

第 92 期

定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示事項

- ・ 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

「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」及び「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款の定めに基づき、当社ウェブサイト (<https://www.hulic.co.jp>) に掲載することにより株主の皆さまに提供しております。

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、その他監査役の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、監査役の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、今年度はコロナ禍における在宅勤務に際しての情報セキュリティ対策、インサイダー取引規制等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。

また、BCP対応として、事業継続基本計画・BCPマニュアルの見直しをおこなうとともに、11月にBCP訓練をおこないました。今回は大規模地震により一部委員メンバーが出社できず、携帯電話のみ疎通している状況を想定したリモート会議形式とし、非常時における対応の確認をおこないました。また、今年度は地震発生時の対応への習熟を目的とした個別訓練（2回）を実施しております。

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 (2021年1月1日から2021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
2021年1月1日 期 首 残 高	62,718	88,867	308,012	△2,607	456,991
連結会計年度中の 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 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	48,891	48,891	44,339	142	142,264
2021年12月31日 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		
2021年1月1日 期 首 残 高	29,630	△14	△119	29,495	2,555	489,043
連結会計年度中の 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 連 結 会 計 年 度 中 の 変 動 額 (純 額)	8,771	△40	315	9,046	△2,022	7,024
連結会計年度中の変動額合計	8,771	△40	315	9,046	△2,022	149,289
2021年12月31日 期 末 残 高	38,401	△54	195	38,542	533	638,332

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

20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、スマート・ライフ・マネジメント(株)は清算終了したため、仙台一番町開発特定目的会社は全出資持分を譲渡したため、東池袋合同会社は全出資持分が償還されたため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

当連結会計年度において、ヒューリックアドバンスエナジー(株)は新たに設立されたため、連結の範囲に含めております。

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

11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、合同会社保育園みらいファンド及び合同会社芝口橋インベストメントは匿名組合出資したため、三原橋インベストメント特定目的会社は優先出資したため、(株)リソー教育は株式を取得したため、それぞれ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、合同会社Heptagonは全出資持分が償還されたため、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)ポルテ金沢及び(株)モスの決算日は3月31日、日本ビューホテル(株)及び日本ビューホテル事業(株)の決算日は4月30日であり、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。

ヒューリックアグリ(株)の決算日は10月31日、新宿三丁目プロパティ合同会社、銀座六丁目プロパティ合同会社及び駿河台アセット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

・ 時価のあるもの

連結会計年度末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法（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）

・ 時価のないもの

移動平均法による原価法

ロ. デリバティブ

時価法

ハ. たな卸資産

・ 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）

・ 未成工事支出金

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

主として移動平均法による原価法（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 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 2～57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。

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。
- 二. 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翌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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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、主として20年間の均等償却をおこなっております。
- ⑨ その他連結計算書類作成のための重要事項
消費税等の会計処理 税抜方式によっております。

3. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前連結会計年度まで営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「雇用調整助成金等」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

なお、前連結会計年度の「雇用調整助成金等」は429百万円であります。

前連結会計年度まで特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「工事負担金等受入額」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

なお、前連結会計年度の「工事負担金等受入額」は199百万円であります。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結計算書類から適用し、「会計上の見積りに関する注記」を記載しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

(1) たな卸資産の評価

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	109,777百万円
たな卸資産評価損	－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

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

当社グループのたな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、たな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。

なお、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、翌連結会計年度の第4四半期ごろにかけて正常化に向かうと仮定しております。

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、上記見積り額的前提や仮定に変更が生じた場合には、簿価切下げに伴うたな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	1,527,466百万円
無形固定資産	84,691百万円

減損損失 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、正味売却価額は、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。

なお、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、翌連結会計年度の第4四半期ごろにかけて正常化に向かうと仮定しております。

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184,181百万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。

（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（社外取締役を除く。）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2,232百万円、2,154千株であります。

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。

建物及び構築物	344百万円
土地	29,176百万円
計	29,521百万円

担保付債務は次の通りであります。

1年内返済予定の長期借入金	60百万円
長期借入金	11,745百万円
計	11,805百万円
(うちノンリコースローン)	(11,805百万円)

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

76,028百万円

(3) 追加出資義務

下記の特別目的会社において、一定の事由に該当した場合に追加出資義務を負っております。

合同会社ゼストリーシング

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	673,907千株	94,000千株	－千株	767,907千株

- (注) 1. 発行済株式の総数の増加84,805千株は、一般募集による新株の発行による増加であります。
2. 発行済株式の総数の増加9,195千株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

(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	5,941千株	23千株	162千株	5,802千株

- (注) 1. 自己株式の数の増加2千株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。
2. 自己株式の数の増加21千株は、当社株式を保有する会社を新たに持分法適用会社としたことによる増加であります。
3. 自己株式の数の減少162千株は、株式給付信託（BBT）から退任した取締役等への株式給付による減少であります。
4. 自己株式の数の減少0千株（291株）は、単元未満株式の買増請求による減少であります。
5. 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2,154千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

2021年3月23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 12,444百万円
- ・1株当たり配当額 18.5円
- ・基準日 2020年12月31日
- ・効力発生日 2021年3月24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42百万円が含まれております。

2021年7月29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 12,780百万円
- ・1株当たり配当額 19円
- ・基準日 2021年6月30日
- ・効力発生日 2021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40百万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

2022年3月23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 15,333百万円
- ・配当金の原資 利益剰余金
- ・1株当たり配当額 20円
- ・基準日 2021年12月31日
- ・効力発生日 2022年3月24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43百万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

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、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。

賃借物件において預託している差入保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

借入金、社債及び短期社債（コマーシャル・ペーパー）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38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⑦ 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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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

2021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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
① 現金及び預金	206,206	206,206	－
② 受取手形及び営業未収入金	4,876	4,876	－
③ 投資有価証券	113,049	113,277	227
資産計	324,132	324,359	227
① 短期借入金	660	660	－
② 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	1,048,827	1,060,399	11,572
③ 社債	345,000	349,953	4,953
負債計	1,394,487	1,411,012	16,525
デリバティブ取引(*)	(19)	(19)	－

(*)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。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

① 現金及び預金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

② 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

③ 投資有価証券

上場株式等は取引所の価格によっております。

負債

① 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

② 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。

③ 社債

主として市場価格等によっております。

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。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	
子会社株式及び関連会社株式 (* 1)	93,191
其他有価証券	
非上場株式 (* 1)	13,047
其他 (匿名組合出資・優先出資等) (* 1)	6,259
差入保証金 (* 2)	28,894
長期預り保証金 (* 3)	82,573

(* 1) これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(* 2) 市場価格がなく、実質的な残存期間を算定することが困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められ、かつ、金額的な重要性もないため、時価開示の対象としておりません。

(* 3) 市場価格がなく、実質的な残存期間を算定することが困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

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	1,373,736	2,545	1,376,282	1,699,390
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	133,973	△2,151	131,821	173,323

- (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（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。
3. 当連結会計年度の時価は、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2021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	68,483	27,811	40,672	△113
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	5,437	5,680	△242	△332

- (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」に計上している建替関連損失、固定資産除却損等でありませぬ。

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 836円89銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 101円09銭 |

株主資本等変動計算書 (2021年1月1日から2021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	そ の 他 利 益 剰 余 金	利 益 剰 余 金	利 益 剰 余 金
					固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金	合 計	
2021年1月1日 期首残高	62,718	72,282	91,317	163,600	175	284	225,479	225,939
事業年度中の変動額								
固定資産圧縮積立金の積立						21,925	△21,925	－
固定資産圧縮積立金の取崩						△5	5	－
剰余金の配当							△25,224	△25,224
当期純利益							76,224	76,224
新株の発行	48,891	48,891		48,891				
自己株式の取得								
自己株式の処分			△0	△0				
会社分割による減少							△15,904	△15,904
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	48,891	48,891	△0	48,890	－	21,920	13,174	35,094
2021年12月31日 期末残高	111,609	121,174	91,317	212,491	175	22,205	238,653	261,033

	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	
2021年1月1日 期首残高	△5,413	446,844	29,651	－	29,651	476,495
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		△25,224				△25,224
当期純利益		76,224				76,224
新株の発行		97,782				97,782
自己株式の取得	△2	△2				△2
自己株式の処分	169	168				168
会社分割による減少		△15,904				△15,904
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			8,361	△42	8,318	8,318
事業年度中の変動額合計	166	133,043	8,361	△42	8,318	141,362
2021年12月31日 期末残高	△5,247	579,887	38,012	△42	37,970	617,857

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 | |
| ・時価のあるもの | 期末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法（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） |
| ・時価のないもの | 移動平均法による原価法 |
| ③ たな卸資産 | |
| ・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 | |
| ① 株式交付費 | 3年で均等償却しております。 |
| ② 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) 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。
- (7) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
- ① 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。
- ② 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未処理額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. 表示方法の変更に関する注記

(損益計算書)

前事業年度まで特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「工事負担金等受入額」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。

なお、前事業年度の「工事負担金等受入額」は199百万円であります。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る計算書類から適用し、「会計上の見積りに関する注記」を記載しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

(1) たな卸資産の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	107,767百万円
たな卸資産評価損	-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) たな卸資産の評価 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 1,470,499百万円

無形固定資産 82,101百万円

減損損失 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

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。

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163,868百万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8,446百万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。

(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（社外取締役を除く。）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。

6. 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 75,801百万円

(2) 追加出資義務

下記の特別目的会社において、一定の事由に該当した場合に追加出資義務を負っております。

合同会社ゼストリーシング

(3) 関係会社に対する金銭債権債務

① 短期金銭債権 15,541百万円

② 短期金銭債務 206百万円

③ 長期金銭債権 -百万円

④ 長期金銭債務 296百万円

7. 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 11,288百万円

仕入高 14,477百万円

販売費及び一般管理費 2,808百万円

計 28,573百万円

営業取引以外の取引高 2,368百万円

8. 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	3,562千株	2千株	162千株	3,401千株

- (注) 1. 自己株式の数の増加2千株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。
 2. 自己株式の数の減少162千株は、株式給付信託（BBT）から退任した取締役等への株式給付による減少であります。
 3. 自己株式の数の減少0千株（291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2,154千株が含まれております。

9. 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

たな卸資産評価損	138百万円
投資有価証券評価損	3,224百万円
退職給付引当金	243百万円
未払事業税	603百万円
減損損失	2,629百万円
固定資産評価損	467百万円
資産除去債務	864百万円
株式給付引当金	674百万円
組織再編に伴う関係会社株式	5,243百万円
その他	639百万円
繰延税金資産小計	14,728百万円
評価性引当額	△5,502百万円
繰延税金資産合計	9,226百万円

繰延税金負債

投資有価証券評価益	△1,351百万円
固定資産評価益	△15,584百万円
固定資産圧縮積立金	△10,532百万円
その他有価証券評価差額金	△15,693百万円
その他	△656百万円
繰延税金負債合計	△43,818百万円
繰延税金負債の純額	△34,592百万円

10. 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。

11. 関連当事者との取引に関する注記

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)
関連会社	合同会社芝口 橋インベスト メント	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	54,390	-	-

12. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 808円17銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 110円39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。