

電子提供措置の開始日2025年5月28日

第12期定時株主総会
その他の電子提供措置事項
(交付書面省略事項)

- 連結計算書類の連結注記表 … 1～15 頁
- 計算書類の個別注記表 … 16～22 頁

株式会社フージャースホールディングス

連結注記表

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の状況

連結子会社の数	24社
主要な連結子会社の名称	(株)フージャースコーポレーション (株)フージャースケアデザイン (株)フージャースアセットマネジメント (株)フージャースリビングサービス (株)フージャースウェルネス&スポーツ

(連結の範囲の変更)

連結子会社であった WC Seattle IV LLC、WC Seattle V LLC、WC Seattle IV SPE,LLC 及び WC Seattle V SPE,LLCは、持分を売却したため、連結の範囲から除外しております。

連結子会社であった(同)QOL・ブリッジ2は、出資金が全額返還されたため、連結の範囲から除外しております。

連結子会社であった(同)PPK2及びPortland Canyons, LLCは、会社清算が終了したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 非連結子会社の状況

非連結子会社の数	5社
主要な非連結子会社の名称	新富士見 P F I (株) 大津学校給食 P F I (株) 原山公園 P F I (株)
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、合計の総資産、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）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

持分法適用の関連会社数	1社
関連会社の名称	AHJ EKKAMAI Co., Ltd.

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の状況

主要な会社等の名称	
非連結子会社	新富士見 P F I (株) 大津学校給食 P F I (株) 原山公園 P F I (株)
関連会社	湖北斎場 P F I (株)
持分法を適用していない理由	持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないためであります。

(3) 持分法適用手続に関する特記事項

持分法適用会社のうち、事業年度が連結会計年度と異なる会社については、各社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち(株)フージャースウェルネス&スポーツ他3社の決算日は2月末日であります。

連結子会社のうち、Hoosiers, Inc.、PDX Canyons LLC他5社の決算日は12月末日であります。

連結計算書類の作成に当たっては、連結子会社の決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

(営業投資有価証券を含む)

市場価格のない株式等以外のもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

商 品

総平均法による原価法を採用しております。

販売用不動産及び

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）を採用しております。

仕掛販売用不動産

(2) 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)

定率法によっております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は、建物及び構築物2～50年、機械装置及び運搬具2～17年、工具、器具及び備品2～20年であります。

無形固定資産

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）に基づく定額法によっております。

のれんについては、5～20年間で均等償却しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。
役員賞与引当金	取締役に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。
アフターサービス引当金	分譲・販売した物件のアフターサービスによる費用支出に備えるため、過去の実績に基づき発生見込額を計上しております。
役員株式給付引当金	取締役株式給付規程に基づく当社取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く）及び当社グループ会社の取締役への当社株式の交付に備えるため、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。

(4) 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、以下のとおりであります。

① 不動産開発事業

主に新築分譲マンション及び新築戸建住宅の開発・販売を行う事業であります。

新築分譲マンション、新築戸建住宅を顧客との契約に基づき、引き渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

② C C R C事業

主にシニア向け分譲マンションの販売及び付帯サービスを取り扱う事業であります。

シニア向け分譲マンションの販売においては、新築分譲マンションを顧客との契約に基づき、引き渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

また、マンションに付帯するサービスについては、シニアマンション管理組合・居住者等との契約により、主にマンションの管理・運営サービスを提供することを履行義務としております。当該役務提供に係る収益は、時の経過により履行義務が充足されることから、契約期間に渡って収益を認識しております。

③ 不動産投資事業

主に賃貸マンション、中古オフィスビル等を取得し、リーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人及び事業会社等へ販売する事業であります。

収益物件の販売においては、顧客との契約に基づき当該物件を引き渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

④ 不動産関連サービス事業

分譲マンションの管理及びスポーツクラブ運営等を行う事業であります。分譲マンションの管理においては、主にマンション管理組合との契約による建物・設備の管理・点検・清掃の実施、スポーツクラブ運営においては、主に会員との契約により契約期間に渡り会員に対し施設利用権を付与すること等を履行義務としております。いずれの履行義務においても、役務提供に係る収益は、時の経過により履行義務が充足されることから、契約期間に渡って収益を認識しております。

(5) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

① 退職給付に係る会計処理の方法

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。

② 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

③ グループ通算制度の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、当社を通算親法人としたグループ通算制度を適用しております。

5. 会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更に関する注記

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用

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

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

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結計算書類における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。

6. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産の評価

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	20,442百万円
仕掛販売用不動産	94,506百万円
売上原価（棚卸資産評価損）	780百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、取得原価をもって貸借対照表価額としております。

期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額の算定に当たっては、販売見込額及び建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには、販売エリアの販売単価及び当社の実績及び予測に基づく工事単価等の仮定を用いております。上記の仮定の変動によって、棚卸資産評価損の計上が必要と判断された場合の連結計算書類に対する影響は重要となる可能性があります。

(2) 固定資産の減損

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	19,159百万円
無形固定資産	768百万円
減損損失	169百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、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価額をもって貸借対照表価額としております。

収益性が低下し、減損の兆候があると認められた場合に、減損の要否を判定しております。減損の兆候には、営業損益の継続的なマイナス、回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落などが含まれております。減損の兆候がある固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、減損損失を認識しております。減損損失を認識すべきであると判定された固定資産については、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当期の損失としております。なお、割引前将来キャッシュ・フロー及び回収可能額を算定するにあたり用いた主要な仮定は、直近の賃料単価、市場の賃料水準、稼働率、割引率等であり、回収可能額は、不動産鑑定士による鑑定評価額及び将来キャッシュ・フローを割引いて算定した評価額及び使用価値等を用いております。上記の仮定の変動によって、減損損失の計上が必要と判断された場合の連結計算書類に対する影響は重要となる可能性があります。

(追加情報)

役員株式給付信託

当社は、2016年6月25日開催の株主総会決議に基づき、2016年8月10日より、取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く）及び当社のグループ会社の取締役（以下「取締役等」という。）に対する業績連動型株式報酬制度として「役員株式給付信託」（以下「本信託」という。）を導入しております。

(1) 取引の概要

本信託の導入に際し、「取締役株式給付規程」を新たに制定しております。当社は、制定した取締役株式給付規程に基づき、将来給付する株式を予め取得するために、信託銀行に金銭を信託し、信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しました。

本信託は、取締役株式給付規程に基づき、取締役等にポイントを付与し、そのポイントに応じて、取締役等に株式を給付する仕組みです。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、300百万円及び498,150株であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務の金額

担保に供している資産

現金及び預金	220百万円
販売用不動産	12,550百万円
仕掛販売用不動産	70,299百万円
建物及び構築物	6,452百万円
土地	8,389百万円
その他（投資その他の資産）	22百万円
合計	97,933百万円

担保に係る債務の金額

短期借入金	10,417百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,676百万円
長期借入金	52,362百万円
合計	79,455百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

7,082百万円

なお、減価償却累計額には減損損失累計額が含まれております。

(追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

販売用不動産	2,006百万円
計	2,006百万円

(連結損益計算書に関する注記)

1. 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは次の資産について減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額
沖縄、岩手、鹿児島	収益不動産	土地、建物及び構築物	169百万円
合計			169百万円

当社グループは、原則として個別資産ごとにグルーピングを行っております。

収益不動産について、収益性の低下などにより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特別損失に計上しております。

減損損失の内訳は、次のとおりであります。

建物及び構築物	150百万円
土地	18百万円
合計	169百万円

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値及び正味売却価額により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスである場合、回収可能額をゼロとして評価しております。

2. 売上高については、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、「(収益認識に関する注記) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	36,916,775	－	－	36,916,775

2. 自己株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	1,365,112	－	－	1,365,112

(注) 当連結会計年度末の自己株式数には、役員株式給付信託が保有する当社株式498,150株を含めております。

3. 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2024年6月21日 定時株主総会（注）1	普通株式	1,009百万円	28.00円	2024年3月31日	2024年6月24日
2024年11月14日 取締役会（注）2	普通株式	1,045百万円	29.00円	2024年9月30日	2024年12月4日

- (注) 1 2024年6月21日定時株主総会決議の配当金の総額には、「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金13百万円を含んでおります。
- 2 2024年11月14日取締役会決議の配当金の総額には、「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金14百万円を含んでおります。

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になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2025年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,189百万円	33.00円	2025年3月31日	2025年6月26日

(注) 2025年6月25日定時株主総会決議予定の配当金の総額には、「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金16百万円を含んでおります。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、資金調達については主に金融機関からの借入及び社債により調達を行っております。なお、デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業投資有価証券、投資有価証券は、主として上場株式、非上場株式、投資事業組合及び匿名組合への出資であります。上場株式は、市場価格の変動リスク、非上場株式、投資事業組合及び匿名組合への出資については、発行体（取引先企業）の信用リスクに晒されております。長期貸付金は、主として持分法適用会社、非連結子会社に対する貸付金であり、貸付先の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は不動産販売事業における仕入に係る資金調達であり、このうち変動金利の借入金については金利変動のリスクに晒されております。

(3) 金融商品にかかるリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権については、各事業部門並びに管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。上場株式以外の投資有価証券及び長期貸付金については、発行体又は貸付先の財務状況等を把握し、社内の権限規程に従いリスク管理を行っております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、投資有価証券のうち、上場株式については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金及び社債については、各金融機関の金利の一覧表を作成し、金利状況をモニタリングしております。また、営業債務及び借入金等は、当社財務部門にて資金計画表を作成する等の方法により資金管理をしております。変動金利の借入金の一部については、金利の変動リスクに晒されていますが、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。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行出来なくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき財務部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、次のとおりです。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	1,166	1,166	0
(2) 長期貸付金	555		
(1年内回収予定を含む)			
貸倒引当金(※3)	△1		
	553	559	5
資産計	1,720	1,725	5
(1) 1年内償還予定の社債	3,928	3,963	35
(2) 1年内返済予定の長期借入金	20,166	20,253	87
(3) 社債	2,118	2,132	14
(4) 長期借入金	67,298	67,115	△182
負債計	93,511	93,465	△45

(※1) 「現金及び預金」「売掛金」「支払手形及び買掛金」「電子記録債務」「短期借入金」「未払法人税等」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とおりであります。

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
営業投資有価証券	890
投資有価証券(非上場株式)	615
投資有価証券(投資事業組合等)	393

(※3) 長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

3. 金融商品の時価の適切な区分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により算定した時価

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
当連結会計年度（2025年3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				
其他有価証券				
株式	1,066	－	－	1,066
資産計	1,066	－	－	1,066

(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
当連結会計年度（2025年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
(1) 投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	—	100	—	100
(2) 長期貸付金(1年内回収予定を含む)	—	559	—	559
資産計	—	659	—	659
(1) 1年内償還予定の社債	—	3,963	—	3,963
(2) 1年内返済予定の長期借入金	—	20,253	—	20,253
(3) 社債	—	2,132	—	2,132
(4) 長期借入金	—	67,115	—	67,115
負債計	—	93,465	—	93,465

(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

資産

投資有価証券

活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル1に分類しており、上場株式がこれに含まれます。

公表された相場価格を用いていたとしても市場が活発でない場合にはレベル2に分類しており、満期保有目的の債券（社債）がこれに含まれます。

長期貸付金(1年内回収予定を含む)

長期貸付金の時価については、同様の新規貸付けを行った場合に想定される利率で割り引いて算定し、レベル2の時価に分類しております。

負債

1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定し、レベル2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

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社グループは、東京都及び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等不動産を所有しております。なお、賃貸等不動産の一部については、一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額				当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸等不動産	14,425	△4,119	10,306	13,542
賃貸等不動産として 使用される部分を含む不動産	4,888	△137	4,750	5,659

(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 主な変動は、以下のとおりであります。

増加	新規取得	590百万円
減少	販売用不動産への振替	2,075百万円
	連結範囲の変更に伴う減少	1,975百万円
	固定資産の償却	690百万円

3 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する2025年3月期における損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

連結損益計算書における金額			
	賃貸収益	賃貸費用	差額
賃貸等不動産	1,431	1,214	216
賃貸等不動産として 使用される部分を含む不動産	360	384	△23

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供として一部の連結子会社が使用している部分も含むため、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。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				
	不動産 開発事業	CCRC 事業	不動産 投資事業	不動産関連 サービス事業	計
不動産売上	52,328	2,169	23,034	－	77,532
マンション管理収入	－	－	－	2,236	2,236
スポーツクラブ運営収入	－	－	－	3,719	3,719
その他収入	1,087	1,549	374	2,418	5,430
顧客との契約から生じる収益	53,415	3,719	23,408	8,373	88,918
その他の収益	189	5	3,040	－	3,235
外部顧客への売上高	53,605	3,725	26,449	8,373	92,153

2. 収益を理解するための基礎となる情報
(連結計算書類のための基本となる重要な事項に関する注記等)の「4. 会計方針に関する事項」の「(4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。
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
契約負債は、主にマンション等の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等であり、連結貸借対照表上、「前受金」に含まれております。

顧客との契約から生じた債権及び契約負債は以下のとおりであります。

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権	819 百万円
契約負債	7,689 百万円

当連結会計年度に認識された収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は5,256百万円であります。

(1 株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額
- 1,185円42銭
2. 1株当たり当期純利益
- 153円65銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日)
1 株当たり当期純利益	
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	5,462
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	5,462
普通株式の期中平均株式数 (株)	35,551,663

- 3 「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当連結会計年度において498,150株であります。

(重要な後発事象に関する注記)

(社債の発行)

当社は、2025年5月14日開催の取締役会において、次のとおり期限前償還条項付無担保社債の発行について決議いたしました。

- | | |
|--------------|--------------------|
| (1) 発行価額の総額 | 未定（発行可能額2,000百万円） |
| (2) 発行価格 | 各社債の金額100円につき金100円 |
| (3) 利率 | 未定 |
| (4) 償還期限 | 2027年（未定）月（未定）日 |
| (5) その他重要な特約 | 財務上の特約（担保提供制限） |

1. 当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債のために担保権を設定する場合（当社が合併、会社分割、事業譲渡により承継した社債に担保権が設定されている場合を除く。）には、本社債のためにも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。
2. 当社が前項により本社債のために担保権を設定する場合には、当社はただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告する。

財務上の特約（その他の条項）

1. 純資産額の維持

当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社の各事業年度の中間期及び決算期の末日における連結貸借対照表（連結財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則により作成され、かつ監査済であるものをいう。）に示される純資産の部の金額を、前事業年度の末日の75パーセントに相当する金額以上に維持しなければならない。

2. 利益維持

当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社の各事業年度の中間期及び決算期にかかる連結損益計算書（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則により作成され、かつ監査済であるものをいう。）に示される経常損益の金額が、2期連続して損失とならないように維持しなければならない。

(注) 未定事項については、需要状況を勘案したうえで、利率の決定日に決定する予定であります。

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券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
- (2) その他有価証券
(営業投資有価証券含む)

移動平均法による原価法

市場価格のない株式等以外のもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

- (3) デリバティブの評価基準及び評価方法
デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

- (4) 棚卸資産の評価基準及び評価方法
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）を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物（建物附属設備を除く）…………… 定額法

その他…………… 定率法

なお、主な耐用年数は、建物10～24年、車両運搬具6年、工具、器具及び備品5～20年であります。

2016年4月1日以降に取得した建物附属設備に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

無形固定資産

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）に基づく定額法によっております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価値を零とする定額法によっております。

3. 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度末に見合う分を計上しております。

役員賞与引当金

取締役に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度末に見合う分を計上しております。

役員株式給付引当金

取締役株式給付規程に基づく取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く）への当社株式の交付に備えるため、当事業年度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。

債務保証損失引当金

関係会社への債務保証等に係る損失に備えるため、被保証者の財政状態等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

関係会社事業損失引当金

関係会社に対する投資に係る損失に備えるため、財政状態等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

4. 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、以下のとおりであります。

（子会社からの業務受託料、経営指導料等）

持株会社である当社の収益は、子会社からの業務受託料、経営指導料等であります。

子会社との契約により、受託した業務及び子会社に対する経営指導等の提供を履行義務とし、当該サービスを実施した時点において、収益を認識しております。

5. その他計算書類の作成のための基本となる事項

① 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

② グループ通算制度の適用

当社は、当社を通算親法人としたグループ通算制度を適用しております。

6. 会計上の見積りに関する注記

（1）関係会社株式の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式	22,998百万円
関係会社株式評価損	2,123百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

市場価格のない関係会社株式は、取得原価をもって貸借対照表価額としております。

取得原価と比較して実質価額が50%程度以上低下した場合、当該会社の事業計画に基づき回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除いて評価損の計上を行っております。当社は、評価損を判断する基準は合理的なものであると考えておりますが、市場の変化や、予測できない経済及びビジネス上の前提条件の変化によって個々の投資に関する状況の変化があった場合には、翌事業年度以降の財務諸表において、関係会社株式の評価額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

(追加情報)

役員株式給付信託

当社は、2016年6月25日開催の株主総会決議に基づき、2016年8月10日より、取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く)及び当社のグループ会社の取締役(以下「取締役等」という。)に対する業績連動型株式報酬制度として「役員株式給付信託」(以下「本信託」という。)を導入しております。

(1) 取引の概要

本信託の導入に際し、「取締役株式給付規程」を新たに制定しております。当社は、制定した取締役株式給付規程に基づき、将来給付する株式を予め取得するために、信託銀行に金銭を信託し、信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しました。

本信託は、取締役株式給付規程に基づき、取締役等にポイントを付与し、そのポイントに応じて、取締役等に株式を給付する仕組みです。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当事業年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、300百万円及び498,150株であります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産

関係会社株式	17百万円
--------	-------

2. 有形固定資産の減価償却累計額

119百万円

3. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

区分表示されたもの以外で当該関係会社に対する金銭債権又は金銭債務の金額は、次のとおりであります。

関係会社に対する金銭債権	113百万円
関係会社に対する金銭債務	40百万円

4. 保証債務

次の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

(株)フージャースコーポレーション	21,433百万円
(株)フージャースアセットマネジメント	21,813百万円
PDX Canyons LLC	1,495百万円
Hoosiers Real Estate (Thailand) Co., Ltd.	1,628百万円
Hoosiers Property Development 1 Co., Ltd.	978百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高	
売上高	3,754百万円
その他営業取引高	3,307百万円
営業取引以外の取引による取引高	764百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

当該事業年度の末日における自己株式の数
普通株式 1,365,112株
当事業年度末の自己株式数には、役員株式給付信託が保有する当社株式498,150株を含めております。

(税効果会計に関する注記)

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

繰延税金資産	賞与引当金	18百万円
	関係会社株式評価損	1,088百万円
	投資有価証券評価損	38百万円
	関係会社事業損失引当金	600百万円
	繰越欠損金	113百万円
	その他	219百万円
	小計	2,078百万円
	評価性引当額	△1,940百万円
	繰延税金資産合計	137百万円
繰延税金負債	その他有価証券評価差額金	147百万円
	繰延税金負債合計	147百万円
繰延税金資産の純額		△9百万円

2 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

この変更により、当事業年度の繰延税金資産(繰延税金負債の金額を控除した金額)が2百万円、法人税等調整額が2百万円、その他有価証券評価差額金が4百万円それぞれ減少しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の 所有（被所有） 割合（％）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)フージャース コーポレーション	所有 直接 100%	経営管理等 役員の兼任 出向者の派遣	業務受託料 経営管理料 施設使用料 システム使用料 配当金収入 出向者負担金 資金の貸付 資金の回収 貸付利息 担保提供の受入 債務保証	544 571 10 345 1,200 1,803 1,200 3,496 56 1,324 21,433	— — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — —
子会社	(株)フージャース アセットマネジメント	所有 直接 100%	経営管理等 役員の兼任 出向者の派遣	業務受託料 経営管理料 施設使用料 システム使用料 出向者負担金 資金の貸付 資金の回収 貸付利息 債務保証	153 290 4 49 407 7,618 6,507 340 21,813	— — — — — 関係会社長期貸付金 — — —	— — — — — 9,160 — — —
子会社	(株)フージャース ケアデザイン	所有 直接 100%	経営管理等 役員の兼任 出向者の派遣	業務受託料 経営管理料 システム使用料 配当金収入 出向者負担金	39 5 24 249 840	— — — — —	— — — — —
子会社	(株)フージャース アセットファンディング	所有 直接 100%	債務保証の受入	資金の借入 資金の返済 借入利息 債務保証の受入 子会社株式の譲渡	261 2,160 314 71 2,151	関係会社長期借入金 — — — —	4,058 — — — —
子会社	(株)インディアナキャピタル	所有 間接 95%	資金の貸付	資金の回収 貸付利息	497 15	— —	— —
子会社	渡辺繊維工業(株)	所有 間接 100%	資金の貸付	資金の回収 貸付利息	1,320 23	— —	— —
子会社	PDX Canyons LLC	所有 間接 100%	同社の借入金に 対する債務保証	債務保証	1,495	—	—
子会社	Hoosiers Real Estate (Thailand) Co., Ltd.	所有 間接 49.0%	役員の兼任 同社の借入金に 対する債務保証	債務保証	1,628	—	—
子会社	Hoosiers Property Development 1 Co., Ltd.	所有 間接 99.9%	同社の借入金に 対する債務保証	債務保証	978	—	—
子会社	新富士見 P F I (株)	所有 直接 60.0% 所有 間接 20.0%	担保の提供	担保の提供	598	—	—

- (注) 1 取引条件及び取引条件の決定方針等
業務受託料については、業務の内容を勘案して決定しております。経営管理料、施設使用料及びシステム使用料については、基本契約に基づき決定しております。
- 2 連結子会社への貸付に対する金利については、市場金利に基づき決定しております。
- 3 連結子会社からの借入に対する金利については、市場金利に基づき決定しております。
- 4 出向者負担金については、人件費の実際支給額を回収しております。
- 5 担保提供の受入は、金融機関からの借入債務につき、有形固定資産の担保差し入れを受けております。
- 6 債務保証については、金融機関からの借入に対して債務保証をしております。なお、保証料は受領しておりません。
- 7 債務保証の受入については、当該会社による当社の借入金に対する連帯保証であります。なお、保証料の支払は行っておりません。
- 8 (株)フージャースアセットファンディングの金融機関からの借入に対し、財政状況等を勘案して274百万円の債務保証損失引当金及び1,906百万円の関係会社事業損失引当金を計上しております。
- 9 (株)フージャースアセットファンディングが発行する第1回A種優先株式の自己株式取得であり、譲渡価格は株主間契約に定められた計算を勘案しております。
- 10 担保の提供については、新富士見PFI(株)の金融機関からの借入債務を担保するため、当社が保有する同社株式に対して質権設定がなされております。なお、取引金額には、担保に係る債務の期末残高を記載しております。

(収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額 652円96銭
2. 1株当たり当期純損失 (△) △12円41銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純損失の算定上の基礎

1株当たり当期純損失		
損益計算書上の当期純損失 (△)	(百万円)	△441
普通株主に帰属しない金額	(百万円)	－
普通株式に係る当期純損失 (△)	(百万円)	△441
普通株式の期中平均株式数	(株)	35,551,663

- 3 「役員株式給付信託」制度の信託財産として株式給付信託が保有する当社株式は、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当事業年度において498,150株であります。

(重要な後発事象に関する注記)

(社債の発行)

当社は、2025年5月14日開催の取締役会において、次のとおり期限前償還条項付無担保社債の発行について決議いたしました。

- | | |
|--------------|--------------------|
| (1) 発行価額の総額 | 未定（発行可能額2,000百万円） |
| (2) 発行価格 | 各社債の金額100円につき金100円 |
| (3) 利率 | 未定 |
| (4) 償還期限 | 2027年（未定）月（未定）日 |
| (5) その他重要な特約 | 財務上の特約（担保提供制限） |

1. 当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債のために担保権を設定する場合（当社が合併、会社分割、事業譲渡により承継した社債に担保権が設定されている場合を除く。）には、本社債のためにも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。
2. 当社が前項により本社債のために担保権を設定する場合には、当社はただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告する。

財務上の特約（その他の条項）

1. 純資産額の維持

当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社の各事業年度の中間期及び決算期の末日における連結貸借対照表（連結財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則により作成され、かつ監査済であるものをいう。）に示される純資産の部の金額を、前事業年度の末日の75パーセントに相当する金額以上に維持しなければならない。

2. 利益維持

当社は、本社債発行後、本社債の未償還残高が存する限り、当社の各事業年度の中間期及び決算期にかかる連結損益計算書（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則により作成され、かつ監査済であるものをいう。）に示される経常損益の金額が、2期連続して損失とならないように維持しなければならない。

（注）未定事項については、需要状況を勘案したうえで、利率の決定日に決定する予定であります。