



2024年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2月12日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社

コード番号 8804 URL <https://tatemono.com>

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 小澤 克人

問合せ先責任者 (役職名) コーポレートコミュニケーション部長 (氏名) 春永 宗俊 TEL 03-3274-1984

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26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)

	営業収益		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	463,724	23.3	79,670	13.0	71,722	3.2	65,882	46.1
2023年12月期	375,946	7.4	70,508	9.4	69,471	9.3	45,084	4.7

(注) 包括利益 2024年12月期 55,764百万円 (△17.4%) 2023年12月期 67,511百万円 (62.2%)

	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	営業収益 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年12月期	315.50	—	12.8	3.6	17.2
2023年12月期	215.82	—	9.6	3.8	18.8

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 819百万円 2023年12月期 3,920百万円

(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	2,081,226	547,524	25.8	2,567.66
2023年12月期	1,905,309	508,035	26.1	2,378.61

(参考) 自己資本 2024年12月期 536,065百万円 2023年12月期 496,900百万円

(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	18,894	△142,089	105,636	111,139
2023年12月期	20,588	△54,069	77,908	127,303

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	%	%
2023年12月期	—	36.00	—	37.00	73.00	15,266	33.8	3.2
2024年12月期	—	37.00	—	58.00	95.00	19,867	30.1	3.8
2025年12月期(予想)	—	48.00	—	49.00	97.00		36.7	

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)

	営業収益		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	503,000	8.5	86,000	7.9	74,000	3.2	55,000	△16.5	264.47

(注) 当社は2024年12月25日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

	Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd.	
新規 4社 (社名)	北青山三丁目プロジェクト特定目的会社	除外 1社 (社名)
	鈴木三栄 (株)	
	TT Investment Holdings Australia Pty Limited	

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2024年12月期	209,167,674株	2023年12月期	209,167,674株
2024年12月期	391,463株	2023年12月期	264,481株
2024年12月期	208,822,307株	2023年12月期	208,900,227株

※当社は株式報酬制度「株式給付信託 (BBT (=Board Benefit Trust))」を導入しており、当該信託が保有する当社株式を期末自己株式数及び期中平均株式数の算定上控除する自己株式に含めております。

※ 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、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。業績予想に関する事項は、添付資料P. 7「1. 経営成績等の概況 (5) 次期の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 5
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 6
(4) 中期経営計画の達成状況	P. 6
(5) 次期の見通し	P. 7
(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	P. 7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 8
3. 連結財務諸表及び主な注記	P. 9
(1) 連結貸借対照表	P. 9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	P. 11
(3) 連結株主資本等変動計算書	P. 13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	P. 15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	P. 17
(継続企業の前提に関する注記)	P. 17
(連結貸借対照表関係)	P. 17
(連結損益計算書関係)	P. 17
(企業結合等関係)	P. 18
(セグメント情報等の注記)	P. 19
(賃貸等不動産関係)	P. 22
(1株当たり情報)	P. 23
(重要な後発事象)	P. 23

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におきましては、住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数が増加したとともに、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却が増加いたしました。この結果、営業収益は4,637億2千4百万円（前期3,759億4千6百万円、前期比23.3%増）、営業利益は796億7千万円（前期705億8百万円、前期比13.0%増）、事業利益は804億8千9百万円（前期744億2千8百万円、前期比8.1%増）、経常利益は717億2千2百万円（前期694億7千1百万円、前期比3.2%増）、また、投資有価証券の一部売却に伴う利益を計上したこと等により、親会社株主に帰属する当期純利益は658億8千2百万円（前期450億8千4百万円、前期比46.1%増）となりました。

（注）事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

各セグメントの業績は以下の通りであります。

<ビル事業>

大規模再開発プロジェクトについては、「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A地区・B地区）」（東京都中央区）のA地区及び「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）において新築工事が着工し、竣工に向けて着実に事業が進捗いたしました。投資家向け売却用物件等については、物流施設「T-LOGI 福岡アイランドシティ」（福岡市東区）など4物件を竣工させたほか、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズ、商業施設等、多様なアセットタイプの開発を積極的に推進いたしました。また、ヒルトンのフラッグシップ・ブランドとして京都初進出となる「ヒルトン京都」（京都市中京区）を開業いたしました。

当連結会計年度におきましては、ビル賃貸が堅調に推移するとともに、不動産売上において、投資家向け物件売却として「T-LOGI 一宮」（愛知県一宮市）、「T-LOGI 綾瀬」（神奈川県綾瀬市）等を収益に計上した一方で、固定資産の取得により流通税等の費用が一時的に増加いたしました。この結果、営業収益は1,765億7千3百万円（前期1,552億5千6百万円、前期比13.7%増）、営業利益は413億9千9百万円（前期384億8千3百万円、前期比7.6%増）、事業利益は419億3千万円（前期401億5千3百万円、前期比4.4%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 1,040,870㎡ (うち転貸面積 67,227㎡)	78,275	建物賃貸面積 1,038,497㎡ (うち転貸面積 66,704㎡)	81,421
不動産売上	8件	38,643	10件	53,215
管理受託等	—	38,337	—	41,936
営業収益計	—	155,256	—	176,573
営業利益	—	38,483	—	41,399
事業利益	—	40,153	—	41,930

<住宅事業>

分譲マンションについては、都心部における大規模マンション建替事業の先行事例の一つである「Brillia Tower 浜離宮」(東京都港区)、「フォーシーズンズホテル」と一体の超高層複合タワーとして開発した分譲マンション「Brillia Tower 堂島」(大阪市北区)等を収益に計上するとともに、三越千葉店跡地の大規模免震タワーマンション「Brillia Tower 千葉」(千葉市中央区)等の販売を開始いたしました。また、投資家向け売却用物件については、賃貸マンション「Brillia ist」シリーズにおいて開発を積極的に推進し、「Brillia ist 大井町」(東京都品川区)、「Brillia ist 上野稲荷町」(東京都台東区)等を竣工させました。

当連結会計年度におきましては、住宅分譲において、上記の収益計上物件のほか「HARUMI FLAG」(東京都中央区)、「Brillia Tower 池袋 West」(東京都豊島区)等を収益に計上いたしました。また、不動産売上において、投資家向け物件売却として「グレイプス 浅草」(東京都台東区)、「THE CROSS SITE 登戸」(川崎市多摩区)等を収益に計上いたしました。この結果、営業収益は2,114億8千1百万円(前期1,341億4千万円、前期比57.7%増)、営業利益は381億5千万円(前期271億5千5百万円、前期比40.5%増)、事業利益は376億3千7百万円(前期271億4千9百万円、前期比38.6%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,058戸	84,029	1,711戸	157,638
不動産売上	—	20,664	—	24,444
住宅賃貸	建物賃貸面積 117,973㎡	5,948	建物賃貸面積 139,162㎡	5,941
マンション管理受託	管理戸数 99,083戸	14,321	管理戸数 100,260戸	14,574
その他	—	9,176	—	8,881
営業収益計	—	134,140	—	211,481
営業利益	—	27,155	—	38,150
事業利益	—	27,149	—	37,637

<アセットサービス事業>

東京建物不動産販売(株)が展開する仲介事業については、Brillia二次流通の仲介案件拡大及び法人のお客様との関係強化、投資家との取引拡大等により、更なる収益力の強化を図りました。また、同社によるアセットソリューション事業については、仲介事業との連携や既存の取引先への営業強化等により、販売用不動産の取得・売却が順調に進捗いたしました。日本パーキング(株)が展開する駐車場事業については、収益向上のため大型駐車場を中心とした新規施設の開発・受託に努めるとともに、顧客サービス向上に向けて駐車場システムの高機能化や駐車場品質の向上に取り組ましました。

当連結会計年度におきましては、仲介及び駐車場運営が堅調に推移した一方で、アセットソリューションにおいて、投資家向け物件売却による不動産売上が減少いたしました。この結果、営業収益は547億4千2百万円（前期638億円、前期比14.2%減）、営業利益及び事業利益は115億3千7百万円（前期129億7百万円、前期比10.6%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,097件	5,499	1,128件	6,329
アセットソリューション(注)	—	29,999	—	19,228
賃貸管理等	—	4,567	—	4,521
駐車場運営	車室数 82,542室	23,734	車室数 86,792室	24,663
営業収益計	—	63,800	—	54,742
営業利益	—	12,907	—	11,537
事業利益	—	12,907	—	11,537

(注) 取得した不動産の付加価値を向上させて再販する買取再販業務を主に行っております。

<その他事業>

クオリティライフ事業については、東京建物リゾート(株)が展開する愛犬同伴型リゾートホテル「レジーナリゾート」及びゴルフ場において高い稼働率を維持するとともに、温浴施設「おふろの王様」において安定的な来館者数を確保し、売上は堅調に推移いたしました。また、サウナを中心に多様なリラクゼーション体験を提供する新しい形態の都市型スパ「TOTOPA 都立明治公園店」(東京都新宿区)を開業したほか、「ホテルレジーナ 河口湖」(山梨県南都留郡)及び「おふろの王様 志木店」(埼玉県志木市)においてリノベーション工事を実施するなど、将来の成長に向けた投資を実施いたしました。海外事業については、米国では賃貸住宅開発事業「Vista Highlands プロジェクト」(コロラド州)、タイでは物流倉庫開発事業「メトロキャットプロジェクト」(サムットプラカーン県)、オーストラリアのニューサウスウェールズ州シドニーでは分譲住宅開発事業「Alex & Willow プロジェクト」に参画するなど、成長市場において積極的に事業展開いたしました。

当連結会計年度におきましては、クオリティライフ事業において、リゾート施設の稼働が堅調に推移した一方で、前連結会計年度に保育事業及び人材派遣事業の運営子会社の全株式を譲渡した影響等により、収益が減少いたしました。また、その他の海外事業において持分法による投資利益が減少いたしました。この結果、営業収益は209億2千6百万円(前期227億4千8百万円、前期比8.0%減)、営業利益は13億8千8百万円(前期22億4百万円、前期比37.0%減)、事業利益は21億9千万円(前期44億6千万円、前期比50.9%減)となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	18,582	15,286
その他	4,166	5,640
営業収益計	22,748	20,926
営業利益	2,204	1,388
事業利益	4,460	2,190

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は2兆812億2千6百万円となり、前連結会計年度末比で1,759億1千6百万円の増加となりました。これは、販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用不動産含む)及び有形固定資産の増加があったこと等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆5,337億2百万円となり、前連結会計年度末比で1,364億2千8百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があったこと等によるものであります。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は1兆2,123億4千5百万円となり、前連結会計年度末比で1,233億3千8百万円の増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は5,475億2千4百万円となり、前連結会計年度末比で394億8千8百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加があったこと等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連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により188億9千4百万円増加、投資活動により1,420億8千9百万円減少、財務活動により1,056億3千6百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で161億6千3百万円減少し、1,111億3千9百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、188億9千4百万円（前期比16億9千4百万円減少）となりました。これは主に、棚卸資産の増加による資金の減少があった一方で、税金等調整前当期純利益による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、1,420億8千9百万円（前期比880億2千万円減少）となりました。これは主に、投資有価証券の売却による資金の増加があった一方で、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、1,056億3千6百万円（前期比277億2千7百万円増加）となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

(4) 中期経営計画の達成状況

当社グループは、当連結会計年度を最終年度とするグループ中期経営計画（2020～2024年度）において、資本効率・財務指針の指標としたROE8～10%、D/Eレシオ2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率12倍程度を適切にコントロールしたうえで、利益目標として掲げた連結事業利益750億円の達成に向けて、計画に基づく重点戦略を推進してまいりました。

当連結会計年度の実績は以下の通りとなり、資本効率の向上と財務規律の堅持を両立したうえで、着実に重点戦略を推進した結果、目標を上回る利益成長を達成いたしました。

	当初計画		当連結会計年度実績	
利益目標	連結事業利益	750億円	連結事業利益	804億円
資本効率	ROE	8～10%	ROE	12.8%
財務指針	D/Eレシオ	2.4倍程度	D/Eレシオ	2.3倍
	有利子負債/EBITDA倍率	12倍程度	有利子負債/EBITDA倍率	11.2倍

(注) 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

当社グループは、引き続き、グループ長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」における「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立していくことで、2030年に連結事業利益1,200億円の達成とSDGs達成への貢献を果たすべく、2025～2027年度を対象としたグループ中期経営計画を策定いたしました。

詳細につきましては、2025年1月16日に公表いたしました「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

(5) 次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	503,000百万円	463,724百万円	+39,275百万円
営業利益	86,000百万円	79,670百万円	+6,329百万円
事業利益	85,500百万円	79,326百万円	+6,173百万円
経常利益	74,000百万円	71,722百万円	+2,277百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	55,000百万円	65,882百万円	△10,882百万円

(注) 1. 固定資産の機動的売却や海外事業における投資スキームの多様化への対応のため、グループ中期経営計画(2025~2027年度)において、事業利益の定義を以下の通り変更しております。

事業利益=営業利益+持分法投資損益等+固定資産売却損益

なお、持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含んでおります。

2. 当連結会計年度の事業利益は、本定義に基づき、記載しております。

次期につきましては、ビル事業及び住宅事業における投資家向け物件売却による不動産売上の増加等により、営業収益は503,000百万円、営業利益は86,000百万円、事業利益は85,500百万円となり、当期と比較して増収増益となる見通しであります。

(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、持続的・安定的な利益成長に向けた投資を通じ、中長期的に株主価値向上を図るとともに、事業環境、財務状況等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。

当期末の配当は、経営実績に鑑み、従来予想から1株当たり5円増配し、1株当たり58円(1株当たり年間配当金95円)、配当性向は30.1%を予定しております。

次期の配当については、グループ中期経営計画(2025~2027年度)で掲げる“2027年度の連結配当性向40%”とする株主還元方針および次期の業績見通しを総合的に勘案した結果、年間配当金を1株当たり97円(1株当たり中間配当金48円)、配当性向は36.7%を予定しております。

なお、2024年12月25日開催の取締役会において、資本効率向上と株主還元拡充を図るため、150万株(30億円)を上限とする自己株式の取得を決議しており、上記の次期配当と本自己株式の取得をあわせた次期の総還元性向は42.1%となる予定であります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

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	127,305	111,141
受取手形、営業未収入金及び契約資産	13,887	15,057
販売用不動産	232,478	※1 261,318
仕掛販売用不動産	166,181	168,514
開発用不動産	100,339	138,095
その他	52,296	36,623
貸倒引当金	△23	△22
流動資産合計	692,464	730,727
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	397,020	437,718
減価償却累計額	△183,025	△194,369
建物及び構築物（純額）	213,994	243,349
土地	529,506	617,042
建設仮勘定	89,428	101,213
その他	31,920	36,022
減価償却累計額	△21,284	△23,014
その他（純額）	10,635	13,008
有形固定資産合計	843,565	※1 974,614
無形固定資産		
借地権	127,628	124,337
のれん	1,486	11,391
その他	2,509	1,544
無形固定資産合計	131,624	※1 137,273
投資その他の資産		
投資有価証券	153,814	139,265
匿名組合出資金	2,598	12,538
長期貸付金	4,025	9,274
繰延税金資産	2,327	2,071
敷金及び保証金	20,671	20,693
退職給付に係る資産	1,561	1,763
その他	52,711	54,627
貸倒引当金	△55	△1,623
投資その他の資産合計	237,655	238,610
固定資産合計	1,212,845	1,350,498
資産合計	1,905,309	2,081,226

(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	56,754	80,949
コマーシャル・ペーパー	50,000	66,000
1年内償還予定の社債	10,000	20,000
未払金	17,343	19,434
未払法人税等	17,449	20,031
完成工事補償引当金	8	10
賞与引当金	1,001	1,032
役員賞与引当金	2	4
不動産特定共同事業出資受入金	11,300	6,300
その他	76,198	84,025
流動負債合計	240,057	297,789
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	715,223	798,570
繰延税金負債	23,999	28,202
再評価に係る繰延税金負債	27,274	27,274
役員株式給付引当金	282	410
役員退職慰労引当金	97	92
受入敷金保証金	77,764	79,950
退職給付に係る負債	14,104	13,943
不動産特定共同事業出資受入金	10,447	14,806
その他	33,022	27,660
固定負債合計	1,157,216	1,235,913
負債合計	1,397,274	1,533,702
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,262
利益剰余金	219,528	269,936
自己株式	△421	△747
株主資本合計	377,821	427,902
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	71,526	57,551
土地再評価差額金	43,187	43,187
為替換算調整勘定	5,011	7,865
退職給付に係る調整累計額	△647	△443
その他の包括利益累計額合計	119,078	108,162
非支配株主持分	11,135	11,458
純資産合計	508,035	547,524
負債純資産合計	1,905,309	2,081,226

(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	375,946	463,724
営業原価	266,829	337,087
営業総利益	109,116	126,636
販売費及び一般管理費	38,608	46,966
営業利益	70,508	79,670
営業外収益		
受取利息	251	459
受取配当金	4,556	4,433
持分法による投資利益	3,920	819
為替差益	—	2,159
その他	481	490
営業外収益合計	9,209	8,361
営業外費用		
支払利息	7,262	9,413
借入手数料	974	988
社債発行費	105	61
為替差損	1,250	—
不動産特定共同事業分配金	87	4,375
その他	565	1,470
営業外費用合計	10,246	16,309
経常利益	69,471	71,722
特別利益		
固定資産売却益	241	1
投資有価証券売却益	—	26,827
関係会社株式売却益	498	—
関係会社出資金売却益	2,265	1,103
特別利益合計	3,004	27,933
特別損失		
固定資産売却損	—	1
固定資産除却損	150	159
減損損失	157	338
建替関連損失	—	※ 931
投資有価証券評価損	—	46
関係会社株式売却損	43	156
合弁契約解消損失	3,712	—
貸倒引当金繰入額	—	1,568
特別損失合計	4,064	3,201
税金等調整前当期純利益	68,411	96,454
法人税、住民税及び事業税	26,202	30,145
法人税等調整額	△3,634	△496
法人税等合計	22,568	29,649
当期純利益	45,843	66,804
非支配株主に帰属する当期純利益	758	922
親会社株主に帰属する当期純利益	45,084	65,882

(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	45,843	66,804
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21,728	△14,097
為替換算調整勘定	2,196	1,703
退職給付に係る調整額	△465	202
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,790	1,150
その他の包括利益合計	21,668	△11,040
包括利益	67,511	55,764
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	66,217	54,966
非支配株主に係る包括利益	1,294	798

(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	92,451	66,539	189,501	△443	348,048
当期変動額					
剰余金の配当			△15,057		△15,057
親会社株主に帰属する当期純利益			45,084		45,084
自己株式の取得				△3	△3
自己株式の処分		0		26	26
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△276			△276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△276	30,026	22	29,772
当期末残高	92,451	66,262	219,528	△421	377,821

	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	土地再評価差額金	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	50,332	43,187	4,604	△179	97,945	10,843	456,838
当期変動額							
剰余金の配当							△15,057
親会社株主に帰属する当期純利益							45,084
自己株式の取得							△3
自己株式の処分							26
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,194	—	406	△467	21,133	291	21,424
当期変動額合計	21,194	—	406	△467	21,133	291	51,197
当期末残高	71,526	43,187	5,011	△647	119,078	11,135	508,035

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	92,451	66,262	219,528	△421	377,821
当期変動額					
剰余金の配当			△15,475		△15,475
親会社株主に帰属する当期純利益			65,882		65,882
自己株式の取得				△344	△344
自己株式の処分		0		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	—	0	50,407	△325	50,081
当期末残高	92,451	66,262	269,936	△747	427,902

	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	土地再評価 差額金	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	71,526	43,187	5,011	△647	119,078	11,135	508,035
当期変動額							
剰余金の配当							△15,475
親会社株主に帰属する当期純利益							65,882
自己株式の取得							△344
自己株式の処分							18
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△13,974	—	2,854	204	△10,916	323	△10,593
当期変動額合計	△13,974	—	2,854	204	△10,916	323	39,488
当期末残高	57,551	43,187	7,865	△443	108,162	11,458	547,524

(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	68,411	96,454
減価償却費	20,457	22,390
減損損失	157	338
建替関連損失	—	931
のれん償却額	229	235
持分法による投資損益 (△は益)	△3,920	△819
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△107	1,567
賞与引当金の増減額 (△は減少)	104	30
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	2
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	22	128
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△1	△4
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△34	△74
受取利息及び受取配当金	△4,807	△4,892
支払利息	7,262	9,413
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	46
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△26,827
関係会社株式売却損益 (△は益)	△454	156
関係会社出資金売却損益 (△は益)	△2,265	△1,103
合弁契約解消損失	3,712	—
固定資産除売却損益 (△は益)	△90	158
売上債権の増減額 (△は増加)	9	△1,122
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△73,779	△52,722
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△673	1,767
仕入債務の増減額 (△は減少)	809	193
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	589	△10
預り金の増減額 (△は減少)	△1,593	4,079
受取補償金	5,079	—
その他	14,713	2,195
小計	33,830	52,513
利息及び配当金の受取額	7,491	6,612
利息の支払額	△7,035	△8,901
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△13,697	△31,329
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,588	18,894

(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)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	7,641	29,615
投資有価証券の取得による支出	△3,330	△10,383
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△27,671
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,229	—
関係会社出資金の取得による支出	—	△2,571
関係会社出資金の売却による収入	—	15,786
匿名組合出資金の払戻による収入	1,085	456
匿名組合出資金の払込による支出	△16	△10,399
固定資産の売却による収入	703	2
固定資産の取得による支出	△44,796	△125,152
貸付けによる支出	△17,669	△6,912
貸付金の回収による収入	—	1,362
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	63	△621
債務保証の履行による支出	—	△7,241
その他	1,019	1,640
投資活動によるキャッシュ・フロー	△54,069	△142,089
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)	△0	△106
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	—	16,000
長期借入れによる収入	137,400	164,000
長期借入金の返済による支出	△52,127	△56,653
長期末払金の返済による支出	△202	△202
社債の発行による収入	20,000	10,000
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△722	—
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△3	△344
配当金の支払額	△15,047	△15,462
非支配株主への配当金の支払額	△636	△499
非支配株主からの払込みによる収入	40	—
その他	△789	△1,095
財務活動によるキャッシュ・フロー	77,908	105,636
現金及び現金同等物に係る換算差額	435	1,395
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	44,864	△16,163
現金及び現金同等物の期首残高	82,439	127,303
現金及び現金同等物の期末残高	127,303	111,139

(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。

(連結貸借対照表関係)

※1. 当連結会計年度において、有形固定資産15,271百万円、無形固定資産3,180百万円を保有目的の変更により、販売用不動産18,451百万円に振替えております。

2. 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	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)
マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証	769 百万円	3,885 百万円
在外関連会社の借入金に対する 債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd. (注)	2,324	—
SC Asset Three Company Limited	1,876	912
XW BP2 Company Limited	—	754
XW EEC1 Company Limited	—	436
SC CD3 Company Limited	—	823
SC L1 Company Limited	—	848
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,757	1,684
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	6,758	9,376

(注) 当連結会計年度において、持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、本プロジェクト会社という。)の借入金に対して行っていた債務保証を当社が履行いたしました。この結果、本プロジェクト会社に対する求償債権7,321百万円が生じております。

なお、本プロジェクト会社は実質的な債務超過であるため、「持分法会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第9号)に基づき、投資有価証券をゼロとしたうえで、投資額を超える部分にあたる5,753百万円については、求償債権から減額しております。

また、上記処理の結果残った求償債権1,568百万円(投資その他の資産(その他)に計上)に対して、貸倒引当金を計上しております。

(連結損益計算書関係)

※建替関連損失

賃貸ビルの建替計画に伴う損失であり、内訳は次の通りであります。

減損損失(注)	931 百万円
計	931 百万円

(注) 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、建替予定の資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を建替関連損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定をしており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

主な用途	種類	場所	建替関連損失 (百万円)
賃貸ビル	建物及び構築物他	東京都渋谷区	931

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2024年10月24日開催の取締役会において、鈴木三栄株式会社の全株式を取得して完全子会社化することについて決議し、2024年12月5日付で株式譲渡契約を締結、2024年12月20日付で全株式を取得いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 鈴木三栄株式会社
事業の内容 不動産賃貸事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの重要事業として位置づけておりますビル事業のさらなる拡大を図るためであります。

(3) 企業結合日

2024年12月20日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

2024年12月期末をみなし取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	46,922百万円
取得原価		46,922百万円

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

デューデリジェンス費用等 25百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

9,964百万円

(2) 発生原因

取得原価が、受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回るため、その超過額をのれんとして処理しております。

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	15,539百万円
固定資産	36,473百万円
資産合計	52,013百万円

流動負債	3,896百万円
固定負債	11,159百万円
負債合計	15,056百万円

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業内容に応じた事業本部を置き、各事業本部は、取り扱う事業について包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・販売・賃貸・運営・管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション等の開発・分譲・販売・賃貸・管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の売買・仲介・コンサルティング及び駐車場の開発・運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	155,256	134,140	63,800	353,198	22,748	375,946	—	375,946
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,021	383	1,791	3,197	138	3,335	△3,335	—
計	156,278	134,524	65,592	356,395	22,886	379,282	△3,335	375,946
セグメント利益（事業利益）								
営業利益	38,483	27,155	12,907	78,546	2,204	80,750	△10,242	70,508
持分法による投資損益	1,670	△6	—	1,664	2,256	3,920	—	3,920
計	40,153	27,149	12,907	80,210	4,460	84,670	△10,242	74,428
セグメント資産	1,210,526	298,805	87,764	1,597,096	126,056	1,723,152	182,156	1,905,309
その他の項目								
減価償却費	14,933	1,805	2,508	19,248	996	20,244	213	20,457
持分法適用会社への投資額	1,653	—	—	1,653	26,266	27,920	—	27,920
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	40,710	884	1,307	42,902	2,522	45,425	86	45,512

(注) 1. 「その他事業」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、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額△10,242百万円には、セグメント間取引消去72百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△10,314百万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費であります。

(2) セグメント資産の調整額182,156百万円には、全社資産272,891百万円、セグメント間消去△90,734百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

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 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	176,573	211,481	54,742	442,797	20,926	463,724	—	463,724
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	999	600	5,464	7,064	218	7,282	△7,282	—
計	177,573	212,081	60,206	449,861	21,145	471,006	△7,282	463,724
セグメント利益 (事業利益)								
営業利益	41,399	38,150	11,537	91,088	1,388	92,476	△12,806	79,670
持分法による投資損益	530	△513	—	16	802	819	—	819
計	41,930	37,637	11,537	91,105	2,190	93,296	△12,806	80,489
セグメント資産	1,422,600	298,963	98,436	1,820,000	151,342	1,971,342	109,884	2,081,226
その他の項目								
減価償却費	16,213	2,086	2,638	20,937	1,236	22,173	216	22,390
持分法適用会社への投資額	388	—	—	388	38,138	38,526	—	38,526
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	163,808	1,134	2,095	167,038	5,524	172,563	1,256	173,820

- (注) 1. 「その他事業」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、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。
2. (1) セグメント利益の調整額△12,806百万円には、セグメント間取引消去△242百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△12,563百万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費であります。
- (2) セグメント資産の調整額109,884百万円には、全社資産205,414百万円、セグメント間消去△95,530百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

【関連情報】

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. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報 2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益の金額が、連結損益計算書の営業収益の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が、連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
減損損失	－	－	157	157	－	157	－	157

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				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業 (注)	住宅事業	アセットサービス事業	計				
減損損失	931	－	334	1,265	4	1,270	－	1,270

(注) 建替関連損失として計上した931百万円を含んでおります。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

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				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
当期償却額	177	51	－	229	－	229	－	229
当期末残高	1,333	153	－	1,486	－	1,486	－	1,486

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				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
当期償却額	178	51	－	229	5	235	－	235
当期末残高	11,120	102	－	11,222	168	11,391	－	11,391

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

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、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、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	692,631
		期中増減額	9,324
		期末残高	701,955
	期末時価	1,196,349	1,286,208
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	198,568
		期中増減額	16,891
		期末残高	215,459
	期末時価	250,481	297,121

(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を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(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	2,378.61円	2,567.66円
1株当たり当期純利益	215.82円	315.50円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び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す。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては225千株、当連結会計年度においては351千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては229千株、当連結会計年度においては305千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、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		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	45,084	65,882
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(百万円)	45,084	65,882
普通株式の期中平均株式数(千株)	208,900	208,822

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	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)
純資産の部の合計額(百万円)	508,035	547,524
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	11,135	11,458
(うち非支配株主持分(百万円))	11,135	11,458
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	496,900	536,065
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	208,903	208,776

(重要な後発事象)

該当事項はありません。