



2026年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年4月24日

上場会社名 野村不動産ホールディングス株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3231 URL <https://www.nomura-re-hd.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 新井 聡
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 有馬 芳郎 TEL 03-6381-7243
 定時株主総会開催予定日 2026年6月25日 配当支払開始予定日 2026年6月4日
 有価証券報告書提出予定日 2026年6月23日
 決算補足説明資料作成の有無: 無
 決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年3月期	942,505	24.4	138,242	16.2	147,384	17.8	124,807	16.9	82,880	10.8
2025年3月期	757,638	3.1	118,958	6.1	125,104	10.1	106,740	8.6	74,835	9.8

(注) 包括利益 2026年3月期 88,206百万円 (△3.0%) 2025年3月期 90,944百万円 (36.7%)

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費
 + 海外部門におけるプロジェクト会社(※1)の持分売却損益(※2)

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

※2 事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益」を追加しております。

なお、本定義への変更は、2025年3月期から適用しております。

(注) 事業利益の対前期増減率は、前期の数値についても本定義に基づき、適用しております。

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2026年3月期	96.69	96.67	10.7	4.5	14.7
2025年3月期	86.77	86.69	10.4	4.3	15.7

(参考) 持分法投資損益 2026年3月期 6,877百万円 2025年3月期 5,008百万円

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「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」を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年3月期	2,811,989	802,729	28.5	938.08
2025年3月期	2,686,569	751,439	27.9	873.40

(参考) 自己資本 2026年3月期 801,312百万円 2025年3月期 750,048百万円

(注) 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年3月期	44,906	△59,067	15,643	36,842
2025年3月期	△133,793	△203,364	318,459	35,894

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2025年3月期	—	82.50	—	87.50	170.00	29,777	39.2	4.1
2026年3月期	—	18.00	—	22.00	40.00	34,929	41.4	4.5
2027年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		43.7	

- (注) 1. 配当金総額には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託に対する配当金支払額(2025年3月期は472百万円、2026年3月期は703百万円)を含んでおります。
 2. 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。2025年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2027年3月期の連結業績予想(2026年4月1日~2027年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,080,000	14.6	140,000	1.3	150,000	1.8	125,000	0.2	86,000	3.8	100.68

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更： 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2026年3月期	917,927,685株	2025年3月期	917,388,185株
② 期末自己株式数	2026年3月期	63,725,878株	2025年3月期	58,618,355株
③ 期中平均株式数	2026年3月期	857,167,445株	2025年3月期	862,447,528株

- (注) 1. 当社は、2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。
 2. 期末自己株式数には、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が所有する当社株式(2026年3月期19,062,378株、2025年3月期13,955,135株)が含まれております。また、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に、役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が所有する当社株式(2026年3月期15,956,184株、2025年3月期14,206,752株)を含めております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項については、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況(3) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 今後の見通し	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 企業集団の状況	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
4. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結損益計算書に関する注記)	17
(賃貸等不動産関係)	17
(セグメント情報等の注記)	18
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

（1）当期の経営成績の概況

当連結会計年度における当社グループの経営成績は、売上高は942,505百万円（前連結会計年度比184,866百万円、24.4%増）、営業利益は138,242百万円（同19,284百万円、16.2%増）、事業利益は147,384百万円（同22,280百万円、17.8%増）、経常利益は124,807百万円（同18,067百万円、16.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は82,880百万円（同8,045百万円、10.8%増）となりました。

（注）事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費
+ 海外部門におけるプロジェクト会社（※1）の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

部門ごとの業績の概要は、以下のとおりであります。

- （注）1. 各部門の売上高は、部門間の内部売上高、振替高を含みます。
2. 端数処理の関係で合計数値があわない場合があります。
3. 2025年9月1日付で、野村不動産パートナーズ㈱を存続会社、野村不動産アメニティサービス㈱を消滅会社とする合併を行っております。

①住宅部門

当部門の売上高は433,408百万円（前連結会計年度比64,951百万円、17.6%増）、事業利益は61,736百万円（同12,953百万円、26.6%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

②都市開発部門

当部門の売上高は324,789百万円（前連結会計年度比111,439百万円、52.2%増）、事業利益は53,987百万円（同12,373百万円、29.7%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

③海外部門

当部門の売上高は3,718百万円（前連結会計年度比△5,683百万円、60.5%減）、事業利益は2,792百万円（同△3,827百万円、57.8%減）と、前連結会計年度と比べ減収減益となりました。なお、当部門の事業利益に含まれる持分法投資損益は6,616百万円、プロジェクト会社の持分売却損益は858百万円であります。

④資産運用部門

当部門の売上高は16,340百万円（前連結会計年度比746百万円、4.8%増）、事業利益は10,575百万円（同718百万円、7.3%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

⑤仲介・CRE部門

当部門の売上高は64,363百万円（前連結会計年度比7,175百万円、12.5%増）、事業利益は18,994百万円（同2,421百万円、14.6%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

⑥運営管理部門

当部門の売上高は129,869百万円（前連結会計年度比15,980百万円、14.0%増）、事業利益は13,526百万円（同1,585百万円、13.3%増）と、前連結会計年度と比べ増収増益となりました。

⑦その他

売上高は280百万円（前連結会計年度比△1百万円、0.7%減）、事業利益は94百万円（同△41百万円、30.7%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(単位：百万円)

	前連結会計年度末 (2025年3月31日)	当連結会計年度末 (2026年3月31日)	増減額	増減率
総資産	2,686,569	2,811,989	125,419	4.7%
総負債	1,935,129	2,009,259	74,130	3.8%
(うち有利子負債)	(1,545,305)	(1,599,365)	(54,059)	3.5%
純資産	751,439	802,729	51,289	6.8%
自己資本比率	27.9%	28.5%	-	-
D/Eレシオ	2.1倍	2.0倍	-	-

(注) D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

①総資産

総資産は2,811,989百万円となり、前連結会計年度末に比べ125,419百万円増加いたしました。減少要因として土地(90,536百万円減)等の減少があった一方で、増加要因として販売用不動産(134,178百万円増)、投資有価証券(56,379百万円増)等の増加がありました。

②総負債

総負債は2,009,259百万円となり、前連結会計年度末に比べ74,130百万円増加いたしました。減少要因として短期借入金(69,166百万円減)、コマーシャル・ペーパー(34,000百万円減)等の減少があった一方で、増加要因として長期借入金(160,226百万円増)等の増加がありました。

③純資産

純資産は802,729百万円となり、前連結会計年度末に比べ51,289百万円増加いたしました。減少要因として自己株式(6,137百万円減)の増加等があった一方で、増加要因として利益剰余金(51,889百万円増)、退職給付に係る調整累計額(4,658百万円増)等の増加がありました。
なお、自己資本比率については、28.5%(前連結会計年度末比0.6ポイント増)となりました。

④キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は36,842百万円となり、前連結会計年度末と比べ、947百万円の増加となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、44,906百万円の資金の増加となりました。減少要因として棚卸資産の増加(40,354百万円減)、法人税等の支払額の増加(37,718百万円減)等があった一方で、増加要因として税金等調整前当期純利益の増加(109,478百万円増)等がありました。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、59,067百万円の資金の減少となりました。増加要因として有形及び無形固定資産の売却による収入(39,147百万円増)等があった一方で、減少要因として有形及び無形固定資産の取得による支出(69,165百万円減)、投資有価証券の取得による支出(48,673百万円減)等がありました。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、15,643百万円の資金の増加となりました。減少要因として長期借入金の返済による支出(124,139百万円減)、コマーシャル・ペーパーの減少(34,000百万円減)等があった一方で、増加要因として長期借入れによる収入(239,824百万円増)等がありました。

(3) 今後の見通し

①連結

2027年3月期の連結業績の見通しについては、以下のとおりであります。

	2026年3月期	2027年3月期 業績予想	増減額
売上高 (百万円)	942,505	1,080,000	137,494
営業利益 (百万円)	138,242	140,000	1,757
事業利益 (百万円)	147,384	150,000	2,615
経常利益 (百万円)	124,807	125,000	192
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	82,880	86,000	3,119
1株当たり当期純利益 (円 銭)	96.69	100.68	3.99

②セグメント別

2027年3月期のセグメント別の見通しについては、以下のとおりであります。

売上高

(単位：百万円)

事業利益

(単位：百万円)

	売上高			事業利益			
	2026年 3月期	2027年 3月期 業績予想	増減額	2026年 3月期	2027年 3月期 業績予想	増減額	
住宅	433,408	500,000	66,591	住宅	61,736	69,000	7,263
都市開発	324,789	370,000	45,210	都市開発	53,987	52,000	△1,987
海外	3,718	4,000	281	海外	2,792	0	△2,792
資産運用	16,340	25,000	8,659	資産運用	10,575	11,500	924
仲介・CRE	64,363	68,000	3,636	仲介・CRE	18,994	19,000	5
運営管理	129,869	133,000	3,130	運営管理	13,526	9,500	△4,026
その他	280	0	△280	その他	94	0	△94
調整額	△30,264	△20,000	10,264	調整額	△14,323	△11,000	3,323
合計	942,505	1,080,000	137,494	合計	147,384	150,000	2,615

（4）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当期末の配当については、予想どおり1株当たり22.0円とし、実施済みの第2四半期末配当金とあわせ、1株当たり年間配当金は40.0円となります。その結果、当期の配当性向は41.4%となります。

なお、2025年4月に策定した長期経営方針において、総還元性向40～50%、年間の配当金についてDOE4%を満たす水準を下限とする財務指針を設定しています。これらの方針に基づき、次期の配当については、第2四半期末配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき22.0円とし、1株当たり年間配当金は44.0円とする予定であります。

（注）DOE = 年間配当額 ÷ 期中平均自己資本

2. 企業集団の状況

当連結会計年度末において、当社グループは当社及び傘下の関係会社112社（うち連結子会社 44社、持分法適用非連結子会社及び関連会社 68社）で構成されており、主要な連結子会社における主な事業内容は以下のとおりであります。

<住宅部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、賃貸マンションの開発・販売事業、シニア向け住宅の開発事業、ホテルの開発事業を行っております。
- ・野村不動産ウェルネス㈱は、シニア向け住宅の企画・運営事業を行っております。
- ・野村不動産ホテルズ㈱は、ホテルの企画・運営事業を行っております。
- ・UDS㈱は、不動産の企画・設計・施工事業、ホテル等の運営事業を行っております。
- ・沖縄UDS㈱は、ホテルの運営事業を行っております。
- ・㈱プライムクロスは、インターネット広告の代理店事業を行っております。
- ・㈱ファーストリビングアシスタンスは、住まいの駆けつけ事業を行っております。

<都市開発部門>

- ・野村不動産㈱は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・賃貸・販売事業、オフィスビル・物流施設の運営業務の受託事業を行っております。また、建築工事の設計監理事業を行っております。
- ・野村不動産ライフ&スポーツ㈱は、フィットネスクラブ事業を行っております。
- ・野村不動産コマース㈱は、商業施設の企画・運営業務等の受託事業を行っております。

<海外部門>

- ・野村不動産㈱は、マンション・戸建住宅の開発・分譲事業、オフィスビル等の開発・賃貸事業を行っております。
- ・ZEN PLAZA CO., LTDは、ベトナム（ホーチミン）で所有するオフィスビルにおいて賃貸事業を行っております。

<資産運用部門>

- ・野村不動産投資顧問㈱は、REIT、私募ファンド及び不動産証券化商品等を対象とした資産運用事業を行っております。

なお、野村不動産㈱は、同社が運用する不動産ファンド等に対して、一部エクイティ投資を行っております。

<仲介・CRE部門>

- ・野村不動産ソリューションズ㈱は、不動産の仲介・コンサルティング事業、保険代理店事業を行っております。

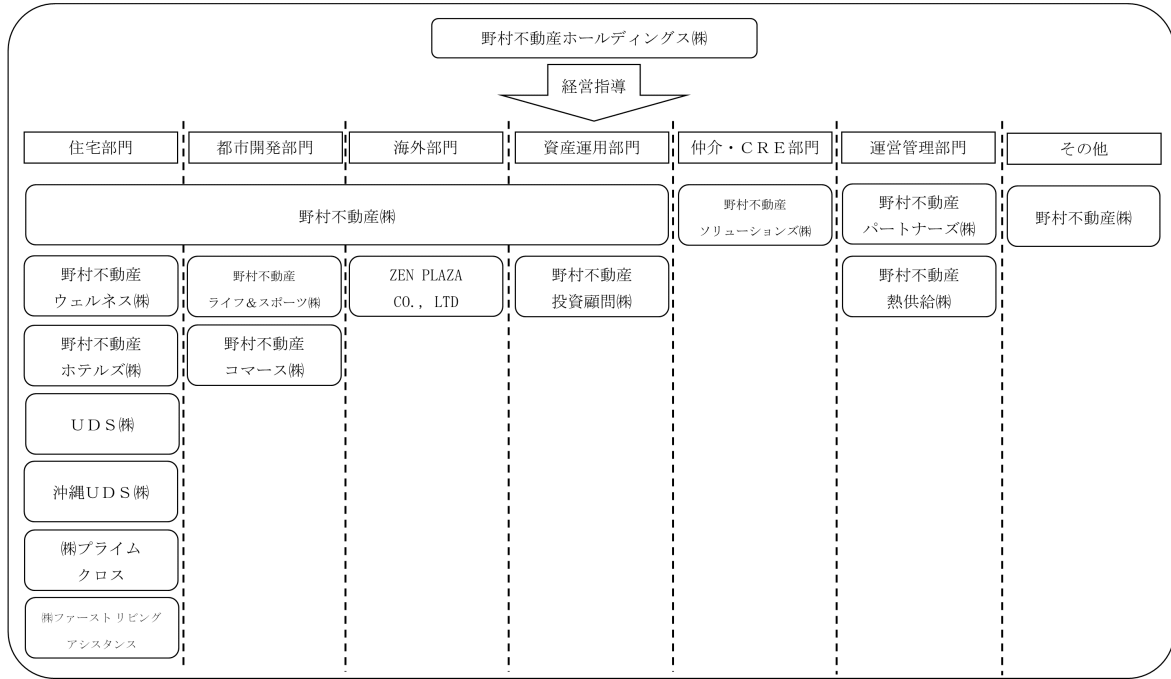
<運営管理部門>

- ・野村不動産パートナーズ㈱は、マンション・オフィスビル等の運営・管理事業等、管理に付随する修繕工事・テナント工事等の請負事業、リフォーム事業を行っております。
- ・野村不動産熱供給㈱は、「横浜ビジネスパーク」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区）における地域冷暖房事業、及び当社グループが運営する物流施設を活用した太陽光発電事業を行っております。

<その他>

- ・野村不動産㈱は、土地及び建物の売買・賃貸を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。なお、国際会計基準の適用については、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,265	38,288
受取手形、売掛金及び契約資産	32,432	38,199
販売用不動産	527,417	661,595
仕掛販売用不動産	370,730	376,640
開発用不動産	264,096	272,873
営業エクイティ投資	103,060	131,545
その他	149,582	128,386
貸倒引当金	△22	△16
流動資産合計	1,484,563	1,647,512
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	546,472	501,265
減価償却累計額	△225,717	△211,543
建物及び構築物 (純額)	320,755	289,722
土地	513,933	423,396
その他	78,126	80,680
減価償却累計額	△22,565	△21,493
その他 (純額)	55,561	59,186
有形固定資産合計	890,250	772,305
無形固定資産	36,278	38,815
投資その他の資産		
投資有価証券	189,916	246,296
敷金及び保証金	36,880	41,892
繰延税金資産	21,666	21,602
退職給付に係る資産	—	13,700
その他	27,624	30,645
貸倒引当金	△611	△782
投資その他の資産合計	275,476	353,355
固定資産合計	1,202,005	1,164,476
資産合計	2,686,569	2,811,989

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	94,382	87,759
短期借入金	211,799	142,632
コマーシャル・ペーパー	110,000	76,000
1年内償還予定の社債	30,000	—
未払法人税等	19,733	20,550
預り金	21,330	32,427
賞与引当金	15,829	17,486
役員賞与引当金	656	803
その他	96,890	79,541
流動負債合計	600,622	457,202
固定負債		
社債	140,000	167,000
長期借入金	1,053,505	1,213,732
受入敷金保証金	63,338	70,034
繰延税金負債	43,497	34,763
再評価に係る繰延税金負債	4,021	4,021
株式給付引当金	6,624	7,293
退職給付に係る負債	5,848	12,089
その他	17,671	43,121
固定負債合計	1,334,506	1,552,056
負債合計	1,935,129	2,009,259
純資産の部		
株主資本		
資本金	119,706	119,836
資本剰余金	115,712	115,843
利益剰余金	519,307	571,197
自己株式	△36,220	△42,357
株主資本合計	718,506	764,519
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,038	8,268
繰延ヘッジ損益	2,822	911
土地再評価差額金	7,761	7,761
為替換算調整勘定	10,658	8,932
退職給付に係る調整累計額	6,260	10,918
その他の包括利益累計額合計	31,542	36,792
新株予約権	130	6
非支配株主持分	1,260	1,411
純資産合計	751,439	802,729
負債純資産合計	2,686,569	2,811,989

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	757,638	942,505
営業原価	※1 491,037	※1 639,923
営業総利益	266,601	302,581
販売費及び一般管理費	147,643	164,339
営業利益	118,958	138,242
営業外収益		
受取利息	195	236
受取配当金	137	131
持分法による投資利益	5,008	6,877
その他	558	914
営業外収益合計	5,899	8,160
営業外費用		
支払利息	15,851	18,856
その他	2,265	2,738
営業外費用合計	18,117	21,595
経常利益	106,740	124,807
特別利益		
固定資産売却益	—	17,351
投資有価証券売却益	—	858
その他	—	1,287
特別利益合計	—	19,497
特別損失		
減損損失	417	20,073
建替関連損失	2,033	14,753
特別損失合計	2,450	34,826
税金等調整前当期純利益	104,289	109,478
法人税、住民税及び事業税	33,682	37,874
法人税等調整額	△4,344	△11,352
法人税等合計	29,337	26,521
当期純利益	74,951	82,956
非支配株主に帰属する当期純利益	116	75
親会社株主に帰属する当期純利益	74,835	82,880

(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	74,951	82,956
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,271	4,230
繰延ヘッジ損益	7,116	△1,911
土地再評価差額金	△114	△0
為替換算調整勘定	6,759	△43
退職給付に係る調整額	4,181	4,658
持分法適用会社に対する持分相当額	△678	△1,683
その他の包括利益合計	15,992	5,250
包括利益	90,944	88,206
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	90,828	88,130
非支配株主に係る包括利益	115	75

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	119,479	115,653	472,152	△31,903	675,381
当期変動額					
新株の発行	226	226			453
剰余金の配当			△27,680		△27,680
親会社株主に帰属する当期純利益			74,835		74,835
自己株式の取得				△4,999	△4,999
自己株式の処分				683	683
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△166			△166
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	226	59	47,155	△4,316	43,125
当期末残高	119,706	115,712	519,307	△36,220	718,506

	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	5,309	△4,293	7,876	4,576	2,079	15,548	355	1,154	692,440
当期変動額									
新株の発行									453
剰余金の配当									△27,680
親会社株主に帰属する当期純利益									74,835
自己株式の取得									△4,999
自己株式の処分									683
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△166
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,271	7,116	△114	6,082	4,181	15,993	△224	105	15,874
当期変動額合計	△1,271	7,116	△114	6,082	4,181	15,993	△224	105	58,999
当期末残高	4,038	2,822	7,761	10,658	6,260	31,542	130	1,260	751,439

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	119,706	115,712	519,307	△36,220	718,506
当期変動額					
新株の発行	130	130			260
剰余金の配当			△30,990		△30,990
親会社株主に帰属する当期純利益			82,880		82,880
自己株式の取得				△8,197	△8,197
自己株式の処分				2,060	2,060
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	130	130	51,889	△6,137	46,012
当期末残高	119,836	115,843	571,197	△42,357	764,519

	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	4,038	2,822	7,761	10,658	6,260	31,542	130	1,260	751,439
当期変動額									
新株の発行									260
剰余金の配当									△30,990
親会社株主に帰属する当期純利益									82,880
自己株式の取得									△8,197
自己株式の処分									2,060
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,230	△1,911	△0	△1,726	4,658	5,250	△124	151	5,276
当期変動額合計	4,230	△1,911	△0	△1,726	4,658	5,250	△124	151	51,289
当期末残高	8,268	911	7,761	8,932	10,918	36,792	6	1,411	802,729

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	104,289	109,478
減価償却費	20,888	29,366
減損損失	417	20,073
固定資産売却益	—	△17,351
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△858
持分法による投資損益 (△は益)	△5,008	△6,877
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	208	164
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	—	△13,700
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△6,951	6,242
受取利息及び受取配当金	△332	△367
支払利息	15,851	18,856
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,090	△5,872
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△149,959	△40,354
営業エクイティ投資の増減額 (△は増加)	△49,703	△27,661
仕入債務の増減額 (△は減少)	15,319	△6,446
預り金の増減額 (△は減少)	△8,779	11,095
その他	△28,229	16,774
小計	△95,078	92,558
利息及び配当金の受取額	2,271	9,510
利息の支払額	△15,355	△19,443
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△25,630	△37,718
営業活動によるキャッシュ・フロー	△133,793	44,906
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△8,637	△48,673
投資有価証券の売却及び清算による収入	619	15,303
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△20,963	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△167,343	△69,165
有形及び無形固定資産の売却による収入	99	39,147
敷金及び保証金の差入による支出	△4,234	△4,539
敷金及び保証金の回収による収入	3,581	5,326
受入敷金保証金の返還による支出	△3,846	△11,609
受入敷金保証金の受入による収入	5,204	15,979
その他	△7,843	△835
投資活動によるキャッシュ・フロー	△203,364	△59,067

(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)	57,067	△25,162
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△394	△327
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	110,000	△34,000
長期借入れによる収入	254,505	239,824
長期借入金の返済による支出	△90,344	△124,139
株式の発行による収入	237	151
非支配株主からの払込みによる収入	—	100
社債の発行による収入	29,858	26,858
社債の償還による支出	△10,000	△30,000
自己株式の売却による収入	436	1,454
自己株式の取得による支出	△5,143	△8,197
配当金の支払額	△27,680	△30,990
非支配株主への配当金の支払額	△30	△35
匿名組合出資者からの払込みによる収入	—	107
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	△53	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	318,459	15,643
現金及び現金同等物に係る換算差額	782	81
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△17,916	1,565
現金及び現金同等物の期首残高	53,811	35,894
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	△617
現金及び現金同等物の期末残高	35,894	36,842

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結損益計算書に関する注記)

※1 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

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)
1,123百万円	2,577百万円

(賃貸等不動産関係)

当社の一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル、賃貸用商業施設等（土地を含む。）を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	644,362	473,378
期中増減額	(注) 2 △170,984	△44,700
期末残高	473,378	428,678
期末時価	677,140	643,840
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	24,953	328,324
期中増減額	(注) 3 303,371	△29,157
期末残高	328,324	299,167
期末時価	448,445	401,274

(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を控除した金額であります。

- 前連結会計年度より、BLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sの竣工に伴い、「賃貸等不動産」に区分しておりました浜松町ビルディング他の連結貸借対照表計上額および時価について、「賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産」の区分に変更しております。当該区分変更に伴う増減額は、△189,494百万円であります。
- 前連結会計年度増減額のうち、主な増加額はBLUE FRONT SHIBAURA TOWER Sの竣工等および「賃貸等不動産」からの区分変更（計303,361百万円）であります。
- 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等の注記)

① 前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅事業	都市開発 事業	海外事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高											
外部顧客への 売上高	367,087	210,447	9,401	15,354	55,840	99,230	757,361	276	757,638	—	757,638
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,369	2,902	—	239	1,347	14,659	20,518	4	20,523	△20,523	—
計	368,456	213,349	9,401	15,593	57,188	113,889	777,880	281	778,161	△20,523	757,638
営業利益 (注) 3	47,894	41,326	1,736	9,757	16,575	11,952	129,242	136	129,379	△10,420	118,958
持分法投資損益 (注) 3	29	52	4,840	98	△1	△11	5,008	—	5,008	—	5,008
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	859	235	42	—	—	—	1,137	—	1,137	—	1,137
海外部門における プロジェクト会社 の持分売却損益 (注) 3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	48,782	41,614	6,620	9,856	16,573	11,941	135,388	136	135,524	△10,420	125,104
セグメント資産	784,460	1,454,584	296,730	59,851	36,484	53,104	2,685,216	1,295	2,686,511	57	2,686,569
その他の項目											
減価償却費	2,451	15,064	357	57	628	789	19,350	9	19,359	1,529	20,888
持分法適用会社 への投資額	608	1,083	230,145	628	146	382	232,995	—	232,995	451	233,446
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	9,860	145,757	4,346	11	2,211	1,372	163,560	0	163,561	10,857	174,419

(注) 1. 「その他」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ます。

2. (1) セグメント損益(事業損益)の調整額△10,420百万円には、セグメント間取引消去3,095百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△13,516百万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であります。

(2) セグメント資産の調整額57百万円には、セグメント間取引消去△65,692百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産65,749百万円が含まれております。

3. セグメント損益(事業損益) = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 + 海外部門におけるプロジェクト会社(※1)の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

② 当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント							その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅事業	都市開発 事業	海外事業	資産運用 事業	仲介・ CRE事業	運営管理 事業	計				
売上高											
外部顧客への 売上高	431,723	318,711	3,718	16,102	62,322	109,653	942,230	275	942,505	—	942,505
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	1,685	6,078	—	238	2,040	20,216	30,259	4	30,264	△30,264	—
計	433,408	324,789	3,718	16,340	64,363	129,869	972,489	280	972,769	△30,264	942,505
営業利益 (注) 3	60,588	53,710	△4,723	10,421	18,982	13,493	152,472	94	152,566	△14,323	138,242
持分法投資損益 (注) 3	20	42	6,616	153	12	33	6,877	—	6,877	—	6,877
企業買収に伴い発 生する無形固定資 産の償却費 (注) 3	1,127	235	42	—	—	—	1,405	—	1,405	—	1,405
海外部門における プロジェクト会社 の持分売却損益 (注) 3	—	—	858	—	—	—	858	—	858	—	858
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	61,736	53,987	2,792	10,575	18,994	13,526	161,613	94	161,708	△14,323	147,384
セグメント資産	824,225	1,470,334	343,962	65,494	37,698	58,262	2,799,977	2,118	2,802,096	9,893	2,811,989
その他の項目											
減価償却費	2,622	21,555	787	96	1,121	1,111	27,295	8	27,303	2,062	29,366
持分法適用会社 への投資額	1,100	11,005	289,793	1,399	164	416	303,881	—	303,881	470	304,351
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	11,694	41,532	870	55	1,305	1,614	57,072	33	57,105	6,332	63,438

(注) 1. 「その他」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ます。

2. (1) セグメント損益 (事業損益) の調整額△14,323百万円には、セグメント間取引消去5,068百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△19,392百万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であります。

(2) セグメント資産の調整額9,893百万円には、セグメント間取引消去△68,604百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産78,497百万円が含まれております。

3. セグメント損益 (事業損益) = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 + 海外部門におけるプロジェクト会社 (※1) の持分売却損益

※1 不動産の保有・開発を主としたSPC等を指します。

③ 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)

	住宅事業	都市開発事業	海外事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	その他	調整額	合計
減損損失	—	417	—	—	—	—	—	—	417

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)

	住宅事業	都市開発事業	海外事業	資産運用事業	仲介・CRE事業	運営管理事業	その他	調整額	合計
減損損失	163	19,909	—	—	—	—	—	—	20,073

(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	873円40銭	938円08銭
1株当たり当期純利益	86円77銭	96円69銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	86円69銭	96円67銭

(注) 1. 当社は2025年4月1日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。

2. 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)	74,835	82,880
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)	74,835	82,880
普通株式の期中平均株式数 (千株)	862,447	857,167
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 (千株)	761	142
(うち新株予約権 (千株))	(761)	(142)
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	—	—

(注) 役員報酬B I P信託及び株式付与E S O P信託が所有する当社株式を、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。また、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、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度13,955千株、当連結会計年度19,062千株であり、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、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度14,206千株、当連結会計年度15,956千株です。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。