

2024年度 決算説明会資料

鹿島建設株式会社

2025年5月14日



2024年度	- 国内建築事業の総利益率改善(2024年度 9.6%)と国内開発事業の販売利益拡大が貢献し、連結当期純利益は1,258億円、4期連続増収増益を達成。ROEは10.2%。 政策保有株式は、『連結純資産の20%未満』の目標を前倒しで達成。
2025年度	- 国内土木・建築事業の着実な利益成長と国内・海外関係会社の増益により、連結当期純利益は過去最高の1,300億円を予想。5期連続の増収増益となる見込み。 - 配当性向40%に基づき、年間配当金を104円から112円に引き上げ(6期連続の増配)。 200億円の自己株式取得を計画。
将来見通しと財務戦略	- 堅調な建設需要が続く中、生産性向上を図り、2026年度までの中期経営計画期間中に、国内建築事業の総利益率は10%を上回る水準を目指す。 - 中計に掲げる『2030年度の連結当期純利益目標1,500億円以上』の早期達成を図る。 中計を上回る利益は、人的資本への投資を含む成長投資と株主還元に充当する。 ROEは10%を上回る水準を継続。

※為替レートは2024年度158.18円/1US\$。2025年度以降は145円/1US\$程度を想定。

1	決算実績・業績予想	P.04
2	利益成長の加速と財務戦略の更新	P.14
3	資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	P.21
4	中期経営計画（成長戦略）の取組状況	P.24
5	国内・海外開発事業の現況・推移	P.30

1 決算実績・業績予想

連結業績は、営業利益1,518億円、当期純利益1,258億円となり、4期連続の増収増益。

2024年度 決算実績 ハイライト	連結			単体			国内関係会社			海外関係会社		
	2023年度 実績	2024年度 実績	前年同期比	2023年度 実績	2024年度 実績	前年同期比	2023年度 実績	2024年度 実績	前年同期比	2023年度 実績	2024年度 実績	前年同期比
売上高	26,651	29,118	+2,466	15,529	15,600	+70	3,689	3,564	△125	8,597	11,145	+2,547
営業利益	1,362	1,518	+156	950	1,147	+197	240	163	△77	173	216	+42
経常利益	1,501	1,606	+105	1,149	1,269	+120	292	211	△81	210	235	+25
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,150	1,258	+107	901	1,047	+146	227	162	△64	164	157	△7
建設受注高	29,272	26,245	△3,026	18,070	17,735	△334	2,077	2,086	+8	9,905	7,240	△2,665
(為替レート)単位:US\$	¥141.83 (2023年12月末)	¥158.18 (2024年12月末)								¥141.83 (2023年12月末)	¥158.18 (2024年12月末)	
ROE	10.2%	10.2%										
				売上総利益率	2023年度	2024年度						
				土木	13.7%	15.4%						
				建築	9.2%	9.6%						
				建設計	10.3%	11.2%						

- 連結営業利益は2023年度比11.5%増、連結当期純利益は9.4%増。4期連続の増収増益を達成。ROEは10.2%。
- 単体は、土木・建築事業ともに、売上総利益率が2023年度を上回ったことに加え、開発事業における不動産販売が貢献し、増収増益。単体当期純利益1,047億円は過去最高を更新。
- 国内関係会社は、開発系関係会社が保有する物件売却があった2023年度との比較では減収減益。建設系関係会社は安定した業績を維持。
- 海外関係会社は、東南アジアにおける建設事業の業績回復と米国開発事業の物件売却により、2023年度と同水準の当期純利益となった。
- 建設受注は、過去最高であった2023年度を下回ったが、国内外において複数の大型工事を受注している。

種 別	工事名称	発注者	工事場所	受注期
土木	台北MRT北環状線CF690B(故宮)工区建設工事	台北市政府捷運工程局第一区工程處	台湾	4Q
土木	女川原子力発電所2号機WS関連土木工事	東北電力(株)	宮城県	2Q
建築	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業新築工事	八重洲二丁目中地区市街地再開発組合	東京都	3Q
建築	泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業特定施設建築物新築工事	東急不動産(株)・京浜急行電鉄(株)	東京都	3Q
建築	北4西3地区第一種市街地再開発事業に伴う新築工事他	札幌駅南口北4西3地区市街地再開発組合	北海道	4Q
建築	(仮称)橋本台開発計画新築工事	三井不動産(株) West Hill DC2特定目的会社	神奈川県	3Q・4Q
建築	Rapidus 解析センター	Rapidus(株)	北海道	4Q
建築	株式会社コーセー南アルプス工場新築工事	(株)コーセー	山梨県	2Q
海外 関係会社	Health Sciences Authority研究施設新築工事※1	シンガポール保健省	シンガポール	3Q
海外 関係会社	フロリダ大学セントジョーンズ・ダービン病院新築工事※2	フロリダ大学病院	米国	2Q

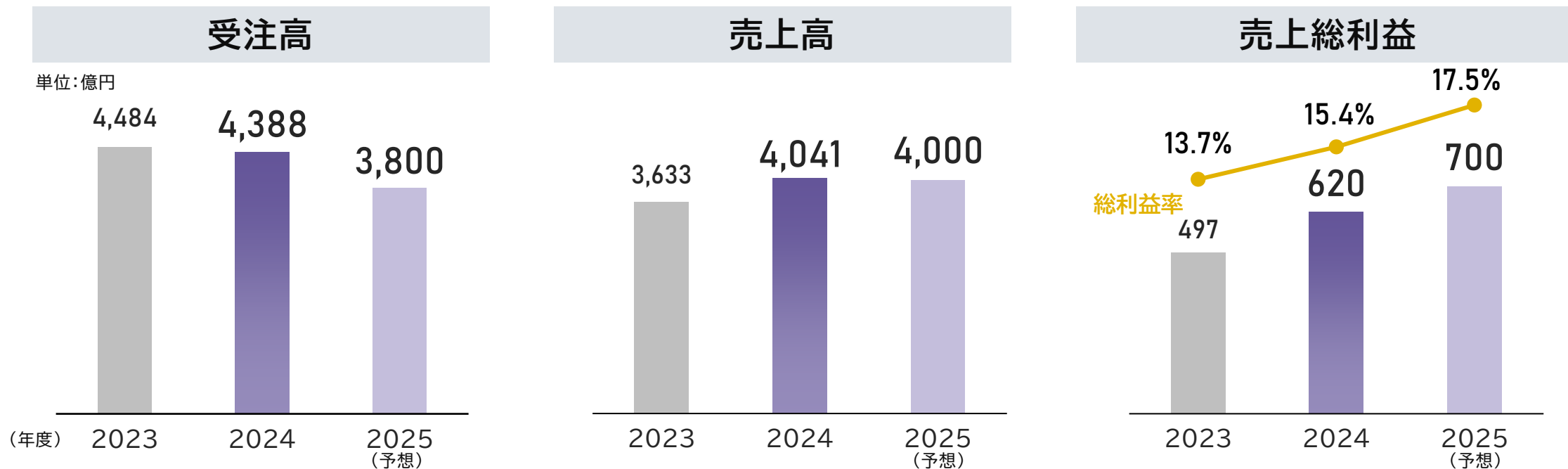
※1はカジマ アジア パシフィック ホールディングス ピー ティー イー リミテッドの受注工事

※2はカジマ ユー エス エー インコーポレーテッドの受注工事

單位：億円

(為替レート)単位:US\$	¥158.18	¥145.00
	(2024年12月末)	

- Copyright © 2025 KAJIMA CORPORATION All Rights Reserved.



2024年度 実績

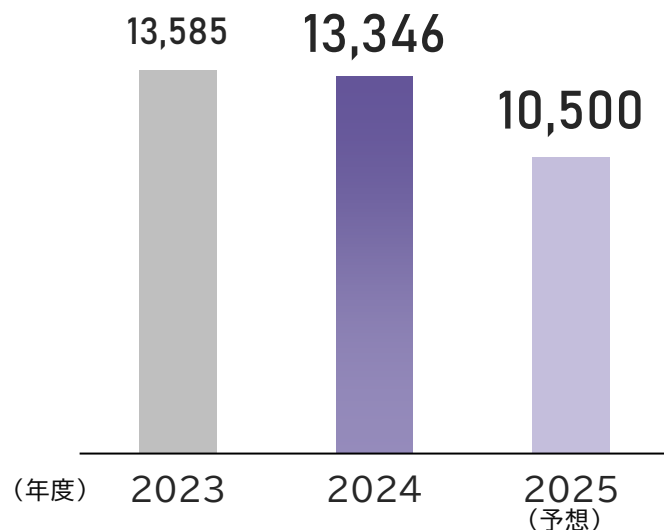
- 受注高は、施工中案件における大型の追加・設計変更の計上などにより、3,500億円としていた予想を大幅に上回った。
- 大型工事が順調に進捗し、売上高は4,000億円を超え、売上総利益率も15%を上回る水準となった。

2025年度 予想

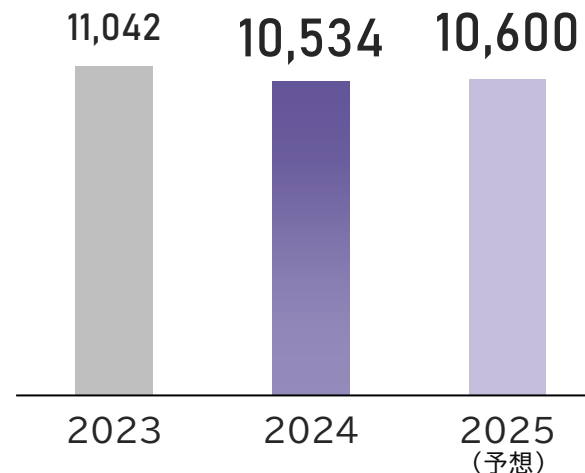
- 受注高は、豊富な手持ち工事高と施工体制を考慮し、3,800億円を計画。
- 2025年度は大型工事が最盛期を迎え、売上高は高水準を維持する見通し。売上総利益率は17%を超え、売上総利益は2024年度を大きく上回る700億円を見込む。

受注高

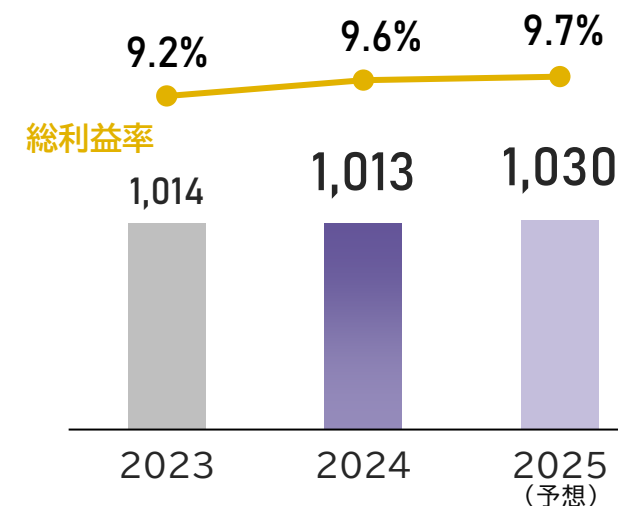
単位: 億円



売上高



売上総利益



2024年度 実績

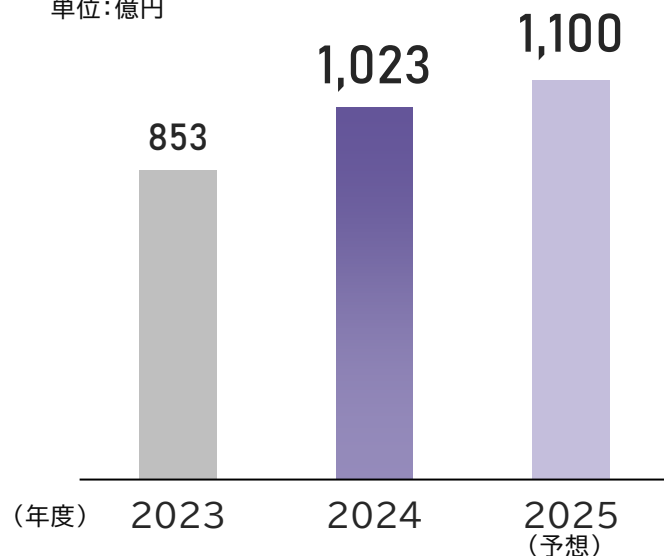
- 再開発や生産施設などの重点分野において、複数の大型案件を受注したことにより、受注高は1兆3,000億円を上回った。
- 売上高は、2023年度と比較して施工初期段階の工事が多かったことから、減収となった。
- 受注時採算の改善効果もあり、売上総利益率は2023年度の9.2%から9.6%に向上した。

2025年度 予想

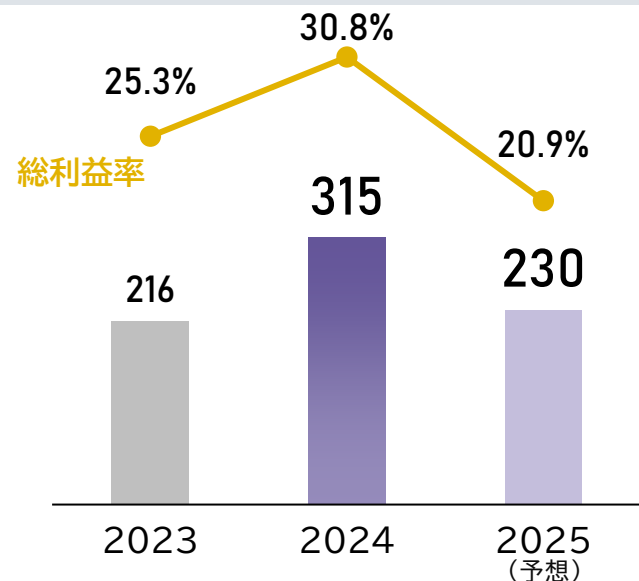
- 受注高は1兆500億円を予想。目標とする大型工事の受注動向により、上振れる可能性がある。
- 売上高は、2024年度から着実な増加を見込む。
- 手持ち工事の利益率改善が進んでおり、現中期経営計画期間中に、売上総利益率は10%を上回る水準を目指す。

売上高

単位: 億円

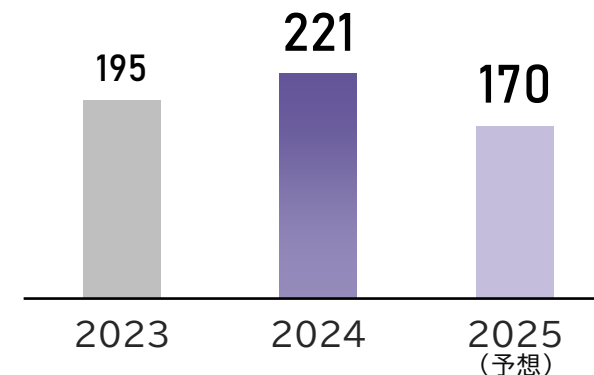


売上総利益



国内開発事業当期純利益

※鹿島単体の開発事業と開発系国内関係会社の当期純利益を合算した経営管理数値



2024年度 実績

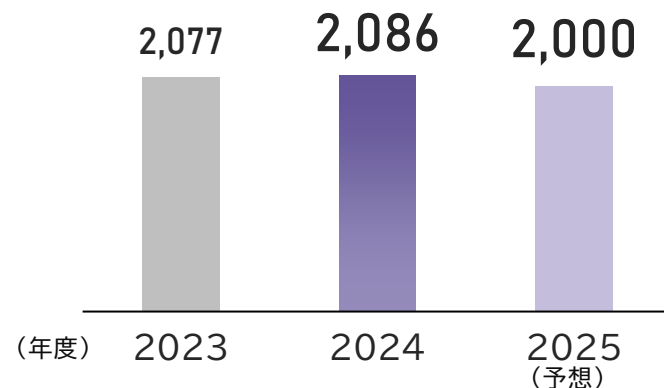
- 売上高は、不動産販売事業における増加を主因に増収となった。
- 大型分譲マンションやオフィスビルの販売利益拡大により、売上総利益及び国内開発事業当期純利益は、2023年度を上回った。

2025年度 予想

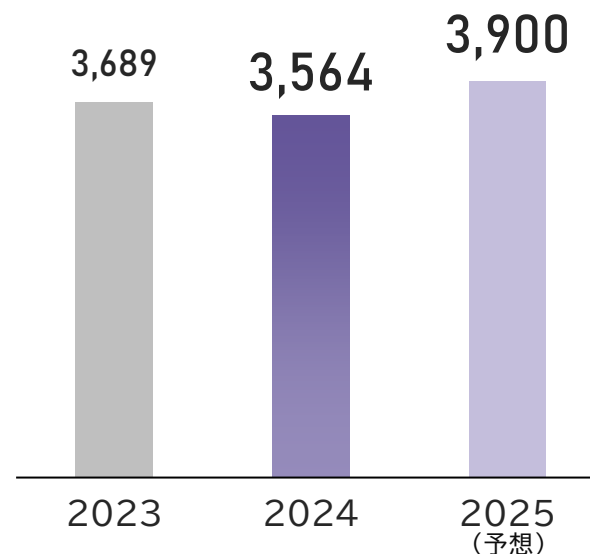
- 不動産販売事業における複数物件の売却を計画しており、単体において2024年度を上回る売上高と230億円の売上総利益を見込む。
- 国内開発事業当期純利益は、開発系関係会社の物件売却益を含む。単体・関係会社ともに売却益の最大化を図り、170億円の予想からの上積みを目指す。

建設受注高

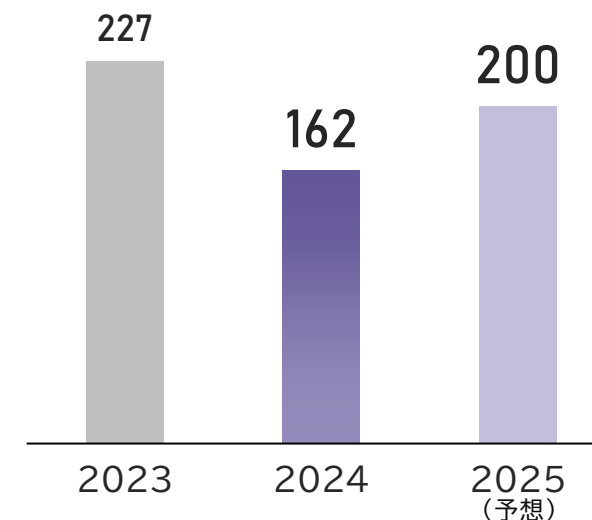
単位: 億円



売上高



当期純利益



2024年度 実績

- 建設受注高は、2023年度と同水準となった。
- 売上高、当期純利益は、開発系関係会社が保有する物件売却があった2023年度を下回ったものの、建設系関係会社は安定的な業績を維持している。

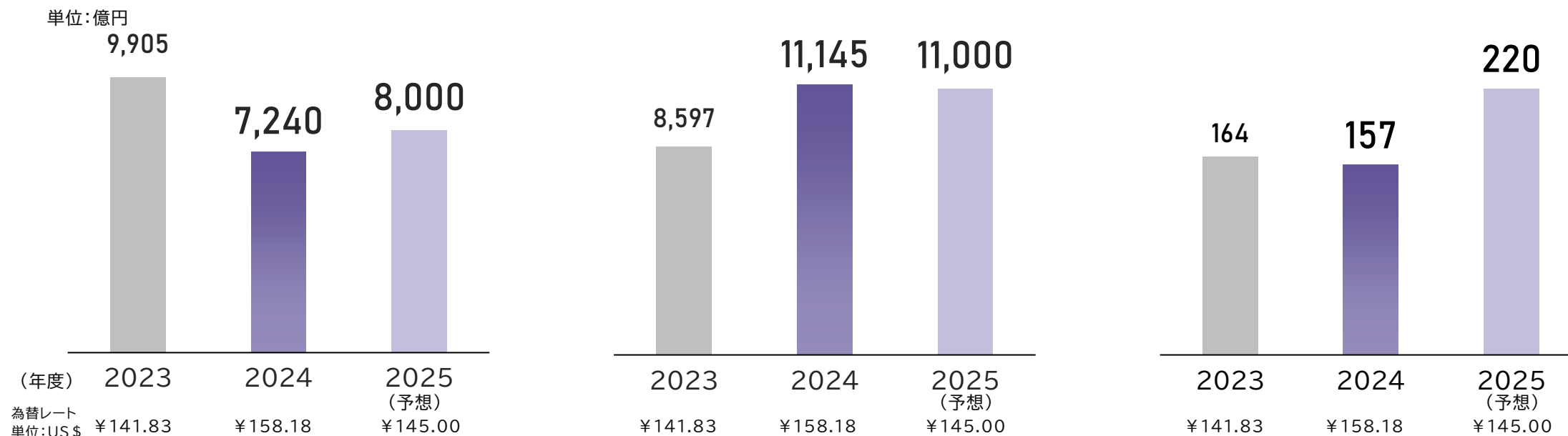
2025年度 予想

- 建設受注高は、2024年度と同水準を見込む。
- 売上高は、手持ち工事の順調な進捗と、開発系関係会社が保有する物件売却を見込み、3,900億円を予想。
- 当期純利益は、不動産売却益が貢献し、2024年度を大きく上回る見通し。

建設受注高

売上高

当期純利益



2024年度 実績

- 建設受注高は、高水準であった2023年度との比較では減少。
- 売上高は、米国流通倉庫開発事業における16件の売却や、米国建設会社(ロジャーズ・ビルダーズ社)の買収が寄与し、増収となった。
- 当期純利益は、豪州の特定工事において一過性の損失があったものの、東南アジアにおける建設事業の業績回復や米国開発事業の売却益増加などにより、2023年度と同水準となった。

2025年度 予想

- 建設受注高は、全ての地域において2024年度を上回る見通し。
- 売上高は、手持ち工事の着実な進捗と開発物件の売却により、1兆円を上回る水準を見込む。
- 当期純利益は、各地域における建設事業の業績安定化と、時機を捉えた開発物件の売却を推進し、2024年度を上回る220億円を予想。

建設等・開発事業別 業績ハイライト ※事業別の数値については内部取引前の管理数値

単位: 億円

	建設事業等					開発事業				
	2023年度 実績	2024年度 実績	前年度比	2025年度 予想	前年度比	2023年度 実績	2024年度 実績	前年度比	2025年度 予想	前年度比
売上高	7,487	9,491	2,004	8,799	△692	1,219	1,721	502	2,239	+517
売上総利益	331	401	70	426	+24	371	444	73	417	△26
	4.4%	4.2%	△0.2pt	4.8%	+0.6pt	30.4%	25.8%	△4.6pt	18.7%	△7.1 pt
営業利益	14	23	9	71	+47	186	221	34	207	△14
営業外損益	30	46	16	12	△34	39	8	△30	75	+66
(開発事業出資損益)	(0)	(0)	(-)	(0)	(-)	(55)	(64)	(8)	(66)	(1)
経常利益	44	70	25	83	+12	226	230	3	283	+52
特別損益	1	2	0	0	△1	53	31	△21	38	+6
親会社株主に帰属する 当期純利益	18	62	44	58	△3	196	147	△48	218	+70
(為替レート)単位: US\$	¥141.83	¥158.18		¥145.00		¥141.83	¥158.18		¥145.00	
	(2023年12月末)	(2024年12月末)				(2023年12月末)	(2024年12月末)			

- 建設事業等の2024年度実績は、買収した米国建設会社(ロジャーズ・ビルダーズ社)の寄与により増収。豪州において一過性の損失を計上したものの、東南アジアにおける追加収入の獲得などにより増益。2025年度は為替の影響もあり減収減益となるが、豪州においては着実な損益回復を見込む。
- 開発事業の2024年度実績は、米国流通倉庫開発事業における物件売却件数が2023年度を上回った一方で、その他の地域や事業において物件の売却時期を変更したことにより減益となった。2025年度は、米国や欧州で時機を捉えた売却を推進し、増益を見込む。



2 利益成長の加速と財務戦略の更新

連結当期純利益

2025年度 **1,300** 億円
(過去最高益更新、5期連続増収増益)

2026年度 **1,300** 億円以上
(2025年度から更に増益)

- 中計3年間の連結当期純利益は **400** 億円程度増加する見通し

ROE

継続的に **10%** を上回る水準

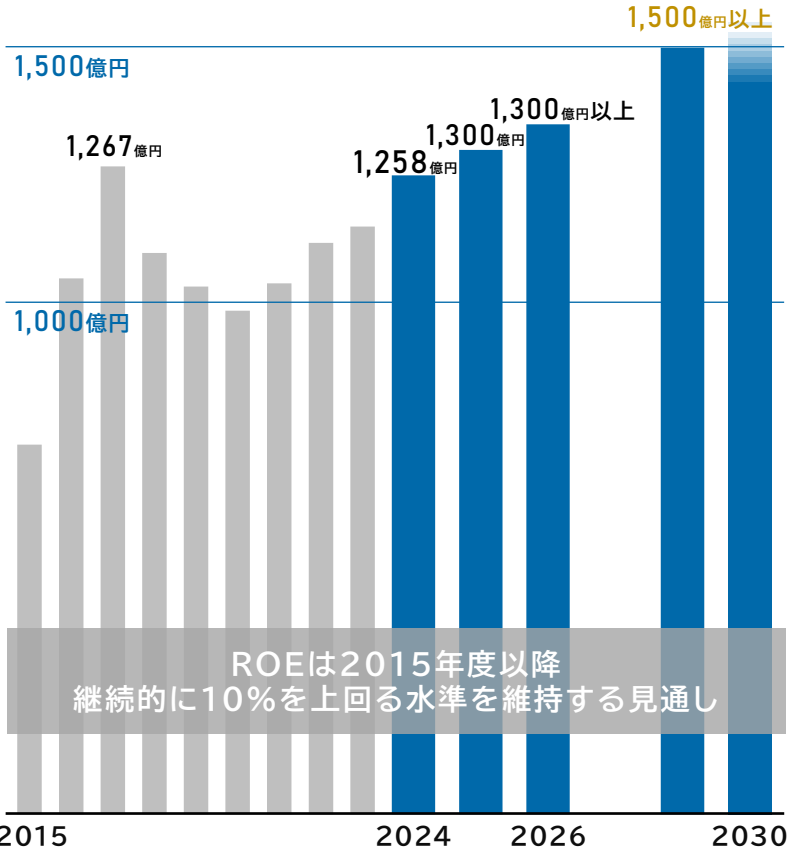
2024年度実績 **10.2%**

ガバナンス・IR

- 役員報酬の評価指標に **ROE** を採用
- 情報開示や投資家・市場との対話の強化を継続

連結当期純利益

「2030年度の連結当期純利益目標**1,500**億円以上」の前倒し達成を目指す



※為替レートは2024年度158.18円/1US\$。2025年度以降は145円/1US\$程度を想定。
※2024年度までの連結当期純利益の最高額は2017年度の1,267億円。

キャッシュアロケーション
(2024-2026年度累計)



成長投資

1兆2,700 億円程度

- 人的資本への投資を拡充
- 利益成長による資金を活用し、当初計画比 **700** 億円程度増加

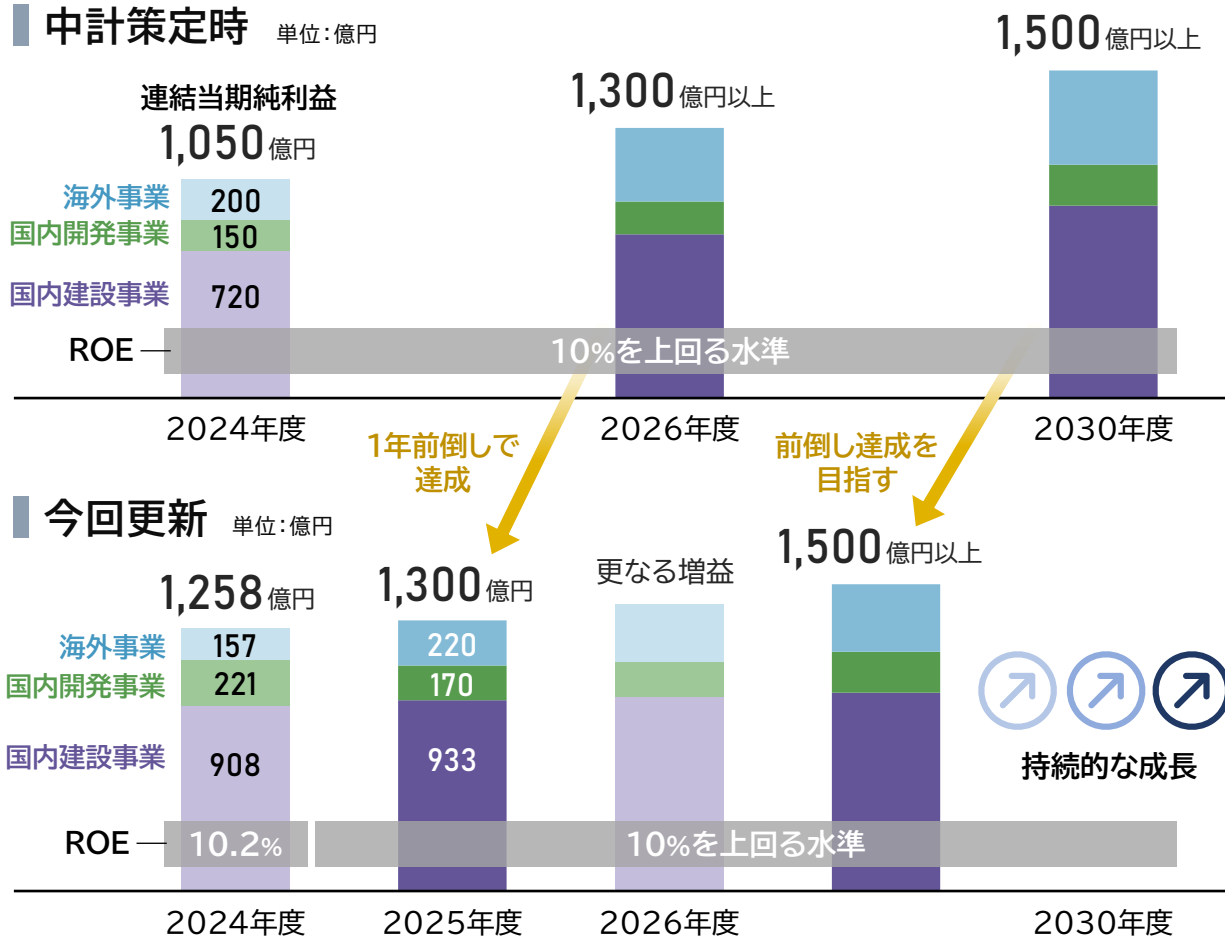
株主還元

- 配当性向の目安は **40%** を継続
- 資本効率向上と株主還元充実のため、自己株式取得を継続 (2025年度は **200** 億円を予定)
- 中計3年間の還元額は **300** 億円程度増加する見通し

政策保有株式縮減

- 縮減目標(連結純資産の **20%** 未満)を **2024年度末** に前倒しで達成
- 3年間の売却額 **700** 億円程度 (当初計画比 **200** 億円程度増加)

- 2025年度の連結当期純利益は1,300億円。2026年度目標を1年前倒しで達成し、過去最高益の更新を見込む。
- 2026年度の増益継続により、中期経営計画期間(3か年)の連結当期純利益を計画比400億円以上拡大させるとともに、「2030年度目標1,500億円以上」の前倒し達成を目指す。



海外事業

各地の経済情勢に的確に対応し、建設・開発両事業のプラットフォームを活かして、**2026年度の当期純利益は300億円以上**を目指す。

国内開発事業

投資と回収のサイクル加速により、収益力強化が着実に進展。**3か年平均の当期純利益は、計画の150億円を上回る見通し。**

国内建設事業

リスクコントロールの徹底、半導体生産施設やインフラ関連など重点分野における優位性の確立により、堅調に利益成長。

※連結当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益。

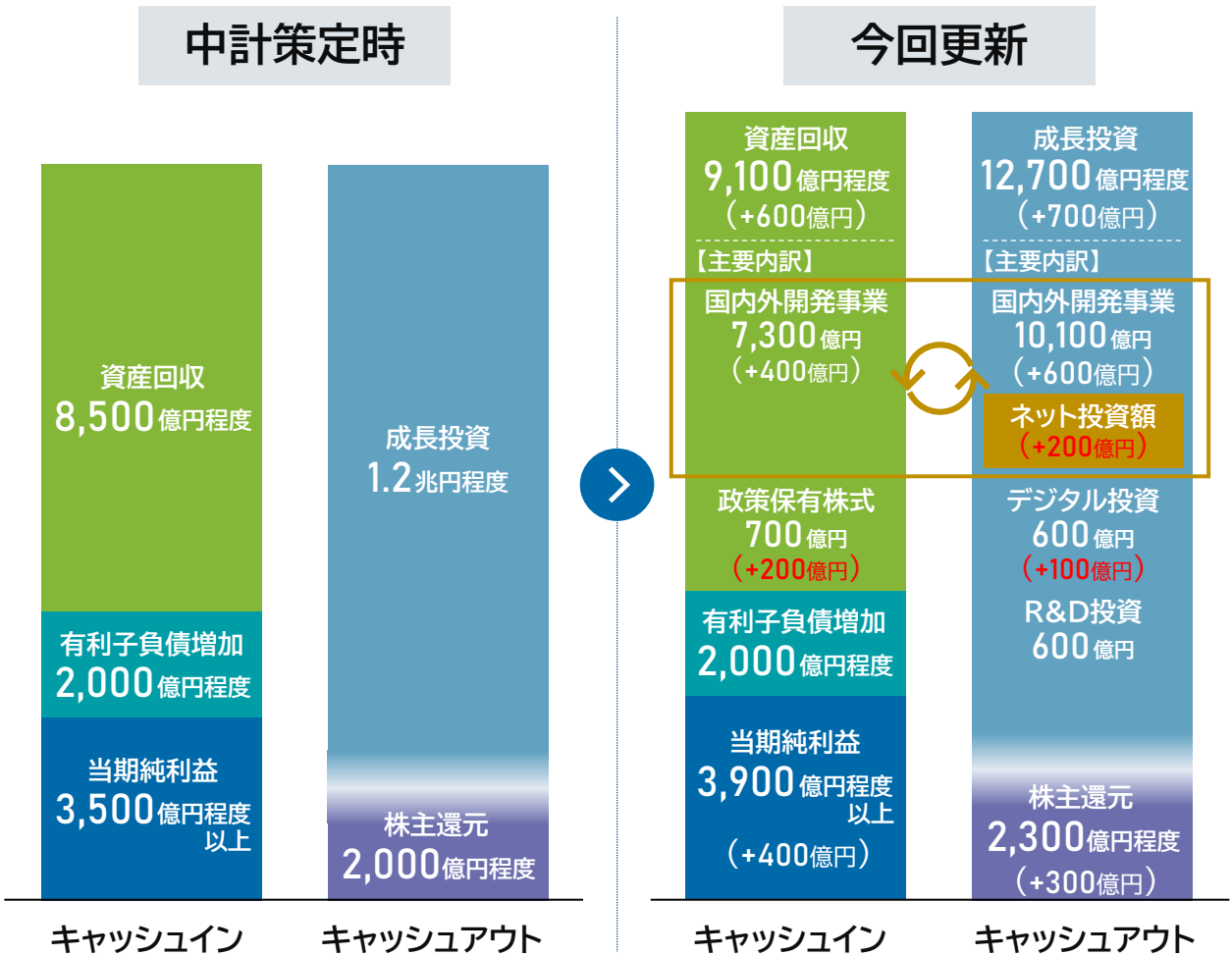
※国内関係会社の利益は事業別に集計し、国内建設事業と国内開発事業に計上している。

※棒グラフの内訳は連結調整前の各事業の当期純利益を記載しているため、合計の連結当期純利益とは一致しない。

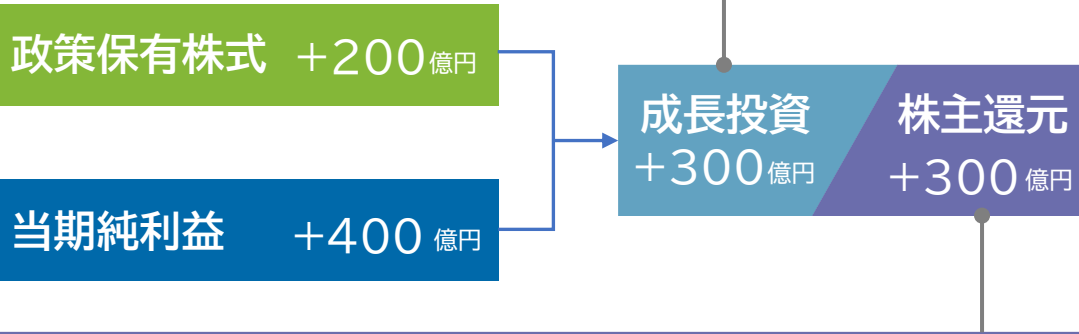
※為替レートは中計策定時142円/1US\$程度を想定。

2024年度158.18円/1US\$。2025年度以降は145円/1US\$程度を想定。
(キャッシュフローや投資計画においても同様)

- 利益成長と政策保有株式縮減の加速により資金創出力が向上。人的資本への投資を拡充(社員への4年連続賃上げ等)。
- AI・デジタル関連の技術開発や開発事業における投資・回収サイクル加速により更なる利益成長を目指す。



- 開発事業における投資と売却のサイクルを加速させ、更なる利益成長を目指す。(開発ネット投資額・200億円増加)
- AIの活用範囲拡大、自動化施工技術の進化、バリューチェーンにおけるデータ連携など建設DXを推進し、安全性・品質・生産性の向上と競争力の強化を図る。(デジタル投資・100億円増加)



- 配当性向40%を目安として、利益成長に連動した配当金の引き上げ。(策定時1,400億円程度 → 今回更新1,550億円程度)
- 政策保有株式縮減の加速を踏まえ、自己株式取得を増額。(策定時600億円程度 → 今回更新750億円程度)

当期純利益は、賃上げ等の人的資本への投資を考慮した数値

中期経営計画（2024～2026）
縮減方針

政策保有株式の残高を『2026年度末までに連結純資産の20%未満』とすることを目標に3年間で500億円以上売却し、目標到達後も継続的に縮減を進める。

- 政策保有株式は2024年度に34銘柄・203億円を売却し、縮減が順調に進捗。

残高

『2026年度末までに連結純資産の20%未満』 → 2024年度末に前倒しで達成。

売却額

3年間で500億円以上売却し、目標到達後も継続的に縮減を進める。 → 継続的に縮減を推進。3年間の売却額は、計画比200億円程度増加の700億円を目指す。

政策保有株式残高

	2023年度末	2024年度末
貸借対照表計上額 (対連結純資産比率)	3,161億円 (25.8%)	2,535億円 (19.8%)
銘柄数 (うち上場株式)	291銘柄 (113銘柄)	278銘柄 (100銘柄)

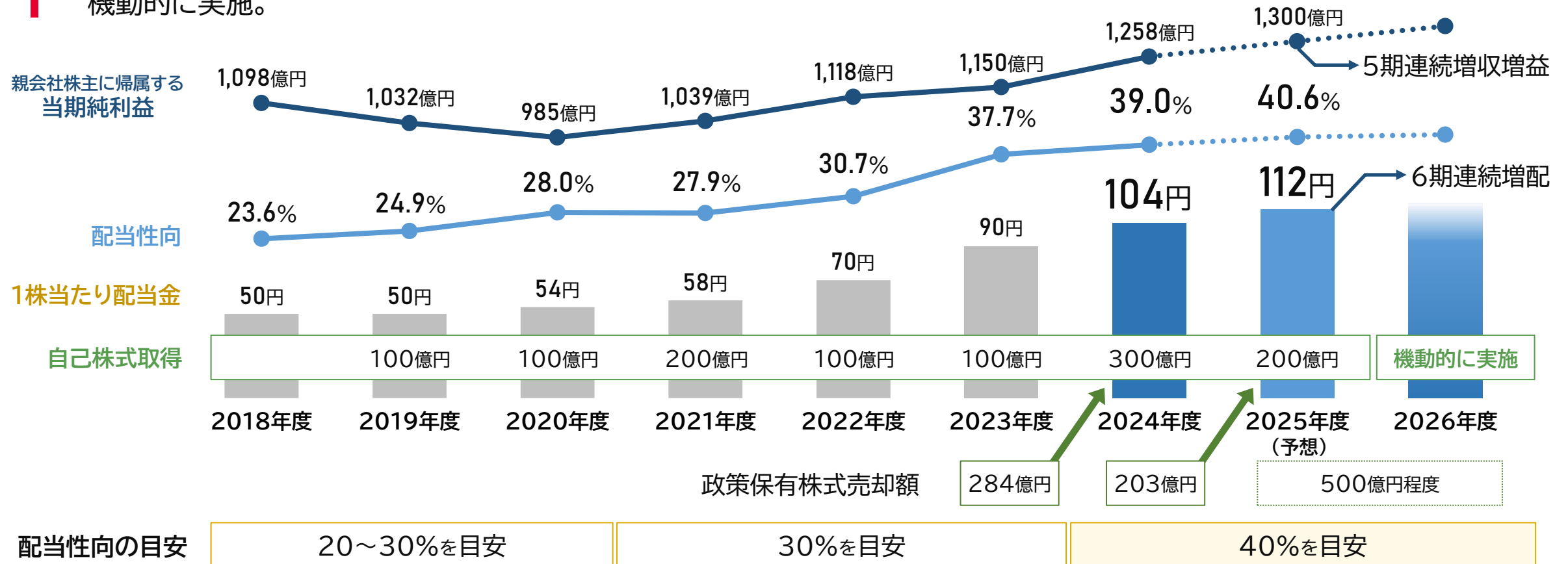
政策保有株式売却額

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025～2026年度 (見込み)
売却額	148億円	100億円	284億円	203億円	500億円程度
売却銘柄数 (一部売却を含む)	17銘柄	17銘柄	27銘柄	34銘柄	—

株主還元方針

配当性向40%を目安とした配当に努めるとともに、業績、財務状況及び経営環境を勘案し、自己株式の取得など機動的な株主還元を行う。

- 株主還元方針に基づき、利益成長に連動した配当金の引き上げを目指す。
- 資本効率の向上と株主還元の充実のため、自己株式取得を継続する。当面は、政策保有株式の売却実績をベースとして機動的に実施。



中期経営計画(2024～2026)				2024年度	
項目	策定時	今回更新	増減	増減理由	実績
R&D投資	600	600	-	デジタル投資 - 投資額を100億円増加させ、建設DXを推進 - AI先進技術の活用範囲拡大、自動化施工技術の進化 - バリューチェーンにおけるデータ連携などにより、安全性・品質・生産性の向上と競争力を強化 - デジタル人材の育成を加速	210
デジタル投資	500	600	+100		170
戦略的投資枠	800	800	-		80
業務用不動産への設備投資	600	600	-		170
国内開発事業	3,200	3,200	-	国内開発事業 - 投資は予定通り進捗 - 回収は売却資産の組み替えにより減少し、ネット投資額が200億円増加 - 利益は計画水準以上を確保	1,190
売却による回収	1,700	1,500	△200		390
ネット投資額	1,500	1,700	+200		800
海外開発事業	6,300	6,900	+600	海外開発事業 - 投資・回収のサイクルにより増額(為替変動影響含む) - ネット投資額は変動無し	1,620
売却による回収	5,200	5,800	+600		1,230
ネット投資額	1,100	1,100	-		390
投資総額	12,000	12,700	+700		3,440
ネット投資額	5,100	5,400	+300		1,820

単位: 億円

投資
+600

回収
+400



3 資本コストや株価を意識した 経営の実現に向けた対応

1 現状分析
・評価

- ・ 当社グループは、『鹿島グループ中期経営計画(2024～2026)』において、企業価値・市場評価の向上を目指した財務戦略を策定しました。
- ・ 取締役会では、複数回にわたり、資本コストを踏まえ、事業ごとの資本収益性を確認、評価しています。加えて、市場評価を把握し、IR活動の実績を確認した上で、成長投資や株主還元などの財務戦略を検証しています。

業績動向

- ・ **2024年度**は、国内における建築事業の利益率改善と開発事業の売却益拡大が貢献し、連結当期純利益は、期首時点の予想を上回る**1,258億円**、4期連続増収増益を達成。
- ・ **2025年度**は、国内土木・建築事業の着実な利益成長と国内・海外関係会社の増益により、連結当期純利益は**過去最高の1,300億円**を予想。**中期経営計画の2026年度目標を1年前倒しで達成**し、5期連続増収増益の計画。
- ・ 2026年度以降も継続的に利益成長を実現し、中計で掲げた『**2030年度の連結当期純利益目標1,500億円以上**』の**早期達成**を目指す。

資本収益性

- ・ 当社グループの**株主資本コスト**は**7～8%程度**と認識。
- ・ 2024年度のROEは10.2%となり、2025年度以降も**継続して10%を上回る水準を確保**できる見通し。
- ・ 2024年度実績、2025年度経営目標ともに、**株主資本コストを十分に上回る資本収益性を確保**していることを確認。

株式市場の
評価

- ・ 2024年度の業績予想の修正と増配を公表した2025年2月以降、当社の株価は上昇。PBRは1倍を超えている。
- ・ タイムリーな業績予想の開示と業績向上に伴う機動的な株主還元の実施が、株式市場において評価されたと認識。

※株主資本コストは、CAPM(資本資産評価モデル)や株式益利回り等により検証

2 今後の
取り組み

- ・ 利益成長が加速している状況を踏まえ、企業価値・市場評価の更なる向上を図るため、財務戦略を更新しました。
- ・ 変化する経営環境を適切に見極めつつ、成長に向けた施策と投資の実行とともに、株主還元の充実を図ってまいります。
- ・ 株式市場からの信頼と評価を得るために、今後も経営方針や業績見込みについてのタイムリーな情報開示と投資家・市場との対話を強化してまいります。

財務戦略更新のポイント

成長投資	・ 人的資本への投資やAI・デジタル関連の技術開発、国内外の不動産開発事業における投資と回収のサイクル加速により、一層の利益成長を目指す。 ・ 3年間の投資総額は計画比700億円増額。開発資産売却による回収は400億円増加。 ・ ROEは10%を上回る水準を継続。
資本構成	・ 政策保有株式は、『2026年度末までに連結純資産の20%未満』としていた目標を2024年度末時点で達成。2025年度以降も継続的に縮減を進め、3年間の売却額は計画比200億円程度の増加を目指す。 ・ D/Eレシオの目安は0.7倍程度を継続。
株主還元	・ 配当性向40%を目安に、利益成長に連動した配当金の引き上げを目指す。 ・ 資本効率向上と株主還元充実のための自己株式取得を継続。当面は、政策保有株式の売却実績をベースとして機動的に実施。2025年度は200億円の自己株式取得を予定。（2024年度の政策保有株式売却額は203億円） ・ 3年間の株主還元総額を計画比300億円程度拡充。
ガバナンス・IR	・ 2025年度から役員報酬の評価指標にROEを採用。 ・ 経営方針や業績見込みについてのタイムリーな情報開示と投資家・市場との対話の強化を継続。



4 中期経営計画（成長戦略）の取組状況

蓄積したノウハウを活かした提案力により、
重点分野である生産施設における優位性が向上

大型の生産施設案件を継続して受注

受注

生産施設受注高 2022年度～2024年度
3年累計 **1.2兆円 以上**

デクセリアルズ鹿沼プロジェクト(栃木県)



リスクコントロールを徹底し、顧客が望む工期・品質を実現

施工

生産施設売上高 2022年度～2024年度
3年累計 **1兆円 以上**

Rapidus IIM-1建設計画(北海道)



- 難易度が高い大規模半導体工場の施工が順調に進捗
- 予定どおり2025年4月1日にパイロットライン立ち上げ開始
- 2024年度売上高1,000億円以上

生産性向上と競争力強化につながる
自動化施工技術「A⁴CSEL[®]」の適用範囲拡大を推進

成瀬ダム堤体打設工事で施工実績とノウハウを蓄積

- 月間28.1万m³のCSG※およびコンクリートを打設し、日本記録を更新(2023年5月)
- 最盛期にはCSGの製造から打設に至る作業の完全自動化に成功



成瀬ダム(施工場所 秋田県)

※Cemented Sand and Gravel 現地発生材(石や砂れき)とセメント、水を混合してつくる材料

「現場の工場化」を目指し、普及・展開を加速

新たなダム工事へ導入

設楽ダム本体工事(施工場所 愛知県)
に「A⁴CSEL」を導入予定

造成工事に展開

岡崎市阿知和地区工業団地造成事業
(施工場所 愛知県)に自動化振動ローラ
2台を導入・稼働中

山岳トンネル施工を自動化



掘削作業6ステップの自動化が完成

業界内の普及に向け他社と連携



複数の建設会社との連携を試行し、
当社以外の現場に「A⁴CSEL」を適用

鹿島グループの建設技術をベースにした不動産開発事業を推進し、更なる成長を目指す

不動産開発事業で鹿島の独自性を発揮

- 1 1970年代から培ってきた不動産開発ノウハウと建設会社としての強みをかけ合わせた事業を推進
 - 建設事業を通じた顧客の信頼と幅広いネットワーク
 - 設計力、技術力を活かした高付加価値創出力
 - 品質やコスト、工期などに関するリスクマネジメント力
- 2 首都圏や地方中核都市のプライムエリアにおいて多数の優良プロジェクトを創出



2024年度竣工



- 山手線浜松町駅直結の好立地案件に共同事業者として参画
- デザイン性と利便性の両面でグレードの高いタワーマンションを創出し、業績に大きく貢献

2018年度 再開発組合設立
2020年度 着工
2024年度 販売住戸引渡し



着工
2023年 8月
竣工
2024年10月



着工
2023年 8月
竣工
2025年 1月

更なる成長に向けて

2025年度竣工予定



着工 2024年 1月
竣工 2025年 7月



着工 2023年12月
竣工 2025年10月



着工 2022年 7月
竣工 2025年12月

2026年度竣工予定



着工 2023年11月
竣工 2026年 7月



着工 2024年 5月
竣工 2027年 1月

2027年度以降竣工予定



着工 2024年 7月
竣工 2027年 9月

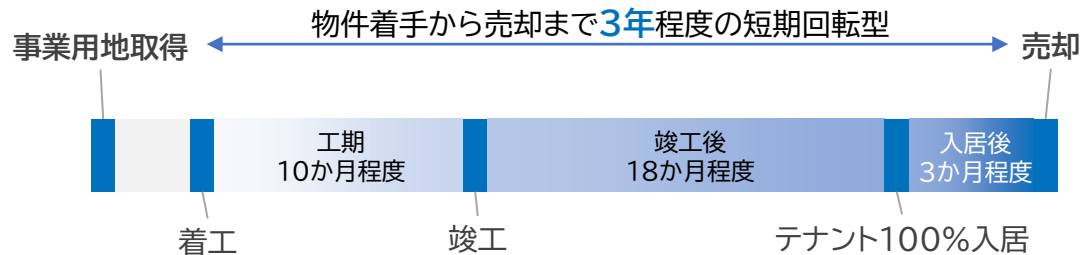


着工 2024年 8月
竣工 2029年 1月

- 希少性が高い好立地案件を厳選して投資
- ネットワークを活かしたテナント誘致により高水準の賃貸収益を確保
- タイムリーな物件入れ替えにより、事業成長を加速

流通倉庫開発事業 | 1989年から米国で事業を開始し、強固な収益基盤に成長

米国グループ会社「Core5」流通倉庫開発事業の概要



2022～2024年度実績(3か年累計)

売却件数
38件

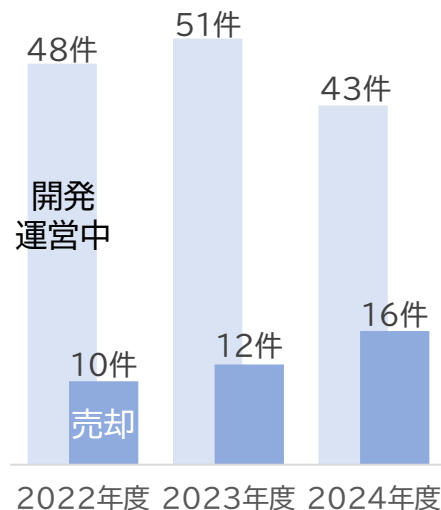
売上高
2,700億円以上

当期純利益
450億円以上

主な事業エリア

南東部ジョージア州、北東部ペンシルベニア州、南部テキサス州など

Core5 | 継続投資が将来の利益を生む資産を形成



Middletown(ペンシルベニア州)

着工
2021年9月
竣工
2023年7月
売却
2024年8月



Ley Road(テキサス州)

着工
2024年6月
竣工予定
2025年5月

2025年度予定

新規着手・売却ともに**15**件程度

米国で確立したノウハウを活用し、各地域に事業を展開

欧州 | 現地の有力パートナーと協業。不動産取引市況の回復を捉え物件売却を加速

2024年度
売却**3**件



ズゴジェレツ(ポーランド)

着工
2021年3月
竣工
2021年11月
売却
2024年9月



ラシュタット(ドイツ)

着工
2024年4月
竣工予定
2025年12月

アジア | 「Core5」ブランドの流通倉庫・貸工場を開発。一部持分売却も実現。

2024年度
持分売却**4**件



コモンウェルス(シンガポール)

着工
2023年2月
持分売却
2024年3月
竣工予定
2025年12月



Core5クアンニン(ベトナム)

着工
2023年3月
竣工
2024年2月
持分売却
2024年12月

地域別の開発事業概要

地 域	開発事業の特性	主力事業 [事業会社・施設名等]	事業形態※1	利益計上科目※1	現 況
米 国	短期回転型の 販売事業が中心	流通倉庫 [Core5]	販売事業 オンバランス	売上総利益 営業利益	・ 2024年度は16件売却。エクイティIRRの平均は20%以上。 ・ 開発・運営中は43件。 ・ 2025年度は優良テナント誘致によるリーシングの回復に伴い、新規着手件数も増加する見通し。
		賃貸集合住宅 [フラワノイ、BCDC]	販売事業 オフバランス	営業外収益 [開発事業出資利益]	・ 2024年度は4件売却。 ・ 開発・運営中は49件。 ・ 一部案件の売却を2025年度以降に変更。リーシングは堅調。
欧 州	短期回転型の 販売事業が中心	流通倉庫 [KPE]	販売事業 オフバランス	営業外収益※2 [持分法投資利益]	・ 2024年度は3件売却。 ・ 欧州6か国に事業展開し、14件を開発・運営中。 ・ 金利低下に伴う不動産売買市場の活性化を期待。
		【ポーランド】 再生エネルギー発電施設 [PAD-RES]	販売事業 オフバランス	営業外収益 [持分法投資利益]	・ 太陽光発電施設を中心に18件を開発・計画中。 ・ 2025年度は売却を進める方針。
アジア	長期保有型の 賃貸事業が中心	【インドネシア】 複合施設運営 [スナヤン(ジャカルタ)]	賃貸事業 オンバランス	売上総利益 営業利益	・ ホテルの稼働状況はコロナ禍による低迷から回復。 ・ オフィスのリーシング強化により、2025年度以降の更なる業績改善を期待。
	販売事業も強化中	【ベトナム】 ホテル・貸工場等 [インドチャイナ・カジマ]	販売事業 オンバランス	売上総利益 営業利益	・ 開発・運営・計画中は16件。Core5ブランドの貸工場など産業系不動産の開発を強化。 ・ 2024年度は貸工場3件の持分売却を実施。2025年度以降は持分売却に加え、物件売却の進捗を見込む。

※1 プロジェクトによって事業形態が異なり、利益計上科目も異なるケースがある。

※2 2024年度決算より営業外収益に計上している。

2025年日本国際博覧会(大阪・関西万博)
会場内施設に環境配慮型コンクリート技術を適用
合計80トン以上のCO₂排出量を削減



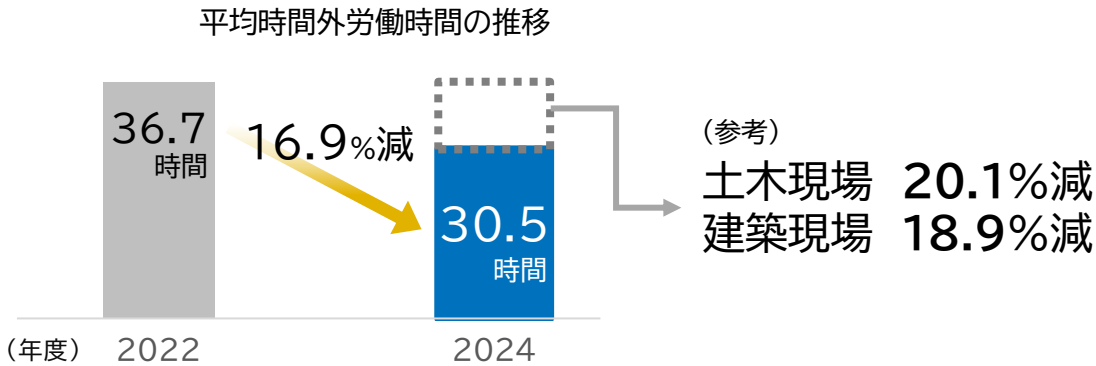
「CUCO®-SUICOMドーム」が完成



会場の舗装（約3,300㎡）に
CO₂吸収コンクリートを活用

本成果は、NEDO(国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構)の委託業務(JPNP21023)を受けた「CO₂を用いたコンクリート等製造技術開発」の成果を活用したものです。

土木・建築現場の働き方改革が進み時間外労働時間が減少



立体音響スピーカー「OPSODIS 1」を開発

音響工学の結晶	音楽ホールの音響建築技術を応用した「OPSODIS®」技術を搭載
外部先端技術との融合	英国サウサンプトン大学と共同研究 20年前から他社スピーカーにライセンス供与

クラウドファンディングで
目標を大幅に上回る**7億円**を達成



DE & I^{※1}に関する新たな目標を設定
様々な背景を持つ人材が能力を発揮できる企業風土を醸成

※1 ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン

	目標	2024年度実績
女性総合職採用比率	2028年度までに 30%	23.2%
女性管理職 ^{※2} 比率	2035年度までに 10%	2.9%
男性育休取得率	100%	89.4%
うち取得日数30日以上	50%以上	46.0%

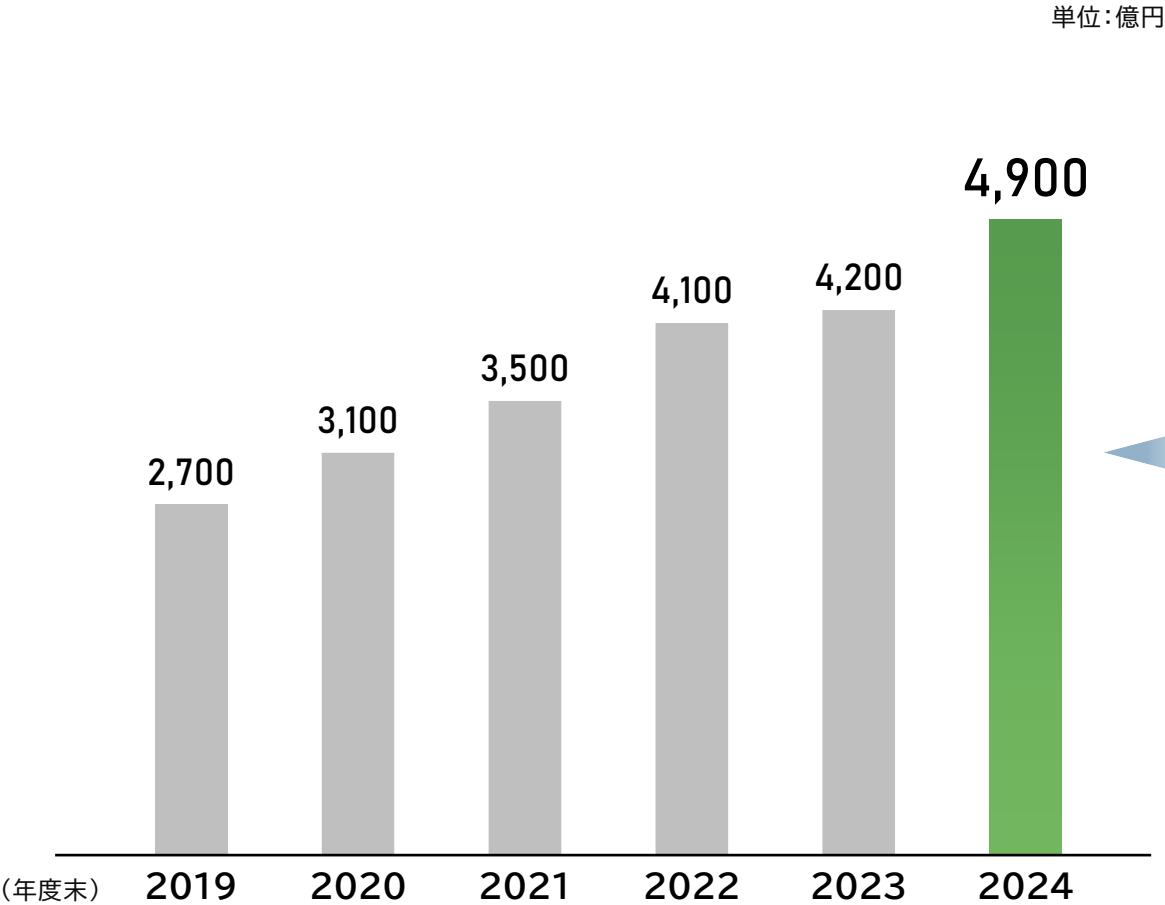
※2 厚生労働省の指導基準による課長職以上



5 国内・海外開発事業の現況・推移

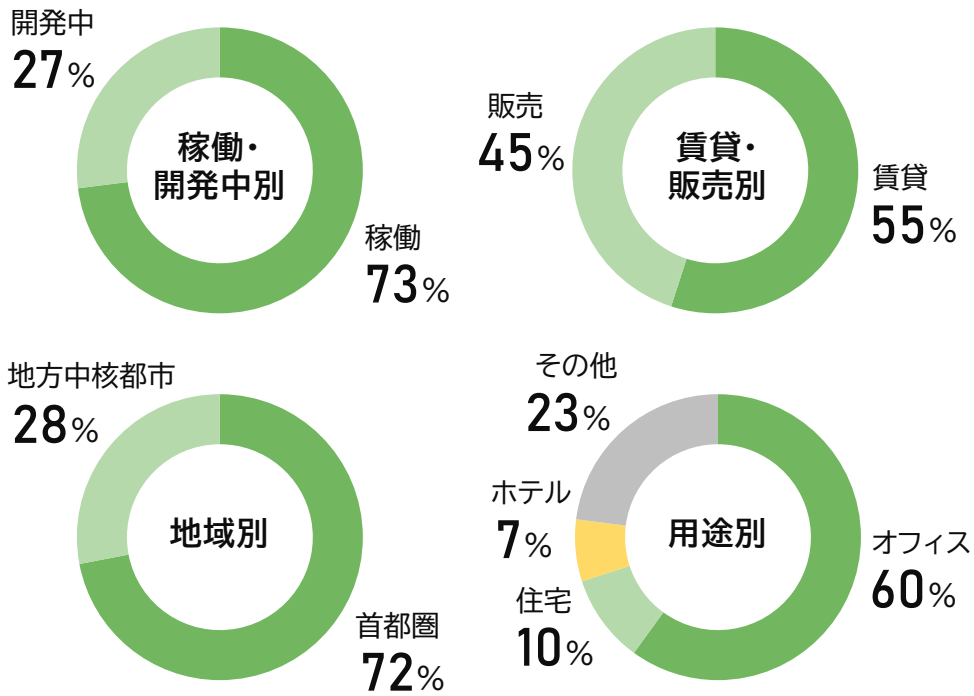
国内開発事業資産

資産残高の推移



用途別においてレパートリーの多様化が進展

2024年度末資産残高の内訳

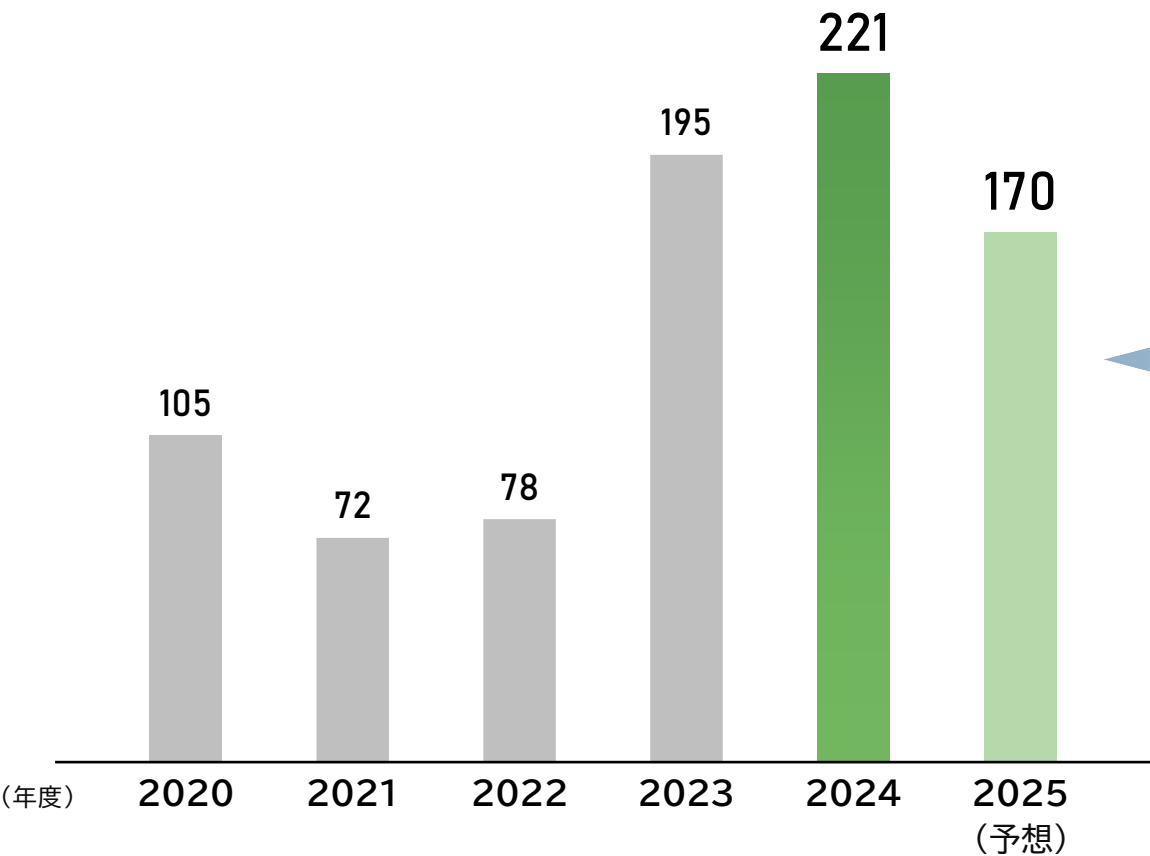


※各比率については、2023年度末から大きな変動はない

国内開発事業 当期純利益

■ 当期純利益の推移

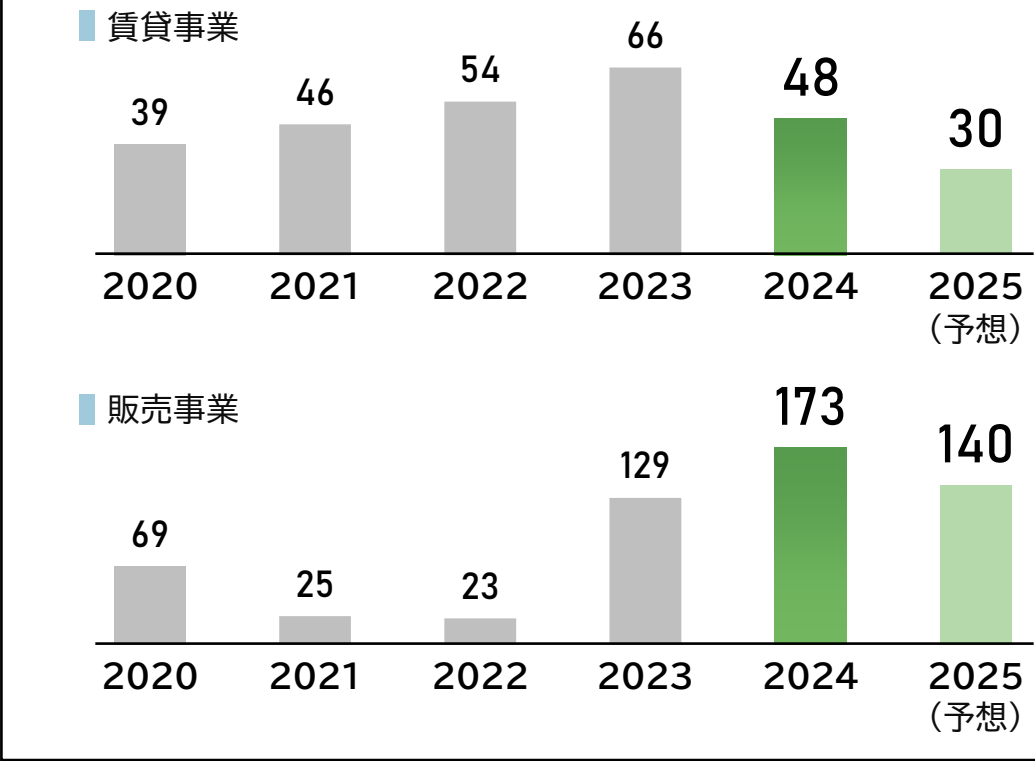
単位：億円



※鹿島単体の開発事業と開発系国内関係会社の当期純利益を合算した経営管理数値

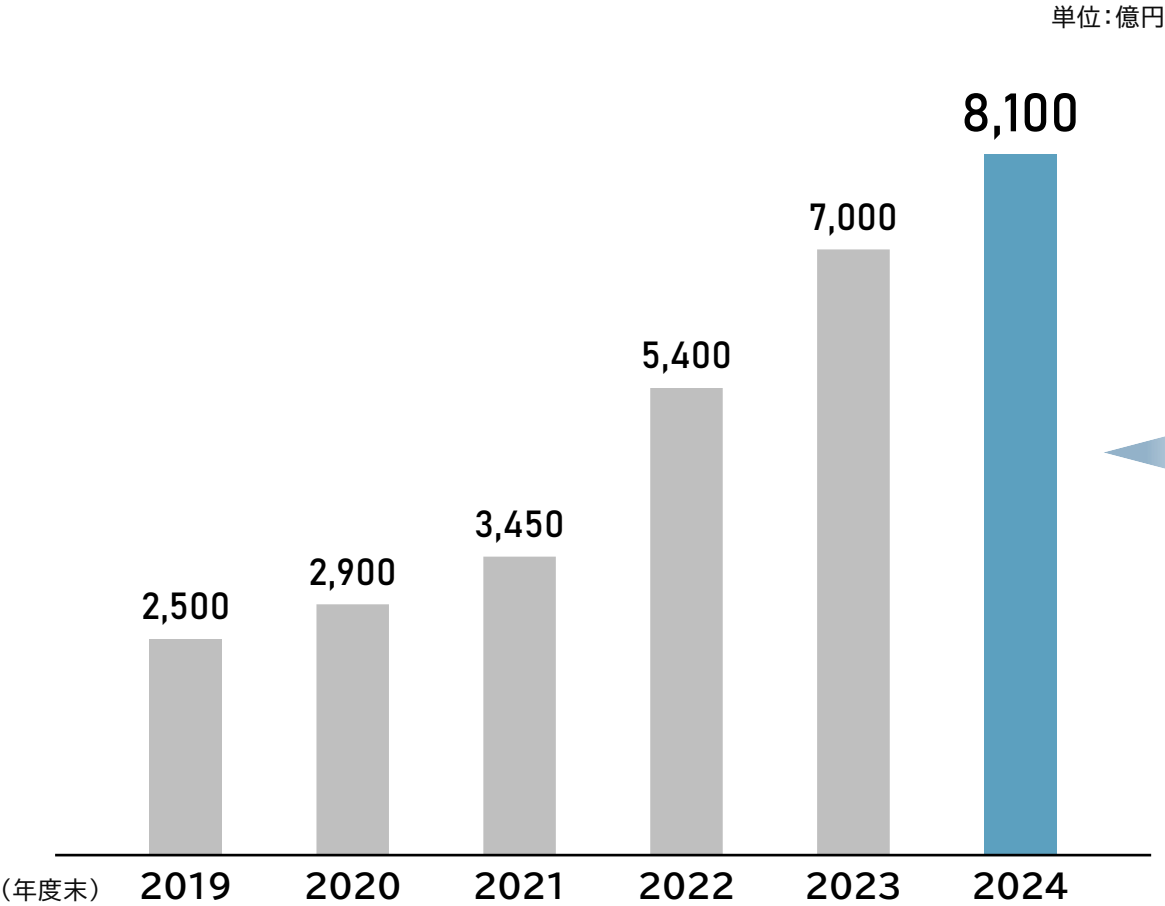
■ 事業別の推移

単位：億円



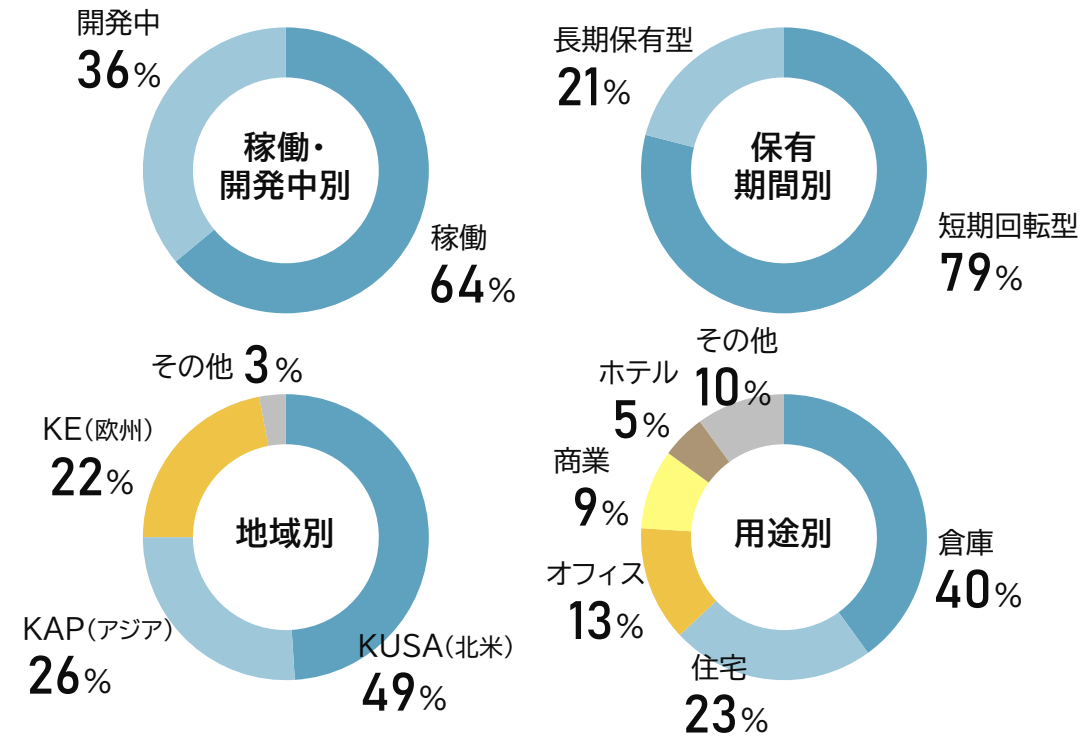
海外開発事業資産

資産残高の推移



短期回転型事業や米国に対し重点的に投資

2024年度末資産残高の内訳

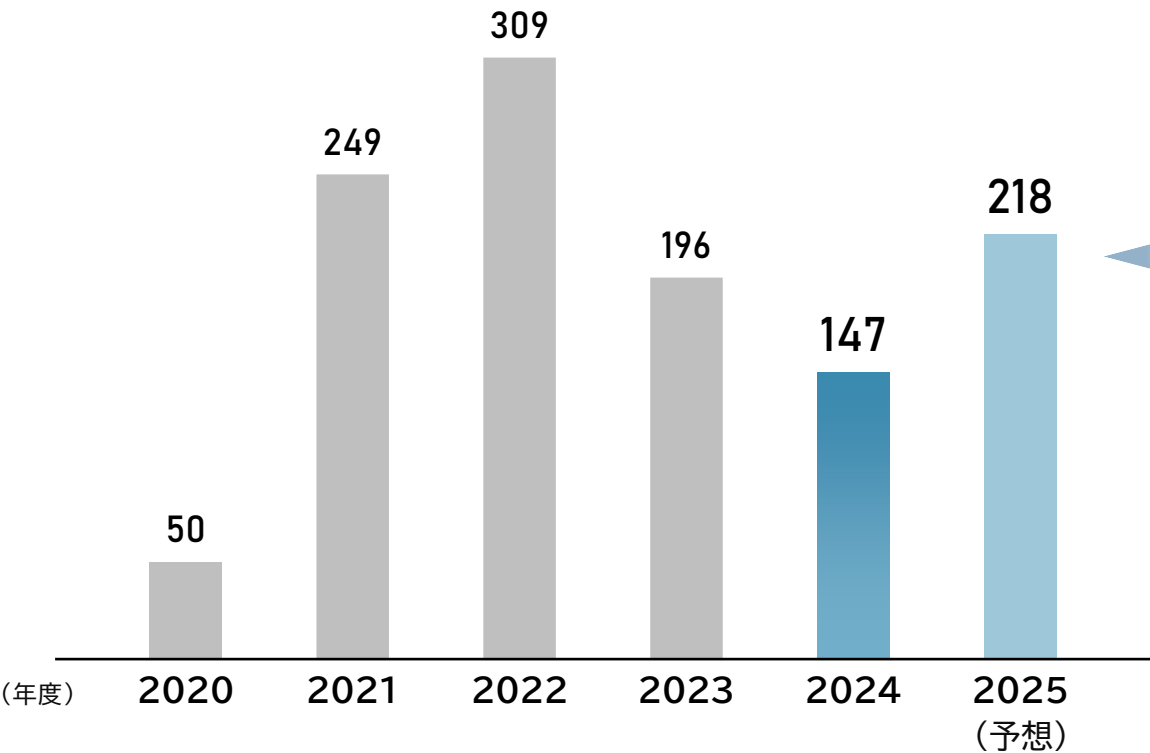


※各比率については、2023年度末から大きな変動はない

海外開発事業 当期純利益

■ 当期純利益の推移

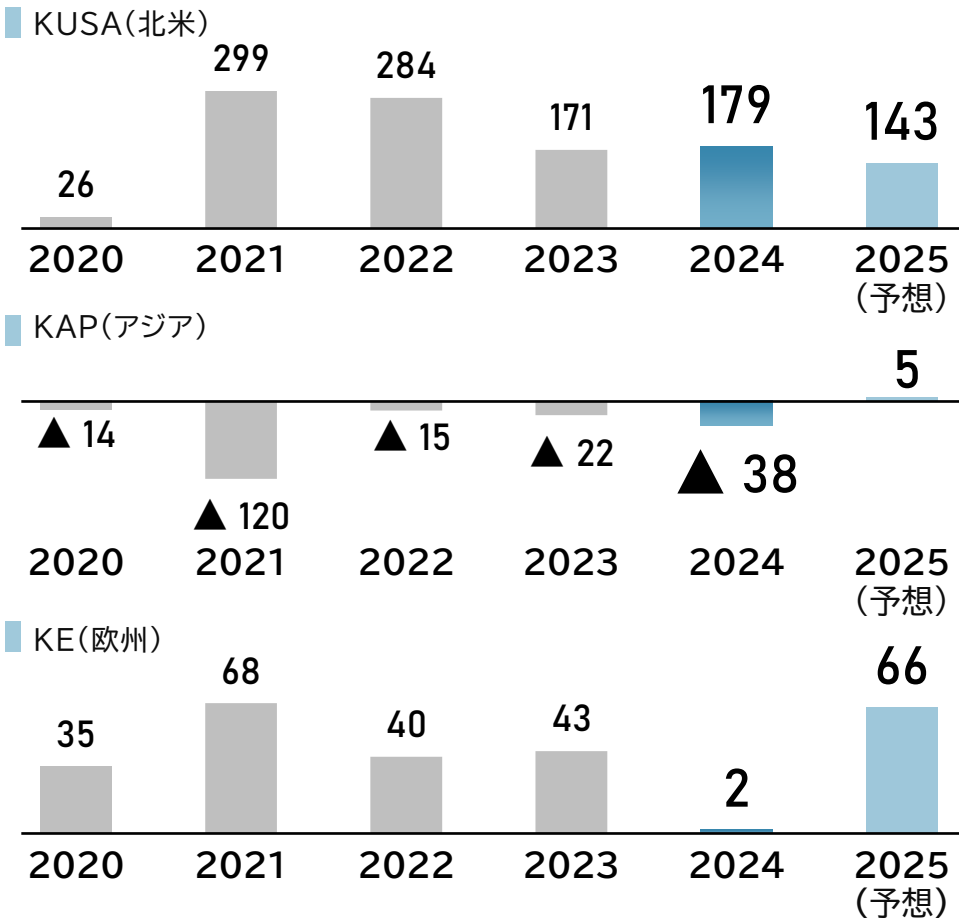
単位：億円



※各海外現地法人の開発事業当期純利益を合算した数値(内部取引等調整前の数値)

■ 主要現地法人別の推移

単位：億円





お問合せ先

鹿島建設株式会社 経営企画部
コーポレート・コミュニケーショングループ
E-Mail : ir@ml.kajima.com

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいており、実際の業績は、様々な要素により記載の数値とは異なる結果となる可能性があります。