



## 平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年1月30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27年3月24日 配当支払開始予定日 平成27年3月25日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月20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26年12月期の連結業績（平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	212,791	96.2	36,032	23.7	34,314	32.0	22,352	39.9
25年12月期	108,444	14.9	29,114	28.9	25,983	29.7	15,970	39.0

(注) 包括利益 26年12月期 30,819百万円 (2.8%) 25年12月期 29,978百万円 (149.7%)

	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	%	%	%
26年12月期	37.72	37.68	11.8	4.5	16.9
25年12月期	27.01	26.94	9.8	3.8	26.8

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 1,203百万円 25年12月期 △19百万円

#### (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
26年12月期	773,401	205,421	26.1	341.40
25年12月期	720,344	177,280	24.4	297.24

(参考) 自己資本 26年12月期 202,337百万円 25年12月期 176,007百万円

#### (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
26年12月期	84,123	△83,815	4,192	21,129
25年12月期	11,114	△49,548	42,841	16,600

### 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	%	%
25年12月期	—	2.50	—	4.00	6.50	3,862	24.0	2.3
26年12月期	—	3.50	—	7.00	10.50	6,247	27.8	3.2
27年12月期(予想)	—	5.50	—	6.00	11.50		29.6	

### 3. 平成27年12月期の連結業績予想（平成27年1月1日～平成27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	215,000	1.0	42,000	16.5	39,000	13.6	23,000	2.8	38.80

※ 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）： 無

新規 — 社（社名） — 、除外 — 社（社名） —

(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： 有

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

(注) 詳細は、添付資料22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（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）

26年12月期	596,279,271株	25年12月期	595,731,471株
26年12月期	3,613,149株	25年12月期	3,611,513株
26年12月期	592,505,611株	25年12月期	591,283,466株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(注) 詳細は、添付資料37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26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期	191,600	110.8	33,568	25.6	31,856	25.4	19,182	82.4
25年12月期	90,850	68.4	26,707	100.5	25,401	154.6	10,513	196.0

	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
26年12月期	32.24	32.20
25年12月期	17.70	17.66

(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	
26年12月期	744,605		192,435		25.8		323.39	
25年12月期	700,720		169,914		24.2		285.81	

(参考) 自己資本 26年12月期 192,435百万円 25年12月期 169,914百万円

※ 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 .....	10
3. 経営方針 .....	12
(1) 会社の経営の基本方針 .....	12
(2) 目標とする経営指標 .....	12
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題 .....	12
4. 連結財務諸表 .....	14
(1) 連結貸借対照表 .....	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	16
連結損益計算書 .....	16
連結包括利益計算書 .....	17
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	22
(継続企業の前提に関する注記) .....	22
(会計方針の変更) .....	22
(金融商品関係) .....	22
(有価証券関係) .....	26
(デリバティブ取引関係) .....	28
(企業結合等関係) .....	29
(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) .....	37
(重要な後発事象) .....	37

## 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

#### ① 当期の概況

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策により、景気は緩やかな回復基調が続いておりますが、海外景気の下振れリスク等もあり、先行きにつきましては、必ずしも楽観視できない状況となっております。

賃貸オフィス事業を取り巻く環境につきましては、都心部を中心として空室率は回復傾向にあり、賃料水準も緩やかな改善の兆しが見られます。

こうした環境のもと、当社グループは、平成26年度を初年度として新たに策定した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不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、永続的な企業価値の増大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、212,791百万円となり、対前期比で104,346百万円増加いたしました。これは、平成26年2月7日付で東京証券取引所不動産投資信託市場に上場いたしましたヒューリックリート投資法人へ販売用不動産を売却したこと等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、36,032百万円となり、対前期比で6,918百万円増加いたしました。これは、販売用不動産の売却益の増加等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、34,314百万円となり、対前期比で8,331百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加に加え、持分法による投資損失が投資利益になったこと等により営業外収益が増加し、支払利息の減少等により営業外費用が減少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、22,352百万円となり、対前期比で6,382百万円増加いたしました。これは、固定資産売却益及び匿名組合等投資利益が減少したこと等により特別利益が減少したものの、上記経常利益の増加に加え、固定資産除却損及び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77万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善に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千葉中央（平成26年3月竣工）、ヒューリックレジデンス調布柴崎（平成26年3月竣工）、チャームスイート石神井公園（平成26年7月竣工）、サニーライフ東京新宿（平成26年8月竣工）、ヒューリック新宿ビル（平成26年10月竣工）及びヒューリック世田谷（平成26年11月竣工）が竣工いたしました。

そのほか、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）、浅草橋富士ビル（平成27年8月竣工予定）及び志村家庭寮（商業施設棟 平成27年11月竣工予定、有料老人ホーム棟 平成28年3月竣工予定）の建替計画も順調に進行しております。

また、当社は、立地重視の投資の強化によるポートフォリオ拡充に取り組んでおり、当連結会計年度におきましては、ツルミフーガ1（横浜市鶴見区）、ヒューリック銀座二丁目ビル（東京都中央区）、東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート（千葉県浦安市）（一部は販売用不動産として取得）、御茶ノ水ソラシティ（東京都千代田区）の持分（一部は販売用不動産として取得）、豊洲シニアレジデンス（東京都中央区）を取得したほか、渋谷東4丁目開発計画（東京都渋谷区）及び（仮称）ヒューリック渋谷井の頭通りビル（東京都渋谷区）の開発用地を取得いたしました。このうち、渋谷東4丁目開発計画（東京都渋谷区）については、開発に着手しております。調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業（東京都調布市）、日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業（東京都中央区）についても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）事業である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」（品川シーズンテラス）（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、中野セントラルパーク サウス棟の持分、上記東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート、御茶ノ水ソラシティの持分等を取得し、一方、ヒューリックリート投資法人へのヒューリック神谷町ビルの一部等の売却、東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾートの売却を含め22物件を売却いたしました。また、当連結会計年度において、豊和会札幌病院プロジェクト（札幌市厚別区）に着手しており、虎ノ門開発計画（東京都港区）についても順調に進行しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行し、ヒューリックリート投資法人への販売用不動産の売却を主因として、販売用不動産の売上が大幅に増加したことに加え、竣工物件や取得物件により物件売却に伴う賃料収入の減少の影響を抑えたことなどから、営業収益は200,293百万円(前期比104,226百万円、108.4%増)、営業利益は38,519百万円(前期比7,070百万円、22.4%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2,886百万円(前期比255百万円、9.7%増)、営業利益は747百万円(前期比115百万円、18.3%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担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11,438百万円(前期比△621百万円、5.1%減)、営業利益は696百万円(前期比41百万円、6.2%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、事業基盤を確実に強化してまいります。

次期（平成27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27年12月期
営業収益	215,000
営業利益	42,000
経常利益	39,000
当期純利益	23,000

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、773,401百万円となり、対前期末比53,056百万円増加いたしました。当社グループにおいては、賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替の着実な推進、立地重視の投資の強化によるポートフォリオ拡充等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の中長期的な収益維持・向上と運用資産の着実な成長を実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップに努めてまいります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

①販売用不動産	52,992百万円減少 (物件の売却及び取得)
②仕掛販売用不動産	3,191百万円増加 (開発計画の進行)
③営業投資有価証券	1,744百万円増加 (匿名組合出資及び優先出資の実行等)
④建物及び構築物	21,974百万円増加 (物件の取得、建替物件の竣工等)
⑤土地	50,650百万円増加 (物件の取得等)
⑥建設仮勘定	6,485百万円増加 (建替計画の進行、建替物件の竣工等)
⑦投資有価証券	7,629百万円増加 (投資有価証券の取得及び上場株式含み益の増加等)
⑧差入保証金	4,185百万円増加 (マスターリースに係る敷金の差入等)

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、567,979百万円となり、対前期末比24,915百万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419,197百万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6,730百万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、205,421百万円となり、対前期末比28,140百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、174,767百万円となり、対前期末比で18,059百万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、27,569百万円となり、対前期末比で8,270百万円増加いたしました。これは主に時価のある有価証券の含み益が11,885百万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。

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84,123百万円増加し、投資活動により83,815百万円減少し、財務活動において4,192百万円増加し、当連結会計年度末には21,129百万円となりました。

(単位：百万円)

	平成25年12月期	平成26年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,114	84,123
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,548	△83,815
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,841	4,192
現金及び現金同等物の期末残高	16,600	21,129

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84,123百万円の収入(前期比73,008百万円)となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入に加え、ヒューリックリート投資法人への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34,072百万円、減価償却費が7,411百万円及びたな卸資産の減少額が53,878百万円あった一方、差入保証金の増加額4,076百万円及び法人税等の支払額6,539百万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83,815百万円の支出(前期比△34,267百万円)となりました。これは主に、賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、建替を進めるとともに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4,192百万円の収入(前期比△38,649百万円)となりました。これは主に、ヒューリックリート投資法人への物件売却に伴う短期社債の償還等がありましたが、上記、建替や新規物件の取得のために、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24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
自己資本比率(%)	23.2	24.4	26.1
時価ベースの自己資本比率(%)	53.9	127.8	92.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	49.1	41.5	5.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.7	2.0	18.5

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。

③ 次期の見通し

平成27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に基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成27年3月24日開催予定の定時株主総会で、期末配当7円(中間配当3.5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26年7月28日 取締役会決議	2,082	3.5
平成27年3月24日 定時株主総会決議予定	4,165	7.0

また、平成27年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年11.5円(中間配当5.5円、期末配当6円)の配当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。

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に対する出資等に当たっては、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26年12月期末現在で473,299百万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	平成26年 12月期
有利子負債残高 (百万円)	300,302	310,338	416,619	462,036	473,299
総資産 (百万円)	455,903	476,244	637,919	720,344	773,401
有利子負債比率 (%)	65.8	65.1	65.3	64.1	61.1

(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に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26年12月期末現在で109,231百万円（うち、上場株式59,617百万円（総資産の7.7%））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	平成26年 12月期
投資有価証券 (百万円)	80,498	74,896	89,127	101,601	109,231
(うち、上場株式) (百万円)	31,581	25,565	31,358	49,785	59,617
(うち、その他) (百万円)	48,916	49,331	57,769	51,815	49,614
その他有価証券評価差額金 (百万円)	6,133	4,924	5,773	18,736	26,549

(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。更に役員員に対する教育・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)

当社は、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26年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は6.8%（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26年12月期において10.8%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当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	平成26年 12月期
総営業収益（百万円）	33,616	74,738	94,319	108,444	212,791
うち、みずほFG（百万円）	17,333	20,674	22,622	23,077	23,074
みずほFG比率（%）	51.5	27.6	23.9	21.2	10.8

	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	平成26年 12月期
不動産事業営業収益 （百万円）	30,483	68,221	84,567	96,066	200,293
うち、みずほFG（百万円）	17,107	18,269	18,054	16,940	16,906
みずほFG比率（%）	56.1	26.7	21.3	17.6	8.4

## b 借入金

当社グループの借入総額に占めるみずほF G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F Gの比率の推移》

	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	平成26年 12月期
借入総額（百万円）	283,193	288,225	391,323	371,840	419,197
うち、みずほF G（百万円）	114,562	99,780	148,089	141,750	156,213
みずほF G比率（%）	40.4	34.6	37.8	38.1	37.2

## (みずほF Gとの人的関係について)

当社は設立以来、永年、親密な関係にあったみずほF Gに人材斡旋の多くを依存していたことなどもあり、平成26年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者23名のうち10名、当社の全従業員116名のうち18名（役員に準ずる者を除く）はみずほF G出身者であります。みずほF G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F G出身者の比率は約31%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 経営アドバイザー委員会の設置

当社グループとみずほF G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、当社では平成20年7月より「経営アドバイザー委員会」（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F G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。

## 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13社（連結子会社12社、非連結子会社1社）及び関連会社12社（持分法適用関連会社5社、持分法非適用関連会社7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77万㎡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Hulic UK Limited、ほか3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1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、ヒューリックサイズの高品質・好立地物件での開発業務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千葉中央、ヒューリックレジデンス調布柴崎、チャームスイート石神井公園、サニーライフ東京新宿、ヒューリック新宿ビル、ヒューリック世田谷が竣工し、満室状態で稼動しております。

そのほか現在、新大久保家庭寮、浅草橋富士ビル、志村家庭寮の各建替計画が進行しており、調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業、日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業、渋谷開発事業及び虎ノ門開発計画等についても順調に進行しております。

PPP事業である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」（品川シーズンテラス）（平成27年2月竣工予定）につきましても順調に進んでおります。

そのほか、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・観光・環境ビジネスにも、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、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事業への参入のため平成26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のアセットマネジメント業務受託をおこなっております。また、当社の持分法適用関連会社であるMount Street Advisers Limitedでは、英国において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

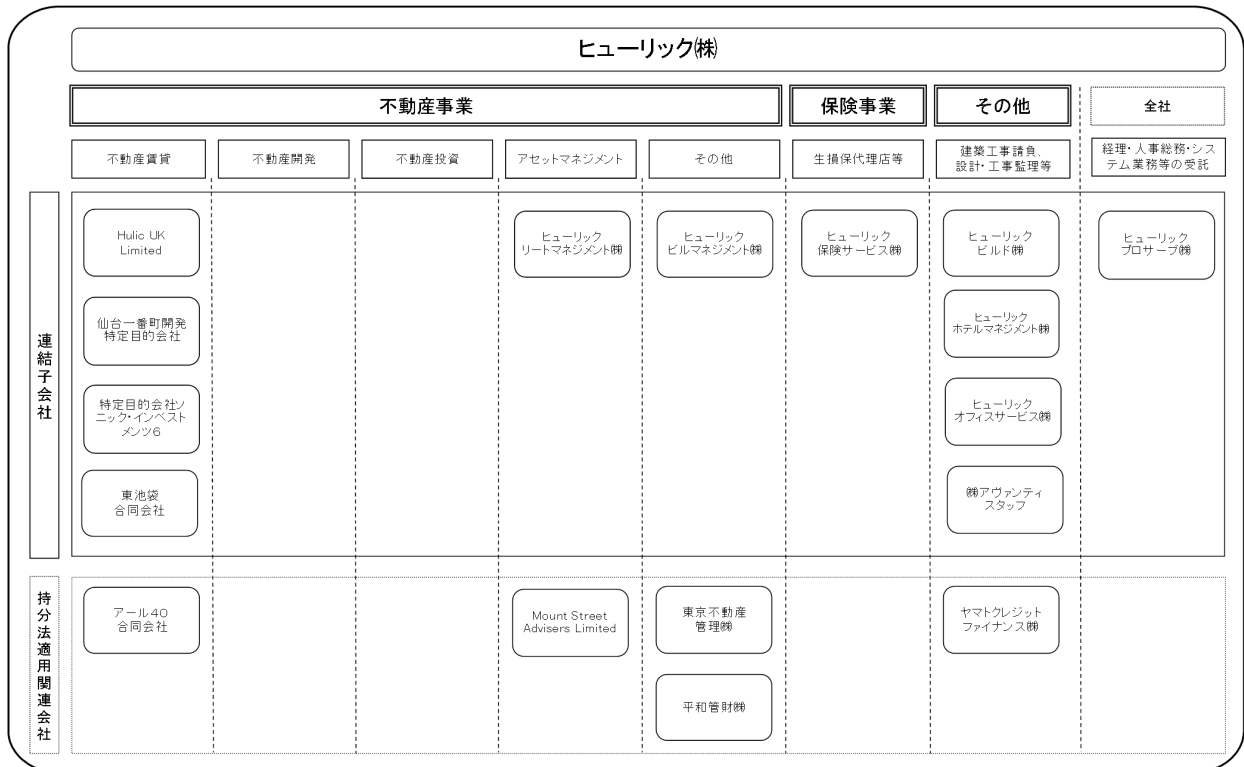
当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装工事を中心とした建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっており、当社の連結子会社ヒューリックオフィスサービス株式会社は、給食事業等をおこなっております。当社の連結子会社ヒューリックホテルマネジメント株式会社は、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の運営を順調におこなっております。また、当社の連結子会社株式会社アヴァンティスタッフは、人材派遣・人材紹介事業等をおこなっております。

(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]



### 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2014」において『地球環境』『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、賃貸事業での安定的収益を確保しつつ、開発事業・マネジメント事業・CRE事業の展開など、賃貸事業に近い領域で収益分野を拡げ、利益成長と収益の安定性の両面を具備した事業構造の強化を推進す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26年度を初年度として新たに策定した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不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、永続的な企業価値の増大を遂げることに注力してまいりました。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、J-REITビジネスをはじめとした新しい事業領域の開拓などにより、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。

平成27年度におきましても、変革とスピードを徹底し、不動産賃貸事業の更なる増強をはかるとともに、新たな事業への取り組みを強化し、中期経営計画の達成に向けた事業基盤の維持・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、併せて、開発を前提とした物件の取得も継続的におこなっております。

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、J-REITを中心としたアセットマネジメントビジネスや、ウェアハウジング機能の発揮及び富裕層向けビジネスとして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、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」（品川シーズンテラス）（平成27年2月竣工予定）に取り組んでおります。更に、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」につきましては、順調に営業をおこなっており、東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾートを始めとした、外部からのホテル物件の取得にも積極的に取り組んでおります。また、CRE事業及びシニアビジネスにつきましても、「次世代型ヘルスケアモール」等の新たな取り組みを開始しております。

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・観光・環境ビジネスなどを検討し、上記のような物件取得や新たな取り組みの拡大を始めとした各種施策を実行することで、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

当社の連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社は、保険代理店専門の会社として、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」が十分に機能した、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：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	17,600	22,129
受取手形及び営業未収入金	2,096	4,383
商品	0	0
販売用不動産	90,116	37,124
仕掛販売用不動産	8,160	11,351
未成工事支出金	55	11
貯蔵品	41	36
営業投資有価証券	1,286	3,031
繰延税金資産	2,552	1,685
その他	1,463	6,438
貸倒引当金	△4	△4
流動資産合計	123,371	86,188
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	179,950	207,228
減価償却累計額	△50,186	△55,489
建物及び構築物 (純額)	129,764	151,738
機械装置及び運搬具	1,420	2,170
減価償却累計額	△533	△673
機械装置及び運搬具 (純額)	887	1,497
土地	335,364	386,015
建設仮勘定	7,287	13,773
その他	1,417	1,451
減価償却累計額	△743	△777
その他 (純額)	674	673
有形固定資産合計	473,978	553,698
<b>無形固定資産</b>		
のれん	916	773
借地権	12,451	11,092
その他	396	378
無形固定資産合計	13,764	12,243
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	101,601	109,231
差入保証金	3,324	7,509
繰延税金資産	539	711
退職給付に係る資産	—	8
その他	3,722	3,779
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	109,188	121,240
固定資産合計	596,931	687,182
<b>繰延資産</b>		
開業費	41	29
繰延資産合計	41	29
資産合計	720,344	773,401



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	6,300	29,000
1年内返済予定の長期借入金	70,883	121,559
短期社債	57,994	3,999
1年内償還予定の社債	—	12,000
未払費用	1,600	2,166
未払法人税等	3,018	5,033
前受金	3,773	3,946
繰延税金負債	—	12
賞与引当金	68	300
役員賞与引当金	103	128
その他	5,521	7,401
流動負債合計	149,264	185,549
固定負債		
社債	32,100	38,100
長期借入金	294,657	268,638
繰延税金負債	21,814	28,307
退職給付引当金	456	—
役員退職慰労引当金	9	53
退職給付に係る負債	—	1,121
長期預り保証金	42,862	44,165
その他	1,897	2,044
固定負債合計	393,798	382,429
負債合計	543,063	567,979
純資産の部		
株主資本		
資本金	22,205	22,290
資本剰余金	38,270	38,355
利益剰余金	96,422	114,314
自己株式	△189	△191
株主資本合計	156,708	174,767
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,736	26,549
繰延ヘッジ損益	△289	△179
為替換算調整勘定	853	1,321
退職給付に係る調整累計額	—	△121
その他の包括利益累計額合計	19,299	27,569
少数株主持分	1,273	3,083
純資産合計	177,280	205,421
負債純資産合計	720,344	773,401

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益	108,444	212,791
営業原価	69,732	166,331
営業総利益	38,711	46,459
販売費及び一般管理費	9,597	10,426
営業利益	29,114	36,032
営業外収益		
受取利息	5	3
受取配当金	1,487	1,264
持分法による投資利益	—	1,203
賃貸解約関係収入	422	169
その他	158	168
営業外収益合計	2,074	2,808
営業外費用		
支払利息	4,933	4,348
持分法による投資損失	19	—
その他	252	178
営業外費用合計	5,205	4,526
経常利益	25,983	34,314
特別利益		
固定資産売却益	1,759	54
投資有価証券売却益	829	2
匿名組合等投資利益	1,584	168
受取補償金	144	937
段階取得に係る差益	—	684
その他	180	12
特別利益合計	4,498	1,859
特別損失		
固定資産売却損	319	32
固定資産除却損	2,246	762
建替関連損失	899	153
投資有価証券売却損	0	54
投資有価証券評価損	2	108
投資有価証券償還損	3	289
減損損失	907	587
貸倒引当金繰入額	—	0
その他	73	113
特別損失合計	4,451	2,101
税金等調整前当期純利益	26,030	34,072
法人税、住民税及び事業税	7,088	8,356
法人税等調整額	2,898	3,289
法人税等合計	9,986	11,645
少数株主損益調整前当期純利益	16,043	22,427
少数株主利益	72	74
当期純利益	15,970	22,352

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	16,043	22,427
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,471	7,687
繰延ヘッジ損益	221	110
為替換算調整勘定	749	467
持分法適用会社に対する持分相当額	492	126
その他の包括利益合計	13,934	8,392
包括利益	29,978	30,819
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	29,905	30,744
少数株主に係る包括利益	72	74

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位: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	21,951	38,016	83,418	△127	143,258
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	253	253			507
剰余金の配当			△2,966		△2,966
当期純利益			15,970		15,970
自己株式の取得				△105	△105
自己株式の処分		0		0	0
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	43
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	253	13,003	△61	13,449
当期末残高	22,205	38,270	96,422	△189	156,708

	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	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	5,773	△511	102	—	5,364	1,272	149,895
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							507
剰余金の配当							△2,966
当期純利益							15,970
自己株式の取得							△105
自己株式の処分							0
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
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,962	221	750	—	13,934	0	13,935
当期変動額合計	12,962	221	750	—	13,934	0	27,385
当期末残高	18,736	△289	853	—	19,299	1,273	177,280

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	22,205	38,270	96,422	△189	156,708
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	84	84			169
剰余金の配当			△4,460		△4,460
当期純利益			22,352		22,352
自己株式の取得				△2	△2
自己株式の処分		0		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	84	85	17,892	△2	18,059
当期末残高	22,290	38,355	114,314	△191	174,767

	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	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	18,736	△289	853	—	19,299	1,273	177,280
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)							169
剰余金の配当							△4,460
当期純利益							22,352
自己株式の取得							△2
自己株式の処分							0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,813	110	468	△121	8,270	1,810	10,081
当期変動額合計	7,813	110	468	△121	8,270	1,810	28,140
当期末残高	26,549	△179	1,321	△121	27,569	3,083	205,421

(4) 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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	26,030	34,072
減価償却費	6,873	7,411
減損損失	907	587
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	15	46
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	20	25
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	48	△825
退職給付に係る資産負債の増減額	—	921
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△4	—
受取利息及び受取配当金	△1,493	△1,267
支払利息	4,933	4,348
持分法による投資損益 (△は益)	19	△1,203
固定資産除却損	2,246	762
有形固定資産売却損益 (△は益)	△1,053	△5
無形固定資産売却損益 (△は益)	△386	△15
投資有価証券売却損益 (△は益)	△828	51
投資有価証券評価損益 (△は益)	2	108
投資有価証券償還損益 (△は益)	—	279
匿名組合等投資損益 (△は益)	△1,584	△168
受取補償金	△144	△937
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△684
売上債権の増減額 (△は増加)	△301	△377
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△14,080	53,878
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△5,154	△1,744
差入保証金の増減額 (△は増加)	△354	△4,076
預り保証金の増減額 (△は減少)	3,231	1,075
その他の資産の増減額 (△は増加)	50	958
その他の負債の増減額 (△は減少)	2,355	△291
小計	21,350	92,928
利息及び配当金の受取額	2,975	1,322
利息の支払額	△5,382	△4,526
補償金の受取額	144	937
法人税等の支払額	△7,972	△6,539
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,114	84,123
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△1,000	△1,000
定期預金の払戻による収入	1,000	1,000
有形固定資産の取得による支出	△66,725	△90,589
有形固定資産の売却による収入	9,500	1,263
無形固定資産の取得による支出	△171	△394
無形固定資産の売却による収入	753	123
投資有価証券の取得による支出	△1,149	△15,520
投資有価証券の売却による収入	3,426	348
新規連結子会社の取得による収入	—	652
貸付金の回収による収入	0	0
その他	4,815	20,299
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,548	△83,815

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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)	6,300	22,700
短期社債の純増減額 (△は減少)	44,959	△54,020
長期借入れによる収入	84,300	98,000
長期借入金の返済による支出	△110,082	△76,023
社債の発行による収入	19,901	17,903
自己株式の売却による収入	0	0
ストックオプションの行使による収入	507	169
自己株式の取得による支出	△2	△2
配当金の支払額	△2,966	△4,460
少数株主への配当金の支払額	△72	△73
その他	△2	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,841	4,192
現金及び現金同等物に係る換算差額	28	28
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,436	4,528
現金及び現金同等物の期首残高	12,164	16,600
現金及び現金同等物の期末残高	16,600	21,129

(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。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る資産8百万円及び退職給付に係る負債が1,121百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が121百万円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は、0.20円減少しております。

(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15年後、当連結会計年度は決算日から約14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25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) 現金及び預金	17,600	17,600	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	2,096	2,096	—
(3) 投資有価証券	50,785	50,785	—
資産計	70,483	70,483	—
(1) 短期借入金	6,300	6,300	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	365,540	371,200	5,659
(3) 短期社債	57,994	57,994	—
(4) 社債	32,100	32,372	272
負債計	461,935	467,867	5,932
デリバティブ取引(*)	(485)	(485)	—

(\*)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26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) 現金及び預金	22,129	22,129	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	4,383	4,383	—
(3) 投資有価証券	76,486	76,486	—
資産計	102,999	102,999	—
(1) 短期借入金	29,000	29,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	390,197	395,612	5,414
(3) 短期社債	3,999	3,999	—
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	50,100	50,808	708
負債計	473,297	479,420	6,123
デリバティブ取引(*)	(307)	(307)	—

(\*)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) 1年内償還予定の社債及び社債

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：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
営業投資有価証券 (*1)	1,286	3,031
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式 (*1)	28,649	13,264
その他有価証券		
非上場株式 (*1)	13,245	10,743
その他 (匿名組合出資・優先出資等) (*1)	8,920	8,736
差入保証金 (*2)	3,324	7,509
長期預り保証金 (*3)	42,862	44,165

(\*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25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	17,600	—	—	—
受取手形及び営業 未収入金	1,557	539	—	—
合計	19,157	539	—	—

当連結会計年度（平成26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	22,129	—	—	—
受取手形及び営業 未収入金	3,705	678	—	—
合計	25,834	678	—	—

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25年12月31日）

	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)
社債	12,000	100	—	15,000	5,000
長期借入金	104,759	111,667	48,294	20,577	9,359
リース債務	3	1	0	—	—
合計	116,762	111,769	48,294	35,577	14,359

当連結会計年度（平成26年12月31日）

	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)
社債	100	—	15,000	8,000	15,000
長期借入金	125,787	66,414	50,827	14,267	11,342
リース債務	1	0	—	—	—
合計	125,888	66,414	65,827	22,267	26,342

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (平成25年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (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	49,785	23,469	26,315
	(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	23,469	26,315
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	1,000	—
	小計	1,000	1,000	—
合計		50,785	24,469	26,315

当連結会計年度 (平成26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	58,496	26,453	32,043
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	16,869	10,620	6,248
	小計	75,366	37,074	38,292
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	1,120	1,211	△91
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,120	1,211	△91
合計		76,486	38,285	38,201

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

種類	売却額（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	1,113	730	0
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	2,027	27	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	3,141	758	0

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	36	2	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	36	2	—

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2百万円（その他有価証券のその他2百万円）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108百万円（その他有価証券の株式66百万円、その他41百万円）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 (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	24,025	20,580	(注) 1 △485
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	133,123	(注) 2
合計			193,383	153,703	△485

(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26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	20,580	7,220	(注) 1 △307
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	151,923	105,229	(注) 2
合計			172,503	112,449	△307

(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

(株式会社アヴァンティスタッフ)

当社は、平成26年12月5日付で、株式会社アヴァンティスタッフ（以下、「アヴァンティスタッフ」）の株式を取得し、同社を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 アヴァンティスタッフ

事業の内容 人材派遣事業・人材紹介事業 等

(2) 企業結合をおこなった主な理由

当社グループは、平成26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、規模と多様性を併せ持った不動産賃貸の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、新たな事業領域の開拓も進め、企業価値の持続的向上及び事業基盤の維持・発展に取り組んでおります。

一方、アヴァンティスタッフは、雇用情勢が改善する環境下において、主力ビジネスである人材派遣事業の増強をはかるとともに、企業及び求職者の多様化するニーズに対応するべく、これまで蓄積してきた総合人材サービス企業としてのノウハウを活用し、様々な人材サービスの提案、提供をおこなっております。

人材派遣業界は、今後も安定的需要の見込める分野だと捉えており、今般のアヴァンティスタッフの株式取得・子会社化により、当社グループの展開する不動産賃貸事業、高齢化ビジネス等との連携が見込めることから、双方の更なる企業価値向上に資すると考えております。

(3) 企業結合日

平成26年12月31日（みなし取得日）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(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

企業結合直前に所有していた議決権比率 49.55%

企業結合日に追加取得した議決権比率 0.59%

取得後の議決権比率 50.14%

(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

当連結会計年度末をみなし取得日としているため、該当事項はありません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合直前に保有していたアヴァンティスタッフの普通株式の企業結合日における時価 887百万円

現金による支出 9

取得に直接要した費用

デューデリジェンス費用 2

---

取得原価 898

4. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

158百万円

5. 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  
0百万円
- (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

6. 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	4,091百万円
固定資産	419
資産合計	4,510
流動負債	2,305
固定負債	412
負債合計	2,718

7. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

営業収益	19,229百万円
営業利益	887
経常利益	902
税金等調整前当期純利益	902

(概算額の算定方法)

概算額の算定については、アヴァンティスタッフの平成26年4月1日から平成26年9月30日までの営業収益及び損益の数値を基礎として算出しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(東池袋合同会社)

当社は、平成26年10月31日付で、東池袋合同会社（以下、「東池袋」）の匿名組合出資持分を取得し、同社を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 東池袋  
事業の内容 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 等
- (2) 企業結合をおこなった主な理由  
東池袋が保有するライズアリーナビルは池袋エリアでの少ない築浅の優良オフィスビルであることから、同社の匿名組合出資持分を取得することといたしました。
- (3) 企業結合日  
平成26年12月31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  
企業結合直前に所有していた議決権比率 — %  
企業結合日に追加取得した議決権比率 — %  
取得後の議決権比率 — %
- (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  
当連結会計年度末をみなし取得日としているため、該当事項はありません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	1,829百万円
取得原価	1,829

4. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額  
525百万円

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

2百万円

(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上回ったためであります。

6. 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	459百万円
固定資産	5,292
資産合計	5,752
流動負債	2,776
固定負債	226
負債合計	3,003

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	418,931	437,016
期中増減額	18,084	70,062
期末残高	437,016	507,078
期末時価	518,434	660,321
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	30,975	35,685
期中増減額	4,709	7,864
期末残高	35,685	43,550
期末時価	29,834	39,725

- (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、前連結会計年度及び当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得（前連結会計年度66,379百万円、当連結会計年度91,120百万円）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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	36,132	37,688
賃貸費用	14,988	15,011
差額	21,143	22,676
その他損益(△は損失)	△2,191	△1,286
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	2,568	4,050
賃貸費用	1,160	2,218
差額	1,407	1,832
その他損益(△は損失)	1	△2

- (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。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、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。

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25年1月1日 至 平成25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	計				
営業収益							
外部顧客への 営業収益	95,726	2,631	98,357	10,087	108,444	—	108,444
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	340	—	340	1,973	2,313	△2,313	—
計	96,066	2,631	98,697	12,060	110,758	△2,313	108,444
セグメント利益	31,448	631	32,080	655	32,735	△3,620	29,114
セグメント資産	621,831	2,886	624,718	6,610	631,329	89,015	720,344
その他の項目							
減価償却費	6,524	14	6,539	24	6,564	308	6,873
持分法適用会 社への投資額	23,373	—	23,373	4,134	27,507	—	27,507
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	66,798	8	66,806	11	66,818	△15	66,802

(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△3,620百万円には、セグメント間取引消去△71百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,548百万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89,015百万円には、セグメント間取引消去△2,568百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産91,583百万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 平成26年1月1日 至 平成26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	計				
営業収益							
外部顧客への 営業収益	199,910	2,886	202,796	9,994	212,791	—	212,791
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	383	—	383	1,443	1,827	△1,827	—
計	200,293	2,886	203,180	11,438	214,618	△1,827	212,791
セグメント利益	38,519	747	39,266	696	39,962	△3,929	36,032
セグメント資産	656,003	3,539	659,542	11,224	670,766	102,634	773,401
その他の項目							
減価償却費	7,079	9	7,088	25	7,114	296	7,411
持分法適用会 社への投資額	8,741	—	8,741	4,302	13,044	—	13,044
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	91,529	12	91,542	135	91,677	718	92,396

(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△3,929百万円には、セグメント間取引消去77百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,007百万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102,634百万円には、セグメント間取引消去△2,544百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産105,179百万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。

b. 関連情報

前連結会計年度 (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：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
みずほフィナンシャルグループ	23,077	不動産事業

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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
ヒューリックリート投資法人	113,279	不動産事業
みずほフィナンシャルグループ	23,074	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25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	587	—	—	—	587

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25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	222	134	—	—	357
当期末残高	593	322	—	—	916

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	277	145	—	—	423
当期末残高	316	456	0	—	773

(注) 「その他」の金額は、人材派遣・人材紹介事業等に係る金額であります。

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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	297.24円	341.40円
1株当たり当期純利益金額	27.01円	37.72円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	26.94円	37.68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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	15,970	22,352
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利益金額(百万円)	15,970	22,352
普通株式の期中平均株式数(千株)	591,283	592,505
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(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	1,485	715
(うち新株予約権(千株))	(1,485)	(715)
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。