

2025年度第3四半期  
(2025年4月1日～2025年12月31日)

## 決算説明会資料

鹿島建設株式会社

2026年 2月12日

The GEAR  
(シンガポール)

- 2025年度第3四半期の決算概要について説明します。

**2025年度第3四半期決算実績**

- 連結業績は前年同期比**増収増益**。国内建設事業の売上総利益率向上が大きく貢献。  
売上高は2兆1,460億円、営業利益は1,718億円、四半期純利益は1,222億円となり、  
第3四半期として過去最高を更新。
- 国内建設需要は高い水準が継続。受注時採算は、**土木は安定的に推移、建築は緩やかな改善基調**。

**2025年度通期見通し**

- 単体建設事業の更なる利益率向上を見込み、連結業績予想を**再度上方修正**。  
連結の建設受注高、売上高は3兆円を超え、営業利益2,280億円、当期純利益1,700億円を予想。  
いずれも過去最高となる見通し。
- 海外関係会社は、金利の低下や不動産売買市況の改善を見据えた判断により、  
売却時期を2026年度以降に変更した開発物件が増加。
- 今後も良好な事業環境は継続する見通しであり、**業績トレンドは成長軌道にあるものの**、  
2026年度は、今年度の単体建設事業の業績を押し上げた要因が減じる可能性がある。
- **業績予想の上方修正に応じた株主還元を検討**しており、  
2026年5月に、2026年度業績予想とともに発表する予定。

- 今回の説明のポイントです。
- 2025年度第3四半期の連結業績は、前年同期比増収増益となりました。国内建設事業の売上総利益向上が大きく貢献しています。  
売上高は2兆1,460億円、営業利益は1,718億円、四半期純利益は1,222億円となり、いずれも第3四半期として過去最高を更新しました。
- 国内における建設需要は、高い水準が継続しており、受注時採算は、土木事業では安定的に推移し、建築事業では緩やかな改善基調が継続しました。
- 2025年度の通期業績予想について、単体土木・建築事業における更なる利益率向上を主因に、再度上方修正しています。  
連結の建設受注高、売上高は3兆円を超え、営業利益は2,280億円、当期純利益は1,700億円を予想しています。いずれも過去最高となる見通しです。
- なお、海外関係会社については、金利の低下や不動産売買市況の改善を見据えた判断により、売却時期を2026年度以降に変更した開発物件が増加し、利益が前回予想を下回る見込みです。
- 今後も良好な事業環境が継続する見通しであり、業績トレンドは成長軌道にありますが、2026年度は、今年度の単体建設事業の業績を押し上げた要因が減じる可能性があると考えています。
- 現時点では配当予想を据え置いています。業績予想の上方修正に応じた株主還元を検討しており、2026年5月に、2026年度業績予想とともに発表する予定です。

## 目次

1	業績ハイライト	P.04
2	事業別の概況	P.08
3	株主還元・政策保有株式	P.16

- 2025年度第3四半期の決算実績及び2025年度の通期予想に関する業績ハイライト、事業別の概況に加え、株主還元や政策保有株式について説明します。

## 第3四半期における連結業績として、売上高、各段階利益は過去最高を更新

単位: 億円

第3四半期 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		
	2024年度 第3四半期	2025年度 第3四半期	前年同期比	2024年度 第3四半期	2025年度 第3四半期	前年同期比	2024年度 第3四半期	2025年度 第3四半期	前年同期比	2024年度 第3四半期	2025年度 第3四半期	前年同期比
売上高	20,263	21,460	+1,196	10,820	12,307	+1,486	2,564	2,812	+247	7,712	7,425	△287
営業利益	946	1,718	+771	653	1,311	+657	115	203	+87	183	203	+20
経常利益	1,012	1,671	+659	778	1,434	+656	150	239	+89	181	78	△102
親会社株主に帰属する 四半期純利益	745	1,222	+477	614	1,095	+480	111	175	+64	118	37	△81
建設受注高	19,309	21,812	+2,502	12,476	14,537	+2,060	1,613	1,714	+100	5,859	6,365	+506
(為替レート) 単位: US\$	¥142.73 (2024年9月末)	¥148.88 (2025年9月末)								¥142.73 (2024年9月末)	¥148.88 (2025年9月末)	
				売上総利益率	2024年度 第3四半期	2025年度 第3四半期						
				土木	14.4%	24.6%						
				建築	9.4%	11.8%						
				建設計	10.8%	15.2%						
										※ 海外関係会社の第3四半期の会計 期間は、1月1日から9月30日。		

種 別	工事名称	発注者	工事場所
土木	秋田県男鹿市、潟上市及び秋田市沖における洋上風力発電事業の風車基礎建設工事	男鹿・潟上・秋田Offshore Green Energy(同)	秋田県
建築	Osaka Sakurajima Resortプロジェクト新築工事	(同)桜島開発	大阪府
建築	(仮称)SMBC九段プロジェクト	㈱三井住友銀行	東京都
建築	岩国工場建設工事	マツダ(株)	山口県
建築	サンクチュアリコート金沢新築工事	リゾートトラスト(株)	石川県
建築	立石駅北口地区第一種市街地再開発事業施設建築物等新築工事(東街区部分)	立石駅北口地区市街地再開発組合	東京都
建築	(仮称)横浜本町2丁目プロジェクト	㈱三井住友銀行	神奈川県
海外	トアパコ統合開発新築工事 ※1	Singapore Sports Council	シンガポール
海外	クヒオパーク住宅再開発 ※2	HCDC Kuhio Park 1 LLC	米国

※1はカジマ アジア パシフィック ホールディングス ビー 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

- 2025年度第3四半期3か月間の主要受注工事です。
- 単体土木事業では、秋田県における洋上風力発電事業の風車基礎建設工事を受注しました。また、複数の施工中工事において、追加・設計変更を受注計上しています。
- 単体建築事業では、宿泊施設、再開発事業、生産施設など幅広い分野において大型工事を着実に受注しました。記載した工事以外にも、データセンター等の大型工事を受注しています。
- 海外関係会社では、シンガポールにおいて、スポーツ施設等の大型複合施設を受注したほか、米国ハワイ州の住宅再開発工事の受注がありました。

## ■ 単体建設事業の更なる利益率向上を見込み、連結業績予想を再度上方修正

単位: 億円

単位: 億円

2025年度 業績予想 ハイライト	連結			単体			国内関係会社			海外関係会社		
	2025年度 前回予想	2025年度 最新予想	前回予想比	2025年度 前回予想	2025年度 最新予想	前回予想比	2025年度 前回予想	2025年度 最新予想	前回予想比	2025年度 前回予想	2025年度 最新予想	前回予想比
売上高	30,000	30,300	+300	16,600	16,900	+300	4,000	4,000	+0	10,700	10,700	+0
営業利益	2,020	2,280	+260	1,420	1,660	+240	310	330	+20	300	290	△10
経常利益	2,000	2,260	+260	1,540	1,780	+240	350	370	+20	210	190	△20
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,550	1,700	+150	1,250	1,420	+170	250	260	+10	150	100	△50
建設受注高	25,800	31,000	+5,200	17,000	20,200	+3,200	2,100	2,100	+0	7,600	9,600	+2,000
(為替レート) 単位: US \$	¥145.00	¥156.56 (2025年12月末)								¥145.00	¥156.56 (2025年12月末)	
				売上総利益率	2025年度 前回予想	2025年度 最新予想						
				土木	21.4%	23.3%						※ 海外関係会社の会計期間は、 1月1日から12月31日。
				建築	10.5%	11.6%						
				建設計	13.5%	14.7%						

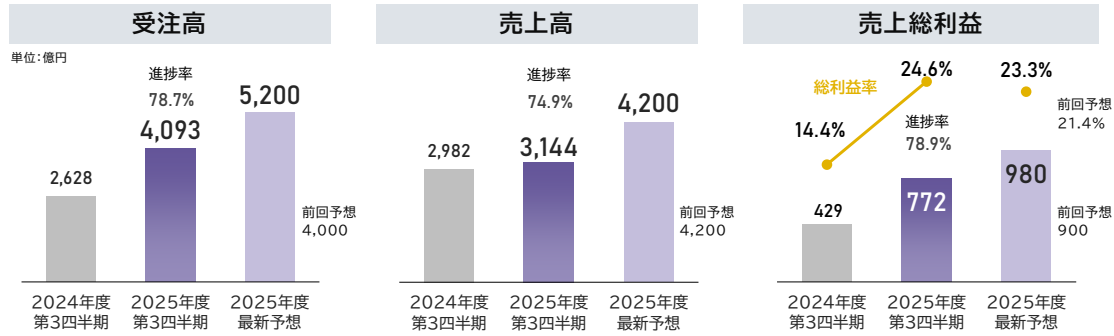
- ・連結の建設受注高、売上高は3兆円を超え、連結当期純利益は1,700億円を予想。いずれも過去最高となる見通し。
- ・単体は、土木事業における追加・設計変更の獲得や、建築事業における竣工工事の利益率向上が例年以上に重なり、業績を押し上げている。
- ・海外関係会社は、建設事業における収益性改善を見込むものの、欧米や東南アジアにおいて、金利・CAPレートの動向等を踏まえた判断により、売却時期を2026年度以降に変更した開発物件が増加。利益は前回予想を下回る見通し。
- ・2025年度の業績押し上げ要因が2026年度には減じる可能性があるが、良好な事業環境は継続する見通しであり、業績トレンドは成長軌道にある。

- ・ 2025年度通期業績予想についてです。
- ・ 単体建設事業の更なる利益向上を見込み、連結業績予想を再度上方修正しました。  
建設受注高、売上高は3兆円を超え、当期純利益は1,700億円を予想しており、いずれも過去最高となる見通しです。
- ・ 単体は、土木事業における追加・設計変更の獲得や、建築事業における竣工工事の利益率向上が例年以上に重なり、業績を押し上げています。
- ・ 海外関係会社は、建設事業における収益性改善を見込むものの、欧米や東南アジアにおいて、金利・CAPレートの動向等を踏まえた判断により、売却時期を2026年度以降に変更した開発物件が増加したことから、利益は前回予想を下回る見通しです。
- ・ 2025年度の業績押し上げ要因が2026年度には減じる可能性があります、良好な事業環境は継続する見通しであり、業績トレンドは成長軌道にあると捉えています。



	連 結						単 体						単位:億円
	2024年度実績		2025年度最新予想		増減額	増減率		2024年度実績		2025年度最新予想		増減額	増減率
売上高	29,118		30,300		+1,181	4.1%	売上高	15,600		16,900		+1,299	8.3%
建設事業	25,110		26,500		+1,389	5.5%	建設事業	14,576		15,900		+1,323	9.1%
開発事業等	4,008		3,800		△208	△5.2%	(土木)	4,041		4,200		+158	3.9%
売上総利益	3,231	11.1%	4,060	13.4%	+828	25.6%	(建築)	10,534		11,700		+1,165	11.1%
建設事業	2,292	9.1%	3,310	12.5%	+1,017	44.4%	開発事業等	1,023		1,000		△23	△2.3%
開発事業等	939	23.4%	750	19.7%	△189	△20.1%	売上総利益	1,949	12.5%	2,550	15.1%	+600	30.8%
営業利益	1,518	5.2%	2,280	7.5%	+761	50.1%	建設事業	1,633	11.2%	2,340	14.7%	+706	43.2%
経常利益	1,606	5.5%	2,260	7.5%	+653	40.7%	(土木)	620	15.4%	980	23.3%	+359	57.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,258	4.3%	1,700	5.6%	+441	35.1%	(建築)	1,013	9.6%	1,360	11.6%	+346	34.2%
国内関係会社	162	4.6%	260	6.5%	+97	59.6%	開発事業等	315	30.8%	210	21.0%	△105	△33.4%
海外関係会社	157	1.4%	100	0.9%	△57	△36.3%	営業利益	1,147	7.4%	1,660	9.8%	+512	44.6%
為替レート 単位:US\$	¥158.18		¥156.56				経常利益	1,269	8.1%	1,780	10.5%	+510	40.2%
							当期純利益	1,047	6.7%	1,420	8.4%	+372	35.6%
建設受注高	26,245		31,000		+4,754	18.1%	建設受注高	17,735		20,200		+2,464	13.9%
国内	18,608		21,350		+2,741	14.7%	土木	4,388		5,200		+811	18.5%
海外	7,637		9,650		+2,012	26.4%	建築	13,346		15,000		+1,653	12.4%

- ・連結及び単体の2025年度通期予想を2024年度実績と比較しています。
- ・連結の売上高は前年度比4.1%増収、当期純利益は35.1%増益を予想しており、5期連続の増収増益となる見通しです。
- ・単体建設事業の売上総利益率は、土木事業では2024年度の15.4%から23.3%、建築事業では9.6%から11.6%に向上する見込みです。



## 2025年度第3四半期 実績

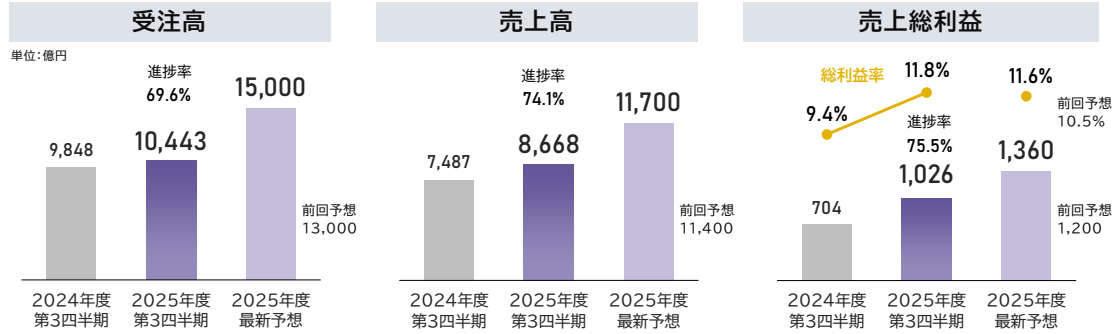
- 受注高は、大型新規工事や追加・設計変更を着実に積み上げ、前年同期を大きく上回った。
- 売上高については、最盛期にある複数の大型工事の施工が順調に進捗している。
- 第3四半期においても大型工事を中心に損益向上が進み、20%を超える高水準の売上総利益率が継続。

## 2025年度 最新予想

- 受注高は、大型工事の受注などにより、前回予想を大きく上回る5,200億円を見込む。受注前のリスク管理の徹底により、万全な施工体制を確保している。
- 売上高は、前回予想から変更はない。
- 例年以上に追加・設計変更に伴う損益向上が重なり、売上総利益率は前回予想から更に向上し23.3%を予想。

- 続いて、事業別の概況を説明します。最初に単体の土木事業です。
- 第3四半期の受注高は、大型新規工事や追加・設計変更を着実に積み上げ、前年同期を1,465億円上回る4,093億円となりました。受注時採算は前年度実績から大きな変化はなく、安定的に推移しています。  
売上高に関しては、最盛期にある複数の大型工事の施工が順調に進捗し、前年同期比162億円増収の3,144億円となりました。  
第3四半期においても大型工事を中心に損益向上が進み、20%を超える高水準の売上総利益率が継続しています。売上総利益は前年同期比343億円増益の772億円となりました。
- 通期予想について、大型工事の受注などにより、受注高は前回予想を1,200億円上回る5,200億円を見込んでいます。受注前のリスク管理の徹底により、万全な施工体制を確保しています。  
売上高については、前回予想からの変更はありません。  
2025年度は例年以上に追加・設計変更に伴う損益向上が重なっています。売上総利益率は前回予想から1.9pt向上する23.3%を見込んでおり、売上総利益は前回予想を80億円上回る980億円になる見通しです。





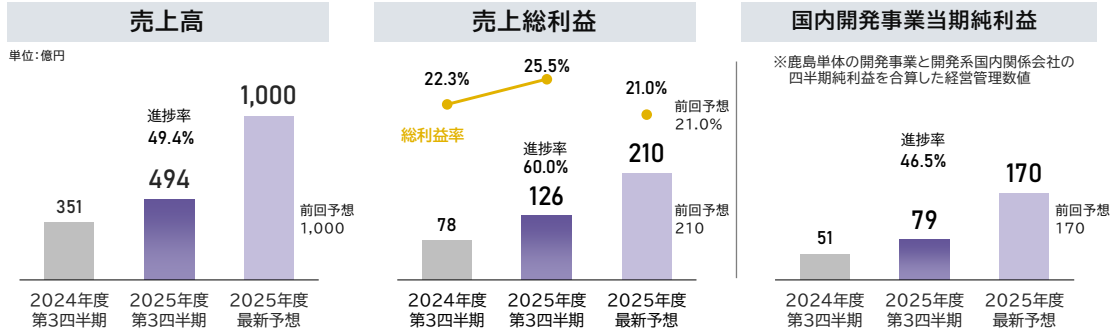
## 2025年度第3四半期 実績

- 受注高は前年同期を上回った。重点分野である生産施設、再開発事業に加え、宿泊施設などの大型工事を受注。
- 受注時採算は、緩やかながら改善傾向が継続。
- 今年度は竣工工事が多数あり、売上高、利益に大きく貢献している。売上高・売上総利益は、ともに前年同期を上回り、売上総利益率は11.8%まで向上。

## 2025年度 最新予想

- 第4四半期に生産施設など複数の大型目標工事の受注を見込み、受注高予想を1兆5,000億円に上方修正。
- 第3四半期までの順調な施工状況を踏まえ、各工事の進捗率を見直し、売上高を前回予想から更に300億円引き上げた。
- 各工事におけるリスク管理の徹底が収益性向上につながっており、売上総利益率は前回予想を上回る11.6%を見込む。

- 単体の建築事業です。
- 第3四半期の受注高は、重点分野である生産施設、再開発事業に加え、宿泊施設などの大型工事を受注し、前年同期比595億円増加の1兆443億円となりました。受注時採算は、緩やかながら改善傾向が継続し、前年度実績を上回っています。2025年度は竣工工事が多数あり、売上高、利益に大きく貢献しています。売上高は前年同期比1,181億円増収の8,668億円、売上総利益は322億円増益の1,026億円となりました。売上総利益率は11.8%まで向上しています。
- 通期の受注高予想は、第4四半期に生産施設など複数の大型目標工事の着実な受注を見込み、前回予想を2,000億円上回る1兆5,000億円に修正しています。売上高に関しても、第3四半期までの順調な施工状況を踏まえ、各工事の進捗率を見直し、前回予想から300億円増加の1兆1,700億円を見込んでいます。各工事における受注前から竣工に至るまでのリスク管理の徹底が、竣工工事を中心とする収益性向上につながっており、売上総利益率は前回予想を上回る11.6%を見込み、売上総利益は前回予想を160億円上回る1,360億円を予想しています。



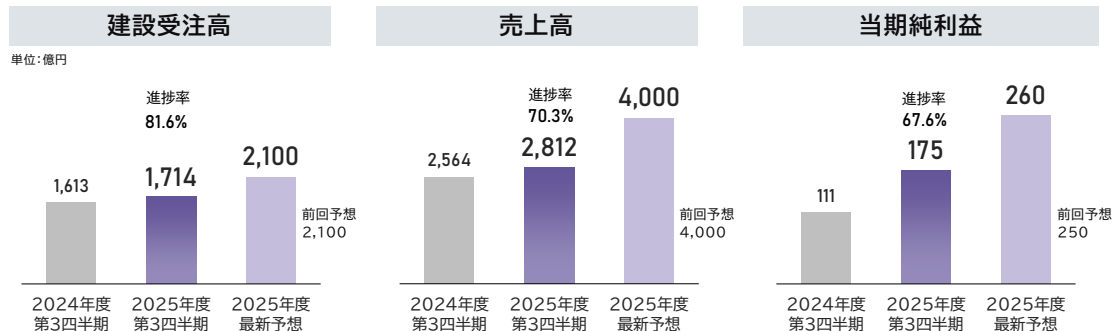
## 2025年度第3四半期 実績

- 今年度に売却を計画している不動産開発物件のうち、1件の引渡しが完了し、売上高、売上総利益とも前年同期を上回った。

## 2025年度 最新予想

- 不動産販売事業において、第4四半期に売却を見込む物件については、全件売買契約を締結済み。
- 開発系関係会社の利益を含む国内開発事業当期純利益は、期首時点で予想した170億円の達成を見込む。

- 単体の開発事業等です。
- 今年度に売却を計画している不動産開発物件のうち、1件の引渡しが完了し、第3四半期の売上高は494億円、売上総利益は126億円となり、前年同期を上回りました。
- 第4四半期に売却を見込む物件については、現時点で全件売買契約を締結済みであり、単体開発事業と開発系関係会社の当期純利益を合算した経営管理数値は、通期予想170億円の達成を見込んでいます。



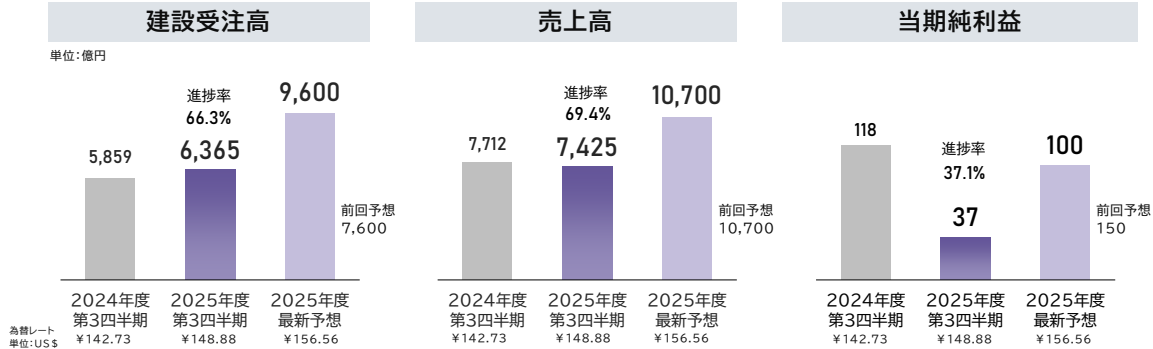
## 2025年度第3四半期 実績

- 建設受注高は、前年同期を上回って推移。
- 売上高、四半期純利益は、建設系関係会社の手持ち工事の順調な進捗と利益率向上を主因に、前年同期比増収増益。

## 2025年度 最新予想

- 建設系関係会社の業績向上により、当期純利益の予想を前回予想から10億円上方修正した。
- 第4四半期に、不動産開発物件の売却を見込んでおり、既に売買契約を締結済み。

- 国内関係会社です。
- 第3四半期の建設受注高は前年同期を上回る1,714億円となりました。建設系関係会社における手持ち工事の順調な進捗と利益率向上により、売上高は2,812億円、四半期純利益は175億円となり、前年同期比増収増益となりました。
- 通期予想について、建設系関係会社の業績向上により、当期純利益は前回予想を10億円上回る260億円を見込んでいます。なお、第4四半期に、関係会社が保有する不動産開発物件の売却を見込んでおり、既に売買契約を締結済みです。



## 2025年度第3四半期 実績

- 建設受注高は、東南アジアにおいて大型工事を受注したことを主因に、前年同期を上回った。
- 売上高は、米国開発事業における物件売却件数が減少したことを主因に、前年同期比減収となった。
- 四半期純利益について、建設事業は前年同期を上回ったものの、開発物件の売却が減少したことを主因に、減益となった。

## 2025年度 最新予想

- 建設受注高は、東南アジアや米国における大型工事の受注を踏まえ、通期予想を上方修正した。
- 第4四半期に、開発事業における複数物件の売却を見込んでいるものの、欧米や東南アジアにおいて、売却時期を次年度以降に変更した物件が増加し、当期純利益は前回予想を下回る見込み。

- 海外関係会社です。
- 第3四半期の建設受注高は、東南アジアや米国において大型工事を受注し、前年同期を506億円上回る6,365億円となりました。  
売上高は、米国開発事業における物件売却件数が減少したことを主因に、前年同期比減収となりました。  
四半期純利益について、建設事業は前年同期を上回ったものの、開発物件の売却が減少したことを主因に、前年同期比減益となりました。
- 通期予想について、建設受注高は東南アジアや米国における増加を見込み、前回予想を2,000億円上回る9,600億円を予想しています。  
売上高予想の変更はありません。  
利益に関して、第4四半期に複数の開発物件を売却することを見込んでいますが、欧米や東南アジアにおいて、売却時期を次年度以降に変更した物件が増加し、当期純利益は前回予想を下回る100億円となる見通しです。

## 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調整前の管理数値

単位: 億円

	建設事業等					開発事業				
	第3四半期		通期			第3四半期		通期		
	2024年度 実績	2025年度 実績	2024年度 実績	2025年度 最新予想	前回予想比	2024年度 実績	2025年度 実績	2024年度 実績	2025年度 最新予想	前回予想比
売上高	6,554	<b>6,771</b>	9,491	<b>9,422</b>	+863	1,214	<b>648</b>	1,721	<b>1,434</b>	△774
売上総利益	267	<b>444</b>	401	<b>622</b>	+112	327	<b>146</b>	444	<b>293</b>	△103
	4.1%	<b>6.6%</b>	4.2%	<b>6.6%</b>	+0.6pt	26.9%	<b>22.7%</b>	25.8%	<b>20.4%</b>	+2.4pt
営業利益	15	<b>187</b>	23	<b>229</b>	+76	177	<b>20</b>	221	<b>95</b>	△87
営業外損益	29	<b>27</b>	46	<b>33</b>	+9	△21	<b>△126</b>	8	<b>△93</b>	△12
経常利益	45	<b>215</b>	70	<b>263</b>	+86	156	<b>△106</b>	230	<b>1</b>	△99
特別損益	1	<b>1</b>	2	<b>1</b>	+2	13	<b>0</b>	31	<b>14</b>	+1
親会社株主に帰属する 当期純利益	32	<b>169</b>	62	<b>213</b>	+78	102	<b>△101</b>	147	<b>△29</b>	△85
(為替レート)単位: US \$	¥142.73 (2024年9月末)	¥148.88 (2025年9月末)	¥158.18 (2024年12月末)	¥156.56 (2025年12月末)		¥142.73 (2024年9月末)	¥148.88 (2025年9月末)	¥158.18 (2024年12月末)	¥156.56 (2025年12月末)	

- ・建設事業等の第3四半期実績は、欧州や東南アジアにおける収益性の向上を主因に、利益は前年同期を大きく上回った。通期は、第3四半期までの順調な工事進捗や利益率改善を踏まえ、売上高、利益ともに前回予想を上回る見込み。
- ・開発事業の第3四半期実績は、米国流通倉庫やパートナーとの共同事業における売却が減少し、減収減益となった。第4四半期(2025年10月~12月)は、米国や欧州の物件売却による利益の増加を見込むものの、売却時期を次年度以降に変更した物件の増加により、通期予想を下方修正した。なお、2026年に入り、米国流通倉庫の売却が2件完了しており、売買市場に活性化の兆しがある。

- ・海外関係会社の事業別の業績について説明します。
- ・第3四半期の建設事業等は、欧州や東南アジアにおける収益性の向上を主因に、利益は前年同期を大きく上回りました。  
通期についても、第3四半期までの順調な工事進捗や利益率改善を踏まえ、売上高、利益ともに前回予想を上回ると見込んでいます。
- ・開発事業の第3四半期実績は、米国流通倉庫やパートナーとの共同事業における売却が減少し、前年同期比減収減益となりました。  
10月以降の第4四半期に、米国や欧州の物件売却が進み利益の増加を見込んでいますが、金利の低下や不動産売買市況の改善を見据えた判断により、売却時期を次年度以降に変更した物件が増加したことから、通期予想を下方修正しています。  
なお、2026年に入り、米国流通倉庫の売却が2件完了しており、不動産売買市場に活性化の兆しがあります。

## 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※	利益計上科目※	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	・ 運営・開発中は51件。3Q累計実績は売却3件、新規着手11件。 ・ 通期は売却9件、共同事業化による資金回収1件を予定。 ・ 関税影響によるテナントや投資家の様子見姿勢が長期化。今後は、空室率や金利の低下により事業環境は良化する見通し。
		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]	・ 運営・開発中は52件。3Q累計実績は売却2件。 ・ 通期は売却2件、共同事業化2件を予定。稼働率は堅調なものの、複数物件の売却時期を、賃料収入増加によるNOI向上が見込める2026年度以降に変更。
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 [持分法投資利益]	・ 運営・開発中は14件。通期の売却予定は1件(4Q予定)。一部物件は売却協議に時間を要し、売却時期を2026年度に変更。 ・ インフレや金利の落ち着きを背景に不動産取引市況は回復基調。
		【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2件を運営、16件を開発・計画中。18件合計の発電総量は約1,300MW。 ・ 通期では2件の売却を見込む。一部物件の売却時期を2026年度以降に変更。
アジア	長期保有型の 賃貸事業が中心  販売事業も強化中	【インドネシアほか】 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	・ ホテル稼働率はコロナ禍前の水準に回復し、業績は堅調。オフィス稼働率も着実に改善しており、引き続きリーシングに注力。
		【ベトナムほか】 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	・ ベトナムでは18件を運営・開発・計画中。Core5ブランドの貸工場を3件運営中。開業後の稼働率は高水準で推移。 ・ 通期で2件(オフィス1件、貸工場1件)の持分売却が実現。

※ 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。

- ・ 海外開発事業における地域別の事業概要です。
- ・ 米国では短期回転型の販売事業が中心となります。流通倉庫は第3四半期までに3件を売却しました。10月～12月の第4四半期には6件の売却を予定しており、2025年度の売却件数は9件となります。一部の案件について、売却時期を2026年度に変更しました。賃貸集合住宅の稼働率は堅調に推移しています。2025年度の売却は第3四半期までに実現した2件にとどめ、賃料収入増加が見込める2026年度以降の売却増加を目指します。
- ・ 欧州においても短期回転型の販売事業を推進しています。流通倉庫に加え、再生エネルギー発電施設の開発に注力しています。第4四半期に流通倉庫1件、再生エネルギー発電施設2件の売却を見込んでいます。欧州の開発事業は共同事業が多く、売却益は基本的に営業外収益に計上されます。
- ・ アジアの開発事業は、長期保有型の賃貸事業が中心です。インドネシア・ジャカルタの複合施設「スナヤン」では、ホテルの稼働率がコロナ禍前の水準に回復し、オフィスの稼働率も着実に改善しています。引き続きリーシングを強化し、更なる収益性向上に取り組んでいます。また、アジアでも販売事業の強化を進めています。ベトナムでは貸工場などの産業系不動産の開発を推進しており、運営を開始した貸工場3件の稼働率は高水準で推移しています。2026年度以降の売却増加を目指します。



## 米国流通倉庫開発市場の現況と見通しについて【事業会社 Core5】

	2025年の市況	2026年の見通し
賃貸市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年までの新設倉庫の大量供給と、関税を巡る不透明感に伴うテナント需要停滞により、2025年の前半は空室率が上昇し、賃料も低下傾向。</li> <li>一方で、新規供給面積は、2024年以降減少傾向が継続。</li> </ul> <p>新規供給面積 前年比▲34%※1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント需要は<b>2025年後半から回復局面</b>に入っている。</li> <li>新規供給面積が引き続き絞られることにより、<b>空室率は低下</b>に転じ、<b>賃料は上昇</b>する見込み。</li> </ul> <p><b>CORE5</b> 開発物件のリーシング進展を期待</p>
売買市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>金利の高止まりと景気の不透明感の強まりにより、2025年前半は不動産取引が停滞。</li> <li>9月以降の政策金利引き下げに伴い、市況に回復の動き。年間の不動産取引量は前年比微増となり、キャップレートにも低下の兆しがある。</li> </ul> <p>取引量(金額ベース) 前年比+3%※2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リーシングの進展、関税政策における不確実性低下により、<b>不動産取引は活性化</b>する見込み。</li> <li>長期金利の低下に伴う<b>キャップレートの更なる改善を期待</b>。</li> </ul> <p><b>CORE5</b> 既に大型物件2件の売却が完了</p>

出典 ※1:CBREF U.S. Industrial Q4 2025』を基に当社算出

※2:Jones Lang Lasalle『Industrial Market Dynamics United States Q4 2025』

アジア・欧州  
開発事業

- 東南アジアのオフィスビル売却交渉が進展しており、2026年度中の売却を見込む。
- 欧州においては満室稼働中の流通倉庫を売却予定。既に複数の購入意向が寄せられている状況。

- 米国流通倉庫市場の現況と見通しについて説明します。
- 2025年の賃貸市場は、2023年までの新設倉庫の大量供給と関税を巡る不透明感に伴い、テナント需要が停滞し、特に年の前半は、空室率の上昇と賃料の低下が見られました。一方で、新規供給面積は、2024年以降減少傾向が継続しています。  
売買市場においても、金利の高止まりと景気の不透明感の強まりにより、2025年前半の不動産取引は停滞していました。その後、9月以降の政策金利引き下げに伴い、市況に回復の動きが見られます。その結果、年間の不動産取引量は前年比微増となり、キャップレートにも低下の兆しがあります。
- 2026年の見通しに関しては、テナント需要が2025年後半から回復局面に入っており、新規供給面積が引き続き絞られることにより、賃貸市場では、空室率の低下と賃料の上昇が見込まれます。  
売買市場では、リーシングの進展、関税政策における不確実性の低下により、不動産取引の活性化が見込まれます。キャップレートについても、長期金利の低下に伴い更に改善することが期待されます。
- こうした状況の中、流通倉庫開発事業を担う米国グループ会社「Core5」においては、開発物件のリーシング進展が期待されます。また、2026年に入り、既に2件の大型物件の売却が完了しており、2025年実績を上回る売却の実現と業績向上を目指しています。
- 米国以外の地域に関しても、東南アジアではオフィスビルの売却交渉が進み、欧州では満室稼働中の流通倉庫に対し、複数の購入意向が寄せられるなどの動きがあり、2026年は海外開発事業の業績回復を見込んでいます。

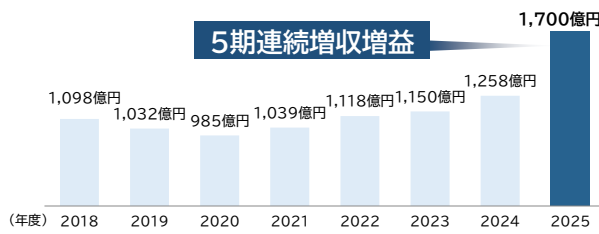
## 株主還元方針

配当性向40%を目安とした配当を実施するとともに、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。

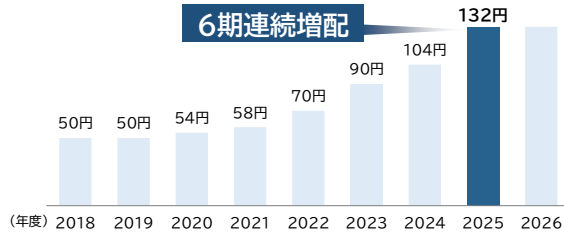
業績予想の上方修正に応じた株主還元を検討している。  
自己株式取得額は政策保有株式の売却実績額をベースとするが、利益成長の加速を踏まえ、機動的に判断する。

2026年度の年間配当金は、2025年度の実績を下限とする方針。

## 親会社株主に帰属する当期純利益



## 1株当たり配当金



(年度)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ROE	15.5%	13.4%	11.8%	11.4%	11.2%	10.2%	10.2%	10%を超える水準	
配当性向	23.6%	24.9%	28.0%	27.9%	30.7%	37.7%	39.0%	36.3%	
自己株式取得		100億円	100億円	200億円	100億円	100億円	300億円	200億円	機動的に実施
政策保有株式売却					284億円	203億円	2年間で500億円程度(うち、184億円売却済)		

- 業績と株主還元の推移です。
- 業績は、2021年度から5期連続の増収増益を見込んでいます。
- 株主還元については、2025年度まで6期連続の増配と7期連続の自己株式取得を実施しています。  
現時点では2025年度の配当予想を据え置いています。業績予想の上方修正に応じた株主還元を検討しており、2026年5月に、2026年度業績予想とともに発表する予定です。  
自己株式の取得額については、政策保有株式の売却実績額をベースとしています。利益成長の加速を踏まえ、機動的に判断する方針です。  
また、2026年度の年間配当金は、2025年度の実績を下限とします。

政策保有株式は、第3四半期末までに20銘柄・184億円を売却

	目 標	現 況
売却額	3年間で700億円程度売却し、目標到達後も継続的に縮減を進める。	2025年度第3四半期は、20銘柄184億円を売却。
残 高	『2026年度末までに連結純資産の20%未満』	株価変動により純資産比率が上昇。20%を上回る。継続的な縮減により、 <b>早期の目標達成</b> を目指す。

#### 政策保有株式残高

	2024年 3月末	2025年 3月末	2025年 12月末
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%)	3,017億円 (22.3%)
銘柄数 (うち上場株式)	291銘柄 (113銘柄)	278銘柄 (100銘柄)	272銘柄 (97銘柄)

(2025年3月末比 残高変動要因)

増加額：481億円

(内訳)株式売却による減少：△184億円  
株価上昇等による増加：666億円

#### 政策保有株式売却実績

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度 第3四半期累計
売却額	148億円	100億円	284億円	203億円	184億円
売却銘柄数 (一部売却を含む)	17銘柄	17銘柄	27銘柄	34銘柄	20銘柄

2025年度、2026年度の**2年間で500億円程度**の売却を目指す。  
(うち、184億円売却済)

- 政策保有株式の縮減状況です。
- 2025年3月末時点で政策保有株式の残高は、中期経営計画の目標である『連結純資産の20%未満』を達成しました。  
2025年度は更なる縮減に向けて、第3四半期末までに20銘柄・184億円を売却したものの、保有株式の株価上昇により、2025年12月末の残高は、連結純資産の20%を上回っています。
- 2025年度、2026年度の2年間で500億円程度の売却を進め、早期に『連結純資産の20%未満』の達成を目指します。



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](mailto: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。