



## 2020年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年1月28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) 吉留 学  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 広報・IR部長 (氏名) 伊藤 伸 TEL 03 (5623) 8100  
 定時株主総会開催予定日 2021年3月23日 配当支払開始予定日 2021年3月24日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月16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. 2020年12月期の連結業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	339,645	△4.9	100,596	13.8	95,627	12.9	63,619	8.1
2019年12月期	357,272	24.2	88,353	16.9	84,645	16.7	58,805	18.7

(注) 包括利益 2020年12月期 51,442百万円 (△24.4%) 2019年12月期 68,100百万円 (65.4%)

	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	%	%	%
2020年12月期	95.23	—	13.4	5.0	29.6
2019年12月期	88.93	—	13.6	5.1	24.7

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 895百万円 2019年12月期 △22百万円

#### (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
2020年12月期	2,019,336	489,043	24.0	728.31
2019年12月期	1,776,272	461,856	25.8	687.01

(参考) 自己資本 2020年12月期 486,487百万円 2019年12月期 459,093百万円

#### (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
2020年12月期	202,304	△343,137	187,388	94,704
2019年12月期	231,180	△358,334	141,523	48,380

### 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	%	%
2019年12月期	—	14.00	—	17.50	31.50	21,037	35.4	4.8
2020年12月期	—	17.50	—	18.50	36.00	24,215	37.8	5.0
2021年12月期(予想)	—	19.00	—	19.00	38.00		39.0	

### 3. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021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	—	—	110,000	9.3	100,000	4.5	65,000	2.1	97.31

(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）： 無

新規 - 社（社名） -、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）

2020年12月期	673,907,735株	2019年12月期	673,907,735株
-----------	--------------	-----------	--------------

② 期末自己株式数

2020年12月期	5,941,885株	2019年12月期	5,664,419株
-----------	------------	-----------	------------

③ 期中平均株式数

2020年12月期	668,023,612株	2019年12月期	661,191,178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. 2020年12月期の個別業績(2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	308,012	△5.9	105,409	21.5	106,971	26.5	79,339	37.2
2019年12月期	327,362	30.5	86,725	21.8	84,505	17.1	57,788	13.2

	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
	円 銭	円 銭
2020年12月期	118.34	—
2019年12月期	87.08	—

(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
2020年12月期	1,948,197	476,495	24.4	710.82
2019年12月期	1,697,724	432,155	25.4	644.40

(参考) 自己資本 2020年12月期 476,495百万円 2019年12月期 432,155百万円

※ 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
(追加情報) .....	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、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、経済活動や消費活動が低迷し、外食産業や観光産業を中心に幅広い産業で厳しい状況が続きました。

不動産業界におきましては、一部の商業施設や宿泊施設においては収益が減少し、オフィスの空室率は悪化しているものの、不動産投資マーケットは、不動産投資家の旺盛な投資マインドが継続していること及び低金利が継続していることから、引き続き安定した市場を形成しました。

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、営業利益が1,005億円となり、期初の対外公表値に比べて5億円、対前期比で122億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、339,645百万円となり、対前期比で17,626百万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、取得した物件による不動産賃貸収入の増加があった一方で、前連結会計年度において、大型の販売用不動産の売却があっ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、100,596百万円となり、対前期比で12,243百万円増加いたしました。これは、物件の竣工、取得による不動産賃貸収入の増加及び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、95,627百万円となり、対前期比で10,982百万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、支払利息の増加等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、63,619百万円となり、対前期比で4,813百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加があった一方で、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。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

(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135万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。マーケットニーズに即した用途バランスと競争優位性を有する賃貸ポートフォリオを再構築する観点から、ポートフォリオの組替をおこなうとともに、耐震・省エネに優れた開発・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、開発事業やバリューアッド事業を強化することで、売却利益を享受するビジネスモデルの確立に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、日本ヒューレット・パカード本社ビル(東京都江東区)、銀座天國ビル(東京都中央区)、きらぼし銀行新宿本店(東京都新宿区)、相鉄フレッサイン新橋烏森口(東京都港区)、NEC相模原事業場(底地)(相模原市中央区)、南青山M-SQUARE(東京都港区)及び晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY(東京都中央区)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JP赤坂ビル(東京都港区)が2020年11月、ヒューリック銀座6丁目ビル(東京都中央区)が2020年12月に竣工いたしました。

そのほか、(仮称)宇田川町32開発計画(東京都渋谷区)、(仮称)新宿3-17開発計画(東京都新宿区)、(仮称)銀座8丁目開発計画(東京都中央区)、(仮称)銀座6丁目並木通り開発計画(東京都中央区)、ヒューリック札幌NORTH33ビル建替計画(札幌市中央区)、ヒューリック福岡ビル建替計画(福岡市中央区)及びヒューリック札幌ビル建替計画(札幌市中央区)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、立誠ガーデン ヒューリック 京都（京都市中京区）が2020年6月、ヒューリック両国リバーセンター（東京都墨田区）が2020年8月に竣工いたしました。

そのほか、（仮称）医誠会国際総合病院計画（大阪市北区）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、ニューシティ多摩センタービル（東京都多摩市）及び相鉄フレッサイン大阪なんば駅前（大阪市浪速区）などを取得し、ヒューリック築地三丁目ビル（東京都中央区）、WeWork Shimabashi（東京都港区）、池袋GIGO（東京都豊島区）、ヒューリック兜町ビル（東京都中央区）、ヒューリック新川崎ビル（川崎市幸区）、ヒューリック難波ビル（大阪市中央区）及びニューシティ多摩センタービル（東京都多摩市）などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売却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314,819百万円（前期比△20,308百万円、6.0%減）、営業利益は115,374百万円（前期比19,662百万円、20.5%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2,966百万円（前期比△23百万円、0.7%減）、営業利益は667百万円（前期比48百万円、7.8%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、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」シリーズ、日本ビューホテル株式会社は「ビューホテル」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、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、一部店舗の一時休業、稼働率の低下、レストランや宴会等のキャンセルが生じたことに加えて、「THE GATE HOTEL」や「ふふ」の新規店舗の開業が重なったことに伴い、前年同期比で営業損失が増加しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は17,672百万円（前期比1,233百万円、7.5%増）、営業損失は7,492百万円（前年同期は営業損失0百万円）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10,214百万円（前期比1,928百万円、23.2%増）、営業利益は1,157百万円（前期比559百万円、93.6%増）となりました。

## （2）当期の財政状態の概況

### （資産）

当連結会計年度末の資産合計は、2,019,336百万円となり、対前期末比243,064百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、賃貸ポートフォリオの再構築と開発事業及びバリューアッド事業の強靱化の観点から、ポートフォリオの組替や開発・建替及びバリューアッド事業を推進しております。

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

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	46,323百万円増加	(新型コロナウイルス感染症再拡大に備えた手元資金の積み増し等)
・販売用不動産	19,002百万円増加	(固定資産との振替、物件の取得及び売却等)
・建物及び構築物	10,914百万円増加	(物件の取得、竣工及び販売用不動産との振替等)
・土地	160,318百万円増加	(物件の取得及び販売用不動産との振替等)
・借地権	6,031百万円減少	(販売用不動産への振替等)
・投資有価証券	5,033百万円増加	(投資有価証券の取得、売却及び有価証券の含み益の減少等)

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、1,530,293百万円となり、対前期末比215,878百万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1,015,188百万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23,145百万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、489,043百万円となり、対前期末比27,186百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、456,991百万円となり、対前期末比で39,691百万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、29,495百万円となり、対前期末比で12,297百万円減少いたしました。これは主に、有価証券の含み益が16,165百万円減少したことによるその他有価証券評価差額金の減少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202,304百万円増加し、投資活動により343,137百万円減少し、財務活動において187,388百万円増加し、当連結会計年度末には94,704百万円となりました。

(単位：百万円)

	2019年12月期	2020年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	231,180	202,304
投資活動によるキャッシュ・フロー	△358,334	△343,137
財務活動によるキャッシュ・フロー	141,523	187,388
現金及び現金同等物の期末残高	48,380	94,704

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202,304百万円の収入(前期比△28,876百万円)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91,280百万円、減価償却費が15,866百万円、たな卸資産の減少額が116,937百万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343,137百万円の支出(前期比15,197百万円)となりました。これは主に、賃貸ポートフォリオの再構築と開発事業及びバリューアッド事業の強靱化の観点から、ポートフォリオの組替や開発・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187,388百万円の収入(前期比45,865百万円)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

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
自己資本比率(%)	26.2	25.8	24.0
時価ベースの自己資本比率(%)	42.5	49.5	37.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	7.4	4.9	6.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	24.2	35.1	23.4

自己資本比率： 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： キャッシュ・フロー/利払い

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

#### (4) 今後の見通し

次期につきましては、我が国経済は、新型コロナウイルスのワクチンや治療薬が普及するまでは、企業活動や消費活動は引き続き一定程度抑制され、不透明な状況が続くものと想定されます。

当社を取り巻く不動産事業環境に関しては、働き方やライフスタイルの一部変容により立地条件等の競争環境が変化する可能性があります。収益不動産の投資市場においては、低金利を背景として引き続き国内外の不動産投資家の活発な投資が見込まれるものと予想されます。

このような環境下、更なる成長戦略を志向し、2020年度を初年度とする中長期経営計画に基づき、ビジネスモデルの進化と賃貸ポートフォリオの再構築、開発事業及びバリューアッド事業の強靱化、独自性のある新規事業領域の創造とグループ力の向上、経営基盤の強化とリスク管理の徹底、社会と企業の共創・共生をはかるサステナビリティを重視したマネジメントを実践のうえ、「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を実現する企業グループへと進化してまいります。

次期(2021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。

今後、新型コロナウイルス感染拡大の影響が深刻化し、業績予想修正の必要が生じた場合には、速やかに公表いたします。

#### ・連結業績の見通し

連結業績予想 (単位：百万円)

	2021年12月期
営業利益	110,000
経常利益	100,000
親会社株主に帰属する当期純利益	65,000

#### ・財政状態の見通し

2021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基づき、当事業年度の配当金につきましては、2021年3月23日開催予定の定時株主総会で、期末配当18.5円（中間配当17.5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)
2020年7月29日 取締役会決議	11,771	17.5
2021年3月23日 定時株主総会決議予定	12,444	18.5

また、2021年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年38.0円（中間配当19.0円、期末配当19.0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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	48,727	95,051
受取手形及び営業未収入金	3,747	4,645
商品	42	19
販売用不動産	116,967	135,970
仕掛販売用不動産	0	—
未成工事支出金	266	393
貯蔵品	309	316
営業投資有価証券	6,377	2,587
その他	7,507	9,310
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	183,941	248,290
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	327,392	335,115
減価償却累計額	△89,310	△86,119
建物及び構築物（純額）	238,082	248,996
機械装置及び運搬具	4,654	5,069
減価償却累計額	△1,696	△1,871
機械装置及び運搬具（純額）	2,958	3,198
土地	1,082,445	1,242,764
建設仮勘定	14,303	13,182
その他	8,359	14,702
減価償却累計額	△1,601	△2,360
その他（純額）	6,757	12,341
有形固定資産合計	1,344,547	1,520,482
無形固定資産		
のれん	3,336	3,430
借地権	84,361	78,329
その他	794	1,063
無形固定資産合計	88,492	82,823
投資その他の資産		
投資有価証券	133,009	138,043
差入保証金	18,547	19,761
繰延税金資産	941	890
退職給付に係る資産	119	128
その他	6,040	6,747
貸倒引当金	△0	△15
投資その他の資産合計	158,657	165,555
固定資産合計	1,591,697	1,768,862
繰延資産		
開業費	19	39
株式交付費	2	1
社債発行費	612	2,143
繰延資産合計	633	2,184
資産合計	1,776,272	2,019,336

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	440	1,040
1年内返済予定の長期借入金	30,830	43,796
短期社債	19,999	—
1年内償還予定の社債	5,038	—
未払費用	4,463	4,423
未払法人税等	18,151	18,562
前受金	7,184	7,959
賞与引当金	667	343
役員賞与引当金	269	325
その他	9,906	11,023
流動負債合計	96,952	87,474
固定負債		
社債	135,000	345,000
長期借入金	954,770	970,352
繰延税金負債	37,656	27,972
株式給付引当金	1,555	1,907
退職給付に係る負債	1,289	1,532
長期預り保証金	79,826	82,612
その他	7,364	13,442
固定負債合計	1,217,463	1,442,819
負債合計	1,314,415	1,530,293
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	88,957	88,867
利益剰余金	267,934	308,012
自己株式	△2,310	△2,607
株主資本合計	417,300	456,991
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,819	29,630
繰延ヘッジ損益	△22	△14
退職給付に係る調整累計額	△2	△119
その他の包括利益累計額合計	41,793	29,495
非支配株主持分	2,762	2,555
純資産合計	461,856	489,043
負債純資産合計	1,776,272	2,019,336

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業収益	357,272	339,645
営業原価	237,882	199,765
営業総利益	119,390	139,880
販売費及び一般管理費	31,037	39,283
営業利益	88,353	100,596
営業外収益		
受取利息	9	17
受取配当金	2,308	2,443
持分法による投資利益	—	895
賃貸解約関係収入	703	647
その他	515	928
営業外収益合計	3,536	4,932
営業外費用		
支払利息	6,615	8,652
持分法による投資損失	22	—
その他	607	1,248
営業外費用合計	7,245	9,901
経常利益	84,645	95,627
特別利益		
固定資産売却益	—	564
投資有価証券売却益	1,486	392
匿名組合等投資利益	21	58
負ののれん発生益	2,360	—
違約金収入	—	245
雇用調整助成金等	—	273
その他	26	473
特別利益合計	3,894	2,007
特別損失		
固定資産売却損	0	2
固定資産除却損	1,536	1,683
建替関連損失	425	1,084
投資有価証券売却損	0	985
投資有価証券償還損	790	—
段階取得に係る差損	1,482	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	1,556
その他	6	1,043
特別損失合計	4,241	6,355
税金等調整前当期純利益	84,298	91,280
法人税、住民税及び事業税	30,757	33,025
法人税等調整額	△5,469	△5,484
法人税等合計	25,288	27,540
当期純利益	59,010	63,739
非支配株主に帰属する当期純利益	204	120
親会社株主に帰属する当期純利益	58,805	63,619

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	59,010	63,739
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,353	△12,049
繰延ヘッジ損益	10	8
退職給付に係る調整額	△53	△117
持分法適用会社に対する持分相当額	△219	△139
その他の包括利益合計	9,090	△12,297
包括利益	68,100	51,442
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	67,896	51,321
非支配株主に係る包括利益	204	120

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	62,718	78,783	227,660	△1,127	368,034
当期変動額					
株式交換による増加		10,173			10,173
剰余金の配当			△18,531		△18,531
親会社株主に帰属する当期純利益			58,805		58,805
自己株式の取得				△1,182	△1,182
自己株式の処分		0		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	—	10,173	40,274	△1,182	49,265
当期末残高	62,718	88,957	267,934	△2,310	417,300

	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	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	32,671	△33	65	32,703	3,397	404,135
当期変動額						
株式交換による増加						10,173
剰余金の配当						△18,531
親会社株主に帰属する当期純利益						58,805
自己株式の取得						△1,182
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	9,147	11	△67	9,090	△634	8,455
当期変動額合計	9,147	11	△67	9,090	△634	57,721
当期末残高	41,819	△22	△2	41,793	2,762	461,856

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020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	62,718	88,957	267,934	△2,310	417,300
当期変動額					
剰余金の配当			△23,543		△23,543
親会社株主に帰属する当期純利益			63,619		63,619
自己株式の取得				△425	△425
自己株式の処分		0		129	129
連結範囲の変動			1		1
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△89			△89
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△89	40,077	△296	39,691
当期末残高	62,718	88,867	308,012	△2,607	456,991

	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	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	41,819	△22	△2	41,793	2,762	461,856
当期変動額						
剰余金の配当						△23,543
親会社株主に帰属する当期純利益						63,619
自己株式の取得						△425
自己株式の処分						129
連結範囲の変動						1
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△89
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△12,188	8	△117	△12,297	△207	△12,505
当期変動額合計	△12,188	8	△117	△12,297	△207	27,186
当期末残高	29,630	△14	△119	29,495	2,555	489,043

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	84,298	91,280
減価償却費	14,172	15,866
負ののれん発生益	△2,360	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	14
賞与引当金の増減額 (△は減少)	192	△324
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	22	56
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	420	480
退職給付に係る資産負債の増減額	118	110
受取利息及び受取配当金	△2,317	△2,460
支払利息	6,615	8,652
持分法による投資損益 (△は益)	22	△895
固定資産除却損	1,536	1,683
有形固定資産売却損益 (△は益)	0	△88
無形固定資産売却損益 (△は益)	—	△473
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,486	592
匿名組合等投資損益 (△は益)	△21	△58
段階取得に係る差損益 (△は益)	1,482	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△132	△788
たな卸資産の増減額 (△は増加)	152,290	116,937
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△2,595	3,789
差入保証金の増減額 (△は増加)	△1,755	△1,214
預り保証金の増減額 (△は減少)	9,295	2,786
その他の資産の増減額 (△は増加)	1,536	2,044
その他の負債の増減額 (△は減少)	3,470	2,800
小計	264,808	240,793
利息及び配当金の受取額	2,403	2,577
利息の支払額	△6,581	△8,632
法人税等の支払額	△29,491	△32,547
法人税等の還付額	41	112
営業活動によるキャッシュ・フロー	231,180	202,304
<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	—	△120
定期預金の払戻による収入	193	120
有形固定資産の取得による支出	△289,762	△320,637
有形固定資産の売却による収入	0	37
無形固定資産の取得による支出	△64,505	△856
投資有価証券の取得による支出	△7,776	△23,663
投資有価証券の売却による収入	124	1,927
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△56
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	629	—
貸付けによる支出	△1	△7
貸付金の回収による収入	9	1
その他	2,753	114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△358,334	△343,137

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	162	600
短期社債の純増減額 (△は減少)	9,999	△20,117
長期借入れによる収入	140,000	70,000
長期借入金の返済による支出	△35,311	△41,379
社債の発行による収入	54,726	208,182
社債の償還による支出	△8,049	△5,038
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	△1,182	△425
配当金の支払額	△18,531	△23,543
非支配株主への配当金の支払額	△169	△177
その他	△121	△711
財務活動によるキャッシュ・フロー	141,523	187,388
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	14,369	46,555
現金及び現金同等物の期首残高	31,847	48,380
株式交換に伴う現金及び現金同等物の増加額	2,164	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△231
現金及び現金同等物の期末残高	48,380	94,704



(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、「特別損失」の「その他」に含めていた「投資有価証券売却損」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6百万円は、「投資有価証券売却損」0百万円、「その他」6百万円として組み替えております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

販売用不動産の評価及び固定資産の減損の会計上の見積り等において、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき実施しております。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響は当社グループの一部の事業運営に影響を及ぼしており、一定の不確実性が存在するものの、翌連結会計年度の第4四半期ごろにかけて正常化に向かうと仮定しております。

当社グループは、上記の仮定を基礎として、販売用不動産及び固定資産の評価等に係る、会計上の見積りをおこなっております。

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	1,071,472	1,278,697
期中増減額	207,225	95,038
期末残高	1,278,697	1,373,736
期末時価	1,629,929	1,691,038
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	88,015	89,072
期中増減額	1,057	44,900
期末残高	89,072	133,973
期末時価	107,937	169,688

- (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(343,544百万円)による増加、販売用不動産への振替(120,807百万円)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(307,869百万円)による増加、販売用不動産への振替(153,216百万円)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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	72,331	70,623
賃貸費用	29,528	30,082
差額	42,803	40,541
その他損益(△は損失)	△1,219	△1,134
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	4,575	4,966
賃貸費用	3,946	5,130
差額	629	△163
その他損益(△は損失)	△0	△565

- (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」に計上している建替関連損失、固定資産除却損等であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

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

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

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

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

当連結会計年度から、「その他」に含まれていた「ホテル・旅館事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、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 2019年1月1日 至 2019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	332,564	2,989	16,402	351,957	5,315	357,272	—	357,272
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	2,563	—	36	2,599	2,970	5,570	△5,570	—
計	335,127	2,989	16,439	354,557	8,286	362,843	△5,570	357,272
セグメント利益 は損失(△)	95,711	619	△0	96,330	597	96,927	△8,574	88,353
セグメント資産	1,586,404	5,927	43,975	1,636,307	8,511	1,644,818	131,453	1,776,272
その他の項目								
減価償却費	13,243	50	546	13,840	18	13,859	313	14,172
持分法適用会 社への投資額	6,913	—	—	6,913	5,427	12,340	—	12,340
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	349,952	5	31,330	381,288	9	381,297	325	381,623

(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△8,574百万円には、セグメント間取引消去△65百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,508百万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131,453百万円には、セグメント間取引消去△6,007百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産137,460百万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 2020年1月1日 至 2020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	311,695	2,966	17,653	332,315	7,330	339,645	—	339,645
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	3,123	—	19	3,143	2,884	6,027	△6,027	—
計	314,819	2,966	17,672	335,458	10,214	345,673	△6,027	339,645
セグメント利益 は損失(△)	115,374	667	△7,492	108,550	1,157	109,707	△9,110	100,596
セグメント資産	1,777,965	5,790	53,999	1,837,755	7,357	1,845,113	174,223	2,019,336
その他の項目								
減価償却費	14,107	52	1,368	15,528	4	15,533	333	15,866
持分法適用会 社への投資額	25,148	—	—	25,148	5,688	30,837	—	30,837
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	316,179	409	9,525	326,114	—	326,114	1,029	327,144

(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△9,110百万円には、セグメント間取引消去△186百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,924百万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174,223百万円には、セグメント間取引消去△17,560百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産191,783百万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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	687.01円	728.31円
1株当たり当期純利益金額	88.93円	95.23円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 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1,878千株、当連結会計年度2,260千株であり、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2,041千株、当連結会計年度2,317千株であります。
3. 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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	58,805	63,619
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)	58,805	63,619
普通株式の期中平均株式数(千株)	661,191	668,023

(重要な後発事象)

該当事項はありません。