

第 93 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、今年度は個人情報保護法や公益通報者保護法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。

また、BCP対応として、年次のBCP訓練を2度にわたりおこないました。今回はより実効的なBCP対応体制を構築することを目的として、緊急事態対策本部委員に加え、委員の代行者の一部も訓練に参加しました。

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 (2022年1月1日から2022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
2022年1月1日 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
連結会計年度中の変動額					
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 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	—	△18	48,484	△1,507	46,958
2022年12月31日 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	退職給付に係る 調整累計額	その他 の包括利益 累計額合計		
2022年1月1日 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
連結会計年度中の変動額							
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 連結会計年度中 の変動額（純額）	1,866	△206	0	56	1,715	△108	1,607
連結会計年度中の変動額合計	1,866	△206	0	56	1,715	△108	48,566
2022年12月31日 期末残高	40,267	△261	0	252	40,258	424	687,153

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、(株)東京ベイ舞浜ホテルの株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において、神南プロパティ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

12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、合同会社横浜金沢ロジは匿名組合出資したため、さくら橋特定目的会社は優先出資したため、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、合同会社ゼストリーシングは出資持分が償還され重要性が乏しくなったため、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、(株)東京ベイ舞浜ホテル及び(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

- ・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

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 役員へ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賃貸業務、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。

八. 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附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、建築工事請負業務等をおこなっております。当該業務では、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。

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。

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、主として20年間の均等償却をおこなっております。

3. 会計方針の変更に関する注記

(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、テナントから收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計算書類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。

(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計算書類に与える影響は軽微です。

さらに、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記をおこなうことといたしました。

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	90,770百万円
仕掛販売用不動産	4,355百万円
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。

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、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。

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 1,644,449百万円

無形固定資産 88,228百万円

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、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。

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、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151,251百万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（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3,739百万円、3,515千株であります。

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	274百万円
土地	29,176百万円
計	29,450百万円

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 （うちノンリコースローン）	11,745百万円 (11,745百万円)
--------------------------------	--------------------------

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

76,956百万円

(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

(4) 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証をおこなっております。

(株)ファーストリゾート（連帯保証）	150百万円
--------------------	--------

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	5,802千株	1,383千株	22千株	7,164千株

- (注) 1. 自己株式の数の増加1,383千株は、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（619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22千株は、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（69株）は、単元未満株式の買増請求による減少であります。
5. 自己株式の数の減少0千株（7株）は、持分法適用関連会社の持分変動に伴う当社株式の当社帰属分の減少であります。
6. 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3,515千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

2022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 15,333百万円
- ・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。

2022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 15,333百万円
- ・1株当たり配当額 20円
- ・基準日 2022年6月30日
- ・効力発生日 2022年9月2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70百万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

2023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 16,866百万円
- ・配当金の原資 利益剰余金
- ・1株当たり配当額 22円
- ・基準日 2022年12月31日
- ・効力発生日 2023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77百万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。

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39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

2022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 投資有価証券(*2)(*3)	172,313	171,496	△817
資産計	172,313	171,496	△817
① 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	1,019,326	1,017,593	△1,733
② 1年内償還予定の社債及び社債	421,000	415,113	△5,886
負債計	1,440,326	1,432,706	△7,619
デリバティブ取引(*4)	(10)	(10)	—

(*1)現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、短期借入金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）
子会社及び関連会社株式	12,072
その他有価証券	
非上場株式	12,572
その他（出資金等）	56

(*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87,691百万円であります。

(*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	79,177	－	－	79,177
公社債	－	2,978	－	2,978
その他	24,989	－	－	24,989
資産計	104,167	2,978	－	107,145
デリバティブ取引(*1)	－	(10)	－	(10)

(*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3,967百万円であります。

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				
子会社及び関連会社株式				
上場株式	11,654	—	—	11,654
その他	—	—	48,729	48,729
資産計	11,654	—	48,729	60,383
1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	—	1,017,593	—	1,017,593
1年内償還予定の社債及び社債	—	415,113	—	415,113
負債計	—	1,432,706	—	1,432,706

(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。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。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	1,376,282	71,863	1,448,145	1,753,289
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	131,821	2,749	134,571	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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減は、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. 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2022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	67,710	29,772	37,937	△3,285
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	4,065	5,015	△950	△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、「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. 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	397,634	－	－	397,634	－	397,634
その他	89,993	3,616	27,332	120,942	4,847	125,790
外部顧客への営業収益	487,627	3,616	27,332	518,576	4,847	523,424
(内訳)						
顧客との契約から生じる収益	163,603	3,616	27,332	194,552	4,847	199,400
その他の源泉から生じる収益 (注)	324,024	－	－	324,024	－	324,024

(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	3,211	4,111
契約資産	1,054	732
契約負債	402	748

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す。

契約負債は、主としてホテル・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

当社グループでは、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。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 | 902円70銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 104円00銭 |

株主資本等変動計算書 (2022年1月1日から2022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 合 計
					固 定 資 産 圧縮積立金	繰 越 利 益 剰 余 金		
2022年1月1日 期首残高	111,609	121,174	91,317	212,491	175	22,205	238,653	261,033
会計方針の変更による 累積的影響額							6	6
会計方針の変更を反映した 当期首残高	111,609	121,174	91,317	212,491	175	22,205	238,660	261,040
事業年度中の変動額								
固定資産圧縮 積立金の積立						26,201	△26,201	－
固定資産圧縮 積立金の取崩						△209	209	－
剰余金の配当							△30,666	△30,666
当期純利益							78,394	78,394
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	－	25,992	21,735	47,727
2022年12月31日 期末残高	111,609	121,174	91,316	212,491	175	48,197	260,395	308,768

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本計	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	
2022年1月1日 期首残高	△5,247	579,887	38,012	△42	37,970	617,857
会計方針の変更による 累積的影響額		6				6
会計方針の変更を反映した 当期首残高	△5,247	579,894	38,012	△42	37,970	617,864
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		△30,666				△30,666
当期純利益		78,394				78,394
自己株式の取得	△1,530	△1,530				△1,530
自己株式の処分	23	23				23
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			2,966	△212	2,753	2,753
事業年度中の変動額合計	△1,506	46,220	2,966	△212	2,753	48,974
2022年12月31日 期末残高	△6,754	626,115	40,978	△255	40,723	666,838

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

- 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) 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賃貸業務、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. 会計方針の変更に関する注記

(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。)等を当事業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、当事業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、当事業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、当事業年度の計算書類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、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「営業未収入金」は、当事業年度より「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。

(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。)等を当事業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。)を当事業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、時価をもって貸借対照表価額とすることに變更しております。

この変更による当事業年度の計算書類に与える影響は軽微です。

4. 会計上の見積りに関する注記

(1) 棚卸資産の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	90,800百万円
仕掛販売用不動産	4,354百万円
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

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 1,590,480百万円

無形固定資産 84,551百万円

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151,501百万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。

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 74,841百万円

(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 16,673百万円

② 短期金銭債務 414百万円

③ 長期金銭債権 12,228百万円

④ 長期金銭債務 649百万円

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 10,447百万円

仕入高 112,964百万円

販売費及び一般管理費 3,093百万円

計 126,504百万円

営業取引以外の取引高 11,298百万円

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	3,401千株	1,383千株	22千株	4,763千株

- (注) 1. 自己株式の数の増加1,383千株は、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（619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22千株は、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（69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3,515千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

棚卸資産評価損	66百万円
投資有価証券評価損	2,622百万円
貸倒引当金	1,944百万円
退職給付引当金	275百万円
未払事業税	760百万円
減損損失	2,283百万円
固定資産評価損	452百万円
資産除去債務	869百万円
株式給付引当金	850百万円
組織再編に伴う関係会社株式	5,243百万円
その他	893百万円
繰延税金資産小計	16,261百万円
評価性引当額	△6,189百万円
繰延税金資産合計	10,072百万円

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	△14,863百万円
固定資産圧縮積立金	△22,003百万円
その他有価証券評価差額金	△16,947百万円
その他	△618百万円
繰延税金負債合計	△55,783百万円
繰延税金負債の純額	△45,711百万円

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 容 容	取 引 金 額 (百万円)	科 目	期 末 残 高 (百万円)
関 連 会 社	合同会社ゼストリーシング	所有 - 被所有 -	当該会社への 匿名組合出資	販売用不動産の取得	110,185	-	-
関 連 会 社	さくら橋特定 目的会社	所有 - 被所有 -	当該会社への 優先出資	優先出資の 実行	45,833	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

販売用不動産の取引価格については、当事者間において協議の上、不動産鑑定評価額を勘案して決定しております。

2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

12. 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。

13. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 873円80銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 102円68銭 |

14. 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。