



## 2025年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月13日

上場会社名 株式会社ビーロット 上場取引所 東  
コード番号 3452 URL <https://www.b-lot.co.jp>  
代表者 (役職名) 代表取締役会長 (氏名) 宮内 誠  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 北川 昂広 (TEL) 03-6891-2525  
定時株主総会開催予定日 2026年3月27日 配当支払開始予定日 2026年3月30日  
有価証券報告書提出予定日 2026年3月26日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 無 (動画配信のみ)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年12月期の連結業績 (2025年1月1日～2025年12月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期	37,778	22.1	7,579	19.5	6,450	11.0	4,420	12.1
2024年12月期	30,933	31.6	6,340	15.3	5,810	17.5	3,941	19.5

(注) 包括利益 2025年12月期 4,427百万円 (11.8%) 2024年12月期 3,959百万円 (19.1%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年12月期	236.04	235.45	23.5	8.1	20.1
2024年12月期	204.55	203.21	24.4	10.2	20.5

(参考) 持分法投資損益 2025年12月期 93百万円 2024年12月期 155百万円

## (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	101,439	20,040	19.7	1,074.78
2024年12月期	56,900	17,670	31.0	916.76

(参考) 自己資本 2025年12月期 20,029百万円 2024年12月期 17,640百万円

## (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	△9,451	△6,352	18,227	14,680
2024年12月期	6,149	18	△4,274	12,245

## 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			
2024年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年12月期	—	0.00	—	61.00	61.00	1,173	29.8	7.3
2025年12月期	—	0.00	—	73.00	73.00	1,360	30.9	7.3
2026年12月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 2026年12月期の配当予想については、現在未定です。

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	%	
通期	8,400	10.8	7,200	11.6	5,000	13.1	円 銭 268.30

(注) 連結業績予想の売上高については非開示といたします。

※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有  
 新規 1社 (社名)株式会社クマシュー工務店、除外 1社 (社名)東観不動産株式会社
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 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

(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	20,032,400株	2024年12月期	20,032,400株
② 期末自己株式数	2025年12月期	1,396,862株	2024年12月期	790,562株
③ 期中平均株式数	2025年12月期	18,726,557株	2024年12月期	19,268,957株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年12月期の個別業績 (2025年1月1日～2025年12月31日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期	26,561	2.9	6,682	21.5	5,952	21.9	5,258	63.3
2024年12月期	25,801	18.0	5,499	3.8	4,885	1.8	3,220	0.5
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2025年12月期	280.79		280.08					
2024年12月期	167.14		166.05					

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年12月期	76,830	19,021	24.8	1,020.51
2024年12月期	53,919	15,820	29.3	821.24

(参考) 自己資本 2025年12月期 19,017百万円 2024年12月期 15,802百万円

※ 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等については、添付資料P.2「1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況」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 .....	4
(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) 継続企業の前提に関する重要事象等 .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(会計方針の変更) .....	14
(セグメント情報等) .....	14
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	18

## 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けるわが国の経済は、雇用・所得環境の改善に支えられ、緩やかな回復基調を維持いたしました。一方で、日本銀行が政策金利を据え置くとともに、9月には保有する上場投資信託(ETF)と不動産投資信託(REIT)の段階的な処分方針を発表するなど、金融政策の正常化に向けた対応が進められました。また、株式市場や金利動向には変動がみられたほか、公示地価の上昇率や賃上げ率がバブル経済期以来の伸びを記録し、経済の変容とインフレへの回帰が鮮明となりました。

当社グループの主たる事業領域である不動産市場におきましては、建築コスト増加、金利上昇といった懸念材料が顕在化しております。また、都心部を中心に不動産価格の高騰が継続しており、市場環境は二極化しております。一方で、インバウンド需要の回復や国内旅行客数の増加を背景に、宿泊施設の稼働率改善および客室単価が上昇いたしました。これらに伴う収益性の向上が不動産資産価値のさらなる増進へと繋がっており、拡大している日本国内の富裕層マーケットからの潤沢な投資マネーによる不動産取得ニーズも引き続き旺盛です。当社グループにおいてはインフレをビジネス拡大の機会と捉え、事業用不動産分野における高い専門性や広範なネットワーク、さらには、富裕層サービスのラインナップを強みに、業績は好調に推移しております。

当社グループは2025年4月30日に公表した中期経営計画の通り、「100年成長し続ける企業グループへ」を長期ビジョンとしています。そして3か年基本方針である「飛躍的成長への基盤構築」のために、1)富裕層・不動産領域の拡大と深耕、2)企業投資・M&A領域への挑戦、3)成長スピードを高める経営アクションの遂行に注力してまいります。特に、当社グループのビジネスは金融リテラシーが高い富裕層、超富裕層の資産形成・保全及び資産運用サポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観を引き続き追求していきます。

当連結会計年度は、全社一丸となり、近年の市況を「良いものが、より高く評価される時代」と捉え、取り扱う不動産と自社サービスのクオリティ向上に取り組んでまいりました。また、事業機会の拡大及び創出を狙い、株式会社クマシュー工務店を完全子会社化しております。

不動産投資開発事業では、厳選した仕入れと事業観をもったハイスペックな商品化に取り組み、計画を上回る利益での売却を複数件において実現しました。また、新型コロナウイルス感染症の影響で停滞していた宿泊施設の商品化および売却も複数件完了し、売上・利益に大きく貢献しました。

不動産コンサルティング事業では、仲介分野においてリピーター顧客の囲い込み・深耕営業において成果を發揮し、限られた人員においても大型案件の仲介を効率的に行うことができました。新築マンションの販売においては、若手社員の積極的登用による人材育成に注力しました。

不動産マネジメント事業では、宿泊系不動産における稼働率の改善や管理物件の増加に伴う管理受託手数料の積み上げが顕著にみられ、業績に大きく寄与いたしました。また、ホテル開発を見据えた那覇市内の土地を取得しており、今後の収益創出が期待される固定資産として計上しております。

また、子会社保有商品の売却完了や、関連会社からの投資収益増加など、これまでの企業買収・投資の成果が着実に出てきております。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高は37,778百万円(前年同期比22.1%増)、営業利益は7,579百万円(前年同期比19.5%増)、経常利益は6,450百万円(前年同期比11.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は4,420百万円(前年同期比12.1%増)となりました。

セグメント毎の経営成績は次のとおりとなりました。

(不動産投資開発事業)

不動産投資開発事業におきましては、売却件数は36件(前年同期43件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産28件(前年同期30件)、事務所・店舗ビル3件(前年同期5件)、土地(開発用地含む)2件(前年同期5件)、ホテル3件(前年同期2件)、その他一件(前年同期1件)となり、地域別では関東圏16件(前年同期16件)、北海道圏2件(前年同期7件)、九州圏3件(前年同期5件)、関西圏13件(前年同期14件)、中部圏2件(前年同期1件)となりました。当連結会計年度においては、富裕層の多様化する不動産投資ニーズを的確に捉えた結果、住宅系不動産を中心に当初利益計画を上回る売却を順調に進め、利益を積み上げました。また、インバウンド需要が回復したホテル案件が本来の収益獲得力を回復し、利益に大きく貢献しました。

取得件数は46件(前年同期38件)となり、その内訳は、物件種類別では住宅系不動産37件(前年同期28件)、事務所・店舗ビル6件(前年同期4件)、土地(開発用地含む)3件(前年同期6件)、その他一件(前年同期一件)となり、地域別では関東圏17件(前年同期18件)、北海道圏3件(前年同期一件)、九州圏8件(前年同期5件)、関西圏17件(前年同期14件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。その結果、当連結会計年度末における在庫数は61件(前年同期51件)となります。多くの金融機関から融資を得ながら、賃料収入のある住宅系不動産や事務所・店舗ビルを中心にインフレの時代背景を享受できる、厳選した仕入れと商品化に引き続き取り組みます。なお、上記物件数には連結子会社が保有する販売用不動産を含めておりませんが、住宅系不動産32件、事務所・店舗ビル9件、土地(開発用地含む)127件、ホテル1件、物流施設1件、再生可能エネルギー(蓄電池)用地3件を在庫として保有しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は31,218百万円(前年同期比27.5%増)、セグメント利益は6,529百万円(前年同期比39.1%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産コンサルティング事業)

不動産コンサルティング事業では、関東圏及び関西圏を中心に投資用不動産の売買仲介及びコンサルティング受託案件を積み重ね、成約件数は65件(前年同期72件)となりました。内訳は関東圏22件(前年同期27件)、北海道圏9件(前年同期10件)、九州圏5件(前年同期4件)、関西圏28件(前年同期30件)、中部圏1件(前年同期1件)となりました。

富裕層の資産承継対策や既存顧客のリピーター化によるビジネス機会の創出やファンドやリート、不動産会社等のプロを取引先とした深耕営業による案件獲得を進めました。また、グループ内連携を密にすることにより、案件の大型化にも成功しました。新築分譲マンションの販売受託も、若手人材の採用と育成を強化し、合計323戸の引渡が完了いたしました。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は1,609百万円(前年同期比22.3%減)、セグメント利益は701百万円(前年同期比33.5%減)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

(不動産マネジメント事業)

不動産マネジメント事業では、宿泊系不動産を中心に賃料収入が大きく伸びました。プロパティマネジメントにおける管理運営受託では、グループ内の不動産再生ノウハウを活かした収益改善施策が評価され、プロの不動産オーナーからの受託件数が着実に伸長いたしました。

クライアントからの不動産管理運営受託件数は166件(前年同期160件)に増加しました。管理運営受託のエリアの内訳は、関東圏86件(前年同期81件)、北海道圏39件(前年同期42件)、九州圏30件(前年同期28件)、関西圏8件(前年同期5件)、中部圏3件(前年同期4件)となります。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は4,950百万円(前年同期比12.6%増)、セグメント利益は2,494百万円(前年同期比13.1%増)となりました。

なお、売上高及びセグメント利益はセグメント間取引の相殺消去前の金額です。

## (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総資産は前連結会計年度末に比べ44,538百万円増加し、101,439百万円となりました。増減の主な内訳は、販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）37,574百万円増加、現金及び預金4,142百万円増加であります。

## (負債)

当連結会計年度末における負債合計は前連結会計年度末に比べ42,168百万円増加し、81,399百万円となりました。増減の主な内訳は、短期借入金4,910百万円増加、1年内返済予定の長期借入金9,804百万円増加、長期借入金26,148百万円増加であります。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ2,369百万円増加し、20,040百万円となりました。増減の主な内訳は、利益剰余金3,246百万円増加であります。これらの結果、自己資本比率は19.7%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べ2,435百万円増加となり、14,680百万円となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,149	△9,451	△15,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	18	△6,352	△6,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,274	18,227	22,501

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とおりであります。

## (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、税金等調整前当期純利益6,810百万円、棚卸資産の増減による支出15,350百万円を計上したことを主な要因として、9,451百万円の支出(前年同期は6,149百万円の収入)となりました。

## (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、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出5,352百万円を主な要因として、6,352百万円の支出(前年同期は18百万円の収入)となりました。

## (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、長期借入れによる収入36,692百万円と長期借入金の返済による支出17,635百万円を主な要因として、18,227百万円の収入(前年同期は4,274百万円の支出)となりました。

## (資本の財源及び資金の流動性について)

当社グループの資金需要の主なものは、不動産投資開発事業における販売用不動産の仕入であります。販売用不動産の仕入は、当該販売用不動産を担保とした金融機関からの借入金等及び営業活動で獲得した資金によって充当しております。当該借入金は、販売用不動産の販売時に一括返済することを基本としており、想定される在庫期間よりも長期性の資金を借入等により調達することで、流動性リスクの軽減を図っております。

(4) 今後の見通し

2026年12月期の見通しにつきましては、円安によるインバウンド需要の回復の継続や、個人消費や企業収益などを中心に回復の動きが継続する一方で、世界的なインフレの進行や金利上昇、急激な為替の変動など先行き不透明な状況が続いていくものと考えられます。当社グループは2025年4月30日に公表した中期経営計画の通り、「100年成長し続ける企業グループへ」を長期ビジョンとしています。そして3か年基本方針である「飛躍的成長への基盤構築」のために、1) 富裕層・不動産領域の拡大と深耕、2) 企業投資・M&A領域への挑戦、3) 成長スピードを高める経営アクションの遂行に注力してまいります。特に、当社グループのビジネスは金融リテラシーが高い富裕層、超富裕層の資産形成・保全及び資産運用サポートであり、高い専門性や社会から必要とされる事業観を引き続き追求していきます。

なお、当社グループでは、取引形態及び事業の多様化に伴い、売上高の計上方法についても、総額表示による売上高と純額表示による売上高が混在し、精度の高い売上高の業績予想算定が困難になってきており、2021年12月期末より売上高は非開示とし、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の各段階利益について開示しております。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

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、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,273	16,416
売掛金	240	276
営業投資有価証券	526	313
販売用不動産	19,642	43,358
仕掛販売用不動産	13,512	27,370
前渡金	487	427
その他	1,804	2,619
貸倒引当金	△315	△727
流動資産合計	48,171	90,053
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	4,137	4,133
機械及び装置（純額）	595	508
土地	410	1,131
建設仮勘定	4	227
その他（純額）	105	96
有形固定資産合計	5,253	6,097
無形固定資産		
借地権	1,157	1,157
のれん	122	104
その他	21	17
無形固定資産合計	1,300	1,279
投資その他の資産		
繰延税金資産	693	1,586
その他	1,475	2,388
投資その他の資産合計	2,168	3,974
固定資産合計	8,722	11,351
繰延資産		
社債発行費	7	34
繰延資産合計	7	34
資産合計	56,900	101,439

(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	3,869	8,780
1年内返済予定の長期借入金	6,789	16,594
1年内償還予定の社債	1,130	585
未払法人税等	1,227	1,390
契約負債	437	746
賞与引当金	2	6
その他	2,686	2,014
流動負債合計	16,144	30,117
固定負債		
長期借入金	22,360	48,509
社債	202	1,605
役員退職慰労引当金	—	400
その他	522	766
固定負債合計	23,085	51,281
負債合計	39,230	81,399
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,992	1,992
資本剰余金	2,172	2,252
利益剰余金	13,987	17,234
自己株式	△584	△1,533
株主資本合計	17,568	19,945
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	72	83
その他の包括利益累計額合計	72	83
新株予約権	18	3
非支配株主持分	11	7
純資産合計	17,670	20,040
負債純資産合計	56,900	101,439

## (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)
売上高	30,933	37,778
売上原価	20,884	24,994
売上総利益	10,048	12,784
販売費及び一般管理費	3,708	5,204
営業利益	6,340	7,579
営業外収益		
受取利息	2	18
受取配当金	0	1
持分法による投資利益	155	93
受取補償金	10	8
保険解約返戻金	—	36
ポイント還元収入	20	3
その他	10	9
営業外収益合計	198	171
営業外費用		
支払利息	564	1,231
支払手数料	145	47
その他	18	21
営業外費用合計	728	1,300
経常利益	5,810	6,450
特別利益		
固定資産売却益	12	—
関係会社株式売却益	—	359
関係会社清算益	12	—
特別利益合計	25	359
税金等調整前当期純利益	5,835	6,810
法人税、住民税及び事業税	1,957	2,602
法人税等調整額	△61	△207
法人税等合計	1,896	2,394
当期純利益	3,939	4,415
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△1	△4
親会社株主に帰属する当期純利益	3,941	4,420

## 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	3,939	4,415
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	20	11
その他の包括利益合計	20	11
包括利益	3,959	4,427
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,961	4,431
非支配株主に係る包括利益	△1	△4

## (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	1,992	2,082	11,022	△495	14,602
当期変動額					
剰余金の配当			△976		△976
親会社株主に帰属する当期純利益			3,941		3,941
自己株式の取得				△326	△326
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)		72		92	164
自己株式の処分(新株予約権の行使)		17		145	162
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	2,965	△88	2,965
当期末残高	1,992	2,172	13,987	△584	17,568

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	51	51	62	323	15,040
当期変動額					
剰余金の配当					△976
親会社株主に帰属する当期純利益					3,941
自己株式の取得					△326
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)					164
自己株式の処分(新株予約権の行使)					162
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20	20	△44	△311	△335
当期変動額合計	20	20	△44	△311	2,630
当期末残高	72	72	18	11	17,670

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	1,992	2,172	13,987	△584	17,568
当期変動額					
剰余金の配当			△1,173		△1,173
親会社株主に帰属する当期純利益			4,420		4,420
自己株式の取得				△1,368	△1,368
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)		98		351	450
自己株式の処分(新株予約権の行使)		△18		68	49
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	80	3,246	△949	2,377
当期末残高	1,992	2,252	17,234	△1,533	19,945

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	72	72	18	11	17,670
当期変動額					
剰余金の配当					△1,173
親会社株主に帰属する当期純利益					4,420
自己株式の取得					△1,368
自己株式の処分(譲渡制限付株式報酬)					450
自己株式の処分(新株予約権の行使)					49
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	11	11	△14	△4	△7
当期変動額合計	11	11	△14	△4	2,369
当期末残高	83	83	3	7	20,040

## (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	5,835	6,810
減価償却費	336	354
有形固定資産売却損益(△は益)	△12	—
関係会社清算益	△12	—
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△359
賞与引当金の増減額(△は減少)	0	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	412
のれん償却額	18	18
株式報酬費用	129	377
持分法による投資損益(△は益)	△155	△93
受取利息及び受取配当金	△2	△20
支払利息及び社債利息	564	1,231
保険解約返戻金	—	△36
受取補償金	△10	△8
ポイント還元収入	△20	△3
その他の営業外損益(△は益)	156	59
売上債権の増減額(△は増加)	28	8
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△70	213
棚卸資産の増減額(△は増加)	2,325	△13,024
匿名組合出資金の増減額(△は増加)	△12	12
前渡金の増減額(△は増加)	△84	60
預り保証金の増減額(△は減少)	△107	87
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△146	△412
その他の固定資産の増減額(△は増加)	△10	△28
その他の流動負債の増減額(△は減少)	147	△855
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△100	△1
その他	3	11
小計	8,800	△5,186
利息及び配当金の受取額	2	20
持分法適用会社からの配当金の受取額	10	10
利息の支払額	△708	△1,266
法人税等の支払額	△1,965	△3,037
補償金の受取額	10	8
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,149	△9,451

(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>		
定期預金の預入による支出	△18	△462
定期預金の払戻による収入	—	238
有形固定資産の取得による支出	△334	△829
有形固定資産の売却による収入	143	—
無形固定資産の取得による支出	△6	△4
投資有価証券の取得による支出	—	△500
関係会社の清算による収入	136	—
関係会社株式の取得による支出	—	△335
関係会社株式の売却による収入	—	1,049
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△5,352
貸付金の回収による収入	100	0
敷金及び保証金の差入による支出	△61	△0
敷金及び保証金の回収による収入	3	5
保険積立金の積立による支出	△1	△151
保険積立金の払戻による収入	—	44
匿名組合出資金の払込による支出	△50	△54
匿名組合出資金の払戻による収入	106	—
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>18</b>	<b>△6,352</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	6,274	13,718
短期借入金の返済による支出	△4,899	△12,661
長期借入れによる収入	15,916	36,692
長期借入金の返済による支出	△20,154	△17,635
社債の発行による収入	200	1,900
社債の償還による支出	△100	△1,277
リース債務の返済による支出	—	△3
自己株式の取得による支出	△326	△1,368
新株予約権の行使による収入	115	36
匿名組合出資金の返還による支出	△310	—
配当金の支払額	△975	△1,173
非支配株主への配当金の支払額	△14	—
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△4,274</b>	<b>18,227</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	9	11
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>1,903</b>	<b>2,435</b>
現金及び現金同等物の期首残高	10,342	12,245
現金及び現金同等物の期末残高	12,245	14,680

## (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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下、「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は遡及適用されますが、該当する事象はなく、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

## 【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、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産投資開発事業」「不動産コンサルティング事業」「不動産マネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- |               |  |
|---------------|--|
| 不動産投資開発事業     | ・ ・ 不動産の投資再生事業及び投資開発事業を行っております。            |
| 不動産コンサルティング事業 | ・ ・ 主に売買仲介事業、賃貸仲介事業及び販売受託事業を行っております。       |
| 不動産マネジメント事業   | ・ ・ 主にプロパティマネジメント事業及びアセットマネジメント事業を行っております。 |

## 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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

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売上高及び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売上高、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及び収益の分解情報  
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				調整額(注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサル テイング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又はサ ービス	23,116	2,044	1,171	26,332	—	26,332
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	1,771	1,771	—	1,771
顧客との契約から生じる収益	23,116	2,044	2,942	28,103	—	28,103
その他の収益 (注) 3	1,376	—	1,453	2,829	—	2,829
外部顧客への売上高	24,492	2,044	4,396	30,933	—	30,933
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	27	0	27	△27	—
計	24,492	2,071	4,396	30,961	△27	30,933
セグメント利益	4,692	1,055	2,206	7,954	△1,614	6,340
セグメント資産	34,951	243	6,999	42,193	14,707	56,900
その他の項目						
減価償却費	—	—	298	298	37	336
のれん償却額	—	8	9	18	—	18
減損損失	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	—	280	280	120	401

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,614百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額14,707百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額37百万円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額120百万円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

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				調整額(注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	不動産投資開 発事業	不動産コンサ ルティング事 業	不動産マネジ メント事業	計		
売上高						
一時点で移転される財又はサ ービス	31,218	1,609	1,179	34,007	—	34,007
一定の期間にわたり移転され る財又はサービス	—	—	1,976	1,976	—	1,976
顧客との契約から生じる収益	31,218	1,609	3,155	35,983	—	35,983
その他の収益 (注) 3	—	—	1,824	1,824	—	1,824
外部顧客への売上高	31,218	1,609	4,950	37,778	—	37,778
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	—	0	0	△0	—
計	31,218	1,609	4,950	37,779	△0	37,778
セグメント利益	6,529	701	2,494	9,726	△2,146	7,579
セグメント資産	72,595	238	7,546	80,380	21,059	101,439
その他の項目						
減価償却費	—	—	281	281	72	354
のれん償却額	—	8	9	18	—	18
減損損失	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	—	—	643	643	143	786

(注) 1. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,146百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社費用が含まれており、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額21,059百万円には、各報告セグメントに配賦しない全社資産が含まれており、主なものは、当社グループにおける余剰資金(現金及び預金)、事務所設備(建物)であります。
- (3) 減価償却費の調整額72百万円は各報告セグメントに配賦しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額143百万円は、主に全社資産の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入が含まれております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	916.76円	1,074.78円
1株当たり当期純利益金額	204.55円	236.04円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	203.21円	235.45円

(注) 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
純資産の部の合計額(百万円)	17,670	20,040
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	30	11
(うち新株予約権(百万円))	(18)	(3)
(うち非支配株主持分(百万円))	(11)	(7)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	17,640	20,029
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(株)	19,241,838	18,635,538

(2) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後の1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	3,941	4,420
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)	3,941	4,420
期中平均株式数(株)	19,268,957	18,726,557
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	127,142	47,190
(うち新株予約権(株))	(127,142)	(47,190)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1 株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった 潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。