平成25年12月期　決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年１月31日

上場会社名　　ヒューリック株式会社　　上場取引所　東
コード番号　　3003　　ＵＲＬ　http://www.hulic.co.jp
代表者　　（役職名）代表取締役社長　　（氏名）西浦　三郎
問合せ先責任者　（役職名）常務執行役員　経理部長　　（氏名）中根　繁男　　ＴＥＬ　03（5623）8100
定時株主総会開催予定日　　平成26年３月20日　　配当支払開始予定日　平成26年３月24日
有価証券報告書提出予定日　平成26年３月17日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有　　（機関投資家、アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成25年12月期の連結業績（平成25年１月１日～平成25年12月31日）

（１）連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	108,444	14.9	29,114	28.9	25,983	29.7	15,970	39.0
24年12月期	94,319	－	22,571	－	20,033	－	11,487	－

（注）包括利益　25年12月期　29,978百万円（149.7%）　24年12月期　12,005百万円（－%）

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年12月期	27.01	26.94	9.8	3.8	26.8
24年12月期	22.31	22.28	9.1	3.5	23.9

（参考）持分法投資損益　25年12月期　△19百万円　24年12月期　414百万円

（注）当社は、平成24年７月１日付で旧ヒューリック株式会社と合併いたしました。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、平成24年12月期については、旧ヒューリック株式会社のみの平成24年１月１日～平成24年６月30日の連結業績に、当社の平成24年７月１日～平成24年12月31日の連結業績を合算したものとなっており、対前期増減率は当該数値との比較となっております。

（２）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	720,344	177,280	24.4	297.24
24年12月期	637,919	149,895	23.2	251.74

（参考）自己資本　25年12月期　176,007百万円　24年12月期　148,622百万円

（３）連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	11,114	△49,548	42,841	16,600
24年12月期	8,472	△30,554	20,854	12,164

２．配当の状況

	年間配当金					配当金総額（合計）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
	第１四半期末	第２四半期末	第３四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年12月期	－	6.00	－	2.50	－	2,512	－	－
25年12月期	－	2.50	－	4.00	6.50	3,862	24.0	2.3
26年12月期（予想）	－	3.50	－	4.00	7.50		24.6	

（注）平成24年７月１日付の合併が企業結合会計上の「逆取得」に該当し、当社が被取得企業、旧ヒューリック株式会社が取得企業となるため、平成24年12月期第２四半期末の配当については、旧ヒューリック株式会社における配当実績を記載しており、平成24年12月期通期の合計、配当性向（連結）及び純資産配当率（連結）は記載しておりません。なお、当社と旧ヒューリック株式会社との合併比率は１：３となっております。

３．平成26年12月期の連結業績予想（平成26年１月１日～平成26年12月31日）

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	200,000	84.4	34,000	16.7	30,000	15.4	18,000	12.7	30.39

※　注記事項

（１）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有

新規 1社（社名）特定目的会社ソニック・インベストメンツ６、除外 1社（社名）スリークレインズ有限会社

（注）詳細は、添付資料12ページ「２．企業集団の状況」をご覧ください。

（２）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

（３）発行済株式数（普通株式）

①　期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年12月期	595,731,471株	24年12月期	594,095,271株
②　期末自己株式数	25年12月期	3,611,513株	24年12月期	3,734,826株
③　期中平均株式数	25年12月期	591,283,466株	24年12月期	514,712,295株

（注）詳細は、添付資料38ページ「４．連結財務諸表（５）連結財務諸表に関する注記事項（１株当たり情報）」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

１．平成25年12月期の個別業績（平成25年１月１日～平成25年12月31日）

（１）個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	90,850	68.4	26,707	100.5	25,401	154.6	10,513	196.0
24年12月期	53,918	―	13,313	―	9,974	―	3,551	―

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年12月期	17.70	17.66
24年12月期	12.18	12.15

（注）平成24年７月１日付の合併により、24年12月期の個別業績については、合併前の当社の平成24年１月１日～平成24年６月30日の個別業績に、合併後の当社の平成24年７月１日～平成24年12月31日の個別業績を合算したものとなります。そのため、対前期増減率の記載を省略しております。

（２）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年12月期	700,720	169,914	24.2	285.81
24年12月期	623,385	149,440	23.9	252.06

（参考）自己資本　25年12月期　169,914百万円　24年12月期　149,440百万円

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※　業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料３ページ「１．経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析（次期の見通し）」をご覧ください。また、配当予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、同様に添付資料５ページ「１．経営成績・財政状態に関する分析（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．経営成績・財政状態に関する分析 …… 2
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）財政状態に関する分析 …… 4
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 5
（４）事業等のリスク …… 6
２．企業集団の状況 …… 12
３．経営方針 …… 14
（１）会社の経営の基本方針 …… 14
（２）目標とする経営指標 …… 14
（３）中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題 …… 14
４．連結財務諸表 …… 16
（１）連結貸借対照表 …… 16
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 18
連結損益計算書 …… 18
連結包括利益計算書 …… 19
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 20
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 22
（５）連結財務諸表に関する注記事項 …… 24
(継続企業の前提に関する注記) …… 24
(金融商品関係) …… 24
(有価証券関係) …… 28
(デリバティブ取引関係) …… 30
(企業結合等関係) …… 31
(賃貸等不動産関係) …… 32
(セグメント情報等) …… 33
(１株当たり情報) …… 38
(重要な後発事象) …… 38

１．経営成績・財政状態に関する分析

当社は、平成24年７月１日付で旧ヒューリック株式会社と合併いたしました。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、前連結会計年度の連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみの平成24年１月１日～平成24年６月30日の連結業績に、当社の平成24年７月１日～平成24年12月31日の連結業績を合算したものとなっており、「（1）経営成績に関する分析　② 経営成績の分析」及び「（2）財政状態に関する分析　② キャッシュ・フローの状況」における分析内容は当該数値との比較となっております。

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の概況

当連結会計年度における我が国経済は、政府による各種経済政策などにより、円安・株高が進行し、企業収益や個人消費にも改善がみられるなど、景気は回復しつつありますが、海外景気の下振れ懸念や消費税率の引き上げによる消費低迷への懸念もあることから、その足取りはまだ不確かな状況にあります。

賃貸オフィス事業を取り巻く環境につきましては、景気の回復に伴い、都心部を中心として空室率に改善の兆しが見られますが、賃料水準は依然として軟調な推移となっております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成24年度を初年度とする中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして持続的な利益成長を遂げることに注力してまいりました。

② 経営成績の分析

（営業収益）

当連結会計年度の営業収益は、108,444百万円となり、対前期比で14,124百万円増加いたしました。これは竣工物件や取得物件、平成24年７月１日の合併により承継した物件による賃料収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したこと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、29,114百万円となり、対前期比で6,543百万円増加いたしました。これは物件の竣工、取得及び合併による不動産賃貸収入の増加、販売用不動産の売却益の増加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、25,983百万円となり、対前期比で5,950百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加があったものの、持分法による投資利益が投資損失になったこと等により営業外収益が減少し、支払利息の増加等により営業外費用が増加したことによるものであります。

（当期純利益）

当連結会計年度の当期純利益は、15,970百万円となり、対前期比で4,482百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、合併に伴う負ののれん発生益が減少した一方で固定資産売却益及び匿名組合等投資利益の増加等により特別利益が増加し、建替関連損失の減少等により特別損失が減少したことによるものであります。

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160件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約67万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。当社のビジネスモデルをより強固なものにすべく、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替を進めることを引き続き最大の経営課題として取り組んでおります。

当連結会計年度におきましては、ヒューリックレジデンス西大井(平成25年２月竣工)、サニーライフ船橋(平成25年５月竣工)、グランダ学芸大学(平成25年５月竣工)、アリア代々木上原(平成25年６月竣工)、ホスピタルメント武蔵野(平成25年８月竣工)が竣工いたしました。

そのほか、千葉センタービル（平成26年３月竣工予定）、柴崎寮（平成26年３月竣工予定）、石神井家庭寮（平成26年７月竣工予定）、柏木寮（平成26年７月竣工予定）、ヒューリック新宿ビル（平成26年10月竣工予定）、世田谷Ｆビル（平成26年11月竣工予定）及び新大久保家庭寮（賃貸住宅棟　平成27年４月竣工予定、有料老人ホーム棟　平成27年７月竣工予定）の建替計画も順調に進行しております。

なお、当連結会計年度におきましては、新たに浅草橋富士ビル（平成27年７月竣工予定）、志村家庭寮（商業施設棟　平成27年９月竣工予定、有料老人ホーム棟　平成28年１月竣工予定）の建替を決定しております。

当社は、将来にわたる収益力強化の観点から、優良な新規物件の選別取得を進めておりますが、当連結会計年

度におきましては、ヒューリック神谷町ビル(旧神谷町セントラルプレイス)(東京都港区)(一部は販売用不動産として取得)、ヴィクトリアワードローブ(東京都千代田区)、エスペラル城東(大阪市城東区)、ヒューリック渋谷宇田川町ビル(東京都渋谷区)を取得いたしました。また、調布駅北口第１Ａ地区第一種市街地再開発事業(東京都調布市)についても順調に進行しております。

新たな収益源として積極的に展開をはかっておりますＰＰＰ（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業におきましては、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」（東京都台東区）として取り組んでおりましたヒューリック浅草橋ビルが平成25年２月に、北海道主催の「北海道東京事務所用地有効活用事業」（東京都千代田区）として取り組んでおりました永田町ほっかいどうスクエアが平成25年９月にそれぞれ竣工いたしました。また、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」（東京都港区）についても順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、上記ヒューリック神谷町ビル(旧神谷町セントラルプレイス)のほか、相模原田名ロジスティクスセンター(相模原市中央区)、ラピロス六本木（東京都港区）などを取得し、販売用不動産のうち上記相模原田名ロジスティクスセンターを含む15物件を売却いたしました。また、本格的な取組みを開始いたしました開発事業に関連し、虎ノ門開発計画（東京都港区）に着手いたしました。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行し、竣工物件や取得物件、平成24年７月１日の合併により承継した物件による賃料収入に増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことから、営業収益は96,066百万円(前期比11,498百万円、13.5％増)、営業利益は31,448百万円(前期比6,332百万円、25.2％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業務として、法人取引を中心に拡充しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は2,631百万円(前期比213百万円、8.8％増)、営業利益は631百万円(前期比181百万円、40.3％増)となりました。

（その他）

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社による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、連結子会社であるヒューリックオフィスサービス株式会社による給食業務の受託事業等が寄与した結果、営業収益は12,060百万円(前期比1,285百万円、11.9％増)、営業利益は655百万円(前期比155百万円、31.2％増)となりました。

③ 次期の見通し

次期につきましては、経済環境は、景気回復が確かなものとなりつつある一方、海外景気の下振れ懸念等もあることから先行きの不透明感は払拭できない状況にあり、不動産業界を取り巻く環境におきましても、景気回復に伴い改善の傾向は見られるものの、依然として楽観視できない状況にあります。

こうした情勢のもと、当社グループは、引き続き注意深く事業を推進し、更なる飛躍に向けて策定した新たな中期経営計画（2014-2016）に基づき、中核事業である不動産賃貸事業の強化、着実な建替の推進、新規分野の開拓などにより、事業基盤の強化を確実に築いてまいります。

次期（平成26年12月期）の通期業績予想につきましては、以下の通り計画しております。

連結業績予想　（単位：百万円）

	平成26年12月期
営業収益	200,000
営業利益	34,000
経常利益	30,000
当期純利益	18,000

なお、本資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づく分析・判断によるものであり、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により、異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

（資産）

当連結会計年度末の資産合計は、720,344百万円となり、対前期末比82,424百万円増加いたしました。当社グループにおいては、中核事業である不動産賃貸業務をより強固なものにすべく、築年数の古い物件を中心に特性に適した建替を積極的に推進しております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

①現金及び預金　　4,436百万円増加
②販売用不動産　　37,425百万円増加（固定資産からの振替、物件の取得等）
③仕掛販売用不動産　8,160百万円増加（借地権からの振替等）
④建物及び構築物　　4,127百万円増加（物件の取得、建替物件の竣工、販売用不動産への振替等）
⑤土地　　23,947百万円増加（物件の取得、販売用不動産への振替等）
⑥借地権　　4,592百万円減少（仕掛販売用不動産への振替等）
⑦投資有価証券　　12,473百万円増加（上場株式含み益の増加等）

（負債）

当連結会計年度末の負債合計は、543,063百万円となり、対前期末比55,039百万円増加いたしました。これは設備投資等に伴い、資金調達をおこなったためであります。

当社グループの借入金残高は371,840百万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4,350百万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、177,280百万円となり、対前期末比27,385百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、156,708百万円となり、対前期末比で13,449百万円増加いたしました。これは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等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、19,299百万円となり、対前期末比で13,934百万円増加いたしました。これは主に株式市況の回復により上場株式の含み益が18,741百万円増加したことにより、その他有価証券評価差額金が増加したことによるものであります。

② 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11,114百万円増加し、投資活動により49,548百万円減少し、財務活動において42,841百万円増加し、当連結会計年度末には16,600百万円となりました。

（単位：百万円）

	平成24期12月期	平成25年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,472	11,114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,554	△49,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,854	42,841
現金及び現金同等物の期末残高	12,164	16,600

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11,114百万円の収入(前期比2,642百万円)となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入をベースに税金等調整前当期純利益26,030百万円、減価償却費が6,873百万円及び預り保証金の増加額が3,231百万円あった一方、たな卸資産の増加額14,080百万円、営業投資有価証券の増加額5,154百万円及び法人税等の支払額7,972百万円が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49,548百万円の支出(前期比△18,994百万円)となりました。これは主に、将来にわたる収益力強化の観点から建替を積極的に進めるとともに優良な新規物件の取得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42,841百万円の収入(前期比21,986百万円)となりました。これは主に、積極的な投資等を支えるために、資金調達をおこなったためであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
自己資本比率(%)	21.6	23.2	24.4
時価ベースの自己資本比率(%)	32.2	53.9	127.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	15.1	49.1	41.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	4.6	1.7	2.0

自己資本比率：　自己資本/総資産
時価ベースの自己資本比率：　株式時価総額/総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率:　有利子負債/キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ:　キャッシュ・フロー/利払い

（注）１．各指標の基準はいずれも連結ベースの財務諸表により計算しております。
２．株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
３．キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
４．有利子負債は連結財務諸表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
５．平成23年12月期の財務計数は旧ヒューリック株式会社のものを記載しております。

③ 次期の見通し

平成26年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替を計画的に推進してまいります。設備投資等に伴うキャッシュ・フローの支出は、金融機関からの借入や社債等を中心に調達する予定であります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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狙いとして、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基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成26年３月20日開催予定の定時株主総会で、期末配当４円（中間配当2.5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、当事業年度の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）
平成25年７月29日 取締役会決議	1,484	2.5
平成26年３月20日 定時株主総会決議予定	2,377	4.0

また、平成26年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年7.5円（中間配当3.5円、期末配当4.0円）への増配を見込んでおります。

(4) 事業等のリスク

本資料に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。また、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。

なお、当社は、平成24年７月１日付で当社（旧会社名　昭栄株式会社）を存続会社、旧ヒューリック株式会社を消滅会社とする吸収合併をおこないましたが、当該経営統合は企業結合会計上の「逆取得」に該当し、実質的な取得企業は旧ヒューリック株式会社となっております。そのため、以下、平成23年12月期以前の財務計数は旧ヒューリック株式会社のものを記載しております。

① 当社グループの事業に関するリスク

（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、このうち企業向けオフィスビルの賃貸が収益の過半を占めております。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。

（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。

（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、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、年度間で当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて建替が、主要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。

（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に対する出資等にあたっては、物件の収益の安定性や成長性について専門的な見地から十分に検討を重ねたうえで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。

（その他、不動産事業に付随するリスク）

ａ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。

ｂ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。

ｃその他不動産事業固有のリスク

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。

（有利子負債への依存に関するリスク）

当社グループは、平成25年12月期末現在で462,036百万円の有利子負債残高を有しております。また、今後も既存不動産の建替等をおこなうにあたっては、借入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、既存の長期借入金については、約99%を固定金利としており、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を講じております。しかしながら、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》

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
有利子負債残高（百万円）	260,895	300,302	310,338	416,619	462,036
総資産（百万円）	379,294	455,903	476,244	637,919	720,344
有利子負債比率（%）	68.7	65.8	65.1	65.3	64.1

（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・店舗用賃貸物件のうち約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が影響を受ける可能性があります。

（株価下落に関するリスク）

当社グループが保有する投資有価証券の残高は平成25年12月期末現在で101,601百万円（うち、上場株式49,785百万円（総資産の6.9%））となっております。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。

しかしながら、想定以上に株価が下落しまた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》

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
投資有価証券（百万円）	60,961	80,498	74,896	89,127	101,601
（うち、上場株式）（百万円）	27,341	31,581	25,565	31,358	49,785
（うち、その他）（百万円）	33,620	48,916	49,331	57,769	51,815
その他有価証券評価差額金（百万円）	4,200	6,133	4,924	5,773	18,736

（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。

（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とにより、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。

② みずほフィナンシャルグループ（以下、「みずほＦＧ」）との関係について

（みずほＦＧとの資本関係について）

旧ヒューリック株式会社は、昭和32年３月、銀行業に対する各種不動産規制に対応するために、旧㈱富士銀行が設立の中心となり、親密な各社の出資のもとで不動産事業等を営む会社として設立されております。

当社グループは設立以来、旧㈱富士銀行時代を含めみずほＦＧの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成25年12月末時点におけるみずほＦＧからの出資比率は6.9％（みずほキャピタル㈱4.2％、㈱みずほ銀行1.9％等）にとどまっております。また、みずほＦＧの事前承認を必要とする事項など、当社グループの意思決定を妨げたり拘束したりする事項は特にありません。なお、「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　資産管理サービス信託銀行株式会社」の所有する当社株式につきましては、沖電気工業株式会社がみずほ信託銀行株式会社に委託した退職給付信託の信託財産であり、その議決権行使の指図権は沖電気工業株式会社に留保されているため、みずほＦＧからの出資比率には含めておりません。

（みずほＦＧとの取引関係について）

a 不動産賃貸

当社グループの総営業収益に占めるみずほＦＧからの営業収益の割合は、平成25年12月期において21.2％と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほＦＧの中核企業である㈱みずほ銀行を主要テナントとしているためであり、この背景としてはみずほＦＧの前身である旧㈱富士銀行の財務統制上の要請から旧ヒューリック株式会社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。

《営業収益に占めるみずほＦＧの比率の推移》

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
総営業収益（百万円）	31,229	33,616	74,738	94,319	108,444
うち、みずほＦＧ（百万円）	18,082	17,333	20,674	22,622	23,077
みずほＦＧ比率（％）	57.9	51.5	27.6	23.9	21.2

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
不動産事業営業収益（百万円）	28,334	30,483	68,221	84,567	96,066
うち、みずほＦＧ（百万円）	17,813	17,107	18,269	18,054	16,940
みずほＦＧ比率（％）	62.8	56.1	26.7	21.3	17.6

ｂ借入金

当社グループの借入総額に占めるみずほＦＧからの借入比率は、40％前後の水準で推移しております。

《借入総額に占めるみずほＦＧの比率の推移》

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
借入総額（百万円）	241,800	283,193	288,225	391,323	371,840
うち、みずほＦＧ（百万円）	91,483	114,562	99,780	148,089	141,750
みずほＦＧ比率（％）	37.8	40.4	34.6	37.8	38.1

（みずほＦＧとの人的関係について）

旧ヒューリック株式会社は設立以来、永年、親密な関係にあったみずほＦＧに人材斡旋の多くを依存していたことなどもあり、平成25年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者19名のうち10名、当社の全従業員125名のうち23名（役員に準ずる者を除く）はみずほＦＧ出身者でありますが、みずほＦＧ出身者は一部を除き当社に転籍済であります。なお、本資料提出日現在において、役員に占めるみずほＦＧ出身者の比率は約42％となっております。

また、当社は近年においては、事業戦略上必要となる不動産開発等の専門的知識を有した人材の採用を積極的に推し進めており、今後も同様の方針を継続する予定であります。

③ 経営アドバイザリー委員会の設置

当社グループとみずほＦＧとの関係は上記の通りとなっておりますが、当社グループは一個の独立した企業体として自らの経営責任のもとに事業経営をおこなっております。

更にこの独立した事業経営について、透明性の高い経営と開示努力により幅広いステークホルダーの理解が得られるよう、旧ヒューリック株式会社では平成20年７月より「経営アドバイザリー委員会」（注）を設置し、当社の独立性確保の強化及びステークホルダーの利益が損なわれることのないよう、取締役会付議事項・報告事項のチェックを始めとした、経営全般に関わる事項について助言・勧告をおこなう体制を構築しております。

（注）みずほＦＧ及び当社特定株主（上位10位までの大株主）出身者以外の第三者であって、法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから当社取締役会で選任された４名以上の委員で構成され原則月１回開催。

④ 経営統合の方式に付随する誤認リスク

当社の平成24年７月１日付の旧ヒューリック株式会社との合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、前連結会計年度の財政状態については、合併直前の旧昭栄株式会社の個別財務諸表上の資産・負債を時価評価した上で、旧ヒューリック株式会社の連結貸借対照表に引き継いでおり、前連結会計年度の連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみの平成24年１月１日～平成24年６月30日の連結業績に、当社の平成24年７月１日～平成24年12月31日の連結業績を合算したものとなります。また、前事業年度の個別財政状態については、旧昭栄株式会社の個別貸借対照表に、合併直前の適正な帳簿価額により計上された旧ヒューリック株式会社の個別財務諸表上の資産・負債を引き継いでおり、前事業年度の個別業績については、旧昭栄株式会社のみの平成24年１月１日～平成24年６月30日の個別業績に、当社の平成24年７月１日～平成24年12月31日の個別業績を合算したものとなります。このため、合併後の連結業績と連結財政状態を合併前の実績と比較することや、前連結会計年度における合併後の連結業績と連結財政状態を個別業績・個別財政状態と比較することが難しくなっております。ＩＲにより正しいご理解を得られるよう努めてまいりますが、これらの比較により誤った認識を持たれた場合、当社の株価あるいは事業遂行に悪影響が生じる可能性があります。

ご参考として、以下、旧昭栄株式会社及び旧ヒューリック株式会社の合併前の４連結会計年度に係る主要な連結経営指標等の推移を記載いたします。

（過去の旧昭栄株式会社の連結経営指標等）

回次		第79期	第80期	第81期	第82期
決算年月		平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
売上高	（千円）	26,504,852	15,610,081	13,979,278	11,656,214
経常利益	（千円）	7,169,804	2,293,329	3,218,127	1,568,875
当期純利益又は当期純損失（△）	（千円）	1,938,850	△7,072,846	1,970,473	△9,768,463
包括利益	（千円）	―	―	―	△17,179,546
純資産額	（千円）	49,408,932	40,859,666	41,790,643	24,153,142
総資産額	（千円）	271,884,351	256,251,528	221,748,078	165,613,536
１株当たり純資産額	（円）	1,230.52	1,016.73	1,039.37	600.92
１株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額（△）	（円）	48.36	△176.41	49.15	△243.62
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	43.04	―	47.19	―
自己資本比率	（％）	18.15	15.91	18.79	14.55
自己資本利益率	（％）	3.57	△15.70	4.78	△29.71
株価収益率	（倍）	19.00	―	15.08	―
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	10,341,446	5,136,259	4,361,176	6,641,988
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△26,357,559	75,503	25,689,331	33,730,114
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	17,546,424	△1,520,774	△36,333,896	△33,746,028
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	14,331,206	18,022,195	11,738,806	18,364,881

（注）１．売上高には、消費税等は含まれておりません。
２．第80期及び第82期の潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが１株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

（過去の旧ヒューリック株式会社の連結経営指標等）

回次		第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月		平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月
営業収益	（千円）	31,221,616	31,229,267	33,616,435	74,738,567
経常利益	（千円）	10,934,556	10,939,213	12,396,512	16,896,275
当期純利益	（千円）	5,917,878	22,042,980	11,562,714	9,336,599
包括利益	（千円）	―	―	―	8,213,193
純資産額	（千円）	46,477,166	69,739,521	98,644,597	104,356,995
総資産額	（千円）	372,965,370	379,294,133	455,903,209	476,244,071
１株当たり純資産額	（円）	306.12	468.01	569.98	603.49
１株当たり当期純利益金額	（円）	43.16	151.39	73.03	54.65
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	（%）	11.9	17.9	21.3	21.6
自己資本利益率	（%）	12.5	39.1	13.9	9.3
株価収益率	（倍）	9.4	3.9	9.1	16.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	4,030,300	9,989,277	5,537,628	20,459,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△31,072,813	9,416,645	△30,380,055	△23,667,988
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	39,575,182	△30,633,374	19,707,649	7,511,785
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	18,723,303	7,495,852	7,430,220	11,733,393

（注）１．営業収益には、消費税等は含まれておりません。
２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額について、第69期から第72期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２．企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、子会社12社（連結子会社10社、非連結子会社２社）及び関連会社12社（持分法適用関連会社９社、持分法非適用関連会社３社）より構成されており、「不動産事業」、「保険事業」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、ＰＰＰ（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業や不動産開発・分譲業務、不動産の短期取得・転売をおこなうウェアハウジング業務、不動産の購入や売却に係る助言等を担うアセットマネジメント業務等があり、「保険事業」では生損保の保険代理店業務、「その他」では建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっております。

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、「４．連結財務諸表　（５）連結財務諸表に関する注記事項」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

① 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160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67万㎡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、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、効率的・安定的な賃貸収入を得るというのが当社のビジネスモデルとなっております。不動産賃貸業務については、当社、連結子会社のヒューリック銀座株式会社、Hulic UK Limited、ほか２社の連結子会社特別目的会社にてこの業務をおこなっております。また、当社の連結子会社特別目的会社２社及び他社が保有する賃貸物件の管理業務を受託しております。

② 不動産開発・分譲業務

当社では物件立地特性に応じた不動産開発業務や分譲業務をおこなっております。特に従来から保有しているオフィスビルの建替は、将来の安定した不動産賃貸収入を確保するための最重要戦略と位置付け、積極的に建替計画を推進しております。

当連結会計年度におきましては、ヒューリックレジデンス西大井、サニーライフ船橋、グランダ学芸大学、アリア代々木上原、ホスピタルメント武蔵野等が竣工し、満室状態で稼動しております。

そのほか現在、千葉センタービル、柴崎寮、石神井家庭寮、柏木寮、ヒューリック新宿ビル、世田谷Ｆビル、新大久保家庭寮、浅草橋富士ビル、志村家庭寮等の各建替計画が進行中であります。

ＰＰＰ事業では、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」として取り組んでおりましたヒューリック浅草橋ビルや、北海道主催の「北海道東京事務所用地有効活用事業」として取り組んでおりました永田町ほっかいどうスクエアが竣工しました。また、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」につきましても順調に進んでおります。

その他、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、今後、マーケットの拡大が予想されるシニア向けビジネスにも、組織を強化して取り組んでおります。

③ 不動産投資業務

当社において不動産関連のＳＰＣへの出資をおこなうほか、当社の持分法適用関連会社である都市再開発インベストメント合同会社で、賃貸物件を保有するアール４０合同会社・東池袋合同会社への出資をおこなっております。また、新たな収益機会の創出としてウェアハウジング機能活用による物件取得にも取り組んでおります。

④ 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事業への参入準備に向けたヒューリックリート投資法人からのアセットマネジメント業務受託に向けて準備を進めております。また、当社の持分法適用関連会社であるサンアローズ・インベストメント株式会社及びMount Street Advisers Limitedでは、不動産に係る投資助言・代理業務等のアセットマネジメント業務をおこなっております。

⑤ 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及び持分法適用関連会社２社では、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。

(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20社及び生命保険会社19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を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。

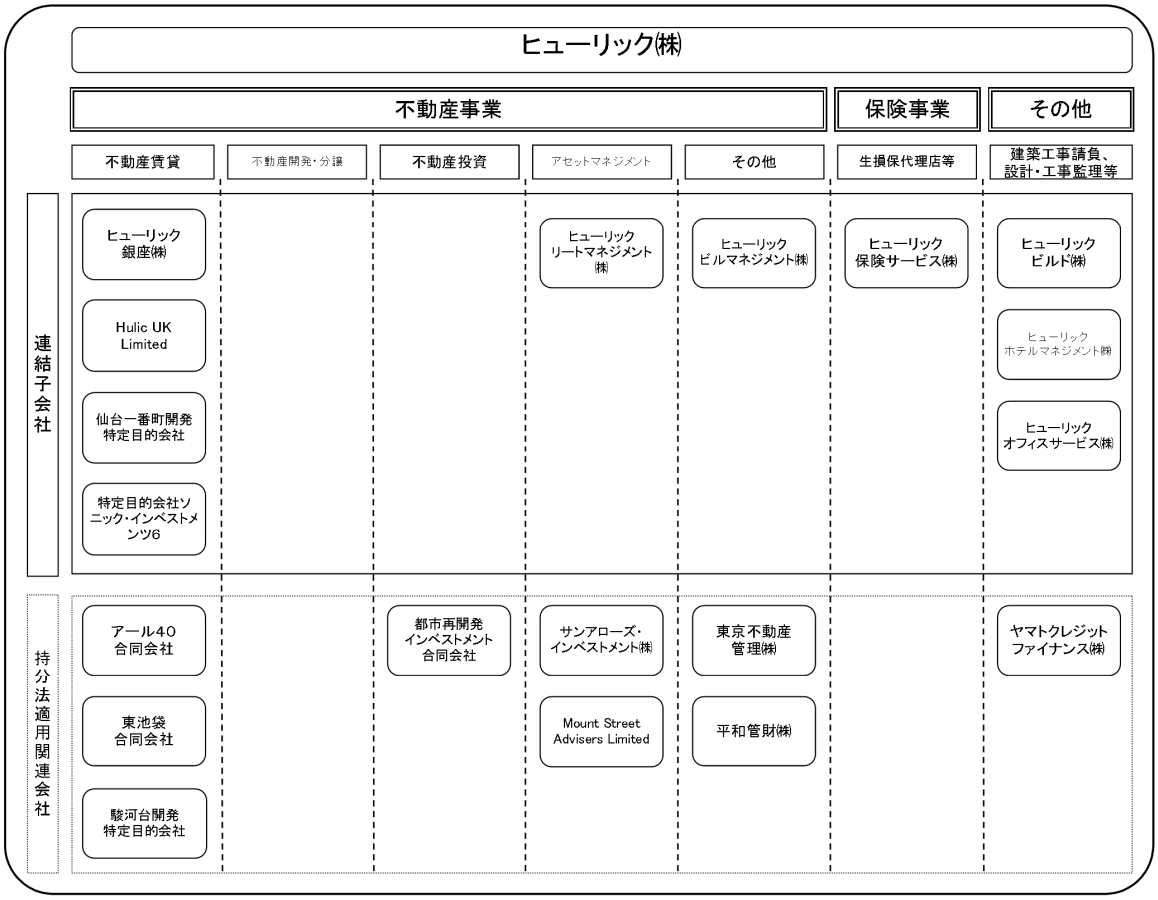
(3) その他

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、当社の連結子会社ヒューリックオフィスサービス株式会社は、給食事業等をおこなっております。また、ヒューリックホテルマネジメント株式会社は、順調に「ＴＨＥ　ＧＡＴＥ　ＨＯＴＥＬ　雷門　ｂｙ　ＨＵＬＩＣ」の運営をおこなっております。

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］

《ヒューリックグループ》



３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「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』の実現に貢献する」ことを企業理念として掲げ、企業理念の実践による社会発展への貢献をめざしております。また、「ＣＳＲレポート2013」において『環境』『お客さま』『従業員』『地域社会』という各分野別に、「地球温暖化防止」や「ＢＣＰ：Business Continuity Plan」への取組み等当社の社会的責任に対する姿勢を明らかにしております。

そのために、安定した事業基盤を生かしつつ成長を遂げる企業となり、また、新しい視点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に努め、そしてお客さまに最適な商品・サービスを提供することによりお客さまの満足を何より重視することを、基本姿勢としてまいります。

結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、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。

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、建替えを中心としたポートフォリオの拡充に努め、期中竣工物件の業績寄与効果を最大限に発揮し収益力の強化を実現するとともに、ニーズ対応力を発揮した「ＰＰＰ（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業」や「ウェアハウジング機能の発揮による物件売買」の推進等による新しい成長ドライバーの育成・強化を進めることとしております。

注視する指標としては経常利益、当期純利益という段階利益だけでなく、ＥＢＩＴＤＡや有利子負債対ＥＢＩＴＤＡ倍率等、種々の経営指標のバランスを取りながら、収益力の着実な増強を実現してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループは、平成24年度を初年度とする中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして持続的な利益成長を遂げることに注力してまいりました。平成25年度におきましても、この戦略に沿った施策として、新規物件への投資や既存物件の建替などにより、規模と多様性を併せ持ったポートフォリオの充実をはかり、安定的な収益源を確保するとともに、企業価値の持続的向上をはかることができる体制の構築に取り組んでまいりました。その結果、２年前倒しで中期経営計画の利益目標を達成することができました。

平成26年度におきましては、更なる飛躍に向けて策定した新たな中期経営計画に基づき、不動産賃貸事業の更なる増強をはかるとともに、J-REIT事業への参入などを始めとした新たな事業への取り組みを強化し、事業基盤の維持・発展を進めてまいります。

① 不動産賃貸事業の強化

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・管理する賃貸物件を活用した不動産賃貸事業であり、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、資産運用効率の極大化をはかってまいります。

建替に際してはオフィスのほか賃貸マンション・高齢者施設・商業施設など立地特性にあった用途を選択するとともに、隣地との一体開発など、様々な開発手法の組み合わせにより事業収益の強化をはかっております。

加えて、「免震・制振構造」、「太陽光発電」、「壁面・屋上緑化」等も積極的に採用して環境に配慮した建物とするよう努めております。

既存建物についても照明・空調等を含めてより高品質な賃貸物件を提供するようＰＭ業務を高度化し、安定的収益の増強をはかってまいります。

また、当社は東京23区の駅近を中心とした好立地物件を多く所有していることから、当社はマーケットより常に低い空室率を維持しておりますが、昨今の不動産業界を取り巻く厳しい環境を鑑み、テナントリーシング力を更に強化し、新規竣工物件だけでなく既存物件についてもテナント募集を組織的におこなえる体制を整備し、不動産賃貸事業の底支えをはかっております。

② 新規業務分野開拓

新規取り組みとして、ウェアハウジング機能の発揮による物件売買にも取り組み、実績を積み重ねております。また、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、本年、北海道主催の「北海道東京事務所用地有効活用事業」及び、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」が完了し、現在、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」に取り組んでおります。加えて、昨年度運営を開始した、「ＴＨＥ　ＧＡＴＥ　ＨＯＴＥＬ　雷門　ｂｙ　ＨＵＬＩＣ」は、順調に営業をおこなっております。

今後も、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、所有不動産以外の新規開発事業、

今後マーケットの拡大が予想されるシニア層向けビジネス、それに関連したＪ－ＲＥＩＴを中心としたファンドマネジメントビジネスなどを検討し取り組むことで、新しい成長ドライバーを開拓してまいります。また、同時に長寿命化ビルの標準仕様化やＣＯ２総量削減に向けた環境配慮ビルの建設等を推進し、地球環境保全と企業成長の一体化をはかってまいります。

③ 保険部門収益の増強

保険部門は平成22年７月に旧ヒューリック株式会社から会社分割によりヒューリック保険サービス株式会社として子会社化されました。これにより、保険代理店専業の会社として、機動的かつ効率的な業務運営体制を構築しております。基本戦略は、提案セールス力の強化による生産性の向上とお客さま満足度の向上であり、引き続き営業・事務の両面で高いレベルのサービスを提供し、付加価値の高い保険代理店営業をおこなってまいります。

こうした事業戦略の展開にあたっては、その基盤として、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が充分に機能した、磐石な経営管理体制を構築してまいります。特にリスク管理に関しては、大規模災害等の発生に対応した「事業継続基本計画」（ＢＣＰ）を制定しております。東日本大震災を契機にこのＢＣＰを見直したほか、ビル管理に係る外部の会社とも共同でＢＣＰ訓練を実施し、有事対応の実践・遂行力向上に取り組んでおります。

有価証券ポートフォリオにつきましても、株式市況動向を見ながら、必要に応じ売却等により機動的な管理運営をおこなっていく計画であります。

また、人材育成を軸として専門性の高い人材集団を築くことに力を注ぎ、各事業戦略を遂行する経営資源を適切に配分すべく、取り組みを進めております。

なお、文中において示しました中期経営計画並びに財務目標（経営目標）については環境変化により達成できない可能性があります。

４．連結財務諸表

（１）連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,164,079	17,600,677
受取手形及び営業未収入金	1,795,885	2,096,899
商品	－	305
販売用不動産	52,691,416	90,116,987
仕掛販売用不動産	－	8,160,106
未成工事支出金	16,422	55,666
貯蔵品	34,900	41,971
営業投資有価証券	410,000	1,286,737
繰延税金資産	7,612,164	2,552,800
その他	1,245,811	1,463,682
貸倒引当金	△2,899	△4,509
流動資産合計	76,967,781	123,371,324
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	170,780,423	179,950,724
減価償却累計額	△45,143,503	△50,186,404
建物及び構築物（純額）	125,636,920	129,764,319
機械装置及び運搬具	1,233,134	1,420,771
減価償却累計額	△448,742	△533,738
機械装置及び運搬具（純額）	784,392	887,033
土地	311,417,211	335,364,532
建設仮勘定	8,048,357	7,287,964
その他	1,575,026	1,417,774
減価償却累計額	△826,409	△743,090
その他（純額）	748,616	674,684
有形固定資産合計	446,635,497	473,978,533
無形固定資産		
のれん	1,120,173	916,108
借地権	17,043,543	12,451,076
その他	444,824	396,864
無形固定資産合計	18,608,541	13,764,049
投資その他の資産		
投資有価証券	89,127,954	101,601,823
長期貸付金	508	－
差入保証金	2,959,882	3,324,231
繰延税金資産	465,500	539,986
その他	3,102,231	3,722,689
貸倒引当金	△1,283	△30
投資その他の資産合計	95,654,792	109,188,700
固定資産合計	560,898,832	596,931,283
繰延資産		
開業費	53,232	41,463
繰延資産合計	53,232	41,463
資産合計	637,919,846	720,344,071

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	―	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	102,380,258	70,883,300
短期社債	12,998,880	57,994,384
未払費用	1,589,807	1,600,886
未払法人税等	3,932,556	3,018,796
前受金	3,410,301	3,773,861
賞与引当金	52,300	68,148
役員賞与引当金	82,900	103,875
その他	3,586,285	5,521,590
流動負債合計	128,033,289	149,264,842
固定負債		
社債	12,100,000	32,100,000
長期借入金	288,943,308	294,657,500
繰延税金負債	17,456,196	21,814,815
退職給付引当金	407,652	456,166
役員退職慰労引当金	13,577	9,547
長期預り保証金	39,502,828	42,862,547
その他	1,567,420	1,897,882
固定負債合計	359,990,982	393,798,459
負債合計	488,024,271	543,063,301
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,951,495	22,205,106
資本剰余金	38,016,185	38,270,002
利益剰余金	83,418,533	96,422,494
自己株式	△127,793	△189,583
株主資本合計	143,258,421	156,708,019
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,773,335	18,736,182
繰延ヘッジ損益	△511,691	△289,956
為替換算調整勘定	102,771	853,154
その他の包括利益累計額合計	5,364,416	19,299,380
少数株主持分	1,272,737	1,273,369
純資産合計	149,895,574	177,280,769
負債純資産合計	637,919,846	720,344,071

（２）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：千円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
営業収益	94,319,764	108,444,669
営業原価	63,686,001	69,732,777
営業総利益	30,633,763	38,711,891
販売費及び一般管理費	8,062,751	9,597,085
営業利益	22,571,011	29,114,805
営業外収益		
受取利息	94,685	5,715
受取配当金	1,021,229	1,487,435
持分法による投資利益	414,569	－
賃貸解約関係収入	577,496	422,530
その他	344,470	158,511
営業外収益合計	2,452,452	2,074,192
営業外費用		
支払利息	4,618,458	4,933,812
持分法による投資損失	－	19,682
その他	371,841	252,261
営業外費用合計	4,990,300	5,205,756
経常利益	20,033,163	25,983,242
特別利益		
固定資産売却益	263,326	1,759,907
投資有価証券売却益	400,815	829,441
匿名組合等投資利益	－	1,584,514
負ののれん発生益	2,312,300	－
その他	107,652	324,338
特別利益合計	3,084,095	4,498,202
特別損失		
固定資産売却損	200,371	319,427
固定資産除却損	2,015,621	2,246,128
建替関連損失	2,132,780	899,219
投資有価証券売却損	189,222	741
投資有価証券評価損	462,864	2,026
減損損失	－	907,157
貸倒引当金繰入額	390	－
その他	13,551	76,740
特別損失合計	5,014,802	4,451,441
税金等調整前当期純利益	18,102,456	26,030,002
法人税、住民税及び事業税	6,689,234	7,088,359
法人税等調整額	△151,557	2,898,297
法人税等合計	6,537,676	9,986,656
少数株主損益調整前当期純利益	11,564,780	16,043,346
少数株主利益	77,139	72,751
当期純利益	11,487,640	15,970,595

（連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	11,564,780	16,043,346
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	754,595	12,471,131
繰延ヘッジ損益	△511,691	221,734
為替換算調整勘定	102,574	749,239
持分法適用会社に対する持分相当額	94,904	492,858
その他の包括利益合計	440,382	13,934,964
包括利益	12,005,162	29,978,310
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	11,928,023	29,905,559
少数株主に係る包括利益	77,139	72,751

（３）連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日）

（単位：千円）

	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	8,207,089	8,629,312	8,071,852	△2,996,668	21,911,586
当期変動額					
被取得企業の期首残高	△8,207,089	△8,629,312	△8,071,852	2,996,668	△21,911,586
取得企業の期首残高	12,326,879	11,966,879	73,990,747	△123,023	98,161,482
合併による増加	△4,128,114	12,296,533		△4,639	8,163,779
新株の発行	13,677,240	13,677,240			27,354,480
新株の発行（新株予約権の行使）	75,490	75,490			150,981
剰余金の配当			△2,059,853		△2,059,853
当期純利益			11,487,640		11,487,640
自己株式の取得				△130	△130
自己株式の処分		41		0	41
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	13,744,405	29,386,873	75,346,681	2,868,874	121,346,834
当期末残高	21,951,495	38,016,185	83,418,533	△127,793	143,258,421

	その他の包括利益累計額				新株予約権	少数株主持分	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	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	2,185,745	－	－	2,185,745	55,810	－	24,153,142
当期変動額							
被取得企業の期首残高	△2,185,745			△2,185,745	△55,810		△24,153,142
取得企業の期首残高	4,924,033			4,924,033		1,271,478	104,356,995
合併による増加							8,163,779
新株の発行							27,354,480
新株の発行（新株予約権の行使）							150,981
剰余金の配当							△2,059,853
当期純利益							11,487,640
自己株式の取得							△130
自己株式の処分							41
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	849,302	△511,691	102,771	440,382	－	1,258	441,640
当期変動額合計	3,587,590	△511,691	102,771	3,178,671	△55,810	1,272,737	125,742,432
当期末残高	5,773,335	△511,691	102,771	5,364,416	－	1,272,737	149,895,574

当連結会計年度（自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日）

（単位：千円）

	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	21,951,495	38,016,185	83,418,533	△127,793	143,258,421
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	253,611	253,611			507,222
剰余金の配当			△2,966,634		△2,966,634
当期純利益			15,970,595		15,970,595
自己株式の取得				△105,108	△105,108
自己株式の処分		205		0	206
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				43,318	43,318
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	253,611	253,816	13,003,960	△61,790	13,449,598
当期末残高	22,205,106	38,270,002	96,422,494	△189,583	156,708,019

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	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	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,773,335	△511,691	102,771	5,364,416	1,272,737	149,895,574
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						507,222
剰余金の配当						△2,966,634
当期純利益						15,970,595
自己株式の取得						△105,108
自己株式の処分						206
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						43,318
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,962,846	221,734	750,383	13,934,964	632	13,935,596
当期変動額合計	12,962,846	221,734	750,383	13,934,964	632	27,385,194
当期末残高	18,736,182	△289,956	853,154	19,299,380	1,273,369	177,280,769

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25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	18,102,456	26,030,002
減価償却費	5,855,339	6,873,028
減損損失	－	907,157
貸倒引当金の増減額（△は減少）	885	356
賞与引当金の増減額（△は減少）	9,160	15,848
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	17,380	20,975
退職給付引当金の増減額（△は減少）	41,094	48,514
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△58,600	△4,030
受取利息及び受取配当金	△1,115,915	△1,493,150
支払利息	4,618,458	4,933,812
持分法による投資損益（△は益）	△414,569	19,682
固定資産除却損	2,015,621	2,246,128
有形固定資産売却損益（△は益）	△46,417	△1,053,611
無形固定資産売却損益（△は益）	△16,537	△386,868
投資有価証券売却損益（△は益）	△211,592	△828,700
投資有価証券評価損益（△は益）	462,864	2,026
匿名組合等投資損益（△は益）	－	△1,584,514
負ののれん発生益	△2,312,300	－
売上債権の増減額（△は増加）	198,693	△301,014
たな卸資産の増減額（△は増加）	△6,025,607	△14,080,768
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	△410,000	△5,154,516
差入保証金の増減額（△は増加）	△1,050,203	△354,348
預り保証金の増減額（△は減少）	727,105	3,231,738
その他の資産の増減額（△は増加）	354,619	50,557
その他の負債の増減額（△は減少）	△307,382	2,355,983
小計	20,434,554	21,494,287
利息及び配当金の受取額	1,184,775	2,975,104
利息の支払額	△4,854,599	△5,382,117
法人税等の支払額	△8,322,670	△7,972,600
法人税等の還付額	30,458	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,472,518	11,114,673
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	△1,000,000	△1,000,000
定期預金の払戻による収入	1,110,000	1,000,000
有形固定資産の取得による支出	△36,199,725	△66,725,069
有形固定資産の売却による収入	1,397,829	9,500,706
無形固定資産の取得による支出	△461,264	△171,058
無形固定資産の売却による収入	321,972	753,532
投資有価証券の取得による支出	△4,700,676	△1,149,033
投資有価証券の売却による収入	3,122,844	3,426,420
投資有価証券の償還による収入	5,000,000	－
貸付金の回収による収入	2,464	504
その他	851,924	4,815,335
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,554,631	△49,548,662

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25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）	△10,450,000	6,300,000
短期社債の純増減額（△は減少）	2,970,744	44,959,656
長期借入れによる収入	122,700,000	84,300,000
長期借入金の返済による支出	△119,628,254	△110,082,766
社債の発行による収入	－	19,901,416
自己株式の売却による収入	41	206
株式の発行による収入	27,248,264	－
ストックオプションの行使による収入	150,981	507,222
自己株式の取得による支出	△130	△2,418
配当金の支払額	△2,059,853	△2,966,634
少数株主への配当金の支払額	△74,032	△72,119
その他	△2,884	△2,951
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,854,877	42,841,610
現金及び現金同等物に係る換算差額	85,386	28,976
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,141,849	4,436,598
現金及び現金同等物の期首残高	18,364,881	12,164,079
被取得企業の現金及び現金同等物の期首残高	△18,364,881	－
取得企業の現金及び現金同等物の期首残高	11,733,393	－
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	426,982	－
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,145,553	－
現金及び現金同等物の期末残高	12,164,079	16,600,677

（５）連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（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

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

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

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

借入金、社債及び短期社債（コマーシャル・ペーパー）は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で前連結会計年度は決算日から約16年後、当連結会計年度は決算日から約15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、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。ヘッジの有効性の評価方法については、繰延ヘッジを採用しているものについては、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、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、有効性の評価を省略しております。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	13,164,079	13,164,079	－
(2) 受取手形及び営業未収入金	1,795,885	1,795,885	－
(3) 投資有価証券	34,427,697	34,427,697	－
資産計	49,387,662	49,387,662	－
(1) １年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	391,323,566	397,189,699	5,866,133
(2) 短期社債	12,998,880	12,998,880	－
(3) 社債	12,100,000	12,349,981	249,981
負債計	416,422,446	422,538,560	6,116,114
デリバティブ取引(*)	(885,961)	(885,961)	－

(*)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。

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	17,600,677	17,600,677	－
(2) 受取手形及び営業未収入金	2,096,899	2,096,899	－
(3) 投資有価証券	50,785,901	50,785,901	－
資産計	70,483,479	70,483,479	－
(1) 短期借入金	6,300,000	6,300,000	－
(2) １年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	365,540,800	371,200,455	5,659,655
(3) 短期社債	57,994,384	57,994,384	－
(4) 社債	32,100,000	32,372,760	272,760
負債計	461,935,184	467,867,600	5,932,416
デリバティブ取引(*)	(485,059)	(485,059)	－

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

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

上場株式は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負債

(1) 短期借入金及び(3) 短期社債

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

(2) １年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(4) 社債

主として市場価格等によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

２．時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前連結会計年度 （平成24年12月31日）	当連結会計年度 （平成25年12月31日）
営業投資有価証券（＊１）	410,000	1,286,737
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式（＊１）	29,762,282	28,649,798
その他有価証券		
非上場株式（＊１）	12,725,597	13,245,521
その他（匿名組合出資・優先出資等）（＊１）	12,212,377	8,920,601
差入保証金（＊２）	2,959,882	3,324,231
長期預り保証金（＊３）	39,502,828	42,862,547

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

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

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

３．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（平成24年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	13,164,079	－	－	－
受取手形及び営業未収入金	1,446,155	349,730	－	－
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）	－	2,000,000	－	－
合計	14,610,235	2,349,730	－	－

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	17,600,677	－	－	－
受取手形及び営業未収入金	1,557,240	539,659	－	－
合計	19,157,918	539,659	－	－

４．社債、長期借入金、リース債務及びその他有利子負債（１年以内に返済予定のものを除く。）の返済予定額

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
社債	－	12,000,000	100,000	－	－
長期借入金	56,129,208	91,825,658	96,248,408	32,874,908	11,865,126
リース債務	3,020	3,091	1,807	293	－
その他有利子負債	92,981	－	－	－	－
合計	56,225,210	103,828,749	96,350,215	32,875,201	11,865,126

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
社債	12,000,000	100,000	－	15,000,000	5,000,000
長期借入金	104,759,500	111,667,500	48,294,000	20,577,000	9,359,500
リース債務	3,091	1,807	293	－	－
合計	116,762,591	111,769,307	48,294,293	35,577,000	14,359,500

（有価証券関係）

１．その他有価証券

前連結会計年度（平成24年12月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	25,802,251	17,919,533	7,882,717
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	② 社債	2,069,600	2,000,000	69,600
	③ その他	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	27,871,851	19,919,533	7,952,317
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	5,555,846	5,933,931	△378,085
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	② 社債	－	－	－
	③ その他	－	－	－
	(3) その他	1,000,000	1,000,000	－
	小計	6,555,846	6,933,931	△378,085
合計		34,427,697	26,853,464	7,574,232

当連結会計年度（平成25年12月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	49,785,901	23,469,916	26,315,984
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	② 社債	－	－	－
	③ その他	－	－	－
	(3) その他	－	－	－
	小計	49,785,901	23,469,916	26,315,984
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	－	－	－
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	－	－	－
	② 社債	－	－	－
	③ その他	－	－	－
	(3) その他	1,000,000	1,000,000	－
	小計	1,000,000	1,000,000	－
合計		50,785,901	24,469,916	26,315,984

２．売却したその他有価証券

前連結会計年度（自　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1) 株式	2,875,916	400,815	189,222
(2) 債券			
① 国債・地方債等	－	－	－
② 社債	－	－	－
③ その他	－	－	－
(3) その他	－	－	－
合計	2,875,916	400,815	189,222

当連結会計年度（自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1) 株式	1,113,799	730,916	741
(2) 債券			
① 国債・地方債等	－	－	－
② 社債	2,027,621	27,621	－
③ その他	－	－	－
(3) その他	－	－	－
合計	3,141,420	758,538	741

３．減損処理をおこなった有価証券

前連結会計年度において、有価証券について462,864千円（その他有価証券の株式50,405千円、その他412,459千円）減損処理をおこなっております。

当連結会計年度において、有価証券について2,026千円（その他有価証券のその他2,026千円）減損処理をおこなっております。

（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（平成24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（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）
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	39,609,050	24,025,300	（注）１ △885,961
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	161,514,000	112,458,000	（注）２
合計			201,123,050	136,483,300	△885,961

（注）１．時価の算定方法　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

２．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。

当連結会計年度（平成25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（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）
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	24,025,300	20,580,000	（注）１ △485,059
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	169,358,000	133,123,000	（注）２
合計			193,383,300	153,703,000	△485,059

（注）１．時価の算定方法　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

２．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。

（企業結合等関係）

取得による企業結合

（特定目的会社ソニック・インベストメンツ６）

当社は、平成25年１月11日付で、特定目的会社ソニック・インベストメンツ６の優先出資及び特定出資を取得し、同社を当社の子会社といたしました。

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称　特定目的会社ソニック・インベストメンツ６

事業の内容　資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務等

(2) 企業結合をおこなった主な理由

特定目的会社ソニック・インベストメンツ６は、東京メトロ「新宿三丁目」駅から徒歩１分の場所に位置する収益ビルを保有しており、当該物件が希少性の高い物件であると判断したため、取得したものであります。

(3) 企業結合日

平成25年１月１日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする出資取得

(5) 結合後企業の名称

企業結合後の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100.0％

(7) 取引企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、当該現金を引き渡した当社を取得企業と決定いたしました。

２．連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年１月１日から平成25年12月31日まで

３．被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	
現金による支出	3,518,751千円
取得に直接要した費用	
デューデリジェンス費用等	4,600
取得原価	3,523,351

４．発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

109,781千円

(2) 発生原因

企業結合時の被取得企業の時価純資産が取得原価を下回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

５年間にわたる均等償却

５．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	4,977,451千円
固定資産	11,048
資産合計	4,988,500
流動負債	1,446,949
固定負債	127,980
負債合計	1,574,929

（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：千円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25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	332,172,317	418,931,768
期中増減額	86,759,451	18,084,234
期末残高	418,931,768	437,016,003
期末時価	474,033,559	522,397,383
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	39,110,278	30,975,750
期中増減額	△8,134,527	4,709,704
期末残高	30,975,750	35,685,455
期末時価	27,080,000	29,834,335

（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、合併を含む不動産の取得（135,284,039千円）による増加であります。当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得（66,379,283千円）による増加であります。

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：千円）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
賃貸等不動産		
賃貸収益	33,188,421	36,132,037
賃貸費用	12,526,394	14,988,634
差額	20,662,027	21,143,403
その他損益（△は損失）	△3,361,974	△2,191,672
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	2,409,709	2,568,965
賃貸費用	961,018	1,160,966
差額	1,448,691	1,407,999
その他損益（△は損失）	△4,182	1,986

（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、計上されておりません。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。当連結会計年度は、「特別利益」に計上している固定資産売却益等、「特別損失」に計上している建替関連損失、固定資産除却損、減損損失等であります。

（セグメント情報等）

ａ．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」及び「保険事業」の２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・分譲業務、不動産投資業務等

(2) 保険事業・・・・保険代理店業務

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。なお、決算短信においては、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の記載を省略しております。

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　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日）

（単位：千円）

	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	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	84,346,427	2,417,874	86,764,301	7,555,463	94,319,764	－	94,319,764
セグメント間の内部営業収益又は振替高	221,467	－	221,467	3,219,296	3,440,764	△3,440,764	－
計	84,567,894	2,417,874	86,985,769	10,774,760	97,760,529	△3,440,764	94,319,764
セグメント利益	25,116,051	449,928	25,565,980	499,142	26,065,122	△3,494,111	22,571,011
セグメント資産	556,055,820	2,391,977	558,447,798	5,389,086	563,836,884	74,082,962	637,919,846
その他の項目							
減価償却費	5,568,132	16,183	5,584,315	11,371	5,595,686	259,652	5,855,339
持分法適用会社への投資額	25,288,994	－	25,288,994	3,719,677	29,008,671	－	29,008,671
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	141,052,752	48,886	141,101,639	161,850	141,263,489	116,579	141,380,069

（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、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△3,494,111千円には、セグメント間取引消去△354,446千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,139,665千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74,082,962千円には、セグメント間取引消去△2,119,346千円、各報告セグメントに配分していない全社資産76,202,308千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　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日）

（単位：千円）

	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	計				
営業収益							
外部顧客への営業収益	95,726,359	2,631,287	98,357,646	10,087,023	108,444,669	－	108,444,669
セグメント間の内部営業収益又は振替高	340,228	－	340,228	1,973,384	2,313,613	△2,313,613	－
計	96,066,587	2,631,287	98,697,875	12,060,407	110,758,282	△2,313,613	108,444,669
セグメント利益	31,448,758	631,418	32,080,177	655,011	32,735,188	△3,620,382	29,114,805
セグメント資産	621,831,928	2,886,416	624,718,345	6,610,724	631,329,069	89,015,001	720,344,071
その他の項目							
減価償却費	6,524,985	14,525	6,539,511	24,588	6,564,099	308,928	6,873,028
持分法適用会社への投資額	23,373,045	－	23,373,045	4,134,109	27,507,155	－	27,507,155
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	66,798,443	8,491	66,806,934	11,108	66,818,042	△15,099	66,802,943

（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、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△3,620,382千円には、セグメント間取引消去△71,646千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,548,735千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89,015,001千円には、セグメント間取引消去△2,568,575千円、各報告セグメントに配分していない全社資産91,583,577千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。

b．関連情報

前連結会計年度（自　平成24年１月１日　至　平成24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：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
みずほフィナンシャルグループ	22,622,050	不動産事業
産業ファンド投資法人	14,418,472	不動産事業
ジャパン・ホテル・リート投資法人	10,825,592	不動産事業

当連結会計年度（自　平成25年１月１日　至　平成25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：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
みずほフィナンシャルグループ	23,077,007	不動産事業

c．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　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日）

（単位：千円）

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	907,157	－	－	－	907,157

d．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　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日）

（単位：千円）

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	202,956	124,097	－	－	327,054
当期末残高	706,587	413,586	－	－	1,120,173

当連結会計年度（自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日）

（単位：千円）

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	222,483	134,540	－	－	357,023
当期末残高	593,885	322,222	－	－	916,108

e．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　平成24年１月１日　至　平成24年12月31日）

当社は、平成24年７月１日付で、当社を存続会社、旧ヒューリック株式会社を消滅会社とする吸収合併をおこなっております。これにより、負ののれん発生益が2,312,300千円発生しておりますが、各セグメントには配分しておりません。

当連結会計年度（自　平成25年１月１日　至　平成25年12月31日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
１株当たり純資産額	251.74円	297.24円
１株当たり当期純利益金額	22.31円	27.01円
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	22.28円	26.94円

（注）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　平成24年１月１日 至　平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成25年１月１日 至　平成25年12月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額（千円）	11,487,640	15,970,595
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益金額（千円）	11,487,640	15,970,595
普通株式の期中平均株式数（千株）	514,712	591,283
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（千円）	－	－
普通株式増加数（千株）	774	1,485
（うち新株予約権（千株））	(774)	(1,485)
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	－	－

（注）　期中平均株式数の算定上の基礎となる株式数のうち、合併期日（平成24年７月１日）の前日までの株式数は、合併時に旧ヒューリック株式会社の株主に割り当てられた株式数をもとにし、期中平均株式数を計算しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。