



## 2022年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年1月30日

上場会社名 ヒューリック株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3003 URL <https://www.hulic.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 前田 隆也  
 問合せ先責任者 (役職名) 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 2023年3月23日 配当支払開始予定日 2023年3月24日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月14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. 2022年12月期の連結業績（2022年1月1日～2022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<br>当期純利益 |      |
|-----------|---------|------|---------|------|---------|------|---------------------|------|
|           | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円                 | %    |
| 2022年12月期 | 523,424 | 17.0 | 126,147 | 10.1 | 123,222 | 12.4 | 79,150              | 13.7 |
| 2021年12月期 | 447,077 | 31.6 | 114,507 | 13.8 | 109,581 | 14.5 | 69,564              | 9.3  |

(注) 包括利益 2022年12月期 80,866百万円 (1.7%) 2021年12月期 79,504百万円 (54.5%)

|           | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|-----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|           | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 2022年12月期 | 104.00         | 103.96                | 11.9           | 5.4          | 24.1         |
| 2021年12月期 | 101.09         | —                     | 12.3           | 5.1          | 25.6         |

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 1,033百万円 2021年12月期 458百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。増減率は適用前の前連結会計年度の連結業績を基礎に算定しております。

#### (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      |
| 2022年12月期 | 2,320,337 | 687,153 | 29.5   | 902.70   |
| 2021年12月期 | 2,207,325 | 638,332 | 28.8   | 836.89   |

(参考) 自己資本 2022年12月期 686,728百万円 2021年12月期 637,799百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

|           | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|           | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2022年12月期 | 266,108              | △345,335             | 11,441               | 138,300           |
| 2021年12月期 | 291,736              | △286,943             | 106,588              | 206,086           |

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

### 2. 配当の状況

|               | 年間配当金  |        |        |       |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>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   |               |              |                |
| 2021年12月期     | —      | 19.00  | —      | 20.00 | 39.00 | 28,113        | 38.5         | 4.9            |
| 2022年12月期     | —      | 20.00  | —      | 22.00 | 42.00 | 32,199        | 40.3         | 4.8            |
| 2023年12月期(予想) | —      | 23.00  | —      | 23.00 | 46.00 |               | 40.4         |                |

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023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<br>当期純利益 |
|----|-----|---|---------|------|---------|-----|-----------------|-----|----------------|
|    | 百万円 | % | 百万円     | %    | 百万円     | %   | 百万円             | %   | 円 銭            |
| 通期 | —   | — | 140,000 | 10.9 | 132,000 | 7.1 | 86,500          | 9.2 | 113.70         |

（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： 有

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

（注）詳細は、添付資料15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（会計方針の変更）」をご覧ください。

（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）

|           |              |           |              |
|-----------|--------------|-----------|--------------|
| 2022年12月期 | 767,907,735株 | 2021年12月期 | 767,907,735株 |
|-----------|--------------|-----------|--------------|

② 期末自己株式数

|           |            |           |            |
|-----------|------------|-----------|------------|
| 2022年12月期 | 7,164,236株 | 2021年12月期 | 5,802,693株 |
|-----------|------------|-----------|------------|

③ 期中平均株式数

|           |              |           |              |
|-----------|--------------|-----------|--------------|
| 2022年12月期 | 761,061,166株 | 2021年12月期 | 688,098,069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. 2022年12月期の個別業績（2022年1月1日～2022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    | %    |
| 2022年12月期 | 484,643 | 21.3 | 119,823 | 3.6 | 113,676 | 2.4 | 78,394 | 2.8  |
| 2021年12月期 | 399,525 | 29.7 | 115,637 | 9.7 | 110,965 | 3.7 | 76,224 | △3.9 |

|           | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 |
|-----------|----------------|-----------------------|
|           | 円 銭            | 円 銭                   |
| 2022年12月期 | 102.68         | —                     |
| 2021年12月期 | 110.39         | —                     |

（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     | 百万円     | 百万円  | %      | 円 銭 |          |
| 2022年12月期 | 2,261,488 | 666,838 | 666,838 | 29.4 | 873.80 |     |          |
| 2021年12月期 | 2,147,510 | 617,857 | 617,857 | 28.7 | 808.17 |     |          |

（参考）自己資本 2022年12月期 666,838百万円 2021年12月期 617,857百万円

※ 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 |
| (会計方針の変更) .....                  | 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

当連結会計年度の期首より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。経営成績、財政状態及びキャッシュ・フローに関する説明における前期及び前連結会計年度末との比較は、当該会計基準等を適用する前の前連結会計年度の数値を用いて算定しております。

詳細については、「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（会計方針の変更）」をご参照ください。

### (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ワクチンの普及により、行動制限が緩和され経済活動の持ち直しがみられたものの、ウクライナ問題を一因とするエネルギー価格の高騰やインフレの兆しなど、依然として先行きが不透明な状況が続いております。

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引き続き収益が低迷し、オフィスの空室率も高い水準で推移したものの、不動産投資マーケットは、低金利等を背景に、不動産投資家の旺盛な投資マインドが継続したため、安定的に推移いたしました。

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1,232億円となり、期初の対外公表値に比べて82億円、対前期比で136億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、523,424百万円となり、対前期比で76,346百万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が増加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、126,147百万円となり、対前期比で11,640百万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、123,222百万円となり、対前期比で13,640百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加に加え、賃貸解約関係収入の増加等により営業外収益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、79,150百万円となり、対前期比で9,586百万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、建替に関連する特別損失や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260件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約136万㎡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、高付加価値を創出して収益化するバリューアッド事業の強化にも取り組んでおります。

当連結会計年度の新規物件（固定資産）の取得につきましては、ヒューリック渋谷宇田川町ビル（東京都渋谷区）（追加取得）、日立ソリューションズタワー（東京都品川区）、ヒューリックみなとみらい（横浜市中区）、鈴乃屋本店ビル（東京都台東区）、ワンズモール（千葉県千葉市）及びL F板橋（底地）（東京都板橋

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、HULIC & New GINZA NAMIKI 6(東京都中央区)が2022年5月に竣工いたしました。

また、銀座コア(東京都中央区)を取得し、権利者と銀座コア再開発の共同事業に関する基本協定等を締結し、事業パートナーとして参画することを決定しました。そのほか、(仮称)新宿318開発計画(東京都新宿区)及び(仮称)三郷物流開発計画(埼玉県三郷市)の開発用地を取得したほか、(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画(東京都渋谷区)、(仮称)福岡ビル建替計画(福岡市中央区)、(仮称)札幌建替計画(2期工事)(札幌市中央区)、(仮称)銀座ビル建替計画(東京都中央区)及び(仮称)心斎橋開発計画(大阪市中央区)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、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」において、基本協定締結のうえ事業推進中であるほか、(仮称)錦糸町開発計画(東京都墨田区)(2023年1月竣工済)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、FKDショッピングモール宇都宮インターパーク店(栃木県宇都宮市)などを取得し、池袋東急ハンズ(東京都豊島区)、Bleu Cinq Point(東京都港区)、ヒューリック小舟町ビル(東京都中央区)(一部)、リーフみなとみらい(横浜市西区)及びFKDショッピングモール宇都宮インターパーク店(栃木県宇都宮市)(一部)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493,143百万円(前期比66,431百万円、15.5%増)、営業利益は139,779百万円(前期比8,534百万円、6.5%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3,616百万円(前期比456百万円、14.4%増)、営業利益は1,040百万円(前期比247百万円、31.2%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、コロナ感染者の増加に伴う行動制限の影響がありましたが、稼働・客室単価とも回復してきております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は27,635百万円(前期比10,970百万円、65.8%増)、営業損失は5,099百万円(前年同期は営業損失7,995百万円)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7,627百万円(前期比△868百万円、10.2%減)、営業利益は607百万円(前期比△202百万円、24.9%減)となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は、2,320,337百万円となり、対前期末比113,011百万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 | 67,805百万円減少                              |
| ・販売用不動産 | 19,007百万円減少 (固定資産からの振替、物件の取得及び売却等)       |
| ・土地     | 108,045百万円増加 (物件の取得及び販売用不動産への振替等)        |
| ・投資有価証券 | 59,158百万円増加 (投資有価証券の取得、売却及び有価証券の含み益の増加等) |

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、1,633,183百万円となり、対前期末比64,190百万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1,019,986百万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11,745百万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、687,153百万円となり、対前期末比48,820百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、646,469百万円となり、対前期末比で47,213百万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、40,258百万円となり、対前期末比で1,715百万円増加いたしました。これは主に、有価証券の含み益が3,693百万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266,108百万円増加し、投資活動により345,335百万円減少し、財務活動において11,441百万円増加し、当連結会計年度末には138,300百万円となりました。

(単位：百万円)

|                  | 2021年12月期 | 2022年12月期 |
|------------------|-----------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 291,736   | 266,108   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △286,943  | △345,335  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 106,588   | 11,441    |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 206,086   | 138,300   |

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266,108百万円の収入(前期比△25,627百万円)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117,478百万円、減価償却費が16,253百万円、棚卸資産の減少額が166,066百万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345,335百万円の支出(前期比58,392百万円)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11,441百万円の収入(前期比△95,147百万円)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

|                      | 2020年12月期 | 2021年12月期 | 2022年12月期 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 自己資本比率(%)            | 24.0      | 28.8      | 29.5      |
| 時価ベースの自己資本比率(%)      | 37.4      | 37.7      | 34.0      |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍) | 6.7       | 4.8       | 5.4       |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)  | 23.4      | 28.5      | 26.0      |

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、新型コロナウイルスと共存する「ウイズコロナ」の浸透により、経済活動の持ち直しがみられる一方で、世界的なエネルギー・食糧価格の高騰や世界経済減速の影響などにより、依然として先行きが不透明な状況が続くものと想定しております。

不動産事業環境におきましては、金利変動を背景とした不動産市況の先行きに注意をする必要がありますが、不動産投資家の投資マインドは底堅く、収益不動産の投資市場は引き続き概ね堅調に推移すると考えております。

こうした環境のもと、中長期経営計画（2020-2029）のフェーズⅡに位置する新中期経営計画（2023-2025）をスタートさせ、①高品質の賃貸ポートフォリオ構築と柔軟な収益構造を維持・強化、②開発・建替、バリューアップ物件のパイプライン充実。出口を多様化して確実に収益化、③新規事業領域の取組み強化による収益源の多様化、④格付水準の維持を目線とした財務健全性の確保とリスク管理、⑤環境対応、人的資本育成対応などサステナブル経営の一層の深化、の5点を対処すべき課題と捉え、更なるレベルアップをはかってまいります。

次期（2023年12月期）の連結業績の見通し及び財政状態の見通しにつきましては、以下の通り計画しております。

・連結業績の見通し

連結業績予想 (単位：百万円)

|                 | 2023年12月期 |
|-----------------|-----------|
| 営業利益            | 140,000   |
| 経常利益            | 132,000   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 86,500    |

・財政状態の見通し

2023年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替、新規物件投資を計画的に推進するほか、新規開発にも注力して参ります。設備投資等に伴うキャッシュ・フローの支出は、金融機関からの借入や社債等を中心に調達する予定であります。

なお、本資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づく分析・判断によるものであり、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により、異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、不動産賃貸事業を主たる事業としていることもあり、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主への利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。

当社は、期末配当による年1回の剰余金の配当をおこなうことを基本方針としておりますが、下記の通り、中間配当制度を採用していることから、各事業年度の業績の状況を勘案し、中間配当を実施することにより、年2回の剰余金の配当をおこなう場合もございます。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

このような利益配分の考え方にに基づき、当事業年度の配当金につきましては、2023年3月23日開催予定の定時株主総会で、期末配当22.0円（中間配当20.0円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度の剰余金の配当額は以下の通りであります。

| 決議年月日                    | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり配当額<br>(円) |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 2022年7月28日<br>取締役会決議     | 15,333          | 20.0            |
| 2023年3月23日<br>定時株主総会決議予定 | 16,866          | 22.0            |

また、2023年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年46.0円（中間配当23.0円、期末配当23.0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<br>(2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(2022年12月31日) |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b>    |                          |                          |
| 流動資産           |                          |                          |
| 現金及び預金         | 206,206                  | 138,400                  |
| 受取手形及び営業未収入金   | 4,876                    | —                        |
| 営業未収入金及び契約資産   | —                        | 7,097                    |
| 商品             | 20                       | 21                       |
| 販売用不動産         | 109,777                  | 90,770                   |
| 仕掛販売用不動産       | —                        | 4,355                    |
| 未成工事支出金        | 581                      | 21                       |
| 貯蔵品            | 321                      | 371                      |
| その他            | 7,381                    | 9,870                    |
| 貸倒引当金          | △232                     | △7                       |
| 流動資産合計         | 328,931                  | 250,901                  |
| 固定資産           |                          |                          |
| 有形固定資産         |                          |                          |
| 建物及び構築物        | 304,136                  | 303,251                  |
| 減価償却累計額        | △70,460                  | △69,776                  |
| 建物及び構築物 (純額)   | 233,675                  | 233,474                  |
| 機械装置及び運搬具      | 7,668                    | 11,373                   |
| 減価償却累計額        | △2,043                   | △2,483                   |
| 機械装置及び運搬具 (純額) | 5,624                    | 8,890                    |
| 土地             | 1,266,859                | 1,374,904                |
| 建設仮勘定          | 9,630                    | 16,207                   |
| その他            | 15,200                   | 15,669                   |
| 減価償却累計額        | △3,524                   | △4,696                   |
| その他 (純額)       | 11,676                   | 10,972                   |
| 有形固定資産合計       | 1,527,466                | 1,644,449                |
| 無形固定資産         |                          |                          |
| のれん            | 3,711                    | 4,795                    |
| 借地権            | 79,420                   | 81,233                   |
| その他            | 1,559                    | 2,199                    |
| 無形固定資産合計       | 84,691                   | 88,228                   |
| 投資その他の資産       |                          |                          |
| 投資有価証券         | 225,547                  | 284,706                  |
| 差入保証金          | 28,894                   | 37,545                   |
| 繰延税金資産         | 951                      | 856                      |
| 退職給付に係る資産      | 326                      | 493                      |
| その他            | 8,168                    | 10,865                   |
| 貸倒引当金          | △14                      | △31                      |
| 投資その他の資産合計     | 263,873                  | 334,436                  |
| 固定資産合計         | 1,876,031                | 2,067,114                |
| 繰延資産           |                          |                          |
| 開業費            | 30                       | 22                       |
| 株式交付費          | 626                      | 404                      |
| 社債発行費          | 1,705                    | 1,895                    |
| 繰延資産合計         | 2,362                    | 2,321                    |
| 資産合計           | 2,207,325                | 2,320,337                |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(2022年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                          |
| 流動負債          |                          |                          |
| 短期借入金         | 660                      | 660                      |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 71,500                   | 161,577                  |
| 1年内償還予定の社債    | —                        | 50,000                   |
| 未払費用          | 3,704                    | 3,843                    |
| 未払法人税等        | 10,773                   | 11,531                   |
| 前受金           | 6,720                    | 6,543                    |
| 賞与引当金         | 352                      | 377                      |
| 役員賞与引当金       | 351                      | 340                      |
| その他           | 12,988                   | 10,883                   |
| 流動負債合計        | 107,052                  | 245,757                  |
| 固定負債          |                          |                          |
| 社債            | 345,000                  | 371,000                  |
| 長期借入金         | 977,326                  | 857,748                  |
| 繰延税金負債        | 40,499                   | 53,532                   |
| 株式給付引当金       | 2,232                    | 2,846                    |
| 退職給付に係る負債     | 1,457                    | 1,634                    |
| 長期預り保証金       | 82,573                   | 88,287                   |
| その他           | 12,852                   | 12,376                   |
| 固定負債合計        | 1,461,940                | 1,387,426                |
| 負債合計          | 1,568,993                | 1,633,183                |
| <b>純資産の部</b>  |                          |                          |
| 株主資本          |                          |                          |
| 資本金           | 111,609                  | 111,609                  |
| 資本剰余金         | 137,759                  | 137,741                  |
| 利益剰余金         | 352,351                  | 401,090                  |
| 自己株式          | △2,464                   | △3,971                   |
| 株主資本合計        | 599,256                  | 646,469                  |
| その他の包括利益累計額   |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金  | 38,401                   | 40,267                   |
| 繰延ヘッジ損益       | △54                      | △261                     |
| 為替換算調整勘定      | —                        | 0                        |
| 退職給付に係る調整累計額  | 195                      | 252                      |
| その他の包括利益累計額合計 | 38,542                   | 40,258                   |
| 非支配株主持分       | 533                      | 424                      |
| 純資産合計         | 638,332                  | 687,153                  |
| 負債純資産合計       | 2,207,325                | 2,320,337                |

(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<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) |
|-------------------|---|---|
| 営業収益              | 447,077                                   | 523,424                                   |
| 営業原価              | 291,668                                   | 350,854                                   |
| 営業総利益             | 155,409                                   | 172,569                                   |
| 販売費及び一般管理費        | 40,902                                    | 46,422                                    |
| 営業利益              | 114,507                                   | 126,147                                   |
| 営業外収益             |   |   |
| 受取利息              | 9   | 10  |
| 受取配当金             | 2,559                                     | 3,131                                     |
| 持分法による投資利益        | 458                                       | 1,033                                     |
| 賃貸解約関係収入          | 1,552                                     | 4,303                                     |
| 雇用調整助成金等          | 1,171                                     | 352                                       |
| その他               | 787                                       | 470                                       |
| 営業外収益合計           | 6,539                                     | 9,301                                     |
| 営業外費用             |   |   |
| 支払利息              | 10,208                                    | 10,415                                    |
| その他               | 1,256                                     | 1,810                                     |
| 営業外費用合計           | 11,464                                    | 12,225                                    |
| 経常利益              | 109,581                                   | 123,222                                   |
| 特別利益              |   |   |
| 投資有価証券売却益         | 278                                       | 2,380                                     |
| 匿名組合等投資利益         | 154                                       | 132                                       |
| 雇用調整助成金等          | 237                                       | 14  |
| 工事負担金等受入額         | 84  | 6   |
| その他               | —   | 18  |
| 特別利益合計            | 755                                       | 2,552                                     |
| 特別損失              |   |   |
| 固定資産除却損           | 1,260                                     | 3,387                                     |
| 建替関連損失            | 767                                       | 4,080                                     |
| 投資有価証券売却損         | 23  | 12  |
| 新型コロナウイルス感染症による損失 | 2,082                                     | —   |
| その他               | 541                                       | 816                                       |
| 特別損失合計            | 4,675                                     | 8,296                                     |
| 税金等調整前当期純利益       | 105,662                                   | 117,478                                   |
| 法人税、住民税及び事業税      | 26,437                                    | 26,666                                    |
| 法人税等調整額           | 8,766                                     | 11,661                                    |
| 法人税等合計            | 35,204                                    | 38,328                                    |
| 当期純利益             | 70,457                                    | 79,150                                    |
| 非支配株主に帰属する当期純利益   | 893                                       | 0   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益   | 69,564                                    | 79,150                                    |

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

|                  | 前連結会計年度<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) |
|------------------|---|---|
| 当期純利益            | 70,457                                    | 79,150                                    |
| その他の包括利益         |   |   |
| その他有価証券評価差額金     | 8,361                                     | 2,963                                     |
| 繰延ヘッジ損益          | △40                                       | △206                                      |
| 退職給付に係る調整額       | 310                                       | 64  |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 415                                       | △1,105                                    |
| その他の包括利益合計       | 9,046                                     | 1,715                                     |
| 包括利益             | 79,504                                    | 80,866                                    |
| (内訳)             |   |   |
| 親会社株主に係る包括利益     | 78,610                                    | 80,866                                    |
| 非支配株主に係る包括利益     | 893                                       | 0   |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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  | 88,867  | 308,012 | △2,607 | 456,991 |
| 会計方針の変更による累積的影響額    |         |         |         |        | —       |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高   | 62,718  | 88,867  | 308,012 | △2,607 | 456,991 |
| 当期変動額               |         |         |         |        |         |
| 新株の発行               | 48,891  | 48,891  |         |        | 97,782  |
| 剰余金の配当              |         |         | △25,224 |        | △25,224 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |         |         | 69,564  |        | 69,564  |
| 自己株式の取得             |         |         |         | △2     | △2      |
| 自己株式の処分             |         | 0       |         | 168    | 168     |
| 持分法の適用範囲の変動         |         |         |         | △23    | △23     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) |         |         |         |        |         |
| 当期変動額合計             | 48,891  | 48,891  | 44,339  | 142    | 142,264 |
| 当期末残高               | 111,609 | 137,759 | 352,351 | △2,464 | 599,256 |

|                     | 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               | 29,630       | △14     | △119         | 29,495        | 2,555   | 489,043 |
| 会計方針の変更による累積的影響額    |              |         |              |               |         | —       |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高   | 29,630       | △14     | △119         | 29,495        | 2,555   | 489,043 |
| 当期変動額               |              |         |              |               |         |         |
| 新株の発行               |              |         |              |               |         | 97,782  |
| 剰余金の配当              |              |         |              |               |         | △25,224 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益     |              |         |              |               |         | 69,564  |
| 自己株式の取得             |              |         |              |               |         | △2      |
| 自己株式の処分             |              |         |              |               |         | 168     |
| 持分法の適用範囲の変動         |              |         |              |               |         | △23     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 8,771        | △40     | 315          | 9,046         | △2,022  | 7,024   |
| 当期変動額合計             | 8,771        | △40     | 315          | 9,046         | △2,022  | 149,289 |
| 当期末残高               | 38,401       | △54     | 195          | 38,542        | 533     | 638,332 |

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

|                           | 株主資本    |         |         |        |         |
|---------------------------|---------|---------|---------|--------|---------|
|                           | 資本金     | 資本剰余金   | 利益剰余金   | 自己株式   | 株主資本合計  |
| 当期首残高                     | 111,609 | 137,759 | 352,351 | △2,464 | 599,256 |
| 会計方針の変更による累積的影響額          |         |         | 254     |        | 254     |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高         | 111,609 | 137,759 | 352,606 | △2,464 | 599,511 |
| 当期変動額                     |         |         |         |        |         |
| 剰余金の配当                    |         |         | △30,666 |        | △30,666 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益           |         |         | 79,150  |        | 79,150  |
| 自己株式の取得                   |         |         |         | △1,530 | △1,530  |
| 自己株式の処分                   |         | 0       |         | 23     | 23      |
| 持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減 |         |         |         | 0      | 0       |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動      |         | △18     |         |        | △18     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)      |         |         |         |        |         |
| 当期変動額合計                   | —       | △18     | 48,484  | △1,507 | 46,958  |
| 当期末残高                     | 111,609 | 137,741 | 401,090 | △3,971 | 646,469 |

|                           | その他の包括利益累計額  |         |          |              |               | 非支配株主持分 | 純資産合計   |
|---------------------------|--------------|---------|----------|--------------|---------------|---------|---------|
|                           | その他有価証券評価差額金 | 繰延ヘッジ損益 | 為替換算調整勘定 | 退職給付に係る調整累計額 | その他の包括利益累計額合計 |         |         |
| 当期首残高                     | 38,401       | △54     | —        | 195          | 38,542        | 533     | 638,332 |
| 会計方針の変更による累積的影響額          |              |         |          |              |               |         | 254     |
| 会計方針の変更を反映した当期首残高         | 38,401       | △54     | —        | 195          | 38,542        | 533     | 638,587 |
| 当期変動額                     |              |         |          |              |               |         |         |
| 剰余金の配当                    |              |         |          |              |               |         | △30,666 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益           |              |         |          |              |               |         | 79,150  |
| 自己株式の取得                   |              |         |          |              |               |         | △1,530  |
| 自己株式の処分                   |              |         |          |              |               |         | 23      |
| 持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減 |              |         |          |              |               |         | 0       |
| 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動      |              |         |          |              |               |         | △18     |
| 株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)      | 1,866        | △206    | 0        | 56           | 1,715         | △108    | 1,607   |
| 当期変動額合計                   | 1,866        | △206    | 0        | 56           | 1,715         | △108    | 48,566  |
| 当期末残高                     | 40,267       | △261    | 0        | 252          | 40,258        | 424     | 687,153 |

(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<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022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              | 105,662                                   | 117,478                                   |
| 減価償却費                    | 15,939                                    | 16,253                                    |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少)         | 227                                       | 214                                       |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少)         | 9   | 25  |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少)       | 25  | △10                                       |
| 株式給付引当金の増減額 (△は減少)       | 493                                       | 637                                       |
| 退職給付に係る資産負債の増減額          | 70  | 114                                       |
| 受取利息及び受取配当金              | △2,569                                    | △3,141                                    |
| 支払利息                     | 10,208                                    | 10,415                                    |
| 持分法による投資損益 (△は益)         | △458                                      | △1,033                                    |
| 固定資産除却損                  | 1,260                                     | 3,387                                     |
| 固定資産売却損益 (△は益)           | —   | △2  |
| 投資有価証券売却損益 (△は益)         | △255                                      | △2,368                                    |
| 匿名組合等投資損益 (△は益)          | △107                                      | △132                                      |
| 売上債権の増減額 (△は増加)          | △366                                      | △1,203                                    |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)          | 206,353                                   | 166,066                                   |
| 営業投資有価証券の増減額 (△は増加)      | 2,712                                     | —   |
| 差入保証金の増減額 (△は増加)         | △9,134                                    | △8,651                                    |
| 預り保証金の増減額 (△は減少)         | △18                                       | 5,714                                     |
| その他の資産の増減額 (△は増加)        | 3,479                                     | △804                                      |
| その他の負債の増減額 (△は減少)        | 200                                       | △4,780                                    |
| 小計                       | 333,732                                   | 298,178                                   |
| 利息及び配当金の受取額              | 2,613                                     | 4,053                                     |
| 利息の支払額                   | △10,217                                   | △10,195                                   |
| 法人税等の支払額                 | △34,393                                   | △26,020                                   |
| 法人税等の還付額                 | 1   | 92  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 291,736                                   | 266,108                                   |
| <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                                      | △100                                      |
| 定期預金の払戻による収入             | 346                                       | 120                                       |
| 有形固定資産の取得による支出           | △211,688                                  | △291,108                                  |
| 固定資産の売却による収入             | —   | 16  |
| 無形固定資産の取得による支出           | △1,991                                    | △2,125                                    |
| 投資有価証券の取得による支出           | △75,927                                   | △71,594                                   |
| 投資有価証券の売却による収入           | 1,894                                     | 5,943                                     |
| 投資有価証券の償還による収入           | 383                                       | 13,289                                    |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入 | —   | 574                                       |
| 貸付けによる支出                 | △5  | △3  |
| 貸付金の回収による収入              | 8   | 4   |
| その他                      | 157                                       | △350                                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △286,943                                  | △345,335                                  |

(単位：百万円)

|                      | 前連結会計年度<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022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)    | △380                                      | —   |
| 短期社債の純増減額 (△は減少)     | 4   | 7   |
| 長期借入れによる収入           | 94,000                                    | 42,000                                    |
| 長期借入金の返済による支出        | △55,956                                   | △73,076                                   |
| 社債の発行による収入           | —   | 75,346                                    |
| 株式の発行による収入           | 97,120                                    | —   |
| 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         | △2  | △1,530                                    |
| 配当金の支払額              | △25,224                                   | △30,666                                   |
| 非支配株主からの払込みによる収入     | 100                                       | —   |
| 非支配株主への配当金の支払額       | △855                                      | △4  |
| その他                  | △2,216                                    | △635                                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 106,588                                   | 11,441                                    |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 111,381                                   | △67,785                                   |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 94,704                                    | 206,086                                   |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | 206,086                                   | 138,300                                   |



(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これによる主な影響として、テナントから収受する水道光熱費等、財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、従来、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識していましたが、第三者に支払う額を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微です。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当連結会計年度より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えをおこなっておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

また、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

これにより、市場価格のあるその他有価証券の評価基準について、期末前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法から、期末日の市場価格等に基づく時価法に変更しております。また、時価を把握することが極めて困難と認められるその他有価証券として取得原価をもって連結貸借対照表価額としていた一部の投資信託について、時価をもって連結貸借対照表価額とすることに変更しております。

この変更による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微です。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「投資有価証券の償還による収入」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、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた541百万円は、「投資有価証券の償還による収入」383百万円、「その他」157百万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引き続き影響を及ぼしており、一定の不確実性が存在するものの、経済活動の正常化が進んでおり、翌連結会計年度の前半から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<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022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                       | 1,373,736                                 | 1,376,282                                 |
| 期中増減額                      | 2,545                                     | 71,863                                    |
| 期末残高                       | 1,376,282                                 | 1,448,145                                 |
| 期末時価                       | 1,699,390                                 | 1,753,289                                 |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む<br>不動産 |   |   |
| 連結貸借対照表計上額                 |   |   |
| 期首残高                       | 133,973                                   | 131,821                                   |
| 期中増減額                      | △2,151                                    | 2,749                                     |
| 期末残高                       | 131,821                                   | 134,571                                   |
| 期末時価                       | 173,323                                   | 205,259                                   |

- (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(199,392百万円)による増加、販売用不動産への振替(184,165百万円)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(275,842百万円)による増加、販売用不動産への振替(151,075百万円)による減少等であります。
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<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) |
|----------------------------|---|---|
| 賃貸等不動産                     |   |   |
| 賃貸収益                       | 68,483                                    | 67,710                                    |
| 賃貸費用                       | 27,811                                    | 29,772                                    |
| 差額                         | 40,672                                    | 37,937                                    |
| その他損益(△は損失)                | △113                                      | △3,285                                    |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む<br>不動産 |   |   |
| 賃貸収益                       | 5,437                                     | 4,065                                     |
| 賃貸費用                       | 5,680                                     | 5,015                                     |
| 差額                         | △242                                      | △950                                      |
| その他損益(△は損失)                | △332                                      | △1,286                                    |

- (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。

(会計方針の変更)に記載のとおり、収益認識会計基準等を当連結会計年度の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。当該変更による、各事業セグメントの当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

(単位：百万円)

|                            | 報告セグメント   |       |              |           | その他<br>(注) 1 | 合計        | 調整額<br>(注) 2 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注) 3 |
|----------------------------|-----------|-------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------------------------|
|                            | 不動産事業     | 保険事業  | ホテル・<br>旅館事業 | 計         |              |           |              |                        |
| 営業収益                       |           |       |              |           |              |           |              |                        |
| 外部顧客への<br>営業収益             | 422,340   | 3,159 | 16,349       | 441,848   | 5,229        | 447,077   | —            | 447,077                |
| セグメント間<br>の内部営業収<br>益又は振替高 | 4,371     | —     | 315          | 4,687     | 3,266        | 7,954     | △7,954       | —                      |
| 計                          | 426,711   | 3,159 | 16,665       | 446,536   | 8,496        | 455,032   | △7,954       | 447,077                |
| セグメント利益<br>又は損失 (△)        | 131,245   | 792   | △7,995       | 124,042   | 809          | 124,851   | △10,344      | 114,507                |
| セグメント資産                    | 1,858,681 | 5,948 | 32,088       | 1,896,717 | 21,172       | 1,917,890 | 289,435      | 2,207,325              |
| その他の項目                     |           |       |              |           |              |           |              |                        |
| 減価償却費                      | 13,845    | 52    | 1,627        | 15,524    | 0            | 15,524    | 414          | 15,939                 |
| 持分法適用会<br>社への投資額           | 85,511    | —     | —            | 85,511    | 18,436       | 103,947   | —            | 103,947                |
| 有形固定資産<br>及び無形固定<br>資産の増加額 | 228,822   | 636   | 1,111        | 230,570   | —            | 230,570   | △17,653      | 212,917                |

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負業務、設計・工事監理業務等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△10,344百万円には、セグメント間取引消去△518百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,826百万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289,435百万円には、セグメント間取引消去△12,879百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産302,314百万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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

|                            | 報告セグメント   |       |              |           | その他<br>(注) 1 | 合計        | 調整額<br>(注) 2 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注) 3 |
|----------------------------|-----------|-------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------------------------|
|                            | 不動産事業     | 保険事業  | ホテル・<br>旅館事業 | 計         |              |           |              |                        |
| 営業収益                       |           |       |              |           |              |           |              |                        |
| 外部顧客への<br>営業収益             | 487,627   | 3,616 | 27,332       | 518,576   | 4,847        | 523,424   | —            | 523,424                |
| セグメント間<br>の内部営業収<br>益又は振替高 | 5,515     | —     | 302          | 5,818     | 2,779        | 8,597     | △8,597       | —                      |
| 計                          | 493,143   | 3,616 | 27,635       | 524,394   | 7,627        | 532,022   | △8,597       | 523,424                |
| セグメント利益<br>又は損失 (△)        | 139,779   | 1,040 | △5,099       | 135,720   | 607          | 136,328   | △10,180      | 126,147                |
| セグメント資産                    | 2,012,784 | 6,602 | 28,623       | 2,048,010 | 19,698       | 2,067,709 | 252,628      | 2,320,337              |
| その他の項目                     |           |       |              |           |              |           |              |                        |
| 減価償却費                      | 13,984    | 44    | 1,389        | 15,418    | 0            | 15,418    | 835          | 16,253                 |
| 持分法適用会<br>社への投資額           | 119,956   | —     | —            | 119,956   | 16,980       | 136,936   | —            | 136,936                |
| 有形固定資産<br>及び無形固定<br>資産の増加額 | 279,224   | 16    | 692          | 279,933   | 6            | 279,940   | 13,704       | 293,644                |

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負業務、設計・工事監理業務等を含んでおります。

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△10,180百万円には、セグメント間取引消去650百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,831百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額252,628百万円には、セグメント間取引消去△15,481百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産268,110百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産（現金及び預金）、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益又は損失 (△) は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

(1株当たり情報)

|                     | 前連結会計年度<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年12月31日) |
|---------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額           | 836.89円                                   | 902.70円                                   |
| 1株当たり当期純利益金額        | 101.09円                                   | 104.00円                                   |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | －円  | 103.96円                                   |

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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2,204千株、当連結会計年度3,197千株であり、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2,154千株、当連結会計年度3,515千株であります。

3. 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<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022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<br>(百万円)                      | 69,564                                    | 79,150                                    |
| 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)                   | 69,564                                    | 79,150                                    |
| 普通株式の期中平均株式数(千株)                                | 688,098                                   | 761,061                                   |
| 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<br>(百万円)                     | －   | △23                                       |
| (うち持分法適用関連会社の潜在株式による調整額(百万円))                   | －   | (△23)                                     |
| 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。