



## 2023年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 2024年3月26日 配当支払開始予定日 2024年3月27日  
有価証券報告書提出予定日 2024年3月19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. 2023年12月期の連結業績（2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期	446,383	△14.7	146,178	15.8	137,437	11.5	94,625	19.5
2022年12月期	523,424	17.0	126,147	10.1	123,222	12.4	79,150	13.7

(注) 包括利益 2023年12月期 113,323百万円 (40.1%) 2022年12月期 80,866百万円 (1.7%)

	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	%	%	%
2023年12月期	124.36	124.32	13.0	5.7	32.7
2022年12月期	104.00	103.96	11.9	5.4	24.1

(参考) 持分法投資損益 2023年12月期 △136百万円 2022年12月期 1,033百万円

#### (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
2023年12月期	2,480,472	769,300	30.8	1,006.19
2022年12月期	2,320,337	687,153	29.5	902.70

(参考) 自己資本 2023年12月期 765,656百万円 2022年12月期 686,728百万円

#### (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
2023年12月期	270,819	△298,330	△28,024	82,763
2022年12月期	266,108	△345,335	11,441	138,300

### 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			
2022年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年12月期	—	20.00	—	22.00	42.00	32,199	40.3	4.8
2023年12月期	—	23.00	—	27.00	50.00	38,332	40.2	5.2
2024年12月期(予想)	—	26.00	—	26.00	52.00		40.3	

### 3. 2024年12月期の連結業績予想（2024年1月1日～2024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	—	—	153,000	4.6	144,000	4.7	98,000	3.5	128.78

(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) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有  
新規 1社 （社名）合同会社菖蒲プロパティ、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）	2023年12月期	767,907,735株	2022年12月期	767,907,735株
② 期末自己株式数	2023年12月期	6,966,030株	2022年12月期	7,164,236株
③ 期中平均株式数	2023年12月期	760,879,930株	2022年12月期	761,061,166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. 2023年12月期の個別業績（2023年1月1日～2023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	%
2023年12月期	396,464	△18.1	136,227	13.6	133,452	17.3	91,594	16.8
2022年12月期	484,643	21.3	119,823	3.6	113,676	2.4	78,394	2.8

	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
2023年12月期	120.00	-
2022年12月期	102.68	-

(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
2023年12月期	2,395,490	742,475	30.9	972.66
2022年12月期	2,261,488	666,838	29.4	873.80

(参考) 自己資本 2023年12月期 742,475百万円 2022年12月期 666,838百万円

※ 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
(表示方法の変更) .....	15
(貸貸等不動産関係) .....	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、雇用情勢や、企業収益・設備投資の改善、インバウンド需要の増加などもあり、緩やかな景気回復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も、低金利等を背景に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1,374億円となり、期初の連結業績予想に比べて54億円、対前期比で142億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、446,383百万円となり、対前期比で77,040百万円減少いたしました。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、146,178百万円となり、対前期比で20,031百万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、137,437百万円となり、対前期比で14,214百万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、賃貸解約関係収入の減少により営業外収益が減少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、94,625百万円となり、対前期比で15,474百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、受取補償金の増加により特別利益が増加したこと、建替に関連する費用の減少により特別損失が減少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138万㎡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、島忠府中店（東京都府中市）、ROOM D ECO 幕張新都心店（千葉県千葉市）、COI 西青山ビル（東京都渋谷区）、ユニデン八丁堀ビル（東京都中央区）、ヒューリック銀座7丁目ビル（一部）（東京都中央区）、オリナスモール・オリナスコア（東京都墨田区）及びグランドスケープ池袋（底地）（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、（仮称）南橋本開発計画（相模原市中央区）の開発用地を取得したほか、（仮称）千駄ヶ谷センタービル建替計画（東京都渋谷区）、（仮称）福岡ビル建替計画（福岡市中央区）、（仮称）三郷物流開発計画（Ⅰ期）（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）、（仮称）三郷物流開発計画（Ⅱ期）（埼玉県三郷市）、銀座コア（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、ヒューリック錦糸町コラボ

リー（東京都墨田区）が1月に竣工したほか、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、ヒューリック秋葉原中央通りビル（東京都千代田区）、相模原底地（一部）（相模原市中央区）及びヒューリック新宿五丁目ビル（東京都新宿区）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408,599百万円(前期比△84,543百万円、17.1%減)、営業利益は154,432百万円(前期比14,652百万円、10.4%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3,646百万円(前期比30百万円、0.8%増)、営業利益は1,087百万円(前期比47百万円、4.5%増)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、コロナの5類移行以降、国内・インバウンドとも好調に推移し、稼働・客室単価とも高水準を維持しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は37,351百万円(前期比9,716百万円、35.1%増)、営業利益は1,026百万円(前年同期は営業損失5,099百万円)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た結果、営業収益は6,550百万円(前期比△1,076百万円、14.1%減)、営業利益は511百万円(前期比△96百万円、15.8%減)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、2,480,472百万円となり、対前期末比160,135百万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み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	55,521百万円減少
・販売用不動産	172,319百万円増加（固定資産からの振替、物件の取得及び売却等）
・土地	58,103百万円減少（物件の取得及び販売用不動産への振替等）
・投資有価証券	43,757百万円増加（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、1,711,172百万円となり、対前期末比77,988百万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1,034,029百万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31,144百万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、769,300百万円となり、対前期末比82,146百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、706,794百万円となり、対前期末比で60,324百万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、58,862百万円となり、対前期末比で18,603百万円増加いたしました。これは主に、有価証券の含み益が26,742百万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270,819百万円増加し、投資活動により298,330百万円減少し、財務活動において28,024百万円減少し、当連結会計年度末には82,763百万円となりました。

(単位：百万円)

	2022年12月期	2023年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	266,108	270,819
投資活動によるキャッシュ・フロー	△345,335	△298,330
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,441	△28,024
現金及び現金同等物の期末残高	138,300	82,763

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270,819百万円の収入(前期比4,710百万円)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136,698百万円、減価償却費が16,307百万円、棚卸資産の減少額が145,984百万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298,330百万円の支出(前期比△47,005百万円)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28,024百万円の支出(前期比△39,465百万円)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

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期
自己資本比率(%)	28.8	29.5	30.8
時価ベースの自己資本比率(%)	37.7	34.0	45.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	4.8	5.4	5.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	28.5	26.0	23.3

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、景気回復の動きは継続するものの、金融資本市場の変化や、物価上昇圧力、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、日銀の金融正常化に向けた動きはあるものの、急速な引き締めを直ちに懸念する状況にはないことが想定されるため、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、中長期経営計画（2020-2029）のフェーズⅡに位置する新中期経営計画（2023-2025）をスタートさせ、①高品質の賃貸ポートフォリオ構築と柔軟な収益構造を維持・強化、②開発・建替、バリューアップ物件のパイプライン充実。出口を多様化して確実に収益化、③新規事業領域の取組み強化による収益源の多様化、④格付水準の維持を目線とした財務健全性の確保とリスク管理、⑤環境対応、人的資本育成対応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（2024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)

	2024年12月期
営業利益	153,000
経常利益	144,000
親会社株主に帰属する当期純利益	98,000

・財政状態の見通し

2024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、2024年3月26日開催予定の定時株主総会で、期末配当27.0円（中間配当23.0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)
2023年7月28日 取締役会決議	17,633	23.0
2024年3月26日 定時株主総会決議予定	20,699	27.0

また、2024年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年52.0円（中間配当26.0円、期末配当26.0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 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	138,400	82,878
営業未収入金及び契約資産	7,097	8,992
商品	21	24
販売用不動産	90,770	263,089
仕掛販売用不動産	4,355	2,871
未成工事支出金	21	39
貯蔵品	371	373
その他	9,870	14,707
貸倒引当金	△7	△4
流動資産合計	250,901	372,973
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	303,251	305,967
減価償却累計額	△69,776	△70,638
建物及び構築物 (純額)	233,474	235,329
機械装置及び運搬具	11,373	14,894
減価償却累計額	△2,483	△2,902
機械装置及び運搬具 (純額)	8,890	11,991
土地	1,374,904	1,316,801
建設仮勘定	16,207	42,755
その他	15,669	16,228
減価償却累計額	△4,696	△5,701
その他 (純額)	10,972	10,527
有形固定資産合計	1,644,449	1,617,405
無形固定資産		
のれん	4,795	4,164
借地権	81,233	70,695
その他	2,199	3,079
無形固定資産合計	88,228	77,938
投資その他の資産		
投資有価証券	284,706	328,463
差入保証金	37,545	47,384
繰延税金資産	856	947
退職給付に係る資産	493	752
その他	10,865	32,838
貸倒引当金	△31	△0
投資その他の資産合計	334,436	410,387
固定資産合計	2,067,114	2,105,731
繰延資産		
開業費	22	15
株式交付費	404	210
社債発行費	1,895	1,542
繰延資産合計	2,321	1,768
資産合計	2,320,337	2,480,472

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	660	1,774
1年内返済予定の長期借入金	161,577	103,109
1年内償還予定の社債	50,000	30,000
未払費用	3,843	4,523
未払法人税等	11,531	18,760
前受金	6,543	6,510
賞与引当金	377	532
役員賞与引当金	340	382
その他	10,883	19,715
流動負債合計	245,757	185,306
固定負債		
社債	371,000	381,000
長期借入金	857,748	929,145
繰延税金負債	53,532	73,210
株式給付引当金	2,846	3,238
退職給付に係る負債	1,634	1,706
長期預り保証金	88,287	93,307
その他	12,376	44,257
固定負債合計	1,387,426	1,525,865
負債合計	1,633,183	1,711,172
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,741	137,731
利益剰余金	401,090	461,214
自己株式	△3,971	△3,760
株主資本合計	646,469	706,794
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	40,267	58,943
繰延ヘッジ損益	△261	△436
為替換算調整勘定	0	—
退職給付に係る調整累計額	252	355
その他の包括利益累計額合計	40,258	58,862
非支配株主持分	424	3,643
純資産合計	687,153	769,300
負債純資産合計	2,320,337	2,480,472

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	523,424	446,383
営業原価	350,854	249,875
営業総利益	172,569	196,508
販売費及び一般管理費	46,422	50,329
営業利益	126,147	146,178
営業外収益		
受取利息	10	72
受取配当金	3,131	3,511
持分法による投資利益	1,033	—
賃貸解約関係収入	4,303	446
雇用調整助成金等	352	12
その他	470	815
営業外収益合計	9,301	4,858
営業外費用		
支払利息	10,415	11,576
持分法による投資損失	—	136
その他	1,810	1,887
営業外費用合計	12,225	13,599
経常利益	123,222	137,437
特別利益		
投資有価証券売却益	2,380	21
匿名組合等投資利益	132	58
雇用調整助成金等	14	—
工事負担金等受入額	6	—
受取補償金	10	3,351
その他	7	295
特別利益合計	2,552	3,727
特別損失		
固定資産除却損	3,387	1,880
建替関連損失	4,080	803
投資有価証券売却損	12	—
減損損失	430	1,693
その他	386	88
特別損失合計	8,296	4,466
税金等調整前当期純利益	117,478	136,698
法人税、住民税及び事業税	26,666	30,753
法人税等調整額	11,661	11,224
法人税等合計	38,328	41,978
当期純利益	79,150	94,719
非支配株主に帰属する当期純利益	0	94
親会社株主に帰属する当期純利益	79,150	94,625

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益	79,150	94,719
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,963	18,510
繰延ヘッジ損益	△206	△175
退職給付に係る調整額	64	120
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,105	147
その他の包括利益合計	1,715	18,603
包括利益	80,866	113,323
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	80,866	113,228
非支配株主に係る包括利益	0	94

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022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	137,759	352,351	△2,464	599,256
会計方針の変更による累積的影響額			254		254
会計方針の変更を反映した当期首残高	111,609	137,759	352,606	△2,464	599,511
当期変動額					
剰余金の配当			△30,666		△30,666
親会社株主に帰属する当期純利益			79,150		79,150
自己株式の取得				△1,530	△1,530
自己株式の処分		0		23	23
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		△18			△18
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△18	48,484	△1,507	46,958
当期末残高	111,609	137,741	401,090	△3,971	646,469

	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	38,401	△54	—	195	38,542	533	638,332
会計方針の変更による累積的影響額							254
会計方針の変更を反映した当期首残高	38,401	△54	—	195	38,542	533	638,587
当期変動額							
剰余金の配当							△30,666
親会社株主に帰属する当期純利益							79,150
自己株式の取得							△1,530
自己株式の処分							23
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							△18
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,866	△206	0	56	1,715	△108	1,607
当期変動額合計	1,866	△206	0	56	1,715	△108	48,566
当期末残高	40,267	△261	0	252	40,258	424	687,153

当連結会計年度 (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

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	117,478	136,698
減価償却費	16,253	16,307
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	214	△33
賞与引当金の増減額 (△は減少)	25	154
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△10	41
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	637	603
退職給付に係る資産負債の増減額	114	11
受取利息及び受取配当金	△3,141	△3,583
支払利息	10,415	11,576
持分法による投資損益 (△は益)	△1,033	136
固定資産除却損	3,387	1,880
固定資産売却損益 (△は益)	△2	△127
投資有価証券売却損益 (△は益)	△2,368	△21
匿名組合等投資損益 (△は益)	△132	△58
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,203	△1,869
棚卸資産の増減額 (△は増加)	166,066	145,984
差入保証金の増減額 (△は増加)	△8,651	△8,585
預り保証金の増減額 (△は減少)	5,714	4,662
その他の資産の増減額 (△は増加)	△804	△4,929
その他の負債の増減額 (△は減少)	△4,780	2,045
小計	298,178	300,893
利息及び配当金の受取額	4,053	5,323
利息の支払額	△10,195	△11,613
法人税等の支払額	△26,020	△23,864
法人税等の還付額	92	80
営業活動によるキャッシュ・フロー	266,108	270,819
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△100	△115
定期預金の払戻による収入	120	100
有形固定資産の取得による支出	△291,108	△257,237
固定資産の売却による収入	16	1,034
無形固定資産の取得による支出	△2,125	△7,397
投資有価証券の取得による支出	△71,594	△17,025
投資有価証券の売却による収入	5,943	169
投資有価証券の償還による収入	13,289	602
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	574	—
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
貸付けによる支出	△3	△104
貸付金の回収による収入	4	4
その他	△350	△17,133
投資活動によるキャッシュ・フロー	△345,335	△298,330

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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
短期社債の純増減額 (△は減少)	7	△63
長期借入れによる収入	42,000	174,500
長期借入金の返済による支出	△73,076	△161,570
社債の発行による収入	75,346	39,855
社債の償還による支出	—	△50,000
自己株式の売却による収入	0	—
自己株式の取得による支出	△1,530	△0
配当金の支払額	△30,666	△34,499
非支配株主からの払込みによる収入	—	3,125
非支配株主への配当金の支払額	△4	—
その他	△635	△484
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,441	△28,024
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△67,785	△55,535
現金及び現金同等物の期首残高	206,086	138,300
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	138,300	82,763



(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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めていた「受取補償金」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「その他」に表示していた18百万円は、「受取補償金」10百万円、「その他」7百万円として組み替えております。

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「減損損失」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた816百万円は、「減損損失」430百万円、「その他」386百万円として組み替えております。

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	1,376,282	1,448,145
期中増減額	71,863	△57,689
期末残高	1,448,145	1,390,455
期末時価	1,753,289	1,705,239
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	131,821	134,571
期中増減額	2,749	15,012
期末残高	134,571	149,583
期末時価	205,259	219,746

- (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(275,842百万円)による増加、販売用不動産への振替(151,075百万円)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(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。
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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	67,710	66,414
賃貸費用	29,772	29,475
差額	37,937	36,939
その他損益(△は損失)	△3,285	2,150
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	4,065	4,609
賃貸費用	5,015	5,058
差額	△950	△448
その他損益(△は損失)	△1,286	△2,148

- (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。当連結会計年度は、「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。

(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營業務

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 2022年1月1日 至 2022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	487,627	3,616	27,332	518,576	4,847	523,424	—	523,424
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	5,515	—	302	5,818	2,779	8,597	△8,597	—
計	493,143	3,616	27,635	524,394	7,627	532,022	△8,597	523,424
セグメント利益 又は損失 (△)	139,779	1,040	△5,099	135,720	607	136,328	△10,180	126,147
セグメント資産	2,012,784	6,602	28,623	2,048,010	19,698	2,067,709	252,628	2,320,337
その他の項目								
減価償却費	13,984	44	1,389	15,418	0	15,418	835	16,253
持分法適用会 社への投資額	119,956	—	—	119,956	16,980	136,936	—	136,936
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	279,224	16	692	279,933	6	279,940	13,704	293,644

(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) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△10,180百万円には、セグメント間取引消去650百万円、各報  
告セグメントに配分していない全社費用△10,831百万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252,628百万円には、セグメント間取引消去△15,481百万円、各報告セグメン  
トに配分していない全社資産268,110百万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. セグメント利益又は損失 (△) 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 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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	902.70円	1,006.19円
1株当たり当期純利益金額	104.00円	124.36円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	103.96円	124.32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3,197千株、当連結会計年度3,378千株であり、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3,515千株、当連結会計年度3,316千株であります。

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023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)	79,150	94,625
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)	79,150	94,625
普通株式の期中平均株式数(千株)	761,061	760,879
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)	△23	△26
(うち持分法適用関連会社の潜在株式による調整額(百万円))	(△23)	(△26)
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。