	89円 26銭	101円 04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89円 22銭	101円 00銭

(注) 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、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株当たり純資産額		
純資産の部の合計額(百万円)	3,270,723	3,384,844
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	123,886	107,335
(うち新株予約権(百万円))	(652)	(585)
(うち非支配株主持分(百万円))	(123,234)	(106,750)
普通株式に係る純資産額(百万円)	3,146,837	3,277,508
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	2,772,371	2,717,536
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	248,799	278,684
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)	248,799	278,684
普通株式の期中平均株式数(千株)	2,787,231	2,758,201
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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(千株)	1,234	938
(うち新株予約権(千株))	(1,234)	(938)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象の注記)

該当事項はありません。