

第127回定時株主総会資料 (電子提供措置事項のうち交付書面省略事項)

新株予約権等の状況	1
会計監査人の状況	2
業務の適正を確保するための体制及 び当該体制の運用状況	3
連結株主資本等変動計算書	10
連結注記表	12
株主資本等変動計算書	35
個別注記表	37

上記事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、書面交付請求いただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況 (2026年3月31日現在)

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要事項

該当事項はありません。

(注) 1. 退任役員が保有する新株予約権があります。

2. 当社は、2016年度以降に新株予約権の発行は行っておりません。

会計監査人の状況

(1) 名称 EY新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

	支払額
当社が支払うべき当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	209百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	495百万円

- (注) 1. 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致しました。
2. 当社の重要な子会社のうち、メックグループインターナショナル社、三菱地所ヨーロッパ社及び三菱地所アジア社は、当社の会計監査人以外の監査法人（アーンスト アンド ヤング）の監査を受けております。
3. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

当社が、会計監査人に対して委託した、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等です。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査委員会は、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、会計監査人を解任致します。

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致します。

(5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

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、以下の通りです。

① 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。

② 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

中で、特に重要な投資案件の意思決定にあたっては、「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こととし、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。

③ 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中で、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。

④ 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共に、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共に、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。

⑤ 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共に、「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。

更には、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。

⑥ 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。

⑦ **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。

⑧ **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共に、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。更に、「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。

⑨ **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共に、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。

⑩ **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。

⑪ 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。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

業務の適正を確保するための体制についての運用状況の概要は、以下の通りです。

① リスクマネジメントに関する取り組みの状況

- ・「リスク・コンプライアンス委員会」及び「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ年2回開催し、重点的対策リスクの選定及び当該重点対策リスクに対するリスクマネジメント活動状況・活動結果の報告を行うこと等により、当社グループのリスクマネジメントについての継続的なモニタリングを実施致しました。
- ・当社グループ全体での情報システム戦略立案、情報システムの開発・運用・保守及び情報システムのガバナンス強化を推進すると共に、各種情報関連規程類の見直しを実施致しました。
- ・当社役職員等に対する各種研修・訓練等を通じてサイバーセキュリティを含む情報セキュリティやAI利活用に伴うリスクに関する教育を実施致しました。
- ・重点対策リスクの1つ「緊急事態対応リスクへの対応」に関し、警視庁、東京消防庁と共に官民連携による総合防災訓練を実施致しました。同訓練において、緊急事態発生時の事業継続に係る取り組みを定めた「行動計画書」の習熟訓練を実施の上、訓練結果を踏まえた見直しを実施致しました。また、「富士山噴火対応マニュアル」に基づく富士山噴火対応備品の整備をはじめ、備蓄品の入れ替えを実施致しました。
- ・「サステナビリティ委員会」及び「サステナビリティ協議会」をそれぞれ年2回開催し、三菱地所グループと社会、双方の持続可能性確立のためのアクションとして位置付ける4つのサステナビリティ重要テーマ（「次世代に誇るまちのハードとソフトの追求」、「環境負荷

低減に尽力し続ける」、「人を想い、人に寄り添い、人を守る」、「新たな価値の創造と循環」)のうち、特に「環境負荷低減に尽力し続ける」に関して、環境関連目標の達成状況及び同目標の見直し方針について報告を行うこと等により、当社グループのサステナビリティ推進についての継続的なモニタリングを実施致しました。

② 職務執行の効率性の確保に関する取り組みの状況

- ・執行役は、取締役会が策定した長期経営計画及び年次計画等に従い、取締役会から委任された権限に基づき分掌業務を着実に遂行致しました。また、取締役会は、執行役から業務執行状況に関する報告を定期的に受けることにより経営課題を適時に把握し、対応方針の審議・決定を行うなど、経営計画の進捗状況を適切にモニタリング致しました。

③ コンプライアンスに関する取り組みの状況

- ・「リスク・コンプライアンス委員会」及び「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ年2回開催し、コンプライアンス推進活動計画の審議及びコンプライアンス推進活動結果の報告を行うこと等により、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を行いました。
- ・当社役職員等に対する各種研修・訓練等を通じてコンプライアンスに関する教育を実施致しました。

④ 職務執行の報告及びその他のグループ経営に関する取り組みの状況

- ・「経営企画部グループ経営推進室」の統括の下、「三菱地所グループ経営規程」の運用及びグループ会社における業務支援等を通じ、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取り組みました。
- ・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ついて、「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）」に基づき、「全社的な内部統制」等を対象に、当社グループの財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況の評価を行い、適切に対応致しました。

⑤ 監査委員会監査の実効性の確保に関する取り組みの状況

- ・監査委員会に対し、内部監査結果、リスクマネジメント推進活動及びコンプライアンス推進活動の状況等を適切に報告し、監査委員会は、当該報告内容を踏まえ関係部署に対する追加聴取及び助言等を行いました。
- ・常勤監査委員は、執行役社長をはじめとする当社経営陣、内部監査部、経理部、法務・コン

プライアンス部及び会計監査人等と意見交換のための会合を定期的に行ったほか、「経営会議」や「リスク・コンプライアンス委員会」等の主要な社内会議への出席、重要書類の閲覧等、監査委員会監査に必要な情報の収集を図り、これらの内容を監査委員会において適切に共有致しました。

- ・監査委員会室は、専任の室長及び室員のほか、他部署兼務者を含め８名で構成され、担当事務を適切に遂行致しました。

連結株主資本等変動計算書

(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
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

(単位：百万円)

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主分	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
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

連結注記表

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

1 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 400社

主要な連結子会社の名称は、「事業報告」の「Ⅰ当社グループの現況 9.重要な子会社の状況」に記載のとおりであります。

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、いずれも連結計算書類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、いずれも連結計算書類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計算書類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、同日現在の計算書類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

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

① 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。

② 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日翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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

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。

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。

(7) 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。

(8) 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。

① 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。

② 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、仲介物件の引渡しが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。

③ 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、顧客へ不動産を引き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。

④ 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。

⑤ 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、仲介物件の引渡しが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。

(9) 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。

会計上の見積りに関する注記

1 有形固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
有形固定資産	5,117,578

(2) その他の情報

① 当連結会計年度の連結計算書類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。

② 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。

- ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響
減損損失は②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計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
販売用不動産	106,399
仕掛販売用不動産	527,076
評価損計上額	2,258

(2) その他の情報

- ① 当連結会計年度の連結計算書類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。

- ② 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。

- ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

棚卸資産の評価については、②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計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
エクイティ出資	1,121,300
評価損計上額	16,103

(2) その他の情報

- ① 当連結会計年度の連結計算書類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。

- ② 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。

- ③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響
エクイティ出資評価損は②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。

連結貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額	2,075,771百万円
なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。	
2 担保に供している資産及び担保を付している債務	
(1) 担保に供している資産	
現金及び預金	1,116百万円
エクイティ出資（注）	18,887百万円
建物及び構築物	343,456百万円
機械装置及び運搬具	9百万円
土地	196,601百万円
信託土地	38,831百万円
建設仮勘定	62,841百万円
投資有価証券（注）	14,352百万円
その他（注）	2,399百万円
計	678,496百万円
(2) 担保を付している債務	
1年内返済予定の長期借入金	41,182百万円
長期借入金	164,296百万円
計	205,479百万円
（注）エクイティ出資18,887百万円、投資有価証券14,352百万円、その他2,399百万円については、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
保証債務

被 保 証 者	債 務 の 金 額	債 務 の 内 容
Square 487 GL LLC	20,365百万円 (130,081千米ドル)	金融機関からの借入金
Harbourside Development Company Pty Ltd他	17,908百万円 (170,850千オーストラリアドル)	金融機関からの借入金
PT.Windas Development	8,525百万円 (906,930百万インドネシアルピア)	金融機関からの借入金
RML548Co.,Ltd.	8,453百万円 (1,739百万タイバーツ)	金融機関からの借入金
RG 1072 LLC	8,051百万円 (51,428千米ドル)	金融機関からの借入金
高松空港㈱	5,500百万円	金融機関からの借入金
3400 Walnut Street Owner LLC	3,216百万円 (20,548千米ドル)	金融機関からの借入金
TRCC/Rock Outlet Center,LLC	3,164百万円 (20,214千米ドル)	金融機関からの借入金
Byberry North Owner, LLC	2,353百万円 (15,030千米ドル)	金融機関からの借入金
Vista Ventures Taft, Inc.	1,404百万円 (530,025千フィリピンペソ)	金融機関からの借入金
住宅購入者	20,261百万円	金融機関からの借入金
計	99,204百万円	

当社は高松空港㈱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。

4 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

連結株主資本等変動計算書に関する注記

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（注）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（注）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 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決 議 日	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になるもの

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

3 新株予約権に関する事項

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（株）			
		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
2012年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権 (注) 1	普 通 株 式	6,000	－	6,000	－
2013年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権 (注) 2	普 通 株 式	5,000	－	5,000	－
2014年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権 (注) 3	普 通 株 式	9,000	－	8,000	1,000
2015年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権 (注) 4	普 通 株 式	10,000	－	6,000	4,000

(注) 1. 2012年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。

(注) 2. 2013年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。

(注) 3. 2014年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。

(注) 4. 2015年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。

金融商品に関する注記

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

① 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。

② 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。

③ 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

2026年3月31日における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。

	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)			
① 満期保有目的の債券	333	327	△6
② その他有価証券(*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	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	44,776
② 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) 連結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②その他有価証券」、「(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。

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、時価の算定に係る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

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

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。

賃貸等不動産に関する注記

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国、英国等）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)
賃貸等不動産	4,484,015	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	524,904	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. 当連結会計年度末の時価は、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。

収益認識に関する注記

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。

	当連結会計年度 (百万円)
コマーシャル不動産事業	
不動産賃貸（注）1	330,291
不動産販売（注）1	198,720
その他	87,947
計	616,959
丸の内事業	
不動産賃貸（注）1	276,216
その他	132,780
計	408,996
住宅事業	
マンション販売	201,556
住宅管理業務受託	65,773
注文住宅	36,859
その他（注）1	149,690
計	453,881
海外事業（注）1	198,853
投資マネジメント事業	37,000
設計監理・不動産サービス事業	88,412
その他の事業	13,437
合計	1,817,542
セグメント間取引（注）2	△71,393
連結計算書類計上額	1,746,148
顧客との契約から生じる収益	922,383
その他の源泉から生じる収益（注）1	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。

- 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
連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記「4 会計方針に関する事項 (8) 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 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

- (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。

	当連結会計年度 (百万円)
顧客との契約から生じた債権	52,269
契約資産	16,652
契約負債	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。

当連結会計年度期首現在の契約負債残高98,875百万円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

残存履行義務に配分した取引価格は、当連結会計年度末において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、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、注記にあ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。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額

2,229円21銭

1株当たり当期純利益

181円80銭

重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得)

当社は、2026年5月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

1 自己株式の取得を行う理由

長期経営計画における資本政策の一環として、自己株式の取得を決定いたしました。

2 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

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

(3) 株式の取得価額の総額

50,000百万円（上限）

(4) 取得期間

2026年5月14日から2026年11月13日まで

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付け

(自己株式の消却)

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

消却に係る事項の内容

(1) 消却対象株式の種類

普通株式

(2) 消却する株式の総数

6,128,800株

(3) 消却予定日

2026年6月30日

その他の注記

資産除去債務

(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 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

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

株主資本等変動計算書

(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
		資 本 準 備 金	その他 資 本 剰余金	資 本 剰余金 合 計	利 益 準 備 金	その他利益剰余金					利 益 剰余金 合 計		
						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	繰越利益 剰余金			
当 期 首 残 高	142,414	171,526	－	171,526	21,663	150,550	2,628	483	108,254	454,666	738,247	△11,175	1,041,012
当 期 変 動 額													
剰 余 金 の 配 当										△55,469	△55,469		△55,469
当 期 純 利 益										196,965	196,965		196,965
自 己 株 式 の 取 得												△130,023	△130,023
自 己 株 式 の 処 分			14	14								570	585
自 己 株 式 の 消 却			△14	△14						△96,751	△96,751	96,766	
固定資産圧縮積立金の積立						5,375				△5,375			
固定資産圧縮積立金の取崩						△6,775				6,775			
固定資産圧縮特別勘定 積立金の取崩							△2,594			2,594			
オープンイノベーション 促進積立金の取崩								△229		229			
土地再評価差額金の取崩										98	98		98
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	－	49,067	44,843	△32,686	12,156
当 期 末 残 高	142,414	171,526	－	171,526	21,663	149,150	34	254	108,254	503,733	783,091	△43,861	1,053,169

(単位：百万円)

	評価・換算差額等				新株予約権	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	評価・換算 差額等合計		
当 期 首 残 高	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
当 期 純 利 益						196,965
自 己 株 式 の 取 得						△130,023
自 己 株 式 の 処 分						585
自 己 株 式 の 消 却						－
固定資産圧縮積立金の積立						－
固定資産圧縮積立金の取崩						－
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						－
土地再評価差額金の取崩						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	52,456	△18,756	△44	33,656	△53	45,759
当 期 末 残 高	226,764	△17,537	521,993	731,220	13	1,784,402

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

子会社及び関連会社株式

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

償却原価法（定額法）

移動平均法による原価法

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。

主として移動平均法による原価法

市場価格のない株式等

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。

主として移動平均法による原価法

市場価格のない株式等

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

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 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。

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。

6 繰延資産の処理方法

支出時に全額を費用として処理しております。

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。

会計上の見積りに関する注記

1 有形固定資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
有形固定資産	3,056,349

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類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。

② 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。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

減損損失は②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) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
エクイティ出資	937,600
評価損計上額	10,995

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類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。

② 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
連結注記表「会計上の見積りに関する注記 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。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

エクイティ出資評価損は②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。

貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額 1,361,667百万円

なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

2 担保に供している資産

現金及び預金 150百万円

投資有価証券 (注) 3,222百万円

関係会社株式 (注) 11,130百万円

その他 (注) 2,399百万円

計 16,902百万円

(注) 投資有価証券3,222百万円、関係会社株式11,130百万円、その他2,399百万円については、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

保証債務

被 保 証 者	債 務 の 金 額	債 務 の 内 容
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)	金融機関からの借入金
MEC Global Partners Holdings LLC	39,970百万円 (250,000千米ドル)	金融機関からの借入金
RML548Co.,Ltd.	8,453百万円 (1,739百万タイバーツ)	金融機関からの借入金
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	7,994百万円 (50,000千米ドル)	金融機関からの借入金
高松空港(株)	5,500百万円	金融機関からの借入金
Vista Ventures Taft, Inc.	1,404百万円 (530,025千フィリピンペソ)	金融機関からの借入金
(株)菱栄ライフサービス	12百万円	入居者への返還債務に対する保証
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 関係会社に対する金銭債権及び債務

短期金銭債権	28,132百万円	長期金銭債権	103,465百万円
短期金銭債務	373,591百万円	長期金銭債務	82,171百万円

5 土地の再評価

「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

6 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909,917百万円であります。

損益計算書に関する注記

関係会社との間の取引

営業収益	101,063百万円
営業費用	75,481百万円
営業取引以外の取引高	69,129百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	10,763,604株
------	-------------

税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産	
固定資産評価損	40,426百万円
土地再評価差額金	23,305百万円
組織再編に伴う事業移転	13,504百万円
エクイティ出資評価損	6,268百万円
投資有価証券評価損	3,712百万円
未払賞与	1,824百万円
退職給付引当金	438百万円
その他	45,636百万円
繰延税金資産小計	135,117百万円
評価性引当額	△85,609百万円
繰延税金資産合計	49,508百万円
繰延税金負債	
土地再評価差額金	273,228百万円
その他有価証券評価差額金	103,107百万円
固定資産圧縮積立金	68,666百万円
固定資産評価差額	56,459百万円
退職給付信託設定益	5,786百万円
その他	16,450百万円
繰延税金負債合計	523,699百万円
繰延税金負債の純額	474,191百万円

収益認識に関する注記

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、連結注記表「収益認識に関する注記」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。

関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種 類	会社等の名称	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	当事業年 度末残高 (百万円)
子会社	Mitsubishi Estate London Limited	所有 間接100%	債務保証	債務保証（注）1	225,849	—	—
子会社	三菱地所 レジデンス(株)	所有 直接100%	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付（注）2 貸付金の回収 受取利息（注）2 キャッシュマネージメント システム取引（注）3 支払利息（注）3	794,000 728,000 6,312 — 242	関係会社 短期貸付金 — 預り金 —	689,000 — 146,497 —
子会社	Rockefeller Group International, Inc.	所有 間接100%	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付（注）2 貸付金の回収 受取利息（注）2	81,975 2,035 1,733	長期貸付金 —	79,940 —

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. Mitsubishi Estate London Limitedの銀行借入（990,000千英ポンド、1,011,962千スウェーデンクローナ）の債務保証であります。
2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。
3. 当社がグループ各社に提供するキャッシュマネージメントシステムに係るものであり、取引が反復的に行われているため、取引金額は記載しておりません。また、支払利息については、市場金利を勘案して利率を決定しております。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,479円02銭
1株当たり当期純利益	160円93銭

重要な後発事象に関する注記

(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。その概要は連結注記表「重要な後発事象に関する注記」に記載のとおりです。

以 上