



## 2025年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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) 執行役員 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 2026年3月26日

配当支払開始予定日 2026年3月27日

有価証券報告書提出予定日 2026年3月23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）

	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	％
2025年12月期	474,586	2.3	95,763	20.2	78,187	9.0	58,879	△10.6
2024年12月期	463,724	23.3	79,670	13.0	71,722	3.2	65,882	46.1

（注）包括利益 2025年12月期 81,558百万円（46.3％） 2024年12月期 55,764百万円（△17.4％）

	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	営業収益 営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2025年12月期	283.08	—	10.4	3.6	20.2
2024年12月期	315.50	—	12.8	3.6	17.2

（参考）持分法投資損益 2025年12月期 △6,870百万円 2024年12月期 819百万円

#### （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	2,272,720	603,137	26.0	2,846.85
2024年12月期	2,081,226	547,524	25.8	2,567.66

（参考）自己資本 2025年12月期 591,024百万円 2024年12月期 536,065百万円

#### （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	32,106	△97,408	104,166	152,292
2024年12月期	18,894	△142,089	105,636	111,139

### 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	—	37.00	—	58.00	95.00	19,867	30.1	3.8
2025年12月期	—	48.00	—	57.00	105.00	21,849	37.1	3.9
2026年12月期（予想）	—	61.00	—	61.00	122.00		40.2	

### 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）

	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	524,000	10.4	100,000	4.4	80,500	3.0	63,000	7.0	303.46

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有

新規 4社（社名）	新小山カントリー倶楽部（株）	除外 一社（社名）
	WonderScape（株）	
	TT 899 Collins Street Trust	
	Tokyo Tatemono UK Ltd.	

(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	207,978,574株	2024年12月期	209,167,674株
② 期末自己株式数	2025年12月期	372,008株	2024年12月期	391,463株
③ 期中平均株式数	2025年12月期	207,994,450株	2024年12月期	208,822,307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. 8「1. 経営成績等の概況（4）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. 7
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	P. 7
(4) 次期の見通し .....	P. 8
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	P. 8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	P. 9
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	P. 10
(1) 連結貸借対照表 .....	P. 10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	P. 12
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	P. 14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	P. 16
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	P. 18
(継続企業の前提に関する注記) .....	P. 18
(追加情報) .....	P. 18
(連結貸借対照表関係) .....	P. 18
(連結損益計算書関係) .....	P. 19
(セグメント情報等の注記) .....	P. 20
(賃貸等不動産関係) .....	P. 25
(1株当たり情報) .....	P. 26
(重要な後発事象) .....	P. 26

## 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売上が減少した一方、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4,745億8千6百万円（前期4,637億2千4百万円、前期比2.3%増）、営業利益は957億6千3百万円（前期796億7千万円、前期比20.2%増）、事業利益は894億1千9百万円（前期793億2千6百万円、前期比12.7%増）、経常利益は781億8千7百万円（前期717億2千2百万円、前期比9.0%増）となりました。また、前期に政策保有株式を売却した反動等により、親会社株主に帰属する当期純利益は588億7千9百万円（前期658億8千2百万円、前期比10.6%減）となりました。

（注）当連結会計年度より、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、事業利益の定義を以下の通り変更しております。

変更前：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

変更後：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

なお、前連結会計年度の事業利益は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

各セグメントの業績は以下の通りであります。

## &lt;ビル事業&gt;

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）において、街区名称を「TOFROM YAESU」に、建物名称をA地区は「TOFROM YAESU THE FRONT」、B地区は「TOFROM YAESU TOWER」にそれぞれ決定し、2026年の竣工に向けて事業を順調に進めました。投資家向け売却用物件等については、物流施設「T-LOGI 相模原」（相模原市中央区）を竣工させたほか、地域密着型商業施設「minanoba 相模原」（相模原市南区）が開業いたしました。また、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズ、都市型・リゾート型のホテル等、多様なアセットタイプの開発を積極的に推進するとともに、「グランフロント大阪」（大阪市北区）、「ホテルグレイスリー浅草」（東京都台東区）等を売却し、収益に計上いたしました。

当連結会計年度におきましては、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移するとともに、不動産売上において、上記投資家向け売却用物件を収益計上した結果、営業収益は2,201億7千7百万円（前期1,765億7千3百万円、前期比24.7%増）、営業利益は670億5千9百万円（前期413億9千9百万円、前期比62.0%増）、事業利益は673億6千3百万円（前期419億3千万円、前期比60.7%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・施設運営	建物賃貸面積 1,038,497㎡ (うち転貸面積 66,704㎡)	84,122	建物賃貸面積 1,122,379㎡ (うち転貸面積 66,186㎡)	94,434
不動産売上	—	53,215	—	86,162
管理受託等	—	39,235	—	39,581
営業収益計	—	176,573	—	220,177
営業利益	—	41,399	—	67,059
事業利益	—	41,930	—	67,363

- (注) 1. 当連結会計年度より、「ビル賃貸」から「ビル賃貸・施設運営」に区分名称を変更しております。
2. 当連結会計年度より、自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を、「管理受託等」から「ビル賃貸・施設運営」に変更しております。なお、上記は建物賃貸面積には含めておりません。
3. 前連結会計年度の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

## &lt;住宅事業&gt;

分譲マンションについては、環境性能最高ランク『ZEH-M』に適合する大規模建築物として日本で初めて竣工した「Brillia 深沢八丁目」(東京都世田谷区)、箕面船場阪大前駅ペデストリアンデッキ直結のタワーマンション「Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL」(大阪府箕面市)等を収益に計上するとともに、乃木坂駅直結のタワーマンション「Brillia Tower 乃木坂」(東京都港区)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等については、賃貸マンション「Brillia ist」シリーズの開発を推進し、「Brillia ist 池尻大橋」(東京都目黒区)、「Brillia ist 墨田曳舟」(東京都墨田区)等を竣工させるとともに、「(仮称)白金台5丁目マンション計画」(東京都港区)、「Brillia ist 町屋」(東京都荒川区)等を売却し、収益に計上いたしました。

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 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING TERRACE」(東京都多摩市)等を収益に計上した一方で、前期に大型マンションを収益計上した影響等により、前期比で減収減益となりました。この結果、営業収益は1,651億3千9百万円(前期2,114億8千1百万円、前期比21.9%減)、営業利益は255億6千9百万円(前期381億5千万円、前期比33.0%減)、事業利益は255億6千9百万円(前期376億3千6百万円、前期比32.1%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)
住宅分譲	1,711戸	157,638	1,287戸	97,216
不動産売上	—	24,444	—	37,657
住宅賃貸	建物賃貸面積 139,162㎡	5,941	建物賃貸面積 133,122㎡	6,617
マンション管理受託	管理戸数 100,260戸	14,574	管理戸数 99,619戸	14,733
その他	—	8,881	—	8,913
営業収益計	—	211,481	—	165,139
営業利益	—	38,150	—	25,569
事業利益	—	37,636	—	25,569

## ＜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、リテール仲介において都心マンションの取引価格上昇を背景に収益が拡大しました。法人仲介では投資家向け取引等の拡大により収益が順調に伸長しました。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、仲介事業との連携強化等により販売用不動産の取得が順調に推移するとともに、売却においては不動産投資市場の旺盛な需要に支えられ高い利益率を確保いたしました。日本パーキング(株)が展開する駐車場事業については、更なる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・受託を推進するとともに、コールセンター業務の強化や会員サービスの導入など、利用者サービスの品質向上に努めました。

当連結会計年度におきましては、上記の結果、営業収益は634億5千4百万円（前期547億4千2百万円、前期比15.9%増）、営業利益は114億8千2百万円（前期115億3千7百万円、前期比0.5%減）、事業利益は114億9千4百万円（前期115億3千7百万円、前期比0.4%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	1,128件	6,329	1,077件	6,680
アセットソリューション（注）	—	19,228	—	27,314
賃貸管理等	—	4,521	—	4,656
駐車場運営	車室数 86,792室	24,663	車室数 91,650室	24,803
営業収益計	—	54,742	—	63,454
営業利益	—	11,537	—	11,482
事業利益	—	11,537	—	11,494

（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。

## &lt;その他事業&gt;

体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業）については、東京建物リゾート(株)において、愛犬同伴型ラグジュアリーリゾートホテル「レジーナリゾート山中湖」（山梨県南都留郡）及び「レジーナリゾート由布院」（大分県由布市）を新規開業するとともに、新たにゴルフ場「小山ゴルフクラブ」（栃木県小山市）を取得し、運営を開始いたしました。また、新たな取り組みとして、「おふろの王様 志木店」の隣接地でゴルフ練習場「SHOT BASE志木」（埼玉県志木市）を開業いたしました。そのほか温浴施設においては、リノベーション工事など将来の成長に向けた投資を実施いたしました。ファンド事業（旧資産運用事業）については、(株)東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントが資産運用を行う日本プライムリアルティ投資法人が、「グランフロント大阪」（大阪府北区）および「FUNDES蒲田」（東京都大田区）等を含む複数物件を取得したほか、東京建物不動産投資顧問(株)が外部の投資顧問会社と共同で組成した私募ファンドが、当社の開発した物流施設を取得するなど、グループAUM（運用資産残高）の拡大と運用受託報酬の収益向上に注力いたしました。海外事業については、米国における事業展開の加速に向け6月に現地法人「Tokyo Tatemono US Ltd.」の営業を開始し、サンディエゴの賃貸住宅開発事業

「Campanile at SDSUプロジェクト」など8プロジェクトに参画いたしました。このほか、オーストラリアのメルボルンでは賃貸住宅開発事業「899 Collins Streetプロジェクト」に、タイのバンコクでは分譲マンション開発事業「スティール スクンヴィット20プロジェクト」に、また英国のロンドンではオフィス大規模改修事業「125 Shaftesbury Avenueプロジェクト」に参画するなど、積極的に事業展開いたしました。一方、中国事業に係る持分法適用関連会社が保有する一部の債権において、回収可能性が低下していることから、当該債権に貸倒引当金を認識したうえで、持分法による投資損失を計上いたしました。

当連結会計年度におきましては、上記の結果、営業収益は258億1千4百万円（前期209億2千6百万円、前期比23.4%増）、営業利益は41億7千2百万円（前期13億8千8百万円、前期比200.5%増）、事業損失は25億1千2百万円（前期 事業利益10億2千8百万円）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)
体験型施設運営事業	15,286	16,599
その他	5,640	9,215
営業収益計	20,926	25,814
営業利益	1,388	4,172
事業利益又は事業損失(△)	1,028	△2,512



## (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2兆2,727億2千万円となり、前連結会計年度末比で1,914億9千3百万円の増加となりました。これは、投資有価証券、建設仮勘定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1兆6,695億8千2百万円となり、前連結会計年度末比で1,358億7千9百万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1兆3,454億9千7百万円となり、前連結会計年度末比で1,331億5千2百万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6,031億3千7百万円となり、前連結会計年度末比で556億1千3百万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321億6百万円増加、投資活動により974億8百万円減少、財務活動により1,041億6千6百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で411億5千2百万円増加し、1,522億9千2百万円となりました。

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、321億6百万円（前期比132億1千2百万円増加）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、974億8百万円（前期比446億8千1百万円増加）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、1,041億6千6百万円（前期比14億6千9百万円減少）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) 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	524,000百万円	474,586百万円	+49,413百万円
営 業 利 益	100,000百万円	95,763百万円	+4,236百万円
事 業 利 益	102,000百万円	89,419百万円	+12,580百万円
経 常 利 益	80,500百万円	78,187百万円	+2,312百万円
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	63,000百万円	58,879百万円	+4,120百万円

次期につきましては、ビル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524,000百万円、営業利益は100,000百万円、事業利益は102,000百万円となり、当期と比較して増収増益となる見通しであります。

## (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、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、当期の連結業績が予想を上回ったことを勘案し、従来予想から1株当たり2円増配し、1株当たり57円（1株当たり年間配当金105円）、配当性向は37.1%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122円（1株当たり中間配当金61円）、配当性向は40.2%を予定しております。

## 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 (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	111,141	152,294
受取手形、営業未収入金及び契約資産	15,057	16,653
販売用不動産	※1 261,318	※1 271,892
仕掛販売用不動産	307,858	※1 340,230
その他	35,375	45,831
貸倒引当金	△22	△37
流動資産合計	730,727	826,865
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	437,718	439,441
減価償却累計額	△194,369	△204,434
建物及び構築物（純額）	243,349	235,007
土地	617,042	613,321
建設仮勘定	101,213	144,245
その他	36,022	37,071
減価償却累計額	△23,014	△24,516
その他（純額）	13,008	12,555
有形固定資産合計	※1 974,614	※1 1,005,129
無形固定資産		
借地権	124,337	123,989
のれん	11,391	10,655
その他	1,544	1,896
無形固定資産合計	※1 137,273	136,541
投資その他の資産		
投資有価証券	139,265	197,720
匿名組合出資金	12,538	22,956
長期貸付金	9,274	14,049
繰延税金資産	2,071	2,291
敷金及び保証金	20,693	20,702
退職給付に係る資産	1,763	5,688
その他	54,627	42,158
貸倒引当金	△1,623	△1,382
投資その他の資産合計	238,610	304,184
固定資産合計	1,350,498	1,445,855
資産合計	2,081,226	2,272,720

(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	80,949	65,508
コマーシャル・ペーパー	66,000	—
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払金	19,434	25,667
未払法人税等	20,031	10,500
完成工事補償引当金	10	8
賞与引当金	1,032	1,132
役員賞与引当金	4	7
不動産特定共同事業出資受入金	6,300	2,000
その他	84,025	81,091
流動負債合計	297,789	195,915
固定負債		
社債	245,000	295,000
長期借入金	798,570	973,366
繰延税金負債	28,202	40,807
再評価に係る繰延税金負債	27,274	28,077
役員株式給付引当金	410	477
役員退職慰労引当金	92	100
受入敷金保証金	79,950	84,749
退職給付に係る負債	13,943	12,520
不動産特定共同事業出資受入金	14,806	12,591
その他	27,660	25,976
固定負債合計	1,235,913	1,473,667
負債合計	1,533,702	1,669,582
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,262	66,067
利益剰余金	269,936	303,315
自己株式	△747	△752
株主資本合計	427,902	461,082
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57,551	74,561
土地再評価差額金	43,187	42,801
為替換算調整勘定	7,865	9,534
退職給付に係る調整累計額	△443	3,044
その他の包括利益累計額合計	108,162	129,941
非支配株主持分	11,458	12,113
純資産合計	547,524	603,137
負債純資産合計	2,081,226	2,272,720

## (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	463,724	474,586
営業原価	337,087	332,253
営業総利益	126,636	142,332
販売費及び一般管理費	46,966	46,568
営業利益	79,670	95,763
営業外収益		
受取利息	459	798
受取配当金	4,433	4,015
持分法による投資利益	819	—
為替差益	2,159	145
その他	490	512
営業外収益合計	8,361	5,472
営業外費用		
支払利息	9,413	13,404
借入手数料	988	1,610
持分法による投資損失	—	6,870
社債発行費	61	484
不動産特定共同事業分配金	4,375	344
その他	1,470	334
営業外費用合計	16,309	23,048
経常利益	71,722	78,187
特別利益		
固定資産売却益	1	38
投資有価証券売却益	26,827	10,587
関係会社株式売却益	—	37
関係会社出資金売却益	1,103	1,289
関係会社清算益	—	11
貸倒引当金戻入額	—	241
負ののれん発生益	—	133
特別利益合計	27,933	12,339
特別損失		
固定資産売却損	1	1
固定資産除却損	159	216
減損損失	※1 338	※1 1,902
建替関連損失	※2 931	—
投資有価証券評価損	46	—
関係会社株式売却損	156	—
貸倒引当金繰入額	1,568	—
特別損失合計	3,201	2,121
税金等調整前当期純利益	96,454	88,406
法人税、住民税及び事業税	30,145	26,614
法人税等調整額	△496	2,078
法人税等合計	29,649	28,693
当期純利益	66,804	59,713
非支配株主に帰属する当期純利益	922	834
親会社株主に帰属する当期純利益	65,882	58,879

## (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	66,804	59,713
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,097	17,453
土地再評価差額金	—	△802
為替換算調整勘定	1,703	2,704
退職給付に係る調整額	202	3,525
持分法適用会社に対する持分相当額	1,150	△1,036
その他の包括利益合計	△11,040	21,845
包括利益	55,764	81,558
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	54,966	80,242
非支配株主に係る包括利益	798	1,316

## (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	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



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	92,451	66,262	269,936	△747	427,902
当期変動額					
剰余金の配当			△22,126		△22,126
親会社株主に帰属する当期純利益			58,879		58,879
土地再評価差額金の取崩			△416		△416
自己株式の取得				△3,004	△3,004
自己株式の処分		0		41	41
自己株式の消却		△2,957		2,957	－
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△194			△194
利益剰余金から資本剰余金への振替		2,956	△2,956		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△195	33,379	△5	33,179
当期末残高	92,451	66,067	303,315	△752	461,082

	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	57,551	43,187	7,865	△443	108,162	11,458	547,524
当期変動額							
剰余金の配当							△22,126
親会社株主に帰属する当期純利益							58,879
土地再評価差額金の取崩							△416
自己株式の取得							△3,004
自己株式の処分							41
自己株式の消却							－
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△194
利益剰余金から資本剰余金への振替							－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,009	△386	1,668	3,487	21,779	654	22,434
当期変動額合計	17,009	△386	1,668	3,487	21,779	654	55,613
当期末残高	74,561	42,801	9,534	3,044	129,941	12,113	603,137

## (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)
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	96,454	88,406
減価償却費	22,390	23,580
減損損失	338	1,902
建替関連損失	931	—
のれん償却額	235	736
負ののれん発生益	—	△133
持分法による投資損益 (△は益)	△819	6,870
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,567	△226
賞与引当金の増減額 (△は減少)	30	98
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	2	2
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	128	66
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△4	7
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△74	△216
受取利息及び受取配当金	△4,892	△4,814
支払利息	9,413	13,404
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	△10,587
関係会社株式売却損益 (△は益)	156	△37
関係会社出資金売却損益 (△は益)	△1,103	△1,289
固定資産除売却損益 (△は益)	158	179
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,122	△1,557
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△52,722	△38,142
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,767	4,670
仕入債務の増減額 (△は減少)	193	4,052
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△10	△8
預り金の増減額 (△は減少)	4,079	△218
その他	2,195	△10,331
小計	52,513	76,414
利息及び配当金の受取額	6,612	5,346
利息の支払額	△8,901	△12,488
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△31,329	△37,165
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,894	32,106

(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>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	29,615	13,031
投資有価証券の取得による支出	△10,383	△34,449
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取得による収入	—	34
関係会社出資金の取得による支出	△2,571	△3,122
関係会社出資金の売却による収入	15,786	7,887
匿名組合出資金の払戻による収入	456	542
匿名組合出資金の払込による支出	△10,399	△10,950
固定資産の売却による収入	2	252
固定資産の取得による支出	△125,152	△58,668
貸付けによる支出	△6,912	△6,217
貸付金の回収による収入	1,362	1,128
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	△621	△6,534
債務保証の履行による支出	△7,241	—
その他	1,640	△343
投資活動によるキャッシュ・フロー	△142,089	△97,408
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△106	—
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	16,000	△66,000
長期借入れによる収入	164,000	240,500
長期借入金の返済による支出	△56,653	△81,072
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	10,000	60,000
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
連結の範囲の変更を伴わない関係会社匿名組合出資持分の取得による支出	—	△220
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	△344	△3,004
配当金の支払額	△15,462	△22,107
非支配株主への配当金の支払額	△499	△514
非支配株主からの払込みによる収入	—	17
その他	△1,095	△3,230
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,636	104,166
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,395	2,288
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△16,163	41,152
現金及び現金同等物の期首残高	127,303	111,139
現金及び現金同等物の期末残高	111,139	152,292

## (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。

## (追加情報)

## (表示方法の変更)

## (連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました流動資産の「開発用不動産」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当連結会計年度より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

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貸借対照表において「開発用不動産」138,095百万円は、「仕掛販売用不動産」として組み替えております。

前連結会計年度において、流動資産の「その他」に含めて表示しておりました不動産取得に係る「前渡金」は、事業スキームの多様化を踏まえ仕掛中の販売用不動産として合算表示することが適切であると判断し、当連結会計年度より「仕掛販売用不動産」に含めて表示しております。

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貸借対照表において流動資産の「その他」36,623百万円は、「仕掛販売用不動産」1,248百万円、「その他」35,375百万円として組み替えております。

## (連結貸借対照表関係)

※1. 前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。

当連結会計年度において、有形固定資産16,601百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

また、販売用不動産6,928百万円、仕掛販売用不動産701百万円を保有目的の変更により、有形固定資産7,630百万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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025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	3,885 百万円	585 百万円
在外関連会社の借入金に対する 債務保証		
SC Asset Three Company Limited	912	—
XW BP2 Company Limited	754	1,960
XW EEC1 Company Limited	436	1,324
SC CD1 Company Limited	—	1,822
SC CD3 Company Limited	823	1,099
SC CD4 Company Limited	—	1,073
SC CD5 Company Limited	—	3,163
SC L1 Company Limited	848	753
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	1,684	1,612
(株)瀬戸田リゾート	30	—
計	9,376	13,394

## (連結損益計算書関係)

## ※ 1. 減損損失

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
公園施設他	建物及び構築物他	東京都新宿区他	1,902

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、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている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、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	1,661 百万円
無形固定資産	241 百万円
計	1,902 百万円

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを3.1%~3.4%で割り引いて算定しております。

## ※ 2. 建替関連損失

前連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

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

(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、賃貸及び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、販売、賃貸及び管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の仲介・コンサルティング、不動産の買取再販、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売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

当連結会計年度より、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、セグメント利益（事業利益）の定義を以下の通り変更しております。

変更前：セグメント利益（事業利益）＝営業利益＋持分法投資損益

変更後：セグメント利益（事業利益）＝営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息及び投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

## 3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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 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等	530	△513	—	16	△361	△344	—	△344
固定資産売却損益	—	△0	0	△0	1	0	0	0
計	41,930	37,636	11,537	91,104	1,028	92,132	△12,806	79,326
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、体験型施設運営事業（旧クオリティライフ事業）、ファンド事業（旧資産運用事業）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等△12,563百万円が含まれております。全社費用等は、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投資損益等及び固定資産売却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 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 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	220,177	165,139	63,454	448,771	25,814	474,586	—	474,586
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	943	446	822	2,212	280	2,492	△2,492	—
計	221,120	165,585	64,277	450,984	26,094	477,078	△2,492	474,586
セグメント利益又は損失(△) (事業利益又は損失(△))								
営業利益	67,059	25,569	11,482	104,111	4,172	108,284	△12,520	95,763
持分法による投資損益等	303	—	—	303	△6,685	△6,381	—	△6,381
固定資産売却損益	—	—	12	12	0	12	24	37
計	67,363	25,569	11,494	104,427	△2,512	101,915	△12,495	89,419
セグメント資産	1,473,533	329,873	108,931	1,912,338	191,241	2,103,579	169,140	2,272,720
その他の項目								
減価償却費	16,682	2,110	3,109	21,902	1,549	23,452	128	23,580
持分法適用会社への投資額	133	—	—	133	56,834	56,968	—	56,968
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	52,195	9,891	2,012	64,099	2,936	67,036	299	67,336

(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、体験型施設運営事業（旧クリティライフ事業）、ファンド事業（旧資産運用事業）及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額△12,495百万円には、セグメント間取引消去△142百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用等△12,352百万円が含まれております。全社費用等は、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169,140百万円には、全社資産276,224百万円、セグメント間消去△107,083百万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. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益に持分法投資損益等及び固定資産売却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 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. 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 3. 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 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。

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	－	－	166	166	1,736	1,902	－	1,902

## 【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 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

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	676	51	－	727	8	736	－	736
当期末残高	10,444	50	－	10,495	159	10,655	－	10,655

## 【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 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

その他事業セグメントにおいて133百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、新小山カントリー倶楽部(株)を連結した際、株式の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識したものであります。

## (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 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	701,955	775,148
		期中増減額	73,192	△4,589
		期末残高	775,148	770,559
	期末時価		1,286,208	1,316,994
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	215,459	252,591
		期中増減額	37,131	34,935
		期末残高	252,591	287,526
	期末時価		297,121	341,032

(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 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	2,567.66円	2,846.85円
1株当たり当期純利益	315.50円	283.08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351千株、当連結会計年度においては330千株であり、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305千株、当連結会計年度においては337千株であります。
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 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		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	65,882	58,879
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)	65,882	58,879
普通株式の期中平均株式数(千株)	208,822	207,994

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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	547,524	603,137
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	11,458	12,113
(うち非支配株主持分(百万円))	11,458	12,113
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	536,065	591,024
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)	208,776	207,606

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。