



平成30年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31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 https://www.hulic.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉留 学
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 広報・IR部長 (氏名) 伊藤 伸 TEL 03(5623)8100
 定時株主総会開催予定日 平成31年3月26日 配当支払開始予定日 平成31年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成31年3月18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30年12月期の連結業績（平成30年1月1日～平成30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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期	287,513	△0.7	75,564	17.6	72,530	17.2	49,515	16.7
29年12月期	289,618	34.2	64,249	20.3	61,870	20.2	42,402	21.5

(注) 包括利益 30年12月期 41,165百万円 (△18.7%) 29年12月期 50,655百万円 (37.0%)

	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	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	%	%	%
30年12月期	75.18	—	12.7	5.0	26.2
29年12月期	64.38	64.38	11.9	4.9	22.1

(参考) 持分法投資損益 30年12月期 639百万円 29年12月期 289百万円

(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
30年12月期	1,526,423	404,135	26.2	608.49
29年12月期	1,352,137	378,855	27.7	570.02

(参考) 自己資本 30年12月期 400,738百万円 29年12月期 375,405百万円

(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
30年12月期	130,973	△258,127	131,010	31,847
29年12月期	45,724	△189,088	148,483	27,991

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	%	%
29年12月期	—	9.00	—	12.00	21.00	13,898	32.6	3.8
30年12月期	—	11.50	—	14.00	25.50	16,876	33.9	4.3
31年12月期(予想)	—	14.00	—	14.50	28.50		34.3	

3. 平成31年12月期の連結業績予想（平成31年1月1日～平成31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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	—	—	85,000	12.4	80,000	10.2	54,500	10.0	82.87

(注) 当社は賃貸事業を中心とした安定的な事業構造を有していますが、販売用不動産の売買動向によっては、営業収益（売上高）が大きく変動いたします。この物件売買の成否は経済情勢や不動産市況に大きく影響を受ける状況にあり、現状では予測が困難であるため、営業収益の予想は記載しておりません。予測が可能となった時点で速やかに開示いたします。

※ 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）新宿三丁目プロパティ合同会社、除外 1 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：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）	30年12月期	663,062,271株	29年12月期	663,062,271株
② 期末自己株式数	30年12月期	4,486,096株	29年12月期	4,485,413株
③ 期中平均株式数	30年12月期	658,576,575株	29年12月期	658,547,027株

（注）詳細は、添付資料20ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記（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30年12月期の個別業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期	250,796	△1.1	71,167	19.1	72,143	24.1	51,042	27.2
29年12月期	253,639	42.4	59,715	37.2	58,103	38.2	40,115	52.8

	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
30年12月期	77.22	—
29年12月期	60.69	60.69

(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
30年12月期	1,463,700	374,549	25.5	566.67
29年12月期	1,302,395	348,127	26.7	526.70

（参考）自己資本 30年12月期 374,549百万円 29年12月期 348,127百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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5ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。また、配当予想の前提となる条件及び配当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6ページ「1. 経営成績等の概況（5）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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(追加情報)	15
(賃貸等不動産関係)	16
(セグメント情報)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の概況

我が国経済は緩やかに回復しており、雇用・所得環境の一層の改善や企業の投資意欲の高まりが見られています。一方で、米中間の貿易摩擦や中東情勢といった景気後退につながるリスク要因もあり、引き続き楽観視は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、底堅い需要を背景に、都心部を中心として空室率は改善傾向にあり、賃料水準も堅調に推移しております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成30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、持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、287,513百万円となり、対前期比で2,105百万円減少いたしました。これは、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加があった一方で、前連結会計年度において、大型の販売用不動産の売却があったことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、75,564百万円となり、対前期比で11,314百万円増加いたしました。これは、物件の竣工、取得による不動産賃貸収入の増加及び販売用不動産の売上総利益が増加したことによるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、72,530百万円となり、対前期比で10,660百万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一方で、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。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、49,515百万円となり、対前期比で7,113百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加があった一方で、税金費用が増加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240件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約119万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、立地を厳選した新規物件取得や建替の推進、開発物件の組み入れを継続すると共に、アセットマネジメントの強化により、更なる不動産価値の向上に取り組んでおります。また、高付加価値を創出して収益化する不動産バリューアップ事業の軌道化へ向けての取り組みも強化しております。

当連結会計年度における建替の状況につきましては、ヒューリック板橋(東京都板橋区)が平成30年2月、ヒューリック府中ビル(東京都府中市)が平成30年7月、ヒューリック目白(東京都豊島区)が平成30年10月及びヒューリックレジデンス新御茶ノ水(東京都千代田区)が平成30年12月に竣工いたしました。

そのほか、王子富士ビル(平成32年1月竣工予定)及び成増富士ビル(平成32年6月竣工予定)の建替計画が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、新たにヒューリック福岡ビル(平成36年12月竣工予定)の建替を決定しております。

当連結会計年度の新規物件(固定資産)の取得につきましては、新日本実業銀座6丁目ビル(東京都中央区)、ヒューリック葛西臨海ビル(東京都江戸川区)、新宿武蔵野ビル(東京都新宿区)、WeWork Shimabashi(東京都港区)、イトーヨーカドー川崎店(川崎市川崎区)、ラウンドワン吉祥寺店(東京都武蔵野市)、ポルテ金沢(石川県金沢市)、イトーヨーカドー鶴見店(横浜市鶴見区)、MASUNO SQUARE(東京都千代田区)、赤坂スターゲートプラザ(東京都港区)及び住友商事千里ビル(大阪府豊中市)などを取得いたしました。

開発事業(固定資産)につきましては、ヒューリックスクエア東京(東京都千代田区)(一部は販売用)が平成30年10月及びヒューリック築地三丁目ビル(東京都中央区)が平成30年11月に竣工いたしました。

そのほか、(仮称)赤坂二丁目開発計画(東京都港区)、(仮称)銀座8丁目開発計画(東京都中央区)などの開発用地を取得したほか、(仮称)宇田川町32開発計画(東京都渋谷区)、(仮称)新宿3-17開発計画(東京都新宿区)及び(仮称)銀座6丁目開発計画(東京都中央区)などが順調に進行しております。

PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業につきましては、大阪市主催の土地売却プロポーザルで事業予定者として選定され、(仮称)扇町医誠会病院開発計画(大阪市北区)の推進に着手したほか、(仮称)立誠小跡地開発計画(京都市中京区)などが順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、ヒューリックスクエア東京(東京都千代田区)が平成30年10月に竣工いたしました。

そのほか、リーフみなとみらい(横浜市西区)(一部)及びリバーサイド品川港南ビル(東京都品川区)などを取得し、ヒューリック銀座7丁目ビル(東京都中央区)(一部)、ヒューリック神宮前五丁目ビル(東京都渋谷区)、ヒューリック志村坂上(東京都板橋区)、東池袋セントラルプレイス(東京都豊島区)、ふれあい横浜メディカルセンター(横浜市中区)、品川シーズンテラス(東京都港区)(一部)、ヒューリック神谷町ビル(東京都港区)、ヒューリック日本橋室町ビル(東京都中央区)、浅草橋ホテル(東京都台東区)及びヒューリック豊洲プライムスクエア(東京都江東区)(一部)などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売却も順調に推移したことなどから、当連結会計年度の営業収益は257,070百万円(前期比 Δ 2,104百万円、0.8%減)、営業利益は81,065百万円(前期比11,857百万円、17.1%増)となりました。

(保険事業)

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

この結果、当セグメントにおける営業収益は4,056百万円(前期比577百万円、16.6%増)、営業利益は1,596百万円(前期比518百万円、48.1%増)となりました。

(人材関連事業)

人材関連事業におきましては、連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフが、人材派遣・人材紹介事業等をおこなっております。同社では、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、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。

この結果、当セグメントにおける営業収益は18,094百万円(前期比 Δ 630百万円、3.3%減)、営業利益は360百万円(前期比24百万円、7.2%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が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社及びヒューリックふふ株式会社等がホテル、高級温泉旅館の運営をおこなっていると同時に、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12,927百万円(前期比1,434百万円、12.4%増)、営業利益は356百万円(前期比 Δ 433百万円、54.8%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、1,526,423百万円となり、対前期末比174,285百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、新規物件取得及び開発・建替の推進に取り組んでおります。

また、ヒューリックリート投資法人及びヒューリックプライベートリート投資法人の中長期的な収益向上と運用資産の着実な積上げを実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップに努めていくほか、不動産バリューアッド事業の軌道化にも取り組んでおります。

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	4,169百万円増加
②販売用不動産	32,443百万円増加 (固定資産からの振替、物件の取得、竣工及び売却)
③仕掛販売用不動産	10,335百万円減少 (開発計画の進行及び竣工)
④建物及び構築物	20,448百万円増加 (物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替)
⑤土地	141,870百万円増加 (物件の取得及び販売用不動産への振替)
⑥建設仮勘定	5,421百万円減少 (建替及び開発計画の進行、物件の竣工)
⑦投資有価証券	11,353百万円減少 (投資有価証券の取得及び有価証券の含み益の減少等)

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、1,122,287百万円となり、対前期末比149,005百万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872,145百万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23,725百万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、404,135百万円となり、対前期末比25,279百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、368,034百万円となり、対前期末比で33,962百万円増加しております。これは、主に、親会社株主に帰属する当期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、32,703百万円となり、対前期末比で8,629百万円減少いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が12,996百万円減少したことによるその他有価証券評価差額金の減少によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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130,973百万円増加し、投資活動により258,127百万円減少し、財務活動において131,010百万円増加し、当連結会計年度末には31,847百万円となりました。

(単位：百万円)

	平成29年12月期	平成30年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,724	130,973
投資活動によるキャッシュ・フロー	△189,088	△258,127
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,483	131,010
現金及び現金同等物の期末残高	27,991	31,847

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130,973百万円の収入(前期比85,248百万円)となりました。これは主に、不動産賃貸収入及び販売用不動産の売却を主因とした税金等調整前当期純利益が72,018百万円、減価償却費が11,942百万円、たな卸資産の減少額が62,399百万円あったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは258,127百万円の支出(前期比△69,039百万円)となりました。これは主に、賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、開発・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131,010百万円の収入(前期比△17,472百万円)となりました。これは主に、開発・建替や新規物件の取得に伴う資金調達をおこなった一方で、配当金の支払いがあったことによるものであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
自己資本比率(%)	29.7	27.7	26.2
時価ベースの自己資本比率(%)	60.3	61.6	42.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	6.1	18.0	7.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	23.7	10.5	24.2

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。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、経済環境は、緩やかな回復が期待されますが、米中間の貿易摩擦や中東情勢といった景気後退につながるリスク要因もあり、引き続き楽観視はできない状況となっております。不動産業界を取り巻く環境におきましても、空室率の低下など改善の傾向は継続しているものの、注視を要する状況にあります。

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中期経営計画(2018-2020)に基づき、中核事業である不動産賃貸事業の強化、着実な建替及び開発事業の推進、不動産バリューアッド事業への取り組み強化、高齢者ビジネス・観光事業・環境事業の各分野におけるビジネスの深化、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31年12月期)の連結業績の見通し及び財政状態の見通しにつきましては、以下の通り計画しております。

・連結業績の見通し

連結業績予想 (単位：百万円)

	平成31年12月期
営業利益	85,000
経常利益	80,000
親会社株主に帰属する当期純利益	54,500

・財政状態の見通し

平成31年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替、新規物件投資を計画的に推進するほか、新規開発にも注力して参ります。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。

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。

(5) 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31年3月26日開催予定の定時株主総会で、期末配当14円（中間配当11.5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30年7月30日 取締役会決議	7,611	11.5
平成31年3月26日 定時株主総会決議予定	9,265	14.0

また、平成31年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年28.5円（中間配当14.0円、期末配当14.5円）の配当を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在日本基準を適用しております。なお、将来国際会計基準を適用するかにつきましては、現時点では未定です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,217	32,387
受取手形及び営業未収入金	5,244	4,390
商品	0	7
販売用不動産	111,458	143,901
仕掛販売用不動産	15,037	4,701
未成工事支出金	111	72
貯蔵品	44	163
営業投資有価証券	442	0
繰延税金資産	1,139	614
その他	3,221	1,782
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	164,913	188,018
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	280,085	305,060
減価償却累計額	△80,150	△84,676
建物及び構築物 (純額)	199,935	220,384
機械装置及び運搬具	4,132	4,538
減価償却累計額	△1,432	△1,555
機械装置及び運搬具 (純額)	2,700	2,983
土地	792,489	934,360
建設仮勘定	9,010	3,588
その他	2,154	3,217
減価償却累計額	△1,126	△1,187
その他 (純額)	1,028	2,030
有形固定資産合計	1,005,164	1,163,346
無形固定資産		
のれん	4,055	4,026
借地権	21,994	21,364
その他	569	568
無形固定資産合計	26,619	25,959
投資その他の資産		
投資有価証券	136,047	124,694
差入保証金	13,257	15,923
繰延税金資産	818	950
退職給付に係る資産	66	119
その他	5,184	6,951
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	155,373	148,637
固定資産合計	1,187,157	1,337,944
繰延資産		
株式交付費	66	—
社債発行費	—	460
繰延資産合計	66	460
資産合計	1,352,137	1,526,423

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	30,066	277
1年内返済予定の長期借入金	69,957	34,796
短期社債	11,999	9,999
1年内償還予定の社債	15,000	8,000
未払費用	3,994	4,681
未払法人税等	15,667	16,726
前受金	5,655	5,715
賞与引当金	403	482
役員賞与引当金	196	247
その他	7,095	6,712
流動負債合計	160,036	87,640
固定負債		
社債	23,000	85,000
長期借入金	676,674	837,071
繰延税金負債	45,464	37,036
役員退職慰労引当金	91	101
株式給付引当金	741	1,135
退職給付に係る負債	1,265	1,351
長期預り保証金	64,039	70,403
その他	1,968	2,548
固定負債合計	813,245	1,034,647
負債合計	973,281	1,122,287
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	78,783	78,783
利益剰余金	193,697	227,660
自己株式	△1,126	△1,127
株主資本合計	334,072	368,034
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,382	32,671
繰延ヘッジ損益	△40	△33
退職給付に係る調整累計額	△9	65
その他の包括利益累計額合計	41,332	32,703
非支配株主持分	3,450	3,397
純資産合計	378,855	404,135
負債純資産合計	1,352,137	1,526,423

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
営業収益	289,618	287,513
営業原価	204,970	189,118
営業総利益	84,647	98,395
販売費及び一般管理費	20,398	22,830
営業利益	64,249	75,564
営業外収益		
受取利息	9	8
受取配当金	1,761	1,986
持分法による投資利益	289	639
賃貸解約関係収入	32	354
その他	317	269
営業外収益合計	2,411	3,258
営業外費用		
支払利息	4,468	5,629
その他	321	663
営業外費用合計	4,790	6,292
経常利益	61,870	72,530
特別利益		
固定資産売却益	211	20
投資有価証券売却益	0	42
匿名組合等投資利益	—	126
負ののれん発生益	24	62
違約金収入	—	91
その他	5	8
特別利益合計	241	352
特別損失		
固定資産売却損	1	1
固定資産除却損	370	436
建替関連損失	483	393
減損損失	11	—
その他	97	33
特別損失合計	963	865
税金等調整前当期純利益	61,148	72,018
法人税、住民税及び事業税	19,195	26,355
法人税等調整額	△748	△4,132
法人税等合計	18,446	22,222
当期純利益	42,701	49,795
非支配株主に帰属する当期純利益	299	279
親会社株主に帰属する当期純利益	42,402	49,515

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	42,701	49,795
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,572	△9,182
繰延ヘッジ損益	10	7
退職給付に係る調整額	△12	47
持分法適用会社に対する持分相当額	382	497
その他の包括利益合計	7,953	△8,629
包括利益	50,655	41,165
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	50,354	40,886
非支配株主に係る包括利益	300	279

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	62,695	78,760	163,206	△1,140	303,523
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	22	22			45
剰余金の配当			△11,911		△11,911
親会社株主に帰属する当期純利益			42,402		42,402
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分				13	13
連結範囲の変動			△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	22	22	30,490	13	30,549
当期末残高	62,718	78,783	193,697	△1,126	334,072

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	33,449	△50	△19	33,380	4,184	341,087
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						45
剰余金の配当						△11,911
親会社株主に帰属する当期純利益						42,402
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						13
連結範囲の変動						△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,932	10	9	7,952	△734	7,218
当期変動額合計	7,932	10	9	7,952	△734	37,767
当期末残高	41,382	△40	△9	41,332	3,450	378,855

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	62,718	78,783	193,697	△1,126	334,072
当期変動額					
剰余金の配当			△15,552		△15,552
親会社株主に帰属する当期純利益			49,515		49,515
自己株式の取得				△0	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		0			0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	0	33,962	△0	33,962
当期末残高	62,718	78,783	227,660	△1,127	368,034

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	41,382	△40	△9	41,332	3,450	378,855
当期変動額						
剰余金の配当						△15,552
親会社株主に帰属する当期純利益						49,515
自己株式の取得						△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△8,710	6	74	△8,629	△52	△8,682
当期変動額合計	△8,710	6	74	△8,629	△52	25,279
当期末残高	32,671	△33	65	32,703	3,397	404,135

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	61,148	72,018
減価償却費	11,736	11,942
減損損失	11	—
負ののれん発生益	△24	△62
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2	0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	36	75
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	32	50
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	19	9
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	300	393
退職給付に係る資産負債の増減額	126	87
受取利息及び受取配当金	△1,771	△1,994
支払利息	4,468	5,629
持分法による投資損益 (△は益)	△289	△639
固定資産除却損	370	436
有形固定資産売却損益 (△は益)	△209	△19
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	△42
匿名組合等投資損益 (△は益)	—	△126
売上債権の増減額 (△は増加)	△946	1,264
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△20,334	62,399
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	590	442
差入保証金の増減額 (△は増加)	△3,889	△2,630
預り保証金の増減額 (△は減少)	8,706	6,167
その他の資産の増減額 (△は増加)	△406	2,591
その他の負債の増減額 (△は減少)	△530	△1,150
小計	59,140	156,842
利息及び配当金の受取額	1,866	4,895
利息の支払額	△4,343	△5,395
法人税等の支払額	△10,937	△25,368
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,724	130,973
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	—	△153
定期預金の払戻による収入	—	60
有形固定資産の取得による支出	△196,128	△247,082
有形固定資産の売却による収入	11,458	24
無形固定資産の取得による支出	△1,003	△7,068
投資有価証券の取得による支出	△4,104	△3,549
投資有価証券の売却による収入	1	47
新規連結子会社の取得による支出	—	△971
新規連結子会社の取得による収入	0	514
貸付金の回収による収入	500	0
貸付けによる支出	△125	—
その他	312	52
投資活動によるキャッシュ・フロー	△189,088	△258,127

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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)	2,065	△30,066
短期社債の純増減額 (△は減少)	11,997	△2,000
長期借入れによる収入	232,800	195,000
長期借入金の返済による支出	△85,544	△70,000
社債の発行による収入	—	69,457
社債の償還による支出	—	△15,000
ストックオプションの行使による収入	45	—
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△11,911	△15,552
非支配株主からの払込みによる収入	100	20
非支配株主への配当金の支払額	△130	△834
その他	△938	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,483	131,010
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,119	3,856
現金及び現金同等物の期首残高	22,671	27,991
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	200	—
現金及び現金同等物の期末残高	27,991	31,847

(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。

(追加情報)

(子会社株式の譲渡)

当社は、平成30年12月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフの当社保有株式の全部を譲渡することを決議いたしました。なお、本株式譲渡に伴い、株式会社アヴァンティスタッフは、当社の連結の範囲から除外されることとなります。

(1) 株式譲渡の理由

株式会社アヴァンティスタッフは人材派遣業を営んでおりますが、今般、当社グループの中長期経営戦略を検討する中で、経営資源の選択と集中の観点から、株式を全株譲渡することといたしました。

(2) 株式譲渡の相手先の名称

パーソルテンプスタッフ株式会社

(3) 株式譲渡の時期

平成31年1月31日(予定)

(4) 当該子会社の名称、事業内容及び当社との取引関係

名称	株式会社アヴァンティスタッフ
事業内容	人材派遣・人材紹介業務等
当社との取引関係	受付業務の業務委託、労働者派遣等。当社から事務所を賃借。

(5) 譲渡株式数、譲渡価額、譲渡損益及び譲渡後の持分比率

譲渡株式数	1,732株
譲渡価額	譲渡価額については、譲渡先との守秘義務より開示を控えさせていただきます。
譲渡損益	譲渡損益については、譲渡先との守秘義務より開示を控えさせていただきます。
譲渡後の持分比率	－%

(6) 譲渡する事業が含まれている報告セグメントの名称

人材関連事業

なお、この株式譲渡に伴い、「不動産事業」、「保険事業」及び「人材関連事業」としていた報告セグメントが、翌連結会計年度より「不動産事業」及び「保険事業」に変更となります。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	794,244	940,425
期中増減額	146,180	131,046
期末残高	940,425	1,071,472
期末時価	1,220,711	1,379,329
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	52,090	72,130
期中増減額	20,039	15,885
期末残高	72,130	88,015
期末時価	85,228	103,379

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(196,422百万円)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(250,860百万円)による増加、販売用不動産への振替(84,446百万円)による減少等であります。
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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	58,243	61,245
賃貸費用	23,055	24,396
差額	35,188	36,849
その他損益(△は損失)	△621	△446
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	4,314	4,719
賃貸費用	2,523	3,014
差額	1,790	1,704
その他損益(△は損失)	△0	7

- (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。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討をおこなう対象となっているものであります。

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

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

- (1) 不動産事業・・・不動産賃貸業務、不動産開発業務、アセットマネジメント業務等
- (2) 保険事業・・・保険代理店業務
- (3) 人材関連事業・・・人材派遣業務、人材紹介業務等

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29年1月1日 至 平成29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	人材関連事 業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	258,597	3,479	18,620	280,697	8,921	289,618	—	289,618
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	577	—	103	681	2,570	3,252	△3,252	—
計	259,175	3,479	18,724	281,378	11,492	292,871	△3,252	289,618
セグメント利益	69,208	1,077	335	70,621	790	71,411	△7,162	64,249
セグメント資産	1,205,526	5,031	5,247	1,215,806	13,868	1,229,674	122,463	1,352,137
その他の項目								
減価償却費	11,305	28	56	11,390	19	11,410	326	11,736
持分法適用会 社への投資額	6,198	—	—	6,198	10,881	17,079	—	17,079
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	197,017	41	167	197,226	1	197,227	1,033	198,260

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△7,162百万円には、セグメント間取引消去△221百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,940百万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122,463百万円には、セグメント間取引消去△2,499百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産124,962百万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30年1月1日 至 平成30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	人材関連事 業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	256,322	4,056	17,955	278,334	9,178	287,513	—	287,513
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	747	—	138	886	3,748	4,635	△4,635	—
計	257,070	4,056	18,094	279,221	12,927	292,148	△4,635	287,513
セグメント利益	81,065	1,596	360	83,022	356	83,378	△7,814	75,564
セグメント資産	1,387,668	6,135	4,023	1,397,827	20,752	1,418,580	107,842	1,526,423
その他の項目								
減価償却費	11,429	41	79	11,550	69	11,619	323	11,942
持分法適用会 社への投資額	3,884	—	—	3,884	11,371	15,256	—	15,256
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	253,929	106	46	254,082	2,238	256,321	△283	256,037

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負業務、設計・工事監理業務、ホテル運営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△7,814百万円には、セグメント間取引消去△254百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,559百万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107,842百万円には、セグメント間取引消去△3,571百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産111,414百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産（現金及び預金）、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり純資産額	570.02円	608.49円
1株当たり当期純利益金額	64.38円	75.18円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	64.38円	－円

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託(BBT)に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、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、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。
1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度873千株、当連結会計年度869千株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度869千株、当連結会計年度869千株であります。
3. 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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	42,402	49,515
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額(百万円)	42,402	49,515
普通株式の期中平均株式数(千株)	658,547	658,576
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	－	－
普通株式増加数(千株)	18	－
(うち新株予約権(千株))	(18)	(－)
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つた 潜在株式の概要	－	－

(重要な後発事象)

該当事項はありません。