

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年3月18日
【事業年度】	第95期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）
【会社名】	ヒューリック株式会社
【英訳名】	Hulic Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 前田 隆也
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	(03)5623-8100(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 原 広至
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	(03)5623-8100(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 原 広至
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第91期	第92期	第93期	第94期	第95期
決算年月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
営業収益 (百万円)	339,645	447,077	523,424	446,383	591,615
経常利益 (百万円)	95,627	109,581	123,222	137,437	154,329
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	63,619	69,564	79,150	94,625	102,341
包括利益 (百万円)	51,442	79,504	80,866	113,323	108,241
純資産額 (百万円)	489,043	638,332	687,153	769,300	856,344
総資産額 (百万円)	2,019,336	2,207,325	2,320,337	2,480,472	3,048,935
1株当たり純資産額 (円)	728.31	836.89	902.70	1,006.19	1,093.78
1株当たり当期純利益金額 (円)	95.23	101.09	104.00	124.36	134.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	103.96	124.32	134.42
自己資本比率 (%)	24.0	28.8	29.5	30.8	27.3
自己資本利益率 (%)	13.4	12.3	11.9	13.0	12.8
株価収益率 (倍)	11.8	10.8	9.9	11.8	10.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	202,304	291,736	266,108	270,819	353,388
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	343,137	286,943	345,335	298,330	602,020
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	187,388	106,588	11,441	28,024	300,589
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	94,704	206,086	138,300	82,763	134,326
従業員数 (外、平均臨時従業員数) (人)	1,934 (393)	1,496 (286)	1,347 (372)	1,357 (377)	2,828 (9,639)

(注) 1. 第92期以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第93期の期首から適用しており、第93期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第91期	第92期	第93期	第94期	第95期
決算年月		2020年12月	2021年12月	2022年12月	2023年12月	2024年12月
営業収益	(百万円)	308,012	399,525	484,643	396,464	513,479
経常利益	(百万円)	106,971	110,965	113,676	133,452	150,617
当期純利益	(百万円)	79,339	76,224	78,394	91,594	104,560
資本金	(百万円)	62,718	111,609	111,609	111,609	111,609
発行済株式総数	(株)	673,907,735	767,907,735	767,907,735	767,907,735	767,907,735
純資産額	(百万円)	476,495	617,857	666,838	742,475	813,404
総資産額	(百万円)	1,948,197	2,147,510	2,261,488	2,395,490	2,834,702
1株当たり純資産額	(円)	710.82	808.17	873.80	972.66	1,064.73
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	36.00 (17.50)	39.00 (19.00)	42.00 (20.00)	50.00 (23.00)	54.00 (26.00)
1株当たり当期純利益金額	(円)	118.34	110.39	102.68	120.00	136.91
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	24.4	28.7	29.4	30.9	28.6
自己資本利益率	(%)	17.4	13.9	12.2	12.9	13.4
株価収益率	(倍)	9.5	9.8	10.1	12.3	10.0
配当性向	(%)	30.4	35.3	40.9	41.6	39.4
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	184 (46)	189 (50)	202 (52)	222 (51)	233 (54)
株主総利回り	(%)	88.8	88.6	87.9	124.8	120.8
(比較指標：配当込み TOPIX)	(%)	(107.3)	(121.0)	(118.1)	(151.4)	(182.4)
(比較指標：配当込みTOPIX (不動産))	(%)	(86.4)	(93.2)	(97.1)	(121.2)	(138.3)
最高株価	(円)	1,389	1,412	1,174	1,533.5	1,648.0
最低株価	(円)	858	1,063	982	1,007.0	1,260.5

- (注) 1. 第95期の1株当たり配当額54.0円のうち、期末配当28.0円については、2025年3月26日開催予定の定時株主総会で決議予定のものであります。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第93期の期首から適用しており、第93期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

2【沿革】

当社は、1957年3月、創業の地である東京・日本橋にちなみ、「日本橋興業株式会社」として資本金3千万円をもって設立されました。

当社は以後、不動産事業を中心に事業を営んでまいりましたが、創業50周年の節目を迎えるにあたり、2007年1月に商号を「ヒューリック株式会社」に改め、これまでの資産を最大限有効に生かしつつ、新たな事業の推進をはかっております。

なお、今日までの変遷の概略は以下の通りであります。

年月	事項
1957年3月	不動産業務、保険代理店業務等を目的として、東京都中央区八重洲に、資本金3千万円にて日本橋興業(株)の商号で設立
1957年6月	損害保険代理店業務を開始
1960年6月	阪都不動産管理(株)(現ヒューリックビルマネジメント(株))設立(現連結子会社)
1965年3月	本社を日本橋富士ビルへ移転
1965年11月	旧(株)富士銀行(現(株)みずほ銀行)の全国営業店149ヶ店の保険代理店業務を継承
2000年11月	小舟町Fビル(ヒューリック小舟町ビル)等15ビルを保有する(株)フォワードビルディングを合併
2001年4月	かけ橋企画(株)(現ヒューリックビルド(株))設立(現連結子会社)
2007年1月	商号をヒューリック(株)に変更
2008年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2010年3月	ヒューリック保険サービス(株)設立(現連結子会社)
2010年7月	保険代理店事業をヒューリック保険サービス(株)に会社分割
2010年7月	千秋商事(株)及び芙蓉総合開発(株)と合併
2011年4月	ヒューリックホテルマネジメント(株)設立(現連結子会社)
2011年7月	千秋オフィスサービス(株)(ヒューリックオフィスサービス(株))を子会社化 (ヒューリックオフィスサービス(株)はヒューリックプロサーブ(株)が吸収合併)
2012年7月	旧昭栄(株)と合併
2012年10月	ヒューリック本社ビル竣工、本社を移転
2013年4月	ヒューリックリートマネジメント(株)設立(現連結子会社)
2013年11月	ヒューリックリート投資法人設立
2014年2月	ヒューリックプロサーブ(株)設立(現連結子会社)
2015年1月	スマート・ライフ・マネジメント(株)設立(清算終了)
2015年12月	(株)シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと合併
2016年11月	ヒューリックプライベートリートマネジメント(株)設立 (現ヒューリック不動産投資顧問(株)、現連結子会社)
2017年8月	ヒューリックプロパティソリューション(株)設立(現連結子会社)
2017年9月	ヒューリックプライベートリート投資法人設立
2017年11月	ヒューリックアグリ(株)を子会社化(現連結子会社)
2018年7月	ヒューリックふふ(株)を子会社化(現連結子会社)
2018年9月	(株)ポルテ金沢(現連結子会社)、(株)モスを子会社化 (株)モスはヒューリックホテルマネジメント(株)が吸収合併)
2019年8月	ヒューリックホテルマネジメント京都(株)設立 (ヒューリックホテルマネジメント京都(株)はヒューリックホテルマネジメント(株)が吸収合併)
2019年9月	日本ビューホテル(株)を子会社化 (日本ビューホテル(株)はヒューリックホテルマネジメント(株)が吸収合併)
2020年4月	連結子会社であるヒューリックプロサーブ(株)がヒューリックオフィスサービス(株)を吸収合併
2021年2月	観光事業をヒューリックホテルマネジメント(株)に会社分割
2021年7月	ヒューリックアドバンスエナジー(株)設立(現連結子会社)
2022年3月	(株)東京ベイ舞浜ホテルを子会社化 (株)東京ベイ舞浜ホテルはヒューリックホテルマネジメント(株)が吸収合併)
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からプライム市場に移行
2023年9月	CROSSCOOP(株)(現ヒューリックビズフロンティア(株))を子会社化(現連結子会社)
2023年10月	連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント(株)がヒューリックホテルマネジメント京都(株)、(株)モス、日本ビューホテル(株)、(株)東京ベイ舞浜ホテルを吸収合併
2024年5月	(株)リソー教育を子会社化(現連結子会社)
2024年11月	(株)レーサムを子会社化(現連結子会社)

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社43社、持分法適用関連会社20社及び他数社より構成されており、「不動産事業」、「保険事業」、「ホテル・旅館事業」及び「その他」を営んでおります。

「不動産事業」では、安定的で効率的な収益構造を確立している不動産賃貸業務、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業務、賃貸ポートフォリオ拡大の為に不動産取得及び短期のウェアハウジングや不動産バリューアッドビジネス等の不動産の取得・販売をおこなう不動産投資業務、投資法人等のアセットマネジメント業務等をおこなっております。当社グループにおいては連結営業収益の約9割が「不動産事業」です。また、「保険事業」では生損保の保険代理店業務、「ホテル・旅館事業」ではホテル及び旅館の運営業務、「その他」では建築工事請負業務、設計・工事監理業務、こども教育事業などをおこなっております。

当社グループが営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付け及びセグメントとの関係は以下の通りであり、次の3区分は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報等の区分と同一であります。

(1) 不動産事業

不動産賃貸業務

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する約250件（販売用不動産除く）の賃貸物件を活用した不動産賃貸事業であり、賃貸可能面積は約127万㎡となっております。この賃貸資産ポートフォリオを有効に活用し収益力の一層の強化をはかるため、開発・建替による賃料収入の増強を実現し、安定的な賃貸収入を得るといのが当社のビジネスモデルの中核となっております。また、賃貸ポートフォリオを拡充させるため、当社のポートフォリオ概念に沿った好立地物件の不動産取得、不動産関連SPCへの出資にも取り組んでおります。不動産賃貸業務については、当社、連結子会社及び持分法適用関連会社にてこの業務をおこなっております。

また、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、マーケットの拡大が予想される新規事業領域においても、不動産賃貸事業の強化及び組織の強化に取り組んでおります。

不動産開発・建替業務

当社では物件立地特性に応じた不動産開発業務をおこなっております。特に従来から保有している賃貸物件の建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善をおこなっているほか、新規の物件取得・開発・売却を通じた付加価値創出の実現を目指し、好立地物件での高品質な開発業務を推進しております。

アセットマネジメント業務

当社の連結子会社ヒューリックリートマネジメント株式会社は、J-REIT事業への参入のため2014年2月に上場しましたヒューリックリート投資法人からアセットマネジメント業務を受託しております。

また、当社の連結子会社ヒューリック不動産投資顧問株式会社は、2017年11月に運用を開始したヒューリックプライベートリート投資法人等からアセットマネジメント業務を受託しております。

その他

当社は不動産マーケットにおける多様なニーズに対応して、短期のウェアハウジングや不動産バリューアッドビジネス等、不動産の取得・販売をおこなう業務もおこなっております。

その他、当社の連結子会社ヒューリックビルマネジメント株式会社などは、賃貸不動産に関連する業務としてビル管理業務、警備業務、ビル清掃業務をおこなっております。

また、当社の連結子会社ヒューリックプロパティソリューション株式会社は、不動産バリューアッドビジネスに伴う建築工事の企画、設計、査定、管理及びコンサルティング業務をおこなっております。

当連結会計年度におきましては、株式会社レーサムを当社の連結子会社とし、不動産の取得・販売、不動産バリューアッドビジネス等をおこなっております。

(2) 保険事業

当社の連結子会社ヒューリック保険サービス株式会社は、損害保険会社21社・生命保険会社24社及び少額短期保険会社1社と代理店契約を締結し、火災保険・自動車保険等の損害保険代理店業務、定期保険・養老保険等の生命保険及び医療保険等の募集業務をおこなっております。また、保険代理店業務に関連する集金代行業務もおこなっております。

保険事業は法人マーケットに重点を置いた営業を展開しておりますが、個人顧客にも「お客さま第一」のきめ細やかなサービスを提供し、法・個人のバランスのとれた営業基盤を築いております。

(3) ホテル・旅館事業

ホテル・旅館事業におきましては、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社は「THE GATE HOTEL」シリーズ及び「ビューホテル」シリーズ、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」シリーズを中心に、ホテル及び旅館の運営をおこなっております。

(4) その他

当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装工事を中心とした建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっております。また、当社は連結子会社ヒューリックアグリ株式会社を経由して、ベトナムで農業生産をおこなっている外国法人PAN-HULIC Joint Stock Companyに出資をおこない、アグリ事業をおこなっております。

また、「こども教育事業」については、株式会社リソー教育を当社の連結子会社とし、こどもを対象にした教育関連サービスを提供する事業等を推進しております。

(全社)

当社の連結子会社であるヒューリックプロサーブ株式会社は、当社グループへ経理・人事総務・システム等に関するサービス等を提供しております。

以上の事項を系統図に示すと次の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) ヒューリックビルマネジ メント(株)	東京都中央区	10	不動産事業	100.0	当社所有ビルの管理業務委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックリートマネ ジメント(株)	東京都千代田区	200	不動産事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリック不動産投資 顧問(株)	東京都中央区	100	不動産事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリックプロパティ ソリューション(株)	東京都中央区	50	不動産事業	100.0	当社所有物件における建築工事の 企画等を委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックビズフロン ティア(株)	東京都中央区	20	不動産事業	100.0	当社から事務所を賃借。 資金の貸付。 役員の兼任1名。
渋谷一丁目開発(株)	東京都中央区	100	不動産事業	95.0	
(株)レーサム(注)4、5	東京都千代田区	4,242	不動産事業	93.0 (63.8)	
(株)ボルテ金沢	石川県金沢市	200	不動産事業	69.0	当社所有ビルの管理業務委託。 役員の兼任1名。
新宿三丁目プロパティ合 同会社(注)2、3	東京都港区	29,524	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 29,524百万円
銀座六丁目プロパティ合 同会社(注)2	東京都千代田区	3,875	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 3,875百万円
合同会社葛蒲プロパティ (注)2、3	東京都千代田区	13,125	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 10,500百万円
西東京アセット合同会社 (注)2、3	東京都千代田区	26,050	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 26,050百万円
ヒューリック保険サービ ス(株)	東京都台東区	350	保険事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックホテルマネ ジメント(株)	東京都中央区	6,500	ホテル・旅館 事業	100.0	当社からホテル・事務所を賃借。 資金の貸付。 役員の兼任3名。
ヒューリックふふ(株)	東京都中央区	1,500	ホテル・旅館 事業	93.3	当社から旅館・事務所を賃借。 資金の貸付。 役員の兼任2名。
ヒューリックビルド(株)	東京都中央区	90	その他	100.0	当社所有建物の内外装工事等請 負。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックアグリ(株)	東京都中央区	100	その他	89.3	役員の兼任1名。
ヒューリックアドバンス エナジー(株)(注)4	東京都中央区	100	その他	75.0 (75.0)	当社保有発電所の保守・管理を委 託。
(株)リソー教育(注)5	東京都豊島区	4,590	その他	51.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリックプロサーブ (株)	東京都中央区	50	全社(共通)	100.0	会員制事業の運営を業務委託。 経理・人事総務・システム業務等 の一部を委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
その他23社					

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(持分法適用関連会社) 平和管財(株)	東京都中央区	50	不動産事業	35.0	当社所有ビルの管理業務委託。
東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	不動産事業	24.0	当社所有ビルの管理業務委託。
合同会社保育園みらい ファンド(注)2	東京都港区	10,993	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 3,847百万円
三原橋インベストメント 特定目的会社	東京都港区	6,916	不動産事業	-	当社の優先出資金額 3,458百万円
合同会社芝口橋インベ ストメント(注)2	東京都千代田区	110,191	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 53,993百万円
合同会社横浜金沢ロジ (注)2	東京都港区	5,475	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 2,737百万円
さくら橋特定目的会社	東京都千代田区	154,350	不動産事業	-	当社の優先出資金額 77,020百万円
合同会社横浜新杉田ロジ (注)2	東京都港区	3,258	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 1,629百万円
合同会社アトラス (注)2	東京都中央区	4,920	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 2,477百万円
H K ロジスティクス合同 会社(注)2	東京都千代田区	33,045	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 16,522百万円
合同会社東京セントラル リアルティ(注)2	東京都中央区	13,957	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 6,978百万円
(株)アグリサイト	山梨県中央市	10	その他	49.0	
アグリビジョン(株)	山梨県北杜市	90	その他	49.0	
D E H 1(株)	東京都千代田区	100	その他	49.0	資金の貸付。
その他6社					

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 資本金又は出資金の欄には、匿名組合出資の額を記載しております。
3. 特定子会社に該当しております。
4. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
5. 有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	627 (216)
保険事業	221 (14)
ホテル・旅館事業	679 (192)
報告セグメント計	1,527 (422)
その他	1,226 (9,172)
全社(共通)	75 (45)
合計	2,828 (9,639)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ以外への出向者を除き、グループ以外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、非常勤嘱託を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ1,471名増加しております。これは主に、株式取得により株式会社レーサム及び株式会社リソー教育を新たに連結子会社としたことにより「不動産事業」及び「その他」の従業員数が増加したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
233 (54)	38歳11ヶ月	6年10ヶ月	20,357,108

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	203 (19)
保険事業	- (-)
ホテル・旅館事業	- (-)
報告セグメント計	203 (19)
その他	- (-)
全社(共通)	30 (35)
合計	233 (54)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、非常勤嘱託を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は組成されておりませんが、労使関係は良好であり特記すべき事項はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
 提出会社

当事業年度					基準日、 対象期間
管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育 児休業取得率 (%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1			
		全労働者	うち正規雇用 労働者	うちパート・有 期労働者	
20.2	88.9	66.2	66.0	77.4	(注)3

- (注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 管理職に占める女性労働者の割合の基準日は2024年12月31日時点、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異の対象期間は2024年1月1日~2024年12月31日であります。

連結子会社

当事業年度									基準日、 対象期間
名 称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%)				労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1			
		全労働者	うち正規 雇用労働 者	うちパート・有期 労働者	算出基 礎の法 令	全労働者	うち正規 雇用労働 者	うちパート・有期 労働者	
ヒューリック保険サービス(株)	-	- (対象者なし)	-	-	(注)2	-	-	-	(注)3
株リソー教育	9.3	38.9	35.3	100.0	(注)1	65.3	61.9	80.9	(注)3
株名門会	6.0	100.0	100.0	- (対象者なし)	(注)1	51.5	77.4	71.9	(注)3
株伸芽会	66.7	0.0	0.0	- (対象者なし)	(注)1	46.2	81.3	46.7	(注)3
株スクールTOMAS	20.6	25.0	25.0	- (対象者なし)	(注)1	97.9	87.1	101.8	(注)3
株プラスワン教育	42.9	100.0	100.0	- (対象者なし)	(注)1	57.7	71.6	58.3	(注)3
株レーサム	23.9	-	-	-	-	-	-	-	(注)4

- (注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
3. 管理職に占める女性労働者の割合の基準日は2024年12月31日時点、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異の対象期間は2024年1月1日~2024年12月31日であります。
4. 基準日は2024年3月31日であります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針

当社グループは、以下の企業理念及びサステナビリティビジョンのもと、持続可能な社会の実現と企業としての継続的な成長を目指し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力してまいります。

企業理念と基本姿勢	
企業理念	
私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、 永く「安心と信頼に満ちた社会」の実現に貢献します。	
基本姿勢	
企業像	私たちは、安定した企業基盤を活かしつつ、日々成長を遂げる企業を目指します。
企業風土	私たちは、常に新たな視点で業務に取り組み、企業価値の拡大に努めます。
お客さまへのスタンス	私たちは、お客さまに最適な商品・サービスの提供に努め、お客さまの満足をなによりも重視します。
従業員像	私たちは、一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めます。
サステナビリティビジョン	
私たちは、「企業理念」の実践により、 持続可能な社会の実現と企業としての継続的な成長を目指します。 また、あらゆるステークホルダーに対して誠実な姿勢で臨みます。 そのためにビジョンを3点掲げ、具体的に取り組みます。	
● 企業活動を通じて環境課題に積極的に取り組み、社会と共有する価値を創造します。	
● 付加価値の高い商品・サービスの提供を通じ、お客さまに安心を届け、社会の礎を築きます。	
● コンプライアンスを重視し、人権を尊重し、高い倫理観に基づく透明性の高い企業活動に努めます。	

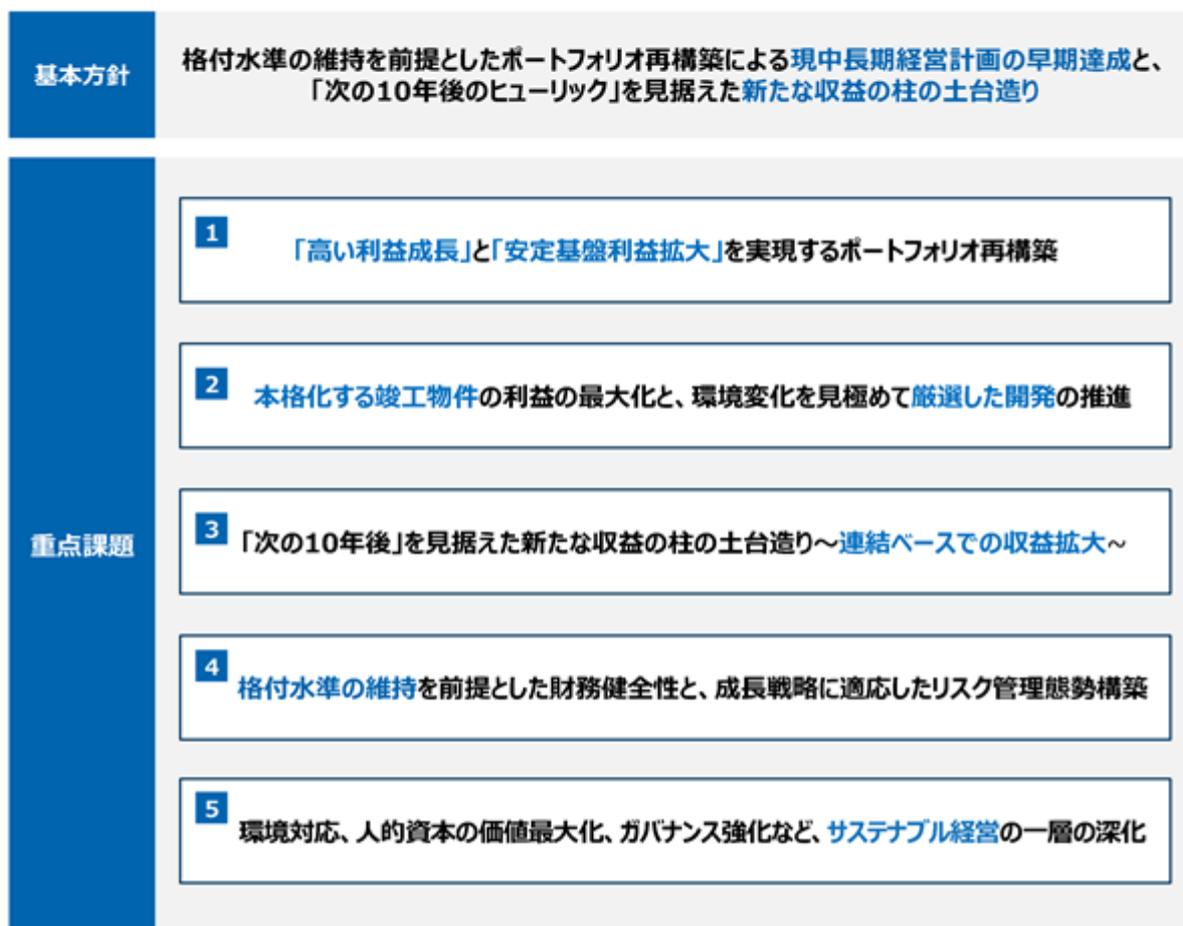
(2) 経営環境及び優先的に対処すべき課題

今後の経済環境の見通しにつきましては、賃金上昇により個人消費が増加するとともに、企業の設備投資も堅調な動きが継続するものの、海外経済及び海外情勢の不確実性、国内の物価上昇、人手不足の深刻化などによる先行き不透明な状況が続くものと予想しています。

また、不動産事業環境におきましては、日銀の金融政策転換により国内金利が上昇傾向にあり、イールドギャップの幅は縮小傾向にあるものの、安定した賃貸市況や高い流動性などを背景に、収益不動産の投資市場は引き続き堅調に推移すると考えております。

こうした環境のもと、当社グループは、2025年度から中長期経営計画（2020-2029）のフェーズ に位置する新中期経営計画（2025-2027）をスタートさせ、「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築、本格化する竣工物件の利益の最大化と、環境変化を見極めて厳選した開発の推進、「次の10年後」を見据えた新たな収益の柱の土台造り～連結ベースでの収益拡大～、格付水準の維持を前提とした財務健全性と、成長戦略に適応したリスク管理態勢構築、環境対応、人的資本の価値最大化、ガバナンス強化など、サステナブル経営の一層の深化、の5点を「対処すべき課題」と捉え、更なる成長をはかってまいります。

そのために、それぞれの課題に対して、主に以下の戦略に取り組んでまいります。



「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有する不動産の不動産賃貸事業であり、本事業をベースとした「安定性」と「効率性」を両立したビジネスモデルの進化をはかりながら、環境変化に柔軟に対応した収益構造を維持・強化してまいります。

当社グループの所有物件は、駅近の好立地のビルが大宗を占めており、マーケットより常に低い空室率を維持し、安定的な収益を確保しております。更に、CRE等戦略的ソーシングに加え、多様な投資スキームを駆使した物件取得により、ポートフォリオの成長をはかってまいります。

また、2027年に重点エリア比率50%・オフィス比率50%、2029年に高耐震建物比率100%・再エネビル比率100%を目指し、競争優位性のあるポートフォリオの再構築に継続して取り組み、安定基盤利益の拡大を推進してまいります。

本格化する竣工物件の利益の最大化と、環境変化を見極めて厳選した開発の推進

開発事業につきましては、保有物件の開発・建替・バリューアッド・PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業に取り組んでおります。新中期経営計画（2025-2027）の期間では、銀座等の重点エリアに加え、都心型データセンター、研究施設等、29件の竣工を予定しております。今後の開発物件につきましては、建築費の高騰等をふまえ、慎重に事業性を見極め、重点エリアやインフレに強い用途等、環境変化を先読みした将来のポートフォリオに資する物件に注力してまいります。

本格化する竣工物件については、既存の公募リート、私募リートに加えて、ファンドの活用など多様な出口を通じて含み益を顕在化させ、高い利益成長を実現するとともに、バランスシートをコントロールすることで高い資本効率を維持してまいります。

また、海外事業につきましては、経済成長・人口増が見込めるエリアで実需のあるアセットに、リスクを抑制しつつ投資を実施しております。

「次の10年後」を見据えた新たな収益の柱の土台造り～連結ベースでの収益拡大～

不動産賃貸収益をベースに、グループ会社など連結ベースでの収益拡大により、安定基盤利益を拡大してまいります。

2024年度に連結子会社化した(株)リソー教育、(株)レーサムとのシナジーを早期に実現するとともに、ヒューリックとのシナジーが見込まれるM&A案件の獲得に向け、戦略的に取り組んでまいります。

観光ビジネスについては、直営ホテルや旅館を中心に拡大することで、不動産による賃貸収益だけでなく、オペレーションやサービスなどの事業利益の取込みをはかってまいります。

また、新規事業領域についても、系統用蓄電池への投資、国際航空貨物コンピナート、高級シニアレジデンスなど、次期長期経営計画に向けた戦略的投資を実施してまいります。

格付水準の維持を前提とした財務健全性と、成長戦略に適応したリスク管理態勢構築

2024年度も、昨年に引き続き日本格付研究所（JCR）より取得している当社の外部格付が「AA-」格となり、強固な経営基盤を評価いただきました。今後も健全な財務基盤を維持しながら、中長期的な収益の維持・向上を実現してまいります。

「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」についても従前から徹底をはかっており、リスク管理に関しても、「事業継続基本計画」（BCP: Business Continuity Plan）に基づき、定期的に訓練を実施する等、今後も有事対応力の向上を進めてまいります。

また、今後の新事業領域拡大に対応したグループガバナンスについても高度化をはかってまいります。

環境対応、人的資本の価値最大化、ガバナンス強化など、サステナブル経営の一層の深化

サステナビリティビジョンに基づき、社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、「持続可能な社会の実現」と「企業としての継続的な成長」を目指し、サステナビリティを意識した事業運営と価値創造により、社会課題の解決及び社会価値の創造と企業成長が連動する取り組みを推進しております。

環境への取り組みとしては、「脱炭素社会・循環型社会」の実現に向けて環境配慮経営を推進しておりヒューリックグループの使用電力を100%再生可能エネルギーとする「RE100」を2023年に達成しました。今後も2029年の「全保有建物の使用電力の100%再生可能エネルギー化」の達成に向けて、再生可能エネルギー発電設備の自社開発を中心とした気候変動対策を推進してまいります。また、100年以上安全に使用できるオフィス標準仕様の導入による廃棄物削減、環境配慮技術の積極的採用、耐火木造建築・植林活動を通じた森の循環による環境負荷の低減につきましても取り組んでまいります。

社会への取り組みとしては、建物の耐震性能強化を重要な課題と認識して積極的に取り組んでまいります。耐震性能強化につきましては、2029年までに高耐震建物比率100%の目標を掲げておりますが、そのマイルストーンとして2025年末までに建替・売却予定等を除いた物件で高耐震建物比率100%に取り組んでまいります。また、2023年に改訂した「ヒューリック人権方針」に基づき、サプライチェーンを含めた人権デュー・デリジェンスを実施しています。さらに、地域社会をはじめ各ステークホルダーとの関係強化及び社会貢献活動も重視しております。人的資本については、人材育成のための種々取り組みを実践してまいります。健康経営・働き方改革等の取り組み、女性活躍推進法に基づく行動計画策定など、多様な人材が等しく能力を発揮できるバイアスのない職場としてまいります。一級建築士をはじめとした高い専門性を有する人材集団、一人当たり生産性の高い企業、人が育つ企業を目指してまいります。

ガバナンスの取り組みとしては、2024年3月26日をもって社外取締役が取締役会議長を務める体制といたしました。取締役会及び監査役会はいずれも社外役員が過半数を占め、社外役員の全員が独立社外役員で構成されております。取締役会の多様性を高めるため役員の33%が女性で構成されており、社外取締役のみで構成される指名諮問委員会と報酬諮問委員会を設置するなど、引き続き透明性の高いガバナンス体制を推進してまいります。

重要課題（マテリアリティ）への取り組み

重要課題（マテリアリティ）	主な取り組み	貢献するSDGs
 安全・安心な建物・空間の提供	・2029年高耐震建物 ^{※1} 比率100%達成 ・富士山噴火リスクへの対応、その他自然災害リスクの確認徹底 ・防潮板設置による浸水防止 ・顧客満足度調査を通じたテナントニーズの把握	  
 気候変動対策と環境負荷低減への貢献	・2029年全保有建物 ^{※2} の使用電力の100%再生エネ化 ・2023年RE100の達成 ・サプライチェーンとの協働によるScope3削減推進 ・ビルの省エネ性能の向上 ・ビルの長寿命設計による廃棄物削減 ・節水器具の設置 ・環境配慮技術の積極的採用 ・開発案件での緑化推進 ・耐火木造建築開発を通じた温室効果ガス排出量削減と森林の循環促進 ・環境に関連する有識者との意見交換（環境諮問会議の開催） ・ビル認証の取得やラベリング開示の推進	    
 人口動態の変化への対応	・高齢者施設等の開発、投資、介護技術への投資 ・こども教育事業への新規参入 ・中規模フレキシブルオフィス「Bizflex」の展開 ・新規事業創出の専門部署を設置、コーポレートベンチャーキャピタルの運営	  
 ビジネスパートナーや地域社会との協働	・テナント、管理会社、建設会社との密なコミュニケーションの実施 ・サプライチェーンも含めた人権デュー・デリジェンスの実施 ・多様な社会貢献活動の実施	   
 ダイバーシティの推進とプロフェッショナル人材の育成	・多様な働き方を認めた人事制度の構築 ・労働安全衛生の確保、健康経営の促進、フリンジベネフィットの拡充 ・生産性の高い組織づくりへの取り組み	  
 ステークホルダーから信頼されるガバナンスの維持・向上	・取締役会・監査役会の監督機能の強化 ・指名諮問委員会、報酬諮問委員会の設置 ・気候変動リスクに関するガバナンス体制の整備 ・社員へのコンプライアンス研修の実施、ホットラインの設置 ・BCP計画策定、訓練の実施	

- 1 高耐震建物とは、震度7クラスの地震に対して、人命の安全を確保し、補修をすることにより継続使用できる建物です。対象物件は、建替・売却予定及び建物利用者への影響の観点等から、耐震補強の実施が困難である物件を除きます。
- 2 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産等を除きます。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(3) 目標とする経営指標

2025年1月に策定しました新中期経営計画(2025-2027)では、2020年1月に策定しました中長期経営計画(2020-2029)で掲げた定量目標を2年前倒して達成する計画としております。目標値及び達成状況につきましては以下の通りです。

		2024年度実績	2025年度 目標	2027年度 目標 (新中期経営計画最終年度)
成長性	経常利益	1,543億円	1,640億円	1,800億円
安全性	Debt/EBITDA倍率	9.1倍	12倍以内	
	ネットD/Eレシオ	1.6倍	3倍以内	
効率性	ROE	12.8%	10%以上	
株主還元	配当性向(連結)	40.1%	40%以上	

※既存ハイブリッドファイナンス残高の50%(1,750億円)をみなし資本として算出。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次の通りであります。
 なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティ

私たちの企業理念（注1）である「安心と信頼に満ちた社会の実現」とは、事業活動の展開を通じて社会と共創・共生していくことが、当社の存在意義であることを意味しております。サステナビリティビジョン（注2）は企業理念と表裏一体の関係にあります。企業理念とサステナビリティビジョンに基づき、当社では経営戦略、中長期経営計画を策定しております。

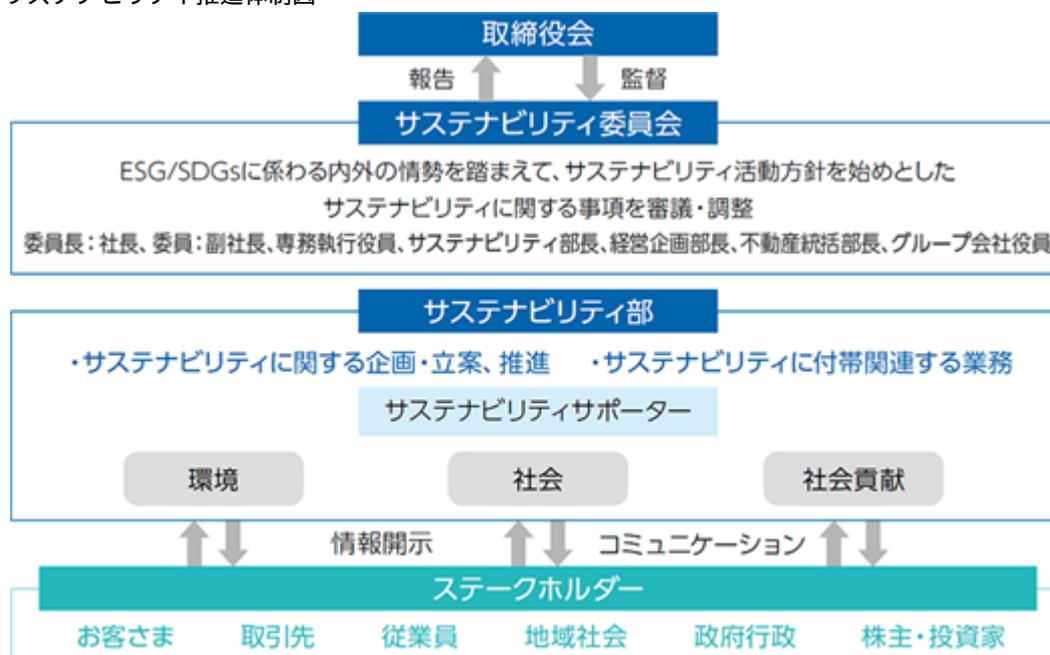
（注1）（注2）「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 （1）経営方針」をご参照ください。

ガバナンス

当社はESG/SDGsをはじめとしたサステナビリティに関する内外の情勢を踏まえて長期的な競争力強化とリスク対応に関する経営の重要事項について審議・調整する場として、代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しております。

同委員会では活動方針をはじめとするサステナビリティに関する重要事項を審議・調整するとともに、サステナビリティに関するKPI（非財務目標）を設定して実績をレビューするなど進捗状況を評価しております。

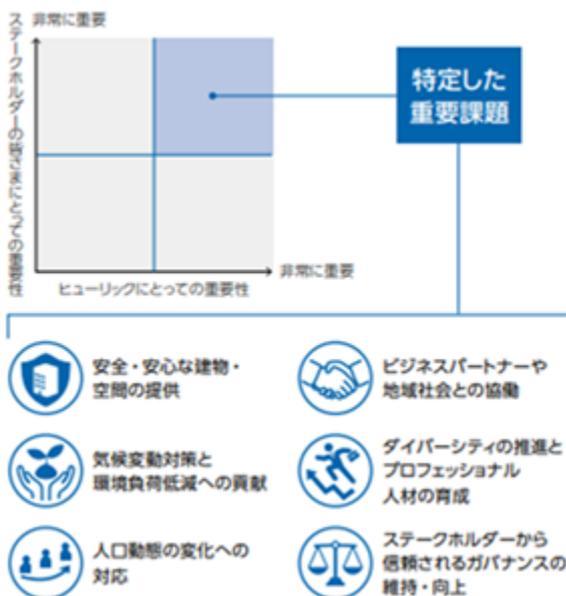
サステナビリティ推進体制図



戦略

当社グループは、ステークホルダーのみなさまとの双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現を目指しております。当社並びに当社のステークホルダーのみなさまにとっての重要性に鑑み、当社が持続可能な成長をしていくうえで「重要度の高い」課題を抽出、特定しました。詳細は、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 （2）経営環境及び優先的に対処すべき課題」に掲載している「重要課題（マテリアリティ）への取り組み」をご参照ください。

<重要課題(マテリアリティ)>



リスク管理

サステナビリティ関連のリスクに関しては、他のリスクと同様に取締役会が管理・監督しており、その下部組織であるサステナビリティ委員会にて、長期的な競争力強化とリスク対応に関する経営の重要事項について審議・調整をおこなっております。詳細は「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。

指標及び目標

当社は、企業価値の向上と社会課題の解決の同時追求を目指しており、KPI/目標についても財務面・非財務面の両面を重視して取り組んでおります。以下は非財務情報に関する重要実績評価指標(KPI)/目標とその実績であります。

当社の重要課題 (マテリアリティ)	KPI/短期目標-中長期目標	対象範囲	2023年実績	単位	評価 ⁽¹⁾
安全・安心な建物・ 空間の提供	社内耐震基準 ^(*) を満たした建物の比率:各年100%	各年で竣工した物件	100%(対象10物件)	%	○
	2029年高齢建築物 ^(*) 比率100%(売却予定等を除く)の確保	ヒューリック(株)が保有する認定資産	86%	%	○
気候変動対策と 環境負荷低減への貢献	温室効果ガス排出削減目標 ^(*) 2030年 Scope1+2 70%、Scope3 30%、 2050年 Scope1+2、Scope3ともに実質ゼロ(基準年:2019年)	Scope1, 2 ヒューリックグループがエネルギー管理権限を有する事業所 ^(*) Scope3 ヒューリックグループの事業活動に関連するScope1, 2以外の範囲排出 ^(*)	Scope1 13,259 [†] Scope2 5,105 [†] Scope3 261,152 [†]	t-CO2e	○
	RE100 ^(*) の達成率 ^(*) :2021年10%、2022年30%、2023年65%、2024年100%	ヒューリックグループが事業で使用する電力	100%	%	○
	開発・建設案件への再生可能エネルギー利用システム導入件数:各年3件以上	各年で竣工した物件	3	件	○
	商業物件出量削減目標:標準単位で各年11kg/m ² /床未満	ヒューリック本社ビル及びヒューリック別館	9.6	kg/m ²	○
	商業物件出量:定額目標無し(フォロー項目)	ヒューリックグループがエネルギー管理権限を有する事業所 ^(*)	3,593	トン(t)	—
	高層物件と資産投入量削減のための技術対策(100年以上安全に使用できる長寿命化設計等) ^(*) の実施率:各年100%	各年で竣工した認定資産	100%(対象10物件)	%	○
	取水量(本使用量):定額目標無し(フォロー項目)	主要な204物件 ^(*)	1,953	千m ³	—
	緑化件数 ^(*) :各年1件以上	各年で竣工した物件	2	件	○
	気候変動リスクに関するサステナビリティ委員会でのモニタリング回数:各年1回以上 取締役会への報告回数:各年1回以上	ヒューリック(株)	1/3	回	○
	環境説明会実施回数:各年1回以上	ヒューリック(株)	1	回	○
人口動態の 変化への対応	高齢者施設 家数:2025年までに5,000家	ヒューリックグループ(リポート開示分含む)	4,800	家	○
ビジネスパートナーや 地域社会との協働	顧客満足度調査回数:各年1回以上	ヒューリックグループ	1	回	○
ダイバーシティの推進と プロフェッショナル 人材の育成	従業員健康診断受診率 ^(*) :各年100%	ヒューリック(株)	100% [†]	%	○
	育児休業取得率 ^(*) :女性・男性 100%/各年	ヒューリック(株)	100%/125%	%	○
	育児休業率:各年100%	ヒューリック(株)	100%	%	○
	有給休暇取得率 ^(*) :各年70%以上	ヒューリック(株)	85.4% [†]	%	○
	キャリア開発面談実施率:各年100%(年2回実施)	ヒューリック(株)	100%	%	○
	女性管理職比率:2029年までに30%	ヒューリック(株)	18.3%	%	○
ダイバーシティ推進プロジェクトチーム主催の講演会実施回数:各年1回	ヒューリック(株)	1	回	○	
ステークホルダーから 信頼されるガバナンスの 維持・向上	障がい者雇用率(法定雇用率以上を維持): 2020年までは2.2%以上、2021年~2023年は2.3%以上	ヒューリックグループ ^(*)	2.74% [†]	%	○
	取締役会への参加率:各年80%以上	ヒューリック(株)	99.5%	%	○
	取締役会の実効性評価:各年1回実施	ヒューリック(株)	1	回	○
	コンプライアンス研修:各年5回実施(従業員4回、役員1回)	ヒューリック(株)	5(従業員4、役員1)	回	○
	リスク管理委員会/資金ALM委員会実施回数:それぞれ各年4回以上	ヒューリック(株)	4/16	回	○
BCP訓練/備蓄食品/備品の点検回数:各年1回以上	ヒューリックグループ	2/4/4	回	○	

開示情報に対する信頼性向上のため、「†」を付した項目は、統合報告書に記載されている値に対して独立した第三者機関であるあずさサステナビリティ株式会社による保証を受けております。

- 1 震度7クラスの地震が発生した場合に人命の安全が確保でき、補修をすることで継続して建物を使用することが可能なビル性能として当社が定めた耐震基準です。
- 2 高耐震建物とは、震度7クラスの地震に対して、人命の安全を確保し、補修をすることにより継続使用できる建物です。
- 3 GHGプロトコルに基づいて、温室効果ガス排出量を算定しています。Scope 1及びScope 2の集計範囲はヒューリックグループがエネルギー管理権原を有する事業所（2023年度：48物件）です。Scope 3の集計範囲及び算定方法はホームページ（<https://www.hulic.co.jp/sustainability/ecology/>）に開示しています。
- 4 RE100の進捗率は、当社が保有する太陽光発電設備の当該年の発電量合計を分子とし、ヒューリック本社ビル及びグループ会社が入居しているフロアの使用電力量実績値（一部推計値含む）を分母として算定しています。
- 5 廃棄物排出量の集計範囲はヒューリックグループがエネルギー管理権原を有する事業所（2023年度：48物件）です。一部の対象物件において実測した重量換算係数を使用して廃棄物排出量を算出しています。また、一部対象建物の廃棄物排出量は、同用途の建物の排出原単位を基に延床面積を使用して推計値を算出しています。
- 6 当年に竣工した開発物件のうち、「ヒューリック長寿命化ガイドライン」に基づき、廃棄物と原材料等の資源投入量削減に資する技術や対策を採った物件の割合です。
- 7 ヒューリックが保有する固定資産のうち開発中の物件や貸地等を除く物件を対象としています（2023年度：204物件）。なお、温泉旅館の温泉取水量は含まれておりません。
- 8 緑化義務が課されているビル・施設のうち、各年に竣工した固定資産です。
- 9 休職者を除く役員、社員（出向者を含む）、常勤嘱託のうち、健診募集時点及び、12月31日時点で在籍していた人を集計対象とします。
- 10 女性：対象年度の育休取得者数÷対象年度に育休取得対象期間を迎えた従業員数、男性：対象年度の育休取得者数÷対象年度に配偶者が出産した従業員数で算定しています。
- 11 当年の有給休暇取得日数を分子、当年の付与日数を分母として算定しています。分子及び分母は前年からの繰越分を含みません。
- 12 当社および障がい者雇用率制度で関係子会社特例の認定を受けた子会社を対象としています。障がい者雇用率は2023年6月1日時点の値です。
- 13 達成、○進捗、△進捗せず、-評価の対象外

(2) 気候変動

当社では、サステナビリティビジョンを具体化したヒューリック環境方針を制定し、環境に配慮した経営を推進しております。そして、事業活動を通じて気候変動の緩和と適応をおこないながら持続的な成長を継続することを目指し、2050年を目標年とする環境長期ビジョンを掲げて、脱炭素社会と循環型社会の実現に向けた取り組みを進めております。当社は、1.5 経路に即した2030年の温室効果ガス排出量削減目標を策定し、S B T 認定（注1）を取得しております。

なお、当社は2020年にT C F D（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言へ賛同し、T C F Dフレームワークに基づきガバナンス・戦略・リスク管理・指標及び目標の4つの観点から情報開示をおこなっております。

（注1）パリ協定と整合（世界の気温上昇を産業革命前より2 を十分に下回る水準に抑え、また1.5 に抑えることを目指す）する温室効果ガス排出量削減目標の設定を企業などに対して推進する国際イニシアティブ、S B T i（Science Based Targets initiative）が認定した目標であります。

<ヒューリック環境方針>

① 環境コンプライアンス

環境関連法令・規則を遵守し、サステナブルな社会の形成に努めます。

② 環境マネジメントシステム

環境目標を設定し、その継続的改善を図っていく中で、地球環境保全に貢献していきます。

③ 環境パフォーマンス

開発の企画段階から環境配慮設計を導入することで環境への負荷をできる限り低減し、環境効率性を向上させていきます。

④ 循環型社会

建物のライフサイクルを通じて「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

⑤ 社員の環境意識啓発・環境教育

社員一人ひとりが環境パフォーマンス向上に向けて自主的に行動できるよう、環境教育・啓発活動に取り組んでいきます。

⑥ 環境コミュニケーション

ヒューリックの環境貢献活動の情報を広く開示するとともに、地域社会をはじめとするステークホルダーの皆さまと対話し、地球環境保全の輪をひろげていきます。

<環境長期ビジョン>



1 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産等を除きます。

2 基準年：2019年

3 SBT認定の中期目標。Scope1+2はパリ協定に合致した最も野心的な水準である1.5目標。Scope3はSBTiのサプライチェーン削減目標の基準に即したベストプラクティスに準じます。

ガバナンス

当社は気候変動対応を経営上の重要課題と認識し、取締役会による監督とサステナビリティ委員会を中心とするガバナンス体制を構築しております。このガバナンス体制は、「気候変動に関する基本規程」に定めております。

取締役会は、気候変動に関するリスクと機会について少なくとも年1回以上サステナビリティ委員会より報告を受け、課題への取り組みや設定した目標をモニタリングし、監督します。さらに、経営戦略、経営計画、年間予算、収益目標等の重要な事項については、必要に応じて気候変動のリスクと機会を検討したうえで意思決定がされております。

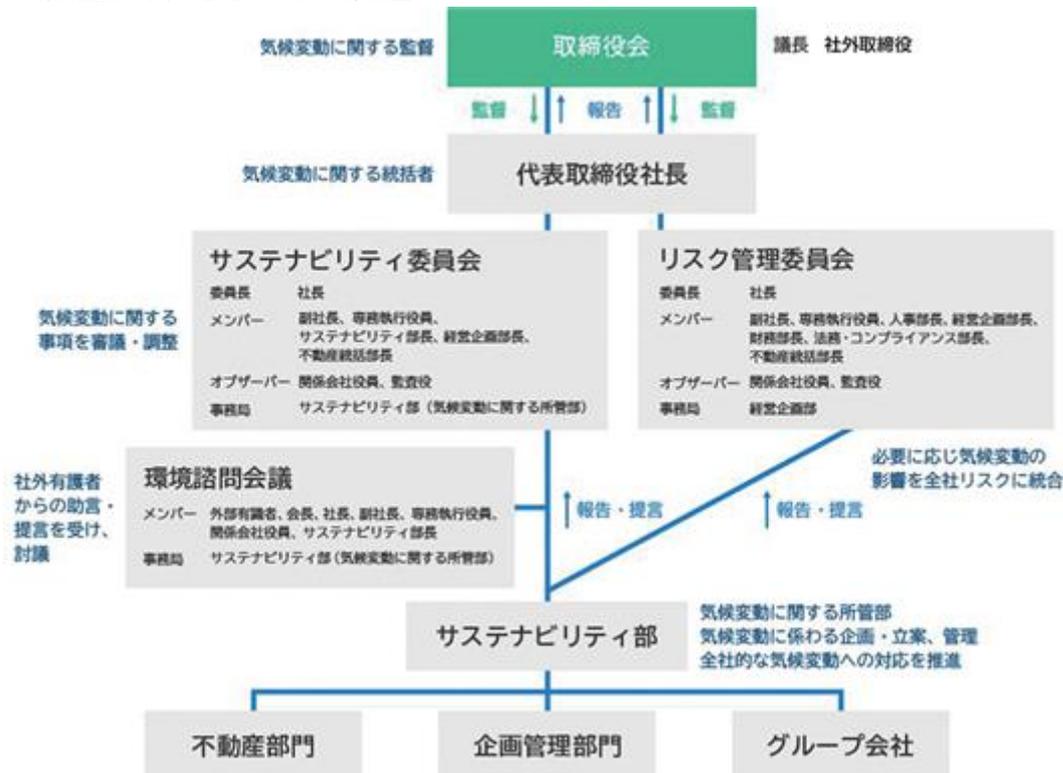
気候変動に関する事項は、代表取締役社長が委員長を務めるサステナビリティ委員会において、気候変動が事業に与える影響について少なくとも年1回以上評価をおこない、特定したリスクの最小化と機会の獲得に向けた方針・戦略の策定、計画・予算・目標等への反映など、適応していくための審議をおこなっております。同委員会は、気候変動について審議した事項を少なくとも年1回以上取締役会に報告し、取締役会の監督を受けております。

気候変動に関する事項は、代表取締役社長が統括します。代表取締役社長はサステナビリティ委員会の委員長として気候変動が事業に与える影響の評価、適応していくための管理などを統括しております。また、気候変動に関する事項を定めた「気候変動に関する基本規程」は、代表取締役社長の決裁事項であります。

サステナビリティ部は気候変動に関する事項を所管し、気候変動に関する企画・立案、管理をおこない、全社的な気候変動への対応の推進を担います。

当社では、環境課題に対する専門的・技術的な知見と客観的な視点から助言・勧告を受け、社会に対して価値を創造していく取り組みを推進するために、外部の専門家と当社の経営陣で構成する環境諮問会議を2010年から年1回開催しております。気候変動に関する事項についても、社外有識者から助言・提言をいただき、経営陣が直接議論することで、気候変動関連の施策の立案に関する経営の意思決定に役立てております。

< 気候変動に関するガバナンス体制図 >



戦略

当社は、事業活動を通じて気候変動の緩和と適応をおこないながら持続的な成長を継続することを目指し、気候変動対応を経営上の重要課題と認識しています。気候変動の影響は長い時間をかけて顕在化していく性質のものであることから、気候変動に関する複数のシナリオを用いて当社の戦略に与えるリスクと機会の影響を分析し、経営計画や基本戦略の変更要否等、当社の現在の戦略のレジリエンスを検討しました。

この結果、保有建物の耐震・防災、環境対応、脱炭素への取り組み等を実施している当社において、影響が「大」（注2）となる気候変動のリスクは、使用したシナリオの移行リスク・物理的リスクともなく、当社の事業は持続可能で戦略にはレジリエンスがあると判断されました。

当社は「変革」と「スピード」をベースに、環境変化に柔軟に対応してビジネスモデルを進化させています。今後も、脱炭素に向かう社会変容に対して更なるレジリエンスの向上に努めます。一方、機会については、当社の保有建物の環境性能への評価の高まりを背景に賃貸事業・開発事業における競争優位性を確保し、また、環境に配慮した新しい商品・サービスの提供機会を通じて企業価値のさらなる向上が可能と結論付けました。

（注2）気候変動の財務的影響を評価するにあたり、事業年度の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のうち、当社が特に重視している連結経常利益を財務的影響の評価に用いております。財務的影響については、2023年度の連結経常利益1,374億円と2024年度期初の連結経常利益の業績予想値1,440億円をもとに、基準を設定しました。影響の区分は、金融商品取引所の適時開示基準の「重要事項」のうち、業績予想の修正に関する基準を準用し、連結経常利益予想値の30%増減を影響「大」としました。

リスク管理

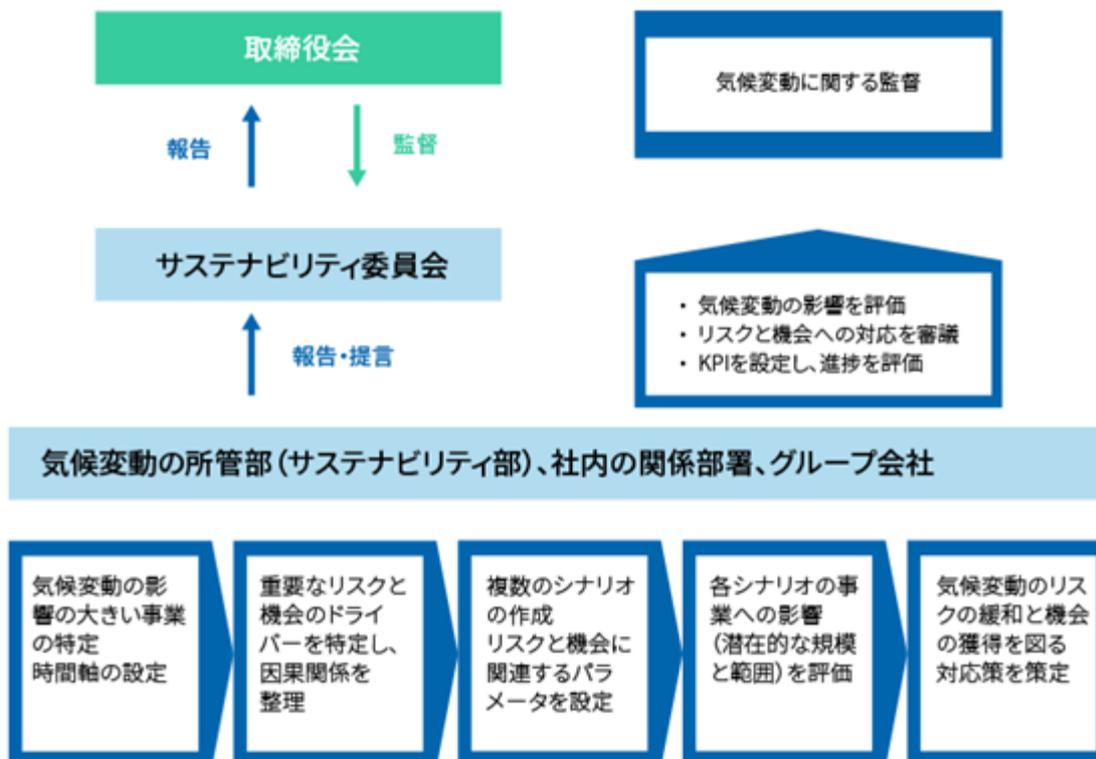
リスク管理を含めた気候変動に関する事項は、取締役会の監督の下、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会が一元的に審議・調整しております。

気候変動に関する事項を所管するサステナビリティ部は、気候変動の影響については、社内の関係部署とグループ会社の協力を仰ぎながらリスクと機会の特定を主導し、状況の把握をおこないます。さらに、適切な対応を検討し、少なくとも年1回以上サステナビリティ委員会に報告・提言します。

サステナビリティ委員会は、報告・提言された気候変動の影響と対応について審議をおこない、評価します。リスクの評価については、その他のサステナビリティ委員会で審議・調整した気候変動に関する事項とともに少なくとも年1回以上、また必要に応じて取締役会に報告されます。

取締役会は、リスク管理の状況と対応を含めた気候変動に関する事項についてサステナビリティ委員会より報告を受け、課題への取り組みや設定した目標を監督します。

当社におけるサステナビリティに関するリスクを含む主要なリスクについては「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。



指標及び目標

当社では、サステナビリティのマテリアリティ（重要課題）を特定し、サステナビリティ委員会がマテリアリティごとのKPIを設定し、実績をレビューするなど進捗状況を管理しております。

気候変動に関するKPI、実績、進捗の評価は、「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組 (1) サステナビリティ 指標及び目標」をご参照ください。

(3) 人的資本

当社は「一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めること」を目標に各種取り組みを推進しております。なお、連結グループにおける記載が困難である為、連結グループにおいて主要な事業を営む提出会社単体の記載としております。

戦略

今後、労働人口が減少していく日本において持続的に成長していくためには、限られた従業員数で高いパフォーマンスを発揮することが重要と考えます。その労働生産性の高さとして従業員一人当たりの経常利益（2024年度実績約6.5億円、注1）の更なる向上に努めています。

その実現に向けて、当社は採用・人材育成に力を入れるとともに、多様なバックグラウンドやスキルをもった従業員が活躍できる環境整備に取り組んでおります。

（注1）提出会社（単体）の経常利益を提出会社（単体）の従業員数で除した数値であります。

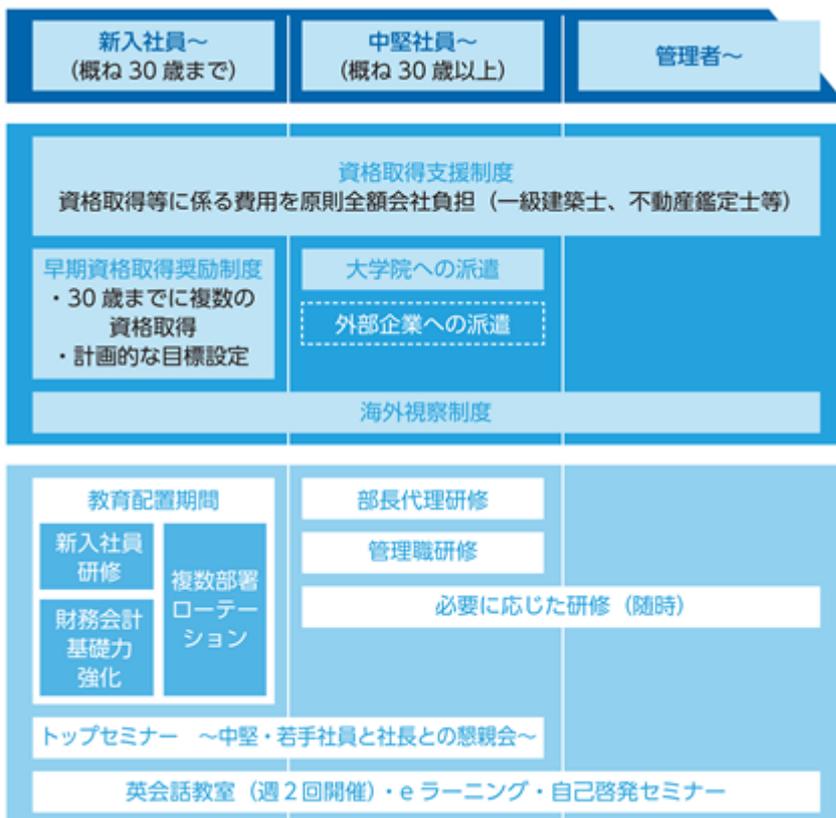
a. 採用、人材育成方針

環境変化に柔軟に対応できる組織を目指して、当社は多様な人材を採用しております。新卒採用は当初より男女半数を目途としております。

社員研修は入社年次や職位に応じた必修型のほかに、各自のキャリアパスに応じて選択型研修やeラーニングを提供し、指名制による大学院や外部企業への派遣制度も設けております。

また、各種の資格取得支援も推進しており、一級建築士、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士などの専門性をもつ社員が多く在籍しております。

人材育成制度概要



b. 職場環境整備、フリンジベネフィット

当社は毎年2回「社長アンケート」を実施し、全社員が事業や働き方について直接社長へ提言できる機会を通じて継続的に職場環境を整えております。

また、毎年メンバーを替えて「ダイバーシティ推進プロジェクトチーム」を組織し、社員に向けた講演会の開催や、社長に向けて各種制度や意識改革の提言などをおこなっております。

そのほか、給与や各種フリンジベネフィットを通じて従業員への還元を心掛けております。これにより従業員が心身ともに健康を維持し、自己研鑽できる環境を整え、更なる会社の成長につながっていくという好循環を生み出しております。

職場環境等については、以下の取り組みを通じて各種認定を受けております。

ワークライフバランスへの取り組み

当社は、従業員とその家族を支えるため、次世代育成支援制度や仕事と介護の両立支援制度等の充実に力を入れております。こうした取り組みの結果、2013年～2024年における女性の育休復職率は100%、介護による離職率は0%となりました。また、厚生労働大臣より2020年に「プラチナくるみん認定」を受けました。

次世代育成支援制度の一例

制度	内容
育児特別休業・育児休業	子が満4歳に達するまでの間、休業できる 短期の育休を取得する場合、はじめの1ヶ月を有給化（育児特別休暇）
慶事祝金（結婚・出産）	結婚祝金を勤続年数に関わりなく一律10万円を支給 出産祝金を第一子につき10万円、第二子20万円、第三子以降一子につき100万円を支給
保育所利用料補助金制度	子が小学校に就学するまで、保育所利用料の一部を補助。子1人あたり上限月額3万円（第2子以降も同様） 延長保育費用補助
病児保育費用補助	小学校3年生修了まで、月間5日以内、1日当たり上限5千円を支給
事業所内保育所	ヒューリック本社ビル内の事業所内保育所を、月極保育及び一時保育共に利用可能 事業所内保育所の利用者は、マイカー通勤ができる
ベビーシッター制度	ヒューリックグループが法人契約を結んだベビーシッター事業者のサービスを利用する際、子1人につき入会金21,000円・年会費10,500円的全額補助、月額上限15,000円の補助のほか、割引券・補助券を支給
学童クラブ費用補助	小学校3年生修了まで、月額上限5万円を補助
こども休暇 （従来の看護休暇を吸収）	子が小学校3年生修了までの間の看護、保育所・学校等の用事（両親とも） 子1人の場合は10日、2人以上の場合は15日、時間単位の取得も可
配偶者出産休暇	配偶者の出産の際、3日取得可能（有給）
次世代サポート（不妊治療）制度	治療費から保険適用後の自己負担の金額の5割を補助 治療のために10日間特別休暇（有給）取得可能、時間単位の取得も可能
育児メンター制度	妊娠～育休～復職後の1年間、人事・メンター社員がサポートする制度（男女とも利用可）

仕事と介護の両立支援制度例

制度	概要	制度の対象外となる従業員	取得できる日数・回数
介護休業	介護のために仕事を休むことが可能（最初の1ヶ月は休業前定例給与の100%を、以降通算2年間までの期間は休業前定例給与の50%を支給）	勤続1年未満の従業員、週の所定労働日数が2日以下の従業員等	要介護状態の対象家族1人につき、要介護状態に至るごとに2年の範囲で3回（分割取得可）
介護休暇	対象家族の介護その他の世話のために、1日・時間単位で取得可（有給）	-	対象家族の人数に関わりなく10日取得可（1時間単位で10日分取得可）
短時間勤務制度	介護のために1日の所定労働時間を、2時間を超えない範囲内で30分単位で短縮可能	週の所定労働日数が2日以下の従業員等	利用回数、利用時間の制限なし
介護短日勤務	週2回以内で、就業しない日を設定可	週の所定労働日数が2日以下の従業員等	-
法定時間外労働の制限	1ヶ月に24時間、1年に150時間を超える時間外労働が免除	-	請求できる回数に制限なし

女性活躍推進に関する取り組み

女性の活躍推進に関する取り組みの実施状況等が優良な企業であるとして、2016年5月に厚生労働大臣の認定（えるぼし）最高ランクを取得しました。

女性活躍推進法に基づく行動計画（第4期）は以下の通りに策定しております。

計画期間	2025年1月1日～2029年12月31日
定量目標	目標1 女性管理職比率30%以上とする 目標2 女性育休取得率100%とする*1 男性育休取得率100%とする*2
取組内容	キャリア形成に対する意識醸成・スキル研修をおこなう 両立支援制度を利用しやすい環境を整備、周知をおこなう 管理職を対象とした、ダイバーシティマネジメントに関する意識啓発を実施

*1 該当年に育休始期が到来した女性社員のうち、該当年内に育児休業を開始した女性社員の割合

*2 該当年に子が1歳の誕生日を迎える男性社員のうち、該当年の前年から1歳の誕生日前日までの間に育児休業を開始した男性社員の割合

健康経営への取り組み

当社は従業員の健康は生産性の向上や企業の成長に不可欠であると考え、従業員が生き生きと元気に働き続けられるよう、健康経営を推進してまいります。当社の健康経営への取り組みが評価され、当社は経済産業省と日本健康会議が健康経営の普及促進に向けておこなっている健康経営優良法人制度において、2019年から6年連続で「健康経営優良法人」に認定されました。

健康経営の推進にあたっての重要事項（有給休暇の取得状況や時間外労働の状況、健康診断実施状況等）については、代表取締役社長を委員長とするリスク管理委員会にて報告され、必要に応じて対応を検討する体制となっております。

指標及び目標

以下の実績値はいずれも2024年1月から12月までの期間を対象として算出しております。

	目標	実績
新卒採用	男女半数	男6名、女3名
研修費用（1）	-	162千円/人
育児休暇取得率（女性）	100%	100%
育児休暇取得率（男性）（2）	100%	88.9%
育休復帰率（女性）	100%	100%
有給休暇取得率	70%	83.3%
キャリア開発面談実施率（年2回）	100%	100%
女性管理職比率	2029年までに30%	20.2%

（1）提出会社（単体）の研修費用を従業員数で除した数値を記載しております。

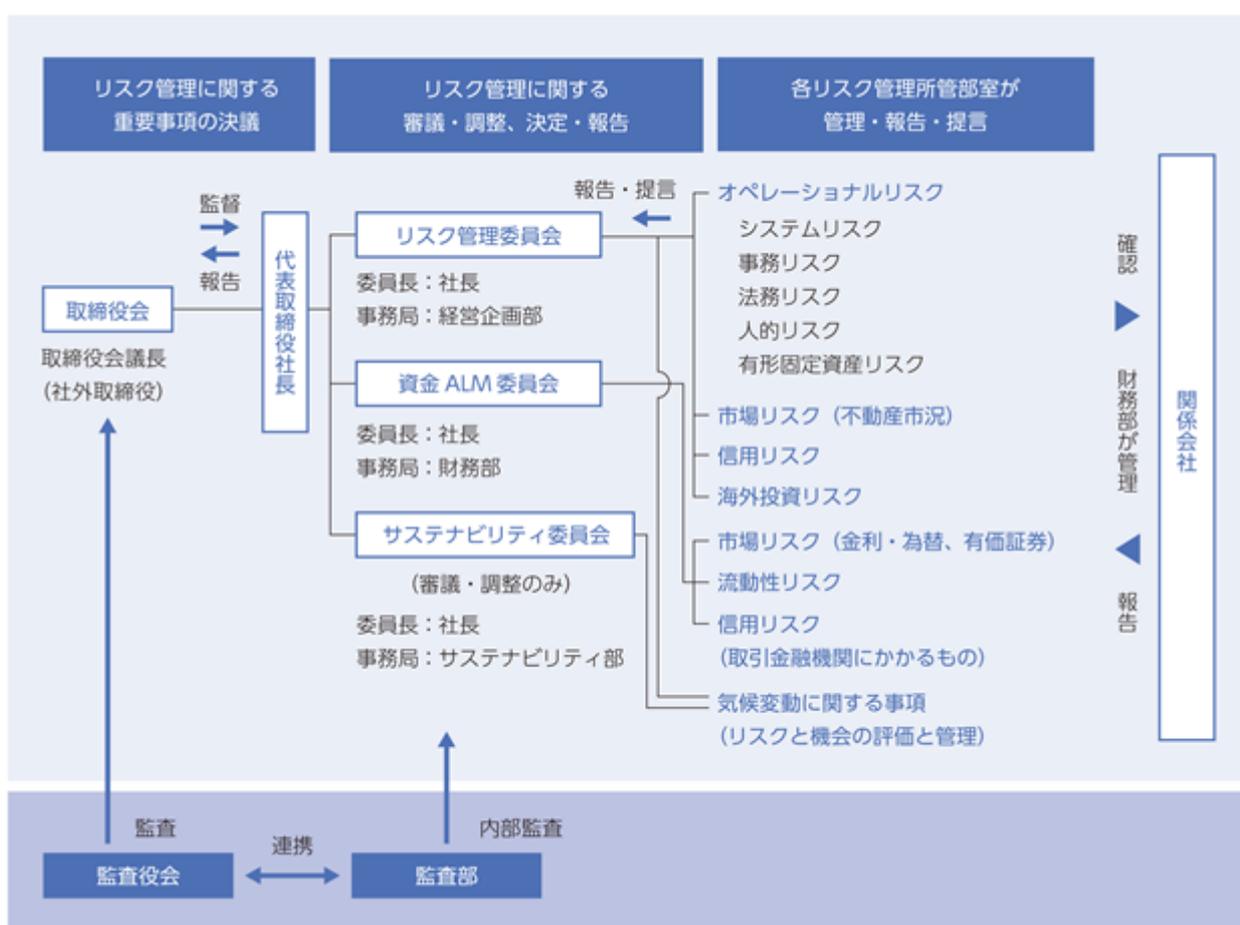
（2）「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下の通りであります。

当社では当社及び当社が経営管理をおこなう会社（以下、関係会社）のリスク管理を適切におこなうことは経営の最重要課題の一つと認識して取締役会を頂点とする管理体制の整備とその高度化に努めています。リスク区分ごとに定めたリスク管理をおこなう部署がリスクの管理方法を策定して適切な対応をおこなうとともに、リスク管理の状況についてリスク管理委員会及び資金ALM委員会に定期的または必要に応じて報告・提言をおこないます。定期的に開催されるリスク管理委員会と資金ALM委員会では、各リスク管理所管部室からの報告・提言を評価し、全社リスクの把握と適切な対応を審議し、取締役会に報告します。これを受けて取締役会はリスク管理に関する重要事項について決議します。また、当社の関係会社についても、リスク管理の正確かつ的確な報告を求めて適切なリスク管理を実施していることを確認しています。一方、気候変動に関する事項は、所管部の報告・提言を受けサステナビリティ委員会で審議・調整のうえ、定期的に取締役会に報告するとともに、必要に応じて所管部がリスク管理委員会に報告・提言し、全社的なリスク管理の観点から適切な対応を決定し、取締役会に報告します。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。



(1) 不動産賃貸事業に関するリスク

当社グループは不動産事業を主たる業務として営んでおりますが、このうちオフィスビルの賃貸が賃貸収入全体の半分程度を占めております。東京23区の駅近物件を中心に投資・保有することで競争優位性のある賃貸ポートフォリオを構築するとともに、マーケットニーズに即した用途バランスを構築しておりますが、一般的にテナント企業の不動産賃貸物件に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループのテナントは長期安定したテナントが多く、過去の推移からも賃料の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、テナントや入居者の信用力の低下による賃料の支払の延滞、賃料の減額要求による賃料の値下げ、退去による空室率の上昇などによって不動産賃貸収入が低下することで、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産価値の低下に関するリスク

当社グループでは、賃貸用不動産を始めとして多くの事業用不動産を保有しております。商品企画やサービスの提供によって不動産の競争力強化並びに不動産価値の維持・向上をはかっておりますが、不動産市況の悪化による賃料水準の低下や空室率の上昇などにより、事業用不動産に対する減損処理が必要となった場合、評価損等の発生によって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、販売用不動産を当社グループが運用する投資法人もしくは第三者に売却しておりますが、経済情勢の悪化や不動産市況の悪化等に伴い、販売用不動産の不動産価値が低下した場合、当初想定していた通りの収益が確保できず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 開発・建替に伴うリスク

当社グループの収益力は比較的安定しているものと考えておりますが、新規開発や既存ビルの建替の際には、テナントの立ち退きに関する費用や設備の除却等により多額の特別損失が発生することとなります。当社グループにおける既存ビルの建替は、特別損失を計上しても、中長期的に当社グループの収益力を強化する戦略的なものであり、全体の収益計画を踏まえた計画的な建替をおこなってまいります。また、特別損失の発生に対しては、固定資産の売却の検討などにより、その影響を極力限定的なものにコントロールしてまいります。

しかしながら、建替の規模により、特別損失を通じて親会社株主に帰属する当期純利益段階の業績が大きく影響を受ける可能性や、建替の時期により、年度間で親会社株主に帰属する当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて、テナントの事情等何らかの理由により計画通り進捗しない場合、当社の利益計画に影響を及ぼす可能性があります。

また、新規開発については、開発物件の購入前に不動産デューデリジェンスをおこなうことで、予めリスクの抽出と解決策を策定しておりますが、許認可や工期の遅れ、工事費の高騰、想定通りの賃料が享受できない等によって、事業が計画通りに進捗せず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産事業における投資判断に関するリスク

当社グループでは、賃貸用不動産、販売用不動産を問わず、新規不動産の取得やSPCに対する出資等に当たっては、競合物件の賃料相場や過去のマーケット推移、投資物件の優位性、リスク要因等を分析し、社内の各種会議体で諮ったうえで、投資金額に応じて取締役会等において投資判断をおこなっておりますが、顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向等、種々の変化によって、当初想定していた通りの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) その他、不動産事業に付随するリスク

アスベスト対策等について

当社グループが保有・管理する賃貸物件について、労働安全衛生法施行令の改正に伴い、吹き付けアスベストの調査を実施し、全て措置済であります。しかしながら、当社グループが予期しない形でアスベストの使用が発覚し、その処理のための費用負担が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、アスベスト以外にも身体に害を与えるとされる建築材料が将来新たに指定され、それらの処理義務が当社グループに課せられた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

土壌汚染等の対策について

土壌汚染対策法（平成15年2月15日施行）により、土地の所有者等は同法に規定する特定有害物質による土壌の汚染の状況についての調査・報告や、汚染の除去等の措置を、命ぜられることがあります。

当社グループが保有・管理する賃貸物件については、現時点で土壌汚染物質の問題は発生してはおりませんが、近隣地域から汚染物質が流入する等の問題が発生した場合や、新たな汚染物質が指定される等、当社グループが予期しない形で土壌汚染対策が求められた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

その他不動産事業に関連するリスク

当社グループが開発・建替をおこなう物件について、安全管理、品質管理、スケジュール管理を徹底しておりますが、設計・施工等の不備や事故等が発生した場合、また、当社グループが賃貸・管理・運営する物件について、火災・事故・食中毒等が発生した場合、信用失墜や想定外の費用等が生じる可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループでは、各種設備について、法定の点検のみならず定期的な保守点検を実施し、また、小規模修繕の状況を注視するなど、資産の保全と安全の確保に、日頃より万全の注意を払っております。

しかしながら、資産の劣化・毀損が予期せぬ時期に予期せぬ規模で起こった場合、その対策にあたるため、当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 有利子負債への依存に関するリスク

当社グループは、不動産投資、開発・建替等をおこなうにあたっては、自己資金に加えて借入や社債等にて資金手当てをおこなうことも予定していることから、有利子負債残高は今後の事業拡大にあたって更に増加する可能性があります。これに対しては、外部格付けを取得し、その維持・向上をはかることにより財務統制をおこなうとともに、資金調達手段を多様化し、財務指標に関する定量目標を定めることで、安全性の確保をはかっております。

しかしながら、金融環境の変化等の状況によっては、当社グループが望む条件での資金調達が十分におこなえず、今後の当社グループの事業計画等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、大半の借入金については将来の金利変動リスクをヘッジする施策として、長期化・固定化を講じておりますが、将来において金利が急速かつ大幅に上昇した場合、また、固定金利借入の借り換え時の金利情勢によっては、資金調達コストの増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期	2023年 12月期	2024年 12月期
有利子負債残高（百万円）	1,370,069	1,403,894	1,449,911	1,453,504	1,879,246
総資産（百万円）	2,019,336	2,207,325	2,320,337	2,480,472	3,048,935
有利子負債比率（％）	67.8	63.6	62.4	58.5	61.6

（7）自然災害、人災等によるリスク

地震を中心とした自然災害、テロその他の人災の発生に対しては、「事業継続基本計画」を設けておりますが、当社グループが所有する資産に毀損等があった場合、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また、所有する資産の価値が低下する可能性があります。特に地震対策として、旧建築基準法下の物件について、旧来の保有物件に関しては耐震補強工事を完了し、新規取得物件についても順次対応をしておりますが、当社の保有・管理する物件が首都圏に集中し、オフィスを中心とした賃貸物件のうち約7割が東京23区内という立地であることから、想定を超える規模の東京直下型地震などのこの地域における甚大な災害により、当社グループの資産に予期せぬ毀損等が発生した場合、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

（8）株価下落に関するリスク

当社グループは、上場及び非上場の株式を保有しております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時の資金ALM委員会を開催して相場動向の影響と対応の検討をおこなっておりますが、株価が下落し株価低迷が長期化する場合には、評価損の計上等を通じ当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

《投資有価証券残高の推移》

	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期	2023年 12月期	2024年 12月期
投資有価証券（百万円）	138,043	225,547	284,706	328,463	420,487
（うち、上場株式）（百万円）	68,091	74,799	79,177	109,259	123,292
（うち、その他）（百万円）	69,952	150,748	205,528	219,204	297,194
その他有価証券評価差額金（百万円）	29,630	38,401	40,267	58,943	65,506

(9) サステナビリティに関するリスク

当社グループでは、当社グループ及び当社のステークホルダーのみなさまにとって重要度の高い課題をマトリクスにマッピングし、重要課題（マテリアリティ）を特定しております。特定した重要課題について、リスクに対応した取り組みをおこなうとともに、サステナビリティ委員会を設置し、長期的な競争力強化とリスク対応に関する経営の重要事項について審議・調整をおこなっております。特に、気候変動に関するリスクについては、取締役会を頂点とするリスク管理体制を整備し、管理と適応の取り組みをおこなっています。しかしながら、これらのリスクに対する対応が遅れる場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) ガバナンスに関するリスク

当社グループのガバナンスに問題が生じることによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。当社では「コーポレートガバナンス・ガイドライン」を制定しており、株主をはじめとする全てのステークホルダーへの責務を自覚し、透明かつ誠実な経営に留意するとともに、取締役会を中心に、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能した自律的統治システムを堅持します。

(11) 法的規制等変更リスク

当社グループの事業である不動産・建築及び保険等に関する法的規制あるいは税制について、今後、改廃、または新たな規制が制定されることで、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。法的規制等の制定・改廃については、所管部にて定期的に管理しており、役職員に対する教育・研修等による浸透に加えて、リスク管理委員会で定期的に報告をおこなっております。

(12) コンプライアンス・法令遵守に関するリスク

当社グループは、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして、コンプライアンス委員会を設置しコンプライアンスの徹底に取り組んでおりますが、予期せぬ状況により法令等に抵触する事態が生じた場合は、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

(13) 人事労務に関するリスク

当社グループでは、人材が最大の資産と考えておりますが、少子高齢化による人材確保難や労働市場の変化などによって、人材の流出、人材の継続的な確保や育成ができず、当社グループの成長が減退するリスクがあります。当該リスクについては、フリンジベネフィットの充実、労働環境の定期的なモニタリング、適切な評価と処遇等、安心して働ける環境整備をおこなっております。

(14) 情報セキュリティ管理に関するリスク

当社グループは保険代理店業務を中心に、多数の法人・個人のお客さまの情報を保有しているほか、当社グループ自体の様々な経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報の管理については、コンプライアンス委員会の統制のもと、情報セキュリティポリシーを始めとする情報関連諸規程により、運用管理をおこなっております。更に役職員に対する教育・研修等により情報管理の重要性を周知徹底し、システム上のセキュリティ対策等もおこなっております。

しかしながら、これらの対策にもかかわらず、不可抗力のシステムトラブル、内部・外部の要因により、重要な情報が流出した場合には、当社グループの信用低下、補償コストの発生等、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) M & A等に関するリスク

当社グループでは、将来の事業拡大においてM & Aや資本・業務提携など（以下、M & A等）を有効な手段の一つとして位置付け、本事業年度内においても株式会社リソー教育及び株式会社レーサムを連結子会社化しており、今後も必要に応じてM & A等を実施する方針です。M & A等を実施する場合には、対象会社の経営計画・財務内容・契約関係等について十分なデューデリジェンスを実施するとともに、投資効果の算定、シナジーの検証及び当社の企業文化に融合できるか等、総合的に勘案することによりリスクの低減に努めております。

しかしながら、事業環境の変化等によりM & A等の実施時に見込んだ成果が計画どおりに進捗しなかった場合や、当初予期していなかった事業上の問題等が発生した場合には、当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次の通りであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の業績は、営業収益は591,615百万円(前期比145,232百万円、32.5%増)、営業利益163,360百万円(前期比17,182百万円、11.7%増)、経常利益154,329百万円(前期比16,892百万円、12.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益102,341百万円(前期比7,715百万円、8.1%増)となりました。

財政状態については、当連結会計年度末の資産合計は、3,048,935百万円（前期末比568,463百万円、22.9%増）、負債合計は、2,192,591百万円（前期末比481,418百万円、28.1%増）、純資産合計は、856,344百万円（前期末比87,044百万円、11.3%増）となりました。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

（各セグメントの営業収益は、セグメント間の内部営業収益、振替高を含みます。）

（不動産事業）

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約250件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約127万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・建替の加速による優良アセットの積み上げに取り組んでおります。また、開発・建替、バリューアッド物件のパイプラインを充実させ、出口戦略の多様化により、安定的・継続的な開発利益と運用報酬の獲得にも取り組んでおります。

当連結会計年度の新規物件（固定資産）の取得につきましては、アルポーレ銀座（一部）（東京都中央区）、キオクシア四日市工場（底地）（三重県四日市市）及びロクマルゲートIKEBUKURO（一部）（東京都豊島区）などを取得いたしました。

開発・建替事業（固定資産）につきましては、ヒューリックロジスティクス橋本（相模原市中央区）が2024年7月に竣工いたしました。

また、（仮称）三郷物流開発計画（埼玉県三郷市）、（仮称）銀座ビル建替計画（東京都中央区）、（仮称）札幌建替計画（2期工事）（札幌市中央区）、（仮称）心斎橋開発計画（大阪市中央区）、自由が丘一丁目2番地区第一種市街地再開発事業（東京都目黒区）、（仮称）銀座8丁目9-11,12開発計画（東京都中央区）、（仮称）青山ビル建替計画（東京都港区）、（仮称）銀座五丁目開発計画（東京都中央区）及び（仮称）新宿318開発計画（東京都新宿区）などが順調に進行しております。

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業につきましては、東京都と渋谷区実施の「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業」などが順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、ユニモちはら台（千葉県市原市）などを取得し、THE HUB 銀座OCT（東京都中央区）、多治見物流センター（岐阜県多治見市）、ユニモちはら台（千葉県市原市）、グランドニッコー東京台場（東京都港区）及びグランドニッコー東京ベイ舞浜（千葉県浦安市）などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入は安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上也順調に推移したことなどから、当連結会計年度の営業収益は527,204百万円(前期比118,605百万円、29.0%増)、営業利益は170,428百万円(前期比15,996百万円、10.3%増)となりました。

（保険事業）

保険事業におきましては、連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社が、国内・外資系の保険会社と代理店契約を結んでおり、法人から個人まで多彩な保険商品を販売しております。保険業界の事業環境は引き続き厳しい環境にありますが、既存損保代理店の営業権取得を重点戦略として、法人取引を中心に営業展開をしております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は3,699百万円(前期比53百万円、1.4%増)、営業利益は997百万円(前期比90百万円、8.3%減)となりました。

(ホテル・旅館事業)

ホテル・旅館事業におきましては、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社は「THE GATE HOTEL」シリーズ及び「ビューホテル」シリーズ、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」シリーズを中心に、ホテル及び旅館の運営をおこなっております。

当連結会計年度においては、国内・インバウンドとも好調に推移したことから、稼働・客室単価とも高水準で着地いたしました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は49,092百万円(前期比11,740百万円、31.4%増)、営業利益は1,675百万円(前期比649百万円、63.2%増)となりました。

(その他)

その他におきましては、主に連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社である株式会社リソー教育が進学学習指導等をおこなっております。

この結果、営業収益は25,814百万円(前期比19,263百万円、294.0%増)、営業利益は2,233百万円(前期比1,722百万円、336.9%増)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動により353,388百万円増加し、投資活動により602,020百万円減少し、財務活動において300,589百万円増加し、当連結会計年度末には134,326百万円となりました。

(単位：百万円)

	2023年12月期	2024年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	270,819	353,388
投資活動によるキャッシュ・フロー	298,330	602,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,024	300,589
現金及び現金同等物の期末残高	82,763	134,326

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは353,388百万円の収入(前期比82,569百万円)となりました。これは主に、不動産賃貸収入及び販売用不動産の売却を主因とした税金等調整前当期純利益が151,136百万円、減価償却費が17,881百万円、棚卸資産の減少額が212,081百万円あったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは602,020百万円の支出(前期比303,690百万円)となりました。これは主に、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、物件の入れ替えや開発・建替等をおこなったためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは300,589百万円の収入(前期比328,614百万円)となりました。これは主に、開発・建替や新規物件の取得に伴う資金調達をおこなった一方で、配当金の支払いがあったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

- a. 生産実績
該当事項はありません。
- b. 受注実績
該当事項はありません。
- c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次の通りであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	前期比(%)
不動産事業 (百万円)	527,204	29.0
保険事業 (百万円)	3,699	1.4
ホテル・旅館事業 (百万円)	49,092	31.4
その他 (百万円)	25,814	294.0
調整額 (百万円)	14,195	-
合計 (百万円)	591,615	32.5

- (注) 1. 各セグメントの営業収益は、セグメント間の内部営業収益、振替高を含みます。
 2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合は次の通りであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
	金額 (百万円)	割合(%)	金額 (百万円)	割合(%)
芙蓉総合リース	52,979	11.8	-	-
お台場インベストメンツ特定目的会社	-	-	105,049	17.7

3. 販売実績が総販売実績の100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当連結会計年度における我が国経済は、企業の好調な設備投資及び個人消費の復調や好調なインバウンド需要による景気回復の動きに加え、インフレ経済への回帰の動きがみられました。

不動産投資マーケットにつきましては、日銀のマイナス金利解除及び利上げ後も不動産投資家の旺盛な投資マインドが継続したため、安定的に推移しました。

こうした環境のもと、当社グループは、2020年度を初年度とする中長期経営計画に基づき、「変革」と「スピード」をベースに、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、持続的な企業価値向上の実現に注力してまいりました。

当連結会計年度の達成状況は以下の通りであります。

基本戦略(中長期経営計画(2020年度~2029年度))		2024年度の取り組み
1	ビジネスモデルの進化と賃貸ポートフォリオの再構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオの再構築により高耐震建物比率は9割弱に。 ・賃料改定区画のうち、過半数以上で増額を実現。増額幅も上昇。
2	開発事業及びバリューアップ事業の強弱化	<ul style="list-style-type: none"> ・重点エリアである銀座、青山の都心旗艦物件の開発に着手。 ・オフィスの他、商業・ホテル・物流・こどもでばーと等(計9件)が竣工し、アセットの多様化が進む。 ・建設費高騰を踏まえ、今後着手予定の案件では慎重に事業性を検証しながら推進。
3	独自性のある新規事業領域の創造とグループ力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・成長戦略投資として、リソー教育・レーサムを連結子会社化。 ・日系パートナーとの共同投資スキーム等でリスクを抑制しながら、試行的に海外事業を展開。 ・観光ビジネスでは、高級旅館「ふふ」7施設でミシュランキーを獲得。全ブランドで業績は好調に推移。
4	経営基盤の強化とリスク管理の徹底	<ul style="list-style-type: none"> ・大株主の政策保有株の売却意向を反映した株式売り出しを実施し、市場のオーバーハング懸念を解消。 ・強固な財務基盤の構築により、JCR長期格付「AA-(安定的)」を維持。
5	社会と企業の共創・共生をはかるサステナビリティを重視したマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・蓄電池併設型の太陽光発電設備への取り組みを開始。 ・10%超の賃金引き上げを実施し、人的資本の強化をはかる。 ・取締役会議長を社外取締役とし、透明性の高いガバナンス体制を確立。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、「第2 事業の状況 1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 目標とする経営指標」に記載しております。

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次の通りであります。

a. 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、591,615百万円となり、対前期比で145,232百万円増加いたしました。これは、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入が安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上も順調に推移したことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、163,360百万円となり、対前期比で17,182百万円増加いたしました。これは、物件の竣工、取得によりオフィス等の不動産賃貸収入が安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上総利益が増加したことによるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、154,329百万円となり、対前期比で16,892百万円増加いたしました。これは、支払利息の増加により営業外費用が増加したものの、営業利益の増加があったことによるものであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、102,341百万円となり、対前期比で7,715百万円増加いたしました。これは、段階取得に係る差損の発生により特別損失が増加し、また、税金費用が増加したものの、経常利益の増加に加え、投資有価証券売却益の増加により特別利益が増加したことによるものであります。

b. 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、3,048,935百万円となり、対前期末比568,463百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・建替の加速による優良アセットの積み上げに取り組んでおります。

また、ヒューリックリート投資法人及びヒューリックプライベートリート投資法人の中長期的な収益向上と優良アセットの着実な積上げを実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップにも努めております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	51,584百万円増加
・販売用不動産	91,872百万円増加（固定資産からの振替、物件の取得及び売却等）
・土地	88,558百万円増加（物件の取得及び販売用不動産への振替等）
・のれん	112,996百万円増加（連結子会社株式の取得及びのれんの償却等）
・投資有価証券	92,023百万円増加（投資有価証券の取得、売却及び有価証券の含み益の増加等）

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、2,192,591百万円となり、対前期末比481,418百万円増加いたしました。これは主に、設備投資等に伴い、資金調達をおこなったことによるものであります。

当社グループの借入金残高は1,397,089百万円となっておりますが、このうち特別目的会社（SPC）のノンリコースローンが30,000百万円含まれております。金融機関からの資金調達については、高い収益力を背景として安定的に低コストで調達をおこなっております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、856,344百万円となり、対前期末比87,044百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、769,176百万円となり、対前期末比で62,382百万円増加しております。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、63,814百万円となり、対前期末比で4,952百万円増加いたしました。これは主に、有価証券の含み益が9,753百万円増加したことによるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

c. 経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 3. 事業等のリスク」に記載の通りであります。

d. セグメントごとの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

セグメントごとの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、「第2 事業の状況 4. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載の通りであります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローは、「第2 事業の状況 4. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、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）等の発行によって調達する方針としており、当社グループの今後の資金需要は、主に不動産事業に係る設備投資であり、「第3 設備の状況 3. 設備の新設、除却等の計画」に記載しております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は、実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況
1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資の総額は417,132百万円であります。

不動産事業において、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・建替の加速による優良アセットの積み上げに取り組んでおりますが、かかる施策の一環として、当連結会計年度に取得した主な固定資産は、以下の通りであります。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック㈱	ロクマルゲートIKEBUKURO (東京都豊島区)(注)1	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、 鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階 土地面積 310.56㎡ 建物面積 2,726.78㎡
	アルポーレ銀座 (東京都中央区)(注)1	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階 土地面積 722.09㎡ 建物面積 5,840.61㎡
	ヒューリックロジスティクス橋本 (相模原市中央区)(注)2	その他	鉄骨造 地上4階 建物面積 62,797.06㎡

(注)1. 連結子会社以外から建物及び土地の一部を信託受益権で取得いたしました。

2. 開発・建替事業で竣工した物件であります。

当連結会計年度において、不動産事業に係る一部の固定資産について販売用不動産に科目を振替えた主なものは以下の通りであります。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック㈱	グランドニッコー東京ベイ舞浜 (千葉県浦安市)(注)1	ホテル旅館	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階 土地面積 16,775.50㎡ 建物面積 33,516.31㎡

(注)1. 共同所有ビルであり、当社持分面積を表記しております。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 提出会社

提出会社は、次の設備を不動産事業の用に供しております。

2024年12月31日現在

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック神宮 前タワービルディ ング (東京都渋谷区)	オフィス	地上23階 地下3階	鉄骨造	2017年 9月	558.49 [1,478.86] *1	29,524.45	64,984	7,472	6	72,462	-
晴海アイランド トリトンスクエ ア オフィスタ ワー (東京都中央区)	オフィス	地上40階 地下4階	鉄骨造	2001年 11月	14,501.83 *4	80,315.24 *5	55,756	7,646	22	63,425	-
ヒューリック銀座 7丁目ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下5階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1962年 8月	1,492.71	20,392.34	22,139	478	2	22,621	-
ヒューリック銀座 ウォールビル (東京都中央区)	オフィス	地上12階 地下4階	鉄骨造	1989年 5月	1,819.62	16,949.80	17,514	2,275	26	19,817	-
銀座ファーストビ ル (東京都中央区)	オフィス	地上11階 地下3階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1998年 8月	1,341.68 *4	12,481.18 *5	15,269	869	6	16,145	-
ヒューリック御茶 ノ水ビル (東京都千代田区)	オフィス	地上11階 地下1階	鉄骨造	2009年 4月	1,767.94	9,726.14	14,186	1,659	-	15,846	-
ヒューリックみな とみらい (横浜市中区)	商業施設	地上24階 地下1階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造、鉄筋コ ンクリート 造	2010年 2月	10,839.95	105,641.29	56,407	10,539	49	66,996	-
オリナスモール・ オリナスコア (東京都墨田区)	商業施設	地上8階 地下2階 他 *6	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造、 鉄骨造、 鉄筋コンク リート造	2006年 2月	5,475.11 *2	95,846.87 *3	31,736	11,187	44	42,968	-
グランドスケープ 池袋(底地) (東京都豊島区)	商業施設	-	-	-	1,836.62	-	20,465	-	-	20,465	-
アルポーレ銀座 (東京都中央区)	商業施設	地上11階 地下2階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	2009年 2月	722.09 *2	5,840.61 *3	16,562	952	-	17,515	-
ヒューリック上野 広小路ビル (東京都台東区)	商業施設	地上8階 地下2階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1990年 3月	898.92 [369.15] *1	10,717.43	14,869	764	3	15,637	-
東京ベイ舞浜ホテ ル (千葉県浦安市)	ホテル旅 館	地上11階 地下1階	鉄筋コンク リート造	2007年 1月	13,037.24	29,840.90	27,702	6,464	215	34,381	-
浅草ビューホテル (東京都台東区)	ホテル旅 館	地上27階 地下3階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1985年 7月	6,460.69	51,132.83	16,059	3,561	39	19,660	-
住友商事千里ビル (大阪府豊中市)	その他	地上9階 地下1階 他*6	鉄筋コンク リート造	1973年 2月	11,906.41	73,478.85	29,494	7,907	25	37,427	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリックロジ スティクス橋本 (相模原市中央区)	その他	地上4階	鉄骨造	2024年 6月	27,927.82	62,797.06	11,019	9,108	7	20,135	-
ソフトバンク府中 ビル (東京都府中市)	その他	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1994年 4月	19,615.24	45,379.10	16,861	2,865	-	19,726	-
(仮称)三郷物流 開発計画 (埼玉県三郷市)	その他	- *7	-	-	24,315.00	-	11,332	-	4,604	15,937	-

(注) 帳簿価額の土地等には借地権を含みます。建物等には構築物を含みます。その他には機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定の合計額を計上しております。

*1 土地面積欄の[]書きは、外数で借地面積を表記しております。

*2 共同所有の土地であり、当社持分面積を表記しております。

*3 共同所有ビルであり、当社持分面積を表記しております。

*4 区分所有建物であり、土地は敷地権割合の面積を表記しております。

*5 区分所有建物であり、専有部分面積を表記しております。

*6 建物が複数棟あることを表記しております。

*7 建替などの開発中の物件であります。

(2) 国内子会社

次の設備を不動産事業の用に供しております。

2024年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	用途	規模構造		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
								土地等	建物等	その他	合計	
新宿三丁目ブ ロパティ合同 会社	新宿武蔵野ビル (東京都新宿区)	商業施設	地上8階 地下4階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1969年 1月	1,182.35 [45.01] *	10,909.07 *	29,176	166	6	29,349	-

(注) 帳簿価額のその他には工具、器具及び備品、建設仮勘定を計上しております。

* 区分所有及び共同所有建物であり、国内子会社の持分面積を表記しております。なお、土地面積欄の[]書きは、外数で第三者からの借地面積を表記しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループは、コア事業である不動産賃貸事業において、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、優良アセットの積み上げに取り組んでおります。

開発・建替に際しては中長期パイプラインの整備を基にした耐震・省エネに優れた開発事業を推進することによって、優良な賃貸ポートフォリオの増強及び開発利益の享受をはかってまいります。

当連結会計年度末現在において、進行中の物件を含めその実施が確定している開発・建替計画及び物件の取得計画は以下の通りであります。

重要な設備の新設

会社名	名称 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了予定		完成後の増加能力
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手	完了	
ヒューリック㈱	(仮称)三郷物流開発計画 (埼玉県三郷市) (注)1	不動産事業	鉄骨造 地上4階 建物面積 57,017㎡	10,735	4,604	2024年 4月	2025年 7月	賃貸可能面積の増加面積52,000㎡
	(仮称)銀座ビル建替計画 (東京都中央区)	不動産事業	鉄骨造 地上12階 地下3階 建物面積 12,840㎡	10,571	4,421	2022年 5月	2025年 8月	賃貸可能面積の増加面積2,400㎡
	(仮称)札幌建替計画 (2期工事) (札幌市中央区)	不動産事業	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上20階 地下1階 建物面積 22,350㎡	14,034	9,168	2022年 9月	2025年 9月	賃貸可能面積の増加面積6,900㎡
	(仮称)青山ビル建替計画 (東京都港区)	不動産事業	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 建物面積 9,672㎡	10,259	55	2024年 5月	2028年 4月	-

(注)1. 投資予定金額には、土地(借地権を含む)への投資額は含まれておりません。

2. 投資予定金額の総額から既支払額を控除した今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賅う予定であります。

重要な設備の取得

会社名	名称 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容、規模、面積	取得予定年月	取得後の増加能力
ヒューリック㈱	Forecast新宿SOUTH (東京都新宿区)(注)1	不動産事業	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上8階 地下1階 土地面積 [2,956.08㎡] 建物面積 18,036.37㎡	2025年3月及び7月	賃貸可能面積の増加面積13,800㎡

(注)1. 土地面積欄の[]書きは、外数で借地面積を表記しております。

2. 今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賅う予定であります。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,800,000,000
計	1,800,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年3月18日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	767,907,735	767,907,735	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	767,907,735	767,907,735	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年10月13日 (注)1	84,805,000	758,712,735	44,108	106,827	44,108	116,391
2021年11月5日 (注)2	9,195,000	767,907,735	4,782	111,609	4,782	121,174

(注)1. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集(グローバルオファリング))

発行価格 1,085円

発行価額 1,040.24円

資本組入額 520.12円

2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,040.24円

資本組入額 520.12円

割当先 みずほ証券株

(5) 【所有者別状況】

2024年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	88	26	2,044	572	555	263,560	266,845	-
所有株式数(単元)	-	1,910,455	356,533	2,643,962	1,332,466	2,708	1,423,912	7,670,036	904,135
所有株式数の割合(%)	-	24.91	4.65	34.47	17.37	0.04	18.56	100.00	-

- (注) 1. 自己株式1,248,925株は、「個人その他」に12,489単元及び「単元未満株式の状況」に25株含めて記載しております。
2. 「金融機関」の欄には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式27,109単元が含まれております。
3. 「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、それぞれ154単元及び32株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1	71,837,400	9.37
明治安田生命保険(相)	東京都千代田区丸の内2-1-1	47,617,077	6.21
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区麹町5-1-1	40,695,306	5.30
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	4.01
安田倉庫(株)	東京都港区芝浦3-1-1	28,431,800	3.70
沖電気工業(株)	東京都港区虎ノ門1-7-12	25,631,000	3.34
みずほキャピタル(株)	東京都千代田区内幸町1-2-1	25,533,900	3.33
(株)日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	24,061,000	3.13
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-4-16	20,374,433	2.65
帝国繊維(株)	東京都中央区日本橋2-5-1	17,006,292	2.21
計	-	331,977,539	43.25

- (注) 1. 上記の発行済株式より除く自己株式には、株式給付信託(BBT)の信託財産として株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が保有する当社株式2,710,932株は含まれておりません。
2. 芙蓉総合リース株式会社の所有株式数には、同社が退職給付信託の信託財産として拠出している当社株式420,000株を含んでおります。(株主名簿上の名義は、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 芙蓉総合リース口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行」であります。)
3. 沖電気工業株式会社の所有株式数には、同社が退職給付信託の信託財産として拠出している当社株式12,631,000株を含んでおります。(株主名簿上の名義は、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行」であります。)

(7)【議決権の状況】
 【発行済株式】

2024年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,248,900	-	-
	(相互保有株式) 普通株式 2,000,000	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 763,754,700	7,637,547	-
単元未満株式	普通株式 904,135	-	-
発行済株式総数	767,907,735	-	-
総株主の議決権	-	7,637,547	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が15,400株(議決権154個)含まれております。
2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式2,710,900株(議決権27,109個)が含まれております。

【自己株式等】

2024年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) ヒューリック(株)	東京都中央区日本橋大伝馬町7-3	1,248,900	-	1,248,900	0.16
(相互保有株式) 平和管財(株)	東京都中央区八丁堀4-2-2	2,000,000	-	2,000,000	0.26
計	-	3,248,900	-	3,248,900	0.42

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式2,710,900株は、上記自己株式等に含まれておりません。

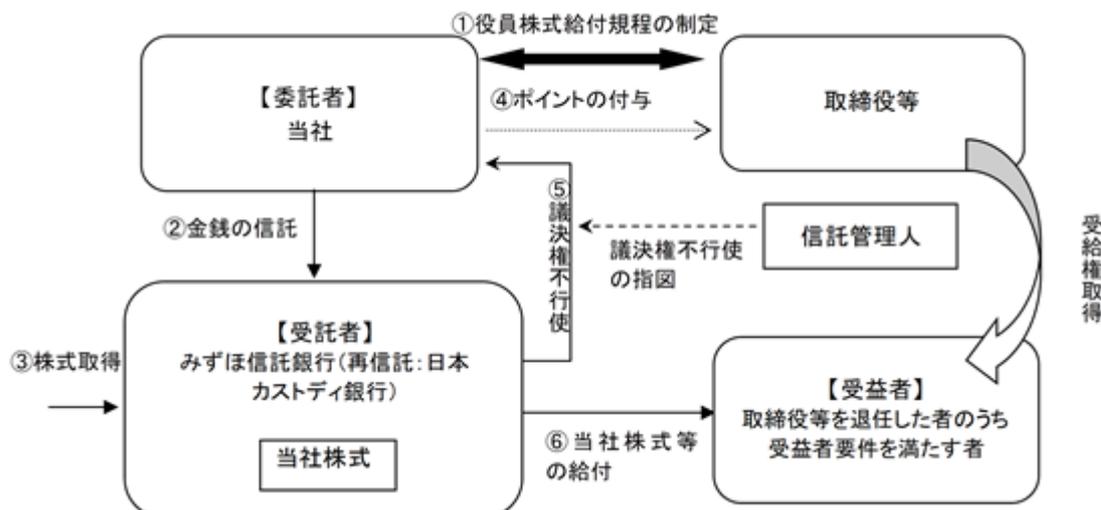
(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、取締役（非業務執行取締役を除きます。）及び執行役員（以下、「取締役等」といいます。）の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主のみならずと共有することで、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、2016年3月23日開催の第86期定時株主総会（以下、「本株主総会」といいます。）において、株式報酬制度「株式給付信託（BBT（＝Board Benefit Trust）」）（以下、「本制度」といいます。）を導入することを決議し現在に至りますが、2019年1月30日開催の取締役会において、本制度を一部改定の上、金銭を追加拠出することを決議いたしました。さらに、2020年1月30日開催の取締役会において、本制度を一部改定することを決議し、2020年3月24日開催の第90期定時株主総会において、取締役等の報酬を見直したうえで、金銭を追加拠出したしました。また、2022年2月18日開催の取締役会において、本制度を一部改定することを決議し、2022年3月23日開催の第92期定時株主総会において、取締役等の報酬を見直したうえで、金銭を追加拠出したしました。次いで、2024年2月20日開催の取締役会及び2024年3月26日開催の第94期定時株主総会において、本制度を一部改定し、取締役等の報酬を見直すことを決議いたしました。

1. 制度の概要

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、当社の取締役等に対して、当社取締役会が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度に応じて当社株式の現物及び当社株式の時価相当の金銭が信託を通じて給付される業績連動型の株式報酬制度です。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。

< 本制度の仕組み >



当社は、本株主総会において、本制度に関わる取締役（非業務執行取締役を除きます。）への株式報酬支給の決議を得て、「役員株式給付規程」を制定いたしました。

当社は、本株主総会決議をもって金銭を信託しております（以下、かかる金銭信託により設定される信託を、「本信託」といいます。）。

本信託は、で信託された金銭を原資として当社株式を、取引市場等を通じて取得しております。

当社は、「役員株式給付規程」に基づき取締役等にポイントを付与します。

本信託は、当社から独立した信託管理人の指図に従い、本信託勘定内の当社株式に係る議決権を行使しないこととします。

本信託は、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者のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たした者（以下、「受益者」といいます。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を、一定の比率で現物と当社株式の時価相当の金銭に分けて給付します。

2. 株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数または総額

当社は、取締役（非業務執行取締役を除きます。）に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計400,000ポイント、執行役員に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計500,000ポイントを上限とし、株式給付をおこなうために必要となることが合理的に見込まれる数の株式を本信託が一定期間分先行して取得するために必要となる資金を拠出し、本信託を設定します。本信託は、当社が拠出する資金を原資として、当社株式を取得します。

また、当初対象期間経過後も、本制度が終了するまでの間、当社は原則として3事業年度ごとに、以後の3事業年度（以下、「次期対象期間」といいます。）に関し、本制度に基づく取締役等への給付をおこなうために必要となることが合理的に見込まれる数の株式を本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することとします。

ただし、かかる追加拠出をおこなう場合において、次期対象期間の開始直前日に本信託内に残存する当社株式（取締役等に付与されたポイント数に相当する当社株式で、取締役等に対する株式の給付が未了であるものを除きます。）及び金銭（以下、「残存株式等」といいます。）があるときは、残存株式等は以後の対象期間における本制度に基づく給付の原資または株式取得の原資に充当することとしますので、残存株式等を勘案したうえで、次期対象期間に関する追加拠出額を算出するものとします。

3. 本制度の一部改定について

2019年1月30日及び2020年2月20日開催の各取締役会において、従前の本制度の内容を一部改定いたしました（従前の本制度の内容につきましては2016年2月19日に発表しております「取締役等に対する株式給付信託（BBT）導入に関するお知らせ」をご参照ください。）。かかる改定は、本制度導入時以降の執行役員の数及び今後の見込み等を総合的に考慮し、報酬制度の運営上の弾力性を確保することによって、執行役員について、当社の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より一層高めることを目的とし、執行役員に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限を400,000ポイントへ段階的に改定したものであります。

さらに、当社は、2020年2月20日開催の取締役会及び2020年3月24日開催の第90期定時株主総会において、取締役等の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を高めることにより、上記の本制度の目的をより一層実現するべく、取締役に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限を250,000ポイントへ改定いたしました。

また、当社は、2022年2月18日開催の取締役会及び2022年3月23日開催の第92期定時株主総会において、取締役等の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を高めることにより、上記の本制度の目的をより一層実現するべく、取締役に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限を300,000ポイントへ改定いたしました。

次いで、当社は、2024年2月20日開催の取締役会及び2024年3月26日開催の第94期定時株主総会において、取締役等の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を高めることにより、上記の本制度の目的をより一層実現するべく、取締役に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限を400,000ポイント、執行役員に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限を500,000ポイントへ改定いたしました。

上記各改定により本制度に基づき取締役等に付与されるポイント数の上限は1事業年度当たり合計900,000ポイント、2024年12月末日に終了した事業年度から2026年12月末日に終了する事業年度までの3事業年度（以下、「本対象期間」といいます。）においては、2,700,000ポイントとなります。

4. 追加拠出について

上記3.の通り、2019年1月30日開催の取締役会における決議により、本制度を一部改定の上、継続するに当たり、当社は、本対象期間に対応する必要資金として下記5.の金銭を本信託に追加拠出（以下、「追加信託」といいます。）いたしました。追加信託 後遅滞なく、本信託は1,171,700株を取得いたしました。

さらに、上記3.の通り、2020年2月20日開催の取締役会及び同年3月24日開催の第90期定時株主総会における各決議により、本制度を一部改定の上、当社は、同日開催の取締役会において、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して必要と合理的に見込まれる資金を、下記6.の通り、本信託に追加拠出（以下、「追加信託」といいます。）することを決議いたしました。そして、追加信託 後遅滞なく、本信託は400,000株を取得いたしました。

また、上記3.の通り、2022年2月18日開催の取締役会及び同年3月23日開催の第92期定時株主総会における各決議により、本制度を一部改定の上、当社は、同日開催の取締役会において、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して必要と合理的に見込まれる資金を、下記7.の通り、本信託に追加拠出（以下、「追加信託」といいます。）することを決議いたしました。そして、追加信託 後遅滞なく、本信託は、1,383,200株を取得いたしました。

次いで、上記3.の通り、2024年2月20日開催の取締役会及び同年3月26日開催の第94期定時株主総会における各決議により、本制度を一部改定いたしました。その上で、当社は、2025年2月20日開催の取締役会

において、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して必要と合理的に見込まれる資金を、下記 8 . の通り、本信託に追加拠出（以下、「追加信託」といいます。）することを決議いたしました。そして、追加信託 後遅滞なく、本信託は、本対象期間のポイント数の上限に相当する 2,700,000株から本対象期間の開始直前日に本信託内に残存していた当社株式（本対象期間の開始直前日までに取締役等に付与されたポイント数に相当する当社株式で、取締役等に対する株式の給付が未了であるものを除きます。）の数を控除した数に相当する2,270,100株を上限として取得する予定です。

5 . 追加信託 の概要

- (1) 名称：株式給付信託（BBT）
- (2) 委託者：当社
- (3) 受託者：みずほ信託銀行株式会社
みずほ信託銀行株式会社は株式会社日本カストディ銀行と包括信託契約を締結しており、株式会社日本カストディ銀行は再信託受託者となっております。
- (4) 受益者：取締役等を退任し、取締役及び執行役員のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者
- (5) 信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
- (6) 追加信託する日：2019年 2月13日
- (7) 追加信託する金額：1,200百万円
- (8) 追加信託による追加取得株式数の上限：1,171,700株
- (9) 追加信託による株式の取得方法：取引所市場より取得
- (10) 追加信託による株式の取得期間：2019年 2月13日～2019年 2月28日

6 . 追加信託 の概要

- (1) 名称：株式給付信託（BBT）
- (2) 委託者：当社
- (3) 受託者：みずほ信託銀行株式会社
みずほ信託銀行株式会社は株式会社日本カストディ銀行と包括信託契約を締結しており、株式会社日本カストディ銀行は再信託受託者となっております。
- (4) 受益者：取締役等を退任し、取締役及び執行役員のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者
- (5) 信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
- (6) 追加信託する日：2020年 3月25日
- (7) 追加信託する金額：430百万円
- (8) 追加信託による追加取得株式数の上限：400,000株
- (9) 追加信託による株式の取得方法：取引所市場より取得
- (10) 追加信託による株式の取得期間：2020年 3月25日～2020年 4月 7日

7 . 追加信託 の概要

- (1) 名称：株式給付信託（BBT）
- (2) 委託者：当社
- (3) 受託者：みずほ信託銀行株式会社
みずほ信託銀行株式会社は株式会社日本カストディ銀行と包括信託契約を締結しており、株式会社日本カストディ銀行は再信託受託者となっております。
- (4) 受益者：取締役等を退任し、取締役及び執行役員のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者
- (5) 信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
- (6) 追加信託する日：2022年 3月24日
- (7) 追加信託する金額：1,531百万円
- (8) 追加信託による追加取得株式数の上限：1,451,120株
- (9) 追加信託による株式の取得方法：取引所市場より取得
- (10) 追加信託による株式の取得期間：2022年 3月24日～2022年 4月 1日

8 . 追加信託 の概要

- (1) 名称：株式給付信託（BBT）
- (2) 委託者：当社
- (3) 受託者：みずほ信託銀行株式会社

みずほ信託銀行株式会社は株式会社日本カストディ銀行と包括信託契約を締結しており、株式会社日本カストディ銀行は再信託受託者となっております。

- (4) 受益者：取締役等を退任し、取締役及び執行役員のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者
 - (5) 信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
 - (6) 追加信託する日：2025年2月21日
 - (7) 追加信託する金額：3,122百万円
 - (8) 追加信託による追加取得株式数の上限：2,270,100株
 - (9) 追加信託による株式の取得方法：取引所市場より取得
 - (10) 追加信託による株式の取得期間：2025年2月21日～2025年3月19日（予定）
9. 株式給付信託（BBT）による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
- 取締役等を退任し、取締役及び執行役員のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	429	640,804
当期間における取得自己株式	150	204,221

(注) 1. 当期間における取得自己株式には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

2. 当期間における取得自己株式には、株式給付信託(BBT)が取得した当社株式2,248,200株は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	-	-	67	91,857
保有自己株式数	1,248,925	-	1,249,008	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2025年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3. 保有自己株式数には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式(当事業年度2,710,932株、当期間4,959,132株)は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

このような利益配分の考え方にに基づき、当事業年度の配当金につきましては、2025年3月26日開催予定の定時株主総会で、期末配当28.0円（中間配当26.0円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2024年7月26日 取締役会決議	19,933	26.0
2025年3月26日 定時株主総会決議予定	21,466	28.0

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、株主をはじめとする全てのステークホルダーへの責務を自覚し、透明かつ誠実な経営に留意するとともに、取締役会を中心に、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能した自律的統治システムを堅持します。

その上で当社グループは、迅速・果敢かつ中長期的視点に立った意思決定を通じて社会的要請に応え、企業価値の向上をはかるとともに当社グループの社会的存在意義を高めていくことを、「基本的な考え方」としております。

なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、本書提出日現在の状況を記載しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社の企業統治は、「取締役会」「監査役会」「指名諮問委員会」「報酬諮問委員会」「会計監査人」の各機関及び内部統制システムから構築することとしており、また執行役員制度の導入、社外役員の選任、各種委員会の設置により、健全かつ効率性の高い体制となっており、当社にとって最も適した仕組みになっていると考えております。

a. 会社の機関の内容

取締役会 取締役10名（うち社外取締役6名）で構成され「取締役会規程」に基づき、法令及び定款に定められた事項並びに業務執行に関する重要な事項を決議し、取締役及び執行役員の職務執行全般を監督しております。

定例取締役会を原則として毎月1回開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会によって選任され業務執行を担う執行役員制度等によって、取締役会の取締役及び執行役員の職務執行全般の監督機能を強化し、経営の健全性確保に努めております。また、内部監査部門の体制強化及び内部統制システムの整備によりコーポレート・ガバナンスの実効性は確保されているものと認識しております。なお、当社は定款で取締役の定数を12名以内とする旨、規定しております。当該事業年度（2024年12月期）の活動状況及び具体的な検討内容については下記の通りです。

- ・開催回数：17回
- ・検討内容：中期経営計画、株式の公開買付け、株式売出し、重要な財産の処分及び譲受け 等

取締役のスキル・マトリックス

中長期経営計画の実現に向け、必要と考える取締役のスキルを 企業経営 サステナビリティ・ESG 財務・会計 ファイナンス 法務・コンプライアンス リスクマネジメント 人事・労務・人材開発 不動産事業に関するスキル と定義しております。

当社の求めるスキルを持つ取締役を適切に選任しており、その一覧は下表の通りです。

氏名	役職	企業経営	サステナビリティ ESG	財務・会計	法務 コンプライアンス	リスク マネジメント	人事・労務 人材開発	不動産事業
西浦 三郎	代表取締役会長	◎	○	○		○	○	○
前田 隆也	代表取締役社長	◎	○			○	○	◎
中嶋 忠	取締役副社長	○	○			○	○	◎
原 広至	取締役専務執行役員	○		○		◎	○	○
宮島 司	社外取締役 取締役会議長		○		◎	○		
山田 秀雄	社外取締役				◎	○	○	
福島 敦子	社外取締役		◎				○	
辻 伸治	社外取締役	◎				○		
秋田 喜代美	社外取締役		○				◎	
高橋 祐子	社外取締役	○		◎				

※○を付けたスキルの中で特に代表的なスキルに◎を付けています。
 ※上記一覧表は、各取締役の有するすべての知見・経験を表すものではありません。

取締役会の実効性評価

当社は取締役会の実効性を継続的に確保するため、年1回、自己評価をおこなっており、この評価をもとに取締役会運営の適切な見直しをおこなっています。

当該事業年度(2024年12月期)の取締役会の実効性に関する分析・評価をおこなった結果、社外取締役が取締役会議長を務めていること、全体の過半数を多様な専門性を有する社外役員が占め、更に女性比率も3割を超える構成となっていること、各役員が意見を述べやすい風土が醸成されており、適切なリスクテイクとリスク管理がなされていると評価されることから、ガバナンスは有効に機能していると判断しております。

監査役会 当社は監査役制度を採用しております。監査役5名(常勤監査役2名)で構成され、うち3名が会社法及び会社法施行規則で定める社外監査役であります。

監査役監査では、監査役会で作成した監査基本方針、監査基本計画に基づき、取締役会のほか、必要に応じた会議・委員会への出席、取締役・執行役員からの職務の執行状況の聴取、重要な書類・稟議書・会計伝票の閲覧等により、取締役・執行役員及び各部門の業務遂行状況の監査を実施しております。また、監査役の職務を補佐する組織として監査役室を設置しております。

なお、当該事業年度(2024年12月期)の監査役会の活動状況及び具体的な検討内容については、(3)監査の状況 監査役監査の状況をご参照ください。

指名諮問委員会 取締役候補者・監査役候補者の指名に際し、独立社外取締役のみで構成する指名諮問委員会にて審議し答申することとしております。

なお、当該事業年度(2024年12月期)の活動状況及び具体的な検討内容については下記の通りです。

- ・開催回数：1回
- ・検討内容：役付取締役の昇任に関する検討、業務執行取締役の適切性に関する検討、サクセッションプランの検討

報酬諮問委員会 取締役の具体的な報酬の決定に際し、株主総会で決議された額の範囲内で、独立社外取締役のみで構成する報酬諮問委員会にて審議し決定することとしております。

なお、当該事業年度(2024年12月期)の活動状況及び具体的な検討内容については下記の通りです。

- ・開催回数：2回
- ・検討内容：取締役各人の基本報酬の検討と決定、業務執行取締役各人の業績連動報酬の検討と決定、業務執行取締役の報酬体系ルールを検討と一部改定

会計監査人 会計監査については、EY新日本有限責任監査法人と監査契約を締結し、監査を実施しております。

当社の取締役会、指名諮問委員会及び報酬諮問委員会は、以下のメンバーで構成されています。なお、はそれぞれの会議体の長を指します。

役職名	氏名	取締役会		指名諮問委員会		報酬諮問委員会	
		構成員	出席状況(全17回)	構成員	出席状況(全1回)	構成員	出席状況(全2回)
代表取締役会長	西浦 三郎	○	17回	—	—	—	—
代表取締役社長	前田 隆也	○	17回	—	—	—	—
代表取締役副社長※1	志賀 秀啓	(○)	3回※1	—	—	—	—
取締役副社長※2	小林 元	(○)	9回※2	—	—	—	—
取締役副社長	中嶋 忠	○	17回	—	—	—	—
取締役専務執行役員	原 広至	○	14回※3	—	—	—	—
取締役(非業務執行) 取締役会議長※1	吉留 学	(◎)	3回※1	—	—	—	—
取締役(社外) 取締役会議長	宮島 司	◎	17回	◎	1回	○	2回
取締役(社外)	山田 秀雄	○	17回	○	1回	◎	2回
取締役(社外)	福島 敦子	○	17回	○	1回	○	2回
取締役(社外)	辻 伸治	○	17回	○	1回	○	2回
取締役(社外)	秋田 喜代美	○	17回	—	—	—	—
取締役(社外)	高橋 祐子	○	17回	—	—	—	—

1. 2024年3月26日取締役退任までの、当事業年度中に開催された出席回数を記載しております。また、退任時の役職名を記載しております。
2. 2024年6月25日取締役退任までの、当事業年度中に開催された出席回数を記載しております。また、退任時の役職名を記載しております。
3. 2024年3月26日取締役就任後、当事業年度中に開催された出席回数を記載しております。

b. 執行役員制度

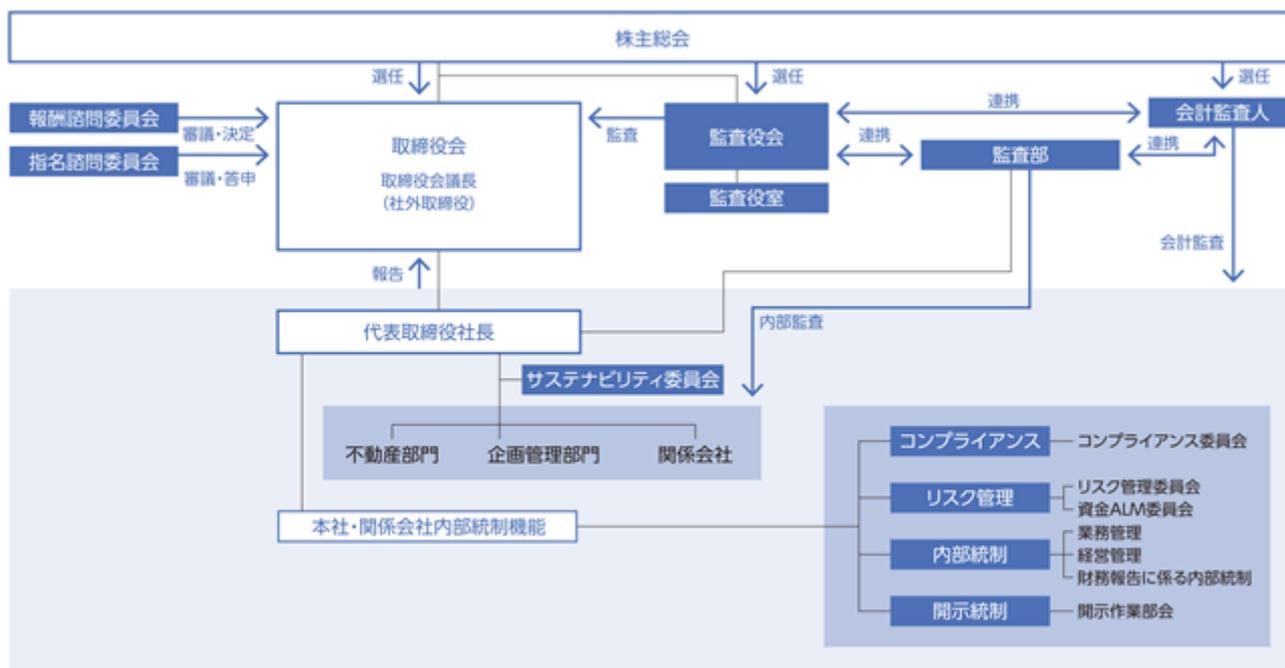
当社では、執行役員制度を導入し、経営の監督機能を担う取締役会と業務執行機能の分離をはかり、経営の健全性と効率性を高めております。

c. 委員会の設置

業務横断的に全社の諸問題について審議・調整する場として、次の4つの委員会を設置しております。

- ・「コンプライアンス委員会」
 (目的、審議・調整事項)・・・コンプライアンス・プログラムの策定・重要な改定、情報管理に関する事項等。
- ・「リスク管理委員会」
 (同上)・・・別に制定した「リスク管理の基本規程」に定義する諸リスクを総合した全社リスクの適時把握と対応。発生事実に該当する事項への対応等。
- ・「資金ALM委員会」
 (同上)・・・ALMに関する基本的事項。資金の調達・運用に関する事項。有価証券の売買、運用に関する事項。市場リスク管理に関する事項。流動性リスクに関する事項等。
- ・「サステナビリティ委員会」
 (同上)・・・サステナビリティの活動方針、サステナビリティに関する各種施策の推進。重要項目・KPIの策定・見直し。

d. コーポレート・ガバナンス体制の模式図は下記の通りであります。



e. 内部統制システム

当社では、業務の有効性・効率性向上、財務報告の信頼性、法令等の遵守、資産の保全、グループ内部統制強化、監査役監査の実効性確保の観点から、取締役会において、「内部統制の基本方針(当社、及び子会社の業務の適正を確保するための体制の整備)について」を決議し、内部統制の整備を進めております。統制活動を支える一助として、「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、「全社的(主要な子会社も対象とした)な内部統制」を始めとする内部統制状況の整備・運用状況の評価や各種運用テストを通じて内部統制の有効性を確認しているほか、関連当事者取引について定期的な調査をおこない、利益相反等の行為の防止に努めております。

f. 責任限定契約の内容の概要

当社と各取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)並びに各監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が規定する限度額までに限定する契約を締結しております。

g. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社では、保険会社との間で、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約(D&O保険)を締結しております。その内容は下記の通りです。

被保険者の範囲

当社及び当社の一部子会社の会社法上の取締役及び監査役です。

役員が負担している保険料の割合

当社が締結しているD&O保険の当社年間保険料は全額当社が、当社子会社の年間保険料は全額子会社が負担しております。

保険契約の内容の概要

補償地域は全世界、保険期間は2025年2月1日から2026年2月1日です。

補償対象としている保険事故の概要は次の通りです。

- ・会社の役員としての業務につきおこなった行為(不作為を含みます。)に起因して、保険期間中に株主または第三者から損害賠償請求された場合に、それによって役員が被る損害(法律上の損害賠償金、争訟費用)を補償対象としています。

- ・このほか、現に損害賠償請求がなされていなくても、損害賠償請求がなされるおそれがある状況が発生した場合に、被保険者である役員がそれらに対応するために要する費用も補償対象としています。

また、役員の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、当社の採用するD&O保険では、公序良俗に反する以下の行為を免責としております。

- ・役員が私的な利益または便宜の供与を違法に得たことに起因する損害賠償請求
- ・役員の犯罪行為、または役員が違法であることを認識しながらおこなった行為
- ・役員に報酬または賞与等が違法に支払われたことに起因する損害賠償請求
- ・役員がおこなったインサイダー取引に起因する損害賠償請求

・違法な利益の供与に起因する損害賠償請求

コンプライアンス・リスク管理の体制と運用

a. コンプライアンス管理

当社は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つと捉えておりますことから、取締役会を頂点とし、コンプライアンス委員会、代表取締役社長、コンプライアンス担当専務、法務・コンプライアンス部、そして各部室のコンプライアンス・オフィサー等で構成されるコンプライアンス体制を、「コンプライアンス規程」のもとで構築しております。コンプライアンス委員会で承認を得たコンプライアンス・プログラムを通じて全社としてコンプライアンスに取り組んでおり、定例的に活動状況やコンプライアンスに関する事項をコンプライアンス委員会で審議、報告する仕組みとしております。

また、当社は反社会的勢力排除に関しては、取締役による内部統制整備責任の一つと捉え体制を構築しております。具体的には「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、更に「反社会的勢力対応ルール」を制定し、政府が公表した「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に基づき基本的な考え方を明確にし、対応窓口の明確化及び情報照会ルールの明確化をおこなうとともに、社内研修を通じて社員の意識向上をはかっております。

b. リスク管理

リスク管理につきましては、「リスク管理の基本規程」を定めて、当社グループの業務において発生する様々なリスク（オペレーショナルリスク、市場リスク、流動性リスク、信用リスク等）を管理しております。

リスク管理委員会、資金ALM委員会等のリスク管理に関する委員会を定期的開催し、リスクモニタリング指標の収集・分析によってリスクの変動を捕捉し、リスクをコントロールする仕組みとしております。当社の最大の資産である不動産については、定期的に鑑定評価を取得することで市場リスクを捕捉するほか、大規模災害に備えるため「事業継続基本計画」等を制定し、全社訓練を実施する等リスク管理体制を強化しております。

また、東日本大震災を踏まえ、「事業継続基本計画」の見直しを定期的におこない、各ビルの耐震性能、液状化対策、水害対策などのチェックをおこなっているほか、気候変動に関するリスクについても、適応していくための管理体制を整備しております。

c. 開示統制

当社は、投資家の投資判断に影響を与える重要な会社情報については、東京証券取引所の定める「適時開示規則」並びに関係法令に従い、迅速・正確かつ公平な開示をおこなうよう努めてまいります。

即ち、株主・投資家を始めとするあらゆるステークホルダーの当社に対する正確な理解と評価を促進するために、「開示統制規程」を定めて、「内部者（インサイダー）取引管理並びに開示情報管理に関する規程」を整備しております。

また、当社では「開示担当役員」が、内部統制及び財務情報に関する重要な情報を一元的に集中管理しており、情報の網羅性と開示の適時・適正性を担保し、責任の所在を明確にする運営としております。

具体的には、決定事実の場合、取締役会決議に係る重要な会社情報並びに子会社の重要情報は経営企画部に集約され、経営企画部は当該情報が適時開示に該当するか否かの判断をおこないます。この場合、法務・コンプライアンス部が管理担当部署として、開示まで情報を厳重に管理いたします。経営企画部は、取締役会の事務局となっているほか、関係会社管理の統括部署となっており、グループ各部署と連携し、情報の収集にあたっております。当該情報が重要情報と判定された場合、取締役会承認後、開示手続は広報・IR部が速やかにおこないます。

発生事実の場合、速やかに開示手続をおこないます。

取締役、監査役の選任について

当社は、取締役、監査役の選任に関する株主総会の決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもっておこなう旨、定款に定めております。これは、株主総会における取締役、監査役の選任に関する定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営をおこなうことを目的とするものであります。なお、取締役の選任決議については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

自己株式の取得について

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条第1項に定める市場取引等により自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

中間配当制度の採用

当社は、株主への利益還元を増加させるため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として、中間配当をおこなうことができる旨定款に定めております。

取締役等による免除の決定機関

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であった者を含む）、監査役（監査役であった者を含む）及び会計監査人（会計監査人であった者を含む）の当社に対する損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役、監査役及び会計監査人が期待される役割を十分発揮することを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもっておこなう旨、定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営をおこなうことを目的とするものであります。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

2025年3月18日(有価証券報告書提出日)現在の役員の状況は、以下の通りであります。

男性10名 女性5名 (役員のうち女性の比率33.3%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役会長	西浦 三郎	1948年6月10日生	1971年4月 ㈱富士銀行入行 1993年5月 同 目黒支店長 1995年5月 同 数寄屋橋支店長 1998年6月 同 取締役法人開発部長 1999年5月 同 取締役営業第一部長 2000年8月 同 常務執行役員法人グループ長兼法人開発部長 2002年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 2004年4月 同 取締役副頭取 2006年3月 旧ヒューリック㈱ 代表取締役社長 2012年7月 当社代表取締役社長 2016年3月 同 代表取締役会長(現任) 2022年5月 ㈱リソー教育 取締役(非業務執行)(現任)	(注) 4	554,000
代表取締役社長	前田 隆也	1962年3月15日生	1984年4月 大成建設㈱入社 2005年7月 同 本社土木営業本部担当部長 2007年10月 旧ヒューリック㈱ 不動産開発第二部長 2008年6月 同 不動産開発第二部長 2009年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二部長 2010年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 2012年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 2013年4月 同 取締役執行役員不動産統括部長 2014年4月 同 取締役常務執行役員不動産統括部長 2015年1月 同 取締役常務執行役員開発事業第一部長 2019年4月 同 取締役常務執行役員開発事業第一部統括部長 2020年4月 同 取締役専務執行役員 2021年4月 同 代表取締役副社長 2022年3月 同 代表取締役社長(現任)	(注) 4	129,800
取締役副社長	中嶋 忠	1956年6月12日生	1980年4月 野村不動産㈱入社 2012年4月 同 取締役常務執行役員 2012年5月 野村不動産ホールディングス㈱ 執行役員 2012年6月 野村不動産㈱ 取締役常務執行役員都市開発事業本部長 2013年4月 同 取締役専務執行役員都市開発事業本部長 2014年4月 同 代表取締役専務執行役員都市開発事業本部長 2016年4月 同 顧問 2016年8月 当社常務執行役員開発事業第三部長 2017年4月 同 常務執行役員バリューアッド事業部統括部長兼開発ソリューション部長 2019年1月 同 常務執行役員 2020年3月 同 取締役常務執行役員 2021年4月 同 取締役専務執行役員 2022年1月 同 取締役専務執行役員 ビル事業企画部長 2022年4月 同 取締役専務執行役員 2024年3月 同 取締役副社長(現任)	(注) 4	8,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 専務執行役員	原 広至	1965年12月29日生	1988年4月 (株)富士銀行入行 2012年4月 (株)みずほ銀行 上野支店長 兼 上野第一部部長 2015年5月 当社不動産統括部担当部長 2017年8月 同 不動産統括部長 2019年4月 同 執行役員不動産統括部長 2021年4月 同 常務執行役員不動産統括部長 2023年1月 同 常務執行役員経営企画部長 兼 人事部部長 2024年3月 同 取締役専務執行役員 経営企画部長 兼 人事部部長 2024年4月 同 取締役専務執行役員 経営企画部長 2024年7月 同 取締役専務執行役員(現任)	(注) 4	2,600
取締役 取締役会議長	宮島 司	1950年8月23日生	1990年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 2003年4月 弁護士登録 2004年4月 損害保険料率算出機構 理事 2005年5月 慶応義塾体育会 理事 2007年6月 明治安田生命保険(相) 評議員 2008年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー委員会委員 2009年3月 同 社外取締役 2010年10月 私法学会 理事 2012年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 同 取締役 2013年10月 (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構 資産処分審議会 会長 2014年6月 大日本印刷(株) 社外取締役(現任) (株)ミクニ 社外監査役(現任) 2015年6月 三井住友海上火災保険(株) 社外取締役 2015年10月 (学)田園調布学園 評議員 2016年4月 慶應義塾大学名誉教授(現任) 朝日大学法学部・大学院法学研究科教授(現任) 2018年6月 (株)ダイフク 社外監査役(現任) 2024年3月 当社取締役取締役会議長(現任)	(注) 4	29,500
取締役	山田 秀雄	1952年1月23日生	1984年4月 弁護士登録 1998年5月 太洋化学工業(株) 社外監査役(現任) 2004年6月 (株)サトー 社外取締役 2006年3月 ライオン(株) 社外取締役 2007年6月 石井食品(株) 社外監査役 (株)ミクニ 社外監査役 2008年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー委員会委員 2009年3月 同 社外取締役 2011年3月 (株)西武ライオンズ 社外監査役 2012年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 同 取締役(現任) 2014年4月 第二東京弁護士会 会長 2015年6月 サトーホールディングス(株) 社外取締役(現任) (公財)橘秋子記念財団 理事長(現任) 2016年6月 (株)ミクニ 社外取締役(現任) 2023年6月 吉本興業ホールディングス(株) 社外取締役(現任)	(注) 4	29,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	福島 敦子	1962年1月17日生	1985年4月 中部日本放送(株)入社 1988年4月 NHK契約キャスター 1993年10月 TBS契約キャスター 2005年4月 テレビ東京 経済番組担当キャスター 2006年4月 国立大学法人島根大学 経営協議会委員 2006年12月 パナソニック(株) 経営アドバイザー 2012年3月 旧ヒューリック(株) 社外取締役 同 経営アドバイザー委員会委員 2012年7月 当社取締役(現任) 同 経営アドバイザー委員会委員 2015年6月 名古屋鉄道(株) 社外取締役(現任) カルビー(株) 社外取締役(現任) 2017年10月 (公財)りそな未来財団 理事(現任) 2022年2月 キューピー(株) 社外取締役(現任)	(注)4	7,000
取締役	辻 伸治	1956年12月10日生	1979年4月 安田火災海上保険(株)入社 2002年12月 (株)損害保険ジャパン 南東京支店長 2004年4月 同 コーポレートコミュニケーション企画部長 2008年4月 同 執行役員カスタマーサービス部長 2009年4月 同 常務執行役員 2011年6月 NKSJホールディングス(株) 取締役常務執行役員 2012年4月 同 取締役専務執行役員 2014年4月 同 代表取締役副社長執行役員 2016年4月 損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険(株) 取締役 2017年4月 SOMPOホールディングス(株) グループCFO代表取締役副社長執行役員 2019年1月 同 グループCOO兼グループCFO代表取締役副社長執行役員 2019年4月 同 グループCOO兼グループCBO代表取締役副社長執行役員 2019年6月 同 グループCOO兼グループCBO取締役代表執行役副社長 2021年4月 同 グループCOO取締役代表執行役副社長 2021年6月 SOMPOケア(株) 取締役 2022年3月 当社取締役(現任) 2022年4月 SOMPOホールディングス(株) 取締役 2022年6月 同 顧問(現任)	(注)4	3,700
取締役	秋田 喜代美	1957年6月17日生	2004年4月 東京大学大学院教育学研究科教授 2005年4月 放送大学客員教授 2015年7月 東京大学大学院教育学研究科附属発達保育実践政策学センター 初代センター長 2018年4月 東京大学大学院教育学研究科研究科長 同 教育学部長 2020年9月 東京都こども未来会議座長(現任) 2021年4月 学習院大学文学部教育学科教授(現任) 2021年6月 東京大学名誉教授(現任) 2022年1月 内閣官房 全世代型社会保障構築会議委員(現任) 2023年3月 当社取締役(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	高橋 祐子	1965年12月19日生	1992年10月 センチュリー監査法人入所 1996年4月 公認会計士登録 2001年2月 (株)電通入社 2010年4月 同 グローバル事業統括局経営管理部長 2014年8月 同 経営企画局グローバル・ファイナンス部長 2017年1月 同 経理局 局長 2020年1月 (株)電通グループ 執行役員 2021年7月 高橋祐子公認会計士事務所開設 2022年1月 17LIVE(株) 社外監査役(現任) 2022年3月 (株)電通グループ 取締役(非業務執行) 2023年3月 当社取締役(現任) 2023年6月 マイクロ波化学(株) 社外取締役(監査等委員)(現任) 2024年6月 LINEヤフー(株) 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	-
常勤監査役	岡本 雅弘	1962年2月15日生	1985年4月 (株)富士銀行入行 2003年3月 (株)みずほ銀行 法務部次長 2007年11月 同 業務監査部 監査主任 2008年4月 同 いわき支店長 2010年4月 同 法務部参事役 2012年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 法務部副部長 (株)みずほ銀行 法務部副部長 (株)みずほコーポレート銀行 法務部副部長 2013年10月 (株)みずほフィナンシャルグループ 法務部長 (株)みずほ銀行 法務部長 2016年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ グローバル人事業務部付参事役 2016年7月 日本ビューホテル(株) 常勤社外監査役 2020年3月 (株)東京ソワール 社外監査役 2021年3月 当社常勤監査役(現任) 日本ビューホテル(株) 監査役 (株)東京ソワール 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)3	9,800
常勤監査役	田中 美衣	1983年6月8日生	2010年12月 弁護士登録 2011年1月 赤松・米津総合法律事務所入所 2011年9月 田村町総合法律事務所入所 2011年12月 税理士登録 2015年12月 タイラカ総合法律事務所入所 2016年10月 当社入社 2017年10月 同 総合企画部 部長代理 2018年7月 同 総合企画部 参事役 2020年4月 同 法務・コンプライアンス部 参事役 2020年11月 同 経営企画部 参事役 2023年3月 当社常勤監査役(現任)	(注)3	-
監査役	小林 伸行	1963年6月12日生	1991年3月 公認会計士登録 1995年12月 小林公認会計士事務所開設 2005年3月 税理士登録 2007年4月 (独)国立環境研究所 監事 2008年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー委員会委員 2009年3月 同 社外監査役 2010年4月 名古屋商科大学大学院教授(現任) 2011年10月 (独)日本芸術文化振興会 監事 2012年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 同 監査役(現任) 2017年7月 (独)労働政策研究・研修機構 監事 2017年10月 東京地方裁判所 専門委員(現任) 2019年6月 日本公認会計士協会東京会副会長(現任) 2022年7月 日本公認会計士協会 理事(現任)	(注)5	29,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	小池 徳子	1962年9月17日生	1989年10月 青山監査法人入所 1993年4月 公認会計士登録 1994年9月 山田&パートナーズ会計事務所入所 1997年1月 公認会計士小池事務所開設 2015年6月 ㈱東日本銀行 社外監査役 2020年6月 ㈱マツキヨココカラ&カンパニー 社外監査役(現任) 2023年3月 当社監査役(現任) 2024年6月 ㈱オーテック 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	-
監査役	荒谷 雅夫	1961年1月10日生	1983年4月 明治生命保険(相)入社 2015年4月 明治安田生命保険(相) 常務執行役 2017年4月 同 専務執行役 2019年6月 ㈱山口銀行 社外取締役(監査等委員) 2019年7月 明治安田生命保険(相) 取締役 執行役副社長 資産運用部門長 2021年4月 同 取締役 執行役副社長 資産運用管掌執行役 2022年4月 同 取締役 代表執行役副社長 資産運用管掌執行役 2024年3月 当社監査役(現任) 2024年4月 明治安田生命保険(相) 取締役(常勤監査委員)(現任)	(注)5	-
				計	803,900

- (注) 1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏、辻伸治氏、秋田喜代美氏及び高橋祐子氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏、辻伸治氏、秋田喜代美氏及び高橋祐子氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
2. 監査役小林伸行氏、小池徳子氏及び荒谷雅夫氏は、社外監査役であります。なお、当社は監査役小林伸行氏、小池徳子氏及び荒谷雅夫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
3. 2023年3月23日開催の定時株主総会終結の時から2027年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
4. 2024年3月26日開催の定時株主総会終結の時から2026年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
5. 2024年3月26日開催の定時株主総会終結の時から2028年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
6. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役執行役員のほか、次の13名であり、その担当業務は以下の記載の通りであります。

副社長	屋嘉比康樹	
常務執行役員	野口 和宏	新事業創造部統括部長
常務執行役員	梅田 康	アセットソリューション第一部長 兼 アセット マネジメント部長
常務執行役員	森川 幹夫	アセットソリューション第二部長
常務執行役員	西川 嘉人	アセットソリューション第三部長
常務執行役員	長塚 嘉一	営業推進部長
常務執行役員	黒部 三樹	
執行役員	太田 謙	開発事業第一部長
執行役員	牟田神東裕二	ビル事業企画部長
執行役員	飯島 弘行	財務部長
執行役員	成瀬 麻弓	広報・IR部長 兼 サステナビリティ部長
執行役員	吉永 景子	法務・コンプライアンス部長
執行役員	木下 裕弘	人事部長

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は6名、社外監査役は3名であります。社外取締役及び社外監査役は、取締役会において業務執行から独立した立場で適宜発言をおこない、経営の監督とチェック機能を果たしております。

社外取締役及び社外監査役の選任は、東京証券取引所所有価証券上場規程第436条の2で規定する独立役員に関する独立性のガイドラインを参考に、独立社外取締役は当社コーポレートガバナンス・ガイドラインに規定の「独立社外取締役の独立性判断基準」を踏まえ選任しており、当社の企業統治の仕組みにおいて重要な役割を果たしていることから適切なものであると考えております。

社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有については、役員一覧の「所有株式数」欄に記載の通りであります。

社外取締役の山田秀雄氏が理事長を務める公益財団法人橘秋子記念財団に対して、芸術の振興・普及を目的として寄付金の支払をしております。しかしながら、それらの取引の性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。

社外取締役の辻伸治氏が2022年6月まで取締役を務めておりましたSOMPOホールディングス株式会社の子会社である損害保険ジャパン株式会社より事業資金の借入、不動産事業における取引等をおこなっております。また、その他子会社と不動産事業における取引等をおこなっておりますが、いずれも当社が定める独立社外役員の独立性判断基準に収まっております。

社外監査役の荒谷雅夫氏が2024年3月まで取締役代表執行役副社長を務めておりました明治安田生命保険相互会社は、当社の株主であり、同社より事業資金の借入、不動産事業における取引等をおこなっておりますが、いずれも当社が定める独立社外役員の独立性判断基準に収まっております。

(注) 当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏、辻伸治氏、秋田喜代美氏、高橋祐子氏、監査役小林伸行氏、小池徳子氏及び荒谷雅夫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会において、内部監査、監査役監査、会計監査及び内部統制についての報告を受けております。また、社外監査役は、会計監査人及び監査部から定期的に監査に関する報告を受けるとともに、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

a. 組織・人員及び手続について

当社は監査役会設置会社であり、常勤監査役2名（社内監査役）と非常勤監査役3名（社外監査役）の5名で構成されております。

監査役監査の手続き、役割分担については、期初に制定する監査活動方針及び役割分担に基づき、常勤監査役（社内監査役）は日常的に全般に亘り監査を実施するとともに、情報の収集や監査環境の整備に努め、その結果を監査役会に報告し非常勤監査役と情報の共有化をはかっており、非常勤監査役（社外監査役）は常勤監査役から日常の監査状況の報告を受けるとともに、取締役会、監査役会に出席し、客観的かつ公正な立場から質問し、意見を述べております。

b. 各監査役の経験及び能力

氏名	経験及び能力
常勤監査役(社内) 岡本 雅弘	金融機関での金融・法務等の多様な業務を経験し、豊富な知見と法務部門での専門知識、法令遵守の精神等を有しております。
常勤監査役(社内) 田中 美衣	弁護士及び税理士として法務・税務の専門知識と、公認不正検査士としての知見、法令遵守の精神等を有しております。
非常勤監査役(社外) 小林 伸行	公認会計士及び税理士として会計・税務の専門知識と財務・会計に関する相当程度の知見を有しております。
非常勤監査役(社外) 小池 徳子	公認会計士として豊富な業務経験と専門的な見識と財務・会計に関する相当程度の見識を有しております。
非常勤監査役(社外) 荒谷 雅夫 ※	大手生命保険会社の経営者として豊富な経験と幅広い見識から、客観的・中立的立場から当社の経営を監査する知見を有しております。

※ 2024年3月26日監査役就任

c. 監査役及び監査役会の活動状況

イ. 監査役会の開催頻度と内容

監査役会は、取締役会開催日に月次で開催されるほか、必要に応じて随時開催されます。当事業年度は次のような決議、報告、審議・協議がなされました。

決議：監査役選任の同意、監査報告書、会計監査人の再任、会計監査人の報酬等に関する同意、監査計画、監査役会議長選定、常勤監査役及び特定監査役の選定 等

報告：監査実施状況（毎月）、監査役会の実効性評価、四半期レビュー結果 等

ロ. 重点監査項目

- ・ 中期計画（23-25）における各部門の重点課題の遂行状況
- ・ 高品質な賃貸ポートフォリオの構築と柔軟な収益構造を維持・強化
- ・ 建替・開発、バリューアッド物件のパイプライン充実。出口を多様化して確実に収益化
- ・ 新規事業領域の取組み強化による収益源の多様化
- ・ 格付水準の維持を目線とした財務健全性の確保とリスク管理
- ・ 環境対応、人的資本育成対応などサステナブル経営の一層の深化 等
- ・ 収益源の多様化等に対するリスク管理体制、グループガバナンス
- ・ ヒューリック・グループにおける内部統制システムに係る有効性の検証
- ・ 会計監査の相当性

ハ. 監査役の主な活動

監査役会・取締役会等の重要な会議体に参加し、議事運営・決議内容等を監査し、必要に応じて意見表明をおこなっているほか、重要な決裁書類等の閲覧、各部長クラスへの業務執行状況等の確認等を通じ、内部統制の高度化に資する情報収集に努め、日々の監査業務に活かしております。

(重要な会議体等への出席状況)

	岡本監査役	田中監査役	小林監査役	関口監査役 ※1	小池監査役	荒谷監査役 ※2
監査役会(定時・臨時)	15回/15回	15回/15回	15回/15回	5回/5回	15回/15回	10回/10回
取締役会(定時・臨時)	17回/17回	17回/17回	17回/17回	3回/3回	17回/17回	14回/14回
その他重要な会議体への出席 ※3						
・コンプライアンス委員会	4回/4回	4回/4回	-	-	-	-
・リスク管理委員会	4回/4回	4回/4回	-	-	-	-
・サステナビリティ委員会	3回/3回	3回/3回	-	-	-	-
・資金ALM委員会	16回/16回	16回/16回	-	-	-	-
グループ監査役連絡会 ※4	○	○	-	-	-	-
三様監査連携	○	○	○	-	○	○
代表取締役等との意見交換 ※5	○	○	○	○	○	○
社外取締役との意見交換 ※6	○	○	○	-	○	○

※1 2024年3月26日任期満了までに、当事業年度中に開催された各会の回数を記載しております。

※2 2024年3月26日監査役就任後、当事業年度中に開催された各会の回数を記載しております。

※3 議決権を有しないオブザーバーとして出席し意見を表明しております。

※4 関係会社で常勤監査役を設置している会社の監査役を構成メンバーとして、各社のリスク管理状況や課題について情報共有を行う目的で、四半期毎に実施しております。このほか、当社常勤監査役が主要な関係会社の監査役を兼任し、期中期末を通じて実効性ある監査に取り組むことにより、当社グループにおける内部統制システムの有効性検証をおこなっております。

※5 日々の監査業務から得た気付き事項等に関して意見交換をおこない、コーポレート・ガバナンスの実効性向上に向けて必要に応じた提言をおこなっております。

※6 最近の監査状況やトピックスなどについて、半期に一度、実効性のある情報交換をおこなっております。

二．監査役と会計監査人との連携

会計監査人からは、グループ連結決算及び会計監査の状況について、各四半期を含む年間を通じて詳細な説明を受けております。特に当事業年度の監査上の主要な検討事項（KAM）として認識された項目については、会計監査人からの報告を受け、その内容をレビューし、質疑・意見交換をおこなう等を実施し、議論を深めてまいりました。

連携内容	概要	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
監査計画の説明	監査計画の説明と意見交換				■							■	
四半期レビュー報告 期中レビュー報告	決算監査の状況等の説明					■		■ 中間報告	■			■	
監査報告書 (会社法・金融法)	会社法・金融商品取引法監査の結果	■ 中間報告	■ 会社法	■ 金融商品取引法									■ 監査報告
三様監査連携	監査計画の共有と意見交換				■								■
情報・意見交換	KAMや決算対応等	■		■	■	■		■				■	■

ホ．監査役会の実効性評価

当事業年度においても、監査手法の見直しや次年度の監査計画に反映させるべく、監査役会の実効性評価に関してアンケート形式で自己評価を実施いたしました。各監査役が評価をおこなった後、監査役会にて協議をおこなった結果、監査役会は当事業年度の監査活動は「有効に機能していた」と結論付けました。

内部監査の状況

a．内部監査の組織、人員及び手続き

当社内部監査部門は、業務執行ラインから独立した立場で、当社及び当社グループ会社を対象として、「内部監査規程」及び取締役会で決議した内部監査基本計画に基づき、以下の項目についての達成状況を客観的・総合的に評価し、課題解決のための助言・指導・是正勧告を実施しております。

- ・リスク管理の適切性
- ・業務運営の効率性と有効性
- ・財務報告の信頼性
- ・法令等及び社内規程の遵守
- ・資産の保全 等

また、内部監査部が実施した当社及び当社グループ会社の内部監査の結果は、四半期毎に取締役会に報告しております。

内部監査を担当する人員は本書提出日現在で5名であります。

b．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

また、監査部は、三様監査連携として監査役及び会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換をおこなうなど、監査の充実をはかるとともに、内部統制の有効性の向上に努めております。

c. 内部監査の実効性を確保するための取組み

監査部長は、代表取締役社長のほか、常勤監査役及び監査対象の業務運営組織等に内部監査報告書を送付しており、必要に応じてフォローアップ監査を実施し、指摘事項等の対応状況を確認しております。内部監査報告書を受領した常勤監査役は、月次の定例監査役会に報告し、意見交換をおこなっております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

なお、当社は会社法第427条第1項及び当社定款第41条第2項の規定に基づいて会計監査人との間に任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、あらかじめ当社が定めた額と法令が規定する額のいずれか高い金額となります。

b. 継続監査期間

2003年以降

2002年以前の調査が著しく困難であったため、継続監査期間がその期間を超える可能性があります。

c. 業務を執行した公認会計士

福田慶久、大久保照代

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士15名、その他23名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査公認会計士等の選定を必要とする場合には、監査公認会計士等との面談・質問、経営執行部門との意見交換等を通じ、以下の項目の確認・検討をおこないます。

- ・品質管理の状況
- ・独立性
- ・専門性
- ・適切なメンバー構成
- ・リスクを勘案した監査計画
- ・監査報酬の適切性

なお、監査役会は、監査法人に会社法第340条第1項各号のいずれかに該当する事由が認められる場合には、監査役全員の同意により監査法人を解任いたします。また、監査役会は、公認会計士法違反等監査法人として適当でないと判断した場合には、監査法人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、上記の年間にわたる面談・質問、意見交換等を通じ、会計監査人が独立の立場を保持し、適正な監査を実施しているかを監視し検証するとともに、会計監査人より、日本公認会計士協会（JICPA）の品質管理レビュー、公認会計士・監査審査会（CPA AOB）の検査及び米国公開企業会計監視委員会（PCAOB）の検査の結果説明を受け質疑をおこないました。また会計監査人より、監査法人の品質管理体制、品質管理システムのモニタリング体制、当社監査チームの品質管理に関する説明を受け、質疑をおこないました。

これらを踏まえ、品質管理の状況、担当監査チームの独立性や職業的懐疑心の発揮、監査報酬等の適切性、経営者や監査役会とのコミュニケーションの有効性、グループ監査や不正リスクへの対応の観点から、第96期の監査公認会計士等としてEY新日本有限責任監査法人を再任することが適当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	65	3	72	6
連結子会社	45	-	90	-
計	110	3	163	6

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、社債発行及び株式売出しに係るコンフォートレター作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(Ernst & Youngメンバーファーム)に対する報酬(a.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	-	12
連結子会社	-	2	-	-
計	-	2	-	12

(前連結会計年度)

連結子会社における非監査業務の内容は、税務関連の業務委託であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、税務関連の業務委託であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬については、当社の規模・特性及び監査日数等の諸要素を勘案し、法令に従い監査役会の同意を得て決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証をおこなったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬 (株式報酬)	業績連動報酬 (賞与)	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	1,013	446	283	283	283	7
監査役 (社外監査役を除く。)	72	72	-	-	-	2
社外役員	166	166	-	-	-	10

- (注) 1. 株式報酬は、業績連動型株式報酬制度として、当事業年度分として計上した株式給付引当金の繰入額であります。
2. 取締役(社外取締役を除く。)に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、業績連動報酬(株式報酬)283百万円であります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			
				固定報酬	業績連動報酬 (株式報酬)	業績連動報酬 (賞与)	左記のうち、 非金銭報酬等
西浦 三郎	317	取締役	提出会社	125	95	95	95
前田 隆也	298	取締役	提出会社	125	86	86	86
中嶋 忠	187	取締役	提出会社	76	55	55	55
原 広至	150	取締役	提出会社	52	49	49	49

- (注) 1. 上記は、当事業年度分として確定した報酬額であります。
2. 西浦 三郎に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、業績連動報酬(株式報酬)95百万円であります。
3. 前田 隆也に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、業績連動報酬(株式報酬)86百万円であります。
4. 中嶋 忠に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、業績連動報酬(株式報酬)55百万円であります。
5. 原 広至に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、業績連動報酬(株式報酬)49百万円であります。

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針に係る事項
(基本方針)

取締役(非業務執行取締役を除く)の報酬は、企業価値の持続的な向上をはかるインセンティブとして十分に機能するよう、職位・職責の重みを考慮して決定される基本報酬(固定報酬)に、会社業績及び会社業績への貢献度をともに決定される業績連動報酬を組み合わせた報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては、取締役の職位と職責並びに業績への貢献度に応じた適正な水準にすることを基本方針としております。

また、業績連動報酬の一部として、株主の立場・目線で会社の持続的成長と企業価値向上に向け業務執行に取り組んでいくためのインセンティブとする目的で、第86期定時株主総会での決議を経て、株式報酬制度を導入しております。

ただし、非業務執行取締役・監査役報酬については、その役割・職責に鑑み、基本報酬(固定報酬)のみとしております。

なお、本基本方針を含む取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は、2021年2月18日開催の取締役会において決議いたしました。

(役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日及び決議内容)

当社の取締役の金銭報酬については、2022年3月23日開催の第92期定時株主総会において年額1,000百万円以内(うち社外取締役120百万円以内)と決議いただいております。また、監査役の金銭報酬については、2015年3月24日開催の第85期定時株主総会において年額150百万円以内と決議いただいております。

取締役(非業務執行取締役を除く)の株式報酬については、2024年3月26日開催の第94期定時株主総会において株式給付信託(BBT)を1事業年度あたり上限400,000ポイントとすることを決議いただいております。

なお、第92期定時株主総会の終結時点の取締役の員数は10名(うち社外取締役4名)、第94期定時株主総会の終結時点の取締役(非業務執行取締役を除く)の員数は5名です。また、第85期定時株主総会の終結時点の監査役の員数は5名(うち社外監査役3名)です。

(役員の個人別の報酬等の額の決定権限を有する者とその権限及び任意の委員会の手続き)

当社は、独立社外取締役のみの4名で構成される報酬諮問委員会を設置しており、取締役の個人別の報酬等の額の決定は、株主総会で決議された額の範囲内で、報酬諮問委員会に一任されています。これは客観的視点から取締役の報酬等を評価・決定をするためのものであります。

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容は、独立社外取締役である宮島司氏(取締役会議長)、山田秀雄氏、福島敦子氏及び辻伸治氏により構成される報酬諮問委員会が取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針との整合性を含め多角的に検討の上で決定しており、取締役会としてもそうした検討の過程及び決定内容は合理的であると考えておりますので、その内容は当該決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、取締役の退職慰労金については、廃止しております。

監査役の報酬については、取締役の報酬とは別体系とし、株主総会で決議された額の範囲内で、監査役の協議により決定しております。

(業績連動報酬とそれ以外の報酬等の支給割合)

取締役報酬(非業務執行取締役を除く)については、業績連動報酬である賞与・株式報酬と業績連動報酬以外の報酬である基本報酬から構成されており、その支給割合は業績連動報酬が40~50%、基本報酬が50~60%を目途としております。

基本報酬は月例の報酬とし、業績連動報酬は各事業年度の実績をもとに一定の時期に支給することとしております。

(業績連動報酬に係る指標、その指標選択の理由、業績連動報酬の決定方法、指標の実績)

業績連動報酬に係る指標については、前年度の連結経常利益増減率を採用しております。当社の業績を端的に表すのは支払利息等の営業外損益を考慮したのちの経常利益であり、株主価値の中長期的な持続的向上を表すものでもあると考えられることから、その増減率を採用するに至っております。

なお、前年度の経常利益増減率が一定程度以下の場合は取締役の業績連動報酬の総枠を変更しないこととしております。

業績連動報酬に係る賞与(金銭部分)と株式報酬(BBT)の比率は1:1とし、株式報酬部分については、不祥事案が発生した場合、過去に付与したポイントについても剥奪をおこないうる仕組みとしております。

業績連動報酬に係る指標の実績については、2024年10月28日発表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」にてお示した2024年12月期の連結業績予想の経常利益150,000百万円に対し、実績は連結経常利益154,329百万円(前期比12.2%増)となりました。この結果、2025年度を最終年度とする中期経営計画の利益目標の1年前倒し達成により、新中期経営計画(2025-2027)をスタートさせることになる等、順調な業績推移となっております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

保有目的が株式の配当及び売却利益の收受である投資株式を純投資目的の投資株式、それ以外の当社の中長期的な企業価値向上に必要と認められる投資株式を純投資目的以外の目的の投資株式として分類しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容
当社は中長期的な企業価値向上に必要と認められる場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）を取得・保有しております。

主要な上場政策保有株式については、取引関係の強化に伴い得られる中長期的グループ収益・保有による経済的効果等を総合的に考慮し、保有の合理性を定期的に検証し取締役会に報告します。その他の上場政策保有株式については取締役会の実効性確保の観点から、保有の合理性を稟議手続きにより検討します。その結果必要性が乏しいと判断された場合は売却を検討します。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	34	16,826
非上場株式以外の株式	40	121,209

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	999	主として不動産事業等の連携のため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	5	996
非上場株式以外の株式	6	6,582

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
芙蓉総合リース(株)	4,218,200	4,218,200	同社とは、金融取引・不動産取引をはじめとして多面的な業務連携をおこなっており、同社株式は、当社グループの事業活動の円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	49,352	51,651		
SOMPOホールディングス(株)	4,121,400	1,546,800	同社株式は、安定的な資金調達・不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。 なお、同社株式は当事業年度中に保有株式を一部売却しておりますが、2024年4月1日付で普通株式1株を3株とする株式分割をおこなったことにより、保有株数が増加しております。	無
	16,976	10,666		
東京海上ホールディングス(株)	2,445,000	2,445,000	同社株式は、安定的な資金調達・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	無
	14,004	8,628		
キヤノン(株)	904,800	904,800	同社株式は、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	4,669	3,275		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)みずほフィナンシャルグループ	1,050,110	1,050,110	同社株式は、安定的な資金調達・不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有 (注2)
	4,067	2,533		
東京建物(株)	1,236,700	1,236,700	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	3,224	2,611		
TPR(株)	1,231,800	1,231,800	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	3,026	2,098		
大日本印刷(株)	1,201,000	600,500	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。なお、同社株式は2024年10月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割をおこなったことにより、保有株数が増加しております。	有
	2,665	2,505		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
帝国繊維(株)	907,700	907,700	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	2,147	1,854		
エクシオグループ(株)	1,198,600	898,900	同社株式は、不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。 なお、同社株式は当事業年度中に保有株式を一部売却しておりますが、2024年4月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割をおこなったことにより、保有株式数が増加しております。	有
	2,075	2,818		
(株)大気社	400,000	400,000	同社株式は、不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	2,000	1,634		
オカモト(株)	303,400	303,400	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	1,741	1,509		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
安田倉庫(株)	963,400	963,400	同社株式は、不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	1,703	1,130		
(株)アストロスケール ホールディングス	1,671,400	-	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。 なお、非上場時より保有しておりました同社株式は、2024年6月5日付で東京証券取引所グロース市場へ新規上場をしており、上場に際して不動産事業の更なる円滑な取引の推進・継続のための株式取得により、保有株数が増加しております。	無
	1,322	-		
東武鉄道(株)	408,000	408,000	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	1,046	1,545		
ダイダン(株)	262,000	262,000	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	1,011	373		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
戸田建設(株)	1,000,000	1,000,000	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	962	932		
エコナピスタ(株)	672,750	672,750	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	無
	945	2,183		
京王電鉄(株)	217,600	217,600	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	835	965		
高千穂交易(株)	200,000	200,000	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	782	728		
(株)A B E J A	432,945	432,945	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	無
	696	1,295		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
片倉工業(株)	315,000	315,000	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	627	515		
インフロニア・ホールディングス(株)	487,692	487,692	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有 (注2)
	595	684		
アマノ(株)	128,700	128,700	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	551	430		
松井建設(株)	605,000	605,000	同社株式は、不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	540	506		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヤマトホ - ルディン グス(株)	300,000	300,000	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	無
	531	781		
(株)日清製粉グループ 本社	278,900	278,900	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	無
	513	529		
シナネンホールディ ングス(株)	78,000	78,000	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	510	327		
ホシデン(株)	200,000	200,000	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	462	344		
(株)テ - オ - シ -	500,500	500,500	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	319	349		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
アイダエンジニアリング(株)	359,400	359,400	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	292	296		
沖電気工業(株)	245,659	245,659	同社株式は、不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	262	223		
岡部(株)	211,500	211,500	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	162	154		
SUMINOE(株)	75,100	75,100	同社株式は、不動産事業・保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	158	167		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)プロクレアホールディングス	52,900	52,900	同社株式は、安定的な資金調達における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有 (注2)
	93	99		
ミクロン精密(株)	58,500	58,500	同社株式は、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	93	84		
(株)南日本銀行	112,200	112,200	同社株式は、安定的な資金調達における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	92	75		
日本ルツボ(株)	119,000	119,000	同社株式は、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有
	71	66		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
三菱地所(株)	23,400	23,400	同社株式は、不動産事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	無
	51	45		
フィデアホールディングス(株)	15,990	15,990	同社株式は、安定的な資金調達における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しております。定量的な保有効果については、秘密情報等の観点から記載は困難ですが、保有目的が適切か、取引関係等により便益があるか等を検証のうえ、コーポレートガバナンス・ガイドラインに基づき、保有の合理性を定期的に検討・報告しております。	有 (注2)
	22	24		
シチズン時計(株)	-	2,828,600	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しておりましたが、当事業年度において、保有する全ての同社株式を売却いたしました。	無
	-	2,378		
(株)T & K TOKA	-	108,000	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しておりましたが、当事業年度において、保有する全ての同社株式を売却いたしました。	無
	-	154		
帝国通信工業(株)	-	37,200	同社株式は、保険事業における円滑な取引の推進・継続、新たな事業の検討や顧客開拓のため保有しておりましたが、当事業年度において、保有する全ての同社株式を売却いたしました。	無
	-	75		

(注) 1. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

2. 同社は当社の株式を保有しておりませんが、同社の子会社が当社の株式を保有しております。

みなし保有株式

該当株式の保有はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	2,043	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年1月1日から2024年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みをおこなっております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,682,878	3,6134,462
営業未収入金及び契約資産	1,68,992	1,3,614,194
商品	24	225
販売用不動産	3,6263,089	3,6354,961
仕掛販売用不動産	2,871	349,425
未成工事支出金	39	26
貯蔵品	373	472
その他	14,707	230,114
貸倒引当金	4	19
流動資産合計	372,973	583,864
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	305,967	317,407
減価償却累計額	70,638	73,917
建物及び構築物(純額)	7235,329	3,7243,489
機械装置及び運搬具	14,894	21,936
減価償却累計額	2,902	4,088
機械装置及び運搬具(純額)	711,991	3,717,848
土地	71,316,801	71,405,359
建設仮勘定	742,755	745,782
その他	16,228	20,672
減価償却累計額	5,701	9,327
その他(純額)	10,527	311,344
有形固定資産合計	1,617,405	1,723,825
無形固定資産		
のれん	4,164	117,160
借地権	770,695	770,843
その他	73,079	728,881
無形固定資産合計	77,938	216,886
投資その他の資産		
投資有価証券	2328,463	2420,487
差入保証金	647,384	653,986
繰延税金資産	947	3,867
退職給付に係る資産	752	197
その他	32,838	44,436
貸倒引当金	0	7
投資その他の資産合計	410,387	522,967
固定資産合計	2,105,731	2,463,680
繰延資産		
開業費	15	6
株式交付費	210	15
社債発行費	1,542	1,369
繰延資産合計	1,768	1,391
資産合計	2,480,472	3,048,935

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,61,774	166,957
1年内返済予定の長期借入金	103,109	3192,762
短期社債	-	29,909
1年内償還予定の社債	30,000	-
未払費用	4,523	5,867
未払法人税等	18,760	27,725
前受金	6,510	10,464
賞与引当金	532	962
役員賞与引当金	382	382
その他	19,715	27,721
流動負債合計	185,306	462,754
固定負債		
社債	381,000	444,000
長期借入金	3,6929,145	3,61,037,369
繰延税金負債	73,210	89,978
株式給付引当金	3,238	3,151
退職給付に係る負債	1,706	4,652
長期預り保証金	93,307	104,947
その他	44,257	45,737
固定負債合計	1,525,865	1,729,837
負債合計	1,711,172	2,192,591
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,731	137,738
利益剰余金	461,214	522,922
自己株式	3,760	3,094
株主資本合計	706,794	769,176
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	58,943	65,506
繰延ヘッジ損益	436	517
為替換算調整勘定	-	1,063
退職給付に係る調整累計額	355	111
その他の包括利益累計額合計	58,862	63,814
新株予約権	-	75
非支配株主持分	3,643	23,278
純資産合計	769,300	856,344
負債純資産合計	2,480,472	3,048,935

【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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業収益	1 446,383	1 591,615
営業原価	249,875	360,681
営業総利益	196,508	230,934
販売費及び一般管理費	2 50,329	2 67,573
営業利益	146,178	163,360
営業外収益		
受取利息	72	74
受取配当金	3,511	4,025
持分法による投資利益	-	236
賃貸解約関係収入	446	1,357
雇用調整助成金等	12	-
その他	815	1,096
営業外収益合計	4,858	6,791
営業外費用		
支払利息	11,576	13,172
持分法による投資損失	136	-
その他	1,887	2,649
営業外費用合計	13,599	15,822
経常利益	137,437	154,329
特別利益		
投資有価証券売却益	21	6,097
匿名組合等投資利益	58	99
受取補償金	3,351	-
その他	295	136
特別利益合計	3,727	6,333
特別損失		
固定資産除却損	3 1,880	3 2,566
建替関連損失	803	2,221
減損損失	4 1,693	4 1,876
段階取得に係る差損	-	2,792
その他	88	69
特別損失合計	4,466	9,527
税金等調整前当期純利益	136,698	151,136
法人税、住民税及び事業税	30,753	41,423
法人税等調整額	11,224	6,422
法人税等合計	41,978	47,845
当期純利益	94,719	103,290
非支配株主に帰属する当期純利益	94	949
親会社株主に帰属する当期純利益	94,625	102,341

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	94,719	103,290
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,510	6,810
繰延ヘッジ損益	175	81
為替換算調整勘定	-	1,063
退職給付に係る調整額	120	479
持分法適用会社に対する持分相当額	147	236
その他の包括利益合計	18,603	4,950
包括利益	113,323	108,241
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	113,228	107,293
非支配株主に係る包括利益	94	948

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	111,609	137,741	401,090	3,971	646,469
当期変動額					
剰余金の配当			34,499		34,499
親会社株主に帰属する当期純利益			94,625		94,625
持分法適用会社の連結範囲変動に伴う増減			1		1
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分				211	211
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		9			9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	9	60,123	210	60,324
当期末残高	111,609	137,731	461,214	3,760	706,794

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	40,267	261	0	252	40,258	424	687,153
当期変動額							
剰余金の配当							34,499
親会社株主に帰属する当期純利益							94,625
持分法適用会社の連結範囲変動に伴う増減							1
自己株式の取得							0
自己株式の処分							211
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							9
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,675	175	0	102	18,603	3,218	21,822
当期変動額合計	18,675	175	0	102	18,603	3,218	82,146
当期末残高	58,943	436	-	355	58,862	3,643	769,300

当連結会計年度（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	111,609	137,731	461,214	3,760	706,794
当期変動額					
剰余金の配当			40,632		40,632
親会社株主に帰属する当期純利益			102,341		102,341
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		7		667	674
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		0			0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	7	61,708	666	62,382
当期末残高	111,609	137,738	522,922	3,094	769,176

	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
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	58,943	436	-	355	58,862	-	3,643	769,300
当期変動額								
剰余金の配当								40,632
親会社株主に帰属する当期純利益								102,341
自己株式の取得								0
自己株式の処分								674
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								0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,563	81	1,063	466	4,952	75	19,634	24,661
当期変動額合計	6,563	81	1,063	466	4,952	75	19,634	87,044
当期末残高	65,506	517	1,063	111	63,814	75	23,278	856,344

【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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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	136,698	151,136
減価償却費	16,307	17,881
貸倒引当金の増減額（は減少）	33	9
賞与引当金の増減額（は減少）	154	59
役員賞与引当金の増減額（は減少）	41	0
株式給付引当金の増減額（は減少）	603	557
退職給付に係る資産負債の増減額	11	159
受取利息及び受取配当金	3,583	4,100
支払利息	11,576	13,172
持分法による投資損益（は益）	136	236
固定資産除却損	1,880	2,566
固定資産売却損益（は益）	127	82
投資有価証券売却損益（は益）	21	6,097
匿名組合等投資損益（は益）	58	99
段階取得に係る差損益（は益）	-	2,792
売上債権の増減額（は増加）	1,869	3,979
棚卸資産の増減額（は増加）	145,984	212,081
差入保証金の増減額（は増加）	8,585	2,605
預り保証金の増減額（は減少）	4,662	5,220
その他の資産の増減額（は増加）	4,929	656
その他の負債の増減額（は減少）	2,045	6,749
小計	300,893	394,407
利息及び配当金の受取額	5,323	6,237
利息の支払額	11,613	12,880
法人税等の支払額	23,864	34,376
法人税等の還付額	80	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	270,819	353,388
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	115	2,337
定期預金の払戻による収入	100	115
有形固定資産の取得による支出	257,237	364,708
固定資産の売却による収入	1,034	166
無形固定資産の取得による支出	7,397	10,059
投資有価証券の取得による支出	17,025	118,553
投資有価証券の売却による収入	169	7,578
投資有価証券の償還による収入	602	26,312
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	168
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	1,228	131,847
貸付けによる支出	104	3,739
貸付金の回収による収入	4	0
その他	17,133	5,115
投資活動によるキャッシュ・フロー	298,330	602,020

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	1,114	160,461
短期社債の純増減額（は減少）	63	29,510
長期借入れによる収入	174,500	223,000
長期借入金の返済による支出	161,570	103,484
社債の発行による収入	39,855	62,604
社債の償還による支出	50,000	30,000
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	34,499	40,632
非支配株主からの払込みによる収入	3,125	0
非支配株主への配当金の支払額	-	335
その他	484	532
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,024	300,589
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	395
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	55,535	51,562
現金及び現金同等物の期首残高	138,300	82,763
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	1	-
現金及び現金同等物の期末残高	82,763	134,326

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 43社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

当連結会計年度において、西東京アセット合同会社は匿名組合出資したため、(株)リソー教育及び(株)レーサム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。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(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財務諸表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) 持分法適用の関連会社数 20社

主要な会社名

平和管財(株)

当連結会計年度において、HKロジスティクス合同会社及び合同会社東京セントラルリアルティは匿名組合出資したため、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、(株)リソー教育は株式の取得により連結子会社に該当することになったため、合同会社紀伊国橋インベストメント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(有)基友会)及び関連会社(フジミコンサルタント(株))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財務諸表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財務諸表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)レーサムは2024年9月30日をみなし取得日としており、貸借対照表のみを連結しております。

(株)リソー教育の決算日は2月末日、(株)ポルテ金沢の決算日は3月31日であり、それぞれ仮決算を実施したうえ連結財務諸表を作成しております。

ヒューリックホテルマネジメント(株)、ヒューリックふいふ(株)、合同会社菖蒲プロパティ及び西東京アセット合同会社の決算日は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)及び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及び銀座六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財務諸表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

有価証券

・ 其他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

デリバティブ

時価法

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

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

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

開業費

5年で均等償却しております。

株式交付費

3年で均等償却しております。

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

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。

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。

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。

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

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。

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翌連結会計年度から費用処理しております。

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。

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-REITや私募REIT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-REIT及び私募REIT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。

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。

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。

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

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。

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

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。

ヘッジ有効性評価の方法

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。

(10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び、容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に満期・償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	263,089	354,961
仕掛販売用不動産	2,871	49,425
棚卸資産評価損	-	-

(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

当連結会計年度の連結財務諸表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。

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。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	1,617,405	1,723,825
無形固定資産	77,938	216,886
減損損失	1,693	1,876

(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

当連結会計年度の連結財務諸表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、正味売却価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り引いて算出しております。

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。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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。

(連結貸借対照表関係)

1. 営業未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)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」に記載しております。

2. 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
その他(流動資産)(優先出資等)	- 百万円	9,740百万円
投資有価証券(株式)	23,511	12,455
投資有価証券(優先出資等)	120,724	184,997

3. 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。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
現金及び預金	118百万円	799百万円
営業未収入金及び契約資産	-	44
販売用不動産	42,281	90,262
仕掛販売用不動産	-	45,984
建物及び構築物	-	1,113
機械装置及び運搬具	-	4,733
その他(有形固定資産)	-	0
計	42,399	142,939

担保付債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
短期借入金	1,144百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	-	2,005
長期借入金	30,000	102,468
計	31,144	104,474
(うちノンリコースローン)	(31,144)	(30,000)

4. 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。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
D E H 1 株式会社		D E H 1 株式会社

5. 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。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
		合同会社よかご五島 (連帯保証)
		570百万円

6. ノンリコース債務は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
ノンリコース短期借入金	1,144百万円	- 百万円
ノンリコース長期借入金	30,000	30,000
計	31,144	30,000

ノンリコース債務に対応する資産は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
現金及び預金	599百万円	1,058百万円
営業未収入金及び契約資産	429	421
販売用不動産	42,281	42,449
差入保証金	62	62
その他	2,683	1,500
計	46,057	45,492

7. 都市再開発法に基づく権利変換等に伴い、有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。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
建物及び構築物	2,392百万円	2,599百万円
機械装置及び運搬具	1,088	2,742
土地	2,490	2,490
建設仮勘定	14,362	2,041
借地権	233	624
その他(無形固定資産)	6	24
計	20,574	10,522

(連結損益計算書関係)

1. 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
給料及び手当	7,810百万円	9,590百万円
賞与引当金繰入額	532	887
役員賞与引当金繰入額	382	381
株式給付引当金繰入額	694	721
退職給付費用	333	351
租税公課	4,249	5,312
支払手数料	5,614	11,118
業務委託費	10,174	13,994
貸倒引当金繰入額	-	12

3. 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
建物及び構築物	1,870百万円	2,506百万円
機械装置及び運搬具	3	9
その他	5	50
計	1,880	2,566

4. 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。当社グループは、原則として、個別の物件ごとにグルーピングをおこない、減損の検討をおこなっております。

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

場所	用途	種類
石川県金沢市他	賃貸資産等	土地・建物等

当連結会計年度において、収益性の低下している資産について、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(1,693百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地678百万円、建物及び構築物935百万円、その他79百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による査定額を使用しております。

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

場所	用途	種類
石川県金沢市他	賃貸資産等	土地・建物等

当連結会計年度において、収益性の低下している資産について、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(1,876百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地991百万円、建物及び構築物824百万円、その他60百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による査定額を使用しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	26,701百万円	14,979百万円
組替調整額	21	5,328
税効果調整前	26,679	9,651
税効果額	8,169	2,840
その他有価証券評価差額金	18,510	6,810
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	257	120
組替調整額	5	3
税効果調整前	252	117
税効果額	77	35
繰延ヘッジ損益	175	81
為替換算調整勘定：		
当期発生額	-	1,063
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	236	74
組替調整額	38	594
税効果調整前	197	669
税効果額	77	189
退職給付に係る調整額	120	479
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	139	40
組替調整額	7	195
持分法適用会社に対する持分相当額	147	236
その他の包括利益合計	18,603	4,950

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	767,907,735	-	-	767,907,735
合計	767,907,735	-	-	767,907,735
自己株式				
普通株式(注)1、2、3	7,164,236	794	199,000	6,966,030
合計	7,164,236	794	199,000	6,966,030

(注)1. 普通株式の自己株式の増加の内訳は以下の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加

794株

2. 普通株式の自己株式の減少の内訳は以下の通りであります。

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

199,000株

3. 当連結会計年度期首及び当連結会計年度末の自己株式数には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式がそれぞれ3,515,400株、3,316,400株含まれております。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年3月23日 定時株主総会	普通株式	16,866	22.0	2022年12月31日	2023年3月24日
2023年7月28日 取締役会	普通株式	17,633	23.0	2023年6月30日	2023年9月4日

(注)1. 2023年3月23日定時株主総会の決議による配当金の総額には、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。

2. 2023年7月28日取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金76百万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

2024年3月26日開催予定の定時株主総会の決議事項として、普通株式の配当に関する議案を次の通り提案しております。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年3月26日 定時株主総会	普通株式	20,699	利益剰余金	27.0	2023年12月31日	2024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89百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	767,907,735	-	-	767,907,735
合計	767,907,735	-	-	767,907,735
自己株式				
普通株式(注)1、2、3	6,966,030	429	627,003	6,339,456
合計	6,966,030	429	627,003	6,339,456

(注)1. 普通株式の自己株式の増加の内訳は以下の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 429株

2. 普通株式の自己株式の減少の内訳は以下の通りであります。

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 605,468株

持分法適用関連会社における当社株式の売却による減少 21,535株

3. 当連結会計年度期首及び当連結会計年度末の自己株式数には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式がそれぞれ3,316,400株、2,710,932株含まれております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
連結子会社	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	75
	合計	-	-	-	-	-	75

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年3月26日 定時株主総会	普通株式	20,699	27.0	2023年12月31日	2024年3月27日
2024年7月26日 取締役会	普通株式	19,933	26.0	2024年6月30日	2024年9月3日

(注)1. 2024年3月26日定時株主総会の決議による配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金89百万円が含まれております。

2. 2024年7月26日取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金76百万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

2025年3月26日開催予定の定時株主総会の決議事項として、普通株式の配当に関する議案を次の通り提案しております。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	21,466	利益剰余金	28.0	2024年12月31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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金勘定	82,878百万円	134,462百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	115	136
現金及び現金同等物	82,763	134,326

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
1年内	5,592	10,673
1年超	212,992	265,504
合計	218,584	276,177

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
1年内	27,610	29,046
1年超	181,069	232,134
合計	208,679	261,180

(金融商品関係)

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、償還日は最長で前連結会計年度は決算日から約39年後、当連結会計年度は決算日から約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、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「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。また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前連結会計年度（2023年12月31日）

	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)	204,306	210,855	6,549
資産計	204,306	210,855	6,549
(1) 1年内返済予定の長期 借入金及び長期借入金	1,032,255	1,036,059	3,804
(2) 1年内償還予定の社債 及び社債	411,000	408,964	2,035
負債計	1,443,255	1,445,024	1,768
デリバティブ取引 (*4)	(5)	(5)	-

当連結会計年度（2024年12月31日）

	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)	255,944	265,094	9,149
資産計	255,944	265,094	9,149
(1) 1年内返済予定の長期 借入金及び長期借入金	1,230,132	1,223,345	6,786
(2) 社債	444,000	438,017	5,982
負債計	1,674,132	1,661,362	12,769
デリバティブ取引 (*4)	(2)	(2)	-

(*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、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) 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	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
子会社株式及び関連会社株式	12,786	12,455
その他有価証券		
非上場株式	18,133	16,826
その他(出資金等)	56	59

(*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いません。また、当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は、前連結会計年度は93,181百万円、当連結会計年度は135,201百万円であります。

(*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。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	82,790	-	-	-
営業未収入金	8,299	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの 債券(社債)	-	-	-	3,000
合計	91,089	-	-	3,000

当連結会計年度(2024年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	134,369	-	-	-
営業未収入金	13,239	7	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの 債券(社債)	-	6,600	-	3,000
合計	147,609	6,607	-	3,000

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他有利子負債の返済予定額
 前連結会計年度(2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,774	-	-	-	-	-
社債	30,000	-	60,000	-	20,000	301,000
長期借入金	103,109	190,157	170,415	142,701	80,264	345,607
リース債務	531	521	523	522	525	5,980
合計	135,414	190,678	230,938	143,224	100,789	652,587

当連結会計年度（2024年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	166,957	-	-	-	-	-
短期社債	29,909	-	-	-	-	-
社債	-	60,000	33,250	26,500	38,250	286,000
長期借入金	192,762	196,559	161,758	125,589	288,964	264,497
リース債務	616	616	583	532	532	5,457
合計	390,246	257,176	195,591	152,622	327,747	555,954

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

前連結会計年度（2023年12月31日）

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	109,259	-	-	109,259
公社債	-	3,035	-	3,035
その他	26,856	-	-	26,856
資産計	136,115	3,035	-	139,150
デリバティブ取引（*1）	-	(5)	-	(5)

当連結会計年度（2024年12月31日）

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	123,292	-	-	123,292
公社債	-	9,589	-	9,589
その他	28,668	-	-	28,668
資産計	151,960	9,589	-	161,550
デリバティブ取引（*1）	-	(2)	-	(2)

（*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）第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、前連結会計年度は4,022百万円、当連結会計年度は13,042百万円であります。

（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
 前連結会計年度（2023年12月31日）

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	7,228	-	-	7,228
その他	-	-	60,453	60,453
資産計	7,228	-	60,453	67,682
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	1,036,059	-	1,036,059
1年内償還予定の社債及び社債	-	408,964	-	408,964
負債計	-	1,445,024	-	1,445,024

当連結会計年度（2024年12月31日）

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	-	-	-	-
その他	-	-	90,500	90,500
資産計	-	-	90,500	90,500
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	1,223,345	-	1,223,345
社債	-	438,017	-	438,017
負債計	-	1,661,362	-	1,661,362

(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。

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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2023年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	107,398	25,946	81,451
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	3,035	3,000	35
	その他	-	-	-
	(3) その他	30,878	28,775	2,102
	小計	141,311	57,722	83,588
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,861	2,042	180
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,861	2,042	180
合計		143,173	59,765	83,408

当連結会計年度(2024年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	121,818	28,207	93,611
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	6,020	5,693	326
	小計	127,838	33,900	93,937
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,474	1,781	307
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	9,589	9,600	10
	その他	-	-	-
	(3) その他	35,690	36,149	458
	小計	46,754	47,530	776
合計		174,593	81,431	93,161

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	29	21	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	29	21	-

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	7,578	5,942	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	7,578	5,942	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
金利関連

前連結会計年度(2023年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1 年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	187	112	5
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	452,320	423,465	(注)1
合計			452,507	423,577	5

(注)1. 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を含めて記載しております。

当連結会計年度(2024年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1 年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	112	37	2
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	478,465	361,930	(注)1
合計			478,577	361,967	2

(注)1. 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を含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は確定給付型の制度を採用しており、当社、ヒューリックビルマネジメント株式会社、ヒューリックリートマネジメント株式会社、ヒューリック不動産投資顧問株式会社、ヒューリックプロパティソリューション株式会社、ヒューリック保険サービス株式会社、ヒューリックビルド株式会社及びヒューリックプロサーブ株式会社においては確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を、その他の一部の連結子会社においては退職一時金制度を設けております。ヒューリックホテルマネジメント株式会社では、確定給付企業年金制度を設けておりましたが、制度が終了しております。一部の連結子会社が有する確定給付制度では、簡便法により退職給付に係る負債、退職給付に係る資産及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
退職給付債務の期首残高	2,742百万円	2,440百万円
勤務費用	291	422
利息費用	19	28
数理計算上の差異の発生額	147	59
退職給付の支払額	465	328
新規連結に伴う増加	-	2,671
退職給付制度の清算	-	760
退職給付債務の期末残高	2,440	4,533

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
年金資産の期首残高	1,826百万円	1,738百万円
期待運用収益	16	14
数理計算上の差異の発生額	89	224
事業主からの拠出額	63	60
退職給付の支払額	256	92
退職給付制度の清算	-	1,574
年金資産の期末残高	1,738	371

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の 期首残高	224百万円	252百万円
退職給付費用	77	70
退職給付の支払額	34	14
制度への拠出額	14	15
退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の 期末残高	252	292

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	1,123百万円	331百万円
年金資産	1,875	528
	752	197
非積立型制度の退職給付債務	1,706	4,652
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	954	4,454
退職給付に係る負債	1,706	4,652
退職給付に係る資産	752	197
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	954	4,454

(注) 簡便法を適用した制度を含んでおります。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
勤務費用	291百万円	422百万円
利息費用	19	28
期待運用収益	16	14
数理計算上の差異の費用処理額	38	43
簡便法で計算した退職給付費用	77	70
確定給付制度に係る退職給付費用	333	462

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
数理計算上の差異	197百万円	669百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
未認識数理計算上の差異	510百万円	158百万円

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
株式	37%	- %
債権	23	-
生保一般勘定	35	100
その他	5	-
合 計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
割引率	0.5～1.0%	0.5～1.0%
長期期待運用収益率	0.8～1.25%	0.8～1.25%

(ストック・オプション等関係)

連結子会社(株式会社リソー教育)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回株式報酬型新株 予約権	第2回株式報酬型新株 予約権	第3回株式報酬型新株 予約権	第4回株式報酬型新株 予約権
付与対象者の区分及び人数	当該連結子会社取締役 8名	当該連結子会社取締役 8名	当該連結子会社取締役 5名	当該連結子会社取締役 5名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 68,310株	普通株式 63,480株	普通株式 115,450株	普通株式 38,100株
付与日	2018年11月19日	2019年9月24日	2020年10月19日	2021年9月22日
権利確定条件	新株予約権者は、当該連結子会社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降10日を経過するまでの間に限り、新株予約権を一括して行使することができるものとする。			
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。			
権利行使期間	2018年11月20日～ 2058年11月19日	2019年9月25日～ 2059年9月24日	2020年10月20日～ 2060年10月19日	2021年9月23日～ 2061年9月22日

	第5回株式報酬型新株 予約権	第6回株式報酬型新株 予約権
付与対象者の区分及び人数	当該連結子会社取締役 4名	当該連結子会社取締役 4名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 137,780株	普通株式 64,860株
付与日	2022年7月19日	2023年10月25日
権利確定条件	新株予約権者は、当該連結子会社の取締役の地位を喪失した日の翌日以降10日を経過するまでの間に限り、新株予約権を一括して行使することができるものとする。	
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。	
権利行使期間	2022年7月20日～ 2062年7月19日	2023年10月26日～ 2063年10月25日

(注) 当該連結子会社の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024年12月期）において存在した当該連結子会社のストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回株式報酬型新株 予約権	第2回株式報酬型新株 予約権	第3回株式報酬型新株 予約権	第4回株式報酬型新株 予約権
権利確定前（株）				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	29,010	24,080	61,730	20,370
権利確定後（株）				
前連結会計年度末	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
権利行使	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
未行使残	-	-	-	-

	第5回株式報酬型新株 予約権	第6回株式報酬型新株 予約権
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	98,570	46,150
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	-	-

(注) 当連結会計年度において株式会社リソー教育を連結子会社化しているため、当連結会計年度から残高が発生しております。

単価情報

名称	第1回株式報酬型新株 予約権	第2回株式報酬型新株 予約権	第3回株式報酬型新株 予約権	第4回株式報酬型新株 予約権
権利行使価格(円)	1	1	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-	-	-
付与日における公正 な評価単価(円)	327	410	279	379

名称	第5回株式報酬型新株 予約権	第6回株式報酬型新株 予約権
権利行使価格(円)	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正 な評価単価(円)	219	200

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプション及び当連結会計年度の条件変更により公正な評価単価が変更されたストック・オプションはありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 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

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金 (注)	10,534百万円	11,175百万円
棚卸資産評価損	43	1,015
投資有価証券評価損	1,530	1,813
退職給付に係る負債	544	1,481
未払事業税	1,217	1,613
連結上の未実現利益の調整	631	1,044
減損損失	2,640	1,737
固定資産評価損	373	138
資産除去債務	1,206	1,845
株式給付引当金	958	918
その他	1,760	3,081
繰延税金資産小計	21,443	25,865
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	10,534	10,993
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	980	1,411
評価性引当額小計	11,514	12,405
繰延税金資産合計	9,928	13,459
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	1,529	1,950
固定資産評価益	14,112	19,623
固定資産圧縮積立金	34,733	42,374
その他有価証券評価差額金	24,763	27,573
その他	7,051	8,049
繰延税金負債合計	82,190	99,570
繰延税金負債の純額	72,262	86,110

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 (2023年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠 損金 (1)	-	-	34	104	-	10,395	10,534
評価性引当額	-	-	34	104	-	10,395	10,534
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度 (2024年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠 損金 (2)	0	7	28	-	377	10,762	11,175
評価性引当額	-	6	27	-	377	10,582	10,993
繰延税金資産	0	0	1	-	-	179	181

(2) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

事業用資産に使用されている石綿等の有害物質の除去義務、定期借地契約及び不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を13年～70年と見積り、割引率は0.0%～2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
期首残高	2,839百万円	3,870百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	256	535
新規連結子会社取得に伴う増加額	549	1,370
見積りの変更による増加額	510	365
時の経過による調整額	33	45
資産除去債務の履行による減少額	-	15
その他増減額(は減少)	320	214
期末残高	3,870	5,956

4. 当該資産除去債務の見積りの変更

当連結会計年度において、定期借地契約に伴う原状回復義務等として計上していた資産除去債務について、工事費の上昇等の新たな情報の入手に伴い、原状回復費用に関して見積りの変更をおこないました。

この見積りの変更による増加額365百万円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響は軽微であります。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸住宅、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,448,145	1,390,455
期中増減額	57,689	57,925
期末残高	1,390,455	1,448,381
期末時価	1,705,239	1,762,248
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	134,571	149,583
期中増減額	15,012	29,425
期末残高	149,583	179,009
期末時価	219,746	268,056

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(284,909百万円)による増加、販売用不動産への振替(313,494百万円)による減少等であり、当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(351,566百万円)による増加、販売用不動産への振替(224,213百万円)による減少等であり、
3. 期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額、その他の主な物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額、一部の物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、期中に新規取得した物件については、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	66,414	64,423
賃貸費用	29,475	31,698
差額	36,939	32,724
その他損益(は損失)	2,150	3,064
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	4,609	3,899
賃貸費用	5,058	5,724
差額	448	1,825
その他損益(は損失)	2,148	1,938

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分を含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. その他損益のうち主なものは、前連結会計年度は、「特別利益」に計上している受取補償金等、「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、当連結会計年度は、「特別損失」に計上している建替関連損失、固定資産除却損等であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産事業	保険事業	ホテル・旅館事業	計		
物件売却収入	307,052	-	-	307,052	-	307,052
その他	94,375	3,646	37,127	135,149	4,182	139,331
外部顧客への営業収益	401,428	3,646	37,127	442,201	4,182	446,383
(内訳)						
顧客との契約から生じる収益	217,711	3,646	37,127	258,484	4,182	262,666
その他の源泉から生じる収益(注)	183,716	-	-	183,716	-	183,716

(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。

当連結会計年度(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				その他	合計
	不動産事業	保険事業	ホテル・旅館事業	計		
物件売却収入	414,293	-	-	414,293	-	414,293
その他	102,968	3,699	48,770	155,438	21,883	177,321
外部顧客への営業収益	517,262	3,699	48,770	569,732	21,883	591,615
(内訳)						
顧客との契約から生じる収益	228,411	3,699	48,770	280,881	21,883	302,764
その他の源泉から生じる収益(注)	288,850	-	-	288,850	-	288,850

(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

「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)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

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	4,111百万円	5,052百万円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	5,052	9,660
契約資産（期首残高）	732	693
契約資産（期末残高）	693	948
契約負債（期首残高）	748	639
契約負債（期末残高）	639	3,870

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せん。

(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。

(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、定期的に検討をおこなう対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び当社の連結子会社等を基礎とした業種別のセグメントから構成されており、「不動産事業」、「保険事業」及び「ホテル・旅館事業」の3つを報告セグメントとしております。

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

- (1) 不動産事業 ・・・不動産賃貸業務、不動産開発業務、アセットマネジメント業務等
- (2) 保険事業 ・・・保険代理店業務
- (3) ホテル・旅館事業・・・ホテル及び旅館の運営業務

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	不動産事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	401,428	3,646	37,127	442,201	4,182	446,383	-	446,383
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	7,171	-	224	7,396	2,368	9,765	9,765	-
計	408,599	3,646	37,351	449,597	6,550	456,148	9,765	446,383
セグメント利益	154,432	1,087	1,026	156,546	511	157,057	10,878	146,178
セグメント資産	2,201,031	7,041	29,977	2,238,050	19,856	2,257,907	222,565	2,480,472
その他の項目								
減価償却費	13,904	30	1,209	15,144	0	15,145	1,162	16,307
持分法適用会 社への投資額	124,567	-	-	124,567	16,129	140,696	-	140,696
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	291,566	1	724	292,292	0	292,292	9,322	301,615

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額 10,878百万円には、セグメント間取引消去891百万円、各報告セグメントに
配分していない全社費用 11,769百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰
属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額222,565百万円には、セグメント間取引消去 6,155百万円、各報告セグメン
トに配分していない全社資産228,720百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資
産(現金及び預金)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

当連結会計年度(自 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				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	保険事業	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	517,262	3,699	48,770	569,732	21,883	591,615	-	591,615
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	9,942	-	322	10,264	3,930	14,195	14,195	-
計	527,204	3,699	49,092	579,996	25,814	605,810	14,195	591,615
セグメント利益	170,428	997	1,675	173,101	2,233	175,335	11,974	163,360
セグメント資産	2,701,006	7,409	30,632	2,739,049	64,713	2,803,762	245,173	3,048,935
その他の項目								
減価償却費	14,555	20	1,307	15,883	592	16,476	1,405	17,881
持分法適用会 社への投資額	193,513	-	-	193,513	4,646	198,159	-	198,159
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	374,795	7	1,690	376,493	34,419	410,913	6,219	417,132

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額 11,974百万円には、セグメント間取引消去868百万円、各報告セグメントに
 配分していない全社費用 12,842百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰
 属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額245,173百万円には、セグメント間取引消去 115,240百万円、各報告セグメ
 ントに配分していない全社資産360,414百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用
 資産(現金及び預金)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
芙蓉総合リース	52,979	不動産事業

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
お台場インベストメント特定目的会社	105,049	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
 前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	ホテル・旅館 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,693	-	-	-	-	1,693

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	ホテル・旅館 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,876	-	-	-	-	1,876

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】
 前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	ホテル・旅館 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	357	204	118	-	-	680
当期末残高	964	1,180	2,020	-	-	4,164

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	ホテル・旅館 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	421	275	118	245	-	1,060
当期末残高	103,150	2,527	1,901	9,580	-	117,160

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】
 前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所 有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内 容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	合同会社紀伊 国橋インベ ストメント	東京都千 代田区	-	不動産事業	-	固定資産の 購入	固定資産 の購入	44,245	-	-
関連会社	さくら橋特定 目的会社	東京都千 代田区	154,350	不動産事業	-	当該会社へ の優先出資	優先出資 の実行	31,437	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 固定資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) 優先出資の実行については、優先出資引受契約書に基づき出資しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	1,006.19円	1,093.78円
1株当たり当期純利益金額	124.36円	134.42円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	124.32円	134.42円

(注) 1. 株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託(BBT)に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式数に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。

1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度3,378千株、当連結会計年度2,962千株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度3,316千株、当連結会計年度2,710千株であります。

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

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	94,625	102,341
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)	94,625	102,341
普通株式の期中平均株式数(千株)	760,879	761,308
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)	26	1
(うち連結子会社及び持分法適用関連会社の潜在株式による調整額 (百万円))	(26)	(1)
普通株式増加数(千株)	0	0
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
ヒューリック㈱	短期社債	2024年 12月26日	-	9,969 (9,969)	0.6	なし	2025年 6月26日
ヒューリック㈱	短期社債	2024年 12月26日	-	19,939 (19,939)	0.6	なし	2025年 6月26日
ヒューリック㈱	第5回無担保社債	2014年 4月24日	10,000 (10,000)	-	0.9	なし	2024年 4月24日
ヒューリック㈱	第6回無担保社債	2018年 10月22日	20,000	20,000	0.4	なし	2028年 10月20日
ヒューリック㈱	第7回無担保社債	2019年 6月25日	20,000 (20,000)	-	0.2	なし	2024年 6月25日
ヒューリック㈱	第8回無担保社債	2019年 6月25日	20,000	20,000	0.3	なし	2026年 6月25日
ヒューリック㈱	第9回無担保社債	2019年 6月25日	15,000	15,000	0.4	なし	2029年 6月25日
ヒューリック㈱	第10回無担保社債(サ ステナビリティ・リン ク・ボンド)	2020年 10月15日	10,000	10,000	0.4 (注1)	なし	2030年 10月15日
ヒューリック㈱	第11回無担保社債	2023年 4月13日	40,000	40,000	0.3	なし	2026年 4月13日
ヒューリック㈱	第12回無担保社債(適 格機関投資家限定)	2024年 2月29日	-	13,000	0.6	なし	2029年 2月28日
ヒューリック㈱	第13回無担保社債	2024年 4月18日	-	30,000	0.5	なし	2027年 4月16日
ヒューリック㈱	第14回無担保社債	2024年 4月18日	-	20,000	0.8	なし	2029年 4月18日
ヒューリック㈱	第2回利払繰延条項・ 期限前償還条項付無担 保社債(劣後特約付)	2020年 7月2日	120,000	120,000	1.2 (注2)	なし	2055年 7月2日
ヒューリック㈱	第3回利払繰延条項・ 期限前償還条項付無担 保社債(劣後特約付)	2020年 7月2日	40,000	40,000	1.4 (注3)	なし	2057年 7月2日
ヒューリック㈱	第4回利払繰延条項・ 期限前償還条項付無担 保社債(劣後特約付)	2020年 7月2日	40,000	40,000	1.5 (注4)	なし	2060年 7月2日
ヒューリック㈱	第5回利払繰延条項・ 期限前償還条項付無担 保社債(劣後特約付)	2022年 10月19日	46,000	46,000	1.4 (注5)	なし	2057年 10月19日
ヒューリック㈱	第6回利払繰延条項・ 期限前償還条項付無担 保社債(劣後特約付)	2022年 10月19日	30,000	30,000	1.8 (注6)	なし	2062年 10月19日
合計	-	-	411,000 (30,000)	473,909 (29,909)	-	-	-

(注) 1 . 2026年10月15日の翌日以降においては、各目標の達成状況により0.4%又は0.5%であります。

2 . 2025年7月2日の翌日以降においては、変動利率であります。

3 . 2027年7月2日の翌日以降においては、変動利率であります。

4 . 2030年7月2日の翌日以降においては、変動利率であります。

5 . 2027年10月19日の翌日以降においては、変動利率であります。

6 . 2032年10月19日の翌日以降においては、変動利率であります。

7 . ()内は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

8 . 連結決算日後5年間の償還予定額は以下の通りであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	29,909	60,000	33,250	26,500	38,250

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	630	166,957	0.5	-
ノンリコース短期借入金	1,144	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	103,109	192,762	0.7	-
1年以内に返済予定のノンリコース 長期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	531	616	2.0	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く。)	899,145	1,007,369	0.8	2026年 ~2063年
ノンリコース長期借入金(1年以内 に返済予定のものを除く。)	30,000	30,000	1.2	2029年
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く。)	8,073	7,722	3.3	2026年 ~2050年
合計	1,042,634	1,405,428	-	-

(注) 1. 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているリース債務を除き計算した「平均利率」を記載しております。

3. 長期借入金、ノンリコース債務及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	196,559	161,758	125,589	258,964
ノンリコース長期借入金	-	-	-	30,000
リース債務	616	583	532	532

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
営業収益(百万円)	204,852	591,615
税金等調整前中間(当期)純利益金額(百万円)	65,400	151,136
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益金額(百万円)	44,130	102,341
1株当たり中間(当期)純利益金額(円)	57.98	134.42

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	47,615	54,022
営業未収入金及び契約資産	1 4,290	1 4,997
商品	3	3
販売用不動産	220,903	233,592
仕掛販売用不動産	2,875	23
貯蔵品	17	19
営業投資有価証券	10,507	36,557
前払費用	1,263	1,597
その他	1 16,310	1 94,168
貸倒引当金	1	3
流動資産合計	303,787	424,978
固定資産		
有形固定資産		
建物	4 226,007	4 227,845
構築物	4 5,272	4 6,911
機械及び装置	4 11,104	4 12,206
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	1,810	1,346
土地	4 1,279,640	4 1,368,495
リース資産	14	0
建設仮勘定	4 42,090	4 42,683
有形固定資産合計	1,565,940	1,659,489
無形固定資産		
のれん	928	511
借地権	4 70,677	4 70,858
ソフトウェア	635	497
その他	4 2,273	4 2,719
無形固定資産合計	74,514	74,586
投資その他の資産		
投資有価証券	184,172	218,544
関係会社株式	40,101	113,857
その他の関係会社有価証券	152,763	225,574
出資金	35	33
長期前払費用	7,226	7,563
敷金及び保証金	1 41,759	1 44,537
その他	1 23,462	1 64,167
貸倒引当金	0	1
投資その他の資産合計	449,522	674,278
固定資産合計	2,089,977	2,408,354
繰延資産		
株式交付費	183	-
社債発行費	1,542	1,369
繰延資産合計	1,725	1,369
資産合計	2,395,490	2,834,702

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	161,635
関係会社短期借入金	2,300	2,300
1年内返済予定の長期借入金	103,017	190,572
短期社債	-	29,909
1年内償還予定の社債	30,000	-
リース債務	16	0
未払金	11,093	9,376
未払費用	2,694	3,413
未払法人税等	17,161	24,329
前受金	6,527	6,143
預り金	1,934	2,231
賞与引当金	390	442
役員賞与引当金	294	283
その他	655	3,843
流動負債合計	176,084	434,480
固定負債		
社債	381,000	444,000
長期借入金	898,910	931,088
リース債務	0	-
繰延税金負債	66,898	76,461
株式給付引当金	3,238	3,151
退職給付引当金	946	1,049
長期預り保証金	91,130	95,657
資産除去債務	3,320	4,035
その他	31,485	31,373
固定負債合計	1,476,929	1,586,818
負債合計	1,653,014	2,021,298
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金		
資本準備金	121,174	121,174
その他資本剰余金	91,316	91,316
資本剰余金合計	212,491	212,491
利益剰余金		
利益準備金	175	175
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	77,106	94,522
繰越利益剰余金	288,580	335,092
利益剰余金合計	365,862	429,790
自己株式	6,543	5,899
株主資本合計	683,420	747,991
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	59,488	65,929
繰延ヘッジ損益	433	516
評価・換算差額等合計	59,921	71,845
純資産合計	742,475	813,404
負債純資産合計	2,395,490	2,834,702

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収益	89,412	99,185
不動産売上高	307,052	414,293
営業収益合計	1 396,464	1 513,479
営業原価		
貸貸事業原価	35,269	41,153
不動産売上原価	203,347	292,046
営業原価合計	1 238,616	1 333,199
営業総利益	157,847	180,279
販売費及び一般管理費	1, 2 21,619	1, 2 26,921
営業利益	136,227	153,358
営業外収益		
受取利息	101	60
有価証券利息	55	55
受取配当金	6,149	8,811
貸貸解約関係収入	392	1,357
貸倒引当金戻入額	2,134	0
売電収入	982	1,396
その他	501	799
営業外収益合計	1 10,316	1 12,481
営業外費用		
支払利息	6,807	7,950
社債利息	4,463	4,672
その他	1,820	2,599
営業外費用合計	1 13,092	1 15,221
経常利益	133,452	150,617
特別利益		
投資有価証券売却益	23	5,938
匿名組合等投資利益	58	372
受取補償金	3,351	-
その他	280	26
特別利益合計	3,714	1 6,337
特別損失		
固定資産除却損	1,829	2,519
建替関連損失	803	2,221
関係会社株式評価損	-	1,415
減損損失	1,626	1,287
その他	74	19
特別損失合計	1 4,334	1 7,463
税引前当期純利益	132,832	149,491
法人税、住民税及び事業税	28,141	38,173
法人税等調整額	13,096	6,757
法人税等合計	41,238	44,930
当期純利益	91,594	104,560

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃貸事業原価					
1. 租税公課		9,555	4.0	10,022	3.0
2. 諸経費		11,958	5.0	17,087	5.2
(うち土地建物賃借料)		(2,112)		(4,528)	
(うち支払管理費)		(9,845)		(12,558)	
3. 減価償却費		13,755	5.8	14,044	4.2
計		35,269	14.8	41,153	12.4
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		199,607	83.6	287,046	86.1
2. 経費		3,739	1.6	4,999	1.5
計		203,347	85.2	292,046	87.6
合計		238,616	100.0	333,199	100.0

(注) 当社の原価計算方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年1月1日 至 2023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			
		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		
当期首残高	111,609	121,174	91,316	212,491	175	48,197	260,395	308,768
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の積立						31,539	31,539	-
固定資産圧縮積立金の取崩						2,630	2,630	-
剰余金の配当							34,499	34,499
当期純利益							91,594	91,594
自己株式の取得								
自己株式の処分								
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	28,909	28,184	57,094
当期末残高	111,609	121,174	91,316	212,491	175	77,106	288,580	365,862

	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	
当期首残高	6,754	626,115	40,978	255	40,723	666,838
当期変動額						
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		34,499				34,499
当期純利益		91,594				91,594
自己株式の取得	0	0				0
自己株式の処分	211	211				211
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			18,509	177	18,331	18,331
当期変動額合計	210	57,305	18,509	177	18,331	75,636
当期末残高	6,543	683,420	59,488	433	59,055	742,475

当事業年度（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			
		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	
当期首残高	111,609	121,174	91,316	212,491	175	77,106	288,580	365,862
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の積立						19,195	19,195	-
固定資産圧縮積立金の取崩						1,779	1,779	-
剰余金の配当							40,632	40,632
当期純利益							104,560	104,560
自己株式の取得								
自己株式の処分								
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	17,415	46,511	63,927
当期末残高	111,609	121,174	91,316	212,491	175	94,522	335,092	429,790

	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	
当期首残高	6,543	683,420	59,488	433	59,055	742,475
当期変動額						
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		40,632				40,632
当期純利益		104,560				104,560
自己株式の取得	0	0				0
自己株式の処分	644	644				644
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			6,441	83	6,357	6,357
当期変動額合計	643	64,571	6,441	83	6,357	70,928
当期末残高	5,899	747,991	65,929	516	65,412	813,404

【注記事項】

(重要な会計方針)

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以外のもの

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ごとにおこなっております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	220,903	233,592
仕掛販売用不動産	2,875	23
棚卸資産評価損	-	-

(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

(1)の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項 (重要な会計上の見積り) 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) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	1,565,940	1,659,489
無形固定資産	74,514	74,586
減損損失	1,626	1,287

(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、連結財務諸表「注記事項 (重要な会計上の見積り) 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。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「売電収入」は、営業外収益の総額の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。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,483百万円は、「売電収入」982百万円、「その他」501百万円として組み替えております。

(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247,785百万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、連結財務諸表「注記事項(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。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
短期金銭債権	7,003百万円	85,043百万円
短期金銭債務	376	688
長期金銭債権	12,764	44,308
長期金銭債務	887	1,138

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。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
	DEH1株式会社	DEH1株式会社

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。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
	ヒューリックホテルマネジメント株式会社 (現行月額91百万円、契約残存期間17年)	ヒューリックホテルマネジメント株式会社 (現行月額91百万円、契約残存期間16年)

4. 都市再開発法に基づく権利変換等に伴い、有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。

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
建物	2,167百万円	2,167百万円
構築物	224	431
機械及び装置	1,088	2,742
土地	2,490	2,490
建設仮勘定	14,362	2,041
借地権	233	624
その他(無形固定資産)	6	24
計	20,574	10,522

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	13,504百万円	18,026百万円
仕入高	6,650	3,102
販売費及び一般管理費	3,095	3,595
営業取引以外の取引高	3,781	6,736

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度28%、当事業年度37%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度72%、当事業年度63%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当事業年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
給料及び手当	2,117百万円	2,363百万円
賞与	1,695	1,865
賞与引当金繰入額	390	442
役員賞与引当金繰入額	294	283
株式給付引当金繰入額	694	721
退職給付費用	200	216
租税公課	3,749	4,513
支払手数料	2,224	4,567
業務委託費	4,229	5,555
減価償却費	696	716
貸倒引当金繰入額	0	2

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2023年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
関連会社株式	61,403	67,682	6,278
合計	61,403	67,682	6,278

当事業年度(2024年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	78,600	75,657	2,943
関連会社株式	80,482	90,500	10,018
合計	159,082	166,158	7,075

(注)上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
子会社株式	68,956	116,651
関連会社株式	73,013	100,255

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	37百万円	37百万円
投資有価証券評価損	3,740	4,054
貸倒引当金	0	1
退職給付引当金	289	321
未払事業税	1,070	1,331
減損損失	2,578	934
固定資産評価損	166	55
資産除去債務	1,016	1,235
株式給付引当金	958	918
組織再編に伴う関係会社株式	5,243	5,243
その他	1,179	1,226
繰延税金資産小計	16,282	15,359
評価性引当額	7,517	8,107
繰延税金資産合計	8,765	7,252
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	1,350	1,347
固定資産圧縮積立金	34,761	42,399
その他有価証券評価差額金	24,942	27,751
固定資産評価益	13,375	10,623
その他	1,233	1,590
繰延税金負債合計	75,663	83,713
繰延税金負債の純額	66,898	76,461

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度 (2023年12月31日)	当事業年度 (2024年12月31日)
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(収益認識関係)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	226,007	64,315	49,101 (764)	13,376	227,845	68,888
	構築物	5,272	2,769	669 (14)	460	6,911	1,784
	機械及び装置	11,104	2,417	519 (44)	795	12,206	2,380
	車両運搬具	0	-	-	-	0	0
	工具、器具及び備品	1,810	1,010	1,040 (1)	435	1,346	1,493
	土地	1,279,640	271,241	182,386 (447)	-	1,368,495	-
	リース資産	14	-	-	13	0	73
	建設仮勘定	42,090	62,566	61,972	-	42,683	-
	計	1,565,940	404,320	295,689 (1,272)	15,082	1,659,489	74,620
無形固定資産	のれん	928	-	-	416	511	1,059
	借地権	70,677	7,714	7,517 (12)	16	70,858	165
	ソフトウェア	635	89	12 (0)	214	497	1,912
	その他	2,273	651	33	172	2,719	362
		計	74,514	8,455	7,563 (12)	820	74,586

(注) 1. 当期減少額には、所有目的の変更による販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替による減少額が次の通り含まれております。

建物46,872百万円、構築物652百万円、機械及び装置467百万円、工具、器具及び備品959百万円、土地181,937百万円、建設仮勘定9,022百万円、借地権7,505百万円ほか。

2. 上記(注)1を除く当期増加額及び減少額のうち主なものは次の通りであります。

建物(増加)・・・ヒューリックスクエア福岡天神、ヒューリックロジスティクス橋本、ヒューリック虎ノ門第二ビル、ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル、ザ・ゲートホテル横浜 by HULIC等の竣工。

ヒューリック新横浜二丁目ビル、アリオ西新井、ヒューリック銀座六丁目昭和通ビル、ホスピタルメント文京グラン、ロクマルゲートIKEBUKURO等の購入。

土地(増加)・・・キオクシア四日市工場(底地)等の購入。

建設仮勘定(増加)・・・ヒューリックスクエア福岡天神、ヒューリックロジスティクス橋本、(仮称)三郷物流開発計画の工事費の支払ほか。

建設仮勘定(減少)・・・ヒューリックスクエア福岡天神、ヒューリックロジスティクス橋本、ヒューリック虎ノ門第二ビル、ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル、ザ・ゲートホテル横浜 by HULICの竣工ほか。

3. 当期減少額のうち()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1	2	0	4
賞与引当金	390	442	390	442
役員賞与引当金	294	283	294	283
株式給付引当金	3,238	721	808	3,151

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 - 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告 (https://www.hulic.co.jp) ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しておこないます。
株主に対する特典	毎年12月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主のうち、300株以上を保有する株主に対し、一律3,000円相当のカタログギフトを贈呈いたします。 なお、300株以上を継続して3年以上保有されている株主には、6,000円相当(3,000円×2点)のカタログギフトを贈呈いたします。

- (注) 1. 当社定款の定めにより、当会社の株主は、その有する単元未満株式について、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利、株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利以外の権利を有しておりません。
2. 当社は、2023年8月29日の取締役会において、株主優待制度について、以下の通り変更することを決議いたしました。

変更の内容

毎年12月31日現在300株以上を保有している場合の優待内容

(変更前)		(変更後)	
継続保有期間	優待内容	継続保有期間	優待内容
3年未満	3,000円相当のカタログギフト	2年未満	(廃止)
		2年以上	6,000円相当のカタログギフト
3年以上	6,000円相当のカタログギフト		

基準日の株主名簿に同一株主番号で保有している記録がある年数

変更の実施時期

2025年12月31日基準日より実施いたします。2024年12月31日基準日は現行の株主優待制度を継続いたします。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第94期）（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）2024年3月19日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年3月19日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第95期第1四半期）（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）2024年5月10日関東財務局長に提出

(4) 半期報告書及び確認書

（第95期中）（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）2024年8月2日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

2024年3月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

2024年11月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号（本邦以外の地域における有価証券の募集又は売出し）に基づく臨時報告書であります。

(6) 発行登録書（社債）及びその添付書類

2024年4月30日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

2024年5月13日関東財務局長に提出

2024年11月27日関東財務局長に提出

2024年12月10日関東財務局長に提出

2025年1月30日関東財務局長に提出

(8) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

2025年2月28日関東財務局長に提出

(9) 臨時報告書の訂正報告書

2024年12月10日関東財務局長に提出

2024年11月27日提出の臨時報告書に係る訂正臨時報告書であります。

(10) 有価証券報告書の訂正報告書及びその添付書類並びに確認書

2024年4月5日関東財務局長に提出

事業年度（第94期）（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその添付書類並びに確認書であります。

2024年5月10日関東財務局長に提出

事業年度（第93期）（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその添付書類並びに確認書であります。

2024年5月10日関東財務局長に提出

事業年度（第94期）（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその添付書類並びに確認書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年3月18日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福田 慶久

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大久保 照代

<連結財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社及び連結子会社の2024年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ファンド等への不動産売却取引及び相互売買取引	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結損益計算書に不動産売上高を含む営業収益591,615百万円を計上している。</p> <p>一般的に不動産の売却取引は、取引条件の個性が高く、一件当たりの売却額が多額となる。特に、ファンド等への不動産売却取引では、譲渡後のリースバック、管理業務の受託、譲渡人による譲受人の出資持分の一部保有、その他特約等を通じて当該不動産に継続的に関与するケースがある。そのため、リスクと経済価値のほとんど全てが移転しているかどうかの判断が複雑になり、実質的にリスクと経済価値が移転していないにもかかわらず、営業収益が計上されるリスクがある。</p> <p>また、相互売買取引においては、短期間に同一の取引先との間で不動産の取得と譲渡が相互に行われ、その際、取得資産を時価よりも高額で取得することと引き換えに、譲渡資産を時価よりも高額で譲渡することによって、時価と乖離した価格による取引から過大な営業収益が計上されるリスクがある。</p> <p>従って、当監査法人は、当該リスクの重要性に鑑み、ファンド等への不動産売却取引及び相互売買取引を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、ファンド等への不動産売却取引についてリスクと経済価値の移転に関する判断を検討するため、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討対象とした不動産売却取引及び関連する取引を含む取引全体の仕組み及び継続的関与の内容を検討するため、取締役会の議事録や決裁文書等を閲覧し、必要に応じて管掌部署への質問を実施した。 ・取引条件に実質的に買戻しの効力を有する内容が含まれていないか検討するため、売買契約書等の契約文書を閲覧した。 ・引渡しの実事を検討するため、対価に係る入金証憑や権利移転に係る登記簿謄本を閲覧した。 ・売却価額を検討するため、調査報告書等の不動産評価資料との比較を行った。加えて、調査報告書等の不動産評価資料の評価額の基礎となる賃料水準や割引率を検証するため、外部公表されたマーケット情報等との比較を行うとともに、必要に応じて評価を行った不動産鑑定士への質問を実施した。 <p>また、相互売買について、取得価額及び売却価額が適正であることを検討するため、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象不動産の取得価額及び売却価額と調査報告書等の不動産評価資料との比較を行った。 ・調査報告書等の不動産評価資料の評価額の基礎となる賃料水準や割引率を検証するため、外部公表されたマーケット情報等との比較を行うとともに、必要に応じて評価を行った不動産鑑定士への質問を実施した。

賃貸用不動産に係る減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表上、有形固定資産1,723,825百万円及び無形固定資産216,886百万円を計上しており、その主な内容は、賃貸事業目的で保有する不動産（以下、「賃貸用不動産」という。）である。また、連結損益計算書において、減損損失1,876百万円を計上している。</p> <p>賃貸用不動産は、不動産市況の悪化等のリスクに晒されており、賃料の下落や空室率の上昇等の収益性の低下によって、帳簿価額の回収ができなくなる可能性がある。</p> <p>また、不動産の評価に用いられる将来キャッシュ・フロー及び割引率の見積りは、景気動向、金融環境、物価変動等、様々な要素の影響を受け、不確実性が伴う。そのため、賃貸用不動産の評価に関する重要な仮定である賃料水準や割引率は経営者の主観的な判断に大きく依存し、結果として、連結財務諸表において重要な減損損失が計上されないリスクがある。</p> <p>従って、当監査法人は、当該リスクの重要性に鑑み、賃貸用不動産に係る減損について、監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、賃貸用不動産に係る減損について、監査リスクの観点から設定した一定の基準に該当した資産又は資産グループを対象に、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社及び連結子会社の作成した減損の兆候の把握に係る検討資料を入手し、各資産又は資産グループの営業損益及び帳簿価額を会計記録と照合した。また、期末時点の市場価格について、調査報告書等の不動産評価資料等と照合した。 ・減損損失の認識に使用された将来キャッシュ・フローの基礎となる賃料、割引率について、関連文書の閲覧、外部公表されたマーケット情報等との比較及び管掌部署への質問を実施した。 ・正味売却価額の算定に使用された重要な仮定である賃料水準や割引率を検証するため、外部公表されたマーケット情報等との比較を行うとともに、必要に応じて評価を行った不動産鑑定士への質問を実施した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ヒューリック株式会社の2024年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、ヒューリック株式会社が2024年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2025年3月18日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福田 慶久

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大久保 照代

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の2024年1月1日から2024年12月31日までの第95期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の2024年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ファンド等への不動産売却取引及び相互売買取引

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（ファンド等への不動産売却取引及び相互売買取引）と同一内容であるため、記載を省略している。

賃貸用不動産に係る減損

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（賃貸用不動産に係る減損）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかを注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。