

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年6月24日
【事業年度】	第122期（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表執行役 執行役社長 中 島 篤
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 塩 田 勇 一 郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 塩 田 勇 一 郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 三菱地所株式会社横浜支店 （横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号） 三菱地所株式会社中部支店 （名古屋市中区栄二丁目3番1号） 三菱地所株式会社関西支店 （大阪市北区天満橋一丁目8番30号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

事業年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
営業収益 (百万円)	1,349,489	1,377,827	1,504,687	1,579,812	1,746,148
経常利益 (百万円)	253,710	271,819	241,158	262,960	273,086
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	155,171	165,343	168,432	189,356	222,507
包括利益 (百万円)	262,605	280,004	358,867	261,325	318,337
純資産 (百万円)	2,236,432	2,379,941	2,624,593	2,740,873	2,877,585
総資産 (百万円)	6,493,917	6,871,959	7,583,748	7,996,591	8,566,247
1株当たり純資産額 (円)	1,514.58	1,664.47	1,896.25	2,057.47	2,229.21
1株当たり当期純利益 (円)	116.45	125.54	131.96	151.04	181.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	116.44	125.53	131.96	151.04	181.80
自己資本比率 (%)	30.8	31.4	31.7	32.1	31.4
自己資本利益率 (%)	8.1	7.9	7.4	7.6	8.5
株価収益率 (倍)	15.62	12.56	21.10	16.10	23.77
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	280,090	269,914	307,249	324,116	508,917
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	313,778	312,046	362,017	361,505	441,457
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	90,973	30,457	100,433	12,871	39,776
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	234,244	225,772	275,965	256,881	280,133
従業員数 (人)	10,202	10,655	11,045	11,412	11,659
[外、平均臨時雇用者数]	[7,066]	[6,975]	[7,339]	[7,752]	[7,817]

(注) 1. 「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2024年度の期首から適用しており、2023年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「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)については第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、2024年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

事業年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
営業収益 (百万円)	567,286	523,275	612,296	676,095	723,782
経常利益 (百万円)	128,934	107,856	153,483	199,531	179,777
当期純利益 (百万円)	93,612	67,408	146,108	204,082	196,965
資本金 (百万円)	142,414	142,414	142,414	142,414	142,414
発行済株式総数 (千株)	1,391,478	1,324,288	1,324,288	1,250,838	1,217,233
純資産 (百万円)	1,585,962	1,565,060	1,689,845	1,738,643	1,784,402
総資産 (百万円)	5,079,089	5,326,049	5,742,398	6,046,904	6,492,508
1株当たり純資産額 (円)	1,198.95	1,207.23	1,334.49	1,395.34	1,479.02
1株当たり配当額 (円)	36.00	38.00	40.00	43.00	46.00
(うち1株当たり 中間配当額)	(16.00)	(19.00)	(20.00)	(21.00)	(23.00)
1株当たり当期純利益 (円)	70.26	51.18	114.47	162.79	160.93
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	70.25	51.18	114.47	162.78	160.93
自己資本比率 (%)	31.2	29.4	29.4	28.8	27.5
自己資本利益率 (%)	6.0	4.3	9.0	11.9	11.2
株価収益率 (倍)	25.89	30.80	24.32	14.94	26.85
配当性向 (%)	51.2	74.2	34.9	26.4	28.6
従業員数 (人)	1,053	1,091	1,184	1,242	1,286
[外、平均臨時雇用者数]	[166]	[179]	[191]	[185]	[176]
株主総利回り (比較指標： 配当込みTOPIX) (%)	96.0 (102.0)	85.4 (107.9)	150.0 (152.5)	134.0 (150.2)	234.1 (202.2)
最高株価 (円)	1,980.00	2,043.00	2,869.00	3,082.00	5,407.00
最低株価 (円)	1,546.00	1,539.00	1,559.00	2,042.50	2,166.00

- (注) 1. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
2. 2025年度の1株当たり配当額46円00銭のうち、期末配当額23円00銭については、2026年6月26日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。
3. 「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2024年度の期首から適用しており、2023年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、2024年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社は明治中期以来三菱合資会社の地所部が担当していた貸事務所経営部門を継承して、1937年5月7日設立され、爾来丸の内ビジネスセンターの整備拡充に努めて来ましたが、1970年代以降、事業の多様化を図るとともに、子会社をはじめとした当社グループによる事業の展開を進めることで経営規模の拡大を図っております。

今日までの経過の概要は次のとおりであります。

年月	摘要
1937年 5月	当社設立：資本金1,500万円 三菱合資会社より丸ノ内ビル並びに同敷地の所有権及び丸の内地区他の土地建物営業権を譲り受ける
1937年11月	三菱合資会社より同社建築課の業務一切を引継ぐ
1945年 4月	丸ノ内八重洲ビル並びに同敷地の所有権を(株)三菱本社より譲り受ける
1950年 1月	丸ノ内、八重洲両ビルを除く丸の内地区他の土地建物営業権を(株)三菱本社に返還 (株)三菱本社解散に伴い、第二会社として陽和不動産(株)、開東不動産(株)を設立
1953年 4月	陽和不動産(株)、開東不動産(株)両社を合併
1953年 5月	東京、大阪両証券取引所に株式を上場
1954年 8月	札幌証券取引所に株式を上場
1955年 1月	福岡証券取引所に株式を上場
1955年 2月	名古屋証券取引所に株式を上場
1959年 7月	丸ノ内総合改造計画策定
1969年 5月	赤坂パークハウス分譲（マンション事業に進出）
1972年 4月	三菱地所ニューヨーク社を設立
1972年 6月	泉パークタウン第1期起工
1972年10月	名菱不動産(株)、北菱不動産(株)両社を吸収合併
1972年12月	三菱地所住宅販売(株)（連結子会社）（2007年4月三菱地所リアルエステートサービス(株)に改称）を設立
1973年11月	札幌（2017年11月北海道支店に改称）、仙台（1989年7月東北支店に改称）、名古屋（2018年4月中部支店に改称）、大阪（2016年4月関西支店に改称）各支店を新設
1983年 3月	「みなとみらい21」計画区域内土地取得
1983年 4月	名古屋第一ホテルを開業し、ホテル事業に進出
1984年 7月	三菱地所ホーム(株)（連結子会社）を設立
1986年 3月	メックユーケー社を設立
1986年10月	横浜事業所を新設（2000年4月横浜支店に改組）

年月	摘要
1989年 3月	イムズ開業（商業施設事業に進出）
1989年 7月	広島支店（2017年11月中四国支店に改称）、九州支店を新設
1990年 4月	米国ロックフェラーグループ社（連結子会社）（2020年1月メックグループインターナショナル社に改称）に資本参加
1991年 4月	大阪支店神戸営業所を新設（1999年6月大阪支店に統合）
1993年 7月	横浜ランドマークタワー竣工
1996年11月	本店を東京ビルに移転
1999年 4月	丸の内ビルの新築工事着工（丸の内再開発に着手）
2000年 4月	機構改革の実施（関係会社一体の事業本部制導入等）
2000年11月	ホテル事業統括会社として㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ（連結子会社）（2024年1月三菱地所ホテルズ&リゾーツ㈱に改称）を設立
2001年 6月	設計監理事業本部を㈱三菱地所設計（連結子会社）に分社
2002年 8月	丸の内ビル竣工
2003年 3月	本店を大手町ビルに移転
2004年 9月	丸の内オアゾ（OAZO）グランドオープン（当社所有ビル「丸の内北口ビル」）
2005年 3月	藤和不動産㈱（持分法適用関連会社）に資本参加
2005年10月	東京ビル竣工
2007年 4月	機構改革の実施（事業本部制の廃止及び担当役員制への移行） 新丸の内ビル竣工
2007年 9月	ザ・ペニンシュラ東京オープン（同年5月竣工）
2008年 1月	藤和不動産㈱の増資引き受け（連結子会社化）
2008年 2月	㈱サンシャインシティ株式の公開買付けを実施し、同年3月同社株式を追加取得（連結子会社化）
2008年 4月	機構改革の実施（事業部門に替わり、事業グループを導入）
2008年10月	三菱地所アジア社を設立
2009年 3月	チェルシージャパン㈱（2013年2月三菱地所・サイモン㈱に改称）を連結子会社化
2009年 4月	藤和不動産㈱を完全子会社化 丸の内パークビル・三菱一号館竣工（2010年4月三菱一号館美術館オープン）
2010年 1月	札幌証券取引所及び福岡証券取引所における株式の上場廃止
2011年 1月	三菱地所レジデンス㈱発足（当社、三菱地所リアルエステートサービス㈱及び藤和不動産㈱の住宅分譲事業を統合）
2011年 4月	上海駐在員事務所を開設（2015年2月廃止）
2012年 1月	丸の内永楽ビル竣工
2012年10月	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー、サウスタワー竣工
2013年 4月	三菱地所（上海）投資諮詢有限公司を設立
2014年 7月	三菱地所コミュニティホールディングス㈱発足（2025年4月 三菱地所コミュニティ㈱（連結子会社）に吸収合併）
2015年10月	大名古屋ビル竣工
2015年11月	大手門タワー竣工
2016年 4月	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 及び 宿泊施設棟竣工
2016年 6月	指名委員会等設置会社へ移行
2017年 1月	大手町パークビル竣工
2017年 4月	台湾駐在員事務所を開設（2018年12月廃止）
2018年 1月	本店を大手町パークビルに移転
2018年 8月	台湾三菱地所股份有限公司を設立
2018年10月	丸の内二重橋ビル竣工
2020年 9月	みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス竣工
2021年 6月	TOKYO TORCH 常盤橋タワー竣工
2021年12月	名古屋証券取引所における株式の上場廃止
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行

3【事業の内容】

連結財務諸表提出会社（以下当社という）及び当社関係会社（あわせて以下当社グループという）においては、ビルや商業施設などの開発・賃貸を中心とするコマーシャル不動産事業、大手町・丸の内・有楽町地区におけるビルなどの開発・賃貸を中心とする丸の内事業、マンション・戸建住宅の販売を中心とする住宅事業、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等幅広い事業分野で事業活動を行っております。

各事業分野につきまして、当社グループの営む主な事業内容、当該事業における位置付け及びセグメントとの関係は次のとおりであります。

(1) コマーシャル不動産事業

当社グループは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・管理などを行っております。

（ビル事業）

ビル開発・賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転賃しております。
- ・また当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である㈱サンシャインシティ及び㈱横浜スカイビルは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である豊洲三丁目開発特定目的会社は、収益用不動産の保有・賃貸を行っております。

駐車場事業

- ・連結子会社である東京ガレーヂ㈱は、駐車場事業を直営にて行うとともに、当社他より運営・管理業務を受託しております。

地域冷暖房事業

- ・連結子会社である池袋地域冷暖房㈱及び持分法適用関連会社であるオー・エー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

（商業施設事業）

- ・当社は、日本全国で、単独商業施設・都心複合施設・アウトレット等の商業施設の開発・賃貸・運営・管理などを行っております。
- ・連結子会社である三菱地所・サイモン㈱は、「御殿場プレミアム・アウトレット」他の商業施設を所有し、これを賃貸しております。

（物流施設事業）

- ・当社は、日本全国で物流施設の開発・賃貸・運営などを行っております。
- ・連結子会社である㈱東京流通センターは、物流施設・オフィスビル等の賃貸・運営・管理を行っております。
- ・連結子会社である座間デベロップメント特定目的会社、橋本デベロップメント特定目的会社及び名古屋みなとデベロップメント特定目的会社は、物流施設の開発等に係る業務を行っております。

（ホテル事業）

- ・当社は、日本全国で、国内外のホテルオペレーターと連携し、宿泊主体型ホテルやリゾートホテルの開発・賃貸・管理などを行っております。
- ・連結子会社である三菱地所ホテルズ&リゾート㈱は、「ロイヤルパークホテル」（仙台・東京日本橋・横浜）、「ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 東京汐留」をはじめ全国各地でホテル経営を行っております。また、コンサルティングを含めた新規ホテル開発を行うだけでなく、「ザ ロイヤルパーク キャンパス 銀座8」では外部経営会社とのマネジメントコントラクト方式によるホテル運営を行っております。

（空港事業）

- ・当社グループは、日本各地で、「高松空港」他民営化された空港施設の開発・賃貸・運営・管理などを行っております。

ビル事業、商業施設事業、物流施設事業、ホテル事業、空港事業はコマーシャル不動産事業セグメントに区分しております。

(2) 丸の内事業

当社グループは大手町・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・管理などを行っております。

ビル開発・賃貸事業

- ・当社は大手町・丸の内・有楽町地区において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。
- ・連結子会社である(株)東京交通会館及び匿名組合大手町第三インベストメントは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社であるメック都市開発9号特定目的会社他2社及び持分法適用関連会社である常盤橋インベストメント特定目的会社は、収益用不動産他の開発・保有・賃貸等を行っております。
- ・連結子会社である日本リージャス(株)は、レンタルオフィス、コワーキングスペース等の運営業務を行っております。

ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所プロパティマネジメント(株)は、当社ビル他の運営・管理業務を受託しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社ビル他の賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。

地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給(株)は、供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス(株)は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。

丸の内事業は丸の内事業セグメントに区分しております。

(3) 住宅事業

当社グループはマンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸等を行うほか、マンション・住宅の管理、注文住宅の設計・請負、不動産仲介、ニュータウンの開発、ゴルフ場の経営等の余暇事業を行っております。

不動産販売事業

- ・連結子会社である三菱地所レジデンス(株)は国内外におけるマンション・戸建住宅等の建設・販売等を行っております。
- ・連結子会社であるアーバンライフ(株)は、関西圏におけるマンションのリノベーション・販売等を行っております。

住宅管理事業

- ・連結子会社である(株)泉パークタウンサービス、三菱地所コミュニティ(株)は、三菱地所レジデンス(株)他の供給したマンション・住宅等の不動産管理等を行っております。

開発事業

- ・当社は、泉パークタウン等のニュータウンの開発事業を行っております。

不動産仲介事業

- ・連結子会社である三菱地所ハウスネット(株)は、不動産仲介事業等を行っております。

注文住宅事業

- ・連結子会社である三菱地所ホーム(株)は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅の受注並びに三菱地所レジデンス(株)他より戸建住宅等を請負建築しております。
- ・連結子会社である三菱地所ウッドビルド(株)は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム(株)他に供給しております。

余暇事業

- ・当社は、宮城県においてゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である東富士グリーン(株)は、静岡県においてゴルフ場を経営しております。
- ・持分法適用関連会社である佐倉ゴルフ開発(株)は、千葉県においてゴルフ場を経営しております。

その他事業

- ・当社、連結子会社である三菱地所レジデンス(株)は、賃貸マンションの建設・賃貸・売却事業等を行っております。
- ・連結子会社である(株)メックecoライフは、住宅事業におけるエコ推進、先進的R & Dへの取り組み、また、住宅設備機器の共通化を中心としたコストマネジメントの推進を行っております。
- ・連結子会社である(株)菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
- ・連結子会社である(株)メック・デザイン・インターナショナルは、住宅に関するカラスキーム・モデルルームデザイン、設計変更、インテリア用品の販売等を行っております。

住宅事業は住宅事業セグメントに区分しております。

(4) 海外事業

当社グループは海外において、主に不動産開発事業、不動産賃貸事業を行っております。

- ・MEC Group International Inc.をはじめとする連結子会社248社並びに持分法適用関連会社99社は、世界各地で不動産事業を展開しております。
- ・全米各地においてはMEC Group International Inc.を、イギリス・ロンドン、フランス・パリ、スペイン・バルセロナ及びスウェーデン・ストックホルム等においてはMitsubishi Estate London Limitedを通じて、オフィスビル等の不動産開発事業、賃貸事業を行っております。
- ・シンガポール、インドネシア、タイ、フィリピン、ベトナム、ミャンマー、マレーシア、オーストラリア及びインドにおいてはMitsubishi Estate Asia Pte.Ltd.他を通じて、オフィス、住宅、アウトレットモール等の不動産開発事業を展開しております。
- ・中国大陸各都市においてはオフィス、住宅、商業施設の開発事業に参画しております。また、台湾においてはオフィス、商業、ホテル等から成る複合施設の持分を保有しているほか、オフィス、住宅の開発事業に参画しております。

海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

(5) 投資マネジメント事業

当社グループは不動産投資に関する総合的サービスの提供を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所投資顧問(株)は、三菱地所物流リート投資法人(東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場)及び主に機関投資家等を対象とする日本オープンエンド不動産投資法人の資産運用を行っております。また、上記以外にも特定の不動産運用ニーズに対応する私募ファンドの組成・運用も行っております。
- ・連結子会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)は、ジャパンリアルエステイト投資法人(東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場)の資産運用を行っております。
- ・TA Realty LLCをはじめとする在外連結子会社116社並びに持分法適用関連会社23社は、米国等において不動産ファンドの運用業務を展開しております。

投資マネジメント事業は投資マネジメント事業セグメントに区分しております。

(6) 設計監理・不動産サービス事業

(設計監理事業)

当社グループは建築・土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負等を行っております。

- ・連結子会社である(株)三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理の他、建築・土木全般にわたる各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である(株)メック・デザイン・インターナショナルは、インテリア関連工事の設計監理の他、内装工事請負を行っております。

(不動産サービス事業)

当社グループは不動産仲介事業、駐車場事業等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所リアルエステートサービス(株)は、不動産仲介事業等を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所パークス(株)は、駐車場運営事業等を行っております。

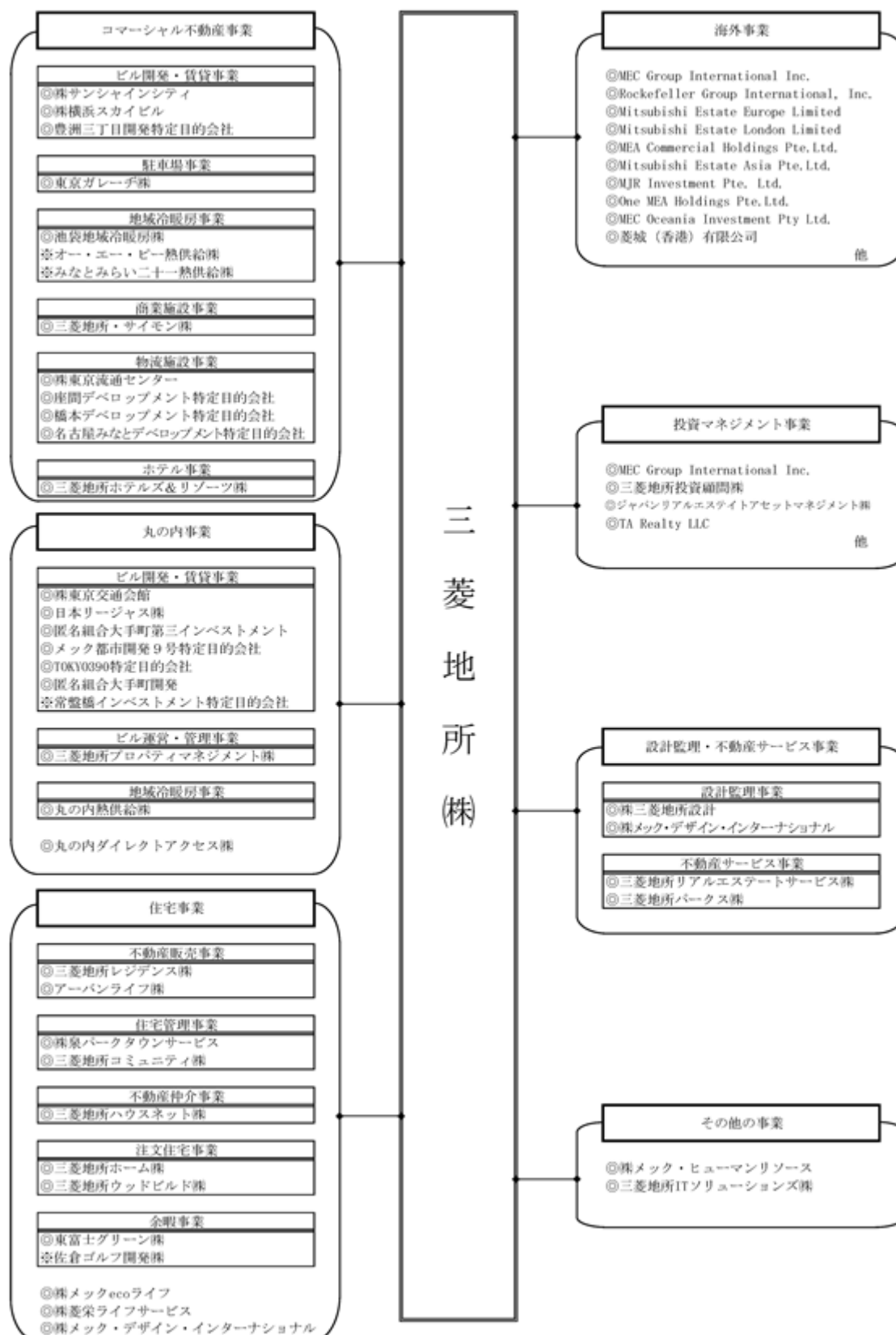
設計監理事業及び不動産サービス事業は設計監理・不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(7) その他の事業

- ・連結子会社である三菱地所ITソリューションズ(株)は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である(株)メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次のとおりとなります。



(参考) ◎：連結子会社 ※：持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】
連結子会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引等	役員の兼任 等の有無	
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	コマーシャル不 動産事業	94.4	-	有	*4
(株)横浜スカイビル	横浜市 西区	3,591	"	72.4	-	有	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	68.0 (47.0)	-	有	
東京ガレーヂ(株)	東京都 千代田区	10	"	54.9	駐車場の運営管理委託	有	
豊洲三丁目開発特定目的会社	東京都 中央区	2,900	"	-	ビルの運営管理受託	無	
三菱地所・サイモン(株)	東京都 千代田区	249	"	60.0	-	有	
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	75.8	物流施設の運営管理委託 資金の援助	有	
座間デベロップメント特定目的会社	東京都 中央区	40,500	"	-	物流施設の開発管理受託	無	*4
橋本デベロップメント特定目的会社	東京都 千代田区	28,400	"	-	物流施設の開発管理受託	無	*4
名古屋みなとデベロップメント 特定目的会社	東京都 中央区	2,800	"	-	物流施設の開発管理受託	無	*6
三菱地所ホテルズ&リゾート(株)	東京都 港区	100	"	100.0	資金の援助 不動産の賃貸	有	
三菱地所プロパティマネジメント(株)	東京都 千代田区	300	丸の内事業	100.0	ビル、商業施設の 運営管理委託	有	
日本リージャス(株)	東京都 新宿区	10	"	100.0	不動産の賃貸、資金の援助	有	
丸の内熱供給(株)	東京都 千代田区	2,775	"	65.6	冷温熱の購入	有	
丸の内ダイレクトアクセス(株)	東京都 千代田区	490	"	51.0	-	有	
(株)東京交通会館	東京都 千代田区	400	"	50.0	不動産の賃貸	有	
メック都市開発9号特定目的会社	東京都 中央区	159,002	"	-	ビルの開発管理受託	無	*4
匿名組合大手町第三インベストメント	東京都 中央区	32,783	"	-	ビルの運営管理受託	無	*4
TOKY0390特定目的会社	東京都 中央区	34,000	"	-	ビルの開発管理受託	無	*4
匿名組合大手町開発	東京都 千代田区	3,346	"	-	ビルの開発管理受託	無	
三菱地所レジデンス(株)	東京都 千代田区	15,000	住宅事業、 海外事業	100.0	資金の援助	有	*4,5
三菱地所ホーム(株)	東京都 新宿区	100	住宅事業	100.0	-	有	
三菱地所ウッドビルド(株)	東京都 中央区	400	"	100.0 (22.2)	資金の援助	有	
三菱地所ハウスネット(株)	東京都 新宿区	100	"	100.0	-	有	
アーバンライフ(株)	大阪市 北区	100	"	100.0	資金の援助	有	
(株)菱栄ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	100.0	不動産の賃貸 債務保証	有	
東富士グリーン(株)	静岡県 駿東郡	50	"	100.0	資金の援助	有	

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引等	役員の兼任 等の有無	
(株)泉パークタウンサービス	仙台市 泉区	30	"	100.0	泉パークタウン内施設の 運営管理委託	有	
(株)メックecoライフ	東京都 品川区	10	"	100.0 (100.0)	-	有	
三菱地所コミュニティ(株)	東京都 千代田区	100	"	71.5	-	有	
(株)メック・デザイン・インター ナショナル	東京都 中央区	100	住宅事業、 設計監理・不動産 サービス事業	100.0	設計監理業務の委託	有	
三菱地所リアルエステートサービス(株)	東京都 千代田区	2,400	設計監理・不動産 サービス事業	100.0	不動産仲介業務の委託	有	
(株)三菱地所設計	東京都 千代田区	300	"	100.0	設計監理業務の委託	有	
三菱地所パークス(株)	東京都 港区	100	"	100.0 (84.8)	駐車場運営管理業務の委託	有	
三菱地所ITソリューションズ(株)	東京都 千代田区	30	その他の事業	100.0	情報システム管理・ ソフト開発委託	有	
(株)メック・ヒューマンリソース	東京都 千代田区	10	"	100.0	給与、厚生サービス、 教育・研修関連業務の委託	有	
ジャパンリアルエステイト アセットマネジメント(株)	東京都 千代田区	263	投資マネジメント 事業	100.0	-	有	
三菱地所投資顧問(株)	東京都 千代田区	150	"	100.0	-	有	
TA Realty LLC	米国・ マサ チュー セッツ州	千米ドル 3,229	"	70.0 (70.0)	-	有	
MEC Group International Inc. (メックグループインターナショナル 社)	米国・ ニュー ヨーク州	千米ドル 1,640	海外事業、 投資マネジメント 事業	100.0	-	有	
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc. (三菱地所ニューヨーク社)	米国・ ニュー ヨーク州	千米ドル 71,940	海外事業	100.0 (100.0)	資金の援助 債務保証	有	
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェ ア州	千米ドル 500	"	100.0 (100.0)	-	有	
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェ ア州	米ドル 34,903	"	100.0 (100.0)	-	有	
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	資金の援助	有	
Rockefeller Group Development Corp.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	無	
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	無	
Mitsubishi Estate Europe Limited	英国・ ロンドン 市	千英 ポンド 682,462	"	100.0	-	有	*4
Mitsubishi Estate London Limited	英国・ ロンドン 市	千英 ポンド 510,243	"	100.0 (100.0)	債務保証	有	*4

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引等	役員の兼任 等の有無	
MEC UK Limited (メックユーケー社)	英国・ ロンドン 市	千英 ポンド 2,079	"	100.0 (100.0)	-	有	
MEA Commercial Holdings Pte.Ltd.	シンガ ポール	千シンガ ポールド ル 789,863	"	100.0	-	有	*4
MJR Investment Pte.Ltd.	シンガ ポール	千シンガ ポールド ル 724,028	"	100.0	-	有	*4
Mitsubishi Estate Asia Pte.Ltd. (三菱地所アジア社)	シンガ ポール	千シンガ ポールド ル 424,375	"	100.0	-	有	*4
One MEA Holdings Pte.Ltd.	シンガ ポール	千シンガ ポールド ル 1,189,630	"	100.0	-	有	*4
MEC Oceania Investment Pty Ltd	オースト ラリア	千オース トラリア ドル 402,323	"	100.0	-	有	*4
菱城(香港)有限公司 (MEC Urban (HONGKONG) Limited)	香港	千人民元 1,228,119	"	100.0 (50.0)	資金の援助	有	*4
菱住投資有限公司 (MJR China Investment Limited)	香港	千人民元 666,705	"	100.0 (100.0)	-	有	
領恒有限公司 (Eternal Top Limited)	香港	千人民元 160,797	"	100.0 (100.0)	-	有	
その他343社							

持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引等	役員の兼任 等の有無	
オー・エー・ピー熱供給(株)	大阪市 北区	1,200	コマーシャル不 動産事業	35.0	冷温熱の購入	有	
みなとみらい二十一熱供給(株)	横浜市 中区	3,000	"	29.8	冷温熱の購入	有	
常盤橋インベストメント特定目的会社	東京都 千代田区	136,600	丸の内事業	-	ビルの開発管理受託	無	
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	100	住宅事業	49.0	-	有	
その他122社							

(注) 1. 主要な事業内容の欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 関係内容の(役員の兼任等の有無)の欄は、各社の取締役役に占める当社関係者の有無を記載しております。なお、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。

3. 議決権の所有割合の()内は間接所有割合で内数であります。

*4. (株)サンシャインシティ、座間デベロップメント特定目的会社、橋本デベロップメント特定目的会社、メック都市開発9号特定目的会社、匿名組合大手町第三インベストメント、TOKYO390特定目的会社、三菱地所レジデンス(株)、Mitsubishi Estate Europe Limited、Mitsubishi Estate London Limited、MEA Commercial Holdings Pte.Ltd.、MJR Investment Pte.Ltd.、Mitsubishi Estate Asia Pte.Ltd.、One MEA Holdings Pte.Ltd.、MEC Oceania Investment Pty Ltd、菱城(香港)有限公司は特定子会社に該当しております。

*5. 三菱地所レジデンス(株)については営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く。)の連結営業収益に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 営業収益	315,415百万円
	(2) 経常利益	50,155百万円
	(3) 当期純利益	34,749百万円
	(4) 純資産	96,196百万円
	(5) 総資産	1,036,100百万円

*6. 名古屋みなとデベロップメント特定目的会社については、2026年2月26日付で減資を実行したため特定子会社に該当しないこととなりました。なお、当該会社は2026年6月22日付で清算終了しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指しています。

(2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当不動産業界を取り巻く国内経済環境は、雇用・所得環境が改善するなか、緩やかな景気回復が続くことが期待されるものの、金融資本市場の変動の影響や米国の通商政策を巡る動向とともに、中東情勢の影響を注視する必要があります。先行きは不透明な状況にあります。オフィス賃貸市場においては、企業の人材確保の流れも受け堅調に推移しておりますが、引き続き企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化を注視していく必要があります。分譲マンション市場では、顧客ニーズの多様化が進むなか、堅調に推移しておりますが、資材価格や労務費の上昇に伴う工事費の高騰や、金利動向が販売に与える影響等も注視していく必要があります。不動産投資市場においては、グローバルで見た日本の不動産投資の優位性を評価する投資家も見られるなど、総じて堅調に推移すると思われませんが、想定以上の金利上昇や地政学的な緊張の急激な高まりといったリスクにも留意しながら、今後の動向について慎重に見極めていく必要があります。商業施設やホテル市場においては、堅調に推移してきておりますが、今後の物価高や為替動向等の経済情勢及び国際情勢の変化による影響を注視していく必要があります。

当社グループといたしましては、2020年代の環境激変をチャンスに変えて持続的な価値を提供する企業グループに変革を続けていくために、2020年1月に、2030年までを見据えた「長期経営計画2030」を策定しました。

長期経営計画を通じて、「幅広いお客様により深く価値を届けるための事業機会の最大化」と「上場企業に求められる高効率で市況変化に強いポートフォリオへの変革」を目指し、丸の内を中心とする国内の大型開発パイプラインの着実な推進を図るとともに、海外事業においては、欧米豪を中心とした先進国への注力を進めていきます。あわせて、ノンアセットビジネスの拡大とサービス・コンテンツ領域への進出を通じ、新たな全社における利益成長の柱にするとともに、全社資産効率の改善に向けたドライバーとすることを目指していきます。

なお、本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

各機能グループ及び事業グループとコーポレートの戦略

- ・ **コマーシャル不動産事業**
開発中プロジェクトの順次稼働による賃貸利益並びに回転型事業を中心とした販売利益の伸長を実現するとともに、新規タイプアセット並びにオペレーショナルアセットへの取り組みを進めます。
- ・ **丸の内事業**
丸の内NEXTステージ戦略に基づいた建替え・リニューアル・ソフト整備を徹底し、収益力の向上を目指します。また丸の内エリアにおける、丸の内“まちまるごとワークプレイス”構想に基づき、「まち全体のプラットフォーム化」を推進することで、テナント企業が個社単独では実現できないような取り組みを「まちまるごと」で提供し、働き方の質や効率を高め、丸の内エリアの更なる価値向上を目指してまいります。
- ・ **住宅事業**
国内分譲事業等を着実に推進する一方で、ストックビジネス領域において多様化するニーズにも対応し、管理・仲介・リフォームなどのフィービジネスにも注力します。
- ・ **海外事業**
米国、欧州、アジアエリアにおける開発・バリューアド投資機会の拡充と、新興国におけるパートナーとの事業推進を展開します。
- ・ **投資マネジメント事業**
日・米・欧・アジアにプラットフォームを広げ、クロスボーダーな投資ニーズの拡大を背景とした持続的な拡大を図ります。
- ・ **設計監理事業**
大規模設計監理業務の継続受注を進めるほか、コンストラクションマネジメント等のコンサルティング業務及びリノベーション業務等の成長分野と海外事業を強化し、あわせて三菱地所グループ技術支援を推進します。
- ・ **不動産サービス事業**
幅広いサービスメニューと全国に広がる支店網、三菱地所グループの総合力を活用し、法人仲介・不動産コンサルティングのトップ企業を目指します。

- ・営業機能
 グループ全体の営業窓口として、顧客企業とのリレーション強化並びに顧客ニーズに対応した企業提案や中長期的な開発案件、事業連携等の事業機会創出を図ります。
- ・新事業創出機能
 全社横断的な新事業創出機能並びにIT施策を担い、ベンチャービジネスへの出資やグループ内における新事業創出により既存業務の拡大や新たな事業領域の探索を進めるほか、デジタル技術を活用した顧客価値を向上させるサービスの提供やデータ利活用の高度化を通じて、ビジネスモデル革新とDX推進を図ります。
- ・コーポレート
 わが国におけるESGの先進企業としての地位を確立し、ステークホルダーとの共生と長期的な企業価値向上を目指します。

計数目標は次のとおりです。当社グループとしては、丸の内エリアの優位性や各事業領域における当社グループの強み・ノウハウを発揮することで着実な利益の拡大を図ります。

< 経営指標 / 長期経営計画2030ベース (2020年1月公表) >

		2025年度 実績	長計目標 (2020年1月公表)	2026年度 業績予想
計数目標	ROA (事業利益 / 総資産)	4.0%	5.0%	4.3%
	(参考) 事業利益 *1	3,298億円	3,500 ~ 4,000億円	3,700億円
	ROE	8.5%	10.0%	9%程度
	EPS	181.80円	200円	196.27円

(注) *1. 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループは、三菱グループの経営理念である「三菱三綱領」に基づき、基本使命において「住み・働き・憩う」の方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。」と謳っております。この基本使命に基づき、責任ある事業の推進により、次世代に向けて価値あるまちとサービスを提供し続けることで、三菱地所グループと社会、双方の持続可能性を実現することが、当社グループにとってのサステナビリティの考え方です。

「長期経営計画2030」では、社会価値向上戦略と株主価値向上戦略の両輪を経営の根幹に据え、サステナブルな社会の実現に向け、事業活動を通じて時代が抱える社会課題の解決に取り組んでいくことを明確にし、推進してきました。

こうした中、2020年のスタートから4年が経過した2024年度には長期経営計画のレビュー（「長期経営計画2030 Review」）を実施し、当社グループを取り巻く環境の変化を踏まえた戦略のアップデートを行いました。社会価値向上と株主価値向上、2つの戦略目標を両輪で達成するため、サステナビリティビジョン2050で示した当社グループの2050年にありたい姿のスローガン、「Be the Ecosystem Engineers」（1）を両輪の経営の共通基本方針として再整理し、事業とサステナビリティの更なる一体化を進める姿勢を示しています。

また、当社グループを取り巻く自然環境と社会環境の変化、サステナビリティに関する企業への要請の一層の複雑化を踏まえ、マテリアリティ（重要課題）を分析し、当社グループと社会、双方の持続可能性確立のためのアクションとして4つの重要テーマを改定（2）しました（図1）。

今回の改定において、当社グループのコア事業である、不動産に関わるハード・ソフト双方の事業推進そのものが社会価値向上に寄与することを明確化し、事業活動を通じた社会課題解決への真摯な取り組みを加速させ、当社グループの持続的成長と真に価値ある社会の実現を目指します。

1（参考/サステナビリティビジョン） <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/vision/>

2（参考/三菱地所グループと社会の持続可能性4つの重要テーマ・改定のプロセス）

<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/key-themes/background/>

<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/key-themes/process/>

図1 長期経営計画2030 Reviewにおける両輪の経営のフレームワーク及び、
社会価値向上戦略におけるマテリアリティと「三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ」



(1) ガバナンス

サステナビリティ推進体制

当社グループでは、「三菱地所グループ サステナビリティ規程」において、気候変動を含むサステナビリティ推進活動に関する事項を定めております。本規程に基づき、三菱地所(株)執行役社長を委員長、サステナビリティ統括責任者(三菱地所(株)サステナビリティ推進部担当役員)を副委員長とする「サステナビリティ委員会」(原則、年2回開催、以下委員会という)を設置し、当社グループのサステナビリティに関する重要事項の審議・報告を行っております。

委員会に先立ち「サステナビリティ協議会」(原則、年2回開催、以下協議会という)において協議・報告、事業グループ等におけるサステナビリティ推進活動に関する情報の集約を行っております。

委員会の審議事項は、内容の重要度等に鑑み、必要に応じて経営会議への付議がなされ、委員会での審議・報告事項については、取締役会に報告され、監督される体制となっております(図2)。

サステナビリティ委員会開催実績・議題

当社ホームページにて詳細開示しています。以下よりご覧ください。

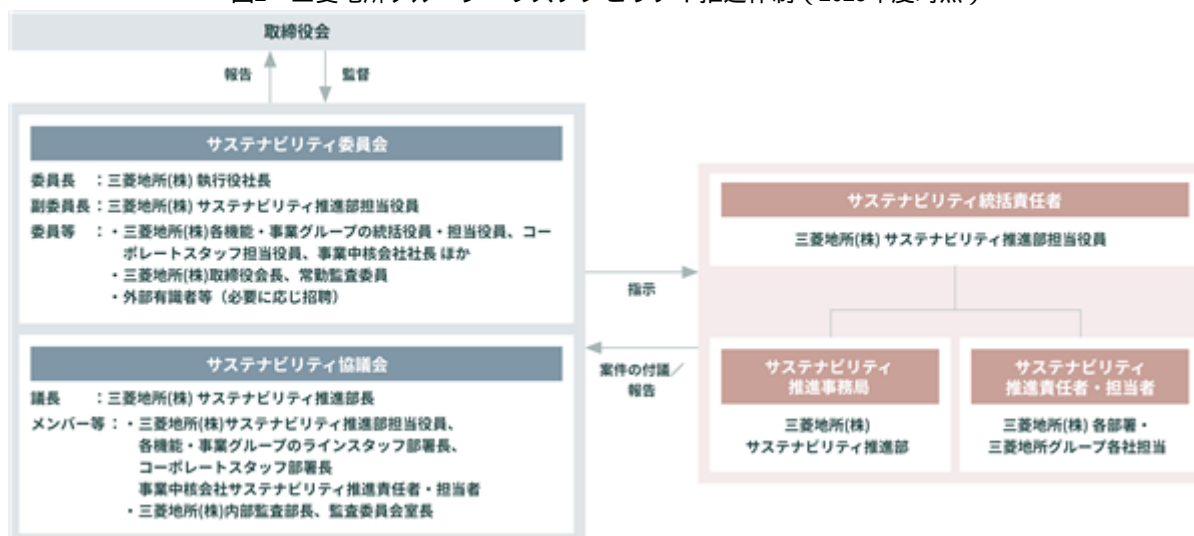
<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/management/governance/>

重要テーマに対するモニタリング体制

長期経営計画2030における社会価値向上戦略として定めるサステナビリティ重要テーマの達成に向けて、事業・機能グループごとの年次計画に盛り込む運用としています。

目標の達成状況及び取組内容については、サステナビリティ推進事務局である三菱地所(株)サステナビリティ推進部が取りまとめ、委員会・協議会においてそれを踏まえた報告・諮問を行います。また、委員会後の取締役会においては、サステナビリティ統括責任者である三菱地所(株)サステナビリティ推進部担当役員から、同内容の報告がなされます。なお、年次計画上の達成状況は、役員報酬の定性評価目標の一つとして位置付けられています。

図2 三菱地所グループ サステナビリティ推進体制(2025年度時点)



(2) 戦略

サステナビリティに関する戦略

サステナビリティ重要テーマの位置づけを、「当社グループと社会、双方の持続可能性確立のためのアクション」として、まち・サービス、地球環境、人の尊重、価値の創造に関わる4つの重要テーマを定め、リスク・機会を特定いたしました。

4つの重要テーマ	リスク	機会
<p>まち・サービス ～次世代に誇るまちのハードとソフトの追求～</p>	<p>ライフスタイルの変化による既存ビジネスモデルの座礁、保有資産の価値低下・顧客離れ コスト増による開発推進の遅滞 災害時の復旧遅延、リスク対応能力の不足による信用棄損・顧客離れ</p>	<p>長期継続的な商品・サービス品質の信頼とその波及による利益・事業機会の安定増 大丸有（大手町・丸の内・有楽町）のエリアとしてのポテンシャル拡張による差別化の加速、収益機会の増加 国内実績・ノウハウ活用による海外事業機会増</p>
<p>地球環境 ～環境負荷低減に尽力し続ける～</p>	<p>地球環境変化による当社事業環境の持続性の逸失 環境対応に関する規制・ガイドライン適合によるコスト増 顧客の環境対応要請への不適合による顧客離れ、利益機会の減少</p>	<p>先進的環境対応による商品・サービスの差別化、新たな事業機会・顧客の獲得 ノウハウを活かした大規模ビルリノベーション・住宅リノベーション等の既存ストック活用による事業機会の獲得 積極的な情報開示による投資家エンゲージメントの深化と株式市場におけるプレゼンス向上</p>
<p>人の尊重 ～人を想い、人に寄り添い、人を守る～</p>	<p>人権・労働安全衛生対応の不足によるサプライチェーンの持続性・レピュテーションの棄損 まち・サービスの多様性、少子高齢化社会への対応不足による需給のミスマッチ 社内多様性への対応不足による人材の流出、社員エンゲージメント・競争力の低下</p>	<p>業界を先駆けた人権取り組みによる中長期的な競争力の向上 多様性に配慮したアセットタイプの開発・運営機会の創出 ウェルネス施策推進によるまち・サービスへの付加価値付け、顧客獲得機会の向上</p>
<p>価値の創造 ～新たな価値の創造と循環～</p>	<p>まちづくり・サービスの凡庸化・既存事業アップデートの停滞による成長の鈍化、競争力の低下 優良パートナーの不在による事業の多角化・グローバル化の停滞による成長の鈍化</p>	<p>革新的な開発スキーム・サービス提供によるまちの多様化・差別化と競合優位性の獲得 多様なパートナーシップによる、事業機会・領域の拡充と当社単体では成し得ない付加価値の提供</p>

「三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ」の詳細については、以下よりご覧ください。

まち・サービス <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/key-themes/theme-1/>

地球環境 <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/key-themes/theme-2/>

人の尊重 <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/key-themes/theme-3/>

価値の創造 <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/key-themes/theme-4/>

[気候変動・自然資本への対応]

・TCFD提言に基づく情報開示

当社は、TCFDの提言内容に則り、2020年5月にフレームワーク（気候変動のリスク・機会に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に沿った開示を行いました。開示内容の拡充を図るため、2023年5月には、パリ協定が求める水準を含めた2つのシナリオ分析に加え、移行リスク（低炭素経済へ移行する過程で生じるリスク）を評価するCRREM（Carbon Risk Real Estate Monitor）を取り入れ、気候変動による当社グループ主要事業への将来的な影響分析を開始しました。今後も内容の深化を進めるとともに、気候変動に関するガバナンスや事業戦略の強化を目指します。

・CRREMを活用したリスク分析

CRREMの概要：欧州の研究機関等が開発した商業用不動産の移行リスクを評価・分析するツールです。パリ協定が求める2、1.5 目標に整合する2050年までの温室効果ガス排出量のパスウェイ（炭素削減の経路）と自社物件の排出経路を比較することで、物件の座礁資産化の時期や割合、又は将来の排出にかかるコスト等を算定し、対応策やその効果を検討することができます。なお、座礁資産化とは、自社ポートフォリオの脱炭素経路が2、1.5 のパスウェイを超過することによって、移行リスクのある物件であると評価されることを示します。

CRREMを活用した当社の移行リスク分析：将来の気候変動が当社事業へもたらす影響、特に保有する物件の移行リスクについて、CRREMの手法を活用し、定量的な評価を行いました。

[分析対象範囲]

当社の所有する物件のうち、2022年のGRESB（ ）報告対象物件から、2021年度末時点で所有していたオフィス、商業、物流施設など合計84物件を対象に分析しました。

[ケースの設定]

ケース 1：これまでの当社脱炭素の取り組みに加え、省エネ施策の強化（空調・LED等）や、生グリーン電力の導入といった取り組みを考慮したケース

ケース 2：ケース1に非化石証書付き電力契約による再エネ導入も加え、2025年度までにすべての物件で再エネ由来電力への切り替えを想定したケース

[ケース分析結果]

設定した2つのケースと2、1.5 目標の各パスウェイを比較したところ、以下の結果が得られました。

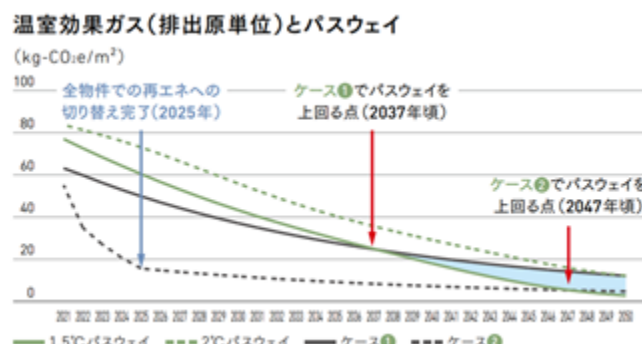
ケース 1：省エネ施策強化や生グリーン電力の導入のほか、系統電力の排出係数の低下が寄与するものの、2037年頃には1.5 パスウェイを上回る排出水準になる見込みです。そのため、本取り組みだけでは不十分である可能性があります。

ケース 2：再エネ由来電力への切り替えに伴い、2025年度以降、電力由来の排出がなくなる一方、地域冷暖房、ガス由来のエネルギーの排出が一部残る見込みです。その結果、2047年頃に1.5 パスウェイを超過する可能性があります。

[ケース分析を踏まえた戦略・取り組み（機会内容含む）]

本分析においては、2021年度末時点の物件を対象に、2050年までの間、物件の入れ替え等がない想定としていますが、実際には省エネ性能に優れた物件への建て替え、新規取得等により、温室効果ガス排出原単位の改善も見込まれます。当社が掲げる2025年度の再エネ導入率100%の達成見込みを踏まえ、今後はその維持・拡大に向けて、これまで推進してきた非化石証書付き電力の利用を継続するとともに、コーポレートPPAの導入等を検討します。また、今後当社が開発する新築建物においては原則ZEB水準の環境性能を目指すことにより、省エネ性能の優れたビルの比率を向上させ、温室効果ガス排出原単位の改善を図ります。

() GRESBは、欧州の年金基金のグループを中心に創設された不動産会社・不動産運用機関の環境・社会等への配慮の姿勢を測るベンチマークです。



TCFD提言に基づく情報開示に関する詳細情報は、以下よりご覧ください。

<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/environment/tcfd/>

・ TNFD提言に基づく情報開示

当社は、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の提言内容に則り、2025年3月にフレームワーク（ガバナンス、戦略、リスク・インパクト管理、測定指標・ターゲット）に沿った自然・生物多様性分野に関する情報の開示を行いました。

当社グループはサステナビリティ重要テーマのひとつに「環境負荷低減に尽力し続ける」を掲げ、それに関わるマテリアリティ（重要課題）のひとつとして、生物多様性を特定しています。TNFDの提言を踏まえ、事業活動の自然への依存・インパクトを評価しそれにより生じるリスク・機会を特定する取り組みを進め、他事業エリアを含めた内容の深化を進めるとともに、今後も自然と調和した事業戦略の強化を目指します。

[優先分析地域]

当社グループの事業の中核を担うエリアである大手町・丸の内・有楽町（大丸有）エリアを特定し、分析評価を行いました。

[評価結果]

開発による緑化推進の可視化等の分析の結果、大丸有エリアの緑地面積割合が1975年比で概ね倍増しているなど、これまでのまちづくりが生態系や生物多様性にポジティブなインパクトをもたらしていることが示唆されました。また、このような豊かな緑の確保は、生物多様性だけでなく、ヒートアイランド現象の緩和、CO2吸収、雨水貯留による浸水リスク低減等に寄与するとともに、人と自然が調和したネイチャーポジティブなまちづくりによるエリアの価値やテナントからの評価向上、自然を活用したまちの賑わいの創出や新規事業の開発など、ビジネス上の機会獲得につながると考えています。

TNFD提言に基づく情報開示に関する詳細情報は、以下よりご覧ください。

<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/environment/tnfd/>

人的資本に関する戦略

人的資本に関する戦略は、「第4 提出会社の状況 5 従業員の状況等 (1) 人材戦略に関する基本方針等」に記載のとおりであります。

(3) リスク管理

当社グループでは、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」を制定し、すべての事業活動を対象にリスクマネジメント体制を整備、運用しております。当社グループのリスクマネジメントを統括する機関として、三菱地所(株)執行役社長を委員長、各事業グループ及びコーポレートスタッフの担当役員等をメンバーとする「リスク・コンプライアンス委員会」を、またリスクマネジメントに関する情報の集約など、実務的な合議体として「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ位置付けるほか、取締役会の決議により任命されたリスクマネジメント担当役員を統括責任者として、ラインスタッフ部署、コーポレートスタッフ部署、DX推進部並びにグループ各社に責任者を置き、それを推進事務局である法務・コンプライアンス部が支援する形でリスクマネジメント活動を推進しております。また、緊急事態発生時の行動指針や連絡・初動体制、事業継続計画等についても整備、運用しております。

毎年実施するリスク分析において、気候変動関連リスクを含む事業活動全般に関するリスクについて評価・分析し、その分析結果を踏まえ、前述の「リスク・コンプライアンス委員会」において、事業活動全般への影響度を踏まえた三菱地所グループとしての重点リスクを審議し、その対策をモニタリングしております。

また、以下2つの活動を柱に、リスクマネジメントを推進しております。

個別重点リスクマネジメント活動(=各事業、機能グループ・グループ各社における個別リスクマネジメント活動の推進)

各事業、機能グループ・グループ各社において、リスク分析の上、重点的なリスク(個別重点リスク)を選定し、対応する活動を毎年実施しております。ラインスタッフ部署はそれぞれの事業グループが所管するグループ各社のリスクマネジメントの推進状況を把握し、連携・支援を実施しております。

重点対策リスクマネジメント活動(=当社グループとして特に注力すべき重点対策リスクの抽出とモニタリング)

当社グループ全体のリスクを的確に把握し、重点的に対策を講じる必要があるリスクを抽出・マッピングすることで注力すべきリスクとそのプライオリティを可視化しております。また、年間を通じて特に重要なリスク(重点対策リスク)を中心にモニタリングするとともに、必要に応じて支援を実施しております。

(4) 指標及び目標

サステナビリティに関する指標及び目標

当社グループは、重点的に取り組むべき4つの重要テーマとして、まち・サービス、地球環境、人の尊重、価値の創造を定め、取り組みを推進しております。2025年度は、長期経営計画の達成に向け、組織別・機能別の目標やアクションプランの具体化・深化を進め、各領域における取り組みの実効性向上を図りました。今後はこれらの取り組みを着実に実行し、更なる推進を努めてまいります。

指標	目標 / 目指す世界	対応する主な取り組み事例
まち・サービス ～次世代に誇るまちのハードとソフトの追求～	世代を超えて愛され、有機的に発展する「選ばれるまち」へ	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡・天神の「イムズ」跡地において、オフィス・ホテル・商業機能を備えた複合ビル開発に着工し、新たな交流と価値創造の拠点形成を推進 ・有楽町駅前の開発においては、跡地を活用した広場を整備するなど、「まちの進化を体験できる空間」として、日本カルチャーを世界に発信する都市空間の提供を推進 ・各事業領域において、防災・減災に向けた体制構築や、ハード・ソフト両面における防災まちづくりを推進
地球環境 ～環境負荷低減に尽力し続ける～	持続可能なまちと地球環境の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・SBTiの「ネットゼロ基準（The Net-Zero Standard）」に沿った目標を設定し、目標達成に向けた取り組みを実施 ・RE100に加盟の上、取り組みを推進し、2025年度にグループ全体でRE100達成見込み ・国内外の都市において、ストックの有効活用を推進するリノベーション事業を拡大
人の尊重 ～人を想い、人に寄り添い、人を守る～	多様な人々が幸せに働き、暮らせる社会へ	<ul style="list-style-type: none"> ・サプライヤー行動規範を策定し、サプライヤーの遵守状況を確認するため、ヒアリングシート調査や施工及び清掃現場での就業者宛ヒアリング等を実施 ・多様な生活スタイルや就業スタイルに対応した施設の開発やサービスの提供 ・まちづくりを通じたDE&I推進を加速するため、国内不動産会社として初めて「女性のエンパワーメント原則（WEPS）」に賛同し、ステートメントに署名。ジェンダー平等を経営方針に明確に位置付け

指標	目標 / 目指す世界	対応する主な取り組み事例
価値の創造 ～ 新たな価値の創造と循環～	時代の変化を先取りし、豊かさや便利さを育む	<ul style="list-style-type: none"> ・2000年のベンチャー支援組織立ち上げから、丸の内エリアを中心としたスタートアップ支援、インキュベーション拠点や産官民学連携によるインキュベーションエコシステム構築により、社会に向けた新たな価値の創出 ・CVCファンドを通じたスタートアップ投資や事業共創を推進し、VALT JAPANとの連携等により社会課題解決と新たな価値創造に向けた取り組みを展開

気候変動等に関する指標及び目標

項目	目標		実績値 (*2)
気候変動 (*1)	CO2等の温室効果ガス排出量 (2022年6月「SBTi」よりSBTネットゼロ認定取得)	2019年度総排出量に対して、 <ul style="list-style-type: none"> ・2030年度までに、Scope1+2を70%以上、Scope3を50%以上削減 ・2050年までに「ネットゼロ」達成 (Scope1,2,3いずれも90%以上削減。残余排出量は中和化 (*3)) 	総排出量： ()内は基準年比増減率 2,083,884 t-CO2 (48.4%) うちScope1+2： 215,096 t-CO2 (54.8%) うちScope3： 1,868,788 t-CO2 (47.5%)
	再生可能エネルギー由来の電力比率	2025年度までにグループ全体で100%達成を目指す	61.9%
廃棄物 (*1)	m ² 当たりの廃棄物排出量	2030年までに2019年度比20%削減 (2019年度実績：7.1kg/m ²)	8.5% (2024年度実績：6.5kg/m ²)
	廃棄物再利用率	2030年までに90%	56.3%
木材調達	国産材を含む違法伐採リスクが低い国で生産される木材のみを調達 (*4)	2030年度までに100%達成	99.98%

(注) *1. 支配力基準に基づき、対象組織を選定しております。三菱地所グループの所有権及び信託受益権が50%以下の物件は、原則データ算定対象外です。2025年6月27日時点の2024年度実績値です。

*2. 2025年度の実績は第三者保証取得後、以下に掲載を予定しております。

<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/esg-data/environment/>

*3. 2050年段階で三菱地所グループのバリューチェーン内で削減できない排出量を「残余排出量」といい、バリューチェーンの外で森林由来吸収や炭素除去技術等を活用して「中和 (Neutralization)」することで、ネットゼロとするのがSBT基準に基づく考え方です。

*4. 三菱地所グループが自らのバリューチェーンで実施する木材調達を対象としております。

各KPIの実績については、以下よりご覧ください。

環境データ <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/esg-data/environment/>

社会データ <https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/esg-data/social/>

人的資本に関する指標及び目標

当社グループでは、人財・働き方の多様性に配慮することや人権を尊重することは、経営や事業を行う上で重要な課題であるとの認識から、「三菱地所グループ行動指針」において、「人権・ダイバーシティの尊重」「一人ひとりの活躍」を掲げ、その着実な実践に向け、取り組みを推進しております。

当社グループでは、多様性確保のため、国籍、性別、年齢、新卒・キャリア採用等に偏りのない従業員構成を目指し、その多様な価値観・意見を心理的安全性のもとに自由に表明できる環境を整える「オピニオンダイバーシティ」を推進しております。多様性の一つの指標として、性別（ジェンダー）に関する指標及び目標を設定しております。

当社の当該指標に関する目標及び実績は、「第4 提出会社の状況 5 従業員の状況等 (2) 従業員の状況 管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の額の差異 ア 提出会社」に記載のとおりであります。

当該指標に関する目標及び実績についての詳細情報は、以下よりご覧ください。

<https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/esg-data/social/>

3【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 自然災害、人災等によるリスク

国内外を問わず、地震、暴風雨、洪水その他の自然災害及び事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合に備え、当社グループでは、商業施設、ホテル、空港等をはじめとした当社グループが所有もしくは運営する施設において、当該事象発生時のBCP対応に取り組んでおります。しかし、当該事象の緊急度合によっては事業中断をせざるを得ない場合があります。また、パンデミックや台風等の自然災害発生時の対応について社会的関心が高まるなか、万一、当社グループが取り得る適切な対応に不備があった場合、安全管理リスクやレピュテーションリスク等が顕在化し、当社グループの事業推進、業績に影響が及ぶおそれがあります。

(2) 不動産市況悪化のリスク

国内外の要因により景気が悪化し、それに合わせて不動産市況が悪化する場合には、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。その場合には、特に東京の賃貸オフィス市場の空室率及び分譲マンション市場の販売状況及び、複合開発計画や再開発計画等については開発期間が長期にわたり大規模な投資を伴う傾向にあるため、進捗状況に注意を要するものと思われれます。

(3) 建物の安全管理及び品質管理、工程管理に関するリスク

当社グループでは、運営施設及び工事中物件について、各種安全管理及び品質管理、工程管理を徹底し取り進めておりますが、万一、当該取り組みや対応に不備があった場合、人身事故の発生や、商業施設やホテル、高齢者向施設、空港等における火災や食中毒等の発生、住宅等をはじめとした顧客からの信用喪失等に繋がり、当社グループの業績等に影響が及ぶおそれがあります。

(4) 資材価格の高騰リスク

国内外の要因により原材料並びに原油価格の高騰に伴い資材価格が上昇した場合には、不動産開発事業において必ずしも増加コスト分を販売価格や賃料に反映することが出来ず、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

(5) 為替レート変動のリスク

当社グループの業務は為替レートの変動の影響を受けます。円が上昇した場合、外貨建て取引の円貨換算額は目減りすることになります。さらに、当社グループの資産及び負債の一部の項目は、連結財務諸表の作成のために円換算されております。これらの項目は元の現地通貨における価値が変わらなかつたとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

(6) 金利上昇のリスク

国内において、日本銀行は2%の物価安定の目標のもと、政策金利の変更を通じ、適切に金融政策を運営する方針を示しており、政策の変更や国債の需給バランスの悪化並びに国際金融資本市場・為替市場の動向等を背景に金利が上昇するおそれがあります。また、海外への投資に伴って外貨の調達も行っていることから、日本国内同様、投資先各国の経済情勢等により調達通貨の金利が上昇するおそれもあります。

(7) 個人情報等の漏洩を含むサイバー攻撃等情報セキュリティリスク

当社グループでは国内外を問わず、各事業において個人情報ははじめとする多くの機密情報を取り扱っております。これらの機密情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関連する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めておりますが、サイバー攻撃・ウイルス感染等による情報セキュリティインシデント発生等、万一、機密情報が外部へ漏洩した場合やシステムリスクが顕在化した場合には、当社グループの業績に影響が及ぶおそれがあります。

(8) 株価下落のリスク

当社グループは上場及び非上場の株式を保有しております。全般的かつ大幅な株価下落が生じる場合には、保有有価証券に減損又は評価差損が発生し、当社グループの業績に影響を与えるおそれがあります。

(9) 人事労務管理リスク

当社グループでは適正な労務管理に向けた取り組みの推進やハラスメント撲滅に向けた取り組みの推進、ダイバーシティ推進に努めておりますが、万一、各種規制順守や適切な対応に不備があった場合、当社グループの業務遂行等に悪影響が及ぶおそれがあります。また、「長期経営計画2030」における事業戦略として、海外事業の更なる拡大を見据えており、各海外現地法人では現地採用社員の割合は増加する想定であり、従前以上に現地法人社員のマネジメントが重要であると考えております。

(10) サステナビリティ経営上の重要課題の認識とリスク

当社グループでは、当社グループを取り巻く環境の変化に関して、経営上の重要テーマ及び、それに伴うリスクと機会を特定しております。これらのリスクが顕在化した場合には、中長期的に当社グループの業績に影響が及ぶおそれがあります。詳細は、「2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (2)戦略 サステナビリティに関する戦略」に記載のとおりであります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

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) 603,049m ² (転貸) 768,149m ²	144,068	(所有) 634,357m ² (転貸) 777,298m ²	142,750
	オフィス (東京以外)	(所有) 605,688m ² (転貸) 406,525m ²	65,732	(所有) 610,805m ² (転貸) 469,187m ²	77,364
	アウトレットモール	(店舗) 361,459m ²	60,901	(店舗) 362,008m ²	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。
- ・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) 1,269,866m ² (転貸) 391,670m ²	256,999	(所有) 1,267,265m ² (転貸) 397,714m ²	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、英国は物件売却及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 422,772m ² 管理受託面積 97,527m ²	109,795	貸付面積 421,877m ² 管理受託面積 97,527m ²	135,707
	欧州	貸付面積 84,397m ²	9,892	貸付面積 114,140m ²	17,249
	アジア	貸付面積 7,535m ² 売上計上戸数 1,242戸	36,657	貸付面積 8,282m ² 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	受注件数	1,448件
	売上件数	1,519件		売上件数
不動産仲介	取扱件数	1,475件	取扱件数	1,607件
駐車場運営管理	管理台数	63,383台	管理台数	63,172台
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。

キャッシュ・フローの状況

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。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「財政状態及び経営成績の状況」における各セグメントの業績に関連付けて記載しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりです。

なお、本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

2026年3月期の業績は営業利益が3,297億円で、直近の対外公表予想値に比べて3億円の減益（0.1%）となりました。

2025年度はオフィス賃貸事業では賃料増額改定等に伴い賃貸利益が増加したことに加え、販売利益を実現させたほか、分譲住宅の着実な販売進捗や、アウトレットモール等の商業施設の需要のさらなる増加等により、当初計画の水準と同程度の利益を実現できました。

2020年度よりスタートした「長期経営計画2030」では国内アセット事業・海外アセット事業・ノンアセット事業で、それぞれ500億円程度の成長を目指しております。2025年度においては「ザ・ランドマーク名古屋栄」竣工、「豊洲セイルパーク（TOYOSU SAIL PARK）」開業、「72 Upper Ground」・「1 Victoria Street」工事着工等、長期経営計画の戦略に合致する将来の収益機会の獲得を実現しております。さらに、回転型投資の展開を通じた売却益の獲得及びフィージビリティの拡大を図るべく、当社グループで運営するファンドやREITへの売却を推進し、バリューチェーンを強化しています。これらの成果を着実に利益として結実させ、長期経営計画で掲げた計数目標の達成を目指します。

セグメントごとの経営成績に関しては次のとおりです。

コマーシャル不動産事業においては、インバウンドの増加等に伴い、商業施設・ホテルを中心に回復傾向が続いていることに加え、オフィス賃貸利益の増加により、営業利益は1,357億円となりました。なお、直近の予想値からは7億円の増益となりました。

丸の内事業においては、オフィスの空室率改善、賃料増額改定等により、営業利益は975億円となりました。なお、直近の予想値からは25億円の増益となりました。

住宅事業においては、好調な分譲マンション市況により収益は増加、あわせて賃貸マンション等のキャピタルゲインが大幅増加となったことから、営業利益は573億円となりました。なお、直近の予想値からは73億円の増益となりました。

海外事業においては、物件売却後倒し等により営業利益は571億円となりました。なお、直近の予想値からは129億円の減益となりました。

投資マネジメント事業においては、2023年度に発生していたインセンティブフィー（ノンキャッシュ）調整の影響等により、営業利益は14億円となりました。なお、直近の予想値からは36億円の減益となりました。

設計監理・不動産サービス事業においては、流通事業の増益により、営業利益は126億円となりました。なお、直近の予想値からは26億円の増益となりました。

その他のセグメントについても、概ね計画通りに利益を計上することができました。

セグメント別営業利益

(単位：百万円)

	2025年度		
	直近予想値 *1	決算値	増減
コマーシャル不動産事業	135,000	135,677	677
丸の内事業	95,000	97,534	2,534
住宅事業	50,000	57,287	7,287
海外事業	70,000	57,111	12,889
投資マネジメント事業	5,000	1,435	3,565
設計監理・不動産サービス事業	10,000	12,614	2,614
その他の事業	3,000	2,323	677
調整額	32,000	29,607	2,393
合計	330,000	329,730	270

(注) *1. 2026年2月9日公表時の通期業績予想となります。

当社グループは、中期的な視点から強みを活かした投資により得られる利益の拡大を通じた企業価値の向上を図るため、成長投資を推進する一方で、財務健全性の維持も重要な経営目標としており、成長に向けた事業投資を行う際は、高格付けの維持を前提とした最適な資本構成を図っています。当社グループの財源については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。今後も期間中の金利状況や、調達済有利子負債の償還期間等とのバランスも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行って参る所存であります。

事業等のリスクに対しては、当社グループでは「三菱地所グループリスクマネジメント規程」を制定し、すべての事業活動を対象にリスクマネジメント体制を整備、運用しています。当社グループのリスクマネジメントを統括する機関として「リスク・コンプライアンス委員会」を、またリスクマネジメントに関する情報の集約など、実務的な合議体として「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ位置付けるほか、取締役会の決議により任命されたリスクマネジメント担当役員を統括責任者として、ラインスタッフ部署、コーポレート部署、DX推進一部並びにグループ各社に責任者を置き、それを推進事務局である法務・コンプライアンス部が支援する形でリスクマネジメント活動を推進しています。さらに、重要な投資案件の意思決定に当たっては「経営会議」の審議前に「投資委員会」で審議を行い、リスク内容及びリスク管理方法等をチェックしています。また、緊急事態発生時の行動指針や連絡・初動体制、事業継続計画等についても整備、運用しています。

(3) 資本の財源及び資金の流動性

1) 財務戦略の基本的な考え方

当社グループは、業界最上位の格付に裏打ちされた強固な財務基盤は、重要な経営資源の一つであると位置づけ、財務健全性の維持と高格付を活かした適時最適な調達の実現を財務戦略の基本方針としております。2020年4月から開始した「長期経営計画2030」においても、ROAの向上を通じたROEの向上に主眼を置き、レバレッジについては現状の格付水準が維持可能な範囲で適切にコントロールすることを基本方針としており、不動産市況に応じた、成長投資・資産売却・株主還元・資金調達の最適な組み合わせによる企業価値向上を実現して参ります。長期経営計画の6年目となる2025年度は、ネット有利子負債/EBITDA倍率についてはハイブリッドファイナンス考慮前で7.4倍（考慮後で7.1倍）にて着地いたしました。世界経済の先行きは依然として不透明な状況が継続することが想定されますが、10年間という長期にわたる経営計画においては、事業環境が変動する可能性を織り込んでいるため、環境の変化を見極めつつ、柔軟な資本政策を組み合わせながら、事業機会獲得の機会を的確に捉え、2030年の目標実現に向け、着実に各種施策を推進して参ります。

2) 経営資源の配分と資金需要の主な内容

当社グループは、事業により獲得した営業キャッシュ・フローと資金調達余力に応じたキャッシュインを、株主還元、事業投資・回収（ネット投資額＝投資決定済案件への投資－物件売却による回収）、不動産市況に応じて柔軟に行う戦略的アロケーションの3点に配分します。戦略的アロケーションは、株主価値向上に資する案件への厳選投資、追加の株主還元、負債抑制等のうち、その時々状況に応じて柔軟に判断して参ります。今後の主な資金需要としては「長期経営計画2030」に基づき、有楽町エリア及び常盤橋エリアを重点更新エリアとし、再開発やりノベーションを推進して参ります。また、2027年3月期の投資回収予算においては、約14,300億円の投資と約10,100億円の回収を見込んでおります。

3) 資金調達手段

当社グループは、事業展開に伴う資金需要を安定的に確保するため、内部資金及び外部資金を有効に活用しております。

内部資金については、主要グループ会社では原則として金融機関など外部からの資金調達を行わず、キャッシュ・マネジメント・システムの活用により、資金調達の一元化と資金効率化、流動性の確保を図っています。外部資金については、財務健全性の維持が可能な範囲において金融機関からの借入や社債発行等を活用しており、資金需要・金融市況・調達コスト・償還バランスなどを総合的に勘案した上で、適切なファイナンスを実施しているほか、近年ではグリーンボンドやサステナビリティ・リンク・ローン等のサステナビリティファイナンスにも取り組んでおります。なお、当社グループは長期の開発期間を伴う事業が中心であるため、いずれの調達手段であっても長期資金を中心とした資金調達を行うとともに、負債の年度別償還額の集中を避けることでリファイナンスリスクの低減を図っています。

主要な取引先金融機関とは、良好な取引関係を維持構築することで、円滑な資金調達が可能としております。また、国内金融機関においてコミットメントライン枠やスポット借入枠を設定しており、緊急時の流動性を確保しております。

社債発行については、国内外4社の格付機関から取得している信用格付（1）をもとに、近年は公募劣後特約付社債（ハイブリッド社債）に加え、2025年度には米ドル建普通社債の発行を行う等、資金需要に応じ、投資家需要や起債環境を見極めたうえで最適な起債に努めており、今後も資金調達手段の多様化を図って参ります。なお、当社は公募劣後特約付社債を含む、全ての社債を無担保で発行していること、金融機関からの借入金についても財務制限条項は付されていないことから、安定した資金調達が可能と考えております。

1 本報告書提出時点において、格付投資情報センターの格付はAA（安定的）、日本格付研究所の格付はAAプラス（安定的）、スタンダード&プアーズの格付はA（安定的）、ムーディーズの格付はA2（安定的）となっております。

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおりであります。

5【重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、再開発や既存ビルのリニューアル、情報化対応など、丸の内地区の魅力を高めることに重点を置き設備投資を実施しております。

当連結会計年度は、有形固定資産等の取得により、コマーシャル不動産事業で207,354百万円、丸の内事業で53,591百万円、住宅事業で85,064百万円、海外事業で167,599百万円等、総額で527,754百万円の設備投資を実施いたしました。

コマーシャル不動産事業では、当社において、「豊洲セイルパークビル」等の新築工事、既存ビルの修繕工事等を実施いたしました。

丸の内事業では、当社、メック都市開発9号特定目的会社及びTOKYO0390特定目的会社において、「TOKYO TORCH(東京駅前常盤橋プロジェクト)」の新築工事等を実施いたしました。

海外事業では、三菱地所ヨーロッパ社及びその子会社において、「1 Victoria Street」の改修工事等を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

(1) セグメント別内訳

セグメントの名称	帳簿価額(百万円)					従業員数 *3 [外、臨時 従業員] (人)
	土地(面積) *1	建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他 *2	合計	
コマーシャル不動産事業	935,831 (1,989,923m ²)	574,124	4,109	124,022	1,638,089	2,315 [877]
丸の内事業	1,626,047 (204,452m ²)	426,979	17,219	178,486	2,248,732	2,229 [378]
住宅事業	203,685 (2,190,613m ²)	105,359	668	16,592	326,306	3,613 [4,665]
海外事業	287,756 (6,208,306m ²)	496,316	463	151,716	936,253	420 [36]
投資マネジメント事業	19,634 (384,438m ²)	185	74	1,480	21,373	477 [35]
設計監理・ 不動産サービス事業	0 (146m ²)	720	61	815	1,597	1,654 [1,718]
その他の事業	2,130 (863m ²)	1,690	-	277	4,098	535 [49]
小計	3,075,085 (10,978,744m ²)	1,605,376	22,597	473,391	5,176,451	11,243 [7,758]
消去又は全社	23,297 (55,859m ²)	5,176	107	890	17,123	416 [59]
合計	3,098,383 (11,034,604m ²)	1,600,200	22,489	472,501	5,193,574	11,659 [7,817]

(注) *1. 信託土地を含んでおります。

*2. 帳簿価額のその他に含まれる設備は、建設仮勘定、その他の有形固定資産(リース資産含む)及び借地権であります。

*3. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に国内年間平均人員を外数で記載しております。

(2) 会社別の主要な設備の状況

当社

(a) コマーシャル不動産事業

(ア) 賃貸用建物等

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
山王パークタワー	東京都千代田区	地上44階 地下 4階	132,504 [29,279]	20,626	2000年	12,980	132,222	2,072	154,920
新青山ビル	東京都港区	地上23階 地下 4階	98,971 [1,042]	8,018	1978年	9,903	25,043	656	33,718
三田国際ビル	東京都港区	地上26階 地下 3階	110,151	7,147	1975年	20,742	22,015	130	29,294
msb Tamachi 田町 ステーションタワーS 及び 宿泊施設棟	東京都港区	地上31階 地下 2階	74,878	25,025	2018年	- [5,819]	-	1,167	26,193
アクアシティお台場	東京都港区	地上 9階 地下 1階	89,581	6,935	2000年	25,072	26,207	217	33,359
赤坂パークビル	東京都港区	地上30階 地下 2階	32,522 [36,366]	2,059	1993年	4,736	25,063	69	27,192
横浜ランドマーク タワー	神奈川県横浜市西区	地上70階 地下 4階	395,408	28,618	1993年	38,061	41,586	3,243	73,448
大名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区	地上34階 地下 4階	148,073	28,117	2015年	7,360 [2,042]	13,778 [2,039]	59	41,955 [2,039]
グランフロント大阪	大阪府大阪市北区	地上38階 地下 3階	18,869 [75,979]	4,162	2013年	1,695	17,677	103	21,943
グラングリーン大阪	大阪府大阪市北区	地上39階 地下 3階	59,101	27,325	2024年	5,180	20,016	1,905	49,247

(注) 1. 帳簿価額及び面積には、信託受益権分を含んでおります。

2. 建物延面積の [] 内は転貸借入面積で外数であります。

3. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

4. 帳簿価額のその他に含まれる設備は建物、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(イ) 建設中土地

名称	所在地	土地	
		面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
(仮称) 赤坂二・六丁目地区開発計画	東京都港区	8,577	47,331

(b) 丸の内事業
(ア) 賃貸用建物等

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
大手町ビル	東京都千代田区	地上 9階 地下 3階	101,631 [2,882]	21,398	1958年	10,496	66,156	689	88,243
新大手町ビル	東京都千代田区	地上10階 地下 3階	88,784	8,290	1958年	8,530	50,674	360	59,325
大手町フィナンシャルシティノースタワー・サウスタワー	東京都千代田区	地上35階 地下 4階	62,311 [46,173]	10,177	2012年	3,756	32,213	4	42,396
JAビル	東京都千代田区	地上37階 地下 3階	15,534 [32,264]	1,980	2009年	1,165	13,274	3	15,258
経団連会館	東京都千代田区	地上23階 地下 4階	10,461 [16,642]	1,706	2009年	679	8,070	14	9,791
大手門タワー	東京都千代田区	地上22階 地下 5階	32,078 [25,059]	6,132	2015年	2,012	51,533	73	57,739
大手町パークビル	東京都千代田区	地上29階 地下 5階	106,724 [44,983]	25,731	2017年	6,243	159,791	870	186,394
TOKYO TORCH 常盤橋タワー	東京都千代田区	地上38階 地下 5階	79,959 [34,456]	35,660	2021年	3,547	19,505	165	55,332
三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	地上30階 地下 4階	76,544 [24,046]	5,165	2003年	3,240	21,393	101	26,660
丸の内ビル	東京都千代田区	地上37階 地下 4階	159,907	28,871	2002年	10,027	73,228	1,037	103,138
新丸の内ビル	東京都千代田区	地上38階 地下 4階	193,685	26,044	2007年	9,983	97,888	885	124,819
丸の内オアゾ	東京都千代田区	地上29階 地下 4階	83,291 [16,045]	11,247	2004年	6,280	39,288	284	50,820
東京ビル	東京都千代田区	地上33階 地下 4階	115,059 [18,374]	13,841	2005年	8,068	53,521	130	67,492
三菱ビル	東京都千代田区	地上15階 地下 4階	61,136	4,935	1973年	5,461	39,804	121	44,861
丸の内仲通りビル	東京都千代田区	地上10階 地下 4階	46,102	3,130	1963年	4,808	28,030	46	31,206
丸の内二丁目ビル	東京都千代田区	地上10階 地下 4階	47,754	4,018	1964年	4,364	39,840	80	43,939
岸本ビル	東京都千代田区	地上11階 地下 2階	12,582 [462]	1,148	1980年	1,154	8,913	56	10,118
新東京ビル	東京都千代田区	地上 9階 地下 4階	106,004	13,325	1963年	9,827	56,187	2,337	71,851
新国際ビル	東京都千代田区	地上 9階 地下 4階	68,947 [749]	4,482	1965年	6,982	33,868	251	38,602
新日石ビル	東京都千代田区	地上11階 地下 2階	7,495 [2,236]	476	1981年	737	5,095	1	5,572
丸の内パークビル・三菱一号館	東京都千代田区	地上34階 地下 4階	204,729	31,754	2009年	11,662	85,702	2,108	119,565
丸の内永楽ビル	東京都千代田区	地上27階 地下 4階	84,980 [81]	14,186	2012年	4,325	38,025	226	52,437
丸の内二重橋ビル	東京都千代田区	地上30階 地下 4階	128,377	37,908	2018年	7,824	73,922	10,987	122,818
ザ・ペニンシュラ東京宛貸地	東京都千代田区	-	-	-	-	4,287	28,188	-	28,188

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
日比谷国際ビル	東京都千代田区	地上31階 地下 5階	128,402	9,677	1981年	10,111	45,201	336	55,215
三菱ケミカル日本橋ビル	東京都中央区	地上 9階 地下 3階	18,224	536	1965年	1,726	15,812	0	16,349

- (注) 1. 帳簿価額及び面積には、信託受益権分を含んでおります。
 2. 建物延面積の [] 内は転貸借入面積で外数であります。
 3. 帳簿価額のその他に含まれる設備は建物、土地以外の有形固定資産(建設仮勘定、リース資産含む)の合計を表示しています。

(イ) 建設中土地

名称	所在地	土地	
		面積(㎡)	帳簿価額(百万円)
有楽町ビル・新有楽町ビル建替計画	東京都千代田区	10,784	67,950
(仮称)丸の内3-1プロジェクト (国際ビル・帝劇ビル建替計画)	東京都千代田区	5,873	38,998

(c) 事業所別の状況

事業所名	所在地	セグメントの名称	従業員数(人)
本店	東京都千代田区	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、その他の事業、全社(共通)	1,144
北海道支店	北海道札幌市北区	コマーシャル不動産事業、住宅事業、全社(共通)	13
東北支店	宮城県仙台市青葉区	コマーシャル不動産事業、住宅事業、全社(共通)	20
横浜支店	神奈川県横浜市西区	コマーシャル不動産事業、全社(共通)	32
中部支店	愛知県名古屋市中区	コマーシャル不動産事業、全社(共通)	19
関西支店	大阪府大阪市北区	コマーシャル不動産事業、全社(共通)	36
中四国支店	広島県広島市中区	コマーシャル不動産事業、全社(共通)	7
九州支店	福岡県福岡市中央区	コマーシャル不動産事業、全社(共通)	15

国内子会社

(a) コマーシャル不動産事業
賃貸用建物等

会社名	名称	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	合計 帳簿価額 (百万円)
			規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
(株)サンシャインシティ	サンシャインシティ	東京都 豊島区	地上60階 地下 5階	510,042 [214]	61,108	55,719 [823]	104,028 [163]	3,807	168,945 [163]
当社及び(株)横浜スカイビル	スカイビル	神奈川県 横浜市西区	地上30階 地下 3階	88,282 [13,789]	19,855	7,510	8,562	252	28,670
三菱地所・サイモン(株)	御殿場プレミアム アウトレット	静岡県 御殿場市	地上 1階	105,591	14,744	325,580	33,608	5,206	53,559

- (注) 1. 建物延面積の [] 内は、借入面積で外数であります。
2. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。
3. 帳簿価額のその他に含まれる設備は建物、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(b) 丸の内事業
(ア) 賃貸用建物等

会社名	名称	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	合計 帳簿価額 (百万円)
			規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
当社及び(株)東京交通会館	東京交通会館ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下 4階	47,937	5,157	1,026 [4,885]	553 [41,840]	40	5,750 [41,840]
	有楽町駅前ビル	東京都 千代田区	地上21階 地下 4階	9,711	1,738	1,506	26,637	12	28,387
当社及び匿名組合大手町第三 インベストメント	大手町フィナンシャル シティ グランキ ュープ 及び 宿泊施 設棟	東京都 千代田区	地上31階 地下 4階	160,324 [47,251]	39,679	8,628	94,672	1,066	135,418

- (注) 1. 建物延面積の [] 内は、借入面積で外数であります。
2. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。
3. 帳簿価額のその他に含まれる設備は建物、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(イ) 建設中土地

会社名	名称	所在地	土地	
			面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
当社、メック都市開発9号特定目的 会社、TOKYO390特定目的会社及び 匿名組合大手町開発	TOKYO TORCH (東京駅前常盤橋プロジェクト)	東京都千代田区 ほか	15,732 [1,478]	181,149 [6,082]

- (注) 1. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

(c) 事業所別の状況

会社名	セグメントの名称	事業所名	主な所在地	従業員数 (人)
(株)サンシャインシティ	コマーシャル不動産 事業	本店	東京都豊島区	143
(株)横浜スカイビル	"	本社	神奈川県横浜市西区	35
池袋地域冷暖房(株)	"	本社 ほか	東京都豊島区	15
東京ガレージ(株)	"	本社、駐車場施設 ほか	東京都千代田区 ほか	68
三菱地所・サイモン(株)	"	本社、ほか10施設	東京都千代田区 ほか	156
(株)東京流通センター	"	本社	東京都大田区	60
三菱地所ホテルズ&リゾート(株)	"	本社 ほか	東京都港区 ほか	1,447
三菱地所プロパティマネジメント(株)	丸の内事業	本社 ほか	東京都千代田区	1,113
		横浜支店 ほか	神奈川県横浜市西区 ほか	260
日本リージャス(株)	"	本社 ほか	東京都新宿区 ほか	380
丸の内熱供給(株)	"	本社、大手町センター ほか	東京都千代田区 ほか	148
丸の内ダイレクトアクセス(株)	"	本社	東京都千代田区	19
(株)東京交通会館	"	本社	東京都千代田区	29
三菱地所レジデンス(株)	住宅事業	本社	東京都千代田区	839
		名古屋支店	愛知県名古屋市中区	24
		関西支店	大阪府大阪市北区	94
		中国支店	広島県広島市中区	26
		九州支店	福岡県福岡市中央区	26
三菱地所ホーム(株)	"	本店 ほか	東京都新宿区 ほか	362
		関西事業部	兵庫県芦屋市	20
三菱地所ウッドビルド(株)	"	本社	東京都中央区	39
		千葉工場	千葉県千葉市美浜区	9
		関西支店及び大阪工場	大阪府貝塚市	16
三菱地所ハウスネット(株)	"	本社 ほか	東京都新宿区 ほか	557
アーバンライフ(株)	"	本社 ほか	大阪府大阪市北区 ほか	32
(株)菱栄ライフサービス	"	本店	東京都世田谷区	28
東富士グリーン(株)	"	本社 ほか	静岡県駿東郡小山町	35
		東富士カントリークラブ	"	37
(株)泉パークタウンサービス	"	本社	宮城県仙台市泉区	45
(株)メックecoライフ	"	本社	東京都品川区	5
三菱地所コミュニティ(株)	"	本社 ほか	東京都千代田区	753
		千葉第一支店 ほか	千葉県松戸市 ほか	550

会社名	セグメントの名称	事業所名	主な所在地	従業員数 (人)
ジャパンリアルエステイトアセット マネジメント㈱	投資マネジメント事業	本社	東京都千代田区	52
三菱地所投資顧問㈱	〃	本社	東京都千代田区	135
㈱メック・デザイン・インターナショナル	住宅事業 設計監理・ 不動産サービス事業	本社 ほか	東京都中央区 ほか	131
三菱地所リアルエステートサービス㈱	設計監理・ 不動産サービス事業	本社	東京都千代田区	489
		横浜支店	神奈川県横浜市西区	11
		北海道支店	北海道札幌市北区	10
		東北支店	宮城県仙台市青葉区	12
		名古屋支店	愛知県名古屋市中区	10
		関西支店	大阪府大阪市北区	76
		中国支店	広島県広島市中区	9
		九州支店	福岡県福岡市中央区	11
㈱三菱地所設計	〃	本店 ほか	東京都千代田区 ほか	650
		北海道支店	北海道札幌市北区	9
		東北支店	宮城県仙台市青葉区	6
		中部支店	愛知県名古屋市中区	10
		関西支店	大阪府大阪市北区	20
		九州支店	福岡県福岡市中央区	20
三菱地所パークス㈱	〃	本社 ほか	東京都港区 ほか	219
三菱地所ITソリューションズ㈱	その他の事業	本社 ほか	東京都千代田区 ほか	301
㈱メック・ヒューマンリソース	〃	本社	東京都千代田区	157

在外子会社
(a) 海外事業
賃貸用建物等

会社名	名称	所在地	建物			土地		その他	合計
			規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
Rockefeller Group International, Inc. 及びその子会社	1271 Avenue of the Americas	米国ニューヨーク州	地上48階 地下 3階	187,250	86,320	7,649	26,168	9	112,498
	1221 Avenue of the Americas	米国ニューヨーク州	地上51階 地下 5階	237,126	35,051	10,075	18,451	120	53,623
Mitsubishi Estate Europe Limited 及びその子会社	8 Bishopsgate	英国ロンドン市	地上51階 地下 3階	51,546	97,752	3,460	16,072	-	113,825

(注) 1. 帳簿価額のその他に含まれる設備は建物、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(b) 事業所別の状況

会社名	セグメントの名称	事業所名	所在地	従業員数 (人)
Rockefeller Group International, Inc.	海外事業	本社	米国ニューヨーク州	81
Rockefeller Group Development Corp.	"	本社 ほか	米国ニューヨーク州 ほか	238
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	"	本社 ほか	米国ニューヨーク州	2
Mitsubishi Estate London Limited	"	本社	英国ロンドン市	20
Mitsubishi Estate Asia Pte.Ltd.	"	本社 ほか	シンガポール ほか	53
MEC Global Partners Holdings LLC	投資マネジメント事業	本社	米国ニューヨーク州	4
TA Realty LLC	"	本社 ほか	米国マサチューセッツ州 ほか	135
MEC Global Partners America	"	本社	米国マサチューセッツ州	6
TA Digital Group LLC	"	本社	米国バージニア州	11
Patron Capital Advisers LLP	"	本社 ほか	英国ロンドン市 ほか	50
Europa Capital Partners LLP	"	本社 ほか	英国ロンドン市 ほか	47
MEC Global Partners Asia Pte.Ltd.	"	本社	シンガポール	18

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、連結会社各社が個別に策定した事業計画に基づき計画しておりますが、事業部門全体及びグループ全体で投資効率をより向上させるべく、必要に応じて当社にて調整しております。

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は以下のとおりであります。その所要資金につきましては、借入金、社債の発行及び自己資金でまかなう予定であります。資金需要に合わせ、その時点での最適な資金調達手段を選択することとしており、現時点で詳細は確定しておりません。

なお、当連結会計年度後1年間の設備投資は733,000百万円を予定しております。

(1) 設備の新設等計画

コマーシャル不動産事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		新築工事着工及び完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	(仮称) 赤坂二・六丁目地区 開発計画 *1	東京都 港区	東街区 延床面積 約167,650㎡ 地上40階 地下4階	未定	11,397	2024年 1月 ~ 2028年 3月
			西街区 延床面積 約38,150㎡ 地上18階 地下3階			2024年 2月 ~ 2028年 3月

(注) *1. 国際新赤坂ビル等の一体的な建替計画であります。投資予定金額の総額については、建築工事費等が未確定であるため、未定であります。本事業は共同事業であり、既支払額は当社持分に係る金額を記載したものです。

丸の内事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		新築工事着工及び完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	大手町ゲートビル (仮称) 内神田一丁目計画) *1	東京都 千代田区	延床面積 約85,200㎡ 地上26階 地下3階	未定	36,266	2022年 7月 ~ 2026年 7月
当社、 メック都市 開発9号特 定目的会 社、 TOKYO390特 定目的会 社及び 匿名組合 大手町開発	TOKYO TORCH (東京駅前 常盤橋プロジェクト) *2	東京都 千代田区 ほか	常盤橋タワー (A棟) 延床面積 約146,000㎡ 地上38階 地下5階	未定	134,611	2021年 6月 竣工
			Torch Tower (B棟) 延床面積 約553,000㎡ 地上62階 地下4階			2023年 9月 ~ 2028年 6月
			変電所棟 (C棟) 延床面積 約20,000㎡ 地下4階			2018年 1月 ~ 2028年 6月
			銭瓶町ビル (D棟) 延床面積 約30,000㎡ 地上 9階 地下3階			2022年 3月 竣工

(注) *1. 投資予定金額の総額については、建築工事費等が未確定であるため、未定であります。本事業は共同事業であり、既支払額は当社持分に係る金額を記載したものです。

*2. 大和呉服橋ビル、日本ビル、朝日生命大手町ビル、JXビル及びTOKIWAブリッジ(旧称: JFE商事ビル)の一体的な建替計画であります。投資予定金額の総額については、建築工事費等が未確定であるため、未定であります。本事業は共同事業であり、既支払額は当社、メック都市開発9号特定目的会社、TOKYO390特定目的会社及び匿名組合大手町開発持分に係る金額を記載したものです。

海外事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		新築工事着工 及び 完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
Mitsubishi Estate Europe Limited 及びその子会社	72 Upper Ground *1	英国ロンドン市	延床面積 約91,200m ² 南棟 地上25階 地下2階 北棟 地上14階 地下2階	160,000	54,549	2025年 4月 ~ 2029年度

(注) *1. Mitsubishi Estate Europe Limited及びその子会社が保有する、旧ITV本社・スタジオピルの一体的な建替計画であります。

(2) 設備の改修計画

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	投資予定金額		着手及び 完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	既存ビル	東京都 ほか	コマーシャル不動産 事業	19,000	-	2026年 4月 ~ 2027年 3月
当社	既存ビル	東京都 千代田区 ほか	丸の内事業	16,000	-	2026年 4月 ~ 2027年 3月
Mitsubishi Estate Europe Limited 及びその子会社	1 Victoria Street	英国ロンドン市	海外事業	88,000	14,235	2025年 4月 ~ 2028年度

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,980,000,000
計	1,980,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2026年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2026年6月24日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,217,233,706	1,217,233,706	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は 100株であります。
計	1,217,233,706	1,217,233,706	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2026年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

イ. 当社は、2006年6月29日の定時株主総会において、取締役に対してストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額の上限及び当該新株予約権の内容を決議したことを受け、2015年7月31日の取締役会において、取締役の報酬の一部として、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、在任する当社取締役（ただし社外取締役を除く）に対して新株予約権を割り当てることを決議しております。

決議年月日	2015年7月31日	
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役	9
新株予約権の数（個）*5	*1	4
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）*5	*2	普通株式 4,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）*6		1
新株予約権の行使期間 *6	自 2015年8月18日 至 2045年8月17日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）*6	発行価格	2,691
	資本組入額	1,346
新株予約権の行使の条件 *6	*3	
新株予約権の譲渡に関する事項 *6	第三者への譲渡、質入その他一切の処分不可	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項*6	*4	

ロ. 当社は、2006年6月29日の定時株主総会において、取締役に対してストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額の上限及び当該新株予約権の内容を決議したことを受け、2014年7月31日の取締役会において、取締役の報酬の一部として、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、在任する当社取締役（ただし社外取締役を除く）に対して新株予約権を割り当てることを決議しております。

決議年月日	2014年7月31日	
付与対象者の区分及び人数（名）	取締役	9
新株予約権の数（個）*5	*1	1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）*5	*2	普通株式 1,000
新株予約権の行使時の払込金額（円）*6		1
新株予約権の行使期間 *6	自 2014年8月16日 至 2044年8月15日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）*6	発行価格	2,265
	資本組入額	1,133
新株予約権の行使の条件 *6	*3	
新株予約権の譲渡に関する事項 *6	第三者への譲渡、質入その他一切の処分不可	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項*6	*4	

(注) *1. 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

*2. 単元株式数は100株であります。

*3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（以下、「新株予約権者」という。）は、上記の行使期間内において、当社の取締役、執行役、監査役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 上記(1)にかかわらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。

- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。
- *4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
- 残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
- 再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
- 組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。
- 募集新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。
- ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。
- 調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率
- 調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日（基準日を定めないときは、その効力発生日）以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。
- また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。
- また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権者に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
- 交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行行使することができる期間
- 上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
- 次に準じて決定する。
- 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。
- 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
- 譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

以下の 、 、 、 又は の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、執行役、監査役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

上記にかかわらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

*5. 当事業年度の末日（2026年3月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2026年5月31日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

*6. 当事業年度の末日（2026年3月31日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2026年5月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
2021年5月21日 *1	150,390	1,391,478,706	135	142,414	135	171,526
2022年11月30日 *2	67,190,400	1,324,288,306	-	142,414	-	171,526
2024年5月31日 *2	53,012,100	1,271,276,206	-	142,414	-	171,526
2024年11月29日 *2	20,437,500	1,250,838,706	-	142,414	-	171,526
2025年11月28日 *2	33,605,000	1,217,233,706	-	142,414	-	171,526

(注)*1. 有償第三者割当

発行価格 1,798円

資本組入額 899円

割当先 執行役、執行役員及びグループ執行役員 計33名

*2. 自己株式の消却による減少であります。

(5)【所有者別状況】

2026年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	125	50	984	1,029	166	69,608	71,963	-
所有株式数 (単元)	3	4,190,719	203,061	883,027	6,058,448	1,218	826,382	12,162,858	947,906
所有株式数の 割合(%)	0.00	34.46	1.67	7.26	49.81	0.01	6.79	100.00	-

(注)株証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に24単元及び「単元未満株式の状況」に62株含まれており、また、自己株式は「個人その他」に107,636単元及び「単元未満株式の状況」に4株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2026年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	東京都港区赤坂1の8の1	187,856	15.57
(株)日本カストディ銀行 信託口	東京都中央区晴海1の8の12	73,993	6.13
明治安田生命保険(相) (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	東京都千代田区丸の内2の1の1 (東京都中央区晴海1の8の12)	42,194	3.49
THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDONSECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 (株)みずほ銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都港区港南2の15の1)	36,867	3.05
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2の15の1)	31,186	2.58
JP MORGAN CHASE BANK 385642 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2の15の1)	28,742	2.38
(株)竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町4の1の13	18,150	1.50
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2の15の1)	17,352	1.43
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (新宿区新宿6の27の30)	16,289	1.35
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505301 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2の15の1)	14,425	1.19
計	-	467,057	38.71

2026年1月8日付にて野村證券(株)より株券等の大量保有報告書が公衆の縦覧に供されましたが、当事業年度末現在における実質保有の状況が完全に確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による2025年12月31日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
野村證券(株)	東京都中央区日本橋1の13の1	4,522	0.37
ノムラ インターナショナル ピーエルシー (NOMURA I NTERNATIONAL P L C)	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	3,185	0.26
野村アセットマネジメント(株)	東京都江東区豊洲2の2の1	54,211	4.45

2025年1月7日付にてブラックロック・ジャパン(株)より株券等の大量保有報告書が公衆の縦覧に供されましたが、当事業年度末現在における実質保有の状況が完全に確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による2024年12月31日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
ブラックロック・ジャパン(株)	東京都千代田区丸の内1の8の3	23,697	1.89
アペリオ・グループ・エルエルシー	米国 カリフォルニア州 サウスリート市 スリー・ハーバー・ドライブ・スイート 204	2,040	0.16
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	967	0.08
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,866	0.15
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	2,112	0.17
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(オーストラリア)リミテッド	オーストラリア国 ニュー・サウス・ ウェールズ州 シドニー市 チフリー・スク エア 2 チフリー・タワー レベル37	2,358	0.19
ブラックロック(ネザerland)BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 ア ムステルブレイン 1	6,498	0.52
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベ ニュー 12	10,135	0.81
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベ イ・ストリート 161、2500号	3,208	0.26
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	アイルランド共和国 ダブリン ボールスブ リッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	10,620	0.85
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	21,497	1.72
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	19,742	1.58
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユークー)リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベ ニュー 12	2,453	0.20

2024年7月29日付にて(株)三菱UFJフィナンシャル・グループより株券等の大量保有報告書が公衆の縦覧に供されましたが、当事業年度末現在における実質保有の状況が完全に確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による2024年7月22日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(株)三菱UFJ銀行	東京都千代田区丸の内1の4の5	15,489	1.22
三菱UFJ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	41,361	3.25
三菱UFJアセットマネジメント(株)	東京都港区東新橋1の9の1	13,420	1.06
三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	東京都千代田区大手町1の9の2	3,893	0.31

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2026年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 10,763,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,205,522,200	12,055,222	-
単元未満株式	普通株式 947,906	-	一単元(100株)未 満の株式
発行済株式総数	1,217,233,706	-	-
総株主の議決権	-	12,055,222	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」には(株)証券保管振替機構名義の株式2,400株(議決権24個)が含まれておりま
す。

2. 「単元未満株式」には当社所有の自己株式4株、(株)証券保管振替機構名義の株式62株が含まれております。

【自己株式等】

2026年3月31日現在

所有者の氏名又は 名称	所有者の住所	自己名義所有株 式数(株)	他人名義所有株 式数(株)	所有株式数の合 計(株)	発行済株式総数に対 する所有株式数の割 合(%)
三菱地所(株)	東京都千代田区 大手町1の1の1	10,763,600	-	10,763,600	0.88
計	-	10,763,600	-	10,763,600	0.88

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号、会社法第155条第7号、会社法第155条第8号及び会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第8号による取得（所在不明株主の株式買取）

区分	株式数（株）	価額の総額（百万円）
取締役会（2026年5月13日）での決議状況 （取得日 2026年5月14日）	243,850	買取単価に買取対象株式数を乗じた金額（注）2
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び単価の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合（％）	-	-
当期間における取得自己株式	243,850	1,053
提出日現在の未行使割合（％）	-	-

（注）1. 会社法第197条第3項及び第4項に基づく所在不明株主からの株式買取りによる取得を行ったものであります。
 2. 買取単価は、上記買取日の東京証券取引所における当社普通株式の終値であります。

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条の規定に基づく取得

区分	株式数（株）	価額の総額（百万円）
取締役会（2025年5月12日）での決議状況 （取得期間 2025年5月13日～2025年11月12日）	60,000,000	100,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	33,605,000	99,999
残存決議株式の総数及び単価の総額	26,395,000	0
当事業年度の末日現在の未行使割合（％）	43.9	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合（％）	43.9	0.0

（注）1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。
 2. 当期間とは、事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(2026年2月9日)での決議状況 (取得期間 2026年2月10日~2026年3月31日)	13,000,000	30,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	6,128,800	29,999
残存決議株式の総数及び単価の総額	6,871,200	0
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	52.8	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	52.8	0.0

- (注) 1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。
2. 当期間とは、事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(2026年5月13日)での決議状況 (取得期間 2026年5月14日~2026年11月13日)	20,000,000	50,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び単価の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	1,245,100	5,064
提出日現在の未行使割合(%)	93.7	89.8

- (注) 1. 自己株式の取得方法は、東京証券取引所における市場買付であります。
2. 当期間とは、事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。
3. 当期間における取得自己株式には、2026年6月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した自己株式は含まれておりません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	6,943	24
当期間における取得自己株式	498	2

- (注) 当期間における取得自己株式には、2026年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の取得による株式は含まれておりません。

会社法第155条第13号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	2,457	-
当期間における取得自己株式	-	-

- (注) 譲渡制限付株式報酬制度における無償取得によるものであります。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	33,605,000	96,766	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 *2	229,234	570	80,327	327
保有自己株式数	10,763,604	-	12,172,725	-

(注) 1. 当期間における処分自己株式には、2026年6月1日からこの有価証券報告書提出日までのストックオプションの行使及び単元未満株式の売却等による株式は含まれておりません。

*2. 当事業年度の内訳は、ストックオプションの行使(株式数25,000株)、単元未満株式の売却(株式数148株)及び譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分(株式数204,086株)であります。また、当期間の内訳は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分(株式数80,327株)であります。

3【配当政策】

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を努めていくことを利益配分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。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2025年11月10日 取締役会決議	28,057	23
2026年6月26日 定時株主総会決議 (予定)	27,748	23

内部留保資金につきましては、上記利益配分の考え方に記載のとおり丸の内再構築をはじめとする今後の資金需要に充当いたします。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

企業統治の体制

当社は、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせることによる「真の企業価値の向上」の実現を目指しており、その実現に向けた経営の最重要課題の一つとしてコーポレート・ガバナンス体制の整備・推進を位置付けております。

コーポレート・ガバナンス体制の整備・推進に当たっては、経営監督と業務執行それぞれの役割明確化と機能強化を図るとともに、株主をはじめとするステークホルダーに対する説明責任を果たすべく、経営の透明性及び客観性の確保に努めることを基本としております。

・企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法上の機関設計として指名委員会等設置会社を採用しており、取締役会が経営監督機能を担うとともに、個別の業務執行の決定については可能な限り執行役に権限委譲を行い、業務執行権限・責任の明確化及び意思決定の迅速化を推進することにより、執行・監督それぞれの更なる役割明確化と機能強化を図っております。また、社外取締役が過半数を占める指名・監査・報酬の3委員会が、取締役候補者の指名や役員報酬決定、取締役・執行役の職務執行の監査等を行うことにより、意思決定プロセスの高度化及び透明性の向上を図ることが、株主をはじめとするステークホルダーの負託に応えるとともに、中長期的な企業価値向上の実現に資するものと判断しております。

(ア) 取締役会

取締役会は、当社の経営の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役の職務執行の監督を行っております。2026年6月24日現在、14名の取締役に構成され、うち社外取締役は7名となっており、議長は執行役を兼務しない取締役会長が務めております。取締役会は、法令又は定款で定める取締役会決議事項以外の業務執行について、大幅に執行役に権限委譲を行っており、業務執行責任・権限の明確化と意思決定の迅速化を図っております。

当社は、2026年6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役14名選任の件」を提案しており、当該議決が承認可決されると、取締役は14名（内、社外取締役は7名）となります。

構成員の氏名

(2) 役員の状況 役員一覧（ア）a. 取締役の状況 参照

取締役会の活動状況

・2025年度における取締役会の開催頻度及び具体的な検討事項

2025年度においては、取締役会を9回開催しました。

中間配当及び2026年度年次計画の策定等を決議いたしました。

「長期経営計画 2030」で定める長期的な視点での株主価値・社会価値向上に向けた経営の進捗状況を適切に取締役会としてモニタリングするべく各担当役員より報告を受けており、また、指名・監査・報酬各委員会報告を各委員長より受けております。

・2025年度における個々の取締役の出席状況（出席回数／開催回数）

吉田取締役	9回／9回
中島取締役	9回／9回
長沼取締役	2回／2回（ ）
四塚取締役	7回／7回（ ）
梅田取締役	9回／9回
平井取締役	9回／9回
西貝取締役	2回／2回（ ）
片山取締役	9回／9回
木村取締役	7回／7回（ ）
白川取締役	9回／9回
成川取締役	9回／9回
岡本取締役	9回／9回
メラニー取締役	9回／9回
末吉取締役	9回／9回
藺田取締役	9回／9回
織田取締役	9回／9回

() 四塚及び木村取締役の取締役会出席状況は、2025年6月27日就任以降に開催された取締役会を対象としております。長沼及び西貝取締役の取締役会出席状況は、2025年6月27日退任以前に開催された取締役会を対象としております。

(イ) 委員会

() 指名委員会

指名委員会は、株主総会に提出する取締役選解任に関する議案の内容を決定します。2026年6月24日現在の委員は4名であり、4名全員が社外取締役となっております。

構成員の氏名

(2) 役員の状況 役員一覧(ア) a. 取締役の状況(注)3. 参照

指名委員会の活動状況

・ 2025年度における指名委員会の開催頻度及び具体的な検討事項

2025年度においては、指名委員会を5回開催しました。

指名委員会にて策定した選任基準に基づき、次期取締役候補者を決定し、執行役の選任について取締役会での決議に先立ち、報告・審議を実施しました。また、「執行役社長の後継者計画」を踏まえ、その取組状況について、執行役社長と審議の上、取締役会に報告しました。

・ 2025年度における個々の指名委員の出席状況(出席回数/開催回数)

白川指名委員 5回/5回

岡本指名委員 5回/5回

メラニー指名委員 5回/5回

藺田指名委員 5回/5回

() 監査委員会

監査委員会は、取締役及び執行役の職務執行の監査や監査報告の作成、株主総会に提出する会計監査人の選解任並びに不再任に関する議案の内容の決定等を行います。2026年6月24日現在の委員は5名、うち3名が社外取締役です。また、社外取締役の中から委員長を選任しております。

構成員の氏名

(2) 役員の状況 役員一覧(ア) a. 取締役の状況(注)3. 参照

監査委員会の活動状況

(3) 監査の状況 監査委員会監査の状況 参照

() 報酬委員会

報酬委員会は、取締役及び執行役の報酬決定に係る方針及び個人別の報酬額の決定を行います。2026年6月24日現在の委員は4名であり、4名全員が社外取締役となっております。

構成員の氏名

(2) 役員の状況 役員一覧(ア) a. 取締役の状況(注)3. 参照

報酬委員会の活動状況

・ 2025年度における報酬委員会の開催頻度及び具体的な検討事項

2025年度においては、報酬委員会を11回開催しました。

報酬委員会にて定めた執行役及び取締役の報酬決定に関する方針に基づき、執行役及び取締役の個人別の報酬等の内容を決定しました。また、報酬制度の改正の要否についても審議しました。

・ 2025年度における個々の報酬委員の出席状況(出席回数/開催回数)

白川報酬委員 11回/11回

岡本報酬委員 11回/11回

メラニー報酬委員 11回/11回

藺田報酬委員 11回/11回

(ウ) 執行役

執行役は、取締役会の決議により選任し、取締役会から委任された業務執行の決定及び業務の執行を行います。2026年6月24日現在の執行役は16名となっております。

(エ) 執行役員及びグループ執行役員

執行役員及びグループ執行役員は取締役会の決議により選任し、所管部署又は所管グループ会社における業務の執行を行います。2026年6月24日現在、執行役員は11名、グループ執行役員は9名となっております。

(オ) 各種会議体の概要

「経営戦略会議」は、当社グループ全体の経営戦略に関する議論を行う場であり、社長、副社長、コーポレートスタッフ担当役員及び社長の指名する者で構成され、定期的を開催しております。

「経営会議」は、当社グループの業務執行に係る重要な意思決定を行うための審議機関であり、社長以下、統括役員、コーポレートスタッフ担当役員、常勤監査委員及び社長の指名する者で構成され、原則として毎週1回の頻度で開催しております。

この「経営会議」における議論・経営判断の高度化を図るため、下部組織として各機能グループ及び各事業グループの事業戦略の策定をはじめとする、重要な経営方針に関する事項等の協議や進捗状況の確認等を行う「グループ戦略コミッティ」や、特に重要な投資案件について「経営会議」で審議する前に論点等を整理する「投資委員会」を設置しております。

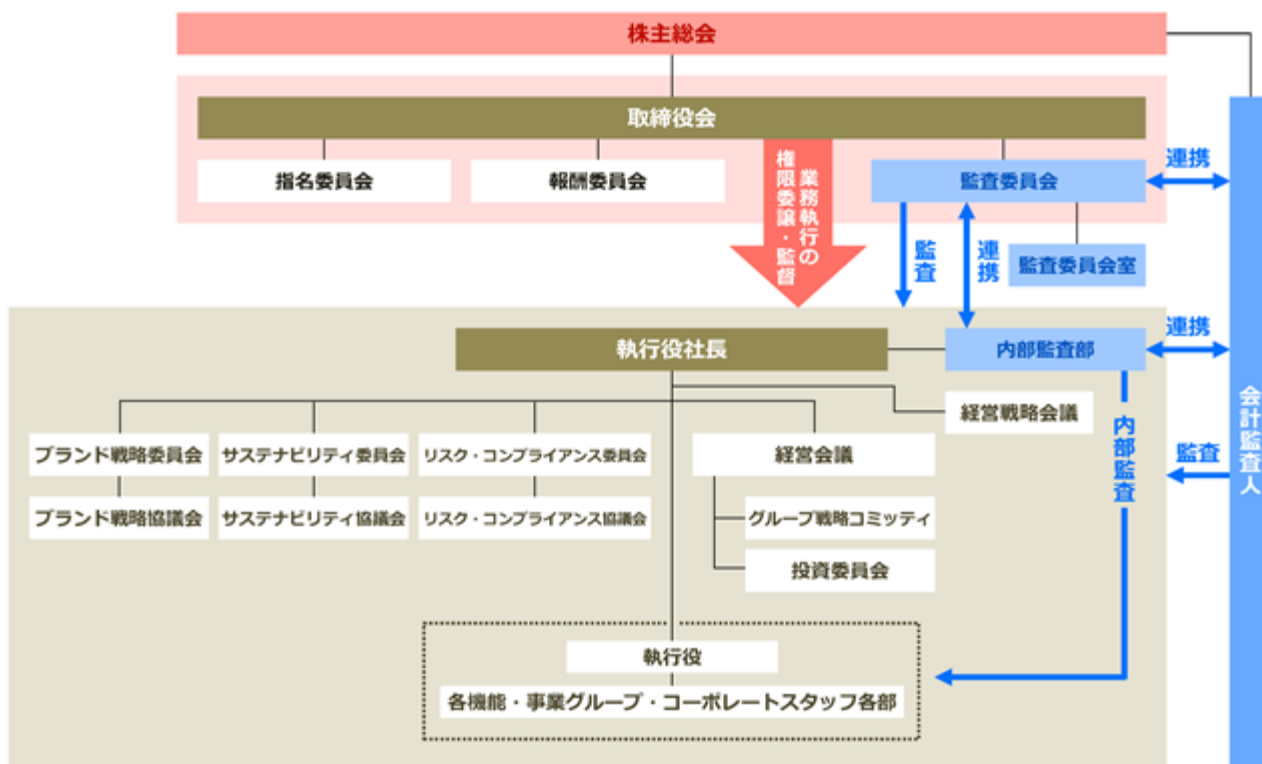
「ブランド戦略委員会」は、当社グループにおけるブランド推進を統括する機関として、当社の社長（委員長・議長）、経営企画部担当役員及び広報部担当役員（副委員長）、統括役員並びに担当役員等で構成され、取締役会長、常勤監査委員及び外部有識者等も適宜参加し、年2～3回の定例開催と適宜臨時開催を実施することとしております。

「サステナビリティ委員会」は、当社グループにおけるサステナビリティの推進を統括する機関として、当社の社長（委員長・議長）、サステナビリティ統括責任者（副委員長）、統括役員、担当役員及び主要グループ会社社長等で構成され、取締役会長及び常勤監査委員に加え、適宜外部有識者等も参加し、年2回の定例開催と適宜臨時開催を実施することとしております。

「リスク・コンプライアンス委員会」は、当社グループにおけるリスクマネジメント及びコンプライアンスの推進を統括する機関として、当社の社長（委員長・議長）、リスクマネジメント・コンプライアンス担当役員（副委員長）、統括役員、担当役員及び主要グループ会社社長等で構成され、取締役会長及び常勤監査委員に加え、適宜外部有識者等も参加し、年2回の定例開催と適宜臨時開催を実施することとしております。

〔当社グループのコーポレート・ガバナンス体制〕

2026年6月24日現在



・内部統制システムの整備の状況及びリスク管理体制の整備の状況

会社法及び会社法施行規則に規定される業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下のとおりであります。

(ア) 執行役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社では、当社グループの保有する情報資産を適切に取り扱い、情報セキュリティを継続的に改善し、そのレベルを向上させるため、「三菱地所グループ情報管理基本規則」に基づき、リスクマネジメント担当役員を最高情報管理責任者、情報システム担当役員を最高情報システム管理責任者、情報システムセキュリティ担当役員を最高情報システムセキュリティ管理責任者とし、リスク・コンプライアンス委員会が全社的な統括を行う。

そうした体制の下、当社の保有する情報の保護や取扱いに必要な管理対策の基本的事項のほか、文書の保存方法・期間や廃棄ルール等の文書の保管及び廃棄に関する事項、情報システム及び電子情報の保護に関する事項並びに情報インシデント発生時の対応に関する事項等についての規則を整備し、それらの運用を通じて、執行役の職務の執行に係る情報の適切な保存及び管理を行う。

(イ) 当社及び子会社における損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社グループでは、当社グループが企業経営を行っていく上で、事業に関連する内外の様々なリスクを適切に評価及び管理し、当社グループの企業価値を維持・増大していくために、当社グループにおける全ての事業活動を対象としてリスクマネジメントを実践する。

具体的には、当社グループの全ての役職員によって遂行されるべきリスクマネジメント体制を制度化することにより適切なリスクマネジメントを実現するべく、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」を制定し、その定めにより、当社において、当社グループのリスクマネジメントの推進を統括する機関として「リスク・コンプライアンス委員会」を、また、リスクマネジメントに関する情報の集約等、実務的な合議体として「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ位置づけるほか、取締役会の決議により任命されたリスクマネジメント担当役員をリスクマネジメント統括責任者とし、リスクマネジメント体制の整備・推進を図る。

一方、こうしたリスクマネジメント体制を基礎としつつ、当社においては、具体的事業のなかで、特に重要な投資案件の意思決定に当たっては、「経営会議」での審議の前に、経営会議の諮問機関である「投資委員会」で審議を行い、リスクの内容や程度、リスクが顕在化した場合に備えた対応策等についてチェックを行う。

また、緊急事態発生時の行動指針や連絡・初動体制、事業継続計画体制等については、取締役会の決議により防災担当役員を任命してその整備に当たるとし、マニュアルやガイドライン等の整備やその運用、定期的な訓練や体制・計画等の見直し、拡充等を行う。

内部監査部は、リスクマネジメントの実効性を高めるべく、「内部監査規程」に従って内部監査活動を行う。

また、当社グループでは、健全な事業活動を通じて長期的な価値を生み出すことにより、企業価値の持続的な向上と社会の持続的な発展、地球環境の保全に努めるべく、サステナビリティを推進する。サステナビリティを推進する体制として、「三菱地所グループサステナビリティ規程」を制定し、その定めにより、当社において、当社グループのサステナビリティの推進を統括する機関として「サステナビリティ委員会」を、また、サステナビリティの推進に関する情報の集約等、実務的な合議体として「サステナビリティ協議会」をそれぞれ位置づけ、当社グループと社会、双方の持続可能性確立のための取り組みを行う。

(ウ) 当社の執行役並びに子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社グループでは、企業の社会的責任を果たしていくなかで、当社の執行役並びに子会社の取締役等の職務執行が効率的に行われることを確保するために、当社グループに適した経営機構を継続的に整備する。この方針の下、当社では、機関設計として指名委員会等設置会社を採用し、業務執行の決定に関する権限を大幅に執行役に委任することで、経営監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化及び意思決定の迅速化を図るほか、統括役員及び担当役員の配置や執行役員・グループ執行役員制度の採用、社内規則に基づく職務権限及び意思決定ルールの整備等により、効率的に職務の執行を行う。

(エ) 当社の執行役及び使用人並びに子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社グループでは、「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」を定め、その徹底を図ることで、役職員が遵守すべき行動規準を示すとともに、当社では、指名委員会等設置会社として、取締役会による経営監督、監査委員会による監査活動等を行う。

また、「三菱地所グループコンプライアンス規程」の定めに基づき、リスク・コンプライアンス委員会による全社的な統括、リスク・コンプライアンス協議会による実務的な協議を行うとともに、取締役会の決議により任命されたコンプライアンス担当役員をコンプライアンス統括責任者とし、当社グループのコンプライアンスに関する総合的な管理及び推進等を行うほか、予防法務活動、リスクマネジメント推進活動、内部監査活動等を通じて、執行役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保する。

このほか、コンプライアンスに関する相談及び通報等の当社グループ及び取引先も含めた窓口として当社内及び社外にヘルプラインを設置し、運用する。

(オ) 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制その他の当社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループでは、グループ全体の行動規範となる「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」等を定め、リスク・コンプライアンス委員会による統括の下、その徹底を図ることで、グループをあげて遵法経営の実践、企業倫理の実践及び業務の適正の確保に努める。

また、当社においては、グループ会社の経営推進やスタッフ機能の支援等のグループ会社に係る業務を所管する部署を定め、全社経営計画とグループ会社に関する施策を連動させる体制を構築するとともに、「三菱地所グループ経営規程」の運用を通じて、一定の重要事項については必ず当社とグループ会社が協議ないし情報交換を行うこととすることなどにより、グループ会社の経営の適正性、効率性の促進とリスクマネジメントの強化に努め、当社グループ全体の価値最大化の達成を目標としてグループ経営に取り組む。

さらには、当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「三菱地所グループ/財務報告に係る内部統制の基本的な方針（基本規程）」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。

- (カ) 監査委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人に対する監査委員会の指示の実効性の確保に関する事項

「職制」等の定めにより、監査委員会の職務を補助すべき組織として「監査委員会室」を設置する。監査委員会室には、専任の室長以下、監査委員会の職務の補助に必要な人員を配置する。

監査委員会室の室長は、監査委員会の指示に従い所属員を指揮し担当事務を遂行する。

- (キ) 前号の使用人の執行役からの独立性に関する事項

監査委員会室長の人事異動、懲罰等については、監査委員会の同意を得た上で行うこととする。また、監査委員会室長以外の監査委員会室員の人事異動、懲罰等については、監査委員会室長と事前に協議の上行うこととする。

- (ク) 当社の取締役、執行役及び使用人並びに子会社の取締役等及び使用人、又はこれらの者から報告を受けた者が監査委員会に報告をするための体制その他の監査委員会への報告に関する体制

当社では、法令もしくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認められるときは、取締役、執行役、使用人を問わず、速やかにその旨を監査委員会に対して報告することはもとより、稟議書等の重要書類について社内規則により常勤監査委員への書類回覧を義務づけるとともに、監査委員を窓口とする内部通報制度を設置する。また、内部監査結果やコンプライアンス推進活動の状況、リスクマネジメント推進活動の状況、コンプライアンスに関する相談及び通報等の当社グループ及び取引先も含めた窓口として当社内及び社外に設置したヘルプラインの運用状況等、監査委員会の職務上必要と判断される事項について定期的に報告を行う。さらに、「三菱地所グループ経営規程」等の定めにより、グループ会社の取締役等や使用人より報告を受けた事項について、常勤監査委員が出席する経営会議等において情報共有を図る。

- (ケ) 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
当社グループでは、全ての役職員が、「三菱地所グループコンプライアンス規程」の定めによりコンプライアンスを遵守する責任を負い、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」の定めによりリスクに関わる情報を収集し報告する責任を負うとともに、公益通報者保護法を踏まえ、監査委員を窓口とする内部通報制度並びに当社内及び社外に設置したヘルプラインについて、通報者等に対する保護や是正措置等の通知に係る対応方針等に関する規則を整備・運用すること等により、前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する。

- (コ) 監査委員の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査委員は、監査委員会が定める監査基準の定めにより、監査委員会の職務の執行上必要と認める費用について、予め会社に請求することができ、また、緊急又は臨時に支出した費用については、事後会社に償還を請求することができる。

当社は、監査委員の請求に基づき、監査委員会の職務の執行に必要な費用を支払う。

- (サ) その他監査委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

常勤監査委員は、監査委員会が定める監査基準に従い、執行役社長をはじめとする当社経営陣、内部監査部その他監査委員会の職務上必要と判断される部署及び当社会計監査人等と定期的に会合を行い、意見交換等を行う。また、常勤監査委員は、経営会議等重要な会議に出席する。

・責任限定契約の内容の概要

社外取締役の白川方明、成川哲夫、岡本毅、メラニー・ブロック、末吉互、園田綾子及び織田直祐の7氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、当社との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、1,000万円又は法令が定める額のいずれか高い額としております。

・役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、被保険者を当社の取締役、執行役、執行役員及びグループ執行役員、国内子会社の取締役、監査役及び執行役員、子会社以外の法人へ派遣する当社の役職員であって当該法人において会社法上の役員又は執行役の地位にある者並びに当社あるいは国内子会社から出向している海外子会社の役員等とした、会社法第430条の3第1項に規定された役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、保険料については、当社が全額負担しております。

当該保険契約は、被保険者がその職務の執行に関して責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害賠償金や争訟費用等について填補するものです（ただし、犯罪行為や故意の法令違反行為などに起因する損害等は補償の対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています）。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は18名以内とする旨を定款に定めております。

当社の取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う旨を定款に定めております。

取締役会にて決議できる株主総会決議事項

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。また、株主への機動的な利益配分を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株式会社の支配に関する基本方針

当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容は、以下のとおりです。

当社は、当社の成長に資する経営計画を策定し、これを着実に実行するとともに、コーポレート・ガバナンスの強化に努めていくこと等を通じ、当社の企業価値及び株主共同の利益の向上に取り組んで参ります。また、当社株式の大量買付を行おうとする者に対しては、株主の皆様が大規模買付行為の是非を適切に判断するために必要かつ十分な情報の提供を求め、あわせて独立性を有する社外取締役の意見を尊重した上で取締役会の意見等を開示し、株主の皆様の検討のための時間と情報の確保に努める等、金融商品取引法、会社法その他関連法令に基づき、適切な措置を講じて参ります。

(2)【役員の状況】

役員一覧

(ア) 2026年6月24日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

男性24名 女性2名 (役員のうち女性の比率7.7%)

a. 取締役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	吉田 淳一	1958年5月26日生	1982年 4月 当社入社 2012年 4月 執行役員ビルアセット業務部長 2014年 4月 常務執行役員 2016年 6月 取締役兼執行役常務 2017年 4月 取締役兼代表執行役 執行役社長 2023年 4月 取締役会長(現任)	注2	116
取締役	中島 篤	1963年8月9日生	1986年 4月 当社入社 2015年 4月 執行役員及びロックフェラーグループインターナショナル社取締役社長 2016年 4月 執行役員欧米事業部長 2017年 4月 執行役員海外業務企画部長 2018年 4月 執行役常務 2022年 4月 代表執行役 執行役専務 2022年 6月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2023年 4月 取締役兼代表執行役 執行役社長(現任)	注2	100
取締役	四塚 雄太郎	1965年9月8日生	1988年 4月 当社入社 2017年 4月 執行役員経理部長 2018年 4月 グループ執行役員及び三菱地所アジア社取締役社長 2020年 4月 執行役常務 2023年 4月 代表執行役 執行役専務 2025年 6月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2026年 4月 取締役兼代表執行役 執行役副社長(現任) (担当) 社長補佐 経営企画部 企画調査部 サステナビリティ推進部	注2	58
取締役	梅田 直樹	1965年11月5日生	1988年 4月 当社入社 2014年 4月 三菱地所ロンドン社取締役社長 2016年 4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)取締役社長 2018年 4月 グループ執行役員及びジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)取締役社長 2022年 4月 執行役常務 2022年 6月 取締役兼執行役常務(現任) (担当) 経理部 広報部	注2	48
取締役	平井 幹人	1969年1月7日生	1991年 4月 当社入社 2017年 4月 常盤橋開発部長 2020年 4月 経営企画部長 2022年 4月 執行役員経営企画部長 2023年 4月 執行役員 2023年 6月 取締役兼執行役 2025年 4月 取締役兼執行役常務(現任) (担当) 人事部 総務部 法務・コンプライアンス部 コンプライアンス リスクマネジメント 防災	注2	28
取締役	片山 浩	1959年3月2日生	1981年 4月 当社入社 2012年 4月 執行役員及びジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)取締役社長 2016年 4月 常務執行役員 2016年 6月 取締役兼執行役常務 2021年 4月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2022年 4月 取締役(現任)	注2	39
取締役	木村 透	1963年2月8日生	1986年 4月 当社入社 2016年 4月 執行役員ビル業務企画部長 2018年 4月 執行役員関西支店長 2020年 4月 執行役常務 2025年 6月 取締役(現任)	注2	57
取締役	白川 方明	1949年9月27日生	1972年 4月 日本銀行入行 2002年 7月 同行理事 2006年 7月 京都大学公共政策大学院教授 2008年 3月 日本銀行副総裁 2008年 4月 同行総裁 2013年 3月 同退任 2016年 6月 当社取締役(現任)	注2	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	成川 哲夫	1949年4月15日生	1974年 4月 ㈱日本興業銀行入行 1997年12月 ドイツ興銀社長 2004年 4月 ㈱みずほ銀行常務取締役 2006年 4月 興和不動産㈱専務執行役員企画管理本部長 2010年 4月 同社代表取締役社長 2012年10月 新日鉄興和不動産㈱代表取締役社長兼社長執行役員 2014年 6月 同社取締役相談役 2016年 6月 同社相談役 2017年 4月 同社相談役退任 2018年 6月 当社取締役 (現任)	注2	7
取締役	岡本 毅	1947年9月23日生	1970年 4月 東京瓦斯㈱入社 2010年 4月 同社代表取締役社長執行役員 2014年 4月 同社取締役会長 2018年 4月 同社取締役相談役 2018年 7月 同社相談役 2019年 6月 当社取締役 (現任) 2023年 6月 東京瓦斯㈱名誉顧問 (現任)	注2	5
取締役	メラニー・ブロック	1964年4月10日生	2003年 3月 ㈱AGENDA (現 ㈱Melanie Brock Advisory) 設立 代表取締役 (現任) 2010年 3月 豪日交流基金理事会役員 2010年10月 豪州食肉家畜生産者事業団駐日代表 2012年12月 オーストラリアン・ビジネス・アジア会長 2016年11月 在日オーストラリア・ニュージーランド商工会議所名誉会頭 (現任) 2018年 7月 オーストラリアNSW州ビジネス・シドニー・アンバサダー (現任) 2019年 7月 豪日研究センター理事会役員 (現任) 2019年10月 豪州政府機関アドバンス・グローバルアンバサダー (現任) 2022年 6月 当社取締役 (現任)	注2	1
取締役	末吉 互	1956年10月11日生	1983年 4月 弁護士登録 森綜合法律事務所 (現 森・濱田松本法律事務所) 入所 2007年 4月 末吉綜合法律事務所 (現 潮見坂綜合法律事務所) 開設 パートナー 2014年 7月 文部科学省文化審議会著作権分科会委員 2020年 1月 KTS法律事務所開設 パートナー (現任) 2023年 6月 当社取締役 (現任)	注2	0
取締役	園田 綾子	1963年8月28日生	1988年 8月 ㈱クレアン設立 代表取締役 2003年10月 NPO法人サステナビリティ日本フォーラム事務局長 2004年 6月 NPO法人日本サステナブル投資フォーラム理事 (現任) 2017年 2月 一般財団法人 (現公益財団法人) みらいIRITA代表理事 (現任) 2023年 2月 NPO法人サステナビリティ日本フォーラム理事 (現任) 2023年 6月 当社取締役 (現任) 2023年 8月 ㈱クレアン代表取締役会長 (現任)	注2	2
取締役	織田 直祐	1953年6月3日生	1977年 4月 日本鋼管㈱ (現 JFEスチール㈱) 入社 2012年 4月 同社代表取締役副社長 2016年 4月 JFE商事㈱代表取締役社長 2017年 6月 同社代表取締役社長及びJFEホールディングス㈱取締役 2021年 4月 JFE商事㈱特別顧問 2023年 4月 同社社友 (現任) 2024年 6月 当社取締役 (現任)	注2	0
計					467

- (注) 1. 取締役のうち、白川方明、成川哲夫、岡本毅、メラニー・ブロック、末吉互、園田綾子及び織田直祐の7名は、社外取締役であります。
2. 選任 (2025年6月27日) 後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
3. 当社は指名委員会等設置会社であり、各委員会の構成は次のとおりであります。なお、下線の委員は社外取締役であります。
- 指名委員会 委員長：岡本 毅 委員：白川方明、メラニー・ブロック、園田綾子
 監査委員会 委員長：成川哲夫 委員：片山 浩、木村 透、末吉 互、織田直祐
 報酬委員会 委員長：白川方明 委員：岡本 毅、メラニー・ブロック、園田綾子

b. 執行役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表執行役 執行役社長	中島 篤	1963年8月9日生	a. 取締役の状況参照	注	100
執行役副社長 社長特命事項担当	藤岡 雄二	1961年8月10日生	1984年 4月 当社入社 2016年 4月 グループ執行役員及び(株)メックアーバンリゾート東北取締役社長兼(株)東北ロイヤルパークホテル取締役社長 2018年 4月 執行役常務 2022年 4月 代表執行役 執行役専務 2025年 4月 代表執行役 執行役副社長 2026年 4月 執行役副社長(現任)	注	70
代表執行役 執行役副社長 社長補佐 経営企画部 企画調査部 サステナビリティ推進部担当	四塚 雄太郎	1965年9月8日生	a. 取締役の状況参照	注	58
代表執行役 執行役専務 投資マネジメント事業グループ統括 投資マネジメント事業部担当	長沼 文六	1962年9月8日生	1986年 4月 当社入社 2016年 4月 執行役員経営企画部長 2017年 4月 グループ執行役員及び(株)三菱地所設計代表取締役専務執行役員 2019年 4月 執行役常務 2019年 6月 取締役兼執行役常務 2021年 6月 取締役退任 2023年 4月 代表執行役 執行役専務 2023年 6月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2025年 6月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	74
代表執行役 執行役専務 コマーシャル不動産事業グループ統括 コマーシャル不動産業務企画部 コマーシャル不動産運営事業部担当	宮島 正治	1964年5月26日生	1987年 4月 当社入社 2016年 4月 グループ執行役員及び三菱地所レジデンス(株)取締役専務執行役員 2017年 4月 グループ執行役員及び三菱地所レジデンス(株)代表取締役専務執行役員 2020年 4月 グループ執行役員及び三菱地所レジデンス(株)代表取締役社長執行役員 2026年 4月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	72
代表執行役 執行役専務 営業機能グループ統括 営業企画部 ソリューション営業部 協創推進営業部担当	川端 良三	1964年12月22日生	1989年 4月 当社入社 2018年 4月 グループ執行役員及び三菱地所プロパティマネジメント(株)代表取締役社長執行役員 2023年 4月 執行役常務 2024年 4月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	63
代表執行役 執行役専務 丸の内事業グループ統括 丸の内業務企画部 丸の内運営事業部 商業事業部担当	荒木 治彦	1966年5月9日生	1989年 4月 当社入社 2019年 4月 グループ執行役員及び三菱地所投資顧問(株)取締役社長 2022年 4月 執行役常務 2025年 4月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	55
執行役常務 経理部 広報部担当	梅田 直樹	1965年11月5日生	a. 取締役の状況参照	注	48
執行役常務 住宅事業グループ統括 住宅業務企画部 住宅カスタマーリレーション推進部担当	相川 雅人	1968年3月25日生	1990年 4月 当社入社 2020年 4月 グループ執行役員及び三菱地所アジア社取締役社長 2023年 4月 執行役常務(現任)	注	45
執行役常務 関西支店担当	加藤 博文	1965年1月13日生	1989年 4月 当社入社 2021年 4月 グループ執行役員及び三菱地所ホーム(株)代表取締役社長 2023年 4月 執行役常務(現任)	注	39
執行役常務 事業開発企画部 空港事業部 上瀬谷事業計画室 横浜支店担当	竹田 徹	1965年10月31日生	1989年 4月 当社入社 2022年 4月 執行役員横浜支店長 2024年 4月 執行役常務(現任)	注	27
執行役常務 まちづくり推進部 スマートエネルギーデザイン部 丸の内開発部 TOKYO TORCH事業部担当	井上 俊幸	1966年6月21日生	1989年 4月 当社入社 2020年 4月 執行役員コマーシャル不動産戦略企画部長兼都市計画企画部長 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	42

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
執行役常務 海外事業グループ統括 海外業務企画部担当 兼三菱地所レジデンス㈱取締役副社長 執行役員	岩瀬 正典	1967年4月23日生	1991年 4月 当社入社 2021年 4月 グループ執行役員及びRockefeller Group International, Inc. Executive Vice President兼Mitsubishi Estate New York Inc. President兼MEC Global Partners Holdings LLC. Senior Vice President & CFO 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	33
執行役常務 ビル営業一部 ビル営業二部担当	村井 正裕	1968年12月3日生	1991年 4月 当社入社 2022年 4月 執行役員ビル営業部長 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	23
執行役常務 人事部 総務部 法務・コンプライアンス部 コンプライアンス リスクマネジメント 防災担当	平井 幹人	1969年1月7日生	a. 取締役の状況参照	注	28
執行役常務 物流施設事業部 都市開発一部 都市開発二部 ホテル事業部担当	岩田 聡	1968年8月6日生	1991年 4月 当社入社 2023年 4月 執行役員プロジェクト企画部長 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	19
計					802

(注) 2026年4月1日から2027年3月31日までであります。

(イ) 2026年6月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役14名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は以下のとおりとなる予定です。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容(役職名等)も含めて記載しております。

男性22名 女性3名 (役員のうち女性の比率12.0%)

a. 取締役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長	吉田 淳一	1958年5月26日生	1982年 4月 当社入社 2012年 4月 執行役員ビルアセット業務部長 2014年 4月 常務執行役員 2016年 6月 取締役兼執行役常務 2017年 4月 取締役兼代表執行役 執行役社長 2023年 4月 取締役会長(現任)	注2	116
取締役	中島 篤	1963年8月9日生	1986年 4月 当社入社 2015年 4月 執行役員及びロックフェラーグループインターナショナル社取締役社長 2016年 4月 執行役員欧米事業部長 2017年 4月 執行役員海外業務企画部長 2018年 4月 執行役常務 2022年 4月 代表執行役 執行役専務 2022年 6月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2023年 4月 取締役兼代表執行役 執行役社長(現任)	注2	100
取締役	四塚 雄太郎	1965年9月8日生	1988年 4月 当社入社 2017年 4月 執行役員経理部長 2018年 4月 グループ執行役員及び三菱地所アジア社取締役社長 2020年 4月 執行役常務 2023年 4月 代表執行役 執行役専務 2025年 6月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2026年 4月 取締役兼代表執行役 執行役副社長(現任) (担当) 社長補佐 経営企画部 企画調査部 サステナビリティ推進部	注2	58
取締役	梅田 直樹	1965年11月5日生	1988年 4月 当社入社 2014年 4月 三菱地所ロンドン社取締役社長 2016年 4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)取締役社長 2018年 4月 グループ執行役員及びジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)取締役社長 2022年 4月 執行役常務 2022年 6月 取締役兼執行役常務(現任) (担当) 経理部 広報部	注2	48
取締役	平井 幹人	1969年1月7日生	1991年 4月 当社入社 2017年 4月 常盤橋開発部長 2020年 4月 経営企画部長 2022年 4月 執行役員経営企画部長 2023年 4月 執行役員 2023年 6月 取締役兼執行役 2025年 4月 取締役兼執行役常務(現任) (担当) 人事部 総務部 法務・コンプライアンス部 コンプライアンス リスクマネジメント 防災	注2	28
取締役	藤岡 雄二	1961年8月10日生	1984年 4月 当社入社 2016年 4月 グループ執行役員及び(株)メックアーバンリゾート東北取締役社長兼(株)東北ロイヤルパークホテル取締役社長 2018年 4月 執行役常務 2022年 4月 代表執行役 執行役専務 2025年 4月 代表執行役 執行役副社長 2026年 4月 執行役副社長 2026年 6月 取締役(予定)	注2	70
取締役	木村 透	1963年2月8日生	1986年 4月 当社入社 2016年 4月 執行役員ビル業務企画部長 2018年 4月 執行役員関西支店長 2020年 4月 執行役常務 2025年 6月 取締役(現任)	注2	57
取締役	岡本 毅	1947年9月23日生	1970年 4月 東京瓦斯(株)入社 2010年 4月 同社代表取締役社長執行役員 2014年 4月 同社取締役会長 2018年 4月 同社取締役相談役 2018年 7月 同社相談役 2019年 6月 当社取締役(現任) 2023年 6月 東京瓦斯(株)名誉顧問(現任)	注2	5

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	メラニー・ブロック	1964年4月10日生	2003年 3月 ㈱AGENDA (現 ㈱Melanie Brock Advisory) 設立 代表取締役 (現任) 2010年 3月 豪日交流基金理事会役員 2010年10月 豪州食肉家畜生産者事業団駐日代表 2012年12月 オーストラリアン・ビジネス・アジア会長 2016年11月 在日オーストラリア・ニュージーランド商工会議所名誉会頭 (現任) 2018年 7月 オーストラリアNSW州ビジネス・シドニー・アンバサダー (現任) 2019年 7月 豪日研究センター理事会役員 (現任) 2019年10月 豪州政府機関アドバンス・グローバルアンバサダー (現任) 2022年 6月 当社取締役 (現任)	注2	1
取締役	末吉 互	1956年10月11日生	1983年 4月 弁護士登録 森綜合法律事務所 (現 森・濱田松本法律事務所) 入所 2007年 4月 末吉綜合法律事務所 (現 潮見坂綜合法律事務所) 開設 パートナー 2014年 7月 文部科学省文化審議会著作権分科会委員 2020年 1月 KTS法律事務所開設 パートナー (現任) 2023年 6月 当社取締役 (現任)	注2	0
取締役	園田 綾子	1963年8月28日生	1988年 8月 ㈱クレアン設立 代表取締役 2003年10月 NPO法人サステナビリティ日本フォーラム事務局長 2004年 6月 NPO法人日本サステナブル投資フォーラム理事 (現任) 2017年 2月 一般財団法人 (現公益財団法人) みらいRITA代表理事 (現任) 2023年 2月 NPO法人サステナビリティ日本フォーラム理事 (現任) 2023年 6月 当社取締役 (現任) 2023年 8月 ㈱クレアン代表取締役会長 (現任)	注2	2
取締役	織田 直祐	1953年6月3日生	1977年 4月 日本鋼管(株) (現 JFEスチール(株)) 入社 2012年 4月 同社代表取締役副社長 2016年 4月 JFE商事(株)代表取締役社長 2017年 6月 同社代表取締役社長及びJFEホールディングス(株)取締役 2021年 4月 JFE商事(株)特別顧問 2023年 4月 同社社友 (現任) 2024年 6月 当社取締役 (現任)	注2	0
取締役	渡辺 一	1958年10月31日生	1981年 4月 日本開発銀行 (現 ㈱日本政策投資銀行) 入行 2018年 6月 同行代表取締役社長 2022年 6月 同行顧問 2023年 4月 同行非常勤顧問 2023年 4月 ㈱日本経済研究所代表取締役会長 (現任) 2026年 6月 当社取締役 (予定)	注2	-
取締役	翁 百合	1960年3月25日生	1984年 4月 日本銀行入行 1992年 4月 ㈱日本総合研究所入社 2014年 6月 同社副理事長 2018年 4月 同社理事長 2025年12月 一橋大学大学院 ソーシャル・データサイエンス研究科特任教授 (現任) 2026年 6月 当社取締役 (予定)	注2	-
計					489

- (注) 1. 取締役のうち、岡本毅、メラニー・ブロック、末吉互、園田綾子、織田直祐、渡辺一及び翁百合の7名は、社外取締役であります
2. 選任 (2026年6月26日) 後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
3. 当社は指名委員会等設置会社であり、各委員会の構成は次のとおりであります。なお、下線の委員は社外取締役であります。
- 指名委員会 委員長：岡本 毅 委員：メラニー・ブロック、渡辺 一、翁 百合
 監査委員会 委員長：織田直祐 委員：藤岡雄二、木村 透、末吉 互、園田綾子
 報酬委員会 委員長：翁 百合 委員：岡本 毅、メラニー・ブロック、渡辺 一

b. 執行役の状況

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表執行役 執行役社長	中島 篤	1963年8月9日生	a. 取締役の状況参照	注	100
代表執行役 執行役副社長 社長補佐 経営企画部 企画調査部 サステナビリティ推進部担当	四塚 雄太郎	1965年9月8日生	a. 取締役の状況参照	注	58
代表執行役 執行役専務 投資マネジメント事業グループ統括 投資マネジメント事業部担当	長沼 文六	1962年9月8日生	1986年 4月 当社入社 2016年 4月 執行役員経営企画部長 2017年 4月 グループ執行役員及び(株)三菱地所設計代表 取締役専務執行役員 2019年 4月 執行役常務 2019年 6月 取締役兼執行役常務 2021年 6月 取締役退任 2023年 4月 代表執行役 執行役専務 2023年 6月 取締役兼代表執行役 執行役専務 2025年 6月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	74
代表執行役 執行役専務 コマーシャル不動産事業グループ統括 コマーシャル不動産業務企画部 コマーシャル不動産運営事業部担当	宮島 正治	1964年5月26日生	1987年4月 当社入社 2016年4月 グループ執行役員及び三菱地所レジデンス(株) 取締役専務執行役員 2017年4月 グループ執行役員及び三菱地所レジデンス(株) 代表取締役専務執行役員 2020年4月 グループ執行役員及び三菱地所レジデンス(株) 代表取締役社長執行役員 2026年4月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	72
代表執行役 執行役専務 営業機能グループ統括 営業企画部 ソリューション営業部 協創推進営業部担当	川端 良三	1964年12月22日生	1989年 4月 当社入社 2018年 4月 グループ執行役員及び三菱地所プロパティ マネジメント(株)代表取締役社長執行役員 2023年 4月 執行役常務 2024年 4月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	63
代表執行役 執行役専務 丸の内事業グループ統括 丸の内業務企画部 丸の内運営事業部 商業事業部担当	荒木 治彦	1966年5月9日生	1989年 4月 当社入社 2019年 4月 グループ執行役員及び三菱地所投資顧問(株) 取締役社長 2022年 4月 執行役常務 2025年 4月 代表執行役 執行役専務(現任)	注	55
執行役常務 経理部 広報部担当	梅田 直樹	1965年11月5日生	a. 取締役の状況参照	注	48
執行役常務 住宅事業グループ統括 住宅業務企画部 住宅カスタマーリレーション推進部担当	相川 雅人	1968年3月25日生	1990年 4月 当社入社 2020年 4月 グループ執行役員及び三菱地所アジア社取 締役社長 2023年 4月 執行役常務(現任)	注	45
執行役常務 関西支店担当	加藤 博文	1965年1月13日生	1989年 4月 当社入社 2021年 4月 グループ執行役員及び三菱地所ホーム(株)代 表取締役社長 2023年 4月 執行役常務(現任)	注	39
執行役常務 事業開発企画部 空港事業部 上瀬谷事業計画室 横浜支店担当	竹田 徹	1965年10月31日生	1989年 4月 当社入社 2022年 4月 執行役員横浜支店長 2024年 4月 執行役常務(現任)	注	27
執行役常務 まちづくり推進部 スマートエネルギーデザイン部 丸の内開発部 TOKYO TORCH事業部担当	井上 俊幸	1966年6月21日生	1989年 4月 当社入社 2020年 4月 執行役員コマーシャル不動産戦略企画部長 兼都市計画企画部長 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	42
執行役常務 海外事業グループ統括 海外業務企画部担当 兼三菱地所レジデンス(株)取締役副社長 執行役員	岩瀬 正典	1967年4月23日生	1991年 4月 当社入社 2021年 4月 グループ執行役員及びRockefeller Group International, Inc. Executive Vice President兼Mitsubishi Estate New York Inc. President兼MEC Global Partners Holdings LLC. Senior Vice President & CFO 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	33
執行役常務 ビル営業一部 ビル営業二部担当	村井 正裕	1968年12月3日生	1991年 4月 当社入社 2022年 4月 執行役員ビル営業部長 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	23

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
執行役常務 人事部 総務部 法務・コンプライアンス部 コンプライアンス リスクマネジメント 防災担当	平井 幹人	1969年1月7日生	a. 取締役の状況参照	注	28
執行役常務 物流施設事業部 都市開発一部 都市開発二部 ホテル事業部担当	岩田 聡	1968年8月6日生	1991年 4月 当社入社 2023年 4月 執行役員プロジェクト企画部長 2025年 4月 執行役常務(現任)	注	19
計					732

(注) 2026年4月1日から2027年3月31日までであります。

社外取締役の状況等

当社の社外取締役は7名であります。

当社は、岡本毅氏が2018年3月まで取締役会長を務めておりました東京瓦斯(株)との間で、不動産賃貸借等の取引関係がありますが、同社と当社の取引金額は、両社において連結営業収益の1%未満であることから、独立性に影響を与えるおそれがないと判断しております。

当社は、園田綾子氏が現在代表取締役会長を務めております(株)クレアンとの間で取引関係がありますが、同社と当社の取引金額は500万円未満であり、両社において連結営業収益の1%未満であることから、独立性に影響を与えるおそれがないと判断しております。

当社は、織田直祐氏が2021年3月まで代表取締役社長を務めておりましたJFE商事(株)との間で、不動産賃貸借等の取引関係がありますが、同社と当社の取引金額は、両社において連結営業収益の1%未満であることから、独立性に影響を与えるおそれがないと判断しております。

当社は、社外取締役を選任することにより、的確な情報共有と充実した審議を基盤とした経営判断に努めております。各社外取締役は、これまでの経営経験やマネジメント経験、又はグローバル・リスクマネジメント等の専門分野における経験や見識等を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点での経営の監督とチェック機能を果たしております。取締役会においては、社長、統括役員又は担当役員から当社及びグループ会社の営業活動の状況、内部統制の状況等について定期的に報告を行っており、充実した審議を通じ、主に経営陣から独立した客観的視点での助言等を得ております。

当社の社外取締役の選任に際しての独立性に関する基準は以下のとおりです。

社外取締役の選任に際しての独立性基準

社外取締役候補者は、会社に対する善管注意義務を遵守するとともに、「住み、働き、憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献する」という当社グループの基本使命を理解し、丸の内地区のまちづくりをはじめとする事業特性を踏まえ、経営戦略に照らして備えるべきスキルを具備し、かつ、当社グループの中長期的な企業価値向上に資する資質及び能力、さらには、自らの経営経験やマネジメント経験、又はグローバル・リスクマネジメント等の専門分野における経験や知見等を活かし、特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの観点から客観的で公平公正な判断をなし得る人格・識見を有する者とします。ただし、原則として、東京証券取引所が定める独立性基準及び次に掲げる社外取締役の独立性基準のいずれかに該当する者は選任しません。

イ. 当社の総議決権数の10%を超える議決権を保有する株主又はその業務執行者

ロ. 直近年度における当社との取引金額が当社の連結営業収益の2%を超える取引先又はその業務執行者

ハ. 当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員又は従業員

ニ. 当社が専門的サービスの提供を受けている弁護士、公認会計士、税理士又はコンサルタント等で、直近年度における当社からの報酬額が1,000万円を超える者

(3)【監査の状況】

監査委員会監査の状況

・監査委員会監査の組織・人員・手続

有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在、監査委員会は5名の監査委員で構成しており、監査の実効性を確保する観点から、片山浩及び木村透の2名を常勤監査委員として選定しております。なお、片山浩及び木村透の両氏は、当社の財務・会計・決算等の管理業務経験を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査委員会の職務を補佐すべき組織として「監査委員会室」を設置し、2026年6月24日現在、専任の室長及び室員のほか、他部署兼務者を含め8名を配置しております。

監査委員会監査においては、会計監査人及び内部監査部から監査計画や監査実施体制及び監査結果について、経理部から四半期及び期末の決算状況について、法務・コンプライアンス部からリスクマネジメント等の状況について、それぞれ報告を受けております。また、常勤監査委員がその活動により得た情報は監査委員会において共有した上で、意見交換や重要事項の協議を行います。

なお、2026年6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役14名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決され、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会にて役員の役職等が決議されますと、藤岡雄二が常勤監査委員に新たに就任（現常勤監査委員の片山浩は当該定時株主総会終結の時をもって退任）し、引き続き5名の監査委員（うち3名は社外監査委員）で構成されることとなります。

・2025年度における監査委員会の開催頻度及び具体的な検討事項

2025年度においては、監査委員会を14回開催しました。危機管理等に係る体制整備・運用状況をはじめとしたリスク管理・コンプライアンス体制や、様々な社会経済環境の変化を踏まえた長期経営計画における取組状況を重点監査項目とし、法令や定款等の遵守状況、内部統制システムの構築・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性等について検討を行いました。また、2025年度の監査計画、会計監査人の再任・不再任、監査報告書案などについて決議をしております。

・2025年度における個々の監査委員の出席状況（出席回数／開催回数）

成川監査委員 14回／14回

片山監査委員 14回／14回

木村監査委員 11回／11回（ ）

末吉監査委員 14回／14回

織田監査委員 14回／14回

西貝監査委員 3回／3回（ ）

（ ）木村監査委員の監査委員会出席状況は、2025年6月27日就任以降に開催された監査委員会を対象としております。西貝監査委員の監査委員会出席状況は、2025年6月27日退任以前に開催された監査委員会を対象としております。

・2025年度における常勤監査委員の活動

常勤監査委員は、監査委員会が定める監査基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席したほか、取締役及び執行役員並びに使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、意見交換を行い、重要な決裁書類等を閲覧し、本店、支店及び主要な子会社（海外を含む）に関して業務及び財産の状況を調査しました。

内部監査の状況等

内部監査部では、全社的なリスク評価に基づいて策定された中期並びに年次の監査計画に従い内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果についてはすべて社長に報告するとともに、社長報告後、常勤監査委員、コンプライアンス担当役員にも内容を説明しております。また、経営会議、監査委員会等にもその概要を報告しており、重要なものについては取締役会にも報告しております。

監査において発見された問題点については、監査対象事業グループ・部署等に通知して改善のための措置を求めるとともに、改善の状況についての確認を行っております。

内部監査部と会計監査人とは、それぞれの監査計画、監査結果を情報共有するほか、内部監査部は経営者による財務報告に係る内部統制の報告に関する事務局として、会計監査人による監査と連携して財務報告に係る内部統制評価等を推進しております。

内部監査部スタッフとしては2026年6月24日現在、部長以下計8名を配置しております。

会計監査の状況

・ 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

・ 継続監査期間

22年

・ 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 竹之内和徳、田中裕樹、京谷絢子

・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士12名、その他27名

・ 監査法人の選定理由等

監査委員会がEY新日本有限責任監査法人を会計監査人として再任することが適当であると決議した理由は、監査委員会が定める「監査委員会監査基準」、「会計監査人の解任又は不再任の決定の方針」及び「会計監査人の選任及び解任並びに不再任等に関する基準」に基づく検討の結果、監査方法や監査結果の相当性及び会計監査人の独立性、法令等の遵守状況、職務遂行体制等に問題はなく、同監査法人が会計監査人の職務を適正に遂行できると判断したためであります。

< 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針 >

会計監査人が会社法第340条に定める事由に該当し、解任が相当と認められる場合には、全監査委員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。また、監査委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

監査報酬の内容等

(a) 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	185	16	209	40
連結子会社	233	2	244	1
計	418	19	453	42

当連結会計年度の監査証明業務に基づく報酬には、前連結会計年度に係る追加報酬4百万円が含まれておりません。

当社における非監査業務の内容は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、合意された手続(AUP)業務等であります。

(b) 監査公認会計士等と同一のネットワーク(Ernst & Youngメンバーファーム)に対する報酬((a)を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	-	36
連結子会社	501	117	492	107
計	501	117	492	143

当社における非監査業務の内容は、各種コンサルティング業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務助言業務等であります。

(c) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(d) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬については、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査委員会の同意を得た上で、監査報酬を決定しております。

(e) 監査委員会が会計監査人の報酬等の額に同意した理由

監査委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて、必要な検証を行った結果、当社の会計監査を実施する上でいずれも妥当なものと判断したことから、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をしております。

(4)【役員の報酬等】

イ. 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる役員 の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	338	338	-	4
執行役	1,694	627	1,067 *1	16
社外役員	143	143	-	7

(注) *1 業績連動報酬には、会社法施行規則の定める「非金銭報酬等」に該当する譲渡制限付株式報酬を含めております。当事業年度の勤務に対する業績連動報酬を上表に記載しており、過年度の勤務に対する中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については含めておりません。
過年度(2023年度)の勤務に対する業績連動報酬のうち、中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については、当事業年度末におけるTSR順位及び株価に基づき計算した報酬の見込み額(353百万円)を、当事業年度の役員報酬額として計上しております。
過年度(2024年度)の勤務に対する業績連動報酬のうち、中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については、当事業年度末におけるTSR順位及び株価に基づき計算した報酬の見込み額(172百万円)を、当事業年度の役員報酬額として計上しております。
2025年度の勤務に対する業績連動報酬のうち、中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については、当事業年度末におけるTSR順位及び株価に基づき計算した報酬の見込み額(283百万円)を、当事業年度の役員報酬額として計上しております。

ロ. 報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額(百万円)		報酬等の総額 (百万円)
			固定報酬	業績連動報酬	
中島 篤	執行役	提出会社	86	161 *1	247
吉田 淳一	取締役	提出会社	181	-	181
藤岡 雄二	執行役	提出会社	51	89 *1	141
川端 良三	執行役	提出会社	42	79 *1	122
長沼 文六	執行役	提出会社	42	75 *1	118
四塚 雄太郎	執行役	提出会社	42	75 *1	118
荒木 治彦	執行役	提出会社	42	71 *1	114

(注) *1 業績連動報酬には、会社法施行規則の定める「非金銭報酬等」に該当する譲渡制限付株式報酬を含めております。当事業年度の勤務に対する業績連動報酬を上表に記載しており、過年度の勤務に対する中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については含めておりません。
過年度(2023年度)の勤務に対する業績連動報酬のうち、中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については、当該報酬の当事業年度末におけるTSR順位及び株価に基づき計算した報酬の見込み額を下記の通り当事業年度の役員報酬額として計上しております。

中島 篤 : 45百万円
藤岡 雄二 : 24百万円
川端 良三 : 19百万円
長沼 文六 : 24百万円
四塚 雄太郎 : 24百万円
荒木 治彦 : 19百万円

過年度(2024年度)の勤務に対する業績連動報酬のうち、中長期業績連動報酬(ファントムストック報酬)については、当該報酬の当事業年度末におけるTSR順位及び株価に基づき計算した報酬の見込み額を下記の通り当事業年度の役員報酬額として計上しております。

中島 篤 : 23百万円
藤岡 雄二 : 12百万円
川端 良三 : 12百万円
長沼 文六 : 12百万円

四塚 雄太郎：12百万円

荒木 治彦：9百万円

2025年度の勤務に対する業績連動報酬のうち、中長期業績連動報酬（ファントムストック報酬）については、当事業年度末におけるTSR順位及び株価に基づき計算した報酬の見込み額を下記の通り当事業年度の役員報酬額として計上しております。

中島 篤：39百万円

藤岡 雄二：23百万円

川端 良三：19百万円

長沼 文六：19百万円

四塚 雄太郎：19百万円

荒木 治彦：19百万円

八. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額の決定に関する方針は、以下のとおりであります。

() 役員報酬の決定手続

当社の取締役及び執行役の報酬の内容に係る決定に関する方針及び個人別の報酬の内容については、社外取締役のみの委員にて構成される報酬委員会の決議により決定する。

() 役員報酬決定の基本方針

当社の取締役及び執行役の報酬決定の基本方針は次のとおりとする。

- ・経営戦略や中長期経営計画における中長期的な業績目標等と連動し、持続的な企業価値の向上と株主との価値共有を実現する報酬制度とする。
- ・戦略目標や株主をはじめとするステークホルダーの期待に沿った、経営陣のチャレンジや適切なりスクテイクを促すインセンティブ性を備える報酬制度とする。
- ・報酬委員会での客観的な審議・判断を通じて、株主をはじめとするステークホルダーに対して高い説明責任を果たすことのできる報酬制度とする。

() 役員報酬体系

取締役と執行役の報酬体系は、持続的な企業価値向上のために果たすべきそれぞれの機能・役割に鑑み、別体系とする。なお、執行役を兼務する取締役については、執行役としての報酬を支給することとする。

・取締役（執行役を兼務する取締役を除く）

執行役及び取締役の職務執行の監督を担うという機能・役割に鑑み、原則として金銭による基本報酬のみとし、その水準については、取締役としての役位及び担当、常勤・非常勤の別等を個別に勘案し決定する。

・執行役

当社の業務執行を担うという機能・役割に鑑み、原則として基本報酬及び変動報酬で構成する。

変動報酬は、短期的な業績等に基づき支給する金銭報酬と、中長期的な株主との価値共有の実現を志向し支給する株式報酬（譲渡制限付株式報酬及び中長期的な業績等に基づき支給する業績連動事後交付型株式報酬）等とで構成する。

基本報酬・変動報酬の水準及び比率、変動報酬の評価指標等については、経営戦略や中長期経営計画における中長期的な業績目標等、並びに執行役としての役位及び担当等を勘案し決定する。

() 自社株保有に関する基本方針

当社は、取締役及び執行役が株主との価値共有を図ることを目的として、執行役社長については基本報酬年額の4倍相当以上（ほか執行役については基本報酬年額の1.5倍相当以上）の当社が報酬として付与した株式を保有することを求める。なお、対象役員は在任期間中において、上記株式数に達するまでの間、当該株式を保有継続し売却することができないものとする。

() マルス条項・クローバック条項の導入

当社は、ガバナンスの健全性を確保し、業務執行の説明責任と倫理的行動を促進することを目的として、当社役員報酬制度において、マルス条項及びクローバック条項を導入する。これにより当該条項の対象となる取締役及び執行役の非違行為や財務諸表の修正再表示が判明した場合には、報酬委員会の審議及び決議により、以下の通り対応することができるものとする。

- ・マルス条項により、権利確定前の報酬について、付与・支給を取り消す。
- ・クローバック条項により、既に付与・支給された報酬について、生じた事由の重大性等を勘案し、最大3年間の報酬に遡って返還を求める。

() 当事業年度に係る取締役または執行役等の個人別の報酬等の内容が当該方針に沿うものであると報酬委員会が判断した理由

当社は、報酬委員会において、取締役及び執行役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、報酬委員会は、当事業年度に係る取締役及び執行役の個人別の報酬等について、報酬等の内

容の決定方法及び決定された報酬の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

二. 業績連動報酬の概要

() 単年度業績評価に基づく報酬

総報酬額に占める支払割合(基準額)

30%

当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

財務の健全性を担保しながら企業としての成長及び効率性を旨とするを目的に、全社の事業利益、EPS、ROA、ROE及び各役員が担当する部門の事業利益の目標水準を基準とし、報酬金額が変動します。報酬の決定に当たっては、各指標の前年度実績等に加え、社長面談による中長期的な業績への貢献度合い、ESGに関する取組み状況、長期経営計画に定める各事業(国内アセット、海外アセット、ノンアセット)の進捗状況等、定性面における評価も加味して報酬金額を算出し、最終的な報酬金額を報酬委員会にて決定しています。なお、最近事業年度における全社の各指標の期初見込み及び実績は以下のとおりとなります。

・2025年度期初見込み及び実績

	2025年度期初見込み	実績
事業利益(百万円)	325,300	329,899
EPS(円)	160.16	181.80
ROA(%)	4.1	4.0
ROE(%)	8%程度	8.5

() 中長期業績連動報酬(譲渡制限付株式報酬 *1)

・固定部分

総報酬額に占める支払割合(基準額)

10%

当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主との一層の価値共有を推進することを目的に、役員退任時までの譲渡制限期間を付した株式報酬を採用しています。株式を割り当てる際の金銭報酬債権額は、報酬委員会にて決定します。なお、中長期的な観点からの株価の向上を目指すものとし、本年3月末時点の株価は以下のとおりとなります。

・2026年3月末時点(2026年3月31日)の当社株価

4,321.0円

・変動部分

総報酬額に占める支払割合(基準額)

10%

当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

単年度業績評価に基づく報酬と同様のため、「(4)役員の報酬等 二. 業績連動報酬の概要()単年度業績評価に基づく報酬 当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等」をご参照ください。

(注)*1 譲渡制限付株式報酬は、会社法施行規則の定める「非金銭報酬等」に該当いたします。

() 中長期業績連動報酬（ファントムストック報酬）

総報酬額に占める支払割合（基準額）

10%

当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主との一層の価値共有を推進することを目的に、株価及び同業他社（5社）と比較した株主総利回り（TSR）の順位を指標として、報酬金額が変動します。役員ごとの報酬基準額及び最終的な報酬金額については、報酬委員会にて決定します。なお、同業他社との比較における最上位を目指すものとし、最近事業年度における実績は下表のとおりとなります。

・TSR順位等実績

付与年度	当社TSR *1	TSR順位 *1	本制度による 報酬額 (百万円)*1	発行価額 (円)	2025年度末月 平均株価 (円)	業績評価期間
2025年度	0.759	1位	-	2,549	4,722	2025年6月1日～ 2028年6月30日

(注)*1 業績評価期間が終了していないため、最近事業年度末における状況に基づき記載しております。

報酬の算定方法

・制度の概要

当社の執行役を対象として、報酬の一部として、以下に定める内容の業績連動型報酬制度（以下、「本制度」という。）に基づき報酬を支給いたします。本制度は当社の株価に連動して報酬額が算出されるものであり、「企業価値の持続的向上」及び「株主との価値共有」を目的としております。また、業績評価期間における株主総利回りを同業他社と比較し、その順位を踏まえた上で決定される報酬額を金銭にて支給するものです。

・報酬決定方法

以下の方法に基づき、支給対象者ごとの支給金額を決定する。

(a) 支給対象者

当社の執行役を対象とし、執行役を兼務しない取締役は対象外とする。

(b) 支給する財産

本制度による報酬額は、金銭による給与として支給する。

(c) 算定方法

本制度による報酬額は、報酬委員会にて決定された報酬基準額に基づき、以下の個別支給金額の算定方法のとおり決定する。

(d) 業務執行期間

当報酬の支給が決定された年度の4月1日から翌年3月31日までの期間とする。

(e) 業績評価期間

当報酬の支給が決定された年度の6月1日から3年後の6月30日までの期間とする。

(f) 報酬支給決定日

報酬委員会開催日（2025年4月24日）とする。

・個別支給金額の算定方法

本制度による支給対象者の各人の報酬額（以下、「最終報酬額」という。）は、報酬基準額をもとに、以下の算式に基づき決定する。

$$\text{本制度による最終報酬額} = \text{報酬基準額} *1 \times \frac{\text{業績評価期間末月の株価} *2}{\text{発行価額} *3} \times \text{権利確定割合} *4$$

ただし、支給対象者の職位ごとの本制度による最終報酬額の上限金額は、それぞれ以下のとおりとする。

執行役社長	執行役副社長	執行役専務	執行役常務	執行役
107,000千円	64,000千円	53,000千円	42,000千円	32,000千円

(注)*1 報酬基準額

報酬基準額は、支給対象者の職位に応じて、それぞれ以下のとおりとする。

執行役社長	執行役副社長	執行役専務	執行役常務	執行役
21,300千円	12,675千円	10,413千円	8,352千円	6,288千円

*2 業績評価期間末月の株価

業績評価期間末月の株価は、業績評価期間の最終の月の東京証券取引所における普通株式の終値の単純平均値（円未満切り捨て）とする。

*3 発行価額

発行価額は、支給を決定した報酬委員会開催日の直前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値（円未満切り捨て）とする。

*4 権利確定割合

業績評価期間における株主総利回り（以下、「TSR」という。）を、当社並びに、野村不動産ホールディングス株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、三井不動産株式会社、東京建物株式会社、及び住友不動産株式会社（以下、総称して「同業他社」という。）についてそれぞれ算定し、当社及び同業他社の各TSRを比較の上、TSRが高い順に順位（以下、「TSR順位」という。）を付け、100%を上限として、当社のTSR順位に対応する下表の割合とする。

TSR順位	1位	2位	3位	4位	5位	6位
権利確定割合	100%	80%	60%	40%	20%	0%

なお、TSRは以下の算式により算出する。

TSR	=	$\frac{(\text{業績評価期間末月の株価}(*ア) - \text{業績評価期間開始月の株価}(*イ)) + \text{業績評価期間中}(\text{業績評価期間末月を除く})\text{の日を基準日とする剰余金の配当に係る1株当たり配当総額}}{\text{業績評価期間開始月の株価}(*イ)}$
-----	---	---

(注) *ア 業績評価期間末月の株価は、業績評価期間の最終の月の東京証券取引所における普通株式の終値の単純平均値（円未満切り捨て）とする。

*イ 業績評価期間開始月の株価は、業績評価期間の最初の月の東京証券取引所における普通株式の終値の単純平均値（円未満切り捨て）とする。

当社又は同業他社のうちいずれかが、業績評価期間満了までの間に、普通株式につき株式の分割、株式の併合又は株式無償割当てを行った場合には、報酬委員会が、当該株式の分割、株式の併合又は株式無償割当てを行った会社のTSRの値を合理的に調整するものとする。

また、同業他社のうちいずれかについて、次に定める事由その他TSRの算定が不可能となる事由が生じた場合には、当該事由が生じた会社を同業他社から除きTSRを比較するものとする。この場合における権利確定割合は、TSR順位が1位のときは100%、最下位のときは0%とし、これら以外の順位のとときの権利確定割合は、当社を含む比較会社数に応じ等分に減じることとする。

- ・当該会社が消滅会社となる合併契約
- ・当該会社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画（当該会社が、会社分割の効力発生日において、当該会社分割により交付を受ける分割対価の全部又は一部を当該会社の株主に交付する場合に限る。）
- ・当該会社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画
- ・当該会社の株式の併合（当該株式の併合により当該会社の株式が1株に満たない端数のみとなる場合に限る。）
- ・当該会社の普通株式に会社法第108条第1項第7号の全部取得条項を付して行う当該会社の普通株式の全部の取得
- ・当該会社の普通株式を対象とする会社法第179条第2項に定める株式売渡請求

・報酬支給決定日から業績評価期間満了までの間に支給対象者に異動等が生じた場合の取扱い

- (a) 支給対象者が報酬支給決定日から業績評価期間満了までの間、常に執行役の地位にあった場合：
上記の報酬決定方法に従い支給する。
- (b) 支給対象者が報酬支給決定日から業績評価期間満了までの間に、執行役を退任し、同時に執行役員またはグループ執行役員のいずれかに就任又は再任した場合：
上記の報酬決定方法に従い支給する。
- (c) 支給対象者が報酬支給決定日から業績評価期間満了までの間において、正当な理由により執行役の地位から退任した場合（上記(b)に該当する場合を除く）：
上記の報酬決定方法に従い支給する。この場合において支給する金銭の額は、上記個別支給金額の算定方法における本制度による最終報酬額に在任期間比率（報酬支給決定日から支給対象者の退任日を含む月までの期間が12月に満たない場合は当該期間に含まれる月数を12で除した数、12月以上の場合は1。(d)において同様。）を乗じて算定する。
- (d) 支給対象者が報酬支給決定日から業績評価期間満了までの間において死亡した場合：
報酬支給決定日から支給対象者の死亡による退任日を含む月までの以下の期間（以下、「退任時までの期間」という。）に応じて、それぞれ次に定める方法により算定される報酬額を支給する。

- ・ 退任時までの期間に係る月数が12月に満たない場合：
上記 個別支給金額の算定方法における本制度による最終報酬額の算定式中の「業績評価期間末月の株価」を「退任日の東京証券取引所における当社普通株式の終値（円未満切り捨て）」とし、「権利確定割合」を100%として計算した額に、在任期間比率を乗じて算定する。
- ・ 退任時までの期間に係る月数が12月以上の場合：
上記 個別支給金額の算定方法における本制度による最終報酬額の算定式中の「業績評価期間末月の株価」を「退任日の東京証券取引所における当社普通株式の終値（円未満切り捨て）」とし、「権利確定割合」を100%として算定する。

・ 不支給とする場合

- (a) 支給対象者が次のいずれかに該当した場合には、本制度に定める報酬は支給しない。
 - ・ 支給対象者が拘禁刑以上の刑に処せられた場合
 - ・ 支給対象者について破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合
 - ・ 支給対象者が差押さえ、強制執行若しくは競売の申し立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合
- (b) 支給対象者が次のいずれかに該当した場合、書面による通知をすることにより、本制度に定める報酬の全部を支給しない。
 - ・ 当社又は当社の子会社の事業と競業する業務に従事し、又は競合する法人その他の団体の役職員に就任した場合（ただし、当社の書面による事前の承諾がある場合は除く）
 - ・ 法令、支給対象者に適用のある当社若しくは当社の子会社の内部規程等について違反した場合

・ 報酬支給決定日から業績評価期間満了までの期間中に組織再編等が実施される場合の取扱い

当社は、報酬支給決定日から業績評価期間満了までの期間中に、次の(a)から(f)に掲げるいずれかの事項が当社の株主総会（(b)において当社株主総会による承認を要さない場合及び(f)を審議する場合には、当社取締役会）で承認された場合（ただし、(a)から(f)のそれぞれについて次に定める日（以下、「組織再編等効力発生日」という。）が業績評価期間満了より前に到来するときに限る。）には、上記個別支給金額の算定方法における本制度による最終報酬額の算定式中の「業績評価期間末月の株価」は「組織再編等効力発生日の前日の東京証券取引所における当社普通株式の終値（円未満切り捨て）」と読み替えて報酬額を決定する。この場合において、当該算定式中の「権利確定割合」は100%とする。

- (a) 当社が消滅会社となる合併契約：
合併の効力発生日
- (b) 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画（当社が、会社分割の効力発生日において、当該会社分割により交付を受ける分割対価の全部又は一部を当社の株主に交付する場合に限る。）：
会社分割の効力発生日
- (c) 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画：
株式交換又は株式移転の効力発生日
- (d) 株式の併合（当該株式の併合により当社株式が1株に満たない端数のみとなる場合に限る。）：
株式の併合の効力発生日
- (e) 当社の普通株式に会社法第108条第1項第7号の全部取得条項を付して行う当社の普通株式の全部の取得：
会社法第171条第1項第3号に規定する取得日
- (f) 当社の普通株式を対象とする会社法第179条第2項に定める株式売渡請求：
会社法第179条の2第1項第5号に規定する取得日

ホ. 役員報酬制度改定について

当社は、執行役、執行役員、及びグループ執行役員を対象とした役員報酬制度を長期経営計画2030の進捗を踏まえ、長期経営計画の目標達成に向けた役員のコミットメントをより強め、「株主価値向上戦略」及び「社会価値向上戦略」を両輪に据えた経営意識を一層高めることを目的に、役員報酬と長期経営計画との連動性を更に強化する制度体系に改定することを2026年3月30日開催の報酬委員会において決議しました。

() 役員報酬制度の主な変更点

制度改正による主な変更点は、以下のとおりであります。

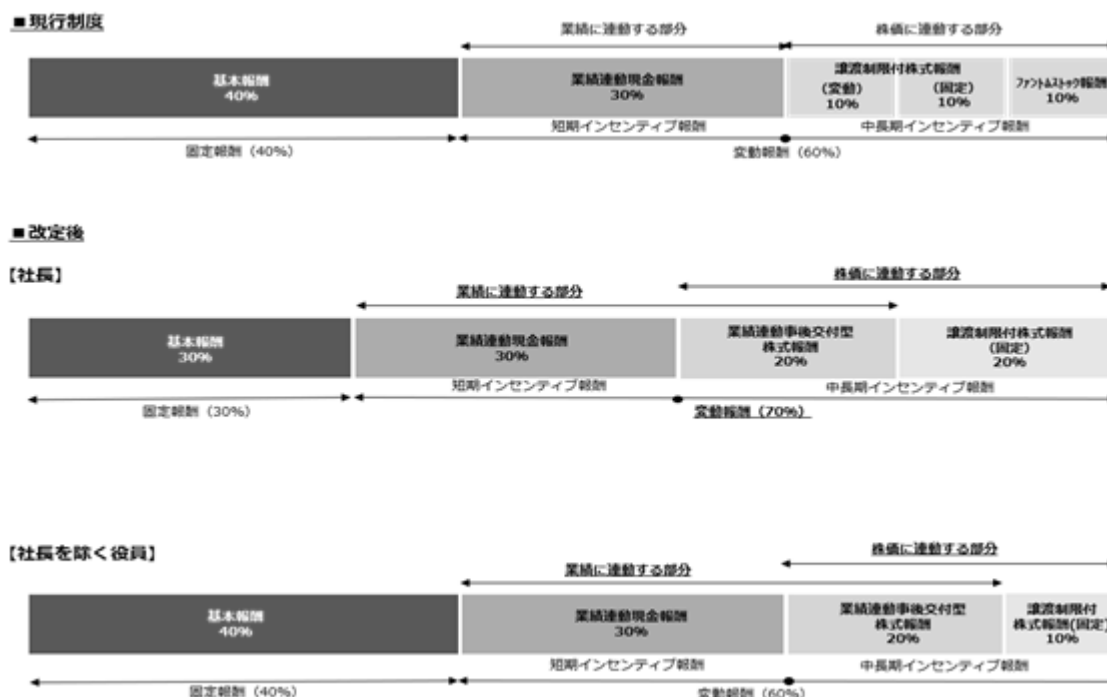
業績連動事後交付型株式報酬制度の導入およびESG指標の採用

中長期的な目標達成に向けてより強くインセンティブをはたらせる業績連動事後交付型株式報酬制度（業績評価期間及び業績評価指標を予め設定し、評価期間経過後に当該評価指標の達成度合いに応じて株式等を支給する報酬制度。パフォーマンス・シェア・ユニット。）を導入します。PSUの業績評価指標としては、財務指標に加えて、執行役・執行役員・グループ執行役員に共通する全社的なESG指標を採用します。いずれも、長期経営計画で掲げる「株主価値向上戦略」及び「社会価値向上戦略」への役員のコミットメントを強化することを企図しています。なお、PSU導入に伴い、現行制度で支給する株価連動型現金報酬及び譲渡制限付株式報酬の変動部分を廃止します（譲渡制限付株式報酬の固定部分は継続します）。

社長報酬構成割合の変更

長期経営計画及びその先を見据えた企業価値向上に向けて、経営トップのインセンティブをよりはたらせるため、社長報酬における変動報酬割合を全体の70%（現行60%）に変更します。

社長を除く役員の報酬構成割合は現行制度から変更ありません。



() 改定後の役員報酬制度の概要

固定報酬（基本報酬）

総報酬額に占める支払割合（基準額）

- 執行役社長 30%
- その他執行役等 40%

変動報酬

・単年度業績評価に基づく報酬（業績連動現金報酬）

(a) 総報酬額に占める支払割合（基準額）

30%

(b) 当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

長期経営計画で掲げる2030年目標に対する役員のコミットメントを強めることを目的に、全社の事業利益、EPS、ROA、ROE及び各役員が担当する部門の事業利益の目標水準を基準とし、報酬金額が変動します。報酬の決定に当たっては、各指標の前年度実績等に加え、社長面談による中長期的な業績への貢献度合い、ESGに関する取組み状況の進捗状況等、定性面における評価も加味して報酬金額を算出し、最終的な報酬金額を報酬委員会にて決定しています。

・中長期業績連動報酬（譲渡制限付株式報酬）

(a)総報酬額に占める支払割合（基準額）

執行役社長 20%

その他執行役等 10%

(b)当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主との一層の価値共有を推進することを目的に、役員退任時までの譲渡制限期間を付した株式報酬を採用しています。株式を割り当てる際の金銭報酬債権額は、報酬委員会にて決定します。

・ 中長期業績連動報酬（業績連動事後交付型株式報酬）

(a)総報酬額に占める支払割合（基準額）

20%

(b)当報酬に係る指標、その指標を選択した理由、決定方法等

当社の長期経営計画2030において掲げる「株主価値向上戦略」及び「社会価値向上戦略」を両輪に据えた経営意識を高めることを目的に、全社のEPS、ROE及び同業他社（5社）と比較した株主総利回り（TSR）の順位といった財務指標に加え、「事業活動を通じた社会課題解決の取り組み」、「GHG排出削減の推進」及び「DE&I推進、活力ある職場づくり」に資する取組みを評価するESG指標の達成度に応じて、報酬金額が変動します。支給決定の際の金銭報酬債権基準額は報酬委員会にて決定し、支給決定した事業年度を含む3事業年度経過後に支給権利の確定を行います。なお、上記指標の達成度に基づき確定する金銭報酬債権額のうち、株式と現金の割合を1:1として支給します。

(5)【株式の保有状況】

イ．投資株式の区分の基準及び考え方

保有目的が株式の配当及び売却利益の收受である投資株式を純投資目的の投資株式、それ以外の当社事業の維持・強化等による企業価値の向上である投資株式を純投資目的以外の目的の投資株式としております。

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、中長期的な取引関係の維持・強化や安定した資金調達に資する場合等、当社グループの事業活動の円滑な推進に有用と判断した場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である株式を取得・保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式として保有する上場株式については、取得経緯、取引実績、協力・協業関係の状況、配当実績等、当社グループの事業活動の円滑な推進に有用か否かといった観点から保有の合理性の検証を行い、その内容、削減実績及び今後の削減方針について、少なくとも年に1回以上の頻度で取締役会に報告し、適宜売却を進めております。

なお、当社は資本の有効活用を図るため、2027年度末までに保有する非上場株式以外の株式（上場株式）の残高を50%（2024年度末比）以上削減し、以降も継続的に売却を進め、将来的には原則保有しない予定です。

ハ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	94	8,594
非上場株式以外の株式	53	364,892

(注)当社は、新事業創出機能グループを中心に、既存事業の付加価値を高めること、テクノロジーの活用や外部パートナーとの連携によるビジネス領域の拡大を目的に、ベンチャー企業等への出資を継続的に実施しています。

上記銘柄数には28銘柄（非上場株式26銘柄、非上場株式以外の株式2銘柄）の新事業創出を目的とする新事業株式が含まれております。

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	250	既存事業とのシナジー創出等のため
非上場株式以外の株式	1	1,801	当社事業推進に向け、関係性の維持・強化等を通じ企業価値向上に資するため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	400
非上場株式以外の株式	8	101,647

二．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

(保有の定量的な効果については、相手先との取引、協力・協業関係等に関する情報管理の観点から記載しておりません。)

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)		
三菱商事(株)	12,847,371	31,784,371	丸の内エリア等における当社オフィスビルのテナントであり、また、共同事業を実施する等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	68,309	83,481		
三菱重工業(株)	12,772,970	18,480,970	丸の内エリア等における当社オフィスビルのテナントであり、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	53,940	46,682		
大成建設(株)	2,426,690	2,426,690	丸の内エリア等における当社オフィスビルのテナントであり、また、工事等発注先である等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	38,960	16,037		
三菱電機(株)	5,577,294	5,577,294	丸の内エリア等における当社オフィスビルのテナントであり、また、電気設備工事の発注先である等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	27,819	15,170		
三菱倉庫(株)	18,327,770	18,327,770	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	24,210	17,722		
日本空港ビルデング(株)	3,111,400	3,111,400	丸の内エリアにおける当社オフィスビルのテナントであり、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	16,045	12,794		
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	5,808,342	6,572,342	丸の内エリア等における当社オフィスビルのテナントであり、また、東京ビルの共同事業者であるほか、資金調達等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有(注)1
	15,101	13,216		
信越化学工業(株)	1,541,060	1,541,060	丸の内エリアにおける当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	9,645	6,527		
東日本旅客鉄道(株)	2,571,900	2,571,900	東京駅前の開発等において連携しており、また、東京ビルの共同事業者である等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	9,323	7,592		
(株)大林組	2,404,961	2,404,961	グランフロント大阪及びグラングリーン大阪等の共同事業者であり、また、工事等発注先である等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	9,033	4,771		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
平和不動産(株)	3,552,400	*2 1,776,200	2011年より業務提携を実施しており、 日本橋兜町での共同事業等、事業提 携・共同事業等を通じ企業価値向上に 資するため	有
	8,575	8,348		
清水建設(株)	2,738,650	2,738,650	丸の内エリア等における当社オフィス ビルのテナントであり、また、工事等 発注先である等、協業関係を維持・強 化して企業価値向上に資するため	有
	7,592	3,624		
東海旅客鉄道(株)	1,839,500	1,839,500	主にコマーシャル不動産事業における 協業関係を維持・強化して企業価値向 上に資するため	有
	7,512	5,249		
(株)八十二長野銀行 (注)3	3,441,500	3,441,500	主に安定した資金調達に資するため	有
	6,631	3,634		
(株)ニコン	3,510,000	3,510,000	当社グループ全体の事業に係る良好な 関係を維持・強化して企業価値向上に 資するため	有
	6,626	5,201		
東宝(株)	3,970,500	*2 794,100	丸の内エリア等における当社オフィス ビルのテナントであり、また、国際ビ ル及び帝劇ビルの建替え計画における 共同事業者である等、協業関係を維 持・強化して企業価値向上に資するた め	有
	6,618	5,877		
三菱HCキャピタル (株)	3,760,000	3,760,000	丸の内エリア等における当社オフィス ビルのテナントである等、良好な関係 を維持・強化して企業価値向上に資す るため	無
	5,267	3,788		
(株)千葉銀行	1,852,000	1,852,000	主に安定した資金調達に資するため	有
	3,696	2,590		
(株)ふくおかフィナン シャルグループ	621,600	621,600	主に安定した資金調達に資するため	有(注)1
	3,663	2,443		
セイノーホールディ ングス(株)	1,275,900	1,275,900	当社グループ全体の事業に係る良好な 関係を維持・強化して企業価値向上に 資するため	有
	3,095	2,942		
(株)めぶきフィナン シャルグループ	2,340,000	2,340,000	主に安定した資金調達に資するため	有(注)1
	2,791	1,698		
(株)T & Dホールディ ングス	660,500	660,500	主に安定した資金調達に資するため	有(注)1
	2,612	2,096		
(株)しずおかフィナン シャルグループ	886,750	886,750	丸の内エリア等における当社オフィス ビルのテナントであり、また、資金調 達等、良好な関係を維持・強化して企 業価値向上に資するため	有(注)1
	2,272	1,439		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)百五銀行	1,509,000	1,509,000	主に安定した資金調達に資するため	有
	2,269	1,109		
びあ(株)	680,200	680,200	業務資本提携の上、合併会社を設立しており、事業提携・共同事業等を通じ企業価値向上に資するため	無
	2,248	1,800		
(株)三菱総合研究所	447,500	447,500	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	2,087	2,101		
(株)弘電社	292,500	292,500	当社オフィスビルのテナントであり、また、電気工事の発注先である等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,801	585		
三菱瓦斯化学(株)	431,405	431,405	丸の内エリアにおける当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,550	1,003		
日本郵船(株)	258,363	258,363	当社オフィスビルのテナントであり、また、丸の内や横浜みなとみらいエリアでの共同事業等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	1,490	1,271		
小田急電鉄(株)	901,000	901,000	御殿場プレミアム・アウトレットでの協業等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,482	1,331		
サクサ(株)(注)4	230,000	-	当社オフィスビルのテナントであり、また、当社が開発を進める事業用地の売主である等、同社との良好な関係の維持・強化により企業価値向上に資するため	無
	1,436	-		
能美防災(株)	345,000	345,000	丸の内エリア等における当社オフィスビルのテナントであり、また、設備工事の発注先である等、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,414	1,104		
品川リフラ(株) (注)5	690,750	690,750	主に商業不動産事業における協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	1,406	1,170		
(株)ニッスイ	930,100	1,860,000	当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	1,249	1,679		
(株)松屋	545,300	545,300	主に商業不動産事業における協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	986	580		
NIPPON EXPRESSホールディングス(株)	268,449	268,449	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	951	730		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)クボタ	359,000	359,000	当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	882	657		
(株)七十七銀行 (注)6	70,687	70,687	主に安定した資金調達に資するため	有
	648	335		
(株)東京會館	131,140	131,140	丸の内二重橋ビルの共同事業者であり、協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	637	515		
三菱化工機(株)	199,758	*2 66,586	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	582	270		
東海カーボン(株)	588,250	588,250	当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	565	559		
(株)ジーエス・ユアサ コーポレーション	73,670	73,670	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有(注)1
	388	175		
(株)南都銀行(注)7	50,440	50,440	主に安定した資金調達に資するため	無
	355	199		
(株)九州フィナンシャルグループ	256,410	256,410	主に安定した資金調達に資するため	有(注)1
	288	188		
(株)ニッキ	49,300	49,300	当社が開発・運営を行う物流施設の底地人である等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	222	125		
(株)横浜フィナンシャルグループ(注)8	120,000	120,000	主に安定した資金調達に資するため	有(注)1
	164	117		
(株)ホテル、ニューグランド	24,200	24,200	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	136	140		
gooddaysホールディングス(株)	114,000	114,000	新事業創出を目的とする新事業株式となり、事業提携・共同事業等を通じ企業価値向上に資するため	無
	104	73		
三菱製鋼(株)	56,272	56,272	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有
	100	91		
古河機械金属(株)	12,200	12,200	丸の内エリアにおける当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	51	25		
千代田化工建設(株)	41,000	41,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	無
	36	13		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
東京海上ホールディングス(株)	300	300	丸の内エリアにおける当社オフィスビルのテナントである等、良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため	有(注)1
	2	1		
スローガン(株)	1,505	43,105	新事業創出を目的とする新事業株式となり、事業提携・共同事業等を通じ企業価値向上に資するため	無
	1	26		

(注)1. 同社は当社株式を保有していませんが、同社の主要な子会社が当社株式を保有しております。

- *2. 当事業年度に株式の分割があった銘柄の前事業年度の株式数は、前事業年度末時点での株式数を記載しております。
3. (株)八十二銀行は、2026年1月1日より(株)八十二長野銀行に社名を変更しております。
 4. サクサ(株)は、2026年3月31日を基準日(効力発生日:2026年4月1日)とした株式分割(普通株式1株を3株に分割)により、提出日現在(2026年6月24日)の株式数は、690,000株となります。
 5. 品川リフラクトリーズ(株)は、2025年10月1日より品川リフラ(株)に社名を変更しております。
 6. (株)七十七銀行は、2026年3月31日を基準日(効力発生日:2026年4月1日)とした株式分割(普通株式1株を3株に分割)により、提出日現在(2026年6月24日)の株式数は、212,061株となります。
 7. (株)南都銀行は、2026年3月31日を基準日(効力発生日:2026年4月1日)とした株式分割(普通株式1株を5株に分割)により、提出日現在(2026年6月24日)の株式数は、252,200株となります。
 8. (株)コンコルディア・フィナンシャルグループは、2025年10月1日より(株)横浜フィナンシャルグループに社名を変更しております。

みなし保有株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
東京海上ホールディングス(株)	12,473,100	12,473,100	議決権行使の指図権限を有しており ます	有(注)1
	91,153	71,545		
三菱電機(株)	10,656,000	10,656,000	議決権行使の指図権限を有しており ます	有
	53,152	28,984		
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	4,306,400	4,306,400	議決権行使の指図権限を有しており ます	有(注)1
	11,196	8,660		
三菱自動車工業(株)	700,000	700,000	議決権行使の指図権限を有しており ます	無
	215	286		

- (注) 1. 同社は当社株式を保有していませんが、同社の主要な子会社が当社株式を保有しております。
 2. 貸借対照表計上額の上位銘柄を選定する段階で、特定投資株式とみなし保有株式を合算しておりませ
 ん。

5【従業員の状況等】

(1)【人財戦略に関する基本方針等】

当社グループは、長期的に変わらぬ核となる理念として「三菱三綱領」、「基本使命」、「行動憲章・行動指針」、「ブランドスローガン・ステートメント」を掲げており、当理念に基づきながら、グループ全体の長期経営計画、グループ各社の経営目標及び戦略を実現するべく、各社にて個別の人財戦略を策定しております。なお、当社グループでは、社員は企業にとっての重要な経営資源であるとの認識のもと、「人材」ではなく「人財」という表現を用いております。

当社グループのなかで、主要な事業を営む会社である三菱地所㈱においては、求める人財像として理念から導出される普遍的な5つの要素を高めながら、「長期経営計画2030」における既存機能の競争力強化・効率化と同時に、更なる成長に向けて既存領域の進化・新規成長領域への進出を実現するべく、高い専門性で新たな価値創造をする役割、協業による強みの掛け算で変革を起こす役割、並びに一人ひとりの強みを掛け合わせ、価値を最大化できる組織づくりの役割を發揮できる人財を育成していくことを、人財戦略として掲げております。

企業理念から導出される普遍的な5つの要素

当社グループでは、求める人財像を下記5つの要素を備えた人物であると定義しております。

当社従業員は、ビジネスの状況や一人ひとりのキャリア志向に応じて多様な役割を担いますが、5つの要素は全従業員に普遍的に求めるものとしております。そのため、採用・育成に当たっては、この5つの要素を重視しております。

5つの要素	定義	求める力
「志」ある人	成し遂げたい姿や状態を描き、それを実現していく強い意志と行動力を備えた人	ビジョン構築・浸透力、覚悟・胆力
「現場力・仕事力」のある人	自身の担当領域や不動産全般の「プロ」として知識・スキルを研鑽し、業務を推進できる力を持つ人	目利き力、顧客志向、仕事推進力、生産性、リスク対応力、知識・スキル
「誠実・公正」である人	高い倫理観を持ち、誠実かつ公正に行動し、周囲と良好な関係を築く姿勢を持つ人	オープンマインド、倫理観
「組織」で戦える人	組織としての競争力を高めるために人財育成やマネジメントを行う力のある人	育成力、チームワーク、マネジメント力
「変革」を起こす人	前例や慣例にとらわれず、失敗を恐れずにチャレンジ精神を持って行動する姿勢を持つ人	チャレンジ志向・イノベーション

「長期経営計画2030」の達成のために人財に求める3つの役割と育成に向けた取り組み

(ア) Professional 高い専門性によって新たな価値を創造していくこと

「長期経営計画2030」の達成に向けては、国内の大型開発の着実な推進に加え、海外事業の強化やノンアセットビジネスの拡大を推進し、各領域における高い専門性を持った人財が新しい価値の創造に向けて事業をドライブしていくことが必要だと考えております。各領域の専門人財の採用強化に加え、社員一人ひとりが必要な専門性を獲得・深化できる施策を整備しています。

(イ) Change Maker 協業による強みの掛け算で変革を起こしていくこと

当社グループのまちづくりにおける社内外の膨大なネットワークは大きな強みです。これらの社内外のネットワークを活用することで「新しい視点からの課題の発見」や「協業による強みの掛け算」を生み出し、慣例にとらわれずチャレンジ精神を持って行動する役割が求められます。当社ではこの役割をサポートする研修の整備や、挑戦する風土の醸成に努めております。

(ウ) As One Team 一人ひとりの強みを掛け合わせ、価値を最大化できる組織づくりをしていくこと
人財・働き方の多様性の配慮及びエクイティに加え、それぞれの価値観・意見を自由に表明できる環境を整える
「オピニオンダイバーシティ」を推進しています。採用における多様性の確保、多様な人財を活かす組織づくり
のためにマネジメント関連の研修の整備にも継続的に取り組んでいます。また、グループ各社との連携による幅
広いソリューション提供を通じて、企業価値最大化を実現します。

連結会社の従業員の給与（賞与を含む。）その他の給付の額及び内容の決定に関する方針

提出会社の従業員の給与は、職責、職務内容、経験及び能力等に基づく報酬制度を基本として決定してありま
す。また、業績向上へのインセンティブ強化及び成果還元を目的として、会社業績及び個人の評価を反映した賞
与制度をあわせて採用しております。給与水準については、労働市場の動向や同業他社の状況等を勘案し、採用
競争力を確保できる適切な水準の維持を基本方針としております。

(2)【従業員の状況】
連結会社の状況

2026年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
コマーシャル不動産事業	2,315 [877]
丸の内事業	2,229 [378]
住宅事業	3,613 [4,665]
海外事業	420 [36]
投資マネジメント事業	477 [35]
設計監理・不動産サービス事業	1,654 [1,718]
その他の事業	535 [49]
全社(共通)	416 [59]
合計	11,659 [7,817]

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に国内年間平均人員を外数で記載しております。

提出会社の状況

2026年3月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与	平均年間給与の 対前事業年度増減率
1,729人 [254人]	42歳 6か月	16年 4か月	17,593,300円	4.7%

- (注) 1. 従業員数・平均年齢・平均勤続年数・平均年間給与の基準を従来の就業人員から正社員(当社から社外への出向者を含む)としております。臨時従業員数は[]内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 他社からの出向者を含め、他社への出向者を除いた、提出会社における就業人員数は1,286人です。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 平均年間給与の対前事業年度増減率は、今年度の基準に則り算出した2024年度(2025年3月期)の平均年間給与1,680万円との比較により算出しております。

セグメントの名称	従業員数(人)
コマーシャル不動産事業	391 [29]
丸の内事業	280 [55]
住宅事業	77 [20]
海外事業	26 [3]
投資マネジメント事業	19 [1]
その他の事業	77 [9]
全社(共通)	416 [59]
合計	1,286 [176]

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に年間の平均人員を外数で記載しております。

労働組合の状況

当社(910名)及び一部米国連結子会社(106名)にはそれぞれ労働組合が組織されておりますが、労使関係は円満に推移しており、特記すべき事項はありません。

なお、()内は2026年3月31日現在(一部米国連結子会社は2025年12月31日現在)の組合員数であります。

管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の額の差異

ア 提出会社

1. 女性管理職比率・男性の育児休業取得率・男女間の賃金の額の差異

当事業年度				
管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合(%) *1,*2	男性労働者の育児休業取得率(%) *3,*4	労働者の男女の賃金の額の差異(%) *1,*5,*6		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期雇用労働者
13.5	129.1	54.3	57.3	44.6

(注) *1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したもので、2026年4月1日時点のものであります。

*2. 2026年4月より、管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合の集計対象をグループ全体で統一しております。

*3. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

*4. 「2025年度(2025年4月から2026年3月)の間で配偶者が子を出産した男性社員の数(a)」に対する「同年度中に新たに育児休業をした男性社員数(b)」の割合(b/a)であります。(b)には、2024年度以前に子が生まれたものの、当該期間に取得せず、2025年度になって新たに取得した社員が含まれるため、取得率が100%を超えることがあります。

*5. 「2025年4月から2026年3月の課税支給総額(a)」を「2026年3月時点で給与が支給されている従業員の数(b)」で除することで算出した「年間平均賃金(a/b)」において、男性を100としたときの女性の割合を記載しております。(事業年度を通じて、労働者及び男女比の変動がほぼ見られないことから、(b)について事業年度の特定の日に雇用している労働者の数を採用しております。)なお、時短勤務者等もフルタイム勤務者同様1人として集計しております。

*6. 役員・顧問、給与が支給されていない者(休職・通年海外赴任等)は対象外としており、有期雇用労働者には再雇用社員が含まれます。

・女性管理職比率に関する補足

・管理的地位にある労働者になりうる職掌のうち非管理的地位にある労働者の女性社員比率は約36%であり、かつ下記の施策の実行などにより、比率の改善が見込まれます。

<施策> 女性社員がライフイベントや介護等と両立しながら長く働き続けられる環境づくり

- ・ 外部提携サービスを利用した保活支援
- ・ 会社提携託児所
- ・ ベビーシッター費用補助
- ・ 配偶者の転勤等に伴う転勤希望制度
- ・ 退職者再雇用制度
- ・ 介護相談窓口の設置
- ・ 管理監督者向けの業務量緩和制度

<目標値>

・女性管理職比率：2030年度までに20%超、2040年度までに30%、2050年度までに40%
女性管理職比率の目標を2050年まで段階的に設定しております。

<目標値>

・採用における女性社員比率(新卒・キャリア)：毎年度40%
新卒・キャリア採用における女性社員比率の目標を毎年度40%に定め、管理的地位にある労働者候補となる女性社員の増加を図ります。

- ・ 男性の育児休業取得率に関する補足
- ・ 男性の育児休業取得率を向上させるには、対象となる男性自身の意識改革に加えて、上司や同僚の男性育児休業に関する理解の双方が重要だと考えており、下記のような施策を実施しております。

< 施策 >

- ・ 男性の育休取得についての理解促進
 - ・ 子どもが生まれた男性社員に対し育休案内
 - ・ 育休未取得の社員に対しては、育休について上長とコミュニケーションを取ることを推奨
- ・ 育休取得経験者による座談会の実施（体験談の社内共有）
- ・ 育休等に関する制度概要や手続きの流れ等をまとめた「産前産後・育児休業ハンドブック」の周知

< 目標値 >

- ・ 2030年度まで毎年100%以上を維持

- ・ 男女間の賃金の額の差異に関する補足

- ・ 当社では、同一職掌・同一資格に対して同一の給与制度を適用しており、制度・考課においては性別を考慮することはありませんが、男女間の賃金の額の差異が生じている要因として、男女間に「等級人数比率」、「職掌人数比率」、「勤続年数」、「労働時間（産育休を含む）」の差異があることを確認しております。
- ・ 総合職に限定すると、以下のとおり、管理的地位にある労働者・非管理的地位にある労働者それぞれにおける男女の賃金の額の差異に大きな違いは見られませんが、賃金の高い等級である管理的地位にある労働者における男女の人数差が大きいことから、総合職全体で見ると男女の賃金の額の差異があることを確認しています。

参考）総合職における男女の賃金の額の差異

管理的地位にある労働者：80.9%

非管理的地位にある労働者：79.1%

全 体：57.1%

- ・ 上記の通り男女の人数差に起因することから、新卒・キャリア採用において、女性社員比率の目標を掲げて採用を進めております。当社における管理的地位にある労働者への登用に当たっては入社から一定程度の経験年数を要しますが、今後も以下の採用比率を維持し採用を継続することで、男女の賃金の額の差異の改善に繋がるものと考えます。

参考）2025年度採用状況

新卒採用における女性社員比率：51.2%（目標：毎年度40%）

キャリア採用における女性社員比率：42.2%（目標：毎年度40%）

イ 連結子会社

当事業年度						
名称	(A) 管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合 (%) *1, *2	(B) 男性労働者の育児休業取得率 (%) *3	(C) 労働者の男女の賃金の額の差異 (%) *1			基準日、対象期間
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期雇用労働者	
(株)サンシャインシティ	25.0	100.0	75.8	77.6	69.0	*4
東京ガレーチ(株)	7.1	- (対象者なし)	74.5	94.7	83.4	*4
三菱地所・サイモン(株)	44.4	- (対象者なし)	81.3	85.9	100.1	*4
三菱地所ホテルズ&リゾート(株)	15.8	131.3	73.4	73.0	75.9	*4
三菱地所プロパティマネジメント(株)	18.3	92.0	75.5	74.8	71.8	*4
日本リージャス(株)	35.7	0.0	56.6	56.6	99.7	*5
丸の内熱供給(株)	0.0	- (対象者なし)	74.3	73.4	68.6	*4
三菱地所レジデンス(株)	15.1	84.2	70.5	68.1	75.5	*4
三菱地所ホーム(株)	12.7	92.3	72.1	73.2	50.4	*4
三菱地所コミュニティ(株)	5.9	78.9	60.5	61.1	78.5	*4
三菱地所ハウスネット(株)	26.3	66.7	77.4	81.2	65.0	*4
三菱地所投資顧問(株)	18.9	75.0	61.6	73.2	31.0	*4
(株)メック・デザイン・インターナショナル	35.5	0.0	80.8	79.0	58.9	*4
三菱地所リアルエステートサービス(株)	7.4	25.0	63.1	62.2	79.5	*4
(株)三菱地所設計	10.7	81.3	65.3	71.0	35.1	*4
三菱地所パークス(株)	17.0	0.0	81.4	80.7	78.6	*4
三菱地所ITソリューションズ(株)	14.5	- (対象者なし)	80.4	82.4	81.9	*4
(株)メック・ヒューマンリソース	23.5	- (対象者なし)	66.6	66.7	- (男性の非正規雇用労働者なし)	*4

(注) *1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

*2. 2026年4月より、管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合の集計対象をグループ全体で統一しております。

- *3. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。「2025年度（2025年4月から2026年3月）の間で配偶者が子を出産した男性社員の数（a）」に対する「同年度中に新たに育児休業をした男性社員数（b）」の割合（ b/a ）であります。（b）には、2024年度以前に子が生まれたものの、当該期間に取得せず、2025年度になって新たに取得した社員が含まれるため、取得率が100%を超えることがあります。
- *4. （A）は、2026年4月1日時点のものであります。（B）及び（C）の対象期間は、2025年4月1日から2026年3月31日であります。
- *5. （A）は、2026年3月1日時点のものであります。（B）及び（C）の対象期間は、2025年3月1日から2026年2月28日であります。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2025年4月1日から2026年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2025年4月1日から2026年3月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。
具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集等に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等の行うセミナーに参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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	*5 253,834	*5,*9 275,957
受取手形、営業未収入金及び契約資産	*1 113,031	*1 108,009
有価証券	5,920	6,977
販売用不動産	*5 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	*4 1,356	*4 2,228
エクイティ出資	*3,*5 1,063,570	*3,*5 1,121,300
その他	*5 111,084	*5 128,484
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	*5,*9 3,355,580	*5,*9 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	*5,*9 104,277	*5,*9 104,419
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	*5,*8,*9 2,479,138	*5,*8,*9 2,486,061
信託土地	*8 502,416	*5,*8,*9 612,321
建設仮勘定	*5 333,029	*5,*9 336,614
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	*3,*5 358,442	*3,*5 430,843
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	*3 221,835	*3 228,941
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	*5 199,438	*5 300,701
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	*2 320,416	*2 471,025
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	*5,*9 2,136,406	*5,*9 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	*8 271,034	*8 270,933
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	*7 57,411	*7 54,695
その他	*5 265,119	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	*8 518,807	*8 518,763
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

【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 1,579,812	*1 1,746,148
営業原価	*2 1,161,846	*2 1,291,386
営業総利益	417,965	454,761
販売費及び一般管理費	*3 108,733	*3 125,031
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	*5 8,007	*5 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	*4 10,663	*4 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	*5 9,165	*5 25,289
関係会社株式評価損	4,031	2,753
減損損失	*6 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	*1 54,459	*1 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

【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

【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	-	*2 871
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	*1 256,881	*1 280,133

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 400社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

従来持分法適用関連会社であった匿名組合大手町開発は持分の追加取得により、橋本デベロップメント特定目的会社他77社は新規設立等により、連結子会社に含めております。

一方、三菱地所コミュニティホールディングス(株)他1社は吸収合併に伴い消滅したことにより、RG-EXIT 8A LLC他 20社は解散等により、連結子会社から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は淵野辺デベロップメント特定目的会社であります。

非連結子会社は、総資産の合計額、営業収益の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用非連結子会社の数 0社

(2) 持分法適用関連会社の数 126社

そのうち主要な関連会社は常盤橋インベストメント特定目的会社であります。

RG/MRE Silver Spring Lot 1D LLC他20社については新規設立等により、持分法適用関連会社としております。

一方、匿名組合大手町開発は持分の追加取得により連結子会社としております。

また、CRANBURY STATION PARK LLC他8社については解散等により、持分法適用関連会社から除外しております。

(3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用非連結子会社は淵野辺デベロップメント特定目的会社、主要な持分法非適用関連会社は第5メック都市開発特定目的会社であります。これらは、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(4) その他

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のMEC Group International Inc.及び海外子会社361社、(株)メックecoライフ他4社の決算日は12月31日、座間デベロップメント特定目的会社他4社の決算日は2月28日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法)

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)。また、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

エクイティ出資

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）。なお、持分法を適用していない非連結子会社出資及び関連会社出資は移動平均法による原価法を採用しております。また、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

販売用不動産

主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

仕掛販売用不動産

同上

開発用不動産

同上

未成工事支出金

同上

固定資産

当社及び国内連結子会社は減損会計を適用しております。在外連結子会社は国際財務報告基準（IFRS）及び米国会計基準により処理しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社及び国内連結子会社は主として定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法

在外連結子会社は定額法

（主な耐用年数）

建物及び構築物 2～75年

無形固定資産

定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（主として5年）に基づく定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。

役員退職慰労引当金

連結子会社においては、役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、主として給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、主としてその発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1年～10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、主として各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1年～15年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しています。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る約束した対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払を受けており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれていないため、その影響について対価の調整を行っている顧客との契約はありません。

コマーシャル不動産事業セグメント及び丸の内事業セグメント

主に開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸する事業及び開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売する事業を行っています。

不動産賃貸事業

開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸しており、賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日。以下「リース会計基準」という。）等に従い収益を認識しています。

不動産販売事業

開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売しており、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。

その他

その他、ビル運営・管理事業、ホテル事業等を行っています。

ビル運営・管理事業については、オフィスビルや商業施設等の運営及び不動産管理サービスを提供しており、建物全体の管理者として管理業務全般を通じた統括管理の責任を負い、保安警備業務、設備管理業務、清掃業務、植栽業務等の各種管理業務を契約期間のもと実施することにより建物管理業務を提供しています。これらのサービスは、その履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり収益を認識しており、時の経過に基づき、顧客への請求金額により測定しています。また、賃借人より内部造作工事等の請負を行っております。ビル運営・管理事業における顧客との内部造作工事等の請負工事契約は、履行義務を充足するにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

ホテル事業については、保有・賃借する建物においてホテル経営を行っております。ホテル事業に係る収益は、履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客による施設利用期間にわたり認識しております。

住宅事業セグメント

主に開発したマンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸を行うほか、マンション・住宅の管理業務受託及び注文住宅事業等を行っています。

マンション販売事業

用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を顧客へ販売しており、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。

住宅の管理業務受託事業

マンション・住宅等の不動産管理サービスを行っており、建物全体の管理者として管理業務全般を通じた統括管理の責任を負い、保安警備業務、設備管理業務、清掃業務、植栽業務等の各種管理業務を契約期間のもと実施することにより建物管理業務を提供しています。当該サービスは、その履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり収益を認識しており、時の経過に基づき、顧客への請求金額により測定しています。

注文住宅事業

注文住宅の受注販売を行っており、顧客との建物請負工事契約に基づき、顧客の土地に住宅を建設し引渡しを行っています。当該サービスは、履行義務を充足するにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。

その他

その他、賃貸マンション等の販売、マンションのリノベーション販売、不動産仲介、賃貸マンションの賃貸等を行っています。賃貸マンション等の販売、マンションのリノベーション販売については、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。不動産仲介サービスは、顧客との不動産媒介契約に基づき、顧客のために不動産売買契約及び不動産賃貸借契約を成約させ不動産の引渡しを行うサービスを提供しています。当該サービスは、仲介物件の引渡し完了した時点で収益を認識しております。賃貸マンションの賃貸に係る賃貸借取引については、リース会計基準等に従い収益を認識しています。

海外事業セグメント

海外においてオフィスビル、住宅、商業施設等を開発する事業や賃貸する事業を行っています。不動産賃貸事業においては、リース会計基準等に従い収益を認識しています。また、開発・保有するオフィスビル等を顧客へ販売した場合は、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。なお、在外連結子会社の財務諸表について、「連結財務諸表作成における在外子会社等の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号 2019年6月28日。以下「実務対応報告第18号」という。）に基づき国際財務報告基準（IFRS）又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しています。

投資マネジメント事業セグメント

不動産投資に関する総合的サービスの提供を行っており、主に投資法人及び不動産ファンド等に対して資産運用サービスを提供しています。資産運用サービスの収益には、契約期間における資産運用報酬のほか、物件取得時や物件売却時の成功報酬が含まれています。資産運用報酬には、管理する資産額に契約で定められた率を乗じて計算したものと、資産運用成績に基づき契約で定められた率を乗じて計算した変動報酬が含まれます。資産運用報酬は、顧客との契約における義務を履行するにつれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり、最頻値法に基づき不確実性が事後的に解消される際に、解消される時点までに計上された収益の著しい減額が発生しない可能性が高い部分に限り収益を認識しています。物件取得時や物件売却時の成功報酬については、履行義務が充足された時点で収益を認識しています。なお、在外連結子会社の財務諸表について、実務対応報告第18号に基づき国際財務報告基準（IFRS）又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しています。

設計監理・不動産サービス事業セグメント

設計監理事業及び不動産サービス事業を行っています。

設計監理事業

ビルの設計監理サービスをビル建設が完了するまで提供しています。当該サービスは、履行義務を充足するにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

不動産サービス事業

駐車場の運営サービス及び不動産仲介サービスを提供しています。駐車場の運営サービスは、顧客が所有する駐車場について、駐車場全体の管理者として管理業務全般を通じた統括管理責任を負い、保安警備業務、設備管理業務、清掃業務等の各種管理業務を契約期間のもと実施することにより駐車場管理運営業務を提供しています。駐車場管理運営業務は、その履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり収益を認識しており、時の経過に基づき、顧客への請求金額により測定しています。

不動産仲介サービスは、顧客との不動産媒介契約に基づき、顧客のために不動産売買契約及び不動産賃貸借契約を成約させ不動産の引渡しを行うサービスを提供しています。当該サービスは、仲介物件の引渡し完了した時点で収益を認識しております。

オペレーティング・リース取引に係る収益の計上基準

リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を計上しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップ及び為替予約については振当処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金・社債
通貨スワップ	借入金・社債
借入金	在外子会社持分
為替予約	外貨建予定取引

ヘッジ方針

リスクヘッジ取引は、「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」等の内規に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積りが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、以下のものを対象としております。

手許現金

随時引き出し可能な預金

容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

(10) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1 有形固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	4,854,464	5,117,578
減損損失	13,121	-

(2) その他の情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

当社グループは、有形固定資産として主にオフィスビル、商業施設、アウトレットモール、ホテル、物流施設等の不動産を保有しております。保有する有形固定資産が固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、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として計上しております。

減損損失を認識するかどうかの判定と減損損失の測定において行われる資産のグルーピングは、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としております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

主要な仮定

当社グループでは、原則個別物件毎に賃料・設備投資額・割引率等の見積りを行っております。また、見積りを行う際にはアセットタイプ毎に主要な仮定をおいたうえで、個別物件の状況を勘案して見積りを行っております。

当連結会計年度において見積りを行った際の主要な仮定は以下になります。

オフィス

平均賃料の実績はインフレ定着、建築コスト増による将来供給懸念、人材獲得競争におけるオフィスの重要性の高まりにより前連結会計年度に続き高い水準で堅調に推移しました。新規リーシングに加え再契約時の賃料増額改定も進み、翌連結会計年度においても堅調に推移すると想定しております。空室率は当連結会計年度においてリーシングが堅調に進んだ結果改善しており、翌連結会計年度以降においても安定的に推移すると想定しております。

商業施設・アウトレットモール

商業施設・アウトレットモールの賃料は、テナントの売上高に連動した変動賃料を含むことから、商業施設・アウトレットモールのテナント売上高と関連性があります。当連結会計年度においては、堅調なインバウンド需要に加え国内顧客の売上向上により、施設の売上高及び賃料は高く推移しました。翌連結会計年度以降についても、引き続き業績好調が続くものと想定しております。

ホテル

当連結会計年度においては、インバウンド需要の拡大により、業績は好調に推移しました。翌連結会計年度以降に関しても、引き続き業績好調が続くものと想定しております。

物流施設

物流施設は、引き続き市場動向が好調であることから翌連結会計年度以降についても市場動向と同様に堅調に推移していくと想定しております。

再開発プロジェクト

当社グループは、複数の再開発プロジェクトに従事しておりますが、再開発プロジェクトについては、計画の遅延や変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（再開発予定地区における他の地権者からの合意がとれないリスク、自治体から開発許可が下りないリスク等）が存在します。

再開発プロジェクトについては、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の再開発プロジェクトについては、コスト増など事業環境の悪化に対して様々な施策を実施することで一定の収益性を確保しながら開発が進行すると見込んでおります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損損失は 主要な仮定の記載に基づき見積りを行っているため、減損損失の算定に用いた主要な仮定が悪化した場合、翌連結会計年度において減損損失が計上される可能性があります。

2 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	86,518	106,399
仕掛販売用不動産	484,196	527,076
評価損計上額	258	2,258

(2) その他の情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売経費を控除したものであります。

主要な仮定

当連結会計年度において正味売却価額を見積った際の主要な仮定は以下になります。

直近の契約進捗率及び成約価格やモデルルームの来場件数等の状況を考慮し、概ね当初の事業計画通りもしくは好調に進捗しているプロジェクトは、当初事業計画に基づき正味売却価額の見積りを行っております。また、当初の事業計画から悪化しているプロジェクトについては、進捗状況、近隣の市場価格、追加コストの発生状況等の各プロジェクトの固有の状況を勘案して、修正した事業計画に基づいて見積りを行っております。

その他、分譲マンション事業に関連する着工前の開発用土地は、販売に至るまでの期間において、プロジェクトの遅延や計画変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（将来の販売価格が下落するリスク、供給過剰が生じるリスク、自治体から開発許可が下りないリスク、近隣との協議により工事が遅延するリスク等）が存在します。

着工前の開発用土地については、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の着工前のプロジェクトについては、コスト増など事業環境の悪化に対して様々な施策を実施することで一定の収益性を確保しながら開発が進行すると見込んでおります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

棚卸資産の評価については、主要な仮定の記載に基づき低価法により簿価の切り下げを行っております。そのため、棚卸資産の評価に用いた主要な仮定に変動があった場合、翌連結会計年度において追加の評価損が計上される可能性があります。

3 エクイティ出資の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
エクイティ出資	1,063,570	1,121,300
評価損計上額	-	16,103

(2) その他の情報

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出方法

当社グループは、金融商品に関する会計基準等に従い、市場価格のないエクイティ出資は、実質価額が著しく低下した場合等には相当の減額をなし、当該減少額をエクイティ出資評価損として計上しております。

実質価額の算出に当たっては、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに評価しております。

主要な仮定

主要な仮定については、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに定めております。当該資産の仮定は「1 有形固定資産の評価、2 棚卸資産の評価」をご参照ください。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

エクイティ出資評価損は 主要な仮定の記載に基づき見積りを行っております。そのため、主要な仮定に変動があった場合、翌連結会計年度において追加のエクイティ出資評価損が計上される可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取り組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

(後発事象に関する会計基準等)

- ・「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(連結貸借対照表関係)

*1 受取手形、営業未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、それぞれ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)
受取手形	318百万円	36百万円
営業未収入金	63,209百万円	52,233百万円
契約資産	13,639百万円	16,652百万円

*2 その他のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3.(1)顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債」に記載しております。

*3 非連結子会社及び関連会社の株式等及び出資金の額

	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)
エクイティ出資(出資金)	1,030,751百万円	1,092,992百万円
投資有価証券(株式等)	39,546百万円	39,729百万円
その他(その他の投資(出資金等))	650百万円	465百万円

*4 その他の棚卸資産の内訳

	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)
貯蔵品	852百万円	1,546百万円
商品	503百万円	681百万円

*5 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	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)
現金及び預金	150百万円	1,116百万円
販売用不動産(注)1	5,770百万円	-
エクイティ出資(注)2	17,330百万円	18,887百万円
建物及び構築物	229,672百万円	343,456百万円
機械装置及び運搬具	15百万円	9百万円
土地	191,813百万円	196,601百万円
信託土地	-	38,831百万円
建設仮勘定	102,510百万円	62,841百万円
投資有価証券(注)2	14,485百万円	14,352百万円
その他(注)2	2,010百万円	2,399百万円
計	563,759百万円	678,496百万円

(2) 担保付債務

	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)
1年内返済予定の長期借入金	3,684百万円	41,182百万円
長期借入金	117,303百万円	164,296百万円
固定負債その他(注)1	5,013百万円	-
計	126,001百万円	205,479百万円

- (注)1. 前連結会計年度の販売用不動産5,770百万円、固定負債その他5,013百万円については、当社が優先出資した特定目的会社三河口ジデベロップメントに土地を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(移管指針第10号 2024年7月1日)に準じて、金融取引として処理しております。
2. エクイティ出資18,887百万円(前連結会計年度17,330百万円)、投資有価証券14,352百万円(前連結会計年度14,485百万円)、その他2,399百万円(前連結会計年度2,010百万円)については、関係会社の債務に対して担保に供しております。

6 偶発債務
 保証債務

下記の金融機関借入金に対し債務保証を行っております。

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)	
(関係会社)		(関係会社)	
Square 487 GL LLC	4,245百万円 (26,841千米ドル)	Square 487 GL LLC	20,365百万円 (130,081千米ドル)
-		Harbourside Development Company Pty Ltd他	17,908百万円 (170,850千オーストラリアドル)
PT.Windas Development	22,717百万円 (143,615千米ドル)	PT.Windas Development	8,525百万円 (906,930百万インドネシアルピア)
RML548Co.,Ltd.	7,886百万円 (1,792百万タイバーツ)	RML548Co.,Ltd.	8,453百万円 (1,739百万タイバーツ)
-		RG 1072 LLC	8,051百万円 (51,428千米ドル)
-		高松空港株	5,500百万円
3400 Walnut Street Owner LLC	2,537百万円 (16,045千米ドル)	3400 Walnut Street Owner LLC	3,216百万円 (20,548千米ドル)
TRCC/Rock Outlet Center,LLC	1,625百万円 (10,277千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center,LLC	3,164百万円 (20,214千米ドル)
Byberry North Owner, LLC	2,377百万円 (15,030千米ドル)	Byberry North Owner, LLC	2,353百万円 (15,030千米ドル)
Vista Ventures Taft,Inc.	1,393百万円 (530,025千フィリピンペソ)	Vista Ventures Taft,Inc.	1,404百万円 (530,025千フィリピンペソ)
(その他)		(その他)	
住宅購入者	17,300百万円	住宅購入者	20,261百万円
計	60,084百万円	計	99,204百万円

当社は高松空港株の借入金に対して債務保証を行っております。なお、他株主1社から担保提供又は保証を受けております。

MEC Group International Inc.は、TRCC/Rock Outlet Center,LLCの事業について、債権者に対し債務保証を行っております。なお、持分相当額を超える金額については、共同事業者から担保提供又は保証を受けております。

三菱地所アジア社及びMEA Commercial Holdings Pte.Ltd.は、PT.Windas Developmentの事業について、債権者に対し債務保証を行っております。なお、持分相当額を超える金額については、共同事業者から担保提供又は保証を受けております。

住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関に対する連帯保証債務であります。

*7 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次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)
のれん	6,157百万円	10,832百万円
負ののれん	63,568百万円	65,527百万円
純額	57,411百万円	54,695百万円

*8 土地の再評価

当社及び一部の連結子会社では「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

再評価を行った年月日 2002年3月31日

*9 長期借入金等のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務(ノンリコース債務)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)
長期借入金	13,287百万円	51,151百万円

債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産であります。

	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)
現金及び預金	-	966百万円
建物及び構築物	89,522百万円	86,320百万円
機械装置及び運搬具	15百万円	9百万円
土地	26,242百万円	26,168百万円
信託土地	-	38,831百万円
建設仮勘定	-	18,868百万円

(連結損益計算書関係)

*1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

*2 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、以下のとおりであり、営業原価に含めております。

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)
258百万円	2,258百万円

*3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	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)
従業員給料手当	29,918百万円	33,144百万円
租税公課等	11,158百万円	12,402百万円
広告宣伝費	7,654百万円	7,786百万円
貸倒引当金繰入額	39百万円	605百万円
役員退職慰労引当金繰入額	76百万円	78百万円
退職給付費用	9,750百万円	8,209百万円

*4 固定資産売却益の内訳

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、信託土地の売却によるものであります。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

「固定資産売却益」の主なものは、土地の売却によるものであります。

*5 以下のとおり固定資産除却関連損を計上しました。

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

固定資産除却関連損9,165百万円は、新有楽町ビルの建て替え等に係る損失であります。

なお、営業外費用の固定資産除却損8,007百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失ではありません。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

固定資産除却関連損25,289百万円は、国際ビルの建て替え等に係る損失であります。

なお、営業外費用の固定資産除却損9,013百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失ではありません。

*6 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。

(連結包括利益計算書関係)

*1 その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	17,577百万円	175,914百万円
組替調整額	48,996	101,082
法人税等及び税効果調整前	66,574	74,831
法人税等及び税効果額	19,282	25,402
その他有価証券評価差額金	47,291	49,428
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	7,283	10,384
組替調整額	1,673	268
法人税等及び税効果調整前	5,609	10,653
法人税等及び税効果額	465	3,822
繰延ヘッジ損益	5,143	6,831
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	7,609	89
為替換算調整勘定：		
当期発生額	94,317	5,618
組替調整額	559	2,135
法人税等及び税効果調整前	93,757	3,482
法人税等及び税効果額	12	67
為替換算調整勘定	93,770	3,414
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	39,952	62,881
組替調整額	23,792	9,355
法人税等及び税効果調整前	16,159	53,526
法人税等及び税効果額	5,719	16,869
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：		
当期発生額	5	63
その他の包括利益合計	54,459	82,822

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式 *1	1,324,288	-	73,449	1,250,838
合計	1,324,288	-	73,449	1,250,838
自己株式				
普通株式 *2	58,052	20,444	73,642	4,854
合計	58,052	20,444	73,642	4,854

(注)*1. 発行済株式の株式数の減少73,449千株は、取締役会決議による委任に基づく執行役社長の決定に基づく自己株式の消却によるものです。

*2. 自己株式の株式数の増加20,444千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加20,437千株及び単元未満株式の買取りによる増加7千株、減少73,642千株は、自己株式の消却による減少73,449千株、ストックオプション行使による減少5千株及び譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少187千株によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストックオプションとしての 新株予約権			-			66
連結子会社	-			-			-
合計				-			66

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	25,324	20	2024年3月31日	2024年6月28日
2024年11月7日 取締役会	普通株式	26,277	21	2024年9月30日	2024年12月6日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	27,411	利益剰余金	22	2025年3月31日	2025年6月30日

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（千株）	当連結会計年度 増加株式数（千株）	当連結会計年度 減少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式 *1	1,250,838	-	33,605	1,217,233
合計	1,250,838	-	33,605	1,217,233
自己株式				
普通株式 *2	4,854	39,743	33,834	10,763
合計	4,854	39,743	33,834	10,763

（注）*1. 発行済株式の株式数の減少33,605千株は、取締役会決議による委任に基づく執行役社長の決定に基づく自己株式の消却によるものです。

*2. 自己株式の株式数の増加39,743千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加39,733千株、譲渡制限付株式の取得による増加2千株及び単元未満株式の買取りによる増加6千株、減少33,834千株は、自己株式の消却による減少33,605千株、ストックオプション行使による減少25千株及び譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少204千株によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（千株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストックオプションとしての 新株予約権			-		13	
連結子会社	-			-		-	
合計				-		13	

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	27,411	22	2025年3月31日	2025年6月30日
2025年11月10日 取締役会	普通株式	28,057	23	2025年9月30日	2025年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2026年6月26日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

決議予定日	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2026年6月26日 定時株主総会	普通株式	27,748	利益剰余金	23	2026年3月31日	2026年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

*1 現金及び現金同等物の連結会計年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	253,834百万円	275,957百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	208百万円	260百万円
取得日から満期又は償還までの期間が3か月 以内の有価証券	3,255百万円	4,437百万円
現金及び現金同等物	256,881百万円	280,133百万円

*2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

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)

匿名組合出資持分の取得により新たに匿名組合大手町開発を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該連結子会社出資持分の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,822百万円
固定資産	57,752百万円
流動負債	75百万円
固定負債	38,990百万円
非支配株主持分	12,374百万円
負ののれん発生益	2,150百万円
出資持分取得価額	6,984百万円
支配獲得時までの出資持分取得価額	1,123百万円
段階取得に係る差益	3,920百万円
新規連結子会社の現金及び現金同等物	2,811百万円
差引：取得による収入	871百万円

また、その他当連結会計年度において株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の金額は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(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)
1年内	14,882	20,476
1年超	290,047	322,651
合計	304,929	343,127

(注) IFRS第16号「リース」及びASC第842号「リース」を適用し、連結貸借対照表に資産及び負債を計上しているリース取引については含まれておりません。

(貸主側)

(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)
1年内	397,136	436,457
1年超	1,816,966	1,909,032
合計	2,214,102	2,345,490

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ、支払金利の軽減及び為替変動リスクの回避を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うに当たり生じる外貨建ての営業債権は、為替の変動リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

エクイティ出資は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資、不動産投資信託の投資口に対する出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。一部外貨建てのものについては、為替の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日及び償還日は最長で決算日後60年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、金利スワップ、通貨スワップ及び為替予約であります。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を行っております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権、敷金及び保証金について、各セグメントにおける担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金及び社債に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を利用しております。また、在外子会社に対する純投資の為替相場の変動によるリスクを回避する目的で、外貨建借入金を利用しております。有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2025年3月31日）

	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券 *2			
満期保有目的の債券	95	94	0
其他有価証券 *4	302,702	302,702	-
(2) エクイティ出資 *2,*4	25,846	25,846	-
資産計	328,643	328,642	0
(1) 1年内返済予定の長期借入金	199,438	198,843	594
(2) 1年内償還予定の社債	10,000	9,977	22
(3) 社債	789,472	728,015	61,457
(4) 長期借入金	2,136,406	2,091,256	45,149
(5) 受入敷金保証金	465,652	430,453	35,199
負債計	3,600,969	3,458,545	142,423
デリバティブ取引 *3	79	79	-

*1 現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものは、記載を省略しております。

*2 市場価格のない株式等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」及び「(2)エクイティ出資」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (百万円)
非上場株式	45,385
出資金	1,875

*3 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

*4 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「(1)有価証券及び投資有価証券 其他有価証券」、「(2)エクイティ出資」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は20,195百万円であります。

当連結会計年度（2026年3月31日）

	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券 *2			
満期保有目的の債券	333	327	6
其他有価証券 *4	376,733	376,733	-
(2) エクイティ出資 *2,*4	19,236	19,236	-
資産計	396,304	396,298	6
(1) 1年内返済予定の長期借入金	300,701	299,216	1,484
(2) 1年内償還予定の社債	66,709	66,398	310
(3) 社債	806,703	717,035	89,668
(4) 長期借入金	2,219,570	2,097,134	122,436
(5) 受入敷金保証金	490,130	440,168	49,961
負債計	3,883,815	3,619,953	263,861
デリバティブ取引 *3	25	25	-

*1 現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものは、記載を省略しております。

*2 市場価格のない株式等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」及び「(2)エクイティ出資」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (百万円)
非上場株式	44,776
出資金	1,549

*3 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

*4 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「(1)有価証券及び投資有価証券 其他有価証券」、「(2)エクイティ出資」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は22,255百万円であります。

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	253,834	-	-	-
受取手形	318	-	-	-
営業未収入金	99,074	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	35	35	25	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
債券	-	-	-	-
その他	1,929	855	80	-
合計	355,191	890	105	-

当連結会計年度(2026年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	275,957	-	-	-
受取手形	36	-	-	-
営業未収入金	91,320	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	-	35	300	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
債券	-	-	-	-
その他	1,340	1,713	177	-
合計	368,654	1,748	477	-

(注2) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	10,000	66,709	65,000	61,255	41,508	555,000
長期借入金	199,438	263,229	260,686	270,495	302,445	1,039,548
合計	209,438	329,938	325,686	331,750	343,954	1,594,548

当連結会計年度(2026年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	66,709	65,000	71,255	41,508	109,940	519,000
長期借入金	300,701	399,900	303,886	270,695	225,965	1,019,122
合計	367,410	464,900	375,141	312,203	335,905	1,538,122

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2025年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	292,225	-	-	292,225
社債	-	-	4,555	4,555
その他	5,920	-	-	5,920
エクイティ出資	16,269	-	9,576	25,846
資産計	314,416	-	14,132	328,548
デリバティブ取引（*）				
金利関連	-	79	-	79
負債計	-	79	-	79

（*）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

当連結会計年度（2026年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	365,133	-	-	365,133
社債	-	-	4,622	4,622
その他	6,977	-	-	6,977
エクイティ出資	18,200	-	1,036	19,236
資産計	390,311	-	5,659	395,970
デリバティブ取引（*）				
金利関連	-	25	-	25
負債計	-	25	-	25

（*）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券 国債	94	-	-	94
資産計	94	-	-	94
1年内返済予定の長期借入金	-	198,843	-	198,843
1年内償還予定の社債	-	9,977	-	9,977
社債	-	728,015	-	728,015
長期借入金	-	2,091,256	-	2,091,256
受入敷金保証金	-	430,453	-	430,453
負債計	-	3,458,545	-	3,458,545

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券 国債	327	-	-	327
資産計	327	-	-	327
1年内返済予定の長期借入金	-	299,216	-	299,216
1年内償還予定の社債	-	66,398	-	66,398
社債	-	717,035	-	717,035
長期借入金	-	2,097,134	-	2,097,134
受入敷金保証金	-	440,168	-	440,168
負債計	-	3,619,953	-	3,619,953

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

当社及び連結子会社が保有する市場価格のある上場株式及び国債は相場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。市場価格のない社債は、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

エクイティ出資

当社及び連結子会社が保有する市場価格のあるエクイティ出資は、相場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。市場価格のないエクイティ出資は、投資先が保有する不動産を時価評価する修正純資産法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

1年内償還予定の社債及び社債

当社及び連結子会社の発行する社債の時価は、市場価格のある社債は市場価格によっており、レベル2の時価に分類しております。市場価格のない社債については、元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた社債については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を、当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。（一部の債券は通貨スワップ等の振当処理の対象とされており、円貨建社債とみて時価を算定しております。）

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた借入金については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。（一部の借入金は通貨スワップ等の振当処理の対象とされており、円貨建借入とみて時価を算定しております。）

受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、返還債務の額を、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2025年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの			
国債	24	25	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	24	25	0
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの			
国債	70	69	0
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	70	69	0
合計	95	94	0

当連結会計年度(2026年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの			
国債	333	327	6
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	333	327	6
合計	333	327	6

2 その他有価証券
 前連結会計年度(2025年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの			
株式	289,330	40,843	248,486
債券			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	25,846	17,160	8,685
小計	315,176	58,003	257,172
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの			
株式	2,895	3,366	470
債券			
国債	-	-	-
社債	4,555	6,765	2,209
その他	-	-	-
その他	5,920	5,920	-
小計	13,371	16,051	2,679
合計	328,548	74,055	254,492

当連結会計年度（2026年3月31日）

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの			
株式	363,661	40,252	323,408
債券			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	18,200	11,528	6,671
小計	381,861	51,781	330,080
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの			
株式	1,471	1,836	364
債券			
国債	-	-	-
社債	4,622	6,965	2,342
その他	-	-	-
その他	8,013	8,013	-
小計	14,108	16,815	2,707
合計	395,970	68,597	327,372

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
株式	58,990	49,048	-
債券			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	-	-	-
合計	58,990	49,048	-

（注）上記のほか、投資事業有限責任組合による売却益が1,820百万円あります。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
株式	102,070	98,135	-
債券			
国債	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	-	-	-
合計	102,070	98,135	-

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、関係会社株式で4,031百万円の減損処理を行っております。当連結会計年度においては、関係会社株式で2,753百万円の減損処理を行っております。

なお、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(2025年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
通貨スワップの 振当処理	通貨スワップ取引 日本円支払・米ドル受取 日本円支払・ユーロ受取 日本円支払・豪ドル受取	社債	9,472	9,472	(*)

(*) 通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている社債と一体として処理されているため、その時価は、当該社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2026年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
通貨スワップの 振当処理	通貨スワップ取引 日本円支払・米ドル受取 日本円支払・ユーロ受取 日本円支払・豪ドル受取	社債	9,472	2,763	(*)

(*) 通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている社債と一体として処理されているため、その時価は、当該社債の時価に含めて記載しております。

(2) 金利関連

前連結会計年度（2025年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	社債	3,784	3,784	79
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	73,599	72,159	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2026年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	社債	3,784	-	25
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	72,199	70,749	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(3) 金利通貨関連

前連結会計年度（2025年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利通貨スワップ の一体処理（振当 処理・特例処理）	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 通貨スワップ取引 日本円支払・米ドル受取	長期借入金	24,400	24,400	(*)

(*) 金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2026年3月31日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利通貨スワップ の一体処理（振当 処理・特例処理）	金利スワップ取引 支払固定・受取変動 通貨スワップ取引 日本円支払・米ドル受取	長期借入金	24,400	24,400	(*)

(*) 金利通貨スワップの一体処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として積立型、非積立型の退職一時金制度、確定給付企業年金制度及び確定拠出年金制度等を設けております。

また、当社は退職一時金及び確定給付企業年金の支払に備えるため退職給付信託を設定しております。

一部の米国連結子会社は外部拠出による確定給付型年金制度及び確定拠出年金制度を採用しております。

なお、当社の執行役員及び一部の連結子会社の退職給付の算定に当たっては、簡便法を採用しております。

当社は、前連結会計年度に60歳から65歳への定年延長に伴う確定給付企業年金制度及び退職一時金制度の改定を行っております。この制度改定に伴い、前連結会計年度において退職給付債務が12,111百万円減少し、過去勤務費用が同額発生しております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付債務の期首残高	140,548百万円	122,714百万円
勤務費用	5,194百万円	5,100百万円
利息費用	2,200百万円	2,705百万円
数理計算上の差異の発生額	9,245百万円	10,737百万円
退職給付の支払額	6,207百万円	6,665百万円
過去勤務費用の発生額	12,111百万円	-
為替換算調整	2,305百万円	203百万円
その他	27百万円	26百万円
退職給付債務の期末残高	122,714百万円	112,939百万円

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	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)
年金資産の期首残高	239,500百万円	233,085百万円
期待運用収益	5,087百万円	4,795百万円
数理計算上の差異の発生額	19,308百万円	52,048百万円
事業主からの拠出額	5,860百万円	3,088百万円
退職給付の支払額	5,623百万円	5,397百万円
為替換算調整	1,924百万円	172百万円
退職給付信託の一部返還	32,978百万円	-
その他	6百万円	2百万円
年金資産の期末残高	233,085百万円	287,451百万円

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	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)
積立型制度の退職給付債務	102,615百万円	93,428百万円
年金資産	233,085百万円	287,451百万円
非積立型制度の退職給付債務	130,469百万円	194,022百万円
	20,099百万円	19,511百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	110,370百万円	174,511百万円
退職給付に係る負債	24,222百万円	24,234百万円
退職給付に係る資産	134,819百万円	198,100百万円
その他(その他の流動負債)	226百万円	238百万円
その他(その他の投資)	-	884百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	110,370百万円	174,511百万円

(注) 一部の米国連結子会社において、退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産を、米国会計基準に従い「その他(その他の流動負債)」及び「その他(その他の投資)」に計上しております。

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	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)
勤務費用	5,194百万円	5,100百万円
利息費用	2,200百万円	2,705百万円
期待運用収益	5,087百万円	4,795百万円
数理計算上の差異の費用処理額	8,635百万円	8,127百万円
過去勤務費用の費用処理額	1,222百万円	1,227百万円
退職給付信託返還益	13,934百万円	-
その他	148百万円	150百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	21,335百万円	6,194百万円

(注) 1. 簡便法を採用している当社の執行役員及び連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

2. 「退職給付信託返還益」は特別利益に計上しております。

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次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)
過去勤務費用	10,899百万円	1,229百万円
数理計算上の差異	5,260百万円	54,756百万円
合計	16,159百万円	53,526百万円

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次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)
未認識過去勤務費用	10,910百万円	9,680百万円
未認識数理計算上の差異	81,668百万円	136,425百万円
合計	92,579百万円	146,106百万円

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次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)
債券	21%	20%
株式	60%	64%
一般勘定	6%	6%
その他	13%	10%
合計	100%	100%

(注) 年金資産合計には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が前連結会計年度57%、当連結会計年度63%含まれております。

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	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)
退職給付見込額の期間配分方法	主として給付算定式基準	主として給付算定式基準
割引率	0.0～5.58%	0.0～5.41%
長期期待運用収益率	1.00～6.90%	1.00～5.80%
予想昇給率	0.4～3.8%	0.4～3.8%
過去勤務費用の額の処理年数	1年から10年 (主として発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一定の年数 による定額法による)	1年から10年 (主として発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一定の年数 による定額法による)
数理計算上の差異の処理年数	1年から15年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法による)	1年から15年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法による)

3 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度733百万円、当連結会計年度1,120百万円であり
ます。

(ストックオプション等関係)

1. スtockオプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtockオプションの内容

	2012年 ストック オプション	2013年 ストック オプション	2014年 ストック オプション	2015年 ストック オプション
付与対象者の 区分及び人数	取締役 9名 *1	取締役 9名 *1	取締役 9名 *1	取締役 9名 *1
ストック オプション数 *2	普通株式 78,000株	普通株式 33,000株	普通株式 38,000株	普通株式 33,000株
付与日	2012年 8月15日	2013年 8月15日	2014年 8月15日	2015年 8月17日
権利確定条件	*3	*3	*3	*3
対象勤務期間	定めは ありません	同左	同左	同左
権利行使期間	2012年 8月16日 から 2042年 8月15日 まで*3	2013年 8月16日 から 2043年 8月15日 まで*3	2014年 8月16日 から 2044年 8月15日 まで*3	2015年 8月18日 から 2045年 8月17日 まで*3

(注) *1. 当社の取締役（社外取締役を除く）が付与対象者であります。

*2. 株式数に換算して記載しております。

*3. 権利確定条件及び権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間内において、当社の取締役、執行役、監査役、執行役員及びグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) スtockオプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストックオプションを対象とし、ストックオプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストックオプションの数

	2012年 ストック オプション	2013年 ストック オプション	2014年 ストック オプション	2015年 ストック オプション
権利確定前（株）				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	6,000	5,000	9,000	10,000
権利確定	-	-	-	-
権利行使	6,000	5,000	8,000	6,000
失効	-	-	-	-
未行使残	-	-	1,000	4,000

単価情報

	2012年 ストック オプション	2013年 ストック オプション	2014年 ストック オプション	2015年 ストック オプション
権利行使価格 (円)	1	1	1	1
行使時平均株価 (円)	3,102	4,009	4,160	4,260
付与日における公正 な評価単価 (円)	1,230	2,338	2,264	2,690

2. ストックオプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
固定資産評価損	66,850百万円	68,936百万円
土地再評価差額金	24,606百万円	24,515百万円
資本連結における固定資産評価差額	8,937百万円	8,743百万円
エクイティ出資評価損	6,971百万円	8,638百万円
未払賞与	5,118百万円	6,444百万円
税務上の繰越欠損金	2,944百万円	5,785百万円
投資有価証券評価損	3,659百万円	3,720百万円
棚卸資産評価損	394百万円	978百万円
その他	102,585百万円	112,852百万円
繰延税金資産小計	222,068百万円	240,616百万円
評価性引当額	89,224百万円	90,913百万円
繰延税金資産合計	132,843百万円	149,703百万円
繰延税金負債		
土地再評価差額金	273,351百万円	273,250百万円
資本連結における固定資産評価差額	123,708百万円	124,583百万円
その他有価証券評価差額金	79,132百万円	103,270百万円
固定資産圧縮積立金	70,163百万円	69,202百万円
固定資産評価差額	56,459百万円	56,459百万円
退職給付に係る資産	22,411百万円	41,749百万円
その他	77,532百万円	79,548百万円
繰延税金負債合計	702,759百万円	748,065百万円
繰延税金の純額(負債)	569,915百万円	598,362百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳

	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)
当社の法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.56%	0.58%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.18%	0.18%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.05%	0.19%
回収可能性の検討による繰延税金資産の増減	1.52%	0.51%
関係会社の配当可能利益に対する税効果	1.96%	0.09%
持分法投資損益	0.04%	0.01%
税率変更による期末繰延税金負債の修正	1.58%	-
その他	2.33%	0.80%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.73%	32.58%

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：匿名組合大手町開発

事業の内容：不動産の保有・賃貸等

(2) 企業結合を行った主な理由

匿名組合大手町開発は従来当社の持分法適用会社でありましたが、当社グループが推進するTOKYO TORCH(東京駅前常盤橋プロジェクト)の取り組みの一環として、出資持分を追加取得しました。

(3) 企業結合日

2026年3月24日

(4) 企業結合の法的形式

匿名組合出資持分の取得

(5) 結合後企業の名称

匿名組合大手町開発

(6) 取得した出資持分比率

取得前：32.5%

取得後：45.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

出資持分を取得した結果、当社が被取得企業を実質的に支配することとなったためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2026年3月31日をみなし取得日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得直前に保有していた出資持分の企業結合日における時価 5,044百万円

追加取得に伴い支出した現金及び預金 1,940百万円

取得原価 6,984百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 3,920百万円

6. 負ののれん発生益の金額、発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

2,150百万円

(2) 発生原因

出資持分の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 2,822百万円、固定資産 57,752百万円、資産合計 60,575百万円

流動負債 75百万円、固定負債 38,990百万円、負債合計 39,065百万円

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響額が軽微であるため、記載を省略しております。なお、当該影響の概算額については監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

定期借地契約に伴う原状回復義務及び建物等の賃借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

契約に基づく残存年数等を使用見込期間と見積り、割引率は0.0%～5.8%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	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)
期首残高	9,668百万円	9,712百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	195百万円	207百万円
時の経過による調整額	84百万円	80百万円
資産除去債務の履行による減少額	70百万円	61百万円
その他の増減額(は減少)	165百万円	508百万円
期末残高	9,712百万円	9,431百万円

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

以下のとおり、一部の資産除去債務については資産除去債務計上額より除いております。

(1) 一部の有形固定資産に使用されている石綿について、当該有形固定資産を除去する際に、石綿障害予防規則の要求する特別な方法で除去する義務に係る債務

当該有形固定資産については、建物の解体時に石綿の除去義務が発生しますが、過去において多数の関係者との調整が必要な再開発等による取壊し以外に解体実績はなく、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による債務の履行時期の見積りが困難であり、具体的な経営計画に基づかない限り解体時期を見積ることができません。また、石綿対策として、テナント退去時等、除去工事が可能な状況になった石綿は適時自主的に除去を実施しておりますが、当該自主的な除去作業の今後の進捗について過去におけるテナントの退去実績等から合理的に見積ることが難しく、当該有形固定資産の解体時における残存石綿量を見積ることができません。さらに、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常の解体費用と区分して見積ることは、困難であります。これらの理由から、決算日現在入手可能な証拠を勘案し最善の見積りを行いました。資産除去債務の範囲及び金額に対する蓋然性の予測が困難でありますので、当該債務について資産除去債務計上額から除いております。

(2) 一部の不動産賃貸借契約に基づく原状回復義務に係る債務

商業施設の一部においては、定期借地契約上、契約期間が終了し返却する際の原状回復を求められているものがありますが、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、また契約上、原状回復義務の履行の可能性を減ずる特約がある等の理由により、履行時期が不明確であります。また事業戦略上も、環境的にも事業を継続する状況であり、当該債務の履行を想定しておりません。このため、決算日現在入手可能な証拠を勘案し最善の見積りを行いました。資産除去債務の範囲及び金額に対する蓋然性の予測が困難でありますので、当該債務について資産除去債務計上額から除いております。

(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で使用しているため、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で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せん。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社は、営業収益を事業セグメントに基づき分解するとともに、コマーシャル不動産事業、丸の内事業及び住宅事業については、さらに財・サービスの区分により分解しております。

(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)
コマーシャル不動産事業		
不動産賃貸(注)1	313,653	330,291
不動産販売(注)1	151,158	198,720
その他	74,019	87,947
計	538,832	616,959
丸の内事業		
不動産賃貸(注)1	268,792	276,216
その他	125,804	132,780
計	394,596	408,996
住宅事業		
マンション販売	156,651	201,556
住宅管理業務受託	62,589	65,773
注文住宅	36,178	36,859
その他(注)1	166,483	149,690
計	421,902	453,881
海外事業(注)1	160,186	198,853
投資マネジメント事業	40,969	37,000
設計監理・不動産サービス事業	82,188	88,412
その他の事業	11,666	13,437
合計	1,650,343	1,817,542
セグメント間取引(注)2	70,530	71,393
連結財務諸表計上額	1,579,812	1,746,148
顧客との契約から生じる収益	798,929	922,383
その他の源泉から生じる収益(注)1	780,883	823,765

(注)1. コマーシャル不動産事業と丸の内事業における不動産賃貸及び海外事業の営業収益は主に企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。また、コマーシャル不動産事業における不動産販売の営業収益及び住宅事業におけるその他の営業収益には、企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」を適用して認識した営業収益が含まれております。なお、在外連結子会社の財務諸表について、実務対応報告第18号に基づき国際財務報告基準(IFRS)又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しております。

2. 上記収益の分解はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んでおります。内訳は「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4 会計方針に関する事項（5）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債

顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の期首及び期末の残高は次のとおりであります。なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた債権及び契約資産は「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に、契約負債は流動負債の「その他」にそれぞれ含まれております。

（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）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	50,101	63,527
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	63,527	52,269
契約資産（期首残高）	10,565	13,639
契約資産（期末残高）	13,639	16,652
契約負債（期首残高）	93,532	98,875
契約負債（期末残高）	98,875	54,371

契約資産は、主として設計監理や住宅等の請負工事契約において、報告期間の末日時点での工事の進捗に基づく対価に対する権利のうち債権を除いたものであり、工事が完成し、対価を顧客へ請求する時点で債権に振り替えられます。

契約負債は、主としてマンション等不動産の販売に係る契約において顧客から受領した手付金等であり、マンション等不動産を顧客へ引渡す時点で履行義務は充足され、契約負債は収益へ振り替えられます。

前連結会計年度期首現在の契約負債残高のうちマンション等不動産の販売に関連する契約負債残高は80,716百万円であり、そのうち26,920百万円を前連結会計年度に収益として認識しております。また、マンション等不動産に関連するもの以外の契約負債残高のほとんど全ては前連結会計年度中に収益として認識しております。

当連結会計年度期首現在の契約負債残高のうちマンション等不動産の販売に関連する契約負債残高は81,917百万円であり、そのうち68,871百万円を当連結会計年度に収益として認識しております。また、マンション等不動産に関連するもの以外の契約負債残高のほとんど全ては当連結会計年度中に収益として認識しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度末において残存履行義務に配分した取引価格は254,891百万円であり、うちコマーシャル不動産事業では89,891百万円であり、住宅事業では165,000百万円であります。

前連結会計年度末時点における未履行の履行義務残高の履行時期の見込みは、コマーシャル不動産事業では概ね1年以内に、住宅事業では概ね3年以内に収益を認識する予定です。

当連結会計年度末において残存履行義務に配分した取引価格は237,773百万円であり、うちコマーシャル不動産事業では29,746百万円であり、住宅事業では208,027百万円であります。

当連結会計年度末時点における未履行の履行義務残高の履行時期の見込みは、コマーシャル不動産事業では概ね4年以内に、住宅事業では概ね3年以内に収益を認識する予定です。

なお注記に当たっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を適用指針第19項に従って認識している契約は含んでおりません。

(セグメント情報等)

【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
	コマースャル不動産事業	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
	コマースャル不動産事業	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
	コマースャル不動産事業	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
	コマースャル不動産事業	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
	コマースャル不動産事業	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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

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）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	四塚 雄太郎			当社 執行役	0.00	マンションの 販売等	マンションの 販売	136		
役員 の 近親者	西貝昇の 近親者				0.00	住宅建築工事 の請負等	建物の 請負工事	22		

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

(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

3 取得の実施内容(2026年5月31日まで(約定日基準))

(1) 取得した株式の種類

普通株式

(2) 取得した株式の総数

1,245,100株

(3) 株式の取得価額の総額

5,064百万円

(4) 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

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
当社	第58回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2002年 10月29日	10,000	10,000	2.900		2032年 5月20日
	第61回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2002年 12月20日	10,000	10,000	2.615		2032年 11月22日
	第65回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2003年 4月22日	20,000	20,000	2.040		2032年 12月20日
	第67回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2003年 6月19日	10,000	10,000	1.720		2033年 4月20日
	第80回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2007年 6月8日	10,000	10,000 (10,000)	2.305		2027年 3月19日
	第83回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2007年 9月20日	10,000	10,000	2.385		2027年 9月17日
	第84回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2007年 10月19日	15,000	15,000	2.520		2027年 10月19日
	第86回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2007年 10月30日	10,000	10,000	2.425		2027年 10月29日
	第93回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2008年 7月30日	10,000	10,000	2.555		2028年 7月28日
	第117回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2016年 6月27日	15,000	15,000	0.789		2056年 6月27日
	第118回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 2月28日	10,000	10,000 (10,000)	0.270		2026年 12月18日
	第119回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 2月28日	10,000	10,000	0.859		2036年 12月19日
	第120回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 6月15日	10,000	10,000	0.240		2027年 6月18日
	第121回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 6月15日	10,000	10,000	0.736		2037年 3月19日
	第122回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 9月13日	10,000 (10,000)		0.175		2025年 9月12日
	第123回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 9月13日	10,000	10,000	0.703		2037年 9月11日
	第124回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2017年 12月26日	15,000	15,000	1.402		2057年 12月26日
	第126回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2018年 3月14日	10,000	10,000	1.313		2058年 3月14日
	第128回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 4月18日	15,000	15,000	1.132		2069年 4月18日
	第129回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 8月5日	10,000	10,000 (10,000)	0.170		2026年 8月5日
	第130回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 8月5日	40,000	40,000	0.270		2029年 8月3日
	第131回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 8月5日	20,000	20,000	0.590		2039年 8月5日
	第132回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2020年 4月16日	30,000	30,000	0.430		2030年 4月16日
	第133回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2020年 4月16日	20,000	20,000	0.730		2040年 4月16日
	第134回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2021年 6月21日	20,000	20,000	0.160		2028年 6月21日
	第135回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2021年 6月21日	30,000	30,000	0.260		2031年 6月20日
第136回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2021年 6月21日	20,000	20,000	0.610		2041年 6月21日	
第138回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2022年 2月9日	30,000	30,000 (30,000)	0.150		2027年 2月9日	
第139回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2022年 7月22日	20,000	20,000	0.360		2027年 7月22日	

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
当社	第140回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2022年 7月22日	20,000	20,000	0.644		2032年 7月22日
	第141回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2022年 7月22日	20,000	20,000	1.543		2052年 7月22日
	第142回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2023年 5月2日	30,000	30,000	0.430		2028年 5月2日
	第143回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2023年 5月2日	30,000	30,000	0.900		2033年 5月2日
	第144回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2025年 12月3日		10,000	1.300		2028年 12月1日
	第145回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	2025年 12月3日		15,000	2.093		2035年 12月3日
	第3回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)*1	2016年 2月3日	70,000		1.330		2076年 2月3日
	第4回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)	2016年 2月3日	30,000	30,000	1.480		2076年 2月3日
	第5回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)*1	2021年 2月3日	80,000		0.660		2081年 2月3日
	第6回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)	2021年 2月3日	35,000	35,000	0.970		2081年 2月3日
	第7回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)	2026年 2月3日	-	80,000	2.411		2086年 2月3日
	第8回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)	2026年 2月3日	-	29,000	2.753		2086年 2月3日
	第9回利払繰延条項・期限前償還条 項付無担保社債(劣後特約付)	2026年 2月3日	-	20,000	3.236		2086年 2月3日
	ユーロ・メディアム・ターム・ノ ート Series-93 *2 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 3月13日	1,255 [10,000千ユーロ]	1,255 [10,000千ユーロ]	0.160		2029年 3月13日
	ユーロ・メディアム・ターム・ノ ート Series-94 *2 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 6月18日	3,784 [35,000千米\$]	3,784 [35,000千米\$] (3,784)	0.135		2026年 6月18日
	ユーロ・メディアム・ターム・ノ ート Series-95 *2 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 6月24日	1,508 [20,000千豪\$]	1,508 [20,000千豪\$]	0.250		2029年 6月24日
	ユーロ・メディアム・ターム・ノ ート Series-96 *2 (担保提供制限等財務上特約無)	2019年 7月8日	2,924 [27,000千米\$]	2,924 [27,000千米\$] (2,924)	0.115		2026年 7月8日
ユーロ・メディアム・ターム・ノ ート Series-97 (担保提供制限等財務上特約無)	2020年 5月19日	15,000	15,000	1.040		2050年 5月19日	
2030年満期 米ドル建無担保普通社 債 (担保提供制限等財務上特約無)	2025年 10月2日	-	79,940 [500,000千米\$]	4.352		2030年 10月2日	
合計			799,472 (10,000)	873,412 (66,709)			

(注)*1 2026年2月3日に期限前償還しております。

*2 通貨スワップを利用しており、スワップ実行後の値を記載しております。

3 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

4 連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	66,709	65,000	71,255	41,508	109,940

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	952,960	990,109	1.95	
1年以内に返済予定の長期借入金	199,573	319,761	3.00	
1年以内に返済予定のリース債務	454	28,076		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,221,483	2,323,601	1.70	2027年～2083年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	13,287	51,151	1.44	2027年～2031年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	1,187	907		2027年～2044年
小計	3,388,945	3,713,606		
内部取引の消去	849,788	976,112		
合計	2,539,157	2,737,494		

- (注) 1 平均利率は、当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。
2 当社及び連結子会社は、主としてリース料総額から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法を用いているため、リース債務の平均利率の記載を省略しております。
3 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)のうち68,500百万円は劣後特約付タームローン(ハイブリッドローン、2083年満期)であり、24,500百万円は借入実行日(2023年)から5年目以降、44,000百万円は借入実行日(2023年)から7年目以降に繰上償還が可能です。
4 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	361,900	303,886	270,695	225,965
ノンリコース 長期借入金	38,000			
リース債務	344	170	125	51

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
営業収益（百万円）	743,204	1,746,148
税金等調整前中間（当期） 純利益（百万円）	96,865	349,346
親会社株主に帰属する中間 （当期）純利益（百万円）	58,071	222,507
1株当たり中間（当期） 純利益（円）	47.03	181.80

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*2 100,020	*2 99,160
営業未収入金及び契約資産	*1 42,055	*1 41,688
販売用不動産	*2 24,149	39,905
仕掛販売用不動産	64,297	46,649
開発用不動産	717	670
エクイティ出資	*4 868,250	*4 937,600
関係会社短期貸付金	751,197	810,250
その他	*1,*2 48,495	*1,*2 64,774
貸倒引当金	1,272	6,570
流動資産合計	1,897,911	2,034,127
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	721,193	757,528
機械装置及び運搬具	1,786	1,934
土地	1,609,984	1,605,464
信託土地	480,916	551,990
建設仮勘定	137,111	124,564
その他	13,957	14,867
有形固定資産合計	2,964,950	3,056,349
無形固定資産		
借地権	14,434	17,403
その他	15,647	16,132
無形固定資産合計	30,081	33,535
投資その他の資産		
投資有価証券	*1,*2 322,418	*1,*2 395,330
関係会社株式	*2 616,140	*2 656,518
長期貸付金	*1 14,845	*1 95,661
敷金及び保証金	*1 132,420	*1 137,611
前払年金費用	35,595	46,713
その他	32,789	37,036
貸倒引当金	248	375
投資その他の資産合計	1,153,960	1,368,496
固定資産合計	4,148,992	4,458,381
資産合計	6,046,904	6,492,508

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	*1 31,218	*1 38,854
短期借入金	100,925	98,822
1年内返済予定の長期借入金	131,904	181,269
1年内償還予定の社債	10,000	66,709
未払法人税等	60,876	25,146
預り金	*1 195,135	*1 344,659
その他	*1 89,364	*1 82,926
流動負債合計	619,425	838,387
固定負債		
社債	789,472	806,703
長期借入金	1,726,837	1,811,586
受入敷金保証金	*1 393,589	*1 421,306
繰延税金負債	184,442	203,280
再評価に係る繰延税金負債	271,012	270,911
退職給付引当金	3,507	3,789
負ののれん	44,052	44,052
その他	*1,*2 275,922	*1 308,087
固定負債合計	3,688,835	3,869,717
負債合計	4,308,261	4,708,105
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金		
資本準備金	171,526	171,526
資本剰余金合計	171,526	171,526
利益剰余金		
利益準備金	21,663	21,663
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	150,550	149,150
固定資産圧縮特別勘定積立金	2,628	34
オープンイノベーション促進積立金	483	254
別途積立金	108,254	108,254
繰越利益剰余金	454,666	503,733
利益剰余金合計	738,247	783,091
自己株式	11,175	43,861
株主資本合計	1,041,012	1,053,169
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	174,307	226,764
繰延ヘッジ損益	1,218	17,537
土地再評価差額金	522,037	521,993
評価・換算差額等合計	697,564	731,220
新株予約権	66	13
純資産合計	1,738,643	1,784,402
負債純資産合計	6,046,904	6,492,508

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
営業収益	*2 676,095	*2 723,782
営業原価	*2 487,813	*2 537,240
営業総利益	188,282	186,542
販売費及び一般管理費	*1,*2 30,030	*1,*2 35,569
営業利益	158,252	150,972
営業外収益		
受取利息	*2 11,547	*2 14,320
受取配当金	*2 68,591	*2 62,103
その他	*2 3,347	*2 3,442
営業外収益合計	83,485	79,865
営業外費用		
支払利息	*2 21,322	*2 25,704
社債利息	7,788	9,682
固定資産除却損	5,062	5,763
その他	*2 8,034	*2 9,910
営業外費用合計	42,206	51,060
経常利益	199,531	179,777
特別利益		
固定資産売却益	*2 10,596	5,361
投資有価証券売却益	50,869	98,104
負ののれん償却益	4,850	-
退職給付信託返還益	13,934	-
関係会社貸倒引当金戻入益	2,677	-
特別利益合計	82,928	103,466
特別損失		
固定資産除却関連損	*2 9,165	*2 12,932
関係会社株式評価損	4,106	2,753
関係会社貸倒引当金繰入額	-	5,286
特別損失合計	13,272	20,972
税引前当期純利益	269,187	262,271
法人税、住民税及び事業税	71,047	69,805
法人税等調整額	5,942	4,499
法人税等合計	65,104	65,306
当期純利益	204,082	196,965

【営業原価明細書】

区分	前事業年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産賃借料	155,844	32.0	166,400	31.0
不動産販売原価	97,196	19.9	110,880	20.6
減価償却費	50,198	10.3	52,169	9.7
租税公課	49,747	10.2	50,211	9.3
建物管理費用	31,343	6.4	33,192	6.2
水道光熱費	33,369	6.8	32,030	6.0
人件費	16,186	3.3	17,670	3.3
運営委託費	10,154	2.1	10,717	2.0
修繕維持費	5,376	1.1	6,534	1.2
借地料	6,060	1.3	6,238	1.2
その他諸経費	32,335	6.6	51,193	9.5
合計	487,813	100.0	537,240	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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			利益準備金	利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		特別償却準備金	固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	オープンイノベーション促進積立金	別途積立金
当期首残高	142,414	171,526	-	171,526	21,663	31	155,958	-	674	108,254
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	171,526	-	171,526	21,663	31	155,958	-	674	108,254
当期変動額										
剰余金の配当										
当期純利益										
自己株式の取得										
自己株式の処分										
自己株式の消却										
特別償却準備金の取崩						31				
固定資産圧縮積立金の積立							847			
固定資産圧縮積立金の取崩							6,255			
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立								2,628		
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩										
オープンイノベーション促進積立金の取崩									190	
土地再評価差額金の取崩										
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	31	5,407	2,628	190	-
当期末残高	142,414	171,526	-	171,526	21,663	-	150,550	2,628	483	108,254

	株主資本				評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計		
	その他利益剰余金	利益剰余金合計								
当期首残高	439,673	726,256	102,071	938,125	222,838	1,012	529,822	751,648	71	1,689,845
会計方針の変更による累積的影響額	180	180		180		180		180		-
会計方針の変更を反映した当期首残高	439,493	726,075	102,071	937,945	222,838	832	529,822	751,828	71	1,689,845
当期変動額										
剰余金の配当	51,602	51,602		51,602						51,602
当期純利益	204,082	204,082		204,082						204,082
自己株式の取得			50,017	50,017						50,017
自己株式の処分	132	132	391	523						523
自己株式の消却	140,522	140,522	140,522							-
特別償却準備金の取崩	31									-
固定資産圧縮積立金の積立	847									-
固定資産圧縮積立金の取崩	6,255									-
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	2,628									-
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩										-
オープンイノベーション促進積立金の取崩	190									-
土地再評価差額金の取崩	81	81		81						81
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					48,530	2,051	7,785	54,264	5	54,269
当期変動額合計	15,173	12,171	90,895	103,067	48,530	2,051	7,785	54,264	5	48,798
当期末残高	454,666	738,247	11,175	1,041,012	174,307	1,218	522,037	697,564	66	1,738,643

当事業年度（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			利益準備金	利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金				
					特別償却準備金	固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	オープンイノベーション促進積立金	別途積立金	
当期首残高	142,414	171,526	-	171,526	21,663	-	150,550	2,628	483	108,254
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	171,526	-	171,526	21,663	-	150,550	2,628	483	108,254
当期変動額										
剰余金の配当										
当期純利益										
自己株式の取得										
自己株式の処分			14	14						
自己株式の消却			14	14						
特別償却準備金の取崩										
固定資産圧縮積立金の積立							5,375			
固定資産圧縮積立金の取崩							6,775			
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立										
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩								2,594		
オープンイノベーション促進積立金の取崩									229	
土地再評価差額金の取崩										
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	1,400	2,594	229	-
当期末残高	142,414	171,526	-	171,526	21,663	-	149,150	34	254	108,254

	株主資本				評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	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	評価・換算差額等合計		
	その他利益剰余金	利益剰余金合計								
当期首残高	454,666	738,247	11,175	1,041,012	174,307	1,218	522,037	697,564	66	1,738,643
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	454,666	738,247	11,175	1,041,012	174,307	1,218	522,037	697,564	66	1,738,643
当期変動額										
剰余金の配当	55,469	55,469		55,469						55,469
当期純利益	196,965	196,965		196,965						196,965
自己株式の取得			130,023	130,023						130,023
自己株式の処分			570	585						585
自己株式の消却	96,751	96,751	96,766							-
特別償却準備金の取崩										-
固定資産圧縮積立金の積立	5,375									-
固定資産圧縮積立金の取崩	6,775									-
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立										-
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	2,594									-
オープンイノベーション促進積立金の取崩	229									-
土地再評価差額金の取崩	98	98		98						98
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					52,456	18,756	44	33,656	53	33,602
当期変動額合計	49,067	44,843	32,686	12,156	52,456	18,756	44	33,656	53	45,759
当期末残高	503,733	783,091	43,861	1,053,169	226,764	17,537	521,993	731,220	13	1,784,402

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)
子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法
その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)。なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

エクイティ出資

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)。なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法
(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

仕掛販売用不動産 同上

開発用不動産 同上

4 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 定率法

ただし、横浜ランドマークタワー及び1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法

無形固定資産 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(5年)に基づく定額法

5 繰延資産の処理方法

社債発行費 支出時に全額費用処理

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当事業年度末における要支給額を計上しております。

従業員に係る退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

過去勤務費用及び数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数(10年)による定額法により、過去勤務費用は発生時より、数理計算上の差異は翌事業年度より、それぞれ費用処理しております。

7 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しています。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る約束した対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払を受けており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれていないため、その影響について対価の調整を行っている顧客との契約はありません。

当社は主に開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸する事業及び開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売する事業を行っています。

不動産賃貸事業では開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸しており、賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しています。

不動産販売業では開発・保有するオフィスビルや商業施設等の不動産を販売しており、不動産販売による収益は顧客へ不動産を引渡した時点で認識しています。

オペレーティング・リース取引に係る収益の計上基準

リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を計上しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

8 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップ及び為替予約については振当処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金・社債
通貨スワップ	借入金・社債
借入金	在外子会社持分
為替予約	外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

当社のリスクヘッジ取引は、当社の内規である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

9 消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1 有形固定資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	2,964,950	3,056,349

(2) その他の情報

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

当社は、有形固定資産として主にオフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設等の不動産を保有しております。保有する有形固定資産が固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、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として計上しております。

減損損失を認識するかどうかの判定と減損損失の測定において行われる資産のグルーピングは、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としております。回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

主要な仮定

当社では、原則個別物件毎に賃料・設備投資額・割引率等の見積りを行っております。また、見積りを行う際にはアセットタイプ毎に主要な仮定をおいたうえで、個別物件の状況を勘案して見積りを行っております。

当事業年度において見積りを行った際の主要な仮定は以下になります。

オフィス

平均賃料の実績はインフレ定着、建築コスト増による将来供給懸念、人材獲得競争におけるオフィスの重要性の高まりにより前事業年度に続き高い水準で堅調に推移しました。新規リーシングに加え再契約時の賃料増額改定も進み、翌事業年度においても堅調に推移すると想定しております。空室率は当事業年度においてリーシングが堅調に進んだ結果改善しており、翌事業年度以降においても安定的に推移すると想定しております。

商業施設

商業施設の賃料は、テナントの売上高に連動した変動賃料を含むことから、商業施設のテナント売上高と関連性があります。当事業年度においては、堅調なインバウンド需要に加え国内顧客の売上向上により、施設の売上高及び賃料は高く推移しました。翌事業年度以降についても、引き続き業績好調が続くものと想定しております。

ホテル

当事業年度においては、インバウンド需要の拡大により、業績は好調に推移しました。翌事業年度以降に関しても、引き続き業績好調が続くものと想定しております。

物流施設

物流施設は、引き続き市場動向が好調であることから翌事業年度以降についても市場動向と同様に堅調に推移していくと想定しております。

再開発プロジェクト

当社は、複数の再開発プロジェクトに従事しておりますが、再開発プロジェクトについては、計画の遅延や変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（再開発予定地区における他の地権者からの合意がとれないリスク、自治体から開発許可が下りないリスク等）が存在します。

再開発プロジェクトについては、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の再開発プロジェクトについては、コスト増など事業環境の悪化に対して様々な施策を実施することで一定の収益性を確保しながら開発が進行すると見込んでおります。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

減損損失は 主要な仮定の記載に基づき見積りを行っているため、減損損失の算定に用いた主要な仮定が悪化した場合、翌事業年度において減損損失が計上される可能性があります。

2 エクイティ出資の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
エクイティ出資	868,250	937,600
評価損計上額	-	10,995

(2) その他の情報

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

当社は、金融商品に関する会計基準に従い、市場価格のないエクイティ出資は、実質価額が著しく低下した場合には相当の減額をなし、当該減少額をエクイティ出資評価損として計上しております。

実質価額の算出に当たっては、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに評価しております。

主要な仮定

主要な仮定については、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに定めております。当該資産の仮定は連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り） 1 有形固定資産の評価及び 2 棚卸資産の評価」をご参照ください。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

エクイティ出資評価損は 主要な仮定の記載に基づき見積りを行っています。そのため、主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度において追加のエクイティ出資評価損が計上される可能性があります。

(貸借対照表関係)

*1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	34,093百万円	28,132百万円
長期金銭債権	22,029百万円	103,465百万円
短期金銭債務	219,167百万円	373,591百万円
長期金銭債務	49,982百万円	82,171百万円

*2 担保に供している資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	150百万円	150百万円
販売用不動産(注)1	5,770百万円	
投資有価証券(注)2	3,355百万円	3,222百万円
関係会社株式(注)2	11,130百万円	11,130百万円
その他(注)2	2,010百万円	2,399百万円
計	22,417百万円	16,902百万円

(2) 担保付債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
固定負債その他(注)1	5,013百万円	

(注)1. 前事業年度の販売用不動産5,770百万円、固定負債その他5,013百万円については、当社が優先出資した特定目的会社三河口ジデベロップメントに土地を譲渡した取引につき、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(移管指針第10号 2024年7月1日)に準じて、金融取引として処理しております。

2. 投資有価証券3,222百万円(前事業年度3,355百万円)、関係会社株式11,130百万円(前事業年度11,130百万円)、その他2,399百万円(前事業年度2,010百万円)については、関係会社の債務に対して担保に供しております。

3 偶発債務

(1) 保証債務

下記の金融機関借入金等に対し債務保証を行っております。

前事業年度 (2025年3月31日)		当事業年度 (2026年3月31日)	
Mitsubishi Estate London Limited	214,417百万円 (1,020,000千英ポンド、 1,116,962千スウェーデンクローナ)	Mitsubishi Estate London Limited	225,849百万円 (990,000千英ポンド、 1,011,962千スウェーデンクローナ)
MEC Global Partners Holdings LLC	37,380百万円 (250,000千米ドル)	MEC Global Partners Holdings LLC	39,970百万円 (250,000千米ドル)
RML548Co.,Ltd.	7,886百万円 (1,792百万タイパーツ)	RML548Co.,Ltd.	8,453百万円 (1,739百万タイパーツ)
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	7,476百万円 (50,000千米ドル)	MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	7,994百万円 (50,000千米ドル)
Vista Ventures Taft, Inc.	1,393百万円 (530,025千フィリピンペソ)	高松空港(株) Vista Ventures Taft, Inc.	5,500百万円 1,404百万円 (530,025千フィリピンペソ)
(株)菱栄ライフサー ビス	15百万円	(株)菱栄ライフサー ビス	12百万円
計	268,569百万円	計	289,183百万円

当社は高松空港(株)の借入金に対して債務保証を行っております。なお、他株主1社から担保提供又は保証を受けております。

*4 エクイティ出資

エクイティ出資のうち、関係会社に該当する匿名組合及び特定目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資等の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
匿名組合出資及び優先出資等	845,467百万円	909,917百万円

(損益計算書関係)

*1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前事業年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
ソフトウェア関連費用	7,049百万円	8,631百万円
従業員給料手当	6,651百万円	7,722百万円
公租公課	5,798百万円	5,723百万円
出向者給料手当	4,713百万円	4,899百万円
減価償却費	4,024百万円	4,128百万円
退職給付引当金繰入額	10,953百万円	9,988百万円
貸倒引当金繰入額	40百万円	162百万円
貸倒損失	7百万円	0百万円
販売費に属する費用のおおよその割合	0%	0%
一般管理費に属する費用のおおよその割合	100%	100%

*2 関係会社との取引

	前事業年度 (自 2024年4月 1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月 1日 至 2026年3月31日)
営業収益	68,879百万円	101,063百万円
営業費用	67,958百万円	75,481百万円
営業取引以外の取引高	73,701百万円	69,129百万円

(有価証券関係)
 子会社株式及び関連会社株式
 前事業年度(2025年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	6	109	103
合計	6	109	103

(注)上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	600,747
関連会社株式	15,386

当事業年度(2026年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	6	163	157
合計	6	163	157

(注)上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	641,737
関連会社株式	14,775

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
固定資産評価損	41,989百万円	40,426百万円
土地再評価差額金	23,395百万円	23,305百万円
組織再編に伴う事業移転	9,160百万円	13,504百万円
エクイティ出資評価損	2,803百万円	6,268百万円
投資有価証券評価損	3,650百万円	3,712百万円
未払賞与	1,610百万円	1,824百万円
退職給付引当金	3,113百万円	438百万円
その他	41,400百万円	45,636百万円
繰延税金資産小計	127,123百万円	135,117百万円
評価性引当額	80,272百万円	85,609百万円
繰延税金資産合計	46,851百万円	49,508百万円
繰延税金負債		
土地再評価差額金	273,329百万円	273,228百万円
その他有価証券評価差額金	79,083百万円	103,107百万円
固定資産圧縮積立金	69,566百万円	68,666百万円
固定資産評価差額	56,459百万円	56,459百万円
退職給付信託設定益	5,786百万円	5,786百万円
その他	18,079百万円	16,450百万円
繰延税金負債合計	502,305百万円	523,699百万円
繰延税金の純額(負債)	455,454百万円	474,191百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.11%	0.46%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	6.98%	7.07%
住民税均等割	0.01%	0.01%
回収可能性の検討による繰延税金資産の増減	0.28%	1.09%
税率変更による期末繰延税金負債の修正	1.18%	0.11%
合併等による繰越欠損金の引継ぎ	0.17%	0.03%
その他	0.32%	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.19%	24.90%

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

自己株式の取得及び消却

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を決議するとともに、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを取締役会決議による委任により、当社執行役社長が決定いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残 高	減価償却 累 計 額
有形 固定資産	建物及び構築物	721,193	99,399	17,252	45,812	757,528	1,333,850
	機械装置及び運搬具	1,786	1,034	460	426	1,934	6,671
	土地	1,609,984 [793,516]	56,255	60,775 [144]	-	1,605,464 [793,372]	-
	信託土地	480,916 [466]	84,437	13,364	-	551,990 [466]	-
	建設仮勘定	137,111	96,507	109,053	-	124,564	-
	その他	13,957	4,300	256	3,134	14,867	21,144
	計	2,964,950	341,935	201,162	49,373	3,056,349	1,361,667
無形 固定資産	借地権	14,434	3,019	50	-	17,403	-
	その他	15,647	6,277	227	5,564	16,132	15,201
	計	30,081	9,296	277	5,564	33,535	15,201

- (注) 1. 「当期首残高」及び「当期末残高」欄の[]内は内書きで、土地再評価差額(税効果考慮前)の残高であります。また、「当期減少額」欄の[]内は内書きで、土地再評価差額(税効果考慮前)の減少であり、売却によるものであります。
2. 「減価償却累計額」欄には減損損失累計額が含まれております。
3. 建物及び構築物の増加の主な要因は、豊洲セイルパークビル(竣工)の18,271百万円であります。
4. 信託土地の増加の主な要因は、(仮称)中央区銀座七丁目計画(新規取得)31,117百万円であります。
5. 建設仮勘定の増加の主な要因は、TOKYO TORCH(東京駅前 常盤橋プロジェクト)の建設工事費12,425百万円であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区 分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,520	6,946	1,520	6,946

(2)【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し 株主名簿管理人 取扱場所 取次所 手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 電子公告掲載URL https://www.mec.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の買増しの請求をする権利以外の権利を有していません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------|---|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類
並びに確認書 | 事業年度
(第121期) | 自 2024年 4月 1日
至 2025年 3月31日 | 2025年 6月25日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 内部統制報告書及びその添付書類 | | | 2025年 6月25日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 発行登録追補書類 | | | 2025年11月27日
関東財務局長に提出。

2026年 1月21日
関東財務局長に提出。

2026年 6月 2日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 半期報告書及び確認書 | (第122期中) | 自 2025年 4月 1日
至 2025年 9月30日 | 2025年11月14日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 臨時報告書 | | | 2025年 4月24日
関東財務局長に提出。 |

2025年4月24日に当社執行役社長が、取締役会決議による委任に基づき、報酬委員会等の決議を踏まえ、譲渡制限付株式としての自己株式の処分を行うことについて決定いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2025年 6月30日
関東財務局長に提出。

2025年6月27日開催の当社第125回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2025年 7月17日
関東財務局長に提出。

2025年7月17日に当社執行役社長が、取締役会決議による委任に基づき、報酬委員会等の決議を踏まえ、譲渡制限付株式としての自己株式の処分を行うことについて決定いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2026年 2月10日
関東財務局長に提出。

当社において特定子会社の異動が生じることとなりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2026年 2月12日
関東財務局長に提出。

2026年2月10日開催の当社取締役会において、代表者の異動を決議いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2026年 3月 4日
関東財務局長に提出。

当社において特定子会社の異動が生じることとなりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2026年 4月23日
関東財務局長に提出。

当社は、2026年 4月23日開催の当社報酬委員会等において、当社の執行役、執行役員及びグループ執行役員に業績連動事後交付型株式報酬制度を適用することを決定し、本制度に関する株券等の取得勧誘又は売付け勧誘について決議いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2026年 4月23日
関東財務局長に提出。

2026年4月23日に当社執行役社長が、取締役会決議による委任に基づき、報酬委員会等の決議を踏まえ、譲渡制限付株式としての自己株式の処分を行うことについて決定いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(6) 臨時報告書の訂正臨時報告書

2026年 5月22日
関東財務局長に提出。

2026年4月23日関東財務局長に提出した臨時報告書の訂正報告書であります。

(7) 訂正発行登録書

2025年 4月24日
関東財務局長に提出。

2025年 6月30日
関東財務局長に提出。

2025年 7月17日
関東財務局長に提出。

2025年12月18日
関東財務局長に提出。

2026年 2月10日
関東財務局長に提出。

2026年 2月12日
関東財務局長に提出。

2026年 3月4日
関東財務局長に提出。

2026年 4月23日
関東財務局長に提出。

2026年 5月 7日
関東財務局長に提出。

2026年 5月22日
関東財務局長に提出。

(8) 自己株券買付状況報告書

2025年 7月14日
関東財務局長に提出。

2025年 8月14日
関東財務局長に提出。

2025年 9月12日
関東財務局長に提出。

2025年10月14日
関東財務局長に提出。

2025年11月14日
関東財務局長に提出。

2025年12月12日
関東財務局長に提出。

2026年 3月13日
関東財務局長に提出。

2026年 4月14日
関東財務局長に提出。

2026年 6月12日
関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年6月24日

三菱地所株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和 徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 中 裕 樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 京 谷 絢 子

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の2026年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンド等に対する不動産販売に係る収益認識等	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結損益計算書の営業収益1,746,148百万円のうち、注記事項（収益認識関係）に記載のとおり、コマーシャル不動産事業において不動産販売に係る営業収益198,720百万円、住宅事業においてその他の営業収益149,690百万円を計上している。</p> <p>経営者は、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転したときに不動産販売による営業収益及び固定資産売却益を計上している。</p> <p>一般的に不動産の販売取引は、取引条件の個別性が高く、一件当たりの販売価格が多額となる。特に販売先が不動産ファンド等である場合には、取引当事者の個別事情を詳細に反映するために、取引スキームの複雑化や、不動産譲渡後の管理業務の受託、買戻し条件の付与、持分の一部保有等、当該不動産への継続的な関与が発生するケースがある。</p> <p>このように売買契約への個別条件の付与や、継続的な関与がある場合に関連する取引条件を調整することにより、地価下落やその他の不動産に対するリスクが依然として売主である会社及び連結子会社に存在し、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転しているかどうかの判断が複雑になることがある。</p> <p>判断を誤った場合には、不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが移転していない販売取引について、多額の収益が計上されることになる。</p> <p>従って、当監査法人は不動産ファンド等への不動産販売取引に係るリスクと経済価値の移転についての判断を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産ファンド等への不動産販売取引に係るリスクと経済価値の移転についての判断を検討するため、一件当たりの販売価格について、当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の基準値を上回る全ての取引を対象に、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引スキームを理解し、譲渡不動産に対する継続的関与の有無を検討するため稟議書を査閲した。 ・取引条件を把握し、経済合理性を検討するため売買契約書を査閲した。 ・取引価格の合理性を検討するため、販売エリアのマーケットデータや会社の作成した事業収支計画との比較を行った。 ・引渡しの事実を検討するため、入金証憑、登記簿謄本を査閲した。

再開発プロジェクトに関連する有形固定資産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表上、有形固定資産を5,117,578百万円計上しており、その中には国や自治体の規制緩和を受け、国際競争力や防災機能強化に資するまちづくりをはじめエリアの有効活用を企図した再開発プロジェクトのために保有している土地及び建設仮勘定が含まれている。</p> <p>会社及び連結子会社は丸の内エリアを中心に全国の主要ビジネスエリアで複数の再開発プロジェクトを展開しており、有形固定資産の評価に関しては、注記事項（重要な会計上の見積り）の1 有形固定資産の評価(2) に記載のとおり、経営者は減損の兆候がある資産又は資産グループを識別し、それらについて、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を上回るかどうかの判定を実施している。</p> <p>再開発プロジェクトは、単純な建替と異なり、周辺地権者との利害調整、規制緩和等の許認可や超長期の需要予測に基づく計画の立案等が必要であることから、計画着手から竣工まで長期にわたるものが多く存在する。</p> <p>このような長期プロジェクトでは計画の遅延や変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスクが存在する。具体的には、再開発予定地区における他の地権者からの合意がとれないリスク、自治体から開発許可が下りないリスク、資材価格の高騰等により建設コストが上昇するリスク、自然災害や資材の調達難、地下埋設物の出土等により工事が遅延するリスク、テナント誘致が計画通りに進捗しないリスク等が存在する。</p> <p>このため、経営者はこれらの様々なリスクを評価し、兆候の有無について、複雑な判断を行う必要がある。</p> <p>従って、再開発プロジェクトに関連する有形固定資産は、多くの潜在的リスクを考慮した判定が必要となり、兆候の有無の把握が複雑であることから、当監査法人は、当該領域を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、再開発プロジェクトに関連する有形固定資産に係る減損の兆候の有無の把握について、当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の要件を満たすプロジェクトを対象に、回収可能価額を著しく低下させるような重要な変化が再開発プロジェクトにおいて発生していないかどうかを検討するため、以下の手順を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発予定地区における他の地権者との協議及び重要な許認可の取得の状況並びに工事の遅延要因となる自然災害や資材の調達難、地下埋設物の出土等の有無について、プロジェクトの遅延や計画変更が必要となる事象がないかを確かめるために取締役会議事録、稟議書等を査閲するとともに、経営者及び法務担当者並びに案件担当部署への質問を実施した。 ・建設コストの相場の変化やテナント誘致の進捗状況について、取締役会議事録、稟議書等を査閲し、経営者及び事業部長並びに案件担当部署への質問を実施するとともに、外部公表されている関連指標を入手し、市場環境の著しい悪化の有無を確かめた。 ・物件を視察し、取締役会議事録、稟議書等での報告内容及び案件担当部署への質問から得た回答と現場の進捗状況の整合性を検討した。

分譲マンション開発用土地の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表上、仕掛販売用不動産を527,076百万円計上している。これは主に連結子会社である三菱地所レジデンス株式会社が、分譲マンションからなる居住用不動産の開発・販売事業のために取得した不動産のうち開発中のものである。</p> <p>これらの仕掛販売用不動産の評価に関して、注記事項（重要な会計上の見積り）の2 棚卸資産の評価(2) に記載のとおり、経営者は他の棚卸資産と同様、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額している。</p> <p>仕掛販売用不動産は大きく着工前と着工後のフェーズに分けられるが、着工前においては自治体からの許認可や建設会社との工事請負契約の締結、近隣住民との協議等の各種交渉や調整が必要となる。</p> <p>このため、着工前の開発用土地には、引渡しまでの開発期間が長期にわたるため、プロジェクトの遅延や計画変更が生じた場合、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスクが存在する。</p> <p>開発用土地の評価は事業計画に基づき行われるが、当該事業には将来の販売価格が下落するリスク、近隣地域における他社による開発計画が当初計画時よりも増加し供給過剰が生じるリスク、自治体から開発許可が下りないリスク、近隣との協議や地下埋設物の出土等により工事が遅延するリスク、資材価格の高騰等により建設コストが上昇するリスク等が存在する。</p> <p>ここで、着工前の開発用土地に対する評価損計上の要否を判断するに際しては、それらのリスクを評価し、最終的に開発計画が当初策定したとおりに実現するかどうかの判断を行う必要があるが、その裏付けとなる利用可能な情報の性質及び信頼性は様々である。</p> <p>また、直近では建設コストの増加など事業環境の変化も顕在化している。従って、当該判断には高い不確実性が伴うため、当監査法人は、これらの開発用土地に対する評価損の計上の要否の判断を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲マンション事業に関連する仕掛販売用不動産のうち着工前の開発用土地に対する評価損の計上の要否の判断について検討するため、当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の要件を満たすプロジェクトについて、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発用土地に収益性を低下させるような重要な変化が発生していないかを検討するため、経営会議資料、稟議書等を査閲するとともにマンションの市場動向、近隣地域の開発計画、重要な許認可の取得の状況、近隣との協議の状況、建設コストの相場の変化等について、案件担当部署への質問を行った。 ・また、事業計画の着工予定時期が遅延しているプロジェクトの有無を把握し、以下の手続を実施した。 ・周辺の事業環境や遅延の状況を把握するため、必要に応じて物件の視察を実施した。 ・将来の販売価格について、近隣の成約データを含む会社以外の情報源から入手したマーケットレポートとの比較を行った。 ・算定に用いられた建設コストについて、公表されている関連指標との比較を行った。 ・分譲マンション開発用土地の評価に与える影響を理解するため、販売単価及び建設コストを重要な仮定として感応度分析を実施した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三菱地所株式会社の2026年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、三菱地所株式会社が2026年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年6月24日

三菱地所株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和 徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 中 裕 樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 京 谷 絢 子

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの2025年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社の2026年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産ファンド等に対する不動産販売に係る収益認識等

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産ファンド等に対する不動産販売に係る収益認識等）と同一内容であるため、記載を省略している。

再開発プロジェクトに関連する有形固定資産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（再開発プロジェクトに関連する有形固定資産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。