



## 2025年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年 1 月29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  
定時株主総会開催予定日 2026年 3 月25日 配当支払開始予定日 2026年 3 月26日  
有価証券報告書提出予定日 2026年 3 月17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. 2025年12月期の連結業績（2025年 1 月 1 日～2025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	%
2025年12月期	727,447	22.9	186,826	14.3	172,927	12.0	114,334	11.7
2024年12月期	591,615	32.5	163,360	11.7	154,329	12.2	102,341	8.1

（注）包括利益 2025年12月期 135,340百万円（25.0％） 2024年12月期 108,241百万円（△4.4％）

	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	%	%	%
2025年12月期	150.50	150.50	13.0	5.2	25.6
2024年12月期	134.42	134.42	12.8	5.5	27.6

（参考）持分法投資損益 2025年12月期 1,247百万円 2024年12月期 236百万円

#### （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
2025年12月期	3,506,068	939,180	26.0	1,202.76
2024年12月期	3,048,935	856,344	27.3	1,093.78

（参考）自己資本 2025年12月期 913,279百万円 2024年12月期 832,991百万円

#### （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
2025年12月期	269,239	△544,500	272,264	130,655
2024年12月期	353,388	△602,020	300,589	134,326

### 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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年12月期	—	26.00	—	28.00	54.00	41,399	40.1	5.1
2025年12月期	—	28.50	—	33.50	62.00	47,532	41.1	5.3
2026年12月期（予想）	—	33.50	—	33.50	67.00		42.0	

### 3. 2026年12月期の連結業績予想（2026年 1 月 1 日～2026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	—	—	210,000	12.4	185,000	6.9	121,000	5.8	159.35

（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) 鉱研工業株式会社、HKB合同会社、クックデリ株式会社  
除外 2社 (社名) 銀座六丁目プロパティ合同会社、西東京アセット合同会社

(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）

2025年12月期	767,907,735株	2024年12月期	767,907,735株
-----------	--------------	-----------	--------------

② 期末自己株式数

2025年12月期	8,588,006株	2024年12月期	6,339,456株
-----------	------------	-----------	------------

③ 期中平均株式数

2025年12月期	759,660,999株	2024年12月期	761,308,352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. 2025年12月期の個別業績(2025年1月1日～2025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	%
2025年12月期	459,887	△10.4	156,440	2.0	154,996	2.9	107,632	2.9
2024年12月期	513,479	29.5	153,358	12.5	150,617	12.8	104,560	14.1

	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
	円 銭	円 銭
2025年12月期	141.24	—
2024年12月期	136.91	—

(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
2025年12月期	3,267,390	893,827	27.3	1,173.46
2024年12月期	2,834,702	813,404	28.6	1,064.73

(参考) 自己資本 2025年12月期 893,827百万円 2024年12月期 813,404百万円

※ 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
(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、底堅い個人消費や堅調な設備投資を中心に内需を下支えし、緩やかな景気回復が継続しているほか、インフレ・賃金上昇・金利上昇が継続しております。

不動産投資マーケットにつきましては、日銀による追加利上げ後も、国内外の投資家による事業用不動産の投資意欲は高い状況が続き、賃料上昇が見込めるオフィスを中心として多くの大型取引が成立するなど、活発な状況が継続しました。

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1,729億円となり、期初の連結業績予想に比べて89億円、対前期比で185億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、727,447百万円となり、対前期比で135,831百万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、186,826百万円となり、対前期比で23,465百万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、172,927百万円となり、対前期比で18,597百万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、114,334百万円となり、対前期比で11,993百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、段階取得に係る差損の減少により特別損失が減少した一方で、投資有価証券売却益の減少により特別利益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131万㎡を活用した不動産事業であります。「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の観点から、環境変化に対応できる競争優位性のある物件への継続的な入れ替えや厳選した開発の推進に取り組んでおります。また、本格化する竣工物件の利益の最大化をはかるため、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継続して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、アリオ西新井（一部）（東京都足立区）、ヒューリック神谷町ビル（一部）（東京都港区）及びFORECAST新宿SOUTH（東京都新宿区）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三郷（埼玉県三郷市）が2025年7月、ヒューリック銀座ビル（東京都中央区）が2025年8月、ヒューリックスクエア札幌（Ⅱ期）（札幌市中央区）が2025年9月に竣工いたしました。

また、（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）塩浜二丁目開発計画Ⅰ期（東京都江東区）、（仮称）青山ビル建替計画（東京都港区）、（仮称）G8開発計画（東京都中央区）、（仮称）銀座五丁目開発計画（東京都中央区）、（仮称）銀座六丁目みゆき通り開発計画（東京都中央区）、銀座7

丁目昭和通り開発計画（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、ヒューリック広尾ビル（東京都港区）、（仮称）市ヶ谷開発計画（東京都千代田区）、ヒューリック新宿ビル（一部）（東京都新宿区）、浅草ビューホテル（東京都台東区）、八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業（東京都中央区）及びヒューリック大阪ビル（大阪府中央区）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637,458百万円（前期比110,253百万円、20.9%増）、営業利益は198,111百万円（前期比27,683百万円、16.2%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3,929百万円（前期比230百万円、6.2%増）、営業利益は1,090百万円（前期比93百万円、9.3%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、旺盛なインバウンド需要を取込み、宿泊単価の上昇により好業績で推移いたしました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は54,256百万円（前期比5,163百万円、10.5%増）、営業利益は1,670百万円（前期比△5百万円、0.3%減）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グループ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45,643百万円（前期比19,829百万円、76.8%増）、営業利益は2,137百万円（前期比△95百万円、4.2%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、3,506,068百万円となり、対前期末比457,132百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、「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の観点から、環境変化に対応できる競争優位性のある物件への継続的な入れ替えや厳選した開発の推進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。

- |           |   |
|-----------|---|
| ・営業投資有価証券 | 68,539百万円増加（営業投資有価証券の取得及び出資の返還等）        |
| ・建物及び構築物  | 33,829百万円増加（物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替等）      |
| ・土地       | 140,779百万円増加（物件の取得及び販売用不動産への振替等）        |
| ・投資有価証券   | 79,012百万円増加（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、2,566,887百万円となり、対前期末比374,296百万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1,607,396百万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76,175百万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、939,180百万円となり、対前期末比82,835百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、829,364百万円となり、対前期末比で60,187百万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、83,915百万円となり、対前期末比で20,100百万円増加いたしました。これは主に、有価証券の含み益が30,002百万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269,239百万円増加し、投資活動により544,500百万円減少し、財務活動において272,264百万円増加し、当連結会計年度末には130,655百万円となりました。

(単位：百万円)

	2024年12月期	2025年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	353,388	269,239
投資活動によるキャッシュ・フロー	△602,020	△544,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	300,589	272,264
現金及び現金同等物の期末残高	134,326	130,655

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269,239百万円の収入(前期比△84,149百万円)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171,343百万円、減価償却費が19,913百万円、棚卸資産の減少額が164,868百万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544,500百万円の支出(前期比△57,519百万円)となりました。これは主に、「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の観点から、物件の入れ替えや開発・建替等の推進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272,264百万円の収入(前期比△28,324百万円)となりました。これは主に、上記、物件の入れ替えや開発・建替等のために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

	2023年12月期	2024年12月期	2025年12月期
自己資本比率(%)	30.8	27.3	26.0
時価ベースの自己資本比率(%)	45.2	34.2	37.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	5.3	5.3	8.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	23.3	27.4	13.5

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、成長投資のための企業の設備投資が増加することで、引き続き緩やかな成長が継続と予想しております。一方で、海外経済及び海外情勢の不確実性、金融市場の変動等の影響について注視が必要と考えております。

不動産事業環境におきましては、金融機関の積極的な融資姿勢や、建築費高騰を受けた新規供給の減少が続くことを背景とした賃貸市況の活況を要因として、収益不動産の投資市場は引き続き堅調に推移すると予想しております。

このような環境のもと、次期（2026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。

なお、2025年12月期の連結経常利益が1,729億円となり、現中期経営計画（2020-2029）の目標達成に目途がたったことから、環境変化に対応した新中期経営計画（2026-2036）を策定しており、詳細につきましては、2026年2月3日の公表を予定しております。

・連結業績の見通し

連結業績予想

(単位：百万円)

	2026年12月期
営業利益	210,000
経常利益	185,000
親会社株主に帰属する当期純利益	121,000

・財政状態の見通し

2026年12月期におきましては、新規物件投資を計画的に推進するほか、新規事業投資にも注力してまいります。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、不動産投資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基づき、当事業年度の配当金につきましては、2026年3月25日開催予定の定時株主総会で、期末配当33.5円（中間配当28.5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)
2025年7月28日 取締役会決議	21,849	28.5
2026年3月25日 定時株主総会決議予定	25,683	33.5

また、2026年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年67.0円（中間配当33.5円、期末配当33.5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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,462	131,083
営業未収入金及び契約資産	14,194	22,057
受取手形	—	687
営業投資有価証券	9,740	78,280
商品及び製品	225	3,489
仕掛品	—	453
販売用不動産	354,961	374,322
仕掛販売用不動産	49,425	46,683
未成工事支出金	26	47
原材料及び貯蔵品	472	956
その他	20,374	28,515
貸倒引当金	△19	△50
流動資産合計	583,864	686,528
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	317,407	359,230
減価償却累計額	△73,917	△81,910
建物及び構築物（純額）	243,489	277,319
機械装置及び運搬具	21,936	28,173
減価償却累計額	△4,088	△7,241
機械装置及び運搬具（純額）	17,848	20,931
土地	1,405,359	1,546,139
建設仮勘定	45,782	71,494
その他	20,672	22,109
減価償却累計額	△9,327	△10,620
その他（純額）	11,344	11,489
有形固定資産合計	1,723,825	1,927,374
無形固定資産		
のれん	117,160	126,209
借地権	70,843	91,250
その他	28,881	41,362
無形固定資産合計	216,886	258,822
投資その他の資産		
投資有価証券	420,487	499,499
差入保証金	53,986	56,411
繰延税金資産	3,867	4,116
退職給付に係る資産	197	295
その他	44,436	71,284
貸倒引当金	△7	△7
投資その他の資産合計	522,967	631,600
固定資産合計	2,463,680	2,817,797
繰延資産		
開業費	6	46
創立費	—	1
株式交付費	15	45
社債発行費	1,369	1,649
繰延資産合計	1,391	1,741
資産合計	3,048,935	3,506,068

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	166,957	3,295
1年内返済予定の長期借入金	192,762	206,009
短期社債	29,909	119,726
1年内償還予定の社債	—	60,060
未払費用	5,867	8,193
未払法人税等	27,725	32,518
前受金	10,464	12,509
賞与引当金	962	1,690
役員賞与引当金	382	537
その他の引当金	—	48
その他	27,721	46,122
流動負債合計	462,754	490,711
固定負債		
社債	444,000	424,070
長期借入金	1,037,369	1,398,092
繰延税金負債	89,978	107,248
株式給付引当金	3,151	4,378
退職給付に係る負債	4,652	5,311
長期預り保証金	104,947	120,417
その他の引当金	—	56
その他	45,737	16,602
固定負債合計	1,729,837	2,076,176
負債合計	2,192,591	2,566,887
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,738	130,033
利益剰余金	522,922	593,937
自己株式	△3,094	△6,215
株主資本合計	769,176	829,364
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,506	85,176
繰延ヘッジ損益	△517	△1,000
為替換算調整勘定	△1,063	△357
退職給付に係る調整累計額	△111	96
その他の包括利益累計額合計	63,814	83,915
新株予約権	75	75
非支配株主持分	23,278	25,825
純資産合計	856,344	939,180
負債純資産合計	3,048,935	3,506,068

(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
営業収益	591,615	727,447
営業原価	360,681	450,644
営業総利益	230,934	276,802
販売費及び一般管理費	67,573	89,976
営業利益	163,360	186,826
営業外収益		
受取利息	74	561
受取配当金	4,025	5,178
持分法による投資利益	236	1,247
賃貸解約関係収入	1,357	5,771
その他	1,096	880
営業外収益合計	6,791	13,639
営業外費用		
支払利息	13,172	21,759
その他	2,649	5,778
営業外費用合計	15,822	27,538
経常利益	154,329	172,927
特別利益		
投資有価証券売却益	6,097	3,841
匿名組合等投資利益	99	505
その他	136	120
特別利益合計	6,333	4,467
特別損失		
固定資産除却損	2,566	1,625
建替関連損失	2,221	778
減損損失	1,876	3,633
段階取得に係る差損	2,792	—
その他	69	14
特別損失合計	9,527	6,052
税金等調整前当期純利益	151,136	171,343
法人税、住民税及び事業税	41,423	53,295
法人税等調整額	6,422	2,785
法人税等合計	47,845	56,081
当期純利益	103,290	115,261
非支配株主に帰属する当期純利益	949	927
親会社株主に帰属する当期純利益	102,341	114,334

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	103,290	115,261
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,810	19,768
繰延ヘッジ損益	△81	△482
為替換算調整勘定	△1,063	734
退職給付に係る調整額	△479	170
持分法適用会社に対する持分相当額	△236	△111
その他の包括利益合計	4,950	20,079
包括利益	108,241	135,340
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	107,293	134,435
非支配株主に係る包括利益	948	905

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	137,738	522,922	△3,094	769,176
当期変動額					
剰余金の配当			△43,316		△43,316
親会社株主に帰属する当期純利益			114,334		114,334
自己株式の取得				△3,121	△3,121
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			△3		△3
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△7,705			△7,705
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△7,705	71,015	△3,121	60,187
当期末残高	111,609	130,033	593,937	△6,215	829,364

	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	65,506	△517	△1,063	△111	63,814	75	23,278	856,344
当期変動額								
剰余金の配当								△43,316
親会社株主に帰属する当期純利益								114,334
自己株式の取得								△3,121
自己株式の処分								0
連結範囲の変動								△3
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△7,705
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	19,670	△482	705	207	20,100	—	2,547	22,647
当期変動額合計	19,670	△482	705	207	20,100	—	2,547	82,835
当期末残高	85,176	△1,000	△357	96	83,915	75	25,825	939,180

(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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	151,136	171,343
減価償却費	17,881	19,913
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	9	3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△59	363
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△0	155
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	557	1,226
その他の引当金の増減額 (△は減少)	—	△8
退職給付に係る資産負債の増減額	159	239
受取利息及び受取配当金	△4,100	△5,740
支払利息	13,172	21,759
持分法による投資損益 (△は益)	△236	△1,247
固定資産除却損	2,566	1,625
固定資産売却損益 (△は益)	△82	△61
投資有価証券売却損益 (△は益)	△6,097	△3,841
匿名組合等投資損益 (△は益)	△99	△505
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)	△3,979	△3,187
棚卸資産の増減額 (△は増加)	212,081	164,868
差入保証金の増減額 (△は増加)	△2,605	△2,185
預り保証金の増減額 (△は減少)	5,220	15,469
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△10,035	△57,468
その他の資産の増減額 (△は増加)	9,378	△396
その他の負債の増減額 (△は減少)	6,749	8,269
小計	394,407	330,596
利息及び配当金の受取額	6,237	8,013
利息の支払額	△12,880	△19,832
法人税等の支払額	△34,376	△49,538
営業活動によるキャッシュ・フロー	353,388	269,239
<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	△2,337	△515
定期預金の払戻による収入	115	215
有形固定資産の取得による支出	△364,708	△426,254
固定資産の売却による収入	166	177
無形固定資産の取得による支出	△10,059	△19,810
投資有価証券の取得による支出	△118,553	△105,630
投資有価証券の売却による収入	7,578	4,546
投資有価証券の償還による収入	26,312	45,156
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	△131,847	△22,395
貸付けによる支出	△3,739	△6,742
貸付金の回収による収入	0	2
その他	△5,115	△13,249
投資活動によるキャッシュ・フロー	△602,020	△544,500

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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)	160,461	△165,542
短期社債の純増減額 (△は減少)	29,510	88,850
長期借入れによる収入	223,000	654,862
長期借入金の返済による支出	△103,484	△285,012
社債の発行による収入	62,604	159,135
社債の償還による支出	△30,000	△120,000
自己株式の取得による支出	△0	△3,121
自己株式の売却による収入	—	0
配当金の支払額	△40,632	△43,316
非支配株主からの払込みによる収入	0	1,996
非支配株主への配当金の支払額	△335	△1,128
その他	△532	△14,459
財務活動によるキャッシュ・フロー	300,589	272,264
現金及び現金同等物に係る換算差額	△395	123
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	51,562	△2,872
現金及び現金同等物の期首残高	82,763	134,326
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	52
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△851
現金及び現金同等物の期末残高	134,326	130,655



(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)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において「流動資産」に表示しておりました「商品」は、当連結会計年度において新たに「製品」が発生したため、当連結会計年度より「商品及び製品」に科目名を変更しております。また、前連結会計年度において「流動資産」に表示しておりました「貯蔵品」は、当連結会計年度において新たに「原材料」が発生したため、当連結会計年度より「原材料及び貯蔵品」に科目名を変更しております。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科目名を変更しております。

また、前連結会計年度において、「流動資産」の「その他」に含めていた「営業投資有価証券」は、資産の総額の100分の1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貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示していた30,114百万円は、「営業投資有価証券」9,740百万円、「その他」20,374百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の資産の増減額（△は増加）」に含めていた「営業投資有価証券の増減額（△は増加）」は、金額的重要性が増したため、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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の資産の増減額（△は増加）」に表示していた△656百万円は、「営業投資有価証券の増減額（△は増加）」△10,035百万円、「その他の資産の増減額（△は増加）」9,378百万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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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	1,390,455	1,448,381
期中増減額	57,925	193,628
期末残高	1,448,381	1,642,009
期末時価	1,762,248	1,976,145
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	149,583	179,009
期中増減額	29,425	29,628
期末残高	179,009	208,638
期末時価	268,056	284,458

- (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(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。当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(401,832百万円)による増加、販売用不動産への振替(163,706百万円)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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	64,423	69,729
賃貸費用	31,698	35,694
差額	32,724	34,035
その他損益(△は損失)	△3,064	△1,978
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	3,899	4,080
賃貸費用	5,724	6,251
差額	△1,825	△2,171
その他損益(△は損失)	△1,938	△3,169

- (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                     ・・・不動産投資業務、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 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。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025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	628,049	3,929	53,854	685,834	41,612	727,447	—	727,447
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	9,408	—	401	9,810	4,030	13,840	△13,840	—
計	637,458	3,929	54,256	695,644	45,643	741,287	△13,840	727,447
セグメント利益	198,111	1,090	1,670	200,872	2,137	203,010	△16,184	186,826
セグメント資産	3,066,637	7,931	34,120	3,108,689	126,487	3,235,177	270,891	3,506,068
その他の項目								
減価償却費	15,530	18	1,336	16,885	1,379	18,265	1,648	19,913
持分法適用会 社への投資額	259,024	—	—	259,024	6,229	265,254	△79	265,174
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	413,895	24	2,876	416,796	26,935	443,732	8,200	451,933

(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△16,184百万円には、セグメント間取引消去△790百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,393百万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270,891百万円には、セグメント間取引消去△67,691百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産338,582百万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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	1,093.78円	1,202.76円
1株当たり当期純利益金額	134.42円	150.50円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	134.42円	150.50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2,962千株、当連結会計年度4,618千株であり、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2,710千株、当連結会計年度4,959千株であります。

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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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)	102,341	114,334
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)	102,341	114,334
普通株式の期中平均株式数(千株)	761,308	759,660
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)	△1	△0
(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))	(△1)	(△0)
普通株式増加数(千株)	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。