

第 96 期

電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく書面交付請求による交付書面に記載しない事項

- ・ 会社の新株予約権等に関する事項
- ・ 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況
- ・ 連結株主資本等変動計算書
- ・ 連結注記表
- ・ 株主資本等変動計算書
- ・ 個別注記表

上記事項につきましては、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

会社の新株予約権等に関する事項

1. 当事業年度末日における当社役員が保有している新株予約権の状況
該当事項はありません。
2. 当事業年度中に使用人等に対し交付した新株予約権の状況
該当事項はありません。
3. その他新株予約権等に関する重要な事項
該当事項はありません。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

1. 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下の通りであります。

- ① 当社及び子会社の取締役、執行役員、及び従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社及び子会社（以下、「当社グループ」という。）はコンプライアンスを経営の最重要課題の一つと位置付け、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を遂行することを「ヒューリックの企業行動原理」の中で定めている。

また、当社は「コンプライアンス委員会」によるコンプライアンス・プログラムの策定・改定を通じて、当社グループのコンプライアンスを意識した業務運営に努める。

更に、当社グループは反社会的勢力排除を取締役による内部統制責任の一つと捉え、「コンプライアンス・マニュアル」において、「反社会的な活動や勢力に対しては毅然とした態度で臨み、一切の関係を遮断する」と定めている。

「ヒューリックの企業行動原理」に基づいた、規程類の制定、従業員の研修、当社グループ社内外での「コンプライアンス・ホットライン」の設置等を通じて遵守体制を整備するとともに、取締役会及び監査役会による監督、監査役、会計監査人による監査等を通じて当社グループの取締役、執行役員、従業員の職務の執行が法令及び定款に適合するための体制を維持する。

- ② 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、定款及び別途定める社内規程等に基づいて、取締役会議事録及び稟議書等の重要な書類を作成し、定められた期間保存することにより取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制を構築しており、この体制を維持する。

業務上取り扱う情報や知り得た情報を適切に保存・管理する観点から、「情報取扱規程」を始めとする諸規程を定め適切な情報管理の運営をおこなう。

このほか、「財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価の基本方針書」を定め、適切に運営する。

- ③ 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
当社は「リスク管理の基本規程」を定め、四半期毎に開催する「リスク管理委員会」等を通じて当社グループのリスクモニタリング指標を定期的に収集・分析し、リスクの変動に対応した適切なリスク管理を実施する。
このほか、当社は情報管理に関する諸規程や大規模災害等に備えた「事業継続基本計画」等を制定して当社グループの損失の危険の管理に関する規程その他の体制を整備しているが、外部環境や経営環境の変化に伴い発生する様々なリスクに適時適切に対応するため、「リスク管理委員会」が中心となり当社グループのリスク管理体制の強化に継続して取り組む。
- ④ 当社及び子会社の取締役の職務の執行が効率的におこなわれることを確保するための体制
当社は、執行役員制の採用やグループ全体の年度計画に基づく予算管理の実行、社内規程に基づく職務執行権限及び意思決定ルールの絶えざる整備等により、取締役及び当社グループの取締役等の職務の執行が効率的におこなわれることを確保するための体制を維持し、向上させる。
- ⑤ 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社は「関係会社経営管理規程」に基づき、一定の重要事項については子会社から協議または報告を受ける仕組みを作り運営し、当社の内部監査部門が子会社の監査を実施することや、子会社S P Cに関しては不動産業務に係る諸規程を準用しておこなうこと等を通じて、当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制を維持し、向上させる。
- ⑥ 監査役がその職務を補助すべき従業員を求めた場合における当該従業員に関する体制
監査役室には、監査役がその職務の補助を求めた場合に監査役室業務に優先的にあたる従業員を配置する。

- ⑦ 前項の従業員の取締役からの独立性及び監査役の指示の実効性の確保に関する事項
監査役職務を補助すべき使用人は、監査役の要請に基づき補助をおこなう際は、監査役の指示命令に従うものとする。
監査役室の従業員の人事異動については、取締役からの独立性を確保するため、監査役の同意を得るなど必要な措置を講じる。
監査役室業務に優先的にあたることを理由に、従業員が人事評価上・人事異動上の不利益を受けることを禁止する。
- ⑧ 当社の取締役、執行役員及び従業員、並びに、子会社の取締役、監査役、執行役員及び従業員またはこれらの者から報告を受けた者が当社監査役会または監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
当社の取締役、執行役員及び従業員、並びに、子会社の取締役、監査役、執行役員及び従業員またはこれらの者から報告を受けた者は、当社監査役会または監査役に対し、
- A 当社または子会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、その事実
 - B 取締役、執行役員及び従業員が重大な法令・定款違反となる行為をするかまたはこれらの行為をするおそれがあると考えられるときは、その旨
 - C その他、経営に関する重要事項、法令及び当社監査役または監査役会が求めた事項について速やかに適切な報告をおこない、
 - D コンプライアンス・ホットラインの運用・通報状況について定期的に報告をおこなう。
- なお、監査役への報告については、その報告をおこなった者が当該報告をおこなったことを理由として、不利益な取扱いを受けることを禁止し、その旨の周知徹底をおこなう。
- ⑨ 監査役職務遂行上の費用の支払いに関する事項、その他監査役監査が実効的におこなわれることを確保するための体制
監査役が職務を遂行する上で必要となる費用について会社に請求をおこなった場合は、監査の職務の執行に必要なと明らかに認められるときを除き、会社は速やかに支払うものとする。
当社は、取締役会への出席、取締役との定期的なディスカッションの実施、重要稟議の回付等により、監査役監査が実効的におこなわれることを確保するための体制を維持し、必要に応じて体制の充実をはかる。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は、以下の通りであります。

① コンプライアンスに関する取り組み

当社は年間のコンプライアンス・プログラムを策定し、年4回開催している「コンプライアンス委員会」においてその進捗状況を確認しております。プログラムの中では、定例的な従業員向けコンプライアンス研修やコンプライアンスニュース等の配信により反社会的勢力排除を含むコンプライアンスの徹底をおこなっているほか、別途役員向けコンプライアンス研修も実施いたしました。

また、「内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）」を設け、通報者の保護をはかるとともに問題の早期発見と改善に努めており、その運用・通報状況について定期的に取り締役に報告をおこなっております。なお、今年度は公正取引、インサイダー取引規制、接待・贈答等についての研修を実施いたしました。

② 損失の危険の管理に関する取り組み

当社は四半期ごと年4回の「リスク管理委員会」を開催し、リスクモニタリング項目の監視を通じてリスクの変動に対応した適切なリスク管理をおこなっております。

今年度も想定リスクの洗い出しをおこない、発生頻度と影響度に応じて整理をおこないました。年次のBCP訓練については5回実施し、災害発生時の初動対応等を再確認しました。

③ 業務執行の適正及び効率性の確保に関する取り組み

当社は、毎月開催される定例取締役会のほか、必要に応じ臨時取締役会を開催し、業務執行の意思決定及びその監督を有効におこなっております。また、グループ共通業務をシェアードサービス会社に集約しておこなうなど、効率性の確保をはかっております。

④ 当社グループにおける業務の適正の確保に関する取り組み

当社子会社は、「関係会社経営管理規程」に則り、定められた重要な事項について承認申請・報告をおこなう体制としているほか、監査部、経営企画部関連事業室が定期的に監査・指導をおこなっております。

また、新たに子会社になった会社に対しては、規程に則ったリスク管理等の個別指導を実施しております。

⑤ 監査役監査の実効性の確保に関する取り組み

当社は監査役会を設けており、原則として月1回開催し、監査に関する重要な事項の決議・報告・協議をおこなっております。また、監査役は各種会議への出席や稟議書等の閲覧により監査の実効性を確保しております。

当社は監査役室を設置し、監査役の要請に応じた速やかな対応がとれるよう、体制を整備しております。

連結株主資本等変動計算書 (2025年1月1日から2025年12月31日まで)

(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
2025年1月1日 期首残高	111,609	137,738	522,922	△3,094	769,176
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△43,316		△43,316
親会社株主に帰属する 当期純利益			114,334		114,334
自己株式の取得				△3,121	△3,121
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			△3		△3
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動		△7,705			△7,705
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の 変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	—	△7,705	71,015	△3,121	60,187
2025年12月31日 期末残高	111,609	130,033	593,937	△6,215	829,364

	その他の包括利益累計額					新 株 予 約 権	非 支 配 株 主 分	純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	繰 延 ハ ッ ジ 損 益	為 替 換 算 調 整 勘 定	退 職 給 付 給 係 累 計 額	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 計			
2025年1月1日期首残高	65,506	△517	△1,063	△111	63,814	75	23,278	856,344
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当								△43,316
親会社株主に帰属する 当期純利益								114,334
自己株式の取得								△3,121
自己株式の処分								0
連結範囲の変動								△3
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動								△7,705
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の 変動額(純額)	19,670	△482	705	207	20,100	-	2,547	22,647
連結会計年度中の変動額合計	19,670	△482	705	207	20,100	-	2,547	82,835
2025年12月31日期末残高	85,176	△1,000	△357	96	83,915	75	25,825	939,180

連 結 注 記 表

1. 記載金額につきましては、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

・連結子会社の数

52社

・主要な連結子会社の名称

「事業報告」の「1 企業集団の現況に関する事項 6. 重要な親会社及び子会社の状況」に記載しているため、省略しております。

・連結の範囲の変更

当連結会計年度において、HKB合同会社は匿名組合出資したため、鉾研工業(株)及びフックデリ(株)は株式を取得したため、それぞれ連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において、銀座六丁目プロパティ合同会社及び西東京アセット合同会社は全出資持分が償還されたため、連結の範囲から除外しております。

② 非連結子会社の状況

・主要な非連結子会社の名称

(有)基友会

・連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、連結の範囲から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法を適用した非連結子会社または関連会社の状況

・持分法適用の関連会社数

36社

・主要な会社等の名称

平和管財(株)

・持分法適用の範囲の変更

当連結会計年度において、アストマックス(株)は株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

当連結会計年度において、三原橋インベストメント特定目的会社は全出資持分が償還されたため、合同会社東京セントラルリアルティは全出資持分を譲渡したため、アグリビジョン(株)は(株)アグリサイト（(株)南アルプス農園に商号変更）を存続会社とする吸収合併により消滅したため、持分法適用の範囲から除外しております。

② 持分法を適用していない非連結子会社または関連会社の状況

・主要な会社等の名称

フジミコンサルタント(株)

・持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

③ 持分法適用手続きに関する特記事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る計算書類を使用しております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)リソー教育グループの決算日は2月末日、(株)ポルテ金沢及び鉾研工業(株)の決算日は3月31日であり、それぞれ仮決算を実施したうえ連結計算書類を作成しております。

(株)レーサム、ヒューリックホテルマネジメント(株)、ヒューリックふふ(株)、クックデリ(株)及び合同会社菖蒲プロパティの決算日は9月30日、ヒューリックビズフロンティア(株)、渋谷一丁目開発(株)、ヒューリックアグリ(株)及びHKB合同会社の決算日は10月31日、新宿三丁目プロパティ合同会社の決算日は11月30日であり、それぞれ同決算日現在の計算書類を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。

その他の主要な連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・市場価格のない株式等以外のもの
- ・市場価格のない株式等

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

移動平均法による原価法

ロ. デリバティブ

時価法

ハ. 棚卸資産

- ・販売用不動産
仕掛販売用不動産
- ・原材料及び貯蔵品

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

主として先入先出法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

- ・商品及び製品

主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

- ・仕掛品

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

- ・未成工事支出金

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産

（リース資産を除く）

主として定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下の通りであります。

建物及び構築物 2～75年

ロ. 無形固定資産

（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

③ 重要な繰延資産の処理方法

イ. 開業費

5年で均等償却しております。

ロ. 株式交付費

3年で均等償却しております。

ハ. 社債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しております。

ニ. 創立費

5年で均等償却しております。

④ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ. 賞与引当金

執行役員及び従業員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。

ハ. 役員賞与引当金

役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。

ニ. 株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員及び執行役員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

⑤ 退職給付に係る会計処理の方法

イ. 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、主として給付算定式基準によっております。

ロ. 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（主として5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日連結会計年度から費用処理することとしております。

ハ. 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

⑥ 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払いを受けており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

イ. 不動産事業

不動産事業におきましては、収益不動産の賃貸をおこなう不動産投資業務、保有物件の建替及び都心部の好立地において開発をおこなう不動産開発・建替業務、J-R E I Tや私募R E I T等の運用をおこなうアセットマネジメント業務等をおこなっております。不動産の取得、建替及び開発によって賃貸ポートフォリオを拡充し、不動産賃貸収入を増強すると共に、販売用として保有する収益不動産については、外部顧客に販売することで不動産売却収入を得ております。収入の種類別の主な履行義務の内容等は以下の通りであります。

・不動産賃貸収入

不動産賃貸収入については、「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）等に従い収益を認識しております。

・不動産売却収入

不動産売却収入については、顧客に不動産を引渡す義務を負っており、引渡しの際時点で収益を認識しております。

・アセットマネジメント収入

J-R E I T及び私募R E I T等から受け取る資産運用報酬については、顧客との業務委託契約に基づき運用等をおこなう義務を負っており、サービスの提供につれて顧客が便益を享受することから、顧客との契約期間にわたり収益を認識しております。ただし、運用資産の取得・譲渡に伴う報酬については、履行義務が一時に充足されることから、受入または引渡しの際時点で収益を認識しております。

ロ. 保険事業

保険事業におきましては、保険会社との保険代理店委託契約に基づく募集業務及び関連する集金代行業務をおこなっていることから、保険契約期間にわたる一連の業務を実施する義務を負っており、サービスを提供した時点で収益を認識しております。

ハ. ホテル・旅館事業

ホテル・旅館事業におきましては、ホテル及び旅館の運営をおこなっていることから、主に宿泊、レストラン及びこれらに付帯するサービスを顧客に提供する義務を負っており、サービスを提供した時点で収益を認識しております。

二. その他事業

その他事業におきましては、建築工事請負業務、こども教育事業等をおこなっております。

・ 建築工事請負業務

顧客との請負工事契約に基づき工事をおこなう義務を負っており、工事の進捗に応じて顧客が資産を支配することから、発生原価に基づく工事の進捗度に応じて収益を認識しております。ただし、期間がごく短い場合には、引渡しの時点で収益を認識しております。

・ こども教育事業

授業・講習会・合宿等のサービスの提供については、顧客である生徒に対して授業を提供する義務を負っており、顧客との契約に基づく受講期間において授業を提供した時点で履行義務を充足していると判断していることから、当該期間に応じて収益を認識しております。教材の販売については、顧客に教材を引渡す義務を負っており、引渡しの時点で収益を認識しております。入会金については、顧客である生徒に対して授業を受ける権利を提供する義務を負っており、履行義務がサービス提供期間である生徒の在籍期間にわたり充足されるものと考えられることから、その平均在籍期間にわたり収益を認識しております。

⑦ 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

在外子会社等の資産及び負債は、主として在外子会社等の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は、主として在外子会社等の会計期間に基づく期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

⑧ 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジを採用しております。特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ取引

ヘッジ対象…借入金

ハ. ヘッジ方針

金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引をおこなっており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとにおこなっております。

二. ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

⑨ のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5～20年間の均等償却をおこなっております。

3. 表示方法の変更に関する注記

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において「流動資産」に表示しておりました「商品」は、当連結会計年度において新たに「製品」が発生したため、当連結会計年度より「商品及び製品」に科目名を変更しております。また、前連結会計年度において「流動資産」に表示しておりました「貯蔵品」は、当連結会計年度において新たに「原材料」が発生したため、当連結会計年度より「原材料及び貯蔵品」に科目名を変更しております。

また、前連結会計年度において、「流動資産」の「その他」に含めていた「営業投資有価証券」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。なお、前連結会計年度の「営業投資有価証券」は9,740百万円であります。

4. 会計上の見積りに関する注記

(1) 棚卸資産の評価

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	374,322百万円
仕掛販売用不動産	46,683百万円

棚卸資産評価損

重要性が乏しいため、
記載を省略しております。

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ. 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社グループの棚卸資産のうち主なものは、販売目的で保有している販売用不動産等であり、収益性の低下により期末における正味売却価額の見積り額が取得原価よりも下落している場合は、当該正味売却価額の見積り額をもって連結貸借対照表価額とし、その差額は簿価切下げとして、棚卸資産評価損に計上しております。

正味売却価額の見積りは、販売見込額から今後発生する販売費及び造成・建築工事原価等の見込額を控除して算出しております。

ロ. 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額を算出するにあたり用いた主要な仮定は、販売見込額またはその計算要素となる賃料水準及び割引率であり、物件の立地・規模、周辺地域の取引・賃貸の事例、周辺地域の地価動向等を踏まえ、見積りをおこなっております。

ハ. 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

ロ. で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、事業環境の変化などにより、上記見積り額の前提や仮定に変更が生じた場合には、簿価切下げに伴う棚卸資産評価損の計上が必要となる可能性があります。

(2) 固定資産の減損

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	1,927,374百万円
無形固定資産	258,822百万円
減損損失	3,633百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ. 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社グループは、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には、正味売却可能額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却可能額は、不動産鑑定士による鑑定評価等から処分費用の見込額を控除して算出しております。また、使用価値は、資産及び資産グループの継続的使用と使用後の処分によって生ずると見込まれる将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

ロ. 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額を算出するにあたり用いた主要な仮定は、賃料水準及び割引率であり、物件の立地・規模、周辺地域の取引・賃貸事例、周辺地域の地価動向等を踏まえ、見積りをおこなっております。

ハ. 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

ロ. で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、事業環境の変化などにより、上記見積り額の前提や仮定に変更が生じた場合には、減損損失の計上が必要となる可能性があります。

5. 追加情報

(固定資産の振替)

固定資産に計上していたもののうち、金額185,862百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産の振替)

販売用不動産に計上していたもののうち、金額5,064百万円を賃貸事業用として所有目的を変更したため、固定資産に振替えております。

(投資有価証券の振替)

投資有価証券に計上していたもののうち、金額10,826百万円を販売用として所有目的を変更したため、営業投資有価証券に振替えております。

(財務制限条項)

当社の長期借入金のうち、シンジケートローン（2025年6月25日付金銭消費貸借契約、当連結会計年度末残高161,107百万円）には、下記の財務制限条項が付されております。

- ① 2025年12月期以降（2025年12月期を含む）の各連結会計年度の末日において、借入人の連結損益計算書の経常利益が、2期連続して損失とならないこと。
- ② 2025年12月期以降（2025年12月期を含む）の各連結会計年度の末日において、借入人の連結貸借対照表上の純資産の部の合計金額が、直前期末の連結貸借対照表上の純資産の部の合計金額の75%未満とならないこと。

なお、①②については、当連結会計年度末において抵触している条項はありません。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役（非業務執行取締役を除く。）及び執行役員（以下、「取締役等」といいます。）に対する業績連動型の株式報酬制度「株式給付信託（BBT）」を導入しております。（以下、「本制度」といいます。）当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第30号 平成27年3月26日）に準じて、総額法を適用しております。

① 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、取締役等に対して、当社の取締役会が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度を勘案して付与されるポイントに基づき、当社株式の現物及び当社株式の時価相当の金銭（以下、「当社株式等」といいます。）が信託を通じて給付される仕組みであります。なお、当社の取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等を退任し、取締役及び執行役員のいずれでもなくなった時となります。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度6,004百万円、4,959千株であります。

6. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次の通りであります。

現金及び預金	364百万円
営業未収入金及び契約資産	59百万円
販売用不動産	65,066百万円
仕掛販売用不動産	15,222百万円
建物及び構築物	9,602百万円
機械装置及び運搬具	4,552百万円
土地	65,566百万円
その他（有形固定資産）	0百万円
その他（投資その他の資産）	2,640百万円
計	163,074百万円

担保付債務は次の通りであります。

短期借入金	875百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,575百万円
長期借入金	107,670百万円
計	112,120百万円
（うちノンリコースローン）	(76,175百万円)

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

99,772百万円

(3) 追加出資義務等

下記の関係会社において、一定の事由に該当した場合に追加出資義務等を負っております。

D E H 1 株

H u g o 1 B 合同会社

(4) 圧縮記帳額

都市再開発法に基づく権利変換等に伴い、有形固定資産及び無形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額は、次の通りであります。

建物及び構築物	2,710百万円
機械装置及び運搬具	3,745百万円
土地	2,490百万円
建設仮勘定	1,984百万円
借地権	873百万円
その他（無形固定資産）	68百万円
計	11,874百万円

7. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数	当連結会計年度増加 株式数	当連結会計年度減少 株式数	当連結会計年度末 株式数
普通株式	767,907千株	－千株	－千株	767,907千株

(2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首 株式数	当連結会計年度増加 株式数	当連結会計年度減少 株式数	当連結会計年度末 株式数
普通株式	6,339千株	2,248千株	0千株	8,588千株

- (注) 1. 自己株式の数の増加2,248千株は、株式給付信託（BBT）による当社株式の取得による増加であります。
2. 自己株式の数の増加0千株（417株）は、単元未満株式の買取りによる増加であります。
3. 自己株式の数の減少0千株（67株）は、単元未満株式の買増請求による減少であります。
4. 当連結会計年度末株式数には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式4,959千株が含まれております。

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

2025年3月26日開催の定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・株式の種類 普通株式
- ・配当金の総額 21,466百万円
- ・1株当たり配当額 28円
- ・基準日 2024年12月31日
- ・効力発生日 2025年3月27日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式に対する配当金75百万円が含まれております。

2025年7月28日開催の取締役会決議による配当に関する事項

- ・株式の種類 普通株式
- ・配当金の総額 21,849百万円
- ・1株当たり配当額 28.5円
- ・基準日 2025年6月30日
- ・効力発生日 2025年9月3日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式に対する配当金141百万円が含まれております。

- ② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
2026年3月25日開催予定の定時株主総会において次の通り付議いたします。

・株式の種類	普通株式
・配当金の総額	25,683百万円
・配当金の原資	利益剰余金
・1株当たり配当額	33.5円
・基準日	2025年12月31日
・効力発生日	2026年3月26日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託 (BBT) が保有する当社株式に対する配当金166百万円が含まれております。

- (4) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

- (1) 金融商品の状況に関する事項

- ① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入、社債や短期社債（コマーシャル・ペーパー）の発行によって調達する方針としております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しております。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引はおこなわない方針であります。

- ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金及び受取手形は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理をおこなっており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減をはかっております。

営業投資有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式、特別目的会社に対する匿名組合出資、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資等であり、それぞれ市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されております。当該リスクに対しては、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

借入金及び社債は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日から約37年後であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (4) 会計方針に関する事項

- ⑧ 重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

また、資金調達に係る流動性リスクについては、適時に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しております。

- ③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年12月31日（当連結会計年度の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
① 営業投資有価証券(*2)(*3)	-	-	-
② 投資有価証券(*2)(*3)	306,410	316,042	9,631
資産計	306,410	316,042	9,631
① 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	1,604,101	1,577,672	△26,429
② 社債	484,130	473,306	△10,823
負債計	2,088,231	2,050,979	△37,252
デリバティブ取引(*4)	(0)	(0)	-

(*1)現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、受取手形、短期借入金、短期社債については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2)市場価格のない株式等は、「① 営業投資有価証券」「② 投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下の通りであります。

区分	連結貸借対照表 計上額（百万円）
営業投資有価証券	
子会社株式及び関連会社株式	53,166
投資有価証券	
子会社株式及び関連会社株式	14,589
その他有価証券	
非上場株式	16,751
その他（出資金等）	61

(*3)貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「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）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当連結会計年度末に係る当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は186,799百万円であります。

(*4)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格より算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
上場株式	156,610	－	－	156,610
公社債	－	8,897	－	8,897
その他	42,380	150	－	42,531
資産計	198,991	9,048	－	208,039
デリバティブ取引(*1)	－	(0)	－	(0)

(*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(*2)「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)24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産の投資信託については、上表の投資有価証券には含まれておりません。なお、当該投資信託の連結貸借対照表計上額は19,758百万円であります。

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
子会社株式及び関連会社株式				
上場株式	515	－	－	515
その他	－	－	87,728	87,728
資産計	515	－	87,728	88,243
1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	－	1,577,672	－	1,577,672
社債	－	473,306	－	473,306
負債計	－	2,050,979	－	2,050,979

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は取引所の価格を用いて評価しており、活発な市場で取引されているためレベル1の時価に分類しております。

公社債は市場価格を用いて評価しており、活発な市場で取引されているわけではないためレベル2の時価に分類しておりますほか、市場がないものについては、観察可能なインプットを使用して時価を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

投資信託は活発な市場で取引されている場合は取引所の価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。市場における取引価格がない投資信託は、基準価額及びその他の算定手法に基づいて時価を算定しており、解約又は買戻請求に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がない場合には基準価額を時価とし、レベル2の時価に分類しております。

優先出資証券は、一部、観察できないインプットを使用して時価を算定しており、レベル3の時価に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入をおこなった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、新規に同様の借入をおこなった場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。これらはレベル2の時価に分類しております。

1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債であり、時価は市場価格に基づき算定しております。ただし、当社が発行している社債は、活発な市場で取引されているわけではないため、レベル2の時価に分類しております。

デリバティブ取引

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

9. 賃貸等不動産に関する注記

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、当連結会計年度増減額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価（百万円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	1,448,381	193,628	1,642,009	1,976,145
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	179,009	29,628	208,638	284,458

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減は、不動産の取得（401,832百万円）による増加、販売用不動産への振替（163,706百万円）による減少等であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、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、当連結会計年度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2025年12月期における損益は、次の通りであります。

	賃貸収益 (百万円)	賃貸費用 (百万円)	差額 (百万円)	その他損益 (△は損失) (百万円)
賃貸等不動産	69,729	35,694	34,035	△1,978
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	4,080	6,251	△2,171	△3,169

- (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、「特別損失」に計上している減損損失、固定資産除却損等であります。

10. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	報告セグメント				その他 (百万円)	合計 (百万円)
	不動産 事業 (百万円)	保険事業 (百万円)	ホテル・ 旅館事業 (百万円)	計 (百万円)		
物件売却収入	503,907	—	—	503,907	—	503,907
その他	124,142	3,929	53,854	181,926	41,612	223,539
外部顧客への営業収益	628,049	3,929	53,854	685,834	41,612	727,447
(内訳)						
顧客との契約から生じる収益	373,369	3,929	53,854	431,154	41,612	472,767
その他の源泉から生じる収益 (注)	254,679	—	—	254,679	—	254,679

(注) その他の源泉から生じる収益には、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入、「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」に基づく物件売却収入等を含んでおります。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (4) 会計方針に関する事項 ⑥重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

	当連結会計年度期首 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)
顧客との契約から生じた債権	9,660	15,603
契約資産	948	2,166
契約負債	3,870	4,494

契約資産は、履行義務の充足に応じて認識した収益の対価のうち未請求のものであり、主としてアセットマネジメント業務における資産運用報酬及び建築工事請負業務における請負工事契約から生じております。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられません。

契約負債は、主としてその他セグメントのこども教育事業における前受金、ホテル・旅館事業における前受金及び収益不動産売却時に受領する手付金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

② 残存履行義務に配分した取引価格

不動産事業における残存履行義務に配分した取引価格は収益不動産の売却に関するもので12,400百万円であり、2年以内に収益を認識する予定です。なお、実務上の便法を適用しており、上記の金額には当初の予想契約期間が1年以内の契約については含めておりません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,202円76銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 150円50銭 |

株主資本等変動計算書 (2025年1月1日から2025年12月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							
	資本金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金			
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資 本 剰 余 金 合 計	利益準備金	固定資産 圧縮積立金	その他利益剰余金 繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 合 計
2025年1月1日 期首残高	111,609	121,174	91,316	212,491	175	94,522	335,092	429,790
事業年度中の変動額								
固定資産圧縮 積立金の積立						17,466	△17,466	－
固定資産圧縮 積立金の取崩						△9,625	9,625	－
剰余金の配当							△43,316	△43,316
当期純利益							107,632	107,632
自己株式の取得								
自己株式の処分			△0	△0				
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計	－	－	△0	△0	－	7,841	56,474	64,315
2025年12月31日 期末残高	111,609	121,174	91,316	212,490	175	102,364	391,566	494,106

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
2025年1月1日 期首残高	△5,899	747,991	65,929	△516	65,412	813,404
事業年度中の変動額						
固定資産圧縮 積立金の積立		-				-
固定資産圧縮 積立金の取崩		-				-
剰余金の配当		△43,316				△43,316
当期純利益		107,632				107,632
自己株式の取得	△3,121	△3,121				△3,121
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			19,712	△483	19,229	19,229
事業年度中の変動額合計	△3,121	61,194	19,712	△483	19,229	80,423
2025年12月31日 期末残高	△9,021	809,185	85,642	△1,000	84,642	893,827

個別注記表

1. 記載金額につきましては、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

2. 重要な会計方針に係る事項

(1) 資産の評価基準及び評価方法

- ① 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
- ② その他有価証券
 - ・市場価格のない株式等 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
 - ・市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
- ③ 棚卸資産
 - ・販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
 - ・仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
 - ・貯蔵品 先入先出法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

- ① 有形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。
主な耐用年数は以下の通りであります。
建物 2～50年
- ② 無形固定資産（リース資産を除く） 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(5) 引当金の計上基準

- ① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- ② 賞与引当金 執行役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき金額を計上しております。
- ③ 役員賞与引当金 役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき金額を計上しております。

- ④ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。
過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。
数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。
- ⑤ 株式給付引当金 役員株式給付規程に基づく役員及び執行役員への当社株式の給付等に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。
- (6) 収益及び費用の計上基準
当社の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。
なお、顧客との契約に係る対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払いを受けており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。
当社では、収益不動産の賃貸をおこなう不動産投資業務、保有物件の建替及び都心部の好立地において開発をおこなう不動産開発・建替業務等をおこなっております。不動産の取得、建替及び開発によって賃貸ポートフォリオを拡充し、不動産賃貸収入を増強すると共に、販売用として保有する収益不動産については、外部顧客に販売することで不動産売却収入を得ております。収入の種類別の主な履行義務の内容等は以下の通りであります。
- ① 不動産賃貸収入 不動産賃貸収入については、「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）等に従い収益を認識しております。
- ② 不動産売却収入 不動産売却収入については、顧客に不動産を引渡す義務を負っており、引渡しの時点で収益を認識しております。
- (7) ヘッジ会計の方法
- ① ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。
- ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ取引
ヘッジ対象…借入金
- ③ ヘッジ方針 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引をおこなっており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎におこなっております。
- ④ ヘッジの有効性評価の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては有効性の評価を省略しております。
- (8) 退職給付に係る会計処理
退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 棚卸資産の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	248,588百万円
仕掛販売用不動産	57百万円
棚卸資産評価損	－百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①の金額の算出方法は、連結注記表「4. 会計上の見積りに関する注記 (1) 棚卸資産の評価 ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」に記載した内容と同一であります。

(2) 固定資産の減損

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	1,771,090百万円
無形固定資産	93,879百万円
減損損失	3,303百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①の金額の算出方法は、連結注記表「4. 会計上の見積りに関する注記 (2) 固定資産の減損 ② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」に記載した内容と同一であります。

4. 追加情報

(固定資産の振替)

固定資産に計上していたもののうち、金額184,029百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産の振替)

販売用不動産に計上していたもののうち、金額3,427百万円を賃貸事業用として所有目的を変更したため、固定資産に振替えております。

(投資有価証券の振替)

投資有価証券に計上していたもののうち、金額58百万円を販売用として所有目的を変更したため、営業投資有価証券に振替えております。

(その他の関係会社有価証券の振替)

その他の関係会社有価証券に計上していたもののうち、金額10,722百万円を販売用として所有目的を変更したため、営業投資有価証券に振替えております。

(財務制限条項)

当社の長期借入金のうち、シンジケートローン（2025年6月25日付金銭消費貸借契約）に係る財務制限条項に関する注記については、連結注記表「5. 追加情報」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社の取締役（非業務執行取締役を除く。）及び執行役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結注記表「5. 追加情報」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

5. 貸借対照表に関する注記

- (1) 有形固定資産の減価償却累計額 79,070百万円
- (2) 追加出資義務等
下記の関係会社において、一定の事由に該当した場合に追加出資義務等を負っております。
D E H 1 (株)
H u g o 1 A 合同会社
H u g o 1 B 合同会社

- (3) 保証債務
下記の関係会社の定期建物賃貸借契約について、連帯保証をおこなっております。
ヒューリックホテルマネジメント(株) (現行月額 91百万円、契約残存期間 15年)

- (4) 関係会社に対する金銭債権債務
- | | |
|----------|-----------|
| ① 短期金銭債権 | 58,532百万円 |
| ② 短期金銭債務 | 772百万円 |
| ③ 長期金銭債権 | 15,114百万円 |
| ④ 長期金銭債務 | 2,296百万円 |

- (5) 圧縮記帳額

都市再開発法に基づく権利変換等に伴い、有形固定資産及び無形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額は、次の通りであります。

建物	2,167百万円
構築物	542百万円
機械及び装置	3,745百万円
土地	2,490百万円
建設仮勘定	1,984百万円
借地権	873百万円
その他 (無形固定資産)	68百万円
計	11,874百万円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引高	営業収益	19,013百万円
	仕入高	3,945百万円
	販売費及び一般管理費	4,207百万円
	計	27,166百万円
営業取引以外の取引高		11,288百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

	当事業年度期首 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末 株式数
普通株式	3,959千株	2,248千株	0千株	6,208千株

- (注) 1. 自己株式の数の増加2,248千株は、株式給付信託（BBT）による当社株式の取得による増加であります。
 2. 自己株式の数の増加0千株（417株）は、単元未満株式の買取りによる増加であります。
 3. 自己株式の数の減少0千株（67株）は、単元未満株式の買増請求による減少であります。
 4. 当事業年度末株式数には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式4,959千株が含まれております。

8. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

棚卸資産評価損	37百万円
投資有価証券評価損	4,206百万円
貸倒引当金	0百万円
退職給付引当金	353百万円
未払事業税	1,320百万円
減損損失	1,942百万円
固定資産評価損	39百万円
資産除去債務	1,258百万円
株式給付引当金	1,292百万円
組織再編に伴う関係会社株式	5,397百万円
その他	1,486百万円
繰延税金資産小計	17,336百万円
評価性引当額	△8,379百万円
繰延税金資産合計	8,956百万円

繰延税金負債

投資有価証券評価益	△1,371百万円
固定資産圧縮積立金	△47,661百万円
その他有価証券評価差額金	△38,072百万円
固定資産評価益	△10,790百万円
その他	△1,642百万円
繰延税金負債合計	△99,539百万円
繰延税金負債の純額	△90,582百万円

9. リースにより使用する固定資産に関する注記

該当事項はありません。

10. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の 名称	議決権等の 所有(被所有)割 合(%)	関連当事者 との関係	取引 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)レーサム	所有 直接 33 間接 66	資金の貸付	資金の貸付 (注)	43,400	その他 (流動資産)	43,400
子会社	Rays Company (Hong Kong) Limited	所有 直接 100	当該会社への 出資	出資の実行	109,397	—	—
子会社	Hulic USA #1 LLC	所有 直接 100	当該会社への 出資	出資の実行	38,857	—	—
子会社	HKB合同会社	所有 — 被所有 —	当該会社への 匿名組合出資	匿名組合出 資の実行	33,800	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付については、市場金利を勘案して利息を合理的に決定しており、取引金額については資金の貸付残高の純増減額を記載しております。

11. 収益認識に関する注記

「2. 重要な会計方針に係る事項(6) 収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

12. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,173円46銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 141円24銭 |

13. 連結配当規制適用会社に関する注記

当社は、連結配当規制の適用会社であります。