



2024年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年1月30日

上場会社名 ヒューリック株式会社 上場取引所 東
コード番号 3003 URL <https://www.hulic.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 前田 隆也
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報・IR部長 (氏名) 成瀬 麻弓 TEL 03 (5623) 8100
兼サステナビリティ部長
定時株主総会開催予定日 2025年3月26日 配当支払開始予定日 2025年3月27日
有価証券報告書提出予定日 2025年3月18日
決算補足説明資料作成の有無：有
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. 2024年12月期の連結業績（2024年1月1日～2024年12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		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	%
2024年12月期	591,615	32.5	163,360	11.7	154,329	12.2	102,341	8.1
2023年12月期	446,383	△14.7	146,178	15.8	137,437	11.5	94,625	19.5

(注) 包括利益 2024年12月期 108,241百万円 (△4.4%) 2023年12月期 113,323百万円 (40.1%)

	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	%	%	%
2024年12月期	134.42	134.42	12.8	5.5	27.6
2023年12月期	124.36	124.32	13.0	5.7	32.7

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 236百万円 2023年12月期 △136百万円

(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
2024年12月期	3,048,935	856,344	27.3	1,093.78
2023年12月期	2,480,472	769,300	30.8	1,006.19

(参考) 自己資本 2024年12月期 832,991百万円 2023年12月期 765,656百万円

(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
2024年12月期	353,388	△602,020	300,589	134,326
2023年12月期	270,819	△298,330	△28,024	82,763

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			
2023年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年12月期	—	23.00	—	27.00	50.00	38,332	40.2	5.2
2024年12月期	—	26.00	—	28.00	54.00	41,399	40.1	5.1
2025年12月期(予想)	—	28.50	—	28.50	57.00		40.1	

3. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		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	%	円 銭
通期	—	—	178,000	8.9	164,000	6.2	108,000	5.5	141.81

(注) 当社は賃貸事業を中心とした安定的な事業構造を有していますが、販売用不動産の売買動向によっては、営業収益(売上高)が大きく変動いたします。この物件売買の成否は経済情勢や不動産市況に大きく影響を受ける状況にあり、現状では予測が困難であるため、営業収益の予想は記載しておりません。予測が可能となった時点で速やかに開示いたします。

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更： 有

新規 3社 (社名) 株式会社リソー教育、西東京アセット合同会社、株式会社レーサム、除外 - 社(社名) -

(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)	2024年12月期	767,907,735株	2023年12月期	767,907,735株
② 期末自己株式数	2024年12月期	6,339,456株	2023年12月期	6,966,030株
③ 期中平均株式数	2024年12月期	761,308,352株	2023年12月期	760,879,930株

(注) 詳細は、添付資料20ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(1株当たり情報)」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年12月期の個別業績(2024年1月1日~2024年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	513,479	29.5	153,358	12.5	150,617	12.8	104,560	14.1
2023年12月期	396,464	△18.1	136,227	13.6	133,452	17.3	91,594	16.8

	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
	円 銭	円 銭
2024年12月期	136.91	-
2023年12月期	120.00	-

(2) 個別財政状態

	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
2024年12月期	2,834,702	813,404	28.6	1,064.73
2023年12月期	2,395,490	742,475	30.9	972.66

(参考) 自己資本 2024年12月期 813,404百万円 2023年12月期 742,475百万円

※ 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

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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。また、配当予想の前提となる条件及び配当予想のご利用にあたっての注意事項については、同様に添付資料6ページ「1. 経営成績等の概況(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」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) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(賃貸等不動産関係)	16
(セグメント情報)	17
(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

① 当期の概況

我が国経済は、企業の好調な設備投資及び個人消費の復調や好調なインバウンド需要による景気回復の動きに加え、インフレ経済への回帰の動きがみられました。

不動産投資マーケットにつきましては、日銀のマイナス金利解除及び利上げ後も不動産投資家の旺盛な投資マインドが継続したため、安定的に推移しました。

こうした環境のもと、当社グループは、2020年度を初年度とする中長期経営計画に基づき、「変革」と「スピード」をベースに、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、持続的な企業価値向上の実現に注力してまいりました結果、当連結会計年度につきましては、経常利益が1,543億円となり、期初の連結業績予想に比べて103億円、対前期比で168億円の増加となりました。

② 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、591,615百万円となり、対前期比で145,232百万円増加いたしました。これは、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入が安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上も順調に推移したことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、163,360百万円となり、対前期比で17,182百万円増加いたしました。これは、物件の竣工、取得によりオフィス等の不動産賃貸収入が安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上総利益が増加したことによるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、154,329百万円となり、対前期比で16,892百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加があった一方で、支払利息の増加により営業外費用が増加したことによるものであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、102,341百万円となり、対前期比で7,715百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、投資有価証券売却益の増加により特別利益が増加したこと、段階取得に係る差損の発生により特別損失が増加したこと及び税金費用が増加したことによるものであります。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

(各セグメントの営業収益は、セグメント間の内部営業収益、振替高を含みます。)

(不動産事業)

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約250件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約127万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・建替の加速による優良アセットの積み上げに取り組んでおります。また、開発・建替、バリューアッド物件のパイプラインを充実させ、出口戦略の多様化により、安定的・継続的な開発利益と運用報酬の獲得にも取り組んでおります。

当連結会計年度の新規物件（固定資産）の取得につきましては、アルポーレ銀座（一部）（東京都中央区）、キオクシア四日市工場（底地）（三重県四日市市）及びロクマルゲートIKEBUKURO（一部）（東京都豊島区）などを取得いたしました。

開発・建替事業（固定資産）につきましては、ヒューリックロジスティクス橋本（相模原市中央区）が2024年7月に竣工いたしました。

また、（仮称）三郷物流開発計画（埼玉県三郷市）、（仮称）銀座ビル建替計画（東京都中央区）、（仮称）札幌建替計画（2期工事）（札幌市中央区）、（仮称）心斎橋開発計画（大阪市中央区）、自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業（東京都目黒区）、（仮称）銀座8丁目9-11,12開発計画（東京都中央区）、（仮称）青山ビル建替計画（東京都港区）、（仮称）銀座五丁目開発計画（東京都中央区）及び（仮称）新宿318開発計画（東京都新宿区）などが順調に進行しております。

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業につきましては、東京都と渋谷区実施の「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業」などが順調に進行しておりま

す。

販売用不動産につきましては、ユニモちはら台（千葉県市原市）などを取得し、THE HUB 銀座OCT（東京都中央区）、多治見物流センター（岐阜県多治見市）、ユニモちはら台（千葉県市原市）、グランドニッコー東京台場（東京都港区）及びグランドニッコー東京ベイ舞浜（千葉県浦安市）などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入は安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上も順調に推移したことなどから、当連結会計年度の営業収益は527,204百万円(前期比118,605百万円、29.0%増)、営業利益は170,428百万円(前期比15,996百万円、10.3%増)となりました。

(保険事業)

保険事業におきましては、連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社が、国内・外資系の保険会社と代理店契約を結んでおり、法人から個人まで多彩な保険商品を販売しております。保険業界の事業環境は引き続き厳しい環境にありますが、既存損保代理店の営業権取得を重点戦略として、法人取引を中心に営業展開をしております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は3,699百万円(前期比53百万円、1.4%増)、営業利益は997百万円(前期比△90百万円、8.3%減)となりました。

(ホテル・旅館事業)

ホテル・旅館事業におきましては、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社は「THE GATE HOTEL」シリーズ及び「ビューホテル」シリーズ、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」シリーズを中心に、ホテル及び旅館の運営をおこなっております。

当連結会計年度においては、国内・インバウンドとも好調に推移したことから、稼働・客室単価とも高水準で着地いたしました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は49,092百万円(前期比11,740百万円、31.4%増)、営業利益は1,675百万円(前期比649百万円、63.2%増)となりました。

(その他)

その他におきましては、主に連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社である株式会社リソー教育が進学学習指導等をおこなっております。

この結果、営業収益は25,814百万円(前期比19,263百万円、294.0%増)、営業利益は2,233百万円(前期比1,722百万円、336.9%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、3,048,935百万円となり、対前期末比568,463百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・建替の加速による優良アセットの積み上げに取り組んでおります。

また、ヒューリックリート投資法人及びヒューリックプライベートリート投資法人の中長期的な収益向上と優良アセットの着実な積上げを実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップにも努めております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	51,584百万円増加
・販売用不動産	91,872百万円増加（固定資産からの振替、物件の取得及び売却等）
・土地	88,558百万円増加（物件の取得及び販売用不動産への振替等）
・のれん	112,996百万円増加（連結子会社株式の取得及びのれんの償却等）
・投資有価証券	92,023百万円増加（投資有価証券の取得、売却及び有価証券の含み益の増加等）

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、2,192,591百万円となり、対前期末比481,418百万円増加いたしました。これは主に、設備投資等に伴い、資金調達をおこなったことによるものであります。

当社グループの借入金残高は1,397,089百万円となっておりますが、このうち特別目的会社（SPC）のノンリコースローンが30,000百万円含まれております。金融機関からの資金調達については、高い収益力を背景として安定的に低コストで調達をおこなっております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、856,344百万円となり、対前期末比87,044百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、769,176百万円となり、対前期末比で62,382百万円増加しております。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、63,814百万円となり、対前期末比で4,952百万円増加いたしました。これは主に、有価証券の含み益が9,753百万円増加したことによるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動により353,388百万円増加し、投資活動により602,020百万円減少し、財務活動において300,589百万円増加し、当連結会計年度末には134,326百万円となりました。

(単位：百万円)

	2023年12月期	2024年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	270,819	353,388
投資活動によるキャッシュ・フロー	△298,330	△602,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	△28,024	300,589
現金及び現金同等物の期末残高	82,763	134,326

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは353,388百万円の収入(前期比82,569百万円)となりました。これは主に、不動産賃貸収入及び販売用不動産の売却を主因とした税金等調整前当期純利益が151,136百万円、減価償却費が17,881百万円、棚卸資産の減少額が212,081百万円あったためであります。

(投資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・フローは602,020百万円の支出(前期比303,690百万円)となりました。これは主に、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、物件の入れ替えや開発・建替等をおこなったためであります。

(財務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・フローは300,589百万円の収入(前期比328,614百万円)となりました。これは主に、開発・建替や新規物件の取得に伴う資金調達をおこなった一方で、配当金の支払いがあったことによるものであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2022年12月期	2023年12月期	2024年12月期
自己資本比率(%)	29.5	30.8	27.3
時価ベースの自己資本比率(%)	34.0	45.2	34.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	5.4	5.3	5.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	26.0	23.3	27.4

自己資本比率： 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： キャッシュ・フロー/利払い

- (注) 1. 各指標の基準はいずれも連結ベースの財務諸表により計算しております。
 2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
 3. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
 4. 有利子負債は連結財務諸表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、賃金上昇により個人消費が増加するとともに、企業の設備投資も堅調な動きが継続するものの、海外経済及び海外情勢の不確実性、国内の物価上昇、人手不足の深刻化などによる先行き不透明な状況が続くものと予想しています。

不動産事業環境におきましては、日銀の金融政策転換により国内金利が上昇傾向にあり、イールドギャップの幅は縮小傾向にあるものの、安定した貸貸市況や高い流動性などを背景に、収益不動産の投資市場は引き続き堅調に推移すると考えております。

こうした環境のもと、2025年度から中長期経営計画（2020-2029）のフェーズⅢに位置する新中期経営計画（2025-2027）をスタートさせ、①「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築、②本格化する竣工物件の利益の最大化と、環境変化を見極めて厳選した開発の推進、③「次の10年後」を見据えた新たな収益の柱の土台造り～連結ベースでの収益拡大～、④格付水準の維持を前提とした財務健全性と、成長戦略に適応したリスク管理態勢構築、⑤環境対応、人的資本の価値最大化、ガバナンス強化など、サステナブル経営の一層の深化、の5点を「対処すべき課題」と捉え、更なるレベルアップをはかってまいります。

次期（2025年12月期）の連結業績の見通し及び財政状態の見通しにつきましては、以下の通り計画しております。

・連結業績の見通し

連結業績予想 (単位：百万円)

	2025年12月期
営業利益	178,000
経常利益	164,000
親会社株主に帰属する当期純利益	108,000

・財政状態の見通し

2025年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替、新規物件投資を計画的に推進するほか、新規開発にも注力して参ります。設備投資等に伴うキャッシュ・フローの支出は、金融機関からの借入や社債等を中心に調達する予定であります。

なお、本資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づく分析・判断によるものであり、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、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により、異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、不動産賃貸事業を主たる事業としていることもあり、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主への利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。

当社は、期末配当による年1回の剰余金の配当をおこなうことを基本方針としておりますが、下記の通り、中間配当制度を採用していることから、各事業年度の業績の状況を勘案し、中間配当を実施することにより、年2回の剰余金の配当をおこなう場合もございます。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

このような利益配分の考え方にに基づき、当事業年度の配当金につきましては、2025年3月26日開催予定の定時株主総会で、期末配当28.0円（中間配当26.0円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度の剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2024年7月26日 取締役会決議	19,933	26.0
2025年3月26日 定時株主総会決議予定	21,466	28.0

また、2025年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年57.0円（中間配当28.5円、期末配当28.5円）の配当を見込んでおります。

2. 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、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,878	134,462
営業未収入金及び契約資産	8,992	14,194
商品	24	225
販売用不動産	263,089	354,961
仕掛販売用不動産	2,871	49,425
未成工事支出金	39	26
貯蔵品	373	472
その他	14,707	30,114
貸倒引当金	△4	△19
流動資産合計	372,973	583,864
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	305,967	317,407
減価償却累計額	△70,638	△73,917
建物及び構築物 (純額)	235,329	243,489
機械装置及び運搬具	14,894	21,936
減価償却累計額	△2,902	△4,088
機械装置及び運搬具 (純額)	11,991	17,848
土地	1,316,801	1,405,359
建設仮勘定	42,755	45,782
その他	16,228	20,672
減価償却累計額	△5,701	△9,327
その他 (純額)	10,527	11,344
有形固定資産合計	1,617,405	1,723,825
無形固定資産		
のれん	4,164	117,160
借地権	70,695	70,843
その他	3,079	28,881
無形固定資産合計	77,938	216,886
投資その他の資産		
投資有価証券	328,463	420,487
差入保証金	47,384	53,986
繰延税金資産	947	3,867
退職給付に係る資産	752	197
その他	32,838	44,436
貸倒引当金	△0	△7
投資その他の資産合計	410,387	522,967
固定資産合計	2,105,731	2,463,680
繰延資産		
開業費	15	6
株式交付費	210	15
社債発行費	1,542	1,369
繰延資産合計	1,768	1,391
資産合計	2,480,472	3,048,935

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,774	166,957
1年内返済予定の長期借入金	103,109	192,762
短期社債	—	29,909
1年内償還予定の社債	30,000	—
未払費用	4,523	5,867
未払法人税等	18,760	27,725
前受金	6,510	10,464
賞与引当金	532	962
役員賞与引当金	382	382
その他	19,715	27,721
流動負債合計	185,306	462,754
固定負債		
社債	381,000	444,000
長期借入金	929,145	1,037,369
繰延税金負債	73,210	89,978
株式給付引当金	3,238	3,151
退職給付に係る負債	1,706	4,652
長期預り保証金	93,307	104,947
その他	44,257	45,737
固定負債合計	1,525,865	1,729,837
負債合計	1,711,172	2,192,591
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,731	137,738
利益剰余金	461,214	522,922
自己株式	△3,760	△3,094
株主資本合計	706,794	769,176
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	58,943	65,506
繰延ヘッジ損益	△436	△517
為替換算調整勘定	—	△1,063
退職給付に係る調整累計額	355	△111
その他の包括利益累計額合計	58,862	63,814
新株予約権	—	75
非支配株主持分	3,643	23,278
純資産合計	769,300	856,344
負債純資産合計	2,480,472	3,048,935

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業収益	446,383	591,615
営業原価	249,875	360,681
営業総利益	196,508	230,934
販売費及び一般管理費	50,329	67,573
営業利益	146,178	163,360
営業外収益		
受取利息	72	74
受取配当金	3,511	4,025
持分法による投資利益	—	236
賃貸解約関係収入	446	1,357
雇用調整助成金等	12	—
その他	815	1,096
営業外収益合計	4,858	6,791
営業外費用		
支払利息	11,576	13,172
持分法による投資損失	136	—
その他	1,887	2,649
営業外費用合計	13,599	15,822
経常利益	137,437	154,329
特別利益		
投資有価証券売却益	21	6,097
匿名組合等投資利益	58	99
受取補償金	3,351	—
その他	295	136
特別利益合計	3,727	6,333
特別損失		
固定資産除却損	1,880	2,566
建替関連損失	803	2,221
減損損失	1,693	1,876
段階取得に係る差損	—	2,792
その他	88	69
特別損失合計	4,466	9,527
税金等調整前当期純利益	136,698	151,136
法人税、住民税及び事業税	30,753	41,423
法人税等調整額	11,224	6,422
法人税等合計	41,978	47,845
当期純利益	94,719	103,290
非支配株主に帰属する当期純利益	94	949
親会社株主に帰属する当期純利益	94,625	102,341

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	94,719	103,290
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,510	6,810
繰延ヘッジ損益	△175	△81
為替換算調整勘定	—	△1,063
退職給付に係る調整額	120	△479
持分法適用会社に対する持分相当額	147	△236
その他の包括利益合計	18,603	4,950
包括利益	113,323	108,241
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	113,228	107,293
非支配株主に係る包括利益	94	948

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12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	111,609	137,741	401,090	△3,971	646,469
当期変動額					
剰余金の配当			△34,499		△34,499
親会社株主に帰属する当期純利益			94,625		94,625
持分法適用会社の連結範囲変動に伴う増減			△1		△1
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分				211	211
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				△0	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△9			△9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△9	60,123	210	60,324
当期末残高	111,609	137,731	461,214	△3,760	706,794

	その他の包括利益累計額					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	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	40,267	△261	0	252	40,258	424	687,153
当期変動額							
剰余金の配当							△34,499
親会社株主に帰属する当期純利益							94,625
持分法適用会社の連結範囲変動に伴う増減							△1
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							211
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減							△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△9
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18,675	△175	△0	102	18,603	3,218	21,822
当期変動額合計	18,675	△175	△0	102	18,603	3,218	82,146
当期末残高	58,943	△436	—	355	58,862	3,643	769,300

当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12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	111,609	137,731	461,214	△3,760	706,794
当期変動額					
剰余金の配当			△40,632		△40,632
親会社株主に帰属する当期純利益			102,341		102,341
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		7		667	674
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				△0	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△0			△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	－	7	61,708	666	62,382
当期末残高	111,609	137,738	522,922	△3,094	769,176

	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	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	58,943	△436	－	355	58,862	－	3,643	769,300
当期変動額								
剰余金の配当								△40,632
親会社株主に帰属する当期純利益								102,341
自己株式の取得								△0
自己株式の処分								674
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減								△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	6,563	△81	△1,063	△466	4,952	75	19,634	24,661
当期変動額合計	6,563	△81	△1,063	△466	4,952	75	19,634	87,044
当期末残高	65,506	△517	△1,063	△111	63,814	75	23,278	856,344

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12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	136,698	151,136
減価償却費	16,307	17,881
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△33	9
賞与引当金の増減額 (△は減少)	154	△59
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	41	△0
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	603	557
退職給付に係る資産負債の増減額	11	159
受取利息及び受取配当金	△3,583	△4,100
支払利息	11,576	13,172
持分法による投資損益 (△は益)	136	△236
固定資産除却損	1,880	2,566
固定資産売却損益 (△は益)	△127	△82
投資有価証券売却損益 (△は益)	△21	△6,097
匿名組合等投資損益 (△は益)	△58	△99
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	2,792
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,869	△3,979
棚卸資産の増減額 (△は増加)	145,984	212,081
差入保証金の増減額 (△は増加)	△8,585	△2,605
預り保証金の増減額 (△は減少)	4,662	5,220
その他の資産の増減額 (△は増加)	△4,929	△656
その他の負債の増減額 (△は減少)	2,045	6,749
小計	300,893	394,407
利息及び配当金の受取額	5,323	6,237
利息の支払額	△11,613	△12,880
法人税等の支払額	△23,864	△34,376
法人税等の還付額	80	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	270,819	353,388
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△115	△2,337
定期預金の払戻による収入	100	115
有形固定資産の取得による支出	△257,237	△364,708
固定資産の売却による収入	1,034	166
無形固定資産の取得による支出	△7,397	△10,059
投資有価証券の取得による支出	△17,025	△118,553
投資有価証券の売却による収入	169	7,578
投資有価証券の償還による収入	602	26,312
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	168
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,228	△131,847
貸付けによる支出	△104	△3,739
貸付金の回収による収入	4	0
その他	△17,133	△5,115
投資活動によるキャッシュ・フロー	△298,330	△602,020

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12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)	1,114	160,461
短期社債の純増減額 (△は減少)	△63	29,510
長期借入れによる収入	174,500	223,000
長期借入金の返済による支出	△161,570	△103,484
社債の発行による収入	39,855	62,604
社債の償還による支出	△50,000	△30,000
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△34,499	△40,632
非支配株主からの払込みによる収入	3,125	0
非支配株主への配当金の支払額	—	△335
その他	△484	△532
財務活動によるキャッシュ・フロー	△28,024	300,589
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△395
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△55,535	51,562
現金及び現金同等物の期首残高	138,300	82,763
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△1	—
現金及び現金同等物の期末残高	82,763	134,326

- (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。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、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住宅、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、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、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,448,145	1,390,455
期中増減額	△57,689	57,925
期末残高	1,390,455	1,448,381
期末時価	1,705,239	1,762,248
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	134,571	149,583
期中増減額	15,012	29,425
期末残高	149,583	179,009
期末時価	219,746	268,056

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(284,909百万円)による増加、販売用不動産への振替(313,494百万円)による減少等であります。当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(351,566百万円)による増加、販売用不動産への振替(224,213百万円)による減少等であります。
3. 期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額、その他の主な物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額、一部の物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。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。また、期中に新規取得した物件については、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	66,414	64,423
賃貸費用	29,475	31,698
差額	36,939	32,724
その他損益(△は損失)	2,150	△3,064
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	4,609	3,899
賃貸費用	5,058	5,724
差額	△448	△1,825
その他損益(△は損失)	△2,148	△1,938

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分を含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. その他損益のうち主なものは、前連結会計年度は、「特別利益」に計上している受取補償金等、「特別損失」に計上している減損損失、固定資産除却損等であります。当連結会計年度は、「特別損失」に計上している建替関連損失、固定資産除却損等であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討をおこなう対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び当社の連結子会社等を基礎とした業種別のセグメントから構成されており、「不動産事業」、「保険事業」及び「ホテル・旅館事業」の3つを報告セグメントとしております。

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

- (1) 不動産事業 ・・・不動産賃貸業務、不動産開発業務、アセットマネジメント業務等
- (2) 保険事業 ・・・保険代理店業務
- (3) ホテル・旅館事業・・・ホテル及び旅館の運営業務

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。なお、決算短信においては、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の記載を省略しております。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

(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
	不動産事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	401,428	3,646	37,127	442,201	4,182	446,383	—	446,383
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	7,171	—	224	7,396	2,368	9,765	△9,765	—
計	408,599	3,646	37,351	449,597	6,550	456,148	△9,765	446,383
セグメント利益	154,432	1,087	1,026	156,546	511	157,057	△10,878	146,178
セグメント資産	2,201,031	7,041	29,977	2,238,050	19,856	2,257,907	222,565	2,480,472
その他の項目								
減価償却費	13,904	30	1,209	15,144	0	15,145	1,162	16,307
持分法適用会 社への投資額	124,567	—	—	124,567	16,129	140,696	—	140,696
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	291,566	1	724	292,292	0	292,292	9,322	301,615

(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、建築工事請負業務、設計・工事監理業務等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△10,878百万円には、セグメント間取引消去891百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,769百万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部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額222,565百万円には、セグメント間取引消去△6,155百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産228,720百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産（現金及び預金）、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（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
	不動産事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	517,262	3,699	48,770	569,732	21,883	591,615	—	591,615
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	9,942	—	322	10,264	3,930	14,195	△14,195	—
計	527,204	3,699	49,092	579,996	25,814	605,810	△14,195	591,615
セグメント利益	170,428	997	1,675	173,101	2,233	175,335	△11,974	163,360
セグメント資産	2,701,006	7,409	30,632	2,739,049	64,713	2,803,762	245,173	3,048,935
その他の項目								
減価償却費	14,555	20	1,307	15,883	592	16,476	1,405	17,881
持分法適用会 社への投資額	193,513	—	—	193,513	4,646	198,159	—	198,159
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	374,795	7	1,690	376,493	34,419	410,913	6,219	417,132

(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、建築工事請負業務、設計・工事監理業務及びこども教育事業等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△11,974百万円には、セグメント間取引消去868百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,842百万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部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額245,173百万円には、セグメント間取引消去△115,240百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産360,414百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産（現金及び預金）、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	1,006.19円	1,093.78円
1株当たり当期純利益金額	124.36円	134.42円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	124.32円	134.42円

(注) 1. 株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託 (BBT) に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、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、また、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。

1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、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3,378千株、当連結会計年度2,962千株であり、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3,316千株、当連結会計年度2,710千株であります。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	94,625	102,341
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金額 (百万円)	94,625	102,341
普通株式の期中平均株式数 (千株)	760,879	761,308
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	△26	△1
(うち連結子会社及び持分法適用関連会社の潜在株式による調整額 (百万円))	(△26)	(△1)
普通株式増加数 (千株)	0	0
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。