



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年5月11日
上場取引所 東

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
 コード番号 3289 URL <https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 星野 浩明
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部 統括部長 (氏名) 眞明 大介 TEL 03-6455-0834
 定時株主総会開催予定日 2026年6月25日 配当支払開始予定日 2026年6月26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		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	1,246,048	8.3	166,882	18.6	147,803	14.4	96,697	24.7
2025年3月期	1,150,301	4.3	140,763	17.1	129,152	17.0	77,562	13.2

(注) 包括利益 2026年3月期 117,013百万円 (18.9%) 2025年3月期 98,422百万円 (14.7%)

	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	135.45	—	11.2	4.4	13.4
2025年3月期	108.69	—	9.9	4.1	12.2

(参考) 持分法投資損益 2026年3月期 △65百万円 2025年3月期 25百万円

(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	3,419,052	916,600	26.3	1,260.05
2025年3月期	3,254,722	842,054	25.3	1,150.27

(参考) 自己資本 2026年3月期 898,082百万円 2025年3月期 822,520百万円

(注) 2026年3月期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定をいたしました。これに伴い、2025年3月期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(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	129,480	△164,465	55,843	180,546
2025年3月期	47,426	△139,980	1,468	157,468

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	—	17.00	—	19.50	36.50	26,272	33.6	3.3
2026年3月期	—	22.00	—	26.00	48.00	34,550	35.4	3.8
2027年3月期 (予想)	—	25.00	—	25.00	50.00		35.7	

(注) 2026年3月31日を基準日とする剰余金の配当は2025年11月7日に公表した予想から増額し、1株当たり48円00銭とすることといたしました。詳細については、本日(2026年5月11日)開示しております「剰余金の配当に関するお知らせ」をご参照ください。

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		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	%	円 銭
通期	1,400,000	12.4	190,000	13.9	161,000	8.9	100,000	3.4	140.02

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：無

(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	719,830,974 株	2025年3月期	719,830,974 株
② 期末自己株式数	2026年3月期	7,096,777 株	2025年3月期	4,761,633 株
③ 期中平均株式数	2026年3月期	713,911,038 株	2025年3月期	713,634,409 株

(注) 当社は、当社及び当社子会社の取締役等に対する「役員向け株式交付信託」及び「東急不動産ホールディングス従業員持株会専用信託」を導入しており、当該信託口が保有する当社株式を、期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式数に含んでおります。

(参考) 個別業績の概要

1. 2026年3月期の個別業績（2025年4月1日～2026年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	64,509	34.0	40,700	37.7	40,990	38.4	39,533	37.4
2025年3月期	48,131	32.2	29,564	37.2	29,620	41.7	28,782	41.6

	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
	円 銭	円 銭
2026年3月期	55.38	—
2025年3月期	40.33	—

(2) 個別財政状態

	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	1,894,477	323,140	17.1	453.38
2025年3月期	1,688,984	315,307	18.7	440.95

(参考) 自己資本 2026年3月期 323,140百万円 2025年3月期 315,307百万円

※ 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、当社としてその実現を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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料9ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

(決算説明会内容の入手方法)

当社は、2026年5月15日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定であり、当日使用する資料については、開催前に当社ウェブサイトに掲載する予定です。

【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	7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	8
(4) 今後の見通し	9
(5) 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	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
(会計方針の変更に関する注記)	18
(連結貸借対照表に関する注記)	18
(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株当たり情報の注記)	24
(重要な後発事象)	24

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度の業績は、堅調な不動産売買市場を背景とした投資家向け売却等や仲介事業の好調、広域渋谷圏物件を中心としたオフィス・商業施設の稼働良化等により、売上高1兆2,460億円（対前期+8.3%）、営業利益1,669億円（同+18.6%）、経常利益1,478億円（同+14.4%）、親会社株主に帰属する当期純利益967億円（同+24.7%）と5期連続で増収増益となり、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、ホールディングス体制への移行前も含めて過去最高となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	11,503	12,460	957	13,000	△540
営業利益	1,408	1,669	261	1,600	69
経常利益	1,292	1,478	187	1,390	88
親会社株主に帰属する 当期純利益	776	967	191	900	67

有利子負債	17,478	18,269	791	18,600	△330
-------	--------	--------	-----	--------	------

セグメント別では、都市開発事業、戦略投資事業、不動産流通事業は増収増益、管理運営事業は減収増益となりました。（対前期比）

<セグメント別業績>

売上高

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
合計	11,503	12,460	957	13,000	△540
都市開発	3,488	3,999	511	4,330	△331
戦略投資	1,108	1,466	358	1,499	△33
管理運営	3,658	3,644	△15	3,665	△21
不動産流通	3,454	3,647	192	3,750	△103
全社・消去	△206	△295	△89	△244	△51

営業利益

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
合計	1,408	1,669	261	1,600	69
都市開発	705	752	47	755	△3
戦略投資	52	132	81	132	0
管理運営	250	272	22	262	10
不動産流通	508	644	136	590	54
全社・消去	△108	△132	△24	△139	7

① 都市開発事業

売上高は3,999億円（対前期+14.6%）、営業利益は752億円（同+6.6%）となりました。

「オフィス・商業施設」では、「賃貸オフィス」が広域渋谷圏を中心に稼働が良化した一方、「その他」における投資家向け売却等の減少等により、減収減益となりました。

「住宅」では、「住宅分譲」が分譲マンション計上戸数の減少の一方で、「その他」での投資家向け売却等の増加等により、増収増益となりました。

これらの結果、都市開発事業セグメント全体としては増収増益となりました。

賃貸オフィスは、当社が数多く保有する渋谷エリアを中心に好調に推移しており、当期末の空室率（賃貸オフィス・賃貸商業施設）は0.7%と引き続き低水準を維持しております。

また、分譲マンションの販売は、都心部を中心に引き続き底堅い需要により堅調に推移しております。なお、分譲マンションの次期売上予想に対する契約済み割合は76%（同±0P）となっております。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,488	3,999	511	4,330	△331
オフィス・商業施設	2,136	2,030	△106	2,192	△163
賃貸オフィス	620	626	6	625	1
賃貸商業施設	474	447	△27	451	△4
その他	1,042	956	△86	1,116	△160
住宅	1,355	1,972	618	2,140	△168
住宅分譲	848	804	△44	798	5
住宅その他	507	1,168	662	1,342	△173
営業利益	705	752	47	755	△3
オフィス・商業施設	561	530	△31	524	6
住宅	144	222	78	231	△8

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

賃貸オフィス・賃貸商業施設：空室率

2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末
1.1%	4.8%	0.3%	0.7%

住宅分譲：分譲マンション

(戸)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
計上戸数	1,006	899	△107	899	±0
契約戸数	1,121	1,584	463	—	—
期末完成在庫	185	249	65	—	—

② 戦略投資事業

売上高は1,466億円（対前期+32.3%）、営業利益は132億円（同+156.9%）となりました。

「インフラ・インダストリー」では、「インダストリー」における投資家向け売却等の増加等により増収増益となりました。

「海外」では、インドネシアの分譲マンション計上戸数減少等により減収の一方、米国施設における期中損益の改善等により増益となりました。

これらの結果、戦略投資事業セグメント全体としては増収増益となりました。

再生可能エネルギー事業は、稼働施設が計画通り増加しております。全施設稼働後の総定格容量（持分換算前）は、2,693MW（対2025年3月期末+166MW）の規模となります。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	1,108	1,466	358	1,499	△33
インフラ・インダストリー	851	1,250	399	1,284	△34
再生可能エネルギー	429	630	201	685	△55
インダストリー	422	619	198	598	21
投資運用	94	99	6	94	5
海外	165	122	△42	126	△3
営業利益	52	132	81	132	0
インフラ・インダストリー	151	166	15	175	△10
再生可能エネルギー	—	30	—	50	△20
インダストリー	—	136	—	125	11
投資運用	62	66	4	59	7
海外	△161	△98	64	△100	2

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

※インダストリー：物流施設等

※投資運用：REIT・ファンドの運用事業等

再生可能エネルギー発電施設

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末
稼働施設数（件）	65	74	196	223
稼働済定格容量（MW）	1,034	1,342	1,955	2,077

※稼働済定格容量は、持分換算前の容量を記載しております。

※2024年3月期末まで国内プロジェクトのみを記載しております。

※2024年3月期末より、ルーフトップ（屋根上太陽光発電設備）を1事業として集計し、稼働済定格容量に含めております。

※2025年3月期末以降の稼働施設数及び稼働済定格容量は、2025年1月16日付で当社の連結子会社となったりニューアブル・ジャパン(株)（2026年4月1日付で㈱リエネ・エナジーに商号変更）及びその子会社の稼働施設を含んでおります。

③ 管理運営事業

売上高は3,644億円(対前期△0.4%)、営業利益は272億円(同+8.6%)となりました。

「管理」は、定額収入や改修工事の増加等により増収増益となりました。

「ウェルネス」は、「その他」における(株)イーウェルの一部株式譲渡に伴う持分法適用関連会社への移行影響や、投資家向け売却等の剥落等により減収となりましたが、インバウンド需要を捉えた「ホテル」の好調継続等により増益となりました。

これらの結果、管理運営事業セグメント全体としては減収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,658	3,644	△15	3,665	△21
管理	2,191	2,262	71	2,255	7
マンション管理	1,218	1,215	△3	1,220	△5
ビル管理	974	1,047	73	1,035	12
ウェルネス	1,395	1,293	△102	1,312	△19
ホテル	677	759	82	761	△3
レジャー	176	179	2	186	△7
ヘルスケア	136	148	12	146	1
その他	407	208	△198	219	△11
環境緑化等	139	137	△2	148	△11
営業利益	250	272	22	262	10
管理	130	138	7	135	3
ウェルネス	117	131	13	124	7
環境緑化等	4	4	△0	3	1

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

※ホテル : ハーヴェストクラブ、東急ステイ、リゾートホテル等

※レジャー : ゴルフ場、スキー場等

※ヘルスケア : シニア住宅等

期末管理物件数

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末	2027年3月期末 予想
マンション(戸)	867,891	845,241	814,994	832,310	862,030
ビル等(件)	1,656	1,644	1,618	1,420	1,441

④ 不動産流通事業

売上高は3,647億円（対前期+5.6%）、営業利益は644億円（同+26.7%）となりました。

「仲介」は、「売買仲介」における堅調な不動産流通市場を捉えた取扱件数、取扱高の増加、「不動産販売」における開発案件の計上増加等により増収増益となり、不動産流通事業セグメント全体としても増収増益となりました。

(億円)

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
売上高	3,454	3,647	192	3,750	△103
仲介	2,408	2,574	166	2,680	△106
売買仲介	946	1,063	117	1,025	38
不動産販売	1,374	1,419	46	1,565	△145
販売受託等	88	92	3	91	1
賃貸住宅サービス	1,054	1,081	27	1,084	△3
営業利益	508	644	136	590	54
仲介	434	561	127	515	46
賃貸住宅サービス	70	78	8	75	3

※売上高・営業利益の内訳は、連結処理前の参考値

売買仲介

	前期	当期	比較	通期予想 (11月7日公表)	対予想
取扱件数 (件)	32,918	33,922	1,004	34,135	△213
取扱高 (億円)	22,312	25,635	3,323	24,675	960

※リテール、ホールセール合計値です。

賃貸住宅サービス期末管理戸数

(千戸)

	2023年3月期末	2024年3月期末	2025年3月期末	2026年3月期末	2027年3月期末 予想
賃貸住宅	130	138	144	151	157
学生マンション等	52	56	55	57	57

※学生マンション等の管理戸数の2027年3月期末予想は、2028年3月期初の計画値

(2) 当期の財政状態の概況

総資産は、販売用不動産への投資等が進捗し対前期末1,643億円増加、総負債は有利子負債の増加等により対前期末898億円増加、純資産は利益剰余金等の増加等により対前期末745億円増加しております。また、当期のROEは11.2%（対前期+1.4P）に改善いたしました。

2027年3月期においては、期末有利子負債1兆9,050億円、D/Eレシオ2.0倍、EBITDA倍率7.4倍、ROE11%程度を計画しています。

(億円)

	2025年3月期末	2026年3月期末	
総資産	32,547	34,191	
総負債	24,127	25,025	
純資産	8,421	9,166	
うち自己資本	8,225	8,981	2027年3月期末 予想
自己資本比率	25.3%	26.3%	19,050
期末有利子負債	17,478	18,269	7.4倍
EBITDA倍率	8.9倍	7.6倍	2.0倍
D/Eレシオ	2.1倍	2.0倍	1.7倍
修正D/Eレシオ	1.8倍	1.8倍	5.5%程度
ROA	4.5%	5.0%	11%程度
ROE	9.9%	11.2%	

EBITDA倍率：有利子負債／EBITDA（償却前営業利益）

D/Eレシオ：有利子負債／自己資本

修正D/Eレシオ：ハイブリッドファイナンスによる格付け上の資本性を考慮したD/Eレシオ

ROA：（営業利益＋受取利息＋受取配当金）／総資産（期首期末平均）

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）

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当期における現金及び現金同等物の残高は1,805億円となり、前期末と比較して231億円の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、棚卸資産の増加△672億円、法人税等の支払△625億円等による資金減少の一方、税金等調整前当期純利益1,471億円、減価償却費686億円、受託販売預り金の増加149億円等により、1,295億円の資金増加となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入193億円等の資金増加の一方、固定資産の取得△1,020億円、有価証券及び投資有価証券の取得△572億円等により、△1,645億円の資金減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済△2,153億円、配当金の支払△299億円等の一方で、長期借入金の調達2,737億円等により、558億円の資金増加となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率	24.8%	25.3%	26.3%
時価ベースの自己資本比率	25.7%	22.1%	29.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	10.2年	36.9年	14.1年

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

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

- (注) 1. 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。
 2. 株式時価総額＝決算末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）
 3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
 4. 有利子負債は利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

2027年3月期は、売上高1兆4,000億円、営業利益1,900億円、経常利益1,610億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,000億円を計画しております。国際情勢の不安定化、国内金利上昇やインフレ進行等、事業環境は不透明感が高まっているものの、足許においても堅調な市況が継続している投資家向け売却等、仲介事業、分譲マンションの好調等を見込み、増収増益を計画しております。

(億円)

	2026年3月期	2027年3月期	比較
売上高	12,460	14,000	1,540
営業利益	1,669	1,900	231
経常利益	1,478	1,610	132
親会社株主に帰属する 当期純利益	967	1,000	33

セグメント別業績予想

売上高

(億円)

	2026年3月期	2027年3月期	比較
合計	12,460	14,000	1,540
都市開発	3,999	4,755	755
戦略投資	1,466	1,765	299
管理運営	3,644	3,980	337
不動産流通	3,647	3,780	134
全社・消去	△295	△280	15

営業利益

(億円)

	2026年3月期	2027年3月期	比較
合計	1,669	1,900	231
都市開発	752	753	1
戦略投資	132	193	61
管理運営	272	423	151
不動産流通	644	665	21
全社・消去	△132	△134	△2

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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。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。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

2026年3月期を初年度とする「中期経営計画2030」における株主還元の方針としては、持続的な利益成長を通じて1株当たり利益を増大させ、それに伴う株主還元の強化を進めていくことを基本方針としております。具体的な還元方針としては、2028年3月期までの配当性向を35%以上、また、累進配当を継続することとしております。

2026年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は967億円となり、2025年11月公表の通期予想900億円から増益となったことを踏まえて、「中期経営計画2030」における株主還元方針に基づき、当期末の配当は、従来予想から1株当たり3.5円増配し、1株当たり26.0円としました。第2四半期末配当金(1株あたり22.0円)と合わせて、年間配当金は1株当たり48.0円、配当性向は35.4%(対通期予想+0.1pt)となります。次期配当については、第2四半期末配当金1株当たり25.0円、期末配当金1株当たり25.0円を計画し、年間配当金は1株当たり50.0円、配当性向は35.7%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、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、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針です。

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	160,947	187,813
受取手形、売掛金及び契約資産	59,687	59,114
有価証券	21,293	26,033
商品	750	618
販売用不動産	※1 571,748	※1 615,453
仕掛販売用不動産	※1 437,325	※1 466,932
未成工事支出金	3,320	4,513
貯蔵品	1,236	1,489
その他	118,557	115,030
貸倒引当金	△119	△951
流動資産合計	1,374,745	1,476,048
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	619,377	627,286
減価償却累計額	△226,529	△235,706
建物及び構築物 (純額)	392,847	391,579
機械装置及び運搬具	196,832	204,168
減価償却累計額	△43,436	△51,277
機械装置及び運搬具 (純額)	153,395	152,890
土地	604,001	623,318
建設仮勘定	53,035	54,501
その他	57,594	60,423
減価償却累計額	△35,274	△37,263
その他 (純額)	22,320	23,160
有形固定資産合計	※1 1,225,600	※1 1,245,450
無形固定資産		
借地権	21,361	17,357
のれん	53,413	49,269
その他	26,934	32,040
無形固定資産合計	※1 101,709	※1 98,666
投資その他の資産		
投資有価証券	354,713	398,533
長期貸付金	22,920	25,155
敷金及び保証金	93,651	100,532
繰延税金資産	36,590	30,237
退職給付に係る資産	359	373
その他	44,713	45,028
貸倒引当金	△282	△975
投資その他の資産合計	552,666	598,886
固定資産合計	1,879,976	1,943,004
資産合計	3,254,722	3,419,052

(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	52,852	56,412
短期借入金	234,215	206,142
1年内償還予定の社債	70,351	10,160
未払金	49,701	44,855
未払法人税等	34,567	22,167
前受金	67,652	75,248
受託販売預り金	4,206	19,144
預り金	46,926	47,765
不動産特定共同事業預り金	8,000	—
賞与引当金	17,323	17,451
役員賞与引当金	643	690
完成工事補償引当金	555	462
債務保証損失引当金	1,924	—
事業整理損失引当金	5,470	91
その他の引当金	2,657	2,285
その他	24,211	22,633
流動負債合計	621,260	525,511
固定負債		
社債	241,508	331,050
長期借入金	1,201,771	1,279,592
繰延税金負債	29,707	29,066
再評価に係る繰延税金負債	4,700	4,599
長期預り敷金保証金	218,999	230,959
不動産特定共同事業預り金	12,000	12,000
退職給付に係る負債	27,993	27,120
債務保証損失引当金	6	9
役員退職慰労引当金	25	20
役員株式給付引当金	177	276
事業整理損失引当金	673	3,319
その他の引当金	225	170
その他	53,618	58,754
固定負債合計	1,791,406	1,976,939
負債合計	2,412,667	2,502,451
純資産の部		
株主資本		
資本金	77,562	77,562
資本剰余金	163,298	158,937
利益剰余金	493,592	560,356
自己株式	△3,040	△8,432
株主資本合計	731,412	788,423
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10,983	23,872
繰延ヘッジ損益	4,790	9,779
土地再評価差額金	8,832	8,642
為替換算調整勘定	64,943	65,356
退職給付に係る調整累計額	1,558	2,007
その他の包括利益累計額合計	91,108	109,658
新株予約権	5	—
非支配株主持分	19,528	18,517
純資産合計	842,054	916,600
負債純資産合計	3,254,722	3,419,052

(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	1,150,301	1,246,048
営業原価	904,983	960,555
営業総利益	245,317	285,492
販売費及び一般管理費	104,553	118,609
営業利益	140,763	166,882
営業外収益		
受取利息	422	727
受取配当金	508	863
受取保証料	932	1,014
補助金収入	751	1,115
為替差益	—	188
持分法による投資利益	25	—
その他	2,568	1,756
営業外収益合計	5,208	5,664
営業外費用		
支払利息	14,002	20,917
為替差損	83	—
持分法による投資損失	—	65
その他	2,732	3,760
営業外費用合計	16,819	24,743
経常利益	129,152	147,803
特別利益		
段階取得に係る差益	3,414	—
関係会社株式売却益	2,847	9,489
その他	—	292
特別利益合計	6,261	9,781
特別損失		
減損損失	※1 1,403	※1 5,666
事業整理損失引当金繰入額	5,470	3,365
投資有価証券評価損	2,876	—
債務保証損失引当金繰入額	2,035	—
災害による損失	—	1,303
その他	1,298	116
特別損失合計	13,083	10,451
税金等調整前当期純利益	122,330	147,134
法人税、住民税及び事業税	48,580	49,622
法人税等調整額	△4,642	△910
法人税等合計	43,938	48,711
当期純利益	78,392	98,422
非支配株主に帰属する当期純利益	829	1,725
親会社株主に帰属する当期純利益	77,562	96,697

(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	78,392	98,422
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,268	12,885
繰延ヘッジ損益	△1,437	4,959
為替換算調整勘定	7,241	2,331
土地再評価差額金	△133	△190
退職給付に係る調整額	1,603	449
持分法適用会社に対する持分相当額	19,024	△1,843
その他の包括利益合計	20,030	18,591
包括利益	98,422	117,013
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	97,534	115,247
非支配株主に係る包括利益	887	1,766

(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	77,562	165,707	440,492	△4,764	678,996
当期変動額					
剰余金の配当			△24,473		△24,473
親会社株主に帰属する当期純利益			77,562		77,562
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		0		1,725	1,725
土地再評価差額金の取崩			10		10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△2,408			△2,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△2,408	53,100	1,723	52,415
当期末残高	77,562	163,298	493,592	△3,040	731,412

	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	17,251	6,138	8,977	38,825	△45	71,147	5	21,751	771,900
当期変動額									
剰余金の配当									△24,473
親会社株主に帰属する当期純利益									77,562
自己株式の取得									△1
自己株式の処分									1,725
土地再評価差額金の取崩									10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△2,408
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,268	△1,348	△144	26,118	1,603	19,961	—	△2,222	17,738
当期変動額合計	△6,268	△1,348	△144	26,118	1,603	19,961	—	△2,222	70,154
当期末残高	10,983	4,790	8,832	64,943	1,558	91,108	5	19,528	842,054

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	77,562	163,298	493,592	△3,040	731,412
当期変動額					
剰余金の配当			△29,871		△29,871
親会社株主に帰属する当期純利益			96,697		96,697
自己株式の取得				△9,448	△9,448
自己株式の処分		0		4,056	4,057
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△3,803			△3,803
過年度持分の増減に係る税効果調整		△557	△61		△619
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△4,361	66,764	△5,391	57,011
当期末残高	77,562	158,937	560,356	△8,432	788,423

	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	10,983	4,790	8,832	64,943	1,558	91,108	5	19,528	842,054
当期変動額									
剰余金の配当									△29,871
親会社株主に帰属する当期純利益									96,697
自己株式の取得									△9,448
自己株式の処分									4,057
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△3,803
過年度持分の増減に係る税効果調整									△619
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,889	4,989	△190	412	449	18,550	△5	△1,010	17,534
当期変動額合計	12,889	4,989	△190	412	449	18,550	△5	△1,010	74,545
当期末残高	23,872	9,779	8,642	65,356	2,007	109,658	—	18,517	916,600

(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	122,330	147,134
減価償却費	51,527	68,595
のれん償却額	4,262	5,211
持分法による投資損益 (△は益)	△25	65
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	298	△885
その他の引当金の増減額 (△は減少)	2,076	301
減損損失	1,403	5,666
棚卸資産評価損	1,112	3,106
固定資産売却損益 (△は益)	△22	168
固定資産除却損	2,096	932
受取利息及び受取配当金	△930	△1,590
支払利息	14,002	20,917
売上債権の増減額 (△は増加)	11,629	△865
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△98,730	△67,160
仕入債務の増減額 (△は減少)	△16,811	3,883
受託販売預り金の増減額 (△は減少)	△42,448	14,938
特定共同事業預り金の増減額 (△は減少)	12,000	△8,000
その他	22,395	11,766
小計	86,166	204,187
利息及び配当金の受取額	389	7,971
利息の支払額	△13,875	△20,152
法人税等の支払額	△25,254	△62,525
営業活動によるキャッシュ・フロー	47,426	129,480
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,053	△3,632
定期預金の払戻による収入	50	50
貸付けによる支出	△21,255	△5,709
貸付金の回収による収入	8,576	23
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△71,099	△57,212
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	22,176	19,268
敷金及び保証金の差入による支出	△5,169	△12,351
敷金及び保証金の回収による収入	2,972	5,395
固定資産の取得による支出	△70,529	△102,014
固定資産の売却による収入	666	366
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△11,146	△11,132
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	4,984	6,284
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△4,263
その他	848	462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△139,980	△164,465

(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)	177	△3,351
長期借入れによる収入	108,506	273,707
長期借入金の返済による支出	△108,111	△215,254
長期預り敷金保証金の受入による収入	27,160	30,512
長期預り敷金保証金の返還による支出	△16,927	△14,479
社債の発行による収入	40,000	100,000
社債の償還による支出	△20,000	△70,649
配当金の支払額	△24,473	△29,871
非支配株主からの払込みによる収入	597	264
非支配株主への配当金の支払額	△960	△2,250
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,713	△1,963
連結の範囲の変更を伴わない匿名組合出資金等の 払込による支出	△1,124	—
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	△4,375	△6,584
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	1,628	2,085
自己株式の純増減額 (△は増加)	1,723	△5,391
その他	△640	△929
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,468	55,843
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,305	1,032
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△88,779	21,891
現金及び現金同等物の期首残高	246,248	157,468
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額 (△は減少)	—	1,187
現金及び現金同等物の期末残高	157,468	180,546

(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)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表に関する注記)

※1. 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	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)
有形固定資産から販売用不動産	3百万円	28,635百万円
無形固定資産から販売用不動産	-	3,016
有形固定資産から仕掛販売用不動産	9,036	9,308
無形固定資産から仕掛販売用不動産	804	200
販売用不動産から有形固定資産	16,643	6,611
販売用不動産から無形固定資産	5,206	-
仕掛販売用不動産から有形固定資産	-	1,794

(連結損益計算書に関する注記)

※1. 減損損失

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	減損損失 (百万円)
運営施設	建物及び構築物他	東京都	1,254
その他(2件)	建物及び構築物他	その他	148

前連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、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の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、前連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計3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(1,403百万円)として特別損失に計上しました。

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算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを4.8%~8.9%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)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
運営施設	建物及び構築物他	東京都	5,420
その他(12件)	建物及び構築物他	その他	246

当連結会計年度において、当社グループは上記の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、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の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当連結会計年度において売却又は除却を予定しているグループ及び営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっているグループの合計13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(5,666百万円)として特別損失に計上しました。

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算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額、売却可能価額又は土地等の時価により評価、使用価値は将来キャッシュ・フローを7.4%で割り引いて算定しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む）等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,803百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は1,254百万円（特別損失に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は28,215百万円（賃貸収益は営業収益に、主な賃貸費用は営業原価に計上）、減損損失は5,420百万円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	749,518	747,463
期中増減額	△2,054	△5,908
期末残高	747,463	741,555
期末時価	1,182,608	1,240,376

- (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. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得及び新規開業（5,212百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（2,976百万円）及び、減損損失（1,254百万円）によるものであります。当連結会計年度のうち、主な増加額は不動産取得及び新規開業（14,617百万円）、主な減少額は販売用不動産への振替（10,409百万円）及び減損損失（5,420百万円）によるものであります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。
4. 開業前計画中物件（前連結会計年度の連結貸借対照表計上額38,167百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額40,630百万円）については開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含まれておりません。

(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、取締役会が、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。

当社は、連結子会社等を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、人財と資産活用の観点から事業を分けております。報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 都市開発事業 | オフィスビル・商業施設などの開発、賃貸、運営やマンション等の住宅分譲 |
| (2) 戦略投資事業 | 再生可能エネルギー発電施設・物流施設などの開発、賃貸、運営やREIT・ファンドの運用事業、海外における不動産開発の投資 |
| (3) 管理運営事業 | マンション・ビル等の総合管理業務や改修工事等、会員制リゾートホテル、都市型ホテル、ゴルフ場、スキー場、シニア住宅等の分譲・運営等、環境緑化事業、社内ベンチャー制度による新規事業 |
| (4) 不動産流通事業 | 不動産の売買仲介、買取再販事業、販売代理等や賃貸住宅・学生マンションの管理運営 |

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。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収益及び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)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	連結 財務諸表 計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	346,118	108,952	351,524	343,704	—	1,150,301
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,722	1,857	14,319	1,716	△20,616	—
計	348,841	110,810	365,844	345,421	△20,616	1,150,301
セグメント利益(△損失)	70,544	5,154	25,026	50,791	△10,754	140,763
セグメント資産	1,713,812	901,484	452,556	282,731	△95,863	3,254,722
その他の項目						
減価償却費	20,681	14,682	11,395	3,883	884	51,527
のれんの償却額	—	—	1,059	850	2,352	4,262
持分法適用会社への投資額	—	183,100	—	208	960	184,269
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	27,655	31,070	25,349	5,959	612	90,649

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位: 百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	155
全社費用 ※	△10,910
合計	△10,754

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る費用であります。

(単位: 百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,491,790
全社資産 ※	1,395,926
合計	△95,863

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社(持株会社)に係る資産であります。

- セグメント利益(△損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費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)

	都市開発	戦略投資	管理運営	不動産流通	調整額	連結財務諸表計上額
売上高						
外部顧客に対する売上高	397,351	141,303	350,587	356,804	—	1,246,048
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,594	5,319	13,767	7,849	△29,531	—
計	399,946	146,623	364,355	364,654	△29,531	1,246,048
セグメント利益(△損失)	75,235	13,242	27,178	64,378	△13,151	166,882
セグメント資産	1,752,952	985,736	469,754	331,447	△120,838	3,419,052
その他の項目						
減価償却費	23,433	28,508	11,701	4,088	863	68,595
のれんの償却額	—	1,038	969	850	2,352	5,211
持分法適用会社への投資額	—	181,905	2,626	83	780	185,396
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	24,074	69,399	20,907	7,140	1,687	123,209

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額の内容は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

利益	金額
セグメント間取引消去	△1,786
全社費用 ※	△11,365
合計	△13,151

※全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	金額
セグメント間取引消去	△1,716,347
全社資産 ※	1,595,508
合計	△120,838

※全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない当社（持株会社）に係る資産であります。

- セグメント利益(△損失)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 減価償却費並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却費が含まれております。

(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	1,150円27銭	1,260円05銭
1株当たり当期純利益	108円69銭	135円45銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	77,562	96,697
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)	77,562	96,697
期中平均株式数 (千株)	713,634	713,911

3. 1株当たり純資産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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	842,054	916,600
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	19,533	18,517
(うち非支配株主持分)	(19,528)	(18,517)
(うち新株予約権)	(5)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	822,520	898,082
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	715,069	712,734

4. 「1株当たり純資産額」の算定上、株主資本において自己株式として計上されている「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(前連結会計年度末4,730千株、当連結会計年度末7,064千株)。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、「役員向け株式交付信託」及び「E-Ship信託」が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度6,166千株、当連結会計年度5,888千株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。