

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年3月19日
【事業年度】	第83期（自平成24年1月1日至平成24年12月31日）
【会社名】	ヒューリック株式会社 （旧会社名 昭栄株式会社）
【英訳名】	Hulic Co.,Ltd. （旧英訳名 Shoei Company, Limited.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西浦 三郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	（03）5623 - 8100（代表）
【事務連絡者氏名】	常務執行役員 経理部長 中根 繁男
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	（03）5623 - 8100（代表）
【事務連絡者氏名】	常務執行役員 経理部長 中根 繁男
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

（注）当社は、平成24年7月1日付で当社を存続会社、ヒューリック株式会社（合併前のヒューリック株式会社をいい、以下、「旧ヒューリック株式会社」という。）を消滅会社とする吸収合併をおこない、同日付で会社名を昭栄株式会社（英訳名 Shoei Company, Limited.）からヒューリック株式会社（英訳名 Hulic Co.,Ltd.）に変更しております。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第79期 平成20年12月	第80期 平成21年12月	第81期 平成22年12月	第82期 平成23年12月	第83期 平成24年12月
売上高 (千円)	26,504,852	15,610,081	13,979,278	11,656,214	-
営業収益 (千円)	-	-	-	-	94,319,764
経常利益 (千円)	7,169,804	2,293,329	3,218,127	1,568,875	20,033,163
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	11,487,640
包括利益 (千円)	-	-	-	17,179,546	12,005,162
純資産額 (千円)	49,408,932	40,859,666	41,790,643	24,153,142	149,895,574
総資産額 (千円)	271,884,351	256,251,528	221,748,078	165,613,536	637,919,846
1株当たり純資産額 (円)	1,230.52	1,016.73	1,039.37	600.92	251.74
1株当たり当期純利益金額又 は1株当たり当期純損失金額 () (円)	48.36	176.41	49.15	243.62	22.31
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額 (円)	43.04	-	47.19	-	22.28
自己資本比率 (%)	18.15	15.91	18.79	14.55	23.2
自己資本利益率 (%)	3.57	15.70	4.78	29.71	9.1
株価収益率 (倍)	19.00	-	15.08	-	26.1
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	8,472,518
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	30,554,631
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	20,854,877
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	12,164,079
従業員数 (人)	231	229	51	40	429
(外、平均臨時従業員数)	(19)	(42)	(7)	(6)	(47)

(注) 1. 売上高及び営業収益には、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。

3. 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、合併直前の当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ます。また、当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となります。この影響で、第83期の主要な経営指標等の各計数は、第82期と比較して大幅に変動しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第79期 平成20年12月	第80期 平成21年12月	第81期 平成22年12月	第82期 平成23年12月	第83期 平成24年12月
売上高 (千円)	17,059,258	10,125,236	10,370,993	-	-
営業収益 (千円)	-	-	-	9,487,682	53,918,736
経常利益 (千円)	8,155,053	3,321,337	3,264,104	995,449	9,974,430
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	2,422,257	7,667,008	2,233,869	9,824,193	3,551,094
資本金 (千円)	8,203,700	8,203,700	8,203,700	8,207,089	21,951,495
発行済株式総数 (株)	41,322,282	41,322,282	41,322,282	41,330,382	594,095,271
純資産額 (千円)	49,535,744	40,384,784	41,572,216	24,401,557	149,440,781
総資産額 (千円)	213,390,951	201,581,388	219,331,447	163,403,574	623,385,627
1株当たり純資産額 (円)	1,233.68	1,004.88	1,033.92	607.11	252.06
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当 額) (円)	40.00 (20.00)	10.00 (10.00)	10.00 (5.00)	5.00 (5.00)	2.50 (-)
1株当たり当期純利益金額又 は1株当たり当期純損失金額 () (円)	60.41	191.23	55.72	245.01	12.18
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額 (円)	53.77	-	53.49	-	12.15
自己資本比率 (%)	23.18	19.99	18.90	14.89	23.9
自己資本利益率 (%)	4.48	17.09	5.47	29.79	4.0
株価収益率 (倍)	15.21	-	13.30	-	47.8
配当性向 (%)	66.21	-	17.95	-	20.5
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	52 (6)	54 (7)	51 (7)	40 (6)	129 (12)

(注) 1. 売上高及び営業収益には、消費税等は含まれておりません。

- 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。
- 第83期における提出会社の経営指標等の大幅な変動要因は、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によるものであります。第83期の業績については、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日の業績を合算したものであります。
- 従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当事業年度より取得原価に算入する方法に変更したため、前事業年度(第82期)については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。なお、第81期以前に係る累積的影響額については、第82期の期首の純資産額に反映させております。
- 従来、当社はその他有価証券の時価評価をおこなうに際しての時価の算定方法に、期末日の市場価格等に基づき算定する方法を採用しておりましたが、当事業年度より期末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づき算定する方法に変更したため、前事業年度(第82期)については、当該会計方針の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。なお、第81期以前に係る累積的影響額については、第82期の期首の純資産額に反映させております。
- 保有有価証券に係る受取配当金等について、従来、「営業収益」に計上しておりましたが、当事業年度より「営業外収益」に計上する方法に変更したため、前事業年度(第82期)については、遡及修正後の数値を記載しております。

7. 前事業年度（第82期）において、「特別損失」に計上しておりました「合併関連費用」は、当事業年度においては、「販売費及び一般管理費」に計上しております。第82期については組替え後の数値を記載しております。
 8. 第83期の1株当たり配当額2.5円は、平成25年3月22日開催予定の定時株主総会で決議予定のものであります。また、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比率1：3による合併をおこなっており、合併前の当社においては中間配当はありません。
- なお、本合併は企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は当社となり、取得企業である合併前の旧ヒューリック株式会社における一株当たり中間配当額は6円でありませ

2【沿革】

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（以下、合併前の当社を「旧昭栄株式会社」という。）。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業が旧ヒューリック株式会社、被取得企業が旧昭栄株式会社となり、実質的には旧ヒューリック株式会社が存続している形となっております。このため、以下では特段の記載がない限り、合併期日までの状態につきましては実質上の存続会社である旧ヒューリック株式会社について記載いたします。なお、合併期日までの旧昭栄株式会社の沿革につきましては、「(2) 合併期日までの旧昭栄株式会社の沿革（ご参考）」をご参照ください。

(1) 合併期日までの旧ヒューリック株式会社の沿革及び合併後の当社の沿革

当社は、昭和32年3月、旧株式会社富士銀行（以下、「同銀行」）の所有不動産に関する銀行法等の各種規制に対応するため、創業の地である東京・日本橋にちなみ、「日本橋興業株式会社」として資本金3千万円をもって設立されました。以来、同銀行の入居したビルなどを順次取得し、徐々に営業基盤を拡大してまいりました結果、平成24年12月末現在において、当社グループが所有及び管理受託している物件は、銀行店舗・センター・社宅・独身寮を中心に約160件（販売用不動産除く）となっております。

当社はこのような歴史を背景に、不動産事業を中心に事業を営んでまいりましたが、創業50周年の節目を迎えるにあたり、平成19年1月に商号を「ヒューリック株式会社」に改め、これまでの資産を最大限有効に生かしつつ、新たな事業の推進をはかっております。

なお、今日までの変遷の概略は以下の通りであります。

年月	事項
昭和32年3月	不動産業務、保険代理店業務等を目的として、東京都中央区八重洲に、資本金3千万円にて日本橋興業(株)の商号で設立
	日本橋富士ビル取得（区分所有）
昭和32年6月	損害保険代理店業務を開始
昭和33年9月	福岡セントラルビル(株)（ヒューリック福岡(株)）設立（連結子会社）
昭和35年1月	福岡富士ビル（現ヒューリック福岡ビル）竣工
昭和35年6月	阪都不動産管理(株)（現ヒューリックビルマネジメント(株)）設立（現連結子会社）
昭和35年10月	大阪富士ビル（現ヒューリック大阪ビル）竣工
昭和40年3月	本社を日本橋富士ビルへ移転
昭和40年11月	旧(株)富士銀行（現(株)みずほ銀行）の全国営業店149ヶ店の保険代理店業務を継承
	新橋富士ビル（現ヒューリック新橋ビル）竣工
	新宿富士ビル（現ヒューリック新宿ビル）竣工
昭和41年8月	札幌富士ビル（現ヒューリック札幌ビル）竣工
昭和49年4月	銀座富士ビル竣工
	東大手ビル竣工
昭和53年11月	青山富士ビル（現ヒューリック青山ビル）竣工
昭和54年10月	兜町富士ビル（現ヒューリック兜町ビル）竣工
平成2年7月	三田富士ビル（現ヒューリック三田ビル）竣工
平成2年11月	難波富士ビル（現ヒューリック難波ビル）竣工
平成8年3月	数寄屋橋富士ビル等12ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成9年3月	銀座富士ビル等3ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成10年3月	新宿富士ビル（現ヒューリック新宿ビル）等10ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成10年9月	蒲田富士ビル等19ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成11年3月	兜町富士ビル（現ヒューリック兜町ビル）等9ビル（区分所有部分の取得を含む）及び松原家庭寮等42の社宅・独身寮を取得
平成12年11月	小舟町Fビル（現ヒューリック小舟町ビル）等15ビルを保有する(株)フォワードビルディングを合併
平成13年4月	かけ橋企画(株)（現ヒューリックビルド(株)）設立（現連結子会社）
平成17年8月	仙台一番町開発特定目的会社設立（現連結子会社）
平成18年8月	エヌケー・インベストメント合同会社設立（連結子会社）
平成19年1月	商号をヒューリック(株)に変更
平成19年6月	仙台ファーストタワー事務所棟竣工
	京橋K-1ビル（現ヒューリック京橋ビル）取得
平成20年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場

年月	事項
平成22年3月	ヒューリック保険サービス(株)設立(現連結子会社)
平成22年7月	保険代理店事業をヒューリック保険サービス(株)に会社分割
平成22年7月	千秋商事(株)及び芙蓉総合開発(株)と合併
平成22年8月	虎ノ門ファーストガーデン竣工
平成22年10月	ヒューリック麹町ビル竣工
平成23年3月	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル竣工
平成23年4月	ヒューリックホテルマネジメント(株)設立(現連結子会社)
平成23年7月	千秋オフィスサービス(株)(現ヒューリックオフィスサービス(株))を子会社化(現連結子会社)
平成24年4月	連結子会社であるヒューリック福岡(株)及びエヌケー・インベストメント合同会社を合併
平成24年7月	旧昭栄(株)と合併、商号をヒューリック(株)に変更
平成24年8月	「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」を開業
平成24年10月	ヒューリック本社ビル竣工、本社を移転

(2) 合併期日までの旧昭栄株式会社の沿革(ご参考)

昭和6年3月	昭栄製絲株式会社設立、生糸の製造販売を目的とし、資本金50万円、安田銀行(現(株)みずほコーポレート銀行)の全額出資により、製糸8工場をもって操業を開始。
昭和18年10月	戦時体制により、同年8月より日本蚕糸製造(株)へ製糸7工場ほかを賃貸。
昭和18年11月	商号を昭栄興業(株)に変更、事業目的に不動産、有価証券、債券の保有利用を加える。
昭和20年1月	明和不動産(株)、釧路土地(株)を合併。
12月	丸ノ内興業(株)を合併。
昭和21年6月	日本蚕糸製造(株)の解散により、賃貸中の全事業所の返還を受け製糸業を復活。
昭和23年6月	商号を昭栄製糸株式会社に変更。
昭和24年5月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。
昭和35年4月	製糸事業の合理化再編成を実施、電機部品の製造を開始。
昭和36年10月	岩手ヒューム管工業(株)と協定し、事業協力のため出資の引受。
昭和44年2月	会社の事業目的に土地・建物の売買、分譲等の不動産業務を追加。
昭和46年4月	商号を昭栄株式会社に変更。
昭和47年11月	昭栄錦町ビル竣工、本社を移転。
昭和51年11月	富山昭栄(株)を設立、電解コンデンサの製造を開始。
昭和52年9月	昭栄諏訪ショッピング・センター竣工、ジャスコ(株)に賃貸。(諏訪工場跡地)
昭和57年10月	上田昭栄(株)を設立、上田工場の電話交換機部門を継承。(沖電気工業(株)と資本提携)
昭和58年7月	昭栄上田ショッピング・センター竣工、ジャスコ(株)に賃貸。(上田工場跡地)
昭和60年1月	昭栄福島ショッピング・センター竣工、(株)イトーヨーカ堂に賃貸。(福島工場跡地)
平成元年3月	昭栄本庄ショッピング・センター竣工、ユニー(株)に賃貸。(本庄工場跡地)
平成5年12月	昭栄(香港)有限公司を設立、電解コンデンサの販売を開始。
平成6年11月	中野サンクオーレ竣工、店舗所有部分は(株)東急ストアに賃貸。
平成7年10月	小山工場における生糸生産を休止、12月同工場を閉鎖し製糸業から撤退。
平成9年12月	樹脂外装アルミ電解コンデンサ「プチキャップ」生産開始。
平成12年1月	携帯電話用メモリーバックアップ用小型二次電池量産開始。
平成15年6月	東京証券取引所市場第一部へ上場。
平成15年10月	電子機器・部品事業部門を上田昭栄(株)に吸収分割し、同社を昭栄エレクトロニクス(株)に商号変更。
平成15年10月	昭栄(香港)有限公司を解散。
平成16年11月	昭栄アセットマネジメント(株)を設立。
平成16年12月	カネボウ(株)よりPAS電池事業を営業譲受(昭栄エレクトロニクス(株))。
平成17年3月	委員会等設置会社に移行。 岩手ヒューム管工業(株)の保有株式の過半を(株)塩見ホールディングスに売却。
平成17年10月	岩手ヒューム管工業(株)の全保有株式を(株)塩見ホールディングスに売却。
平成17年12月	昭栄諏訪ショッピング・センターと昭栄上田ショッピング・センターを売却。
平成18年5月	「ふれあい横浜メディカルセンタービル」を取得。
平成18年6月	(株)トスマク・アイを完全子会社とし、環境ビジネスへ進出。
平成18年10月	富山昭栄(株)を解散し、昭栄エレクトロニクス(株)富山工場としてスタート。
平成19年1月	昭栄本庄ショッピング・センターを売却。
平成19年3月	昭栄エレクトロニクス(株)の全保有株式を太陽誘電(株)に売却。
平成19年11月	「J&S川崎浮島物流センター」竣工。

平成20年 1月	昭栄アセットマネジメント(株)と安田不動産投資顧問(株)が合併し、安田昭栄不動産投資顧問(株)としてスタート(持分法適用関連会社)。
平成22年 4月	西新井駅前商業施設「PASSAGGIO(パサージオ)」竣工。
平成22年 6月	(株)トスマク・アイの全保有株式を三谷セキサン(株)に売却。
平成24年 6月	安田昭栄不動産投資顧問(株)(持分法適用関連会社)の全保有株式を安田昭栄不動産投資顧問(株)に売却。
平成24年 7月	旧ヒューリック(株)と合併。

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、子会社10社（連結子会社9社、非連結子会社1社）及び関連会社13社（持分法適用関連会社10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、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報等の区分と同一であります。

（1）不動産事業

不動産賃貸業務

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する約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72万㎡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。

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、ヒューリック駒込ビル、ヒューリックレジデンス津田沼、ヒューリックレジデンス駒込、アリスタージュ経堂、ヒューリック雷門ビル及びヒューリックガーデン津田沼等が竣工し、満室状態で稼動しております。

そのほか現在、新宿、代々木西原、鷹番、武蔵野、西大井、津田沼南、千葉、世田谷、新大久保、柏木、石神井、柴崎等の各建替計画が進行中であります。

PPP事業では、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」、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」及び北海道主催の「北海道東京事務所用地有効活用事業」に取り組んでおり、いずれの事業も順調に進んでおります。

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。

アセットマネジメント業務

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。

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3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19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。

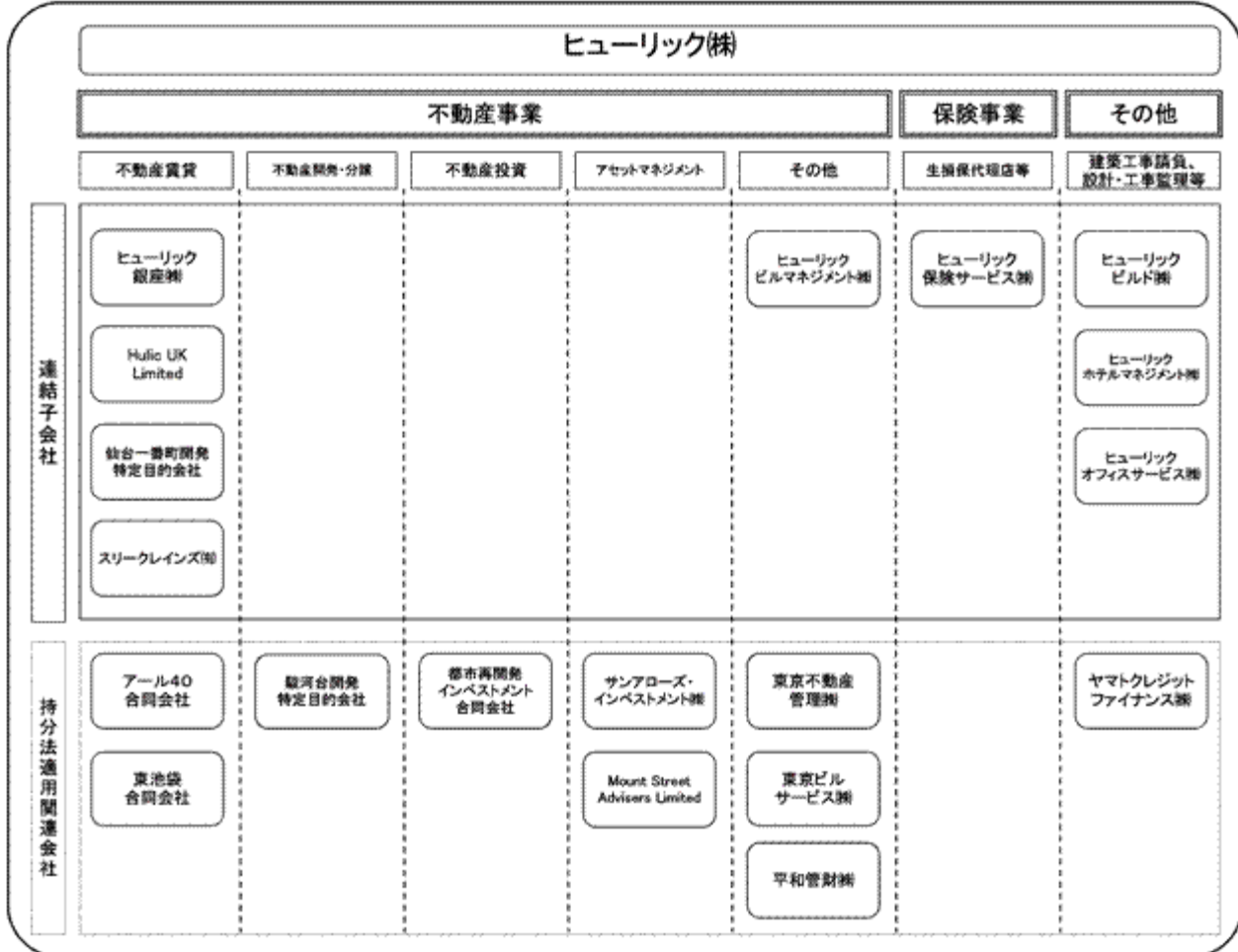
(3) その他

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、平成24年8月に「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」を開業いたしました。

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》



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) ヒューリックビルド(株)	東京都中央区	90,000	その他	100.0	当社所有建物の内外装工事等請負及び管理業務委託等。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任3名。
ヒューリックビルマネジメント(株)	東京都中央区	10,000	不動産事業	100.0	当社所有ビルの管理業務委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任3名。
ヒューリック保険サービス(株)	東京都台東区	350,000	保険事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックホテルマネジメント(株)	東京都台東区	200,000	その他	100.0	当社からホテル・事務所を賃借。 役員の兼任4名。
ヒューリックオフィスサービス(株)	東京都中央区	20,000	その他	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリック銀座(株)	東京都中央区	5,000	不動産事業	100.0	
Hulic UK Limited (注)2	英国ロンドン	千英ポンド 23,000	不動産事業	100.0	役員の兼任1名。
仙台一番町開発特定目的会社	東京都千代田区	1,900,100	不動産事業		当社の優先出資金額 640,000千円
スリークレインズ(有) (注)2、3	東京都千代田区	7,250,000	不動産事業		当社の匿名組合出資金額 4,456,169千円
(持分法適用関連会社) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120,000	不動産事業	24.0	当社所有ビルの管理業務委託。 役員の兼任1名。
東京ビルサービス(株)	東京都墨田区	50,000	不動産事業	50.0	当社所有ビルの清掃業務。 役員の兼任1名。
平和管財(株)	東京都中央区	50,000	不動産事業	35.0	当社所有ビルの管理業務委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
サンアローズ・インベストメント(株)	東京都新宿区	100,000	不動産事業	40.0	当社が優先出資・匿名組合出資している特別目的会社のアセットマネジメント業務等を受託。 役員の兼任1名。
ヤマトクレジットファイナンス(株) (注)5	東京都豊島区	500,000	その他	25.0	
Mount Street Advisers Limited (注)4	英国ロンドン	千英ポンド 1	不動産事業	50.0 (50.0)	役員の兼任1名。
都市再開発インベストメント合同会社 (注)3	東京都中央区	11,345,000	不動産事業		当社の匿名組合出資金額 4,538,000千円
アール40合同会社 (注)3	東京都中央区	9,409,614	不動産事業		
駿河台開発特定目的会社	東京都中央区	50,000,100	不動産事業		当社の優先出資金額 15,090,375千円
東池袋合同会社 (注)3	東京都中央区	1,530,000	不動産事業		

- (注)1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 特定子会社に該当しております。
 3. 資本金又は出資金の欄には、匿名組合出資の額を記載しております。
 4. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
 5. ヤマトクレジットファイナンス(株)は平成24年8月1日付でファインクレジット(株)より商号を変更しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成24年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	126 (6)
保険事業	151 (14)
報告セグメント計	277 (20)
その他	95 (16)
全社(共通)	57 (11)
合計	429 (47)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ以外への出向者を除き、グループ以外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、非常勤嘱託を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ389名増加しましたのは、主に平成24年7月1日付の旧ヒューリック株式会社との合併によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成24年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
129 (12)	43歳8ヶ月	5年11ヶ月	10,863,645

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	78 (2)
保険事業	- (-)
報告セグメント計	78 (2)
その他	- (-)
全社(共通)	51 (10)
合計	129 (12)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、非常勤嘱託を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 従業員数が前事業年度末に比べ89名増加しましたのは、主に平成24年7月1日付の旧ヒューリック株式会社との合併によるものであります。
3. 平均勤続年数は、上記2の合併以前における旧ヒューリック株式会社での勤続年数を通算しております。
4. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおり、上記2の合併以前において旧ヒューリック株式会社の従業員に対して同社で支給された給与を含んでおります。
5. 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

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（以下、合併前の当社を「旧昭栄株式会社」という。）。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は旧昭栄株式会社となるため、当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となります。また、連結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ます。このため、前連結会計年度末残高と当連結会計年度の期首残高との間には連続性がなくなっております。

本合併の影響により、旧昭栄株式会社の前連結会計年度の連結業績及び前連結会計年度末の連結財政状態を合併後の当社の実績と比較した場合、当連結会計年度の業績及び当連結会計年度末の財政状態は大幅に増加しております。また、「(1)業績」及び「(2)キャッシュ・フローの状況」においては対前期末との比較は記載を省略し、「(1)業績」においては平成24年1月1日～平成24年12月31日の分析内容は対旧ヒューリック株式会社における実績を記載しております。

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災からの復興需要などにより改善の兆しが見られたものの、円高や世界経済の低迷を背景に輸出が振るわないなど、総じて不安定な状況で推移しました。不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル市場の空室率は低下傾向にあり、賃料水準も底打ち感が見え始めてきたものの、依然として不透明な状況が続いております。

こうした環境のもと、当社グループは、中長期的な収益力の強化と成長基盤確立のために、平成24年7月に旧昭栄株式会社と合併をいたしました。

また、既存ビルの建替え、リーシング強化を推進するとともに、新たな収益機会の創出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、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。

その結果、当連結会計年度の連結業績は、営業収益は94,319百万円、営業利益22,571百万円、経常利益20,033百万円、当期純利益11,487百万円となりました。

また、単体業績につきましては、営業収益が53,918百万円、営業利益13,313百万円、経常利益9,974百万円、当期純利益3,551百万円となりました。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

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

(不動産事業)

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約160件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約72万㎡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、ヒューリック駒込ビル（平成24年1月竣工）、ヒューリックレジデンス津田沼（平成24年3月竣工）、ヒューリックレジデンス駒込（平成24年3月竣工）、アリストージュ経堂（平成24年5月竣工）、ヒューリック雷門ビル（平成24年7月竣工）及びヒューリックガーデン津田沼（平成24年9月竣工）が竣工いたしました。なお、不動産事業に配分されない全社資産として、ヒューリック本社ビルが平成24年9月に竣工しております。

そのほか、西大井寮（平成25年2月竣工予定）、鷹番町家庭寮（平成25年5月竣工予定）、代々木西原家庭寮（平成25年6月竣工予定）及び武蔵野南北寮（平成25年8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、新たに津田沼南家庭寮（平成25年5月竣工予定）、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6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12月竣工予定）、柏木寮（平成27年3月竣工予定）及び新大久保家庭寮（賃貸住宅棟 平成27年5月竣工予定、有料老人ホーム棟 平成27年9月竣工予定）の建替を決定いたしました。

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、ヒューリック銀座7丁目ビル（東京都中央区）、ヒューリック有楽町ビル（東京都千代田区）及びニュー虎ノ門ビル（東京都港区）を取得するとともに、投資リスク分散の観点から海外への投資を開始し、英国・ロンドンにおいて、新たに設立した連結子会社Hulic UK Limitedを通じて、103 Mount Street（英国ロンドン市）の持分を取得いたしました。そのほか、平成24年7月1日付の合併に伴い、主に都心を中心とした47物件（合併時における、連結財務諸表上、旧昭栄株式会社から旧ヒューリック株式会社へ引き継がれた物件数であ

ります。)を取得し、更に現在その他の物件につきましても検討中であります。なお、当連結会計年度において、本合併により増加した物件のうち12物件を販売用不動産に振替えております。

また、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）、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）及び北海道主催の「北海道東京事務所用地有効活用事業」（東京都千代田区）に取り組んでおりますが、いずれの事業も順調に進行しており、更に現在その他の案件につきましても検討中であります。

販売用不動産につきましては、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売買等に取り組んでおり、当連結会計年度におきましては8物件を売却いたしました。

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、合併により承継した物件の賃料収入に加え、多額の販売用不動産の売却が寄与した影響等により、当連結会計年度におきましては、営業収益は84,567百万円、営業利益は25,116百万円となりました。

（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2,417百万円、営業利益は449百万円となりました。

（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10,774百万円、営業利益は499百万円となりました。

（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8,472百万円増加し、投資活動により30,554百万円減少し、財務活動において20,854百万円増加し、当連結会計年度末には12,164百万円となりました。

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8,472百万円の収入となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入を起因とした税金等調整前当期純利益が18,102百万円、減価償却費が5,855百万円及び有形固定資産除却損が2,015百万円あった一方、たな卸資産の増加額が6,025百万円及び法人税等の支払額8,322百万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30,554百万円の支出となりました。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20,854百万円の収入となりました。これは主に、積極的な投資等を支えるために、株式の発行により資金調達をおこなったためであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次の通りであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	前期比(%)
不動産事業 (千円)	84,567,894	-
保険事業 (千円)	2,417,874	-
その他 (千円)	10,774,760	-
調整額 (千円)	3,440,764	-
合計 (千円)	94,319,764	-

(注) 1. 各セグメントの営業収益は、セグメント間の内部営業収益、振替高を含みます。

2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 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。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は当社となるため、当連結会計年度の販売実績は、旧ヒューリック株式会社のみ平成24年1月1日～平成24年6月30日の販売実績に、当社の平成24年7月1日～平成24年12月31日の販売実績を合算したものととなります。そのため、前期比の記載を省略しております。

4. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合は次の通りであります。

相手先	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)		当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
みずほフィナンシャルグループ	-	-	22,622,050	23.9
産業ファンド投資法人	-	-	14,418,472	15.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	-	-	10,825,592	11.4

3【対処すべき課題】

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。なお、本合併は企業結合会計上の「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、以下、合併前の「当社グループ」として、「旧ヒューリックグループ」を念頭に置いた記述をおこないません。

(1) 経営方針

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、企業理念と表裏一体をなすCSR（企業の社会的責任）ビジョンのなかで地球環境の保護に努めることを宣言しております。

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) 対処すべき課題と中長期的な経営戦略

世界経済は、欧州債務問題等のリスク要因により低迷しており、わが国経済においても、東日本大震災からの復興需要などにより改善の兆しは見られるものの、円高・デフレ傾向の持続により不安定な状態となっております。また、賃貸オフィス事業を取り巻く環境も、空室率の低下傾向、賃料水準の底打ち感が見え始めたものの、当面の間は不透明な状況が続くものと思われまます。

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。この戦略に沿った施策として、平成24年7月に旧ヒューリック株式会社と合併をおこない、規模と多様性を併せ持ったポートフォリオを形成し、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がはかれる体制の構築に取り組んでまいりました。

平成25年度におきましても、更に変革とスピードを徹底し、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。

当社グループは、容積消化率の低い物件を建替えるという施策と優良な新規物件の購入を推進してきたことから、比較的負債依存度が高く平成24年12月期末時点での総借入は3,913億円となっております（うち72億円はノンリコースローン）。

外部負債の利用は、高い収益力を背景とした低コスト調達により、総コストを抑えつつ安定的に調達をおこない、企業価値の向上をめざすという財務戦略に立脚したものであります。一方において、負債管理を総合的におこない最適なバランスシートコントロールに努めていることから、相対的に高い外部格付けを維持しております。

このようにして当社グループは、負債水準を適切にコントロールしつつ、高い利益率に支えられた安定的な収益を挙げる事業構造を確立しておりますが、更に保有物件の建替による資産効率の向上と、建替に伴う一時的なキャッシュ・フローの減少を投資回収等で補うことにより、更なる成長をめざしてまいります。その実現のために、主に以下の戦略に取り組んでまいります。

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高齢化等の社会環境の変化を反映した、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財務規律を維持しつつ事業収益の強化をはかっております。

駅近の好立地で基準階面積が100坪以上の規模のビルが太宗を占め、かつメインテナントがみずほフィナンシャルグループで安定していることもあって、マーケットより常に低い空室率を維持し、安定的な収益を確保しております。建替物件につきましては、今期は6物件が竣工し、来期についても都心の好立地物件を始め5物件が竣工する計画となっており、更なる営業収益の増強をはかることが可能となります。

また、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。

新規業務分野開拓

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業として、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」や、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」、北海道主催の「北海道東京事務所周地有効活用事業」に取り組んでおります。また、新たな収益機会の創出として昨年度より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。加えて平成24年8月には、ヒューリック雷門ビルの建替えプロジェクトに関連し、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の運営を開始いたしました。今後も、企業の所有不動産に関する提案・実行（いわゆるCRE事業）や所有不動産以外の新規開発事業、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。

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。

従来からの事業展開に加えて、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」についても、引き続き徹底をはかってまいります。特にリスク管理に関しては、「事業継続基本計画」（BCP：Business Continuity Plan）を制定しており、定期的に訓練を実施する等、有事対応力の向上を更に進めてまいります。

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。

配当政策につきましては、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。

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、文中における将来に係る記載についてはその達成を保證するものではありません。

4【事業等のリスク】

本書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、当連結会計年度において、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて、次の通りの変更をおこなっております。

当社（旧会社名 昭栄株式会社）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の方式による経営統合をおこないました（以下、合併前の当社を「旧昭栄株式会社」という。）。

しかしながら、両社の平成23年12月期決算は、旧ヒューリック株式会社が連結売上高74,738百万円、連結総資産476,244百万円、旧昭栄株式会社が連結売上高11,656百万円、連結総資産165,613百万円、と旧ヒューリック株式会社が旧昭栄株式会社の数倍の事業規模を有しておりました。このため、経営統合後の当社の事業運営は旧ヒューリック株式会社のもを基本としております。

一方で旧昭栄株式会社・旧ヒューリック株式会社とも事業内容は、不動産賃貸事業を中心とした類似したものであり、経営統合後の事業性格・リスクについても大きな変化はないと考えられます。

このため、以下には旧ヒューリック株式会社の「事業等のリスク」をもとに必要な修正を加え、現時点において考えられる「事業等のリスク」を一括して記載しております。なお、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24年12月期末現在で416,619百万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98%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20年 12月期	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
有利子負債残高（百万円）	290,496	260,895	300,302	310,338	416,619
総資産（百万円）	372,965	379,294	455,903	476,244	637,919
有利子負債比率（％）	77.8	68.7	65.8	65.1	65.3

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24年12月期末現在で89,127百万円（うち、上場株式31,358百万円（総資産の4.9%））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、月次または臨時的資金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20年 12月期	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
投資有価証券（百万円）	55,780	60,961	80,498	74,896	89,127
（うち、上場株式）（百万円）	25,044	27,341	31,581	25,565	31,358
（うち、その他）（百万円）	30,736	33,620	48,916	49,331	57,769
その他有価証券評価差額金 （百万円）	1,794	4,200	6,133	4,924	5,773

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F G」）との関係について

みずほF G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F Gの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成24年12月末時点におけるみずほF Gからの出資比率は6.5%（みずほキャピタル㈱4.2%、㈱みずほ銀行1.7%等）にとどまっております。また、みずほF G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F Gからの出資比率には含めておりません。

みずほF Gとの取引関係について

（不動産賃貸）

当社グループの総営業収益に占めるみずほF Gからの営業収益の割合は、平成24年12月期において23.9%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F G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F G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F Gの比率の推移》

	平成20年 12月期	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
総営業収益（百万円）	31,221	31,229	33,616	74,738	94,319
うち、みずほF G（百万円）	18,934	18,082	17,333	20,674	22,622
みずほF G比率（%）	60.6	57.9	51.5	27.6	23.9

	平成20年 12月期	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
不動産事業営業収益 (百万円)	28,402	28,334	30,483	68,221	84,567
うち、みずほF G (百万円)	18,439	17,813	17,107	18,269	18,054
みずほF G比率(%)	64.9	62.8	56.1	26.7	21.3

(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20年 12月期	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
借入総額(百万円)	267,327	241,800	283,193	288,225	391,323
うち、みずほF G (百万円)	106,137	91,483	114,562	99,780	148,089
みずほF G比率(%)	39.7	37.8	40.4	34.6	37.8

みずほF G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24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129名のうち28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、本書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、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。

(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日付の合併は企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、「1.業績等の概要」冒頭に記載の通り、連結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、当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となります。また、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、当事業年度の個別業績については、旧昭栄株式会社のみ平成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、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。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最近5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 決算年月	第78期 平成19年12月	第79期 平成20年12月	第80期 平成21年12月	第81期 平成22年12月	第82期 平成23年12月
売上高 (千円)	33,051,351	26,504,852	15,610,081	13,979,278	11,656,214
経常利益 (千円)	9,375,867	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)	6,703,012	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)	59,177,483	49,408,932	40,859,666	41,790,643	24,153,142
総資産額 (千円)	268,488,500	271,884,351	256,251,528	221,748,078	165,613,536
1株当たり純資産額 (円)	1,475.24	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)	166.26	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)	147.75	43.04	-	47.19	-
自己資本比率 (%)	22.03	18.15	15.91	18.79	14.55
自己資本利益率 (%)	10.92	3.57	15.70	4.78	29.71
株価収益率 (倍)	9.10	19.00	-	15.08	-
営業活動によるキャッシュ・ フロー (千円)	8,938,812	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)	33,302,093	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)	26,980,506	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)	12,981,504	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78期については、平成19年7月1日付で1株につき1.1株の割合をもって株式分割をしております。

3. 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 決算年月	第68期 平成19年12月	第69期 平成20年12月	第70期 平成21年12月	第71期 平成22年12月	第72期 平成23年12月
営業収益 (千円)	29,727,322	31,221,616	31,229,267	33,616,435	74,738,567
経常利益 (千円)	10,630,404	10,934,556	10,939,213	12,396,512	16,896,275
当期純利益 (千円)	4,639,576	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)	51,452,798	46,477,166	69,739,521	98,644,597	104,356,995
総資産額 (千円)	352,523,521	372,965,370	379,294,133	455,903,209	476,244,071
1株当たり純資産額 (円)	36,590.42	306.12	468.01	569.98	603.49
1株当たり当期純利益金額 (円)	3,419.07	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 (%)	14.0	11.9	17.9	21.3	21.6
自己資本利益率 (%)	9.4	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)	4,843,862	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)	60,601,887	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)	56,189,800	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)	6,190,634	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は、第68期は潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、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。

3. 第68期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

4. 当社は、平成20年1月18日付で株式1株につき100株の株式分割をおこなっております。

5【経営上の重要な契約等】

(重要な合併について)

当社は、旧ヒューリック株式会社(以下「旧ヒューリック」、当社と併せて以下「両社」)との間で、当社を吸収合併存続会社、旧ヒューリックを吸収合併消滅会社とする吸収合併(以下「本合併」)の方式により経営統合することについて、平成23年12月20日に締結した統合基本契約書に基づき、平成24年2月2日開催の両社の取締役会において、それぞれ合併を実施することを決議し、同日付で合併契約書を締結しました。

なお、平成24年3月23日に開催の両社の株主総会において、合併に関する全ての議案が承認可決され、当該合併は平成24年7月1日に実行されております。

(1) 合併の目的

両社は、本合併により、近時の不動産市況等の厳しい経営環境のもとで、旧ヒューリックの安定した事業基盤及び財務基盤のもとに、経営の安定化を企図している当社の不動産事業を集約しつつ、両社の保有する安定資産のポテンシャルを最大限に発揮させることにより、企業価値の持続的成長をはかるとともに、株主利益の拡大をめざします。

(2) 合併の方法

当社を吸収合併存続会社とし、旧ヒューリックを吸収合併消滅会社とする吸収合併であります。

(3) 合併期日(効力発生日)

平成24年7月1日

(4) 合併に係る割当ての内容

株式の種類別の交換比率

	当社 (吸収合併存続会社)	旧ヒューリック (吸収合併消滅会社)
交換比率 (普通株式)	1	3

合併により発行する株式の種類及び数

上記の交換比率に基づき、旧ヒューリックの普通株式1株に対して、当社の普通株式3株を割当て交付いたします。

ただし、本合併の効力発生直前時に当社が保有する旧ヒューリックの株式及び旧ヒューリックが保有する自己株式については、本合併による株式の割当てはございません。

合併交付金

本合併に際して合併交付金は交付いたしません。

(5) 合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

旧ヒューリックが発行する新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社は、本合併に際して、効力発生直前時における旧ヒューリックの新株予約権(以下、「旧ヒューリック割当対象新株予約権」)の新株予約権者に対して、旧ヒューリック割当対象新株予約権に代わる新株予約権として、その所有する旧ヒューリック割当対象新株予約権1個につき、当社割当新株予約権1個の割合をもって、当社割当新株予約権を割当て交付いたします。また、旧ヒューリックは、新株予約権付社債を発行しておりません。

当社が発行する新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

本合併の効力発生に先立ち、当社が発行している新株予約権については、全てが放棄されております。また、当社第4回無担保転換社債型新株予約権付社債につきましては、すでに償還されており、当社は、その他に新株予約権付社債を発行しておりません。

(6) 合併に係る割当ての内容の算定根拠

算定の基礎

本合併の交換比率については、その算定にあたって公正性及び妥当性を確保するため、各社がそれぞれ別個に、両社から独立した第三者算定機関に交換比率の算定を依頼することとし、旧ヒューリックはみずほ証券株式会社(以下、「みずほ証券」)を、当社はメリルリンチ日本証券株式会社(以下、「メリルリンチ日本証券」)をそれぞれの第三者算定機関として選定いたしました。

旧ヒューリックは、みずほ証券から平成23年12月20日の本統合基本契約の締結にあたり合併比率算定書の提出を受けております。かかる合併比率算定書における算定結果の概要は以下の通りです。

みずほ証券は、旧ヒューリック及び当社の普通株式の交換比率について、それぞれ市場株価が存在することから、市場株価基準法による算定をおこなうとともに、両社についてディスカунテッド・キャッシュフロー法(以下、「DCF法」)による算定をおこなっております。各手法における算定結果は以下の通りです。なお、下記の交換比率の算定レンジは、旧ヒューリックの普通株式1株に割り当てる当社の普通株式数を表しております。

採用手法	交換比率の算定レンジ
市場株価基準法	1.48 ~ 1.52
D C F 法	2.59 ~ 4.57

なお、市場株価基準法では、平成23年12月19日を算定基準日とし、東京証券取引所における両社普通株式の算定基準日の終値、算定基準日から遡る1週間の終値の単純平均値、算定基準日から遡る1ヶ月間の終値の単純平均値、及び算定基準日から遡る3ヶ月間の終値の単純平均値を採用しております。

みずほ証券は、交換比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報及び公開情報が正確かつ完全であること、交換比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実のみずほ証券に対して未公開の事実がないこと等の種々の前提を置いており、かつ両社の個別の資産・負債について独自の評価又は査定をおこなっていないこと等を前提としております。また、かかる算定において参照した両社の財務見通しについては、両社により得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に準備・作成されたものであることを前提としております。

メリルリンチ日本証券は、当社及び旧ヒューリックの市場株価の動向を勘案した市場株価分析及び両社の業績の内容や予想等を勘案したD C F（ディスカунテッド・キャッシュフロー）分析をおこない、両社の1株当たり株式価値の算定及びかかる算定結果に基づく交換比率の分析を実施しました。当社の取締役会は、メリルリンチ日本証券から、本統合基本契約の締結にあたり平成23年12月20日付にてかかる分析の結果を受領しましたが、本合併契約の締結にあたり再度分析の実施を依頼し、平成24年2月2日付にてかかる分析の結果を受領しております。（なお、当社の取締役会は、メリルリンチ日本証券より、平成24年2月2日付にて、一定の前提条件のもとに、本合併における交換比率が当社にとり財務的見地から公正である旨の意見書（フェアネス・オピニオン）を取得しております。また、当社の取締役会は、メリルリンチ日本証券から、平成24年2月2日付分析及び意見書（フェアネス・オピニオン）の前提条件・免責事項に関して補足説明を受けております。その詳細は、末尾の（注）の記載をご参照ください。）

市場株価分析については、平成23年12月19日を基準日として、基準日の株価終値、基準日から平成23年11月30日（当社が「不動産投資有価証券評価損、固定資産の減損損失、投資有価証券評価損の計上並びに通期業績予想の修正」を平成23年11月29日に公表した翌営業日）まで、及び基準日から平成23年9月16日（当社が「減損損失の計上、投資有価証券売却益の発生及び通期業績予想並びに配当予想の修正」を平成23年9月15日に公表した翌営業日）まで、それぞれの期間における株価終値を算定の基礎といたしました。

メリルリンチ日本証券が当社及び旧ヒューリックの1株当たり株式価値の算定にあたって使用した主要な評価方法並びにかかる1株当たり株式価値の算定結果に基づく交換比率の評価レンジは以下の通りです（以下の交換比率の評価レンジは、旧ヒューリックの株式1株に割り当てる当社の株式数の評価レンジを記載したものです。）。

採用手法	交換比率の評価レンジ
市場株価分析	1.46 ~ 1.53
D C F 分析	2.61 ~ 5.54

なお、メリルリンチ日本証券は、当該意見書（フェアネス・オピニオン）の提出及びその基礎となる1株当たり株式価値分析の実施に際し、公開されている又はメリルリンチ日本証券に対して提供され若しくはメリルリンチ日本証券が別途検討し若しくは協議した財務その他の情報及びデータについて、独自の検証をおこなうことなく、それらが正確かつ完全であることを前提とし、かつその正確性及び完全性に依拠しております。また、メリルリンチ日本証券は、旧ヒューリック経営陣が作成した旧ヒューリックに関する財務予測（以下、「旧ヒューリック予測」）について、それが旧ヒューリックの将来の業績に関する旧ヒューリックの経営陣による現時点で入手可能な最善の予測と誠実な判断を反映し、合理的に作成されたものであることを前提としております。メリルリンチ日本証券は、当社の指示に従い、当社の経営陣がメリルリンチ日本証券に提供した旧ヒューリックに関する財務予測（以下、「当社-旧ヒューリック予測」）及び当社に関する財務予測について、これらが旧ヒューリック及び当社の将来の業績に関する当社の経営陣による現時点で入手可能な最善の予測と誠実な判断を反映し、合理的に作成されたものであることを前提とし、また、旧ヒューリック予測及び当社-旧ヒューリック予測に反映された将来の業績の相対的な実現可能性に関する当社の経営陣の評価に基づき、当社の指示に従い、分析を実施するにあたり当社-旧ヒューリック予測に依拠しております。メリルリンチ日本証券の当該意見書（フェアネス・オピニオン）及び分析は、必然的に、当該意見書（フェアネス・オピニオン）又は分析の日付現在の金融、経済、為替、市場その他の条件及び情勢を前提としており、かつ、同日現在においてメリルリンチ日本証券が入手可能な情報に基づくものです。クレジット市場、金融市場及び株式市場は異常に不安定な状況が継続しておりますが、メリルリンチ日本証券は、かかる不安定な状況が当社、旧ヒューリック又は本合併に与える潜在的影響について何ら意見又は見解を述べるものではありません。当該意見書（フェアネス・オピニオン）又は分析の日付以降に発生する事象が当該意見書（フェアネス・オピニオン）又は分析の内容に影響を与える可能性があります。メリルリンチ日本証券は、当該意見書（フェアネス・オピニオン）又は分析を更新、改訂

又は再確認する義務を負うものではありません。

メリルリンチ日本証券の分析及び意見書（フェアネス・オピニオン）の作成は、当社の取締役会が（当該立場において）本合併の検討において使用するためにその便宜のために作成されたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても、依拠又は使用することはできません。また、メリルリンチ日本証券は、本合併又はそれに関連する事項について、株主がどのように議決権を行使し又は行動すべきかについて何ら意見を述べ又は推奨するものではありません。

メリルリンチ日本証券は、本合併に関し、当社のフィナンシャル・アドバイザーを務め、かかるサービスに対し、手数料（その相当部分が本合併の完了を条件とします。）を受領いたします。

なお、みずほ証券は旧ヒューリックから、またメリルリンチ日本証券は当社から、旧ヒューリック及び当社各社の将来の財務見通しの提供を受け、これらをDCF法による分析の基礎としております。みずほ証券及びメリルリンチ日本証券が提供を受けた各々の旧ヒューリックの将来の財務見通しのいずれにおいても、保有する不動産の建替えに伴い発生することが見込まれる除去損の影響等により、当期純利益の大幅な変動が見込まれている年度があります。具体的には、平成26年12月期においては旧ヒューリックが建替えを予定している不動産が少ないため、前事業年度と比較して大幅な増益が見込まれております。

また、みずほ証券及びメリルリンチ日本証券が提供を受けた各々の当社の将来の財務見通しのいずれにおいても、保有する有価証券や不動産の売却等の影響により、当期純利益の大幅な増減が見込まれている年度があります。具体的には、平成24年12月期及び平成27年12月期においては前事業年度と比較して大幅な増益が、平成25年12月期及び平成28年12月期においては前事業年度と比較して大幅な減益が、それぞれ見込まれております。

みずほ証券及びメリルリンチ日本証券は、旧ヒューリック及び当社各社の財務見通しの正確性・妥当性及び実現可能性について独自の検証はおこなっておりません。

算定の経緯

旧ヒューリックは、みずほ証券による交換比率に関する財務分析の結果を参考に、当社は、メリルリンチ日本証券による交換比率に関する平成23年12月20日付財務分析の結果を参考に、それぞれ各社の財務状況、資産の状況、将来の事業・業績見通し、株価動向等の要因を総合的に勘案し、両社で交換比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、上記交換比率につき合意に至り、それぞれ平成23年12月20日に開催された取締役会において、本合併につき決定し基本的に合意いたしました。

そして、旧ヒューリックは、平成23年12月20日における、交換比率の算定及び合意の基礎となった事情に重大な変更が存在しないとの判断に基づき、また、当社は、メリルリンチ日本証券による交換比率に関する平成24年2月2日付財務分析の結果を参考に、各社の財務状況、資産の状況、将来の事業・業績見通し、株価動向等の要因を総合的に勘案し、両社間で協議の上、本統合基本契約において合意した交換比率を本合併に係る交換比率とすることを最終的に決定しております。

算定機関との関係

旧ヒューリックのフィナンシャル・アドバイザー（算定機関）であるみずほ証券及び当社のフィナンシャル・アドバイザー（算定機関）であるメリルリンチ日本証券は、それぞれ旧ヒューリック及び当社の関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(8) 引継資産・負債の状況

流動資産	2,652百万円
固定資産	133,068百万円
資産合計	135,720百万円
流動負債	25,252百万円
固定負債	92,516百万円
負債合計	117,768百万円

(7) 合併後の存続会社の概要

名称	ヒューリック株式会社
本店の所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号（平成24年12月31日現在） なお、平成24年10月1日付で本店の所在地は東京都中央区日本橋二丁目5番13号から移転しております。
代表者	代表取締役社長 西浦 三郎
資本金の額	21,951百万円（平成24年12月31日現在）
事業の内容	不動産の所有・賃貸・売買及び仲介事業、その他関連事業

(注)

メリルリンチ日本証券は、各分析及び考慮した要因の重要性及び関連性についての定性的な判断をおこなっているため、メリルリンチ日本証券の分析は全体として考慮される必要があり、一部の分析結果の表明の形で抽出することは、そのような分析及び意見の基礎をなす過程についての誤解を招くおそれがあります。分析をおこなうにあたり、メリルリンチ日本証券は、当社及び旧ヒューリック並びにこれらの関係会社、業界の業績及び規制環境、事業活動、経済、市場及び財務の情勢等について多数の前提を置いており、その多くは当社及び旧ヒューリックにとって制御不能であり、かつ、複雑な方法論の適用及び経験則上の判断を伴っています。比較分析に用いた如何なる会社にも、当社又は旧ヒューリックと同一のものはありません。これらの分析及び評価は、事業、会社又は証券の価格の鑑定ではなく、かかる分析の結果としての株式価値の範囲は必ずしもこれらが実際に売却される場合の現在又は将来の価格を示すものではなく、これらは分析結果と著しく異なる可能性があります。このように、これらの分析及びその評価には本質的に重大な不確実性が伴うものです。なお、メリルリンチ日本証券は、意見書（フェアネス・オピニオン）の提出及び分析の実施にあたり、当社の指示に従い、旧ヒューリックの発行している新株予約権については、一定の前提に基づき旧ヒューリック普通株式に転換されることによる希薄化を考慮し、当社の発行している新株予約権については、本合併の効力発生日までに新株予約権保有者がこれを全て放棄することを前提とし希薄化を考慮しておりません。メリルリンチ日本証券は、かかる新株予約権の保有者による新株予約権の行使の有無又はその時期について何ら意見又は見解を表明するものではありません。

メリルリンチ日本証券は、当社若しくは旧ヒューリック又はそれらの関連会社の資産又は負債（偶発的なものか否かを問わない。）について独自の鑑定又は評価をおこなっておらず、また当社及び旧ヒューリック並びにそれらの関連会社の各保有不動産（信託財産である不動産を含みます。）については、当社より提供された評価に依拠しており、それらについて独自の検証はおこなっておりません。また、メリルリンチ日本証券は、当社若しくは旧ヒューリック又はそれらの関連会社の財産又は資産の実地の見分もおこなっておりません。メリルリンチ日本証券は、破産、支払不能又はこれらに類似する事項に関するいかなる法律のもとでも、当社又は旧ヒューリックの支払能力又は公正価値について評価をおこなっておりません。また、メリルリンチ日本証券は、当社の了解を得た上で、本合併につき、一定の会計・税務上の処理がおこなわれ、本合併が、当社又は旧ヒューリックにとって有税取引とならないことを前提としております。メリルリンチ日本証券は、当社の指示に従い、本合併が重要な条件又は合意事項を放棄、修正又は改訂することなくその条件に従い完了されること、及び本合併に必要な政府、当局その他の認可、承認、免除及び免責を得る過程において、当社若しくは旧ヒューリック又は本合併が予定している利益に悪影響を及ぼすような、遅延、制限、制約又は条件が課されること（排除措置又は変更措置が課されることを含みます。）がないことを前提としております。

当社は、メリルリンチ日本証券の実費を負担すること、及び同社の関与から発生する一定の責任について同社に補償することを合意しています。メリルリンチ日本証券の究極の親会社であるバンク・オブ・アメリカ・コーポレーション及びその関係会社は、フルサービスの証券会社且つ商業銀行であり、本合併に係るフィナンシャル・アドバイザー・サービスとは別に、当社及び旧ヒューリックに対して投資銀行サービス、商業銀行サービスその他の金融サービスを提供し、これに関して手数料を受領することがあります。更に、メリルリンチ日本証券及びその関係会社は、その通常の業務の過程において、当社、旧ヒューリック及びそれぞれの関係会社の株式、債券等の証券又はその他の金融商品（デリバティブ、銀行融資又はその他の債務を含みます。）に対して自己又は顧客の勘定で投資し、それらに投資するファンドを運用し、それらのロング・ポジション若しくはショート・ポジションを取得若しくは保有し、かかるポジションにつき資金を提供し、売買し、又はその他の方法で取引を実行することがあります。

メリルリンチ日本証券は、本合併の形態、ストラクチャー等を含め本合併の条件その他の側面（当該意見書（フェアネス・オピニオン）に明記される範囲における本合併における交換比率分析を除きます。）について、何ら意見又は見解を表明するものではありません。また、メリルリンチ日本証券は、当社との統合又はその他の代替取引について第三者に対して興味を示すよう勧誘することを当社から依頼されておらず、かつ勧誘しておりません。メリルリンチ日本証券の意見は、本合併における交換比率に係る当社にとっての財務的見地からの公正性に限定され、本合併に関連して関係当事者のいかなる種類の証券の保有者、債権者その他の利害関係者が受領する対価についても、何ら意見又は見解を表明するものではありません。また、他の戦略又は取引と比較した場合における本合併の相対的な利点について、また本合併の実施に関する当社の業務上の意思決定について、何らの意見又は見解も表明するものではありません。メリルリンチ日本証券は、当社の普通株式の発行時における実際の価値について、また、本合併の発表後又は完了後を含むいかなる時点においても、当社の普通株式又は旧ヒューリックの普通株式の取引価額又はその売買の是非について、何ら意見又は見解を表明するものではありません。

メリルリンチ日本証券は、法律上・会計上・税務上の助言をおこなうものではありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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（以下、合併前の当社を「旧昭栄株式会社」という。）。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は旧昭栄株式会社となるため、当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となります。また、連結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ます。このため、前連結会計年度末残高と当連結会計年度の期首残高との間には連続性がなくなっております。

本合併の影響により、旧昭栄株式会社の前連結会計年度の連結業績及び前連結会計年度末の連結財政状態を合併後の当社の実績と比較した場合、当連結会計年度の業績及び当連結会計年度末の財政状態は大幅に増加しております。また、「(1) 財政状態の分析」及び「(2) 経営成績の分析」においては対前期末との比較は記載を省略しております。

本項に含まれ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) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、637,919百万円となりました。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。

主な内容は、販売用不動産52,691百万円、建物及び構築物125,636百万円、土地311,417百万円、借地権17,043百万円、投資有価証券89,127百万円であります。

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、488,024百万円となりました。その主な内容は、設備投資等のための資金調達に伴う一年内返済予定の長期借入金102,380百万円及び長期借入金288,943百万円であり、当社グループの借入金残高は合計391,323百万円となっております（このうち、特別目的会社（SPC）のノンリコースローンが7,265百万円含まれております。）。また、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、149,895百万円となりました。このうち株主資本合計は、143,258百万円となり、その他の包括利益累計額合計は、5,364百万円となりました。なお、当連結会計年度におきましては、一般募集による新株発行及び第三者割当による新株発行をおこなっており、株主資本合計のうち、資本金は21,951百万円となっております。

(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、94,319百万円となりました。これは竣工物件や取得物件、合併により承継した物件の賃料収入に加え、多額の販売用不動産の売却をおこなったためであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、22,571百万円となりました。これは賃貸物件の減価償却費負担を主因とした営業原価が発生したものの、安定した不動産賃貸収入や販売用不動産の売却益がこれを十分補ったためであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、20,033百万円となりました。これは支払利息を主因とした営業外費用が発生したものの、受取配当金や持分法関連会社からの投資利益及び賃貸解約関係収入等の営業外収益がこれを十分補ったためであります。

(当期純利益)

当連結会計年度の当期純利益は、11,487百万円となりました。現在既存ビルの建替を進めていることから、当連結会計年度においても、固定資産除却損を2,015百万円、テナント移転関係費用など建替関連損失2,132百万円を特別損失として計上し、特別損失は合計で5,014百万円となりました。一方、旧昭栄株式会社との合併に伴い、負ののれん発生益を2,312百万円計上し、特別利益は合計で3,084百万円となりました。

なお、キャッシュ・フローの状況につきましては、「1 業績等の概要」に記載しております。

(3) 特別目的会社（SPC）の連結について

特別目的会社（SPC）の連結化の影響は以下の通りであります。

なお、前連結会計年度の財務計数は旧ヒューリック株式会社の実績を記載いたしております。

前連結会計年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

(単位:百万円)

	連結しない場合	連結した場合	影響額	影響度(%)
営業収益	75,072	74,738	334	0.44
営業利益	19,207	19,841	634	3.30
経常利益	16,851	16,896	44	0.26
当期純利益	9,372	9,336	35	0.38
資産	453,306	476,244	22,937	5.06
負債	350,169	371,887	21,717	6.20
純資産	103,136	104,356	1,220	1.18

当連結会計年度(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)

(単位:百万円)

	連結しない場合	連結した場合	影響額	影響度(%)
営業収益	93,527	94,319	792	0.84
営業利益	22,232	22,571	338	1.52
経常利益	19,956	20,033	76	0.38
当期純利益	11,490	11,487	3	0.02
資産	629,290	637,919	8,629	1.37
負債	480,619	488,024	7,405	1.54
純資産	148,671	149,895	1,224	0.82

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

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。本合併に伴い、旧ヒューリック株式会社が所有しておりました東京都23区を中心とした101物件、366,026百万円（合併時点における物件数及び金額）が新たに当社の不動産事業に係る主要な設備となっております。また、本合併に伴い旧ヒューリック株式会社の連結子会社が当社の連結子会社となったことにより、旧ヒューリック株式会社の連結子会社が所有しておりました1物件、6,335百万円（合併時点における物件数及び金額）が新たに当社の連結子会社の不動産事業に係る主要な設備として増加しております。

一方、本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は当社となるため、当連結会計年度の連結財政状態については、合併直前の当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ます。このため、前連結会計年度末残高と当連結会計年度の期首残高との間には連続性がなくなっており、連結財務諸表上、合併前の当社から旧ヒューリック株式会社の連結貸借対照表に引き継がれた物件は不動産事業に係る47物件、95,296百万円であります。

当社は不動産事業において、保有物件の建替や新規物件の選別取得による収益増強に取り組んでおりますが、かかる施策の一環として、当連結会計年度に取得した主な固定資産は、上記の合併による固定資産の増加に加え、以下の通りとなっております。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック(株)	ヒューリック雷門ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	鉄骨造 地上14階 延床面積 7,779.26㎡
	ヒューリックガーデン津田沼 (千葉県船橋市)	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 2,043.53㎡

(注) 建替物件の完成によるものであります。

なお、不動産事業に配分されない全社共有資産として、当連結会計年度に取得した主な固定資産は以下の通りであります。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック(株)	ヒューリック本社ビル (東京都中央区)	事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階 延床面積 7,687.94㎡

(注) 建替物件の完成によるものであります。

当連結会計年度において、不動産事業に係る次の設備を除却いたしました。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積	帳簿価額 (千円)
ヒューリック(株)	ヒューリック新宿ビル (東京都新宿区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下4階 延床面積 10,885.89㎡	1,076,093
	世田谷Fビル (東京都世田谷区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上2階 地下1階 延床面積 1,785.07㎡	29,800

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

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック(株)	東横イン那覇旭橋駅前 (沖縄県那覇市)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 土地 932.35㎡ 延床面積 5,340.05㎡
	東横イン平塚駅北口1 (神奈川県平塚市)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 土地 759.24㎡ [311.24㎡] (注)1 延床面積 6,410.62㎡
	東横イン金沢香林坊 (石川県金沢市)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階 土地 1,531.72㎡ 延床面積 8,203.14㎡
	ヒューリック広島紙屋町ビル (広島市中区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階 土地 1,780.82㎡ 延床面積 15,782.29㎡
	アクアタウン納屋橋 (名古屋市中村区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上7階他 (注)2 土地 1,070.24㎡ 延床面積 5,107.73㎡
	ヒューリック博多ビル (福岡市博多区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上13階 地下2階 土地 2,243.33㎡ 延床面積 19,045.36㎡
	クレフィ三宮 (神戸市中央区) (注)3	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階 土地 586.91㎡ 延床面積 4,622.44㎡
	パサージオ西新井 (東京都足立区)	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上4階 地下3階 土地 5,079.68㎡ 延床面積 21,996.90㎡

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック㈱	セントラルウェルネスクラブ南 小泉 (仙台市若林区)	オフィス・店舗	鉄骨造 地上4階 土地 4,148.18㎡ 延床面積 3,628.01㎡
	虎ノ門ファーストガーデン (東京都港区) (注)4	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上12階 地下2階 土地 1,104.38㎡ 延床面積 5,689.97㎡
	ヒューリック神田ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上9階 土地 [633.96㎡] (注)1 延床面積 4,780.84㎡
	大井町再開発ビル (東京都品川区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階 土地 2,072.55㎡ 延床面積 16,190.23㎡

(注)1. 土地面積の[]書きは、外数で借地面積を表記しております。

2. 建物が複数棟あることを表記しております。

3. 共同所有ビルであり、土地及び延床面積は当社持分面積を表記しております。

4. 土地の一部を共有する共同事業ビルであり、土地は所有面積及び持分換算面積の合計を表記しております。
 延床面積は持分換算の専有面積合計を表記しております。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 提出会社

提出会社は、次の設備を不動産事業の用に供しております。

平成24年12月31日現在

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
リーフみなとみらい (横浜市西区)	オフィス・ 店舗	地上12階 地下4階	鉄骨造、鉄筋コン クリート造、 鉄骨鉄筋コン クリート造	平成16年 2月	5,500.04	45,955.88	7,427	11,330	3	18,761	-
ヒューリック大阪 ビル (大阪市中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和35年 10月	3,123.17	30,353.34	15,774	1,931	10	17,716	-
ヒューリック青山 ビル (東京都港区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和53年 11月	1,197.61	8,789.88	14,174	668	5	14,848	-
ヒューリック九段 ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上12階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和50年 6月	3,351.07	26,027.34	11,057	3,746	17	14,821	-
ヒューリック銀座 数寄屋橋ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上11階 地下4階	鉄骨造、鉄筋コ ンクリート造	平成23年 3月	961.36	11,569.86	6,740	4,815	98	11,654	-
ヒューリック銀座 7丁目ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下5階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和37年 8月	1,492.71	20,392.34	10,390	1,093	0	11,484	-
ヒューリック銀座 ワールドタウンビ ル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上8階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和57年 3月	513.04	4,100.23	10,155	297	4	10,457	-
ヒューリック小舟 町ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成6年 5月	2,226.92	17,172.26	5,990	3,074	1	9,066	-
ヒューリック銀座 ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和49年 4月	1,022.44 *6	8,579.47 *6	7,571 *6	561 *6	6	8,140 *6	-
ヒューリック麹町 ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成22年 10月	1,001.99	8,925.72	5,244	2,585	21	7,851	-
千駄ヶ谷センター ビル (東京都渋谷区)	オフィス・ 店舗	地上6階 地下1階	鉄筋コンク リート造	昭和49年 10月	4,527.13	11,351.90	5,873	693	-	6,567	-
ヒューリック新橋 ビル (東京都港区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和40年 11月	1,199.94	13,982.57	5,513	970	1	6,485	-
ヒューリック日本 橋室町ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上10階 地下1階	鉄骨造、鉄筋コ ンクリート造	平成19年 6月	[480.28] *1	4,117.31	5,284	1,129	9	6,422	-
ヒューリック西銀 座ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和55年 2月	620.51	5,171.65	5,811	583	2	6,397	-
ヒューリック京橋 ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和56年 6月	549.99 [184.76] *1	6,323.40	4,992	426	8	5,427	-
ヒューリック渋谷 ビル (東京都渋谷区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和50年 3月	616.22	5,089.76	4,674	472	8	5,155	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック札幌ビル (札幌市中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和41年 8月	1,366.03	14,254.09	4,096	925	2	5,024	-
ヒューリック五反田ビル (東京都品川区)	オフィス・店舗	地上8階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和61年 5月	823.69	6,244.90	3,968	888	12	4,869	-
トルナーレ日本橋浜町 (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上46階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	平成17年 8月	917.85 *3	4,505.16 *4	2,176	2,422	7	4,606	-
ヒューリック神戸ビル (神戸市中央区)	オフィス・店舗	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 11月	964.47	8,354.42	3,016	1,527	5	4,549	-
ヒューリック難波ビル (大阪市中央区)	オフィス・店舗	地上14階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 11月	1,046.65	9,147.38	3,519	947	0	4,466	-
東京虎ノ門ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和42年 11月	[632.13] *1 *3	4,083.56 *4	4,000	202	0	4,202	-
ヒューリック三田ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 7月	936.15	6,228.15	3,170	983	0	4,155	-
ヒューリック福岡ビル (福岡市中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和35年 1月	1,450.70	12,646.17	3,243	849	1	4,095	-
新橋山口ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和40年 1月	277.85	3,127.26	3,639	362	0	4,002	-
ヒューリック高田馬場ビル (東京都豊島区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成5年 11月	1,952.77	8,090.38	2,580	1,352	1	3,934	-
ヒューリック雷門ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	地上14階	鉄骨造	平成24年 7月	1,036.43	7,779.26	1,220	2,538	164	3,923	-
西葛西センタービル (東京都江戸川区)	センター	地上3階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和59年 9月	9,779.99	10,015.39 *5	3,086	826	0	3,914	-
ゲートシティ大崎 (東京都品川区)	オフィス・店舗	地上24階 地下4階他 *7	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成11年 1月	896.50 *2	3,798.84 *5	2,782	1,039	1	3,823	-
ヒューリック錦町ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上10階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和47年 10月	645.43	5,451.22	3,162	482	11	3,656	-
ヒューリック兜町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和54年 10月	651.26 [392.66] *1	6,578.54	2,973	680	0	3,653	-
ヒューリック札幌NORTH33ビル (札幌市中央区)	オフィス・店舗	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成4年 2月	1,382.12	11,016.97	2,483	1,105	1	3,590	-
ヒューリック両国ビル (東京都墨田区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成22年 1月	1,172.96	7,441.94	1,323	2,051	34	3,409	-
大阪駅前第4ビルディング (大阪市北区)	オフィス・店舗	地上25階 地下4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和56年 8月	668.91 *3	2,665.35 *4	3,044	197	-	3,241	-
吉祥寺富士ビル (東京都武蔵野市)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和55年 10月	812.53	4,483.31	2,876	275	-	3,152	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
第一田村町ビル (東京都港区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和40年 8月	147.33	1,502.45	2,889	101	-	2,990	-
大崎C Nビル (東京都品川区)	オフィス・ 店舗	地上8階 地上1階	鉄骨造、鉄筋コ ンクリート造	平成4年 10月	1,256.73	4,920.02 *2	2,281	707	1	2,990	-
ヒューリック東日 本橋ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地上1階	鉄骨造、鉄骨鉄 筋コンクリート 造	平成8年 11月	748.93	5,631.90	1,801	1,174	1	2,976	-
日本橋浜町Fタ ワー (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上20階 地上2階	鉄骨造、鉄骨鉄 筋コンクリート 造、鉄筋コン クリート造	平成9年 10月	528.49 *2	3,336.62 *5	1,767	1,056	-	2,823	-
ヒューリック江戸 橋ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上10階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成2年 1月	172.61 [239.54] *1	3,032.09	2,329	448	4	2,783	-
ヒューリック平河 町ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和63年 3月	502.13	3,420.60	2,086	688	1	2,777	-
ヒューリック上野 ビル (東京都台東区)	オフィス・ 店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和61年 4月	647.43	4,419.07	2,247	493	1	2,742	-
北九州富士ビル (北九州市小倉北 区)	オフィス・ 店舗	地上7階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和50年 2月	1,316.95	3,272.54	2,618	117	-	2,735	-
ヒューリック蛸殻 町ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成5年 3月	683.17	4,696.99	1,731	993	3	2,729	-
ヒューリック荏原 (東京都品川区)	オフィス・ 店舗、住居	地上13階 地下1階	鉄筋コンク リート造、鉄骨 鉄筋コンク リート造	平成22年 8月	943.42	6,442.55	864	1,783	53	2,702	-
ヒューリック鳥越 ビル (東京都台東区)	オフィス・ 店舗	地上7階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成4年 5月	912.56	5,954.23	1,030	1,650	1	2,681	-
ヒューリック有楽 町ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上6階 地下3階	鉄骨造	平成5年 11月	371.49	2,832.71	1,620	969	-	2,589	-
ヒューリック八重 洲第二ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和49年 3月	323.63	3,183.51	2,286	280	11	2,578	-
小舟町記念会館ビ ル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和57年 10月	967.57	6,818.53	2,040	462	-	2,503	-
ヒューリック神田 橋ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上10階 地下1階	鉄骨造、鉄筋コ ンクリート造	平成13年 6月	424.99	3,597.17	1,751	741	3	2,496	-
番町ハウス (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上7階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成1年 8月	489.38	2,758.04	1,854	465	0	2,321	-
福島ショッピング センター (福島県福島市)	オフィス・ 店舗	地上4階	鉄骨コンク リート造	昭和59年 12月	23,750.20	19,071.69	1,672	595	2	2,269	-
高樹町センタービ ル (東京都港区)	センター	地上11階 地下3階 他 *7	鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄 骨造	昭和39年 8月	1,916.33 [866.52] *1	17,676.06	1,238	1,018	0	2,257	-
ヒューリック浜松 ビル (浜松市中区)	オフィス・ 店舗	地上8階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成5年 1月	817.24	5,537.64	800	1,329	4	2,134	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック八丁堀ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 12月	458.54	3,505.56	1,504	570	5	2,080	-
ヒューリック赤坂ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 1月	460.30	2,756.28	1,695	366	2	2,063	-
ヒューリック川崎ビル (川崎市川崎区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成8年 2月	666.77	6,003.63	1,490	538	0	2,028	-
ヒューリック八王子ビル (東京都八王子市)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階 他 *7	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	平成21年 2月	1,864.46	5,561.52	931	1,074	9	2,015	-
東横イン中部国際空港 (愛知県常滑市)	オフィス・店舗	地上14階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成19年 1月	[10,464.62] *1	41,799.33	358	1,611	41	2,012	-
目白富士ビル (東京都豊島区)	オフィス・店舗	地上8階	鉄筋コンクリート造	昭和39年 11月	1,034.15	4,192.63	1,782	194	0	1,977	-
浅草橋富士ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和37年 9月	777.33	2,785.31	1,608	271	-	1,879	-
自由が丘富士ビル (東京都目黒区)	オフィス・店舗	地上4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和42年 9月	511.29	1,624.55	1,799	56	-	1,856	-
八丁堀グランデビルディング (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和62年 4月	360.77 *3	2,175.09 *4	1,372	475	0	1,847	-
王子富士ビル (東京都北区)	オフィス・店舗	地上6階	鉄筋コンクリート造	昭和47年 5月	801.17	2,509.47	1,688	138	-	1,827	-
ヒューリック中野ビル (東京都中野区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成6年 10月	784.46	4,318.72	983	811	2	1,797	-
トナミ運輸西淀川流通センター (大阪市淀川区)	オフィス・店舗	地上3階	鉄骨造	平成17年 6月	8,263.00	9,347.61	887	877	1	1,766	-
日本橋富士ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上10階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和31年 12月	[354.07] *1	2,898.58 *2	1,271	378	100	1,750	(3)
中野サンクォールSC (東京都中野区)	オフィス・店舗	地上26階 地下4階	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	平成6年 11月	1,066.81 *2	5,294.29 *5	1,070	654	-	1,724	-
赤羽富士ビル (東京都北区)	オフィス・店舗	地上5階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和44年 5月	654.50	2,230.97	1,631	93	-	1,724	-
ヒューリック荻窪ビル (東京都杉並区)	オフィス・店舗	地上4階	鉄筋コンクリート造	平成23年 11月	1,017.51	2,372.95	973	578	25	1,578	(4)
亀戸富士ビル (東京都江東区)	オフィス・店舗	地上4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和54年 8月	1,257.83	2,717.45	1,340	166	-	1,506	-
N・E・O CITY MITAKA (東京都三鷹市)	オフィス・店舗	地上14階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成5年 9月	548.80 *3	2,418.21 *4	1,334	142	0	1,477	-
十三富士ビル (大阪市淀川区)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和55年 8月	741.13	2,576.04	1,212	221	-	1,433	-
麻布Fビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上7階	鉄筋コンクリート造	昭和42年 3月	994.84	1,597.04	1,300	114	0	1,414	-
前橋富士ビル (群馬県前橋市)	オフィス・店舗	地上5階	鉄筋コンクリート造	昭和55年 10月	1,357.31	3,184.81	1,182	174	-	1,357	-
府中富士ビル (東京都府中市)	オフィス・店舗	地上4階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和43年 2月	690.38	2,163.75	1,238	110	-	1,349	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
鶴見富士ビル (横浜市鶴見区)	オフィス・ 店舗	地上4階 地下1階	鉄筋コンク リート造	昭和43年 2月	1,001.40	2,127.90	1,270	33	-	1,303	-
スターホテル横浜 (横浜市中区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄 筋コンクリート 造	昭和59年 10月	995.76	5,552.47	762	507	0	1,270	-
成増富士ビル (東京都板橋区)	オフィス・ 店舗	地上3階 地下1階	鉄筋コンク リート造	昭和41年 5月	1,138.88	1,382.22	1,105	131	0	1,237	-
ヒューリック蛸殻 町第二ビル (東京都中央区)	オフィス・ 店舗	地上8階 地下1階	鉄骨造、鉄骨鉄 筋コンクリート 造	平成5年 3月	351.25	1,754.78	505	709	0	1,215	-
調布富士ビル (東京都調布市)	オフィス・ 店舗	地上5階	鉄筋コンク リート造	昭和44年 5月	1,069.93	1,508.81	1,126	64	-	1,191	-
日通内守谷配送セ ンター (茨城県常総市)	オフィス・ 店舗	地上3階	鉄骨造	平成19年 3月	[14,544.00] *1	16,377.06	39	1,101	1	1,142	-
ヒューリック飯田 橋ビル (東京都千代田区)	オフィス・ 店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成3年 2月	228.17	1,597.05	905	214	2	1,122	-
バル西台 (東京都板橋区)	オフィス・ 店舗	地上5階 地下1階	鉄筋コンク リート造	昭和57年 3月	561.99	2,048.16	957	152	-	1,109	-
蒲田富士ビル (東京都大田区)	オフィス・ 店舗	地上4階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和42年 5月	498.44	1,978.35	1,027	66	-	1,093	-
川越富士ビル (埼玉県川越市)	オフィス・ 店舗	地上2階	鉄骨造	昭和51年 5月	1,266.40	1,384.99	1,025	46	-	1,072	-
江戸川橋富士ビル (東京都文京区)	オフィス・ 店舗	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和58年 10月	598.19	2,954.36	880	190	-	1,070	-
ニュー虎ノ門ビル (東京都港区)	オフィス・ 店舗	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和40年 11月	145.87	1,388.24	893	154	6	1,054	-
中野北口富士ビル (東京都中野区)	オフィス・ 店舗	地上4階	鉄筋コンク リート造	昭和45年 2月	804.56	1,511.43	932	80	-	1,012	-
アリスタージュ経 堂 (東京都世田谷区)	住居	地上7階	鉄筋コンク リート造	平成24年 5月	6,913.13	13,978.02	3,333	3,784	4	7,122	-
ヒューリックレジ デンス元代々木 (東京都渋谷区)	住居	地上3階	鉄筋コンク リート造	平成21年 3月	5,593.51	7,466.08	3,250	1,137	0	4,387	-
ふれあい横浜メ ディカルセンター (横浜市中区)	住居	地上18階 地下1階	鉄骨造、鉄骨鉄 筋コンクリート 造	平成1年 3月	2,383.09	16,505.97	1,596	2,321	21	3,939	-
ヒューリックコー ト元代々木 (東京都渋谷区)	住居	地上3階	鉄筋コンク リート造	平成22年 3月	4,220.01	6,039.69	2,510	1,086	8	3,605	-
ヒューリックコー ト雪が谷 (東京都大田区)	住居	地上5階	鉄筋コンク リート造	平成23年 3月	3,873.65	7,018.85	1,344	1,452	28	2,826	-
新大久保家庭寮 (東京都新宿区)	住居	地上6階	鉄筋コンク リート造	昭和62年 3月	4,796.67	6,078.55	2,311	332	-	2,644	-
志村家庭寮 (東京都板橋区)	住居	地上4階 他 *7	鉄筋コンク リート造	昭和54年 4月	6,483.83	7,436.73	2,167	354	-	2,522	-
アリア松原 (東京都世田谷区)	住居	地上4階	鉄筋コンク リート造	平成17年 9月	3,190.96	5,454.48	1,522	891	0	2,413	-
ヒューリックレジ デンス参宮橋 (東京都渋谷区)	住居	地上8階	鉄筋コンク リート造	平成19年 9月	2,115.68	6,135.59	1,508	721	1	2,231	-
ヒューリックレジ デンス千里山 (大阪府豊中市)	住居	地上3階 地下1階	鉄筋コンク リート造	平成23年 12月	5,519.93	6,301.81	855	1,264	15	2,136	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ローズウッド・ハイツ門前仲町 (東京都江東区)	住居	地上13階	鉄筋コンクリート造	平成17年 3月	898.75	6,860.28	892	948	3	1,845	-
有栖川ヒルズ (東京都港区)	住居	地上6階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成3年 8月	[534.28] *1	1,255.47 *4	807	798	0	1,607	-
グランダ大森山王 (東京都大田区)	住居	地上3階 地下1階	鉄筋コンクリート造	平成23年 2月	2,522.13	2,955.32	905	693	-	1,599	-
ヒューリックレジデンス駒込 (東京都文京区)	住居	地上12階	鉄筋コンクリート造	平成24年 3月	482.32	3,292.32	629	832	8	1,470	-
レストヴィラ北鎌倉 (神奈川県鎌倉市)	住居	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成21年 3月	7,291.60	4,831.80	397	1,017	9	1,424	-
ヒューリックレジデンス茗荷谷 (東京都文京区)	住居	地上7階 地下1階	鉄筋コンクリート造	平成22年 10月	[1,454.07] *1	4,080.64	399	987	3	1,390	-
ヒューリックレジデンス御茶ノ水 (東京都文京区)	住居	地上13階	鉄筋コンクリート造	平成18年 10月	[378.35] *1	2,415.15	560	696	-	1,256	-
石神井家庭寮 (東京都練馬区)	住居	地上3階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和52年 10月	4,197.24	2,452.70	1,122	93	-	1,215	-
柏木寮 (東京都新宿区)	住居	地上7階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和46年 4月	2,631.47	3,419.48	1,110	94	-	1,205	-
ヒューリックレジデンス津田沼 (千葉県船橋市)	住居	地上5階	鉄筋コンクリート造	平成24年 3月	2,241.04	3,128.78	374	680	-	1,055	-
ヒューリックレジデンス草加 (埼玉県草加市)	住居	地上5階	鉄筋コンクリート造	平成22年 2月	1,757.08	3,353.85	330	669	3	1,004	-
ヒューリック新宿ビル (東京都新宿区)	その他	- *8	-	-	979.15	-	8,165	-	5	8,170	-
旧福井中学校跡地活用事業 (東京都台東区)	その他	- *8	-	-	[2,914.15] *1	-	-	-	4,170	4,170	-
武蔵野南北寮 (東京都武蔵野市)	その他	- *8	-	-	5,062.02	-	1,689	-	126	1,816	-
世田谷Fビル (東京都世田谷区)	その他	- *8	-	-	1,617.95	-	1,601	-	19	1,621	-
鷹番町家庭寮 (東京都目黒区)	その他	- *8	-	-	2,100.75	-	1,213	-	325	1,539	-
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)	その他	- *8	-	-	-	-	-	-	1,484	1,484	-
西大井寮 (東京都品川区)	その他	- *8	-	-	2,644.39	-	878	-	275	1,154	-

(注) 帳簿価額の土地等には借地権を含み、建物等には構築物を含みます。その他には機械及び装置、車両運搬具、工具、器具及び備品、リース資産、建設仮勘定の合計額を計上しております。従業員数の()は、臨時雇用者を外書していません。

*1 土地面積欄の[]書きは、外数で借地面積を表記しております。

*2 共同所有ビルであり、当社持分面積を表記しております。

*3 区分所有建物であり、土地は敷地権割合の面積を表記しております。

*4 区分所有建物であり、専有部分面積を表記しております。

*5 区分所有及び共同所有建物であり、専有部分面積及び当社持分面積を表記しております。

*6 国内子会社所有を含みます。

*7 建物が複数棟あることを表記しております。

*8 建替などの開発中の物件であります。

提出会社は、次の設備を全社共有資産の用に供しております。

平成24年12月31日現在

事業所名 (所在地)	用途	規模構造		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック本社 ビル (東京都中央区)	事務所	地上10階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成24年 9月	1,082.01	7,687.94	5,197	3,786	411	9,396	129 (5)

(注) 帳簿価額の建物等には構築物を含みます。その他には機械及び装置、車両運搬具、工具、器具及び備品の合計額を計上しております。従業員数の()は、臨時雇用者を外書しております。

(2) 国内子会社

次の設備を不動産事業の用に供しております。

平成24年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	用途	規模構造		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
								土地等	建物等	その他	合計	
スリークレイ ンズ(有)	J & S 川崎浮島 物流センター (川崎市川崎区)	オフィス ・店舗	地上6階	鉄骨造	平成19年 10月	17,457.79	69,400.42	1,575	4,956	-	6,531	-
仙台一番町開 発特定目的会 社	仙台ファースト タワー (仙台市青葉区)	オフィス ・店舗	地上24階 地下2階 他 *4	鉄骨造、鉄骨 鉄筋コンク リート造	平成21年 6月	1,364.66 [1,072.54] *2 *3	15,006.08 *1	240 *5	5,896	45	6,183 *5	-

(注) 帳簿価額その他には工具、器具及び備品、機械装置の合計額を計上しております。

- *1 区分所有建物であり、国内子会社持分の専有部分面積を表記しております。
- *2 土地面積欄は、提出会社からの借地面積を表記しております。
- *3 土地面積欄の[]書きは、外数で第三者からの借地面積を表記しております。
- *4 建物が複数棟あることを表記しております。
- *5 提出会社所有を含みます。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループは、高い利益率に支えられた安定的な収益を挙げる事業構造を確立しておりますが、更に保有不動産の積極的な建替による資産運用効率の向上をめざしてまいります。また優良な新規物件の選別取得や、共同開発事業への参画等により、建替による一時的なキャッシュ・フローの減少を補い、新たな収益源の確保もおこなってまいります。

既存ビルの計画的な建替や有効活用を進めることが当社グループの継続的な成長戦略の柱であり、築年数の古い物件や高い資産効率が見込める物件を中心に建替を進める予定で、このうち向こう3年間に十数件の計画があります。

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

重要な設備の新設

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了 予定		完成後の増加能力
				総額(百 万円)	既支払額 (百万円)	着手	完了	
ヒューリック㈱	旧福井中学校跡地活用事業(注)1 (東京都台東区)	不動産 事業	鉄骨造 地上12階 地下2階 土地 [2,914.15㎡] 延床面積 19,635㎡	6,188	4,170	平成23 年7月	平成25 年2月	賃貸可能面積の増 加面積11,700㎡
	西大井寮 建替計画 (東京都品川区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 2,983㎡	680	275	平成24 年4月	平成25 年2月	賃貸可能面積の増 加面積500㎡
	鷹番町家庭寮 建替計画 (東京都目黒区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 2,876㎡	776	325	平成24 年4月	平成25 年5月	賃貸可能面積の増 加面積1,000㎡
	津田沼南家庭寮 建替計画 (千葉県船橋市)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 6,247㎡	1,322	136	平成24 年4月	平成25 年5月	賃貸可能面積の増 加面積4,700㎡
	代々木西原家庭寮 建替計画 (東京都渋谷区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 1,975㎡	611	83	平成24 年4月	平成25 年6月	賃貸可能面積の増 加面積1,000㎡
	武蔵野南北寮 建替計画 (東京都武蔵野市)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 4,426㎡	1,204	126	平成24 年4月	平成25 年8月	賃貸可能面積の増 加面積400㎡
	北海道東京事務所用地有 効活用事業(注)2 (東京都千代田区)	不動産 事業	鉄骨造 地上8階 地下1階 土地 [1,394.69㎡] 延床面積 6,635㎡	1,318	232	平成24 年3月	平成25 年9月	(注)2
	柴崎寮 建替計画 (東京都調布市)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 2,645㎡	655	-	平成25 年4月	平成26 年3月	賃貸可能面積の増 加面積200㎡
	千葉センタービル 建替計画 (千葉市中央区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上14階 延床面積 8,094㎡	1,747	208	平成24 年6月	平成26 年3月	賃貸可能面積の増 加面積4,100㎡
	石神井家庭寮 建替計画 (東京都練馬区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 4,225㎡	1,339	-	平成25 年4月	平成26 年6月	賃貸可能面積の増 加面積1,500㎡
	ヒューリック新宿ビル 建替計画 (東京都新宿区)	不動産 事業	鉄骨造 地上10階 地下3階 延床面積 9,643㎡	5,105	5	平成24 年7月	平成26 年10月	賃貸可能面積の増 加面積500㎡
	世田谷Fビル 建替計画 (東京都世田谷区)	不動産 事業	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄 筋コンクリート造 地上8階 地下1階 延床面積 7,175㎡	2,258	19	平成24 年12月	平成26 年12月	賃貸可能面積の増 加面積2,900㎡
	芝浦水再生センター再構 築に伴う上部利用事業 (注)3 (東京都港区)	不動産 事業	鉄骨造、一部鉄筋コンクリ ート造 地上32階 地下1階 延床面積 205,785㎡	12,153	1,484	平成24 年2月	平成27 年2月	(注)3
	柏木寮 建替計画 (東京都新宿区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 3,987㎡	1,257	-	平成25 年4月	平成27 年3月	賃貸可能面積の増 加面積500㎡

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了 予定		完成後の増加能力
				総額(百 万円)	既支払額 (百万円)	着手	完了	
ヒューリック(株)	新大久保家庭寮 建替計画 (東京都新宿区)	不動産 事業	(賃貸住宅棟) 鉄筋コンクリート造 地上5階 延床面積 5,616㎡	1,581	0	平成25 年4月	平成27 年5月	賃貸可能面積の増 加面積900㎡
			(有料老人ホーム棟) 鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階 延床面積 3,945㎡	1,250			平成27 年9月	賃貸可能面積の増 加面積900㎡

- (注) 1. 当社を代表企業、株式会社竹中工務店(設計・施工担当)を構成員とする、東京都台東区所有土地を定期借地するPPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業であります。なお、土地面積の[]書きは、借地面積を表記しております。
2. 当社を含む3社の開発事業者による共同事業であり、延床面積は建物全体の面積を表記しております。詳細な実施計画等につきましては現在検討中であります。なお、土地面積の[]書きは、借地面積を表記しております。
3. 当社を含む4社の開発事業者による共同事業であり、延床面積は建物全体の面積を表記しております。詳細な実施計画等につきましては現在検討中であります。
4. 投資予定金額の総額から既支払額を控除した今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賅う予定であります。

重要な設備の取得

会社名	名称 (所在地)	セグメントの名 称	設備の内容、規模、面積	取得予定 年月	取得後の 増加能力
ヒューリック(株)	ニュートーキョービルヂング (東京都千代田区)	不動産事業	土地 1,150.40㎡	平成27年 4月	(注) 1

- (注) 1. 詳細な実施計画等につきましては現在検討中であります。
2. 今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賅う予定であります。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成24年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年3月19日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	594,095,271	594,291,471	東京証券取引所 (市場第一部)	(注)1
計	594,095,271	594,291,471	-	-

(注)1. 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。

2. 「提出日現在発行数」欄には、平成25年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権(ストック・オプション)の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次の通りであります。

平成24年3月23日開催の定時株主総会決議及び平成24年2月2日開催の取締役会決議

	事業年度末現在 (平成24年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年2月28日)
新株予約権の数(個)	10,129	9,475
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 (注)1	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	3,038,700 (注)2,3,4	2,842,500 (注)2,3,4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	310 (注)5,6	同左
新株予約権の行使期間	平成24年7月1日から 平成29年4月24日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 310 資本組入額 155 (注)6,7	同左
新株予約権の行使の条件	(注)8	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要します。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。

2. 当社普通株式につき株式の分割または併合をおこなう場合、それぞれの効力発生の時をもって、次の算式により新株予約権の目的である株式の数を調整するものといたします。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数についておこない、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てるものといたします。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

3. 新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、当社普通株式300株といたします。ただし、2に定める株式の数の調整をおこなった場合は、同様の調整をおこないます。
4. 新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものといたします。
5. 新株予約権発行後、時価を下回る価額で当社普通株式を発行（新株予約権の行使の場合を除きます。）、または、当社が自己株式（普通株式に限りません。）を処分するときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

また、新株予約権発行後、当社普通株式につき株式の分割または併合をおこなう場合、それぞれの効力発生の時をもって、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割または併合の比率}}$$

6. 平成24年11月27日開催の取締役会において決議された公募による新株式の発行に伴い、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
7. 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものといたします。また、新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額といたします。
8. 新株予約権の行使の条件は、次の通りとなっております。
- (1) 各新株予約権の分割行使はできないものといたします。
- (2) 新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」）は、権利行使時においても、当社または関係会社の取締役、監査役または使用人たる地位にあることを要します。ただし、任期満了による退任、定年退職その他当社取締役会が正当な理由があると認めた場合は、その地位を喪失した後1年間に限り権利行使することができます。
- (3) 新株予約権者が、法令または当社または関係会社の諸規則に違反した場合は、新株予約権を行使できないものといたします。
- (4) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権者の法定相続人のうち1名（以下、「権利承継者」）に限り、その権利を行使することができます。ただし、権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を相続することができません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成20年1月1日～ 平成20年12月31日 (注)1	8,113	41,322,282	5,930	8,203,700	5,930	7,594,859
平成23年1月1日～ 平成23年12月31日 (注)1	8,100	41,330,382	3,389	8,207,089	3,389	7,598,248
平成24年7月1日 (注)2	493,989,789	535,320,171	-	8,207,089	-	7,598,248
平成24年7月1日～ 平成24年11月30日 (注)1	425,100	535,745,271	67,165	8,274,255	67,165	7,665,414
平成24年12月12日 (注)3	52,500,000	588,245,271	12,306,000	20,580,255	12,306,000	19,971,414
平成24年12月25日 (注)4	5,850,000	594,095,271	1,371,240	21,951,495	1,371,240	21,342,654

(注)1. 新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加であります。

2. 平成24年7月1日付の当社を存続会社とした旧ヒューリック株式会社との合併(合併比率1:3)に伴う増加であります。

3. 有償一般募集

発行価格 489円
 発行価額 468.80円
 資本組入額 234.40円

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

発行価格 468.80円
 資本組入額 234.40円
 割当先 みずほ証券株

5. 平成25年1月1日から平成25年2月28日までの間に、新株予約権(ストック・オプション)の行使により、発行済株式総数が196,200株、資本金及び資本準備金がそれぞれ30,411千円増加しております。

(6) 【所有者別状況】

平成24年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	47	49	379	234	15	30,408	31,133	-
所有株式数(単元)	95	2,063,140	89,424	2,854,043	542,492	118	389,805	5,939,117	183,571
所有株式数の割合(%)	0.00	34.74	1.51	48.06	9.13	0.00	6.56	100	-

- (注) 1. 自己株式1,230,227株は、「個人その他」に12,302単元及び「単元未満株式の状況」に27株含めて記載しております。
2. 「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、それぞれ154単元及び32株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成24年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	48,849,033	8.22
明治安田生命保険(相)	東京都千代田区丸の内2-1-1	47,617,077	8.01
(株)損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿1-26-1	47,578,800	8.00
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区三崎町3-3-23	41,152,916	6.92
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	5.18
みずほ信託銀行(株) 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)	東京都中央区晴海1-8-12	29,631,000	4.98
安田倉庫(株)	東京都港区海岸3-3-8	29,131,800	4.90
みずほキャピタル(株)	東京都千代田区内幸町1-2-1	25,533,900	4.29
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1-2-1	24,001,759	4.04
帝国繊維(株)	東京都中央区日本橋2-5-13	17,800,292	2.99
計	-	342,085,908	57.53

- (注) 1. みずほ信託銀行(株) 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)の所有株式数29,631,000株につきましては、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おります。
2. 前事業年度末において主要株主であったインターナショナル・バリュー・アドバイザーズ・エル・エル・シーは、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,230,200	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式で、単元株式数は100株であります。
	(相互保有株式) 普通株式 2,100,000	-	同上
完全議決権株式(その他)	普通株式 590,581,500	5,905,815	同上
単元未満株式	普通株式 183,571	-	-
発行済株式総数	594,095,271	-	-
総株主の議決権	-	5,905,815	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が15,400株(議決権154個)含まれております。

【自己株式等】

平成24年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) ヒューリック(株)	東京都中央区日本橋大伝馬町7-3	1,230,200	-	1,230,200	0.20
(相互保有株式) 平和管財(株)	東京都中央区八重洲2-7-12	1,500,000	-	1,500,000	0.25
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都墨田区太平4-1-3	600,000	-	600,000	0.10
計	-	3,330,200	-	3,330,200	0.55

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストック・オプション制度を採用しております。

平成24年3月23日定時株主総会決議及び平成24年2月2日取締役会決議

会社法に基づき、旧ヒューリック株式会社との合併に伴い、同社のストック・オプションとして発行された新株予約権（以下、「ヒューリック割当対象新株予約権」）の新株予約権者に対して、合併の効力発生日である平成24年7月1日に、ヒューリック割当対象新株予約権に代わる新株予約権として、その所有するヒューリック割当対象新株予約権1個につき、当社割当新株予約権1個の割当をもって、当社割当新株予約権を交付したものであります。

決議年月日	定時株主総会決議日 平成24年3月23日 取締役会決議日 平成24年2月2日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社の取締役 6名 当社子会社の取締役 1名（当社使用人兼務者を除きます。） 当社及び当社子会社の使用人 63名
新株予約権の目的となる株式の種類	「（2）新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数（株）	3,634,200
新株予約権の行使時の払込金額（円）	「（2）新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

（注） 上記に記載の「付与対象者の区分及び人数」の当社の取締役及び当社の使用人とは、合併前にヒューリック割当対象新株予約権の付与を受けた旧ヒューリック株式会社の取締役及び使用人であり、当社子会社の取締役及び当社子会社の使用人とは、合併前にヒューリック割当対象新株予約権の付与を受けた旧ヒューリック株式会社の完全子会社であるヒューリック不動産サービス株式会社（現ヒューリックビルド株式会社）取締役及び使用人であり、なお、付与対象者の人数及び株式の数は、平成24年7月1日現在のものです。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	795	275,474
当期間における取得自己株式	117	67,517

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	237	86,321	2	1,114
保有自己株式数	1,230,227	-	1,230,342	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成25年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成25年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、不動産賃貸事業を主たる事業としていることもあり、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主への利益還元を狙いとして、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25年3月22日開催予定の定時株主総会で、期末配当2.5円（旧ヒューリック株式会社において、中間配当6円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成24年6月26日 取締役会決議 (旧ヒューリック株式会社)	1,029	6
平成25年3月22日 定時株主総会決議予定	1,482	2.5
(ご参考) [旧ヒューリックベース]		[7.5]

(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、旧昭栄株式会社が被取得企業、旧ヒューリック株式会社が取得企業となり、旧ヒューリック株式会社の株式1株に対し旧昭栄株式会社の株式3株を割り当てる株式交換による合併をおこなっているため、平成24年6月26日決議の配当額は、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ます。また、平成25年3月22日決議予定の配当額は、合併後の新会社による配当額を記載しており、下段の[]内は、ご参考値として、経営統合に伴う株式交換比率を考慮し、3を乗じた旧ヒューリックベースの1株当たり配当額を記載しております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第79期 平成20年12月	第80期 平成21年12月	第81期 平成22年12月	第82期 平成23年12月	第83期 平成24年12月
最高(円)	1,618	949	782	801	715
最低(円)	741	354	573	316	266

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	442	432	483	636	715	593
最低(円)	354	386	387	469	540	469

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

(1) 平成25年3月19日(有価証券報告書提出日)現在の役員の状況は、以下の通りであります。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	-	西浦 三郎	昭和23年6月10日生	昭和46年4月 ㈱富士銀行入行 平成5年5月 同 目黒支店長 平成7年5月 同 数寄屋橋支店長 平成10年6月 同 取締役法人開発部長 平成11年5月 同 取締役営業第一部長 平成12年8月 同 常務執行役員法人グループ長 兼法人開発部長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 平成16年4月 同 取締役副頭取 平成18年3月 旧ヒューリック㈱代表取締役社長 平成24年7月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	400,200
代表取締役 専務執行役員	-	志賀 秀啓	昭和30年9月26日生	昭和53年4月 ㈱富士銀行入行 平成9年10月 同 大塚支店長 平成14年1月 同 管理部ファシリティマネジ メント室 室長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 管理部副部長 平成17年1月 同 関連事業部長 平成18年3月 旧ヒューリック㈱代表取締役専務取 締役 平成18年7月 同 代表取締役専務執行役員 平成24年7月 当社代表取締役専務執行役員(現 任)	(注)3	145,300
取締役 専務執行役員	-	古市 信二	昭和25年3月5日生	昭和49年4月 大成建設㈱入社 平成9年4月 同 本社営業部副部長 平成14年4月 同 本社都市開発本部 プロジェクト開発部 部長 平成19年4月 旧ヒューリック㈱常務執行役員 不動産開発第二部長 平成19年7月 同 常務執行役員 平成20年3月 同 取締役常務執行役員 平成22年4月 同 取締役専務執行役員 平成24年7月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)3	131,300
取締役 執行役員	事業企画 部長	前田 隆也	昭和37年3月15日生	昭和59年4月 大成建設㈱入社 平成17年7月 同 土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック㈱不動産開発第二部 次長 平成20年6月 同 不動産開発第二部長 平成21年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二 部長 平成22年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 平成24年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 (現任)	(注)3	53,000
取締役	-	宮島 司	昭和25年8月23日生	平成2年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 (現任) 平成15年4月 弁護士登録 平成16年4月 損害保険料率算出機構理事 平成19年6月 明治安田生命保険(相)評議員(現 任) 平成20年7月 旧ヒューリック㈱経営アドバイザ リー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成24年7月 当社経営アドバイザリー委員会委員 (現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	16,600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	山田 秀雄	昭和27年1月23日生	昭和59年4月 弁護士登録 平成10年5月 大洋化学工業(株)社外監査役(現任) 平成16年6月 (株)サトー社外取締役(現任) 平成18年3月 ライオン(株)社外取締役(現任) 平成19年6月 石井食品(株)社外監査役(現任) 平成19年6月 (株)ミクニ社外監査役(現任) 平成20年7月 旧ヒューリック(株)経営アドバイザー リー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成23年3月 (株)西武ライオンズ社外監査役(現 任) 平成24年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 (現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	16,600
取締役	-	福島 敦子	昭和37年1月17日生	昭和60年4月 中部日本放送(株)入社 昭和63年4月 NHK契約キャスター 平成5年10月 TBS契約キャスター 平成17年4月 テレビ東京 経済番組担当キャス ター 平成18年4月 国立大学法人島根大学 経営協議会 委員(現任) 平成24年3月 旧ヒューリック(株)社外取締役 平成24年3月 同 経営アドバイザー委員会委 員 平成24年7月 当社社外取締役(現任) 当社経営アドバイザー委員会委員 (現任)	(注)3	-
常勤監査役	-	吉留 学	昭和28年8月28日生	昭和52年4月 (株)富士銀行入行 平成12年8月 同 資金部長 平成13年5月 同 デリバティブズ業務開発部長 平成14年4月 (株)みずほ銀行 市場営業部長 平成16年4月 同 人事部長 平成17年4月 同 執行役員人事部長 平成18年3月 同 常務執行役員 平成21年4月 同 取締役副頭取 平成24年3月 旧ヒューリック(株)常勤監査役 平成24年7月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	13,500
監査役	-	井上 義博	昭和23年8月18日生	昭和46年4月 (株)富士銀行入行 平成2年4月 同 羽田支店長 平成7年8月 同 麻布支店長兼広尾支店長 平成11年10月 同 審査第二部長 平成13年5月 同 審査第一部長 平成13年6月 同 執行役員 審査第一部長 平成14年3月 旧ヒューリック(株)監査役 平成14年6月 飛鳥建設(株)代表取締役 兼執行役員副社長(現任) 平成24年7月 当社監査役(現任)	(注)4	49,700

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	根津 公一	昭和25年5月16日生	昭和50年4月 東武鉄道㈱入社 平成2年11月 ㈱東武百貨店 代表取締役専務 平成11年1月 同 代表取締役社長(現任) 平成12年4月 (財)ファッション産業人材育成機構 副理事長(現任) 平成14年5月 (財)根津美術館 理事長兼館長(現任) 平成15年5月 ㈱東武宇都宮百貨店 代表取締役会長兼社長(現任) 平成19年10月 旧ヒューリック㈱監査役 平成20年7月 同 経営アドバイザー委員会委員 平成24年7月 当社監査役(現任) 当社経営アドバイザー委員会委員 (現任)	(注)4	-
監査役	-	小林 伸行	昭和38年6月12日生	平成3年3月 公認会計士登録 平成7年12月 小林公認会計士事務所開設 平成17年3月 税理士登録 平成19年4月 (独)国立環境研究所 監事(現任) 平成20年7月 旧ヒューリック㈱経営アドバイザー 委員会委員 平成21年3月 同 監査役 平成24年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 (現任) 当社監査役(現任)	(注)4	16,600
計						842,800

- (注) 1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏及び福島敦子氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、当社は取締役宮島司氏及び山田秀雄氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
2. 監査役吉留学氏、井上義博氏、根津公一氏及び小林伸行氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成24年7月1日から平成26年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
4. 平成24年7月1日から平成28年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
5. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役執行役員のほか、次の7名であり、その担当業務は以下の記載の通りであります。
- | | | |
|--------|-------|---------------------|
| 専務執行役員 | 小林 元 | 総合企画部長 |
| 常務執行役員 | 中根 繁男 | 経理部長 |
| 執行役員 | 内藤 健吉 | 人事総務部長 |
| 執行役員 | 北野 洋 | 財務部長 |
| 執行役員 | 屋嘉比康樹 | アセットソリューション部長及び投資室長 |
| 執行役員 | 浦谷 健史 | 開発推進部長 |
| 執行役員 | 伊藤 伸 | 広報・IR部長 |
6. 当社は、法令に定める監査役の数に欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役2名を選任しております。補欠監査役の略歴は以下の通りであります。なお、廣田保之氏は、平成25年3月31日をもって補欠監査役を辞退する予定であります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
廣田 保之	昭和14年11月7日生	平成4年5月 ㈱富士銀行 代表取締役常務取締役 平成7年6月 大成建設㈱ 専務取締役 平成18年4月 同 顧問 平成19年6月 キョーリン製薬ホールディングス㈱ 監査役(現任)	-

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
小原 久典	昭和26年1月23日生	平成14年4月 ㈱みずほコーポレート銀行 執行役員大手町営業第二部長 平成16年5月 芙蓉総合リース(株) 常務取締役 平成21年4月 同 専務取締役 平成24年2月 同 取締役 平成24年4月 同 顧問 平成24年6月 五洋建設(株) 取締役(現任)	-

(2) 平成25年3月22日開催予定の定時株主総会の決議事項として、取締役選任議案を提案しており、当該議案が承認されますと当社の役員の状況は、以下の通りとなる予定であります。

なお、定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容を含めて記載しております。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	-	西浦 三郎	昭和23年6月10日生	昭和46年4月 ㈱富士銀行入行 平成5年5月 同 目黒支店長 平成7年5月 同 数寄屋橋支店長 平成10年6月 同 取締役法人開発部長 平成11年5月 同 取締役営業第一部長 平成12年8月 同 常務執行役員法人グループ長兼法人開発部長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 平成16年4月 同 取締役副頭取 平成18年3月 旧ヒューリック(株)代表取締役社長 平成24年7月 当社代表取締役社長(現任)	(注) 2	400,200
代表取締役専務執行役員	-	志賀 秀啓	昭和30年9月26日生	昭和53年4月 ㈱富士銀行入行 平成9年10月 同 大塚支店長 平成14年1月 同 管理部ファシリティマネジメント室 室長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 管理部副部長 平成17年1月 同 関連事業部長 平成18年3月 旧ヒューリック(株)代表取締役専務取締役 平成18年7月 同 代表取締役専務執行役員 平成24年7月 当社代表取締役専務執行役員(現任)	(注) 2	145,300
取締役専務執行役員	-	古市 信二	昭和25年3月5日生	昭和49年4月 大成建設(株)入社 平成9年4月 同 本社営業部副部長 平成14年4月 同 本社都市開発本部プロジェクト開発部 部長 平成19年4月 旧ヒューリック(株)常務執行役員不動産開発第二部長 平成19年7月 同 常務執行役員 平成20年3月 同 取締役常務執行役員 平成22年4月 同 取締役専務執行役員 平成24年7月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注) 2	131,300
取締役専務執行役員	総合企画部長	小林 元	昭和33年2月7日生	昭和55年4月 ㈱富士銀行入行 平成15年5月 ㈱みずほ銀行 浜松支店長 平成16年4月 同 五反田駅前支店長 平成17年7月 同 五反田支店長 五反田駅前支店長 平成17年10月 同 五反田支店長 平成18年8月 旧ヒューリック(株)執行役員総合企画部長 平成22年4月 同 常務執行役員総合企画部長 平成24年7月 当社常務執行役員総合企画部長 平成25年2月 当社専務執行役員総合企画部長(現任) 平成25年3月 当社取締役専務執行役員総合企画部長(予定)	(注) 3	48,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員	事業企画 部長	前田 隆也	昭和37年3月15日生	昭和59年4月 大成建設㈱入社 平成17年7月 同 土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック㈱不動産開発第二部 次長 平成20年6月 同 不動産開発第二部長 平成21年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二 部長 平成22年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 平成24年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 (現任)	(注) 2	53,000
取締役	-	宮島 司	昭和25年8月23日生	平成2年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 (現任) 平成15年4月 弁護士登録 平成16年4月 損害保険料率算出機構理事 平成19年6月 明治安田生命保険(相)評議員(現 任) 平成20年7月 旧ヒューリック㈱経営アドバイザー リー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成24年7月 当社経営アドバイザーリー委員会委員 (現任) 当社社外取締役(現任)	(注) 2	16,600
取締役	-	山田 秀雄	昭和27年1月23日生	昭和59年4月 弁護士登録 平成10年5月 太洋化学工業㈱社外監査役(現任) 平成16年6月 ㈱サトー社外取締役(現任) 平成18年3月 ライオン㈱社外取締役(現任) 平成19年6月 石井食品㈱社外監査役(現任) 平成19年6月 ㈱ミクニ社外監査役(現任) 平成20年7月 旧ヒューリック㈱経営アドバイザー リー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成23年3月 ㈱西武ライオンズ社外監査役(現 任) 平成24年7月 当社経営アドバイザーリー委員会委員 (現任) 当社社外取締役(現任)	(注) 2	16,600
取締役	-	福島 敦子	昭和37年1月17日生	昭和60年4月 中部日本放送㈱入社 昭和63年4月 NHK契約キャスター 平成5年10月 TBS契約キャスター 平成17年4月 テレビ東京 経済番組担当キャス ター 平成18年4月 国立大学法人島根大学 経営協議会 委員(現任) 平成24年3月 旧ヒューリック㈱社外取締役 平成24年3月 同 経営アドバイザーリー委員会委 員 平成24年7月 当社社外取締役(現任) 当社経営アドバイザーリー委員会委員 (現任)	(注) 2	-
計						811,000

- (注) 1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏及び福島敦子氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、
 当社は取締役宮島司氏及び山田秀雄氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に
 届け出ております。
2. 平成24年7月1日から平成26年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
3. 平成25年3月22日開催予定の定時株主総会終結の時から平成26年3月開催予定の定時株主総会終結の時ま
 でであります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに対する基本的な考え方

当社グループは、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能したコーポレート・ガバナンス体制を構築することが経営上の重要課題であると認識しております。また、株主を始めとする全てのステークホルダー及び社会からの信頼を確保することが企業価値の向上につながると考え、健全で透明性のある経営に努めております。なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、本書提出日現在の状況を記載しております。

企業統治の体制

当社の企業統治は、以下の各機関及び内部統制システムから構築されており、また執行役員制度の導入、社外役員の選任、各種委員会の設置により、健全かつ効率性の高い体制となっており、当社にとって最も適した仕組みになっていると考えております。

a会社の機関の内容

取締役会 取締役7名（うち社外取締役3名）で構成され、「取締役会規程」に基づき、法令及び定款に定められた事項並びに業務執行に関する重要な事項を決議し、取締役及び執行役員の職務執行全般を監督しております。

定例取締役会を原則として毎月1回開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会によって選任され業務執行を担う執行役員制度や、業務執行に関する重要な事項の審議並びに業務執行をおこなう経営会議制度の導入によって、取締役会の取締役及び執行役員の職務執行全般の監督機能を強化し、経営の健全性確保に努めております。なお、当社は定款で取締役の定数を12名以内とする旨、規定しております。

監査役会 当社は監査役制度を採用しております。監査役会は監査役4名（常勤監査役1名）で構成され、全員が会社法で定める社外監査役であります。監査役監査では、監査役会で作成した監査方針、監査計画に基づき、取締役会のほか、必要に応じた会議・委員会への出席、取締役・執行役員からの職務の執行状況の聴取、重要な書類・稟議書の閲覧等により、取締役・執行役員及び各部門の業務遂行状況の監査を実施しております。

経営アドバイザリー委員会 みずほフィナンシャルグループ及び当社(*)特定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、「経営アドバイザリー委員会規程」に則り、当社の独立性確保を強化すること及び当社のステークホルダーの利益が損なわれることがないよう、取締役会付議事項及び報告事項、当社とみずほフィナンシャルグループとの取引全般に関する稟議事項等について事前に報告を受け、調査を実施し取締役会に対し助言・勧告をおこなっております。

(*)特定株主・・・上位10位までの大株主を指します。

経営会議 業務執行に関する特に重要な事項を審議する社長の諮問機関として、原則週1回定期的に開催しております。「経営会議規程」に基づき、執行役員以上の常任メンバーで構成され、オブザーバーとして監査役が出席、必要に応じて意見を述べる運営としております。

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

b執行役員制度

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

c委員会の設置

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

・「コンプライアンス委員会」

(目的、審議・調整事項)・・・コンプライアンス・プログラムの策定・重要な改定、情報管理に関する事項等。

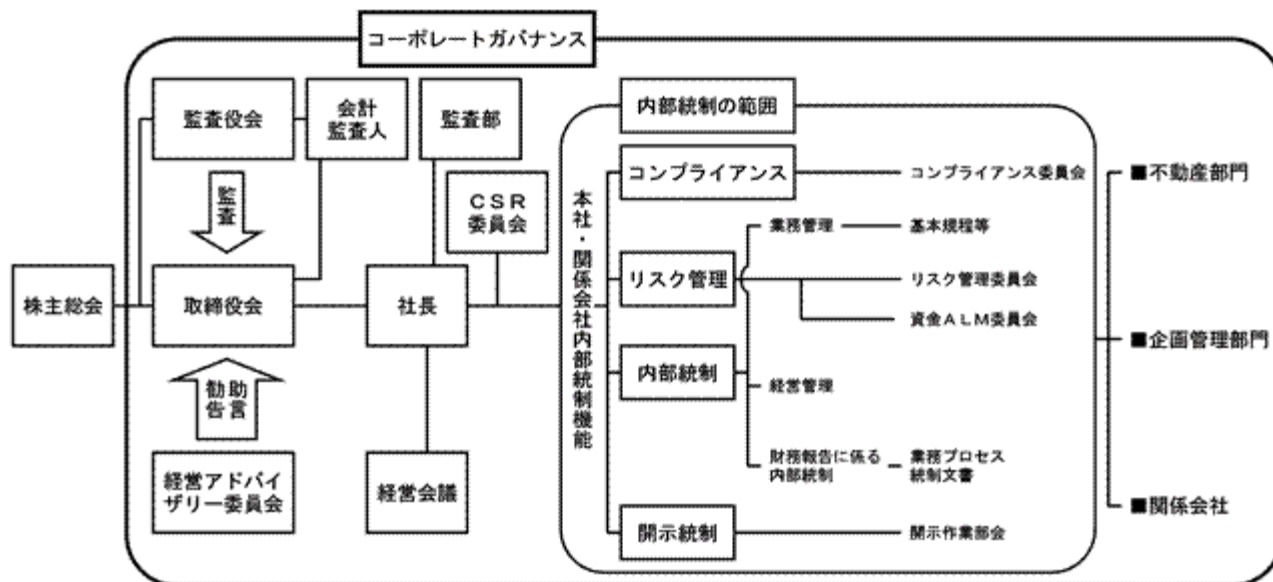
・「リスク管理委員会」

(同上)

・・・別に制定した「リスク管理の基本規程」に定義する諸リスクを総合した全社リスクの適時把握と対応、発生事実に該当する事項への対応等。

- ・「資金ALM委員会」
 (同上) …… ALMに関する基本的事項、資金の調達・運用に関する事項、有価証券の売買、運用に関する事項、市場リスク管理に関する事項、流動性リスクに関する事項等。
- ・「CSR委員会」
 (同上) …… CSRの活動方針、CSRに関する各種施策の推進、重要項目・KPIの策定・見直し。

dコーポレート・ガバナンス体制の模式図は下記の通りであります。



e内部統制システム

当社では、業務の有効性・効率性向上、財務報告の信頼性、法令等の遵守、資産の保全の観点から、取締役会において、「当社の業務の適正を確保するための体制の整備について」を決議し、内部統制の整備を進めております。統制活動を支える一助として、「財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価の基本方針書」を定め、「全社的な内部統制」を始めとする内部統制状況の整備・運用状況の評価や各種運用テストを通じて内部統制の有効性を確認しているほか、関連当事者との取引内容及び条件について定期的な調査・検証をおこなって利益相反等の行為を防止しております。

f内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査については、社長直轄の監査部が各業務ラインから独立した立場で実施しております。「内部監査規程」に基づく内部監査基本計画を取締役会で決議し、監査部が内部監査を計画的におこない、結果を社長に報告するとともに、被監査部門へのフィードバックを実施しております。内部監査を担当する人員は本書提出日現在で4名であります。監査役会は監査役4名（常勤監査役1名）で構成され、全員が会社法で定める社外監査役であります。監査役監査では、監査役会で作成した監査基本方針、監査基本計画に基づき、取締役会のほか、必要に応じた会議・委員会への出席、取締役・執行役員からの職務の執行状況の聴取、重要な書類・稟議書・会計伝票の閲覧等により、取締役・執行役員及び各部門の業務遂行状況の監査を実施しております。

なお、監査役は、会計監査人より適時に監査に関する報告を受け、情報や意見交換をおこなうなどの相互連携をはかっております。また、監査役と監査部双方の監査の実効性・効率性を高めるため、監査部が実施した監査結果について都度報告を受けるほか、定例的に情報や意見交換をおこなっております。

また、内部監査を担う監査部と会計監査人は、内部監査の結果が報告される取締役会の内部監査報告の議事録閲覧等を通じて連携をはかっております。

会計監査については、新日本有限責任監査法人と監査契約を締結し、会計監査をおこなっております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成は以下の通りであります。

- 業務執行社員：菅原和信、原田昌平（継続監査年数は両名とも7年以内であります）
- 補助者の構成：公認会計士8名、その他11名であります。

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

g 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は3名、社外監査役は4名であります。社外取締役及び社外監査役は、取締役会において業務執行から独立した立場で適宜発言をおこない、経営の監督とチェック機能を果たしております。社外取締役及び社外監査役の選任については、東京証券取引所有価証券上場規程第436条の2で規定する独立役員に関する独立性のガイドラインを参考に選任し、当社の企業統治の仕組みにおいて重要な役割を果たしていることから適切なものであると考えています。

なお、当社と社外取締役3名及び社外監査役4名との間に人的関係、取引関係等の利害関係はありません。兼務内容等は下表の通りであります。

役名	氏名	兼務する他の会社名及び役職等
取締役	宮島 司	慶應義塾大学法学部教授を務めております。 当社経営アドバイザー委員会の委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っています。
取締役	山田 秀雄	山田・尾崎法律事務所で弁護士業を営んでおります。 当社経営アドバイザー委員会の委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っています。
取締役	福島 敦子	国立大学法人島根大学経営協議会委員を務めております。 当社経営アドバイザー委員会の委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っています。
常勤監査役	吉留 学	当社子会社（ヒューリックビルド㈱、ヒューリックビルマネジメント㈱、ヒューリック保険サービス㈱、ヒューリックホテルマネジメント㈱、ヒューリックオフィスサービス㈱）の社外監査役を兼務しております。 5社とも無報酬であります。
監査役	井上 義博	飛島建設㈱の代表取締役兼執行役員副社長を務めております。
監査役	根津 公一	㈱東武百貨店の代表取締役社長を務めております。 当社経営アドバイザー委員会の委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っています。
監査役	小林 伸行	小林公認会計士事務所所長を務めております。 当社経営アドバイザー委員会の委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っています。

(注) 1. 当社は会社法第427条第1項及び当社定款第28条第2項の規定に基づいて社外取締役3名との間で任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。また、会社法第427条第1項及び当社定款第37条第2項の規定に基づいて常勤監査役を除く社外監査役3名との間で任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、あらかじめ当社が定めた額と法令が規定する額のいずれか高い額となります。

2. 当社は取締役宮島司氏及び山田秀雄氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

コンプライアンス・リスク管理の体制と運用

a コンプライアンス管理

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

また、当社は反社会的勢力排除に関しては、取締役による内部統制整備責任の一つと捉え体制を構築しております。具体的には「コンプライアンス・マニュアル」において、「反社会的な活動や勢力に対しては毅然とした態度で臨み、一切の関係を遮断する」と定め、更に「反社会的勢力対応ルール」を制定し、政府が公表した「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に基づき基本的な考え方を明確にし、対応窓口の明確化及び情報照会ルールの明確化をおこなうとともに、社内研修を通じて社員の意識向上をはかっております。

b) リスク管理

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

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

また、東日本大震災を踏まえ、「事業継続基本計画」の見直しをおこなったほか、各ビルの耐震性能、液状化対策、水害対策などのチェックをおこなっております。

c) 開示統制

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

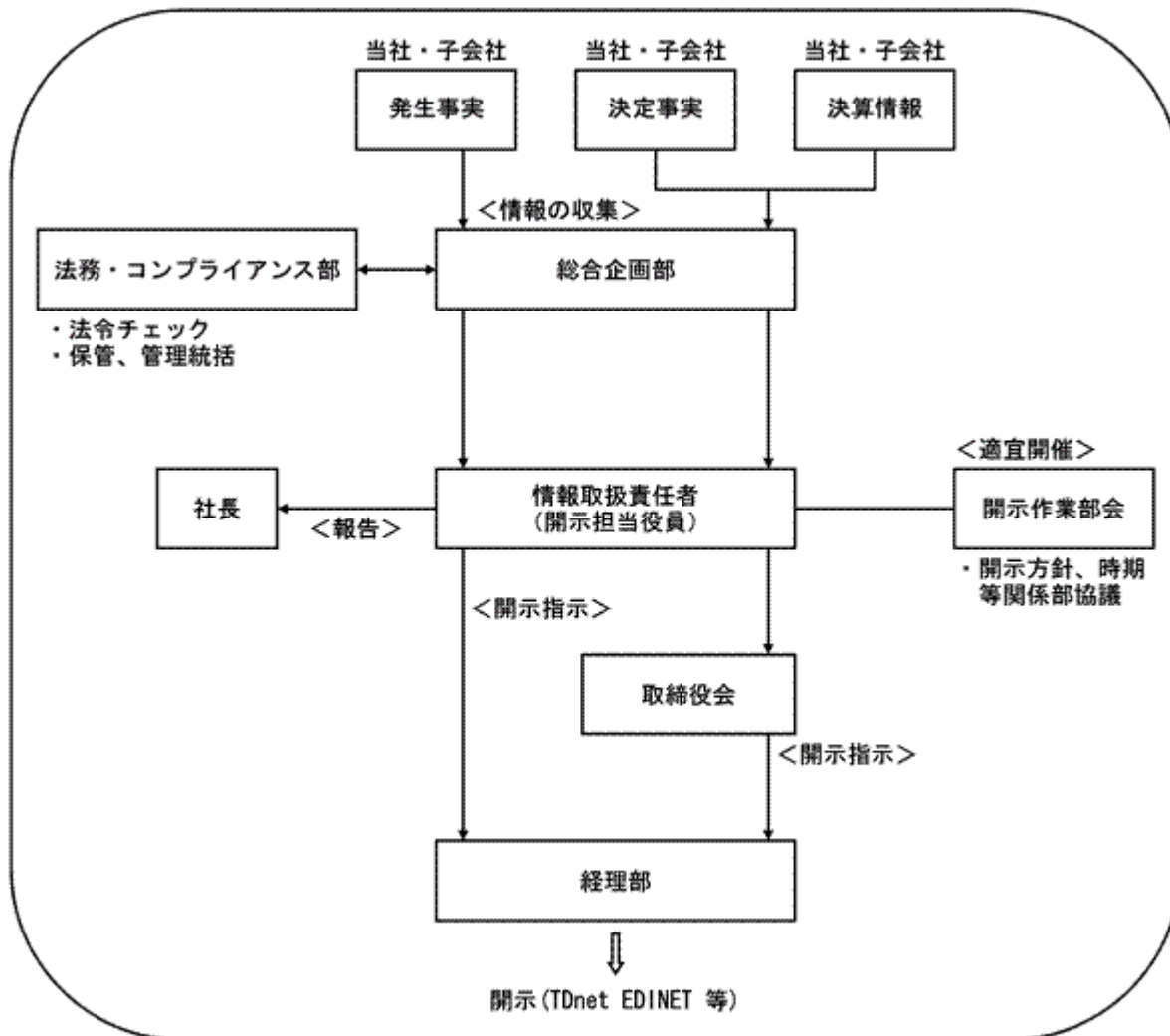
即ち、株主・投資家を始めとするあらゆるステークホルダーの当社に対する正確な理解と評価を促進するために、「開示統制規程」を定めて、「内部者（インサイダー）取引管理並びに開示情報管理に関する規程」を整備しております。

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

具体的には、決定事実の場合、取締役会決議に係る重要な会社情報並びに子会社の重要情報は総合企画部に集約され、情報取扱責任者は当該情報が適時開示に該当するか否かの判断を開示作業部会の意見をもとに判断いたします。この場合、情報は開示まで厳重に管理され、その管理担当部署は法務・コンプライアンス部であります。総合企画部は、取締役会の事務局となっているほか、関係会社管理の統括部署となっており、グループ各部署と連携し、情報の収集にあたっております。当該情報が重要情報と判定された場合、情報取扱責任者は代表取締役社長に速やかに報告し、取締役会承認後、開示の手続きは経理部がおこないます。

発生事実の場合、各部署より情報を入手した総合企画部は情報取扱責任者と連携し、開示の必要性があると判断された場合は速やかに代表取締役社長に報告し、経理部において開示手続きをおこないます。

当社の開示統制に係る枠組みは以下の通りであります。



役員報酬等

a役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	270,124	226,524	-	43,600	10
監査役 (社外監査役を除く。)	3,081	3,081	-	-	1
社外役員	109,550	102,150	-	7,400	16

(注) 1. 当社は平成24年3月23日開催の第82期定時株主総会の決議により、委員会設置会社から監査役会設置会社へ移行しております。同日までの執行役の報酬(3名14,304千円)については、取締役に含めております。

2. 上記には、旧ヒューリック株式会社の取締役及び監査役に対する合併前における報酬が含まれております。

b役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社では株主総会での承認をもとに、取締役の報酬総額として1事業年度4億5千万円以内の報酬枠を設け、監査役の報酬総額として同じく1億円以内の報酬枠を設けております。

取締役報酬の内容は、職位に応じ職責の重みを考慮して決められた固定報酬と、当事業年度の会社業績や業績への貢献度をもとに決定される変動報酬から構成されております。

なお、取締役の退職慰労金は、廃止しております。

監査役報酬につきましては、報酬枠の範囲内で、監査役会による協議により決定されております。

株主総会の特別決議要件

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

取締役、監査役の選任について

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

自己株式の取得について

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

中間配当制度の採用

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

取締役等による免除の決定機関

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

「会社法第373条第1項に規定する特別取締役による取締役会の決議制度の規定」

「取締役会決議事項を株主総会で決議できないことを定款で定めた場合」

以上2件については、該当ありません。

株式の保有状況

a投資有価証券のうち保有目的が純投資目的以外であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

銘柄数

78銘柄

貸借対照表計上額の合計額 44,083,344千円

b保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
ヒューリック(株)	7,000,000	6,027,000	取引関係の維持・強化並びに安定的な事業活動のため
キヤノン(株)	904,844	3,108,139	同上
NK S Jホールディングス(株)	420,730	640,351	同上
科研製薬(株)	631,000	632,262	同上
(株)大気社	362,900	603,865	同上
T P R(株)	558,616	488,230	同上
(株)八十二銀行	1,020,096	451,902	同上
芙蓉総合リース(株)	150,000	399,750	同上
(株)常陽銀行	1,006,863	336,292	同上
(株)岩手銀行	86,588	291,195	同上
オカモト(株)	889,000	275,590	同上
松竹(株)	340,000	244,460	同上
(株)東京精密	155,000	234,205	同上
(株)池田泉州ホールディングス	1,672,400	192,326	同上
片倉工業(株)	259,000	184,408	同上
東京建物(株)	766,000	177,712	同上
高千穂交易(株)	200,000	165,200	同上
五洋建設(株)	700,500	163,917	同上
松井建設(株)	475,000	145,825	同上
ブルドックソース(株)	800,000	125,600	同上
東亜建設工業(株)	722,000	94,582	同上
(株)東邦銀行	411,397	89,684	同上
(株)横河ブリッジホールディングス	151,000	75,500	同上
帝国繊維(株)	141,637	71,809	同上
(株)ミツウロコグループホールディングス	150,000	66,300	同上
日本カーリット(株)	150,000	59,100	同上
フジ日本精糖(株)	195,000	56,160	同上
フィデアホールディングス(株)	159,904	31,980	同上
帝国通信工業(株)	186,000	23,064	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	23,480	17,140	同上

(注) 帝国ピストンリング(株)は、平成23年10月1日にT P R(株)に社名を変更しております。

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
芙蓉総合リース(株)	4,218,200	10,737,090	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
キヤノン(株)	904,844	2,856,882	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
N K S J ホールディングス(株)	1,546,855	2,637,387	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
東京建物(株)	5,273,411	1,962,816	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
東京海上ホールディングス(株)	876,000	1,938,404	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,138	1,467,429	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
T P R(株)	1,231,812	1,303,836	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
シチズンホールディングス(株)	2,828,694	1,188,504	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東武鉄道(株)	2,040,000	894,805	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
大日本印刷(株)	1,201,817	754,873	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)大気社	400,029	668,828	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
帝国繊維(株)	936,637	599,101	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
安田倉庫(株)	963,400	550,351	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
オカモト(株)	1,517,000	463,883	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ヤマトホールディングス(株)	300,000	379,515	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)クレハ	937,000	275,374	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
日本精工(株)	476,000	261,376	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)日清製粉グループ本社	230,500	244,682	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)テーオーシー	500,500	235,129	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
片倉工業(株)	315,000	222,670	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
沖電気工業(株)	2,448,684	218,961	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
松井建設(株)	605,000	205,669	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)みちのく銀行	1,150,000	196,282	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)南日本銀行	1,202,994	181,652	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
高千穂交易(株)	200,000	176,316	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ダイダン(株)	262,000	138,060	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
住江織物(株)	751,000	124,425	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ホシデン(株)	200,000	100,800	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)エクセル	103,200	72,506	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)ティーアンドケイ東華	54,000	62,384	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	35,500	-	54,094	6,700
連結子会社	-	-	1,950	-
計	35,500	-	56,044	6,700

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に支払った非監査業務の主な内容は、新株式発行に係るコンフォートレター作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (3) 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（以下、合併前の当社を「旧昭栄株式会社」という。）。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は旧昭栄株式会社となるため、当連結会計年度の連結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ます。このため、前連結会計年度末残高と当連結会計年度の期首残高との間には連続性がなくなっております。また、連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみ平成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となります。更に、当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、個別業績については、旧昭栄株式会社のみ平成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となります。
- (4) 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。このため、旧ヒューリック株式会社の最終事業年度である第72期事業年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）及びその前事業年度である第71期事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の財務諸表を記載しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年1月1日から平成24年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次の通り異動しております。

前連結会計年度及び前事業年度 有限責任 あずさ監査法人
当連結会計年度及び当事業年度 新日本有限責任監査法人

臨時報告書に記載した事項は次の通りであります。

- (1) 異動に係る監査公認会計士等の名称
選任する監査公認会計士等の名称
新日本有限責任監査法人
退任する監査公認会計士等の名称
有限責任 あずさ監査法人
- (2) 異動の年月日
平成24年3月23日（第82期定時株主総会開催日）
- (3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日
平成23年3月25日
- (4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等及び内部統制報告書における意見等に関する事項
該当事項はありません。
- (5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯
当社は、当社を吸収合併存続会社、旧ヒューリック株式会社（以下「旧ヒューリック」といいます。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）による旧ヒューリックとの経営統合を予定しているところ、経営統合を円滑に進め、かつ経営統合による経営の効率化の効果を速やかに実現していくため、旧ヒューリックとも協議した結果、監査体制については現在旧ヒューリックにおいて有価証券報告書等の監査を行っている新日本有限責任監査法人が当社の有価証券報告書等の監査も行うことが望ましいものと判断し、会社法上の会計監査人についても同監査法人を選任することを株主総会に付議することになったものです。

なお、当該会計監査人の選任は、当該会計監査人選任に係る議案が株主総会において承認可決されることのほか、本合併、役員選任、定款変更及び役員の報酬額決定の各議案が承認可決されることが条件となります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等及び内部統制報告書の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

また、旧ヒューリック株式会社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第71期事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）及び第72期事業年度（平成23年1月1日から平成23年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,364,881	13,164,079
受取手形及び売掛金	21,655	-
受取手形及び営業未収入金	-	1,795,885
販売用不動産	-	³ 52,691,416
未成工事支出金	-	16,422
貯蔵品	-	34,900
営業投資有価証券	-	410,000
繰延税金資産	158,210	7,612,164
その他	750,546	1,245,811
貸倒引当金	30	2,899
流動資産合計	19,295,263	⁴ 76,967,781
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	-	170,780,423
減価償却累計額	-	45,143,503
建物及び構築物(純額)	^{2, 3, 4, 5} 51,244,983	³ 125,636,920
機械装置及び運搬具	-	1,233,134
減価償却累計額	-	448,742
機械装置及び運搬具(純額)	² 489,344	784,392
土地	^{3, 4, 5} 64,049,037	³ 311,417,211
建設仮勘定	2,068	8,048,357
その他	-	1,575,026
減価償却累計額	-	826,409
その他(純額)	^{2, 5} 261,605	748,616
有形固定資産合計	116,047,039	446,635,497
無形固定資産		
のれん	-	1,120,173
借地権	-	17,043,543
その他	-	444,824
無形固定資産合計	⁵ 2,763,534	18,608,541
投資その他の資産		
投資有価証券	^{1, 3} 17,157,464	¹ 89,127,954
不動産投資有価証券	⁶ 9,911,307	-
長期貸付金	-	508
差入保証金	-	2,959,882
繰延税金資産	-	465,500
その他	485,241	3,102,231
貸倒引当金	46,313	1,283
投資その他の資産合計	27,507,698	95,654,792
固定資産合計	146,318,272	⁴ 560,898,832
繰延資産		
開業費	-	53,232
繰延資産合計	-	⁴ 53,232
資産合計	165,613,536	⁴ 637,919,846

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3, 4, 7 31,897,008	-
1年内返済予定の長期借入金	-	3, 4 102,380,258
短期社債	-	12,998,880
未払費用	-	1,589,807
未払法人税等	747,378	3,932,556
前受金	-	3,410,301
賞与引当金	14,129	52,300
役員賞与引当金	-	82,900
その他	2,205,603	3 3,586,285
流動負債合計	34,864,119	4 128,033,289
固定負債		
社債	-	3, 4 12,100,000
長期借入金	3, 4, 7 97,086,066	3, 4 288,943,308
繰延税金負債	2,503,931	17,456,196
退職給付引当金	39,999	407,652
役員退職慰労引当金	-	13,577
長期預り保証金	3 6,749,991	3 39,502,828
その他	216,285	1,567,420
固定負債合計	106,596,274	4 359,990,982
負債合計	141,460,393	4 488,024,271
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,207,089	21,951,495
資本剰余金	8,629,312	38,016,185
利益剰余金	8,071,852	83,418,533
自己株式	2,996,668	127,793
株主資本合計	21,911,586	143,258,421
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,185,745	5,773,335
繰延ヘッジ損益	-	511,691
為替換算調整勘定	-	102,771
その他の包括利益累計額合計	2,185,745	5,364,416
新株予約権	55,810	-
少数株主持分	-	1,272,737
純資産合計	24,153,142	149,895,574
負債純資産合計	165,613,536	637,919,846

【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23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
売上高	11,656,214	-
売上原価	5,337,768	-
売上総利益	6,318,446	-
営業収益	-	94,319,764
営業原価	-	¹ 63,686,001
営業総利益	-	30,633,763
販売費及び一般管理費		
役員報酬	135,993	-
給料及び手当	210,147	-
賞与引当金繰入額	6,794	-
福利厚生費	41,809	-
減価償却費	27,005	-
租税公課	118,178	-
その他	305,887	-
販売費及び一般管理費合計	845,817	² 8,062,751
営業利益	5,472,628	22,571,011
営業外収益		
受取利息	2,992	94,685
受取配当金	-	1,021,229
持分法による投資利益	17,265	414,569
還付加算金	8,329	-
賃貸解約関係収入	-	577,496
その他	474	344,470
営業外収益合計	29,062	2,452,452
営業外費用		
支払利息	2,561,990	4,618,458
有価証券運用損	1,343,521	-
その他	27,303	371,841
営業外費用合計	3,932,815	4,990,300
経常利益	1,568,875	20,033,163
特別利益		
固定資産売却益	³ 115,885	³ 263,326
投資有価証券売却益	12,684,459	400,815
負ののれん発生益	-	2,312,300
その他	75,990	107,652
特別利益合計	12,876,335	3,084,095

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
特別損失		
固定資産売却損	-	⁴ 200,371
固定資産除却損	⁵ 308,139	⁵ 2,015,621
建替関連損失	-	2,132,780
投資有価証券売却損	-	189,222
投資有価証券評価損	1,192,405	462,864
不動産投資有価証券評価損	7,379,290	-
減損損失	⁶ 10,684,370	-
貸倒引当金繰入額	-	390
その他	544,655	13,551
特別損失合計	20,108,861	5,014,802
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	5,663,650	18,102,456
法人税、住民税及び事業税	968,000	6,689,234
法人税等調整額	3,136,812	151,557
法人税等合計	4,104,812	6,537,676
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	9,768,463	11,564,780
少数株主利益	-	77,139
当期純利益又は当期純損失()	9,768,463	11,487,640

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失()	9,768,463	11,564,780
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,411,082	754,595
繰延ヘッジ損益	-	511,691
為替換算調整勘定	-	102,574
持分法適用会社に対する持分相当額	-	94,904
その他の包括利益合計	7,411,082	440,382
包括利益	17,179,546	12,005,162
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	17,179,546	11,928,023
少数株主に係る包括利益	-	77,139

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	8,203,700	8,207,089
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	8,207,089
取得企業の期首残高	-	12,326,879
合併による増加	-	4,128,114
新株の発行	3,389	13,677,240
新株の発行（新株予約権の行使）	-	75,490
当期変動額合計	3,389	13,744,405
当期末残高	8,207,089	21,951,495
資本剰余金		
当期首残高	8,626,800	8,629,312
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	8,629,312
取得企業の期首残高	-	11,966,879
合併による増加	-	12,296,533
新株の発行	3,389	13,677,240
新株の発行（新株予約権の行使）	-	75,490
自己株式の処分	877	41
当期変動額合計	2,511	29,386,873
当期末残高	8,629,312	38,016,185
利益剰余金		
当期首残高	18,241,284	8,071,852
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	8,071,852
取得企業の期首残高	-	73,990,747
剰余金の配当	400,967	2,059,853
当期純利益又は当期純損失（ ）	9,768,463	11,487,640
当期変動額合計	10,169,431	75,346,681
当期末残高	8,071,852	83,418,533
自己株式		
当期首残高	2,997,287	2,996,668
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	2,996,668
取得企業の期首残高	-	123,023
合併による増加	-	4,639
自己株式の取得	613	130
自己株式の処分	1,233	0
当期変動額合計	619	2,868,874
当期末残高	2,996,668	127,793

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本合計		
当期首残高	32,074,497	21,911,586
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	21,911,586
取得企業の期首残高	-	98,161,482
合併による増加	-	8,163,779
新株の発行	6,778	27,354,480
新株の発行（新株予約権の行使）	-	150,981
剰余金の配当	400,967	2,059,853
当期純利益又は当期純損失（ ）	9,768,463	11,487,640
自己株式の取得	613	130
自己株式の処分	355	41
当期変動額合計	10,162,911	121,346,834
当期末残高	21,911,586	143,258,421
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	9,596,827	2,185,745
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	2,185,745
取得企業の期首残高	-	4,924,033
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,411,082	849,302
当期変動額合計	7,411,082	3,587,590
当期末残高	2,185,745	5,773,335
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	511,691
当期変動額合計	-	511,691
当期末残高	-	511,691
為替換算調整勘定		
当期首残高	-	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	102,771
当期変動額合計	-	102,771
当期末残高	-	102,771
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9,596,827	2,185,745
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	2,185,745
取得企業の期首残高	-	4,924,033
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,411,082	440,382
当期変動額合計	7,411,082	3,178,671
当期末残高	2,185,745	5,364,416

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
新株予約権		
当期首残高	119,317	55,810
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	55,810
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	63,507	-
当期変動額合計	63,507	55,810
当期末残高	55,810	-
少数株主持分		
当期首残高	-	-
当期変動額		
取得企業の期首残高	-	1,271,478
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	1,258
当期変動額合計	-	1,272,737
当期末残高	-	1,272,737
純資産合計		
当期首残高	41,790,643	24,153,142
当期変動額		
被取得企業の期首残高	-	24,153,142
取得企業の期首残高	-	104,356,995
合併による増加	-	8,163,779
新株の発行	6,778	27,354,480
新株の発行(新株予約権の行使)	-	150,981
剰余金の配当	400,967	2,059,853
当期純利益又は当期純損失()	9,768,463	11,487,640
自己株式の取得	613	130
自己株式の処分	355	41
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,474,589	441,640
当期変動額合計	17,637,501	125,742,432
当期末残高	24,153,142	149,895,574

【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23年 1月 1 日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24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又は税金等調整前当期純損失()	5,663,650	18,102,456
減価償却費	2,471,963	5,855,339
減損損失	10,684,370	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	49,335	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	147	885
賞与引当金の増減額(は減少)	4,920	9,160
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	17,380
退職給付引当金の増減額(は減少)	5	41,094
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	-	58,600
受取利息及び受取配当金	1,765,763	1,115,915
支払利息	2,561,990	4,618,458
持分法による投資損益(は益)	-	414,569
有形固定資産売却損益(は益)	-	46,417
有形固定資産除却損	-	2,015,621
無形固定資産売却損益(は益)	-	16,537
投資有価証券売却益	12,684,459	-
有価証券運用損益(は益)	1,343,521	-
固定資産除却損	308,139	-
固定資産売却損益(は益)	115,885	-
投資有価証券売却損益(は益)	-	211,592
投資有価証券評価損益(は益)	1,192,405	462,864
不動産投資有価証券評価損	7,379,290	-
その他の損益(は益)	231,408	-
負ののれん発生益	-	2,312,300
売上債権の増減額(は増加)	2,824	198,693
たな卸資産の増減額(は増加)	-	6,025,607
営業投資有価証券の増減額(は増加)	-	410,000
差入保証金の増減額(は増加)	-	1,050,203
預り保証金の増減額(は減少)	-	727,105
未払金の増減額(は減少)	26,064	-
前受金の増減額(は減少)	70,954	-
その他の資産の増減額(は増加)	687,613	354,619
その他の負債の増減額(は減少)	123,518	307,382
小計	6,651,838	20,434,554
利息及び配当金の受取額	1,844,557	1,184,775
利息の支払額	2,583,391	4,854,599
法人税等の支払額	-	8,322,670
法人税等の還付額	728,983	30,458
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,641,988	8,472,518

	前連結会計年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
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
定期預金の払戻による収入	-	1,110,000
有形固定資産の取得による支出	846,656	36,199,725
有形固定資産の売却による収入	291,689	1,397,829
無形固定資産の取得による支出	4,072	461,264
無形固定資産の売却による収入	-	321,972
投資有価証券の取得による支出	12,899,479	4,700,676
投資有価証券の売却による収入	45,600,370	3,122,844
投資有価証券の償還による収入	-	5,000,000
出資金の増減額(は増加)	11,700	-
不動産投資有価証券の返還による収入	61,201	-
不動産投資有価証券の取得による支出	1,211,700	-
オプションプレミアム収入	243,272	-
ヘッジ取引による収入	2,554,815	-
貸付金の回収による収入	-	2,464
その他	71,025	851,924
投資活動によるキャッシュ・フロー	33,730,114	30,554,631
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)	3,178,000	10,450,000
短期社債の純増減額(は減少)	-	2,970,744
長期借入れによる収入	10,788,000	122,700,000
長期借入金の返済による支出	14,473,658	119,628,254
社債の償還による支出	3,746,000	-
長期預り金の増減額(は減少)	28,697,634	-
長期預り保証金の増減額(は減少)	382,854	-
自己株式の売却による収入	355	41
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
自己株式の取得による支出	613	130
新株予約権の行使による株式の発行による収入	5,151	-
配当金の支払額	399,716	2,059,853
少数株主への配当金の支払額	-	74,032
その他	17,059	2,884
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,746,028	20,854,877
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	85,386
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,626,074	1,141,849
現金及び現金同等物の期首残高	11,738,806	18,364,881 ₁
被取得企業の現金及び現金同等物の期首残高	-	18,364,881 ₁
取得企業の現金及び現金同等物の期首残高	-	11,733,393 ₁
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	18,364,881 _{1, 2}	12,164,079 ₂

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

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。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は当社となるため、当連結会計年度の連結財政状態については、合併直前の当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ます。このため、前連結会計年度末残高と当連結会計年度の期首残高との間には連続性がなくなっております。

上記より、当連結会計年度の期首以後におこなわれる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正から、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しておりますが、比較情報として合併前の当社の前連結会計年度に関する事項を記載しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社 1社 スリークレインズ(有) 前連結会計年度まで連結子会社でありましたピックフォレスト・キャピタル(有)は、清算終了により連結の範囲から除外しております。	(1) 連結子会社数 9社 連結子会社名 ヒューリックビルド(株) ヒューリックビルマネジメント(株) ヒューリック保険サービス(株) ヒューリックホテルマネジメント(株) ヒューリックオフィスサービス(株) ヒューリック銀座(株) Hulic UK Limited 仙台一番町開発特定目的会社 スリークレインズ(有) なお、当連結会計年度において、当社を存続会社、旧ヒューリック(株)を消滅会社とする吸収合併をおこないました。これに伴い、以下の会社が子会社となったため、連結の範囲に含めております。 ヒューリックビルド(株)、ヒューリックビルマネジメント(株)、ヒューリック保険サービス(株)、ヒューリックホテルマネジメント(株)、ヒューリックオフィスサービス(株)、ヒューリック銀座(株)、Hulic UK Limited、仙台一番町開発特定目的会社 (2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 (有)基友会 (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	(1) 持分法適用関連会社 1社 安田昭栄不動産投資顧問(株)	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 10社 持分法適用会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 平和管財(株) サンアローズ・インベストメント(株) ヤマトクレジットファイナンス(株) Mount Street Advisers Limited 都市再開発インベストメント合同会社 アール40合同会社 駿河台開発特定目的会社 東池袋合同会社</p> <p>なお、当連結会計年度において、持分法適用関連会社でありました安田昭栄不動産投資顧問(株)は、当社が保有する全株式を売却したことにより持分法適用の範囲から除外しております。</p> <p>また、当連結会計年度において、当社を存続会社、旧ヒューリック(株)を消滅会社とする吸収合併をおこないました。これに伴い、以下の会社に関連会社となったため、持分法適用の範囲に含めております。</p> <p>東京不動産管理(株)、東京ビルサービス(株)、平和管財(株)、サンアローズ・インベストメント(株)、ヤマトクレジットファイナンス(株)、Mount Street Advisers Limited、都市再開発インベストメント合同会社、アール40合同会社、駿河台開発特定目的会社、東池袋合同会社</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社(株)アヴァンティスタッフ)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>決算日が異なる特別目的会社については、仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	<p>仙台一番町開発特定目的会社の決算日は7月31日であり、仮決算を実施したうえ連結財務諸表を作成しております。</p> <p>また、スリークレインズ(有)の決算日は10月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。</p> <p>ただし、いずれの場合も、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。</p> <p>その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(イ) 有価証券</p> <p> その他有価証券</p> <p> 時価のあるもの</p> <p> 当期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)</p> <p> 時価のないもの</p> <p> 移動平均法に基づく原価法</p> <p> なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(ロ) デリバティブ取引により生ずる資産及び負債</p> <p> 時価法</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>・ その他有価証券</p> <p> 時価のあるもの</p> <p> 連結会計年度末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)</p> <p> 時価のないもの</p> <p> 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ</p> <p>時価法</p> <p>たな卸資産</p> <p>・ 販売用不動産</p> <p> 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>・ 未成工事支出金</p> <p> 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 (イ)有形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。</p>	<p>・貯蔵品 先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。主な耐用年数は以下の通りであります。 建物及び構築物 2～50年 (会計方針の変更) 旧ヒューリック(株)及び連結子会社は、従来、有形固定資産の減価償却方法について、主として定率法によっておりましたが、当連結会計年度より定額法に変更しております。 旧ヒューリックグループにおいては、不動産賃貸事業の強化という基本戦略に基づき、近年、建替事業を本格化させるとともに、優良物件の選別取得を進め、賃貸資産総額が増加し、新築物件の賃貸資産総額に占める割合も増加いたしました。この結果、競争力のある物件の増加により収益力が安定強化されるとともに、建替案件の安定的稼働により、不動産賃貸事業の基盤が強化された状況にあります。 このような経営環境の変化を受け、今後の中長期的な収益力の強化と成長基盤を確立するため、不動産賃貸事業の一層の強化を骨子とした、平成24年度を初年度とする新中期経営計画を策定いたしました。 これらを契機として、長期的かつ安定的に稼働する不動産賃貸事業を主力事業とする旧ヒューリックグループにおいては、賃貸不動産に係る将来の経済的便益の消費パターンを踏まえ検討した結果、取得原価を耐用年数にわたって均等に配分する定額法に変更することがより合理的であると判断いたしました。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
	<p>(ロ)無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。 なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 (ロ)賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出にあてるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担すべき額を計上しております。</p> <p>(ハ)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び中小企業退職金共済制度により支給される金額の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p>	<p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の減価償却費が915,176千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が915,176千円増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 開業費 5年で均等償却しております。 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 賞与引当金 執行役員及び従業員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。 役員賞与引当金 役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業</p>

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
	<p>(4) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(イ)ヘッジ会計の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 其他有価証券(時価のあるもの)については、時価ヘッジによっております。 ・ 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 <p>(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ヘッジ手段...信用取引・個別株式オプション取引・金利スワップ取引 ・ ヘッジ対象...其他有価証券・支払利息(借入利息) <p>なお、当連結会計年度末においては、信用取引及び個別株式オプション取引の残高はありません。</p>	<p>員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。</p> <p>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準</p> <p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債については、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジを採用しております。特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段...金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象...借入金</p>

項目	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
	<p>(ハ)ヘッジ方針</p> <p>当社グループは、内規であるリスク管理規程に基づき、株価変動リスク・金利変動リスクを回避することを目的として、信用取引、デリバティブ取引を実施しております。</p> <p>なお、当連結会計年度末においては、株価変動リスクを回避することを目的として行っておりました信用取引及びデリバティブ取引は行っておりません。</p> <p>(ニ)ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>信用取引及び個別株式オプション取引については、ヘッジ対象と信用取引及び個別株式オプション取引の取引対象銘柄が同一であることから、株式相場の変動を完全に相殺するものと想定されるため、有効性の評価を省略しております。</p> <p>金利スワップ取引については、ヘッジ手段及びヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して相場変動等を完全に相殺するものと想定できるため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。</p> <p>(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(イ)消費税等の会計処理</p> <p>税抜方式によっております。</p>	<p>ヘッジ方針</p> <p>金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引をおこなっており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとにおこなっております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。</p> <p>ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(7) のれんの償却方法及び償却期間</p> <p>のれんの償却については、5年間の均等償却をおこなっております。</p> <p>(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>手許現金、要求払預金及び、容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期・償還期限の到来する短期投資からなっております。</p> <p>(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>税抜方式によっております。</p>

【未適用の会計基準等】

- ・「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）
- ・「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）

1. 概要

(1) 連結貸借対照表上での取扱い

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を、税効果を調整の上、純資産の部（その他の包括利益累計額）に計上することとし、積立状況を示す額をそのまま負債（または資産）として計上することになります。

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書上での取扱い

数理計算上の差異及び過去勤務費用の当期発生額のうち、費用処理されない部分についてはその他の包括利益に含めて計上し、その他の包括利益累計額に計上されている未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用のうち、当期に費用処理された部分についてはその他の包括利益の調整（組替調整）をおこなうこととなります。

2. 適用予定日

平成26年12月期の年度末に係る連結財務諸表から適用いたします。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改訂については、平成27年12月期の期首から適用いたします。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及処理いたしません。

3. 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表作成時において財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

【追加情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」（企業会計基準第25号 平成22年6月30日）を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後におこなわれる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しておりますが、比較情報として合併前の当社の財務計数を記載しております。

（固定資産の振替）

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。本合併によって引き継いだ固定資産のうち、金額20,924,816千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。

また、当連結会計年度において、固定資産に計上していたもののうち、金額17,700,548千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。

（営業投資有価証券について）

平成24年度から開始した新中期経営計画において、ファンドマネジメント事業への取り組みを掲げており、当社をスポンサーとするJ-REITの組成及び本J-REITへの拠出資産の候補とする不動産等（シードアセット）を検討中であります。

これに伴い、シードアセットとして投資する特別目的会社への匿名組合出資等を流動資産の「営業投資有価証券」の科目に計上することといたしました。

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

1. 投資有価証券のうち、非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
投資有価証券(株式)	333,124千円	10,835,293千円
投資有価証券(優先出資等)		18,926,988千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
	21,310,382千円	

3. 担保資産及び担保付債務

前連結会計年度(平成23年12月31日)

担保に供している資産

建物及び構築物	46,058,859千円
(うちノンリコースローンに供しているもの)	(6,013,067千円)
土地	53,276,637千円
(うちノンリコースローンに供しているもの)	(2,491,843千円)
投資有価証券	14,992千円
計	99,350,489千円

上記に対応する債務

短期借入金	3,978,000千円
長期借入金	63,194,574千円
(1年内返済予定を含む)	
(うちノンリコースローン)	(2,697,600千円)
預り保証金	278,944千円
(1年内返済予定を含む)	
計	67,451,518千円

上記のうち、投資有価証券14,992千円は、営業取引保証金の担保として供しております。

当連結会計年度(平成24年12月31日)

担保に供している資産は次の通りであります。

販売用不動産	1,585,670千円
建物及び構築物	11,507,440千円
土地	2,645,660千円
計	15,738,771千円

担保付債務は次の通りであります。

1年内返済予定の長期借入金	405,908千円
その他(流動負債)	92,981千円
長期借入金	7,452,508千円
長期預り保証金	92,981千円
計	8,044,379千円
(うちノンリコースローン)	(7,265,250千円)

なお、仙台一番町開発特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第112条に基づき、保有資産を特定社債100,000千円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。

4. 連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要
 前連結会計年度（平成23年12月31日）

	スリークレインズ(有)
流動資産	1,471,958千円
固定資産	8,504,911千円
資産合計	9,976,869千円
流動負債	111,619千円
固定負債	2,615,250千円
負債合計	2,726,869千円

なお、上記の流動負債及び固定負債には、ノンリコースローンが含まれております。
 ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。

ノンリコースローン

短期借入金 82,350千円
 （1年内返済予定の長期借入金）

長期借入金 2,615,250千円

返済原資となる資産

建物及び構築物 6,013,067千円

土地 2,491,843千円

当連結会計年度（平成24年12月31日）

（単位：千円）

	仙台一番町開発特定目的会社及び他1社
流動資産	2,061,364
固定資産	14,547,668
繰延資産	694
資産合計	16,609,727
流動負債	423,995
固定負債	14,250,250
負債合計	14,674,245

なお、上記の流動負債及び固定負債の中には、ノンリコースローン等が含まれております。
 ノンリコースローン等は次の通りです。

・ノンリコースローン

1年内返済予定の長期借入金 365,000千円

長期借入金 6,900,250千円

・特定社債

社債 100,000千円

5. 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれるものは以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成23年12月31日）	当連結会計年度 （平成24年12月31日）
有形固定資産		
建物及び構築物	20,147,394千円	
土地	27,952,338千円	
その他	8,421千円	
無形固定資産	30千円	

6. 不動産投資有価証券

前連結会計年度（平成23年12月31日）

有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資について、「不動産投資有価証券」として表示しております。

7. 財務制限条項

前連結会計年度（平成23年12月31日）

当社が複数の金融機関と締結しておりますシンジケートローン（借入残高31,150,000千円）について、財務制限条項のうち、純資産維持条項に平成23年12月31日の基準日で抵触しておりますが、シンジケートローン契約参加金融機関からは、ヒューリック株式会社との経営統合計画が進捗している限りにおいては、期限の利益喪失に関わる条項を適用しない旨の書面による承諾を得ております。

8. 追加出資義務

前連結会計年度（平成23年12月31日）

駿河台開発特定目的会社の借入金返済義務に対して、当社の出資割合に応じて3,520,000千円の追加出資義務を負っております。

当連結会計年度（平成24年12月31日）

駿河台開発特定目的会社の借入金返済義務等に対して、9,920,000千円（当社負担割合に基づく金額）の追加出資義務を負っております。

9. 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証をおこなっております。

前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
アール40合同会社（借入債務）	1,600,000千円

(連結損益計算書関係)

1. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれておりません。

前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
	44,238千円

2. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。

前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
	給料及び手当 2,410,856千円
	賞与引当金繰入額 52,300千円
	役員賞与引当金繰入額 82,900千円
	退職給付費用 139,487千円
	貸倒引当金繰入額 495千円

3. 固定資産売却益の内訳

前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
土地 115,885千円	建物及び構築物 394千円
	土地 246,114千円
	借地権 16,817千円
計 115,885千円	計 263,326千円

4. 固定資産売却損の内訳

前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
	建物及び構築物 11,458千円
	土地 188,152千円
	その他 760千円
	計 200,371千円

5. 固定資産除却損の内訳

前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
建物及び構築物 223,687千円	建物及び構築物 2,002,131千円
その他 14,452千円	機械装置及び運搬具 182千円
解体費用 70,000千円	その他 13,307千円
計 308,139千円	計 2,015,621千円

6. 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

用途	種類	場所
商業施設	建物等	東京都足立区
	土地	
駐車場	土地	広島市中区
賃貸ビル	土地	東京都千代田区
賃貸マンション	建物	東京都中央区
	土地	

当社グループは、継続的に収支の把握がなされている最小単位を基礎として資産のグルーピングを行っております。

上記の資産については、当連結会計年度において、帳簿価額に対して著しく時価が下落したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（10,684,370千円）として計上しております。

減損損失の内訳は、建物等6,143,322千円、土地4,541,047千円であります。なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

（連結包括利益計算書関係）

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金：

当期発生額	1,193,862千円
組替調整額	198,794千円
税効果調整前	995,068千円
税効果額	240,473千円
その他有価証券評価差額金	754,595千円

繰延ヘッジ損益：

当期発生額	1,113,175千円
組替調整額	303,400千円
税効果調整前	809,775千円
税効果額	298,083千円
繰延ヘッジ損益	511,691千円

為替換算調整勘定：

当期発生額	102,574千円
-------	-----------

持分法適用会社に対する持分相当額：

当期発生額	94,904千円
その他の包括利益合計	440,382千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	41,322,282	8,100	-	41,330,382

(変動事由の概要)

新株の発行(新株予約権の行使)

ストック・オプションの権利行使による増加 8,100株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,229,311	864	506	1,229,669

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 864株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少 506株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	当連結会計年度末(千円)
提出会社	平成19年3月23日 第7回新株予約権	16,863
	平成19年6月22日 第8回新株予約権	667
	平成20年3月25日 第9回新株予約権	13,530
	平成20年3月25日 第10回新株予約権	158
	平成21年3月24日 第11回新株予約権	24,487
	平成21年3月24日 第12回新株予約権	103

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年2月4日 取締役会	普通株式	200,464	5	平成22年12月31日	平成23年3月7日
平成23年8月4日 取締役会	普通株式	200,502	5	平成23年6月30日	平成23年8月26日

当連結会計年度（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、当連結会計年度の株主資本の期首残高は旧ヒューリック株式会社の連結期首残高となっております。そのため、前連結会計年度の株主資本の連結会計年度末残高と当連結会計年度の株主資本の期首残高との間には連続性がなくなっております。

- (1) 「被取得企業の期首残高」は、当社の連結期首残高を記載しております。
- (2) 「取得企業の期首残高」は、旧ヒューリック株式会社の連結期首残高を記載しております。
- (3) 「合併による増加」は、旧ヒューリック株式会社を取得企業、当社を被取得企業としてパーチェス法を適用したことによる増加であります。

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式(注)1、2	171,645,800	422,449,471	-	594,095,271
合計	171,645,800	422,449,471	-	594,095,271
自己株式				
普通株式(注)1、3、4	831,882	2,903,030	86	3,734,826
合計	831,882	2,903,030	86	3,734,826

(注)1. 平成24年7月1日付の合併が逆取得のため、当連結会計年度期首株式数は旧ヒューリック株式会社の株式数であります。

2. 普通株式の発行済株式の増加の内訳は以下の通りであります。

当社と旧ヒューリック株式会社との合併に伴う増加	363,656,771株
新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加	442,700株
一般募集による新株の発行による増加	52,500,000株
第三者割当による新株の発行による増加	5,850,000株

3. 普通株式の自己株式の増加の内訳は以下の通りであります。

当社と旧ヒューリック株式会社との合併に伴う増加	2,902,815株
単元未満株式の買取りによる増加	215株

4. 普通株式の自己株式の減少86株は、単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

以下の配当金支払額は、旧ヒューリック株式会社に係る配当実績を記載しております。
 なお、当社における配当実績はありません。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,029,874	6	平成23年12月31日	平成24年3月26日
平成24年6月26日 取締役会	普通株式	1,029,979	6	平成24年6月30日	平成24年9月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

平成25年3月22日開催予定の定時株主総会の決議事項として、普通株式の配当に関する議案を次の通り提案しております。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年3月22日 定時株主総会	普通株式	1,482,162	利益剰余金	2.5	平成24年12月31日	平成25年3月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 企業結合(逆取得)に関する事項

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、当連結会計年度の現金及び現金同等物の期首残高は旧ヒューリック株式会社の連結期首残高となっております。そのため、前連結会計年度の現金及び現金同等物の連結会計年度末残高と当連結会計年度の現金及び現金同等物の期首残高との間には連続性がなくなっております。

(1) 「被取得企業の現金及び現金同等物の期首残高」は、当社の連結期首残高を記載しております。

(2) 「取得企業の現金及び現金同等物の期首残高」は、旧ヒューリック株式会社の連結期首残高を記載しております。

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

	前連結会計年度 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	18,364,881千円	13,164,079千円
預入期間が3か月を超える定期預金	-千円	1,000,000千円
現金及び現金同等物	18,364,881千円	12,164,079千円

3. 当連結会計年度における、当社と旧ヒューリック株式会社との合併に伴い引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次の通りであります。また、合併により減少した資本金は4,128,114千円であります。

	(千円)
流動資産	2,652,315
固定資産	133,068,048
資産合計	135,720,363
流動負債	25,252,081
固定負債	92,516,040
負債合計	117,768,121

本合併により、スリークレインズ有限会社が連結子会社になったことに伴い、引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次の通りであります。

	(千円)
流動資産	1,275,316
固定資産	6,650,236
資産合計	7,925,553
流動負債	76,025
固定負債	2,582,750
負債合計	2,658,775

(リース取引関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

取得価額相当額

その他(器具及び備品) 5,760千円

減価償却累計額相当額

その他(器具及び備品) 4,512千円

期末残高相当額

その他(器具及び備品) 1,248千円

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内 1,152千円

1年超 96 "

計 1,248 "

なお、「取得価額相当額」及び「未経過リース料期末残高相当額」は未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料 1,152千円

減価償却費相当額 1,152 "

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年以内 1,824千円

1年超 304 "

計 2,128 "

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年以内 703,778千円

1年超 8,395,680 "

計 9,099,459 "

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次の通りであります(借主側)。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

該当事項はありません。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

該当事項はありません。

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

支払リース料 15千円

減価償却費相当額 13千円

支払利息相当額 0千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法
によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

未経過リース料

1年内	494,334千円
1年超	10,126,283千円
合計	10,620,617千円

(貸主側)

未経過リース料

1年内	8,368,364千円
1年超	57,987,405千円
合計	66,355,770千円

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全かつ流動性の高い預金を主体とし、また、資金調達については主に金融機関からの借入により調達しております。デリバティブ取引については、金利変動リスク及び株価変動リスクのヘッジ並びにトレーディング目的として行っております。

なお、当連結会計年度末においては、株価変動リスクのヘッジ並びにトレーディング目的としてのデリバティブ取引は行っておりません。

(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

(売掛金)

営業債権であり、顧客の信用リスクに晒されておりますが、各事業部門において主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先ごとに期日及び残高を管理すると共に、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

(投資有価証券)

業務上の関係を有する企業の株式及び事業推進のために保有している株式であり、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が、デリバティブ取引(個別株式オプション取引・信用取引)を利用してヘッジを行うと共に、保有状況を継続的に見直しております。

なお、当連結会計年度末においては、デリバティブ取引(個別株式オプション取引・信用取引)を利用したヘッジを行っておりません。

(不動産投資有価証券)

主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資と特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、事業推進目的で保有しております。これらは発行体の信用リスクに晒されておりますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しております。

(借入金)

借入金の用途は運転資金及び設備投資資金であります。このうち長期借入金の一部は変動金利であるため、金利変動リスクに晒されておりますが、そのうちの一部について、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)

デリバティブ取引は、借入金に係わ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、保有株式の価格変動リスクに対するヘッジを目的とした個別株式オプション取引及び信用取引、トレーディングを目的とした個別株式オプション取引であります。個別株式オプション取引及び信用取引については、取締役会で決定されたポジション限度の範囲内で有価証券事業部門が実行、取引状況を定期的に報告する体制としております。

なお、当連結会計年度末においては、保有株式の価格変動リスクに対するヘッジを目的とした個別株式オプション取引及び信用取引、トレーディングを目的とした個別株式オプション取引は行っておりません。

(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もあります。

また、「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

平成23年12月31日(当期の連結決算日)における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。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、次表には含めておりません((注)2参照)。

	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	18,364,881	18,364,881	
(2)売掛金	21,655	21,655	
(3)投資有価証券 其他有価証券	15,723,773	15,723,773	
資産計	34,110,310	34,110,310	
(1)短期借入金	10,978,000	10,978,000	
(2)長期借入金(1年内返済予定含む)	118,005,074	119,647,555	1,642,481
負債計	128,983,074	130,625,555	1,642,481
デリバティブ取引			

(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 及び (2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、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。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、債券は取引証券会社から提示された価格によっており、上場株式は取引所の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、「有価証券関係」の注記をご参照ください。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、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) 長期借入金(1年内返済予定含む)

長期借入金のうち、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。固定金利によるものは、元金金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」の注記をご参照ください。

(注) 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

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券	
非上場株式	1,100,566
関連会社株式	333,124
不動産投資有価証券	
優先出資証券等	9,911,307
長期預り保証金	6,749,991

当連結会計年度において、投資有価証券の非上場株式及び不動産投資有価証券の優先出資証券等について、それぞれ640,222千円及び7,379,290千円減損処理を行っております。

非上場株式、関連会社株式については、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。

優先出資証券等については、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。

長期預り保証金については、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが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。

(注) 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

	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	18,364,881			
売掛金	21,655			
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)	14,992			
不動産投資有価証券				
その他有価証券のうち 満期があるもの(その他)		9,911,307		
合計	18,401,529	9,911,307		

(注) 4 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内 (千円)	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)
短期借入金	10,978,000					
長期借入金	20,919,008	31,199,152	18,241,623	28,060,058	11,372,208	8,213,025
その他有利子負債	92,981	92,981	92,981			
合計	31,989,989	31,292,133	18,334,604	28,060,058	11,372,208	8,213,025

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

1. 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、償還日は最長で決算日から約16年後であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(6)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

平成24年12月31日における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、次表には含めておりません。

	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。

(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) 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。

(2) 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。

(3) 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

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
営業投資有価証券(*1)	410,000
投資有価証券	
子会社株式及び関連会社株式(*1)	29,762,282
その他有価証券	
非上場株式(*1)	12,725,597
その他(匿名組合出資・優先出資等)(*1)	12,212,377
差入保証金(*2)	2,959,882
長期預り保証金(*3)	39,502,828

(*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

	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	-	-

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

	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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成23年12月31日)

区分	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			
株式	10,678,053	6,811,595	3,866,458
債券	14,992	14,364	627
その他	-	-	-
小計	10,693,046	6,825,959	3,867,086
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	5,030,727	5,503,799	473,072
債券	-	-	-
その他	-	-	-
小計	5,030,727	5,503,799	473,072
合計	15,723,773	12,329,759	3,394,014

当連結会計年度(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			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	2,069,600	2,000,000	69,600
	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			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	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

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23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)
株式	41,853,952	12,746,690	1,295,509
債券	-	-	-
その他	3,279,267	44,895	455,906
合計	45,133,220	12,791,585	1,751,416

当連結会計年度(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			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2,875,916	400,815	189,222

3. 減損処理をおこなった有価証券

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

当連結会計年度において減損処理を行い、その他有価証券で時価のある株式について投資有価証券評価損を552,182千円計上しております。

減損にあたっては、連結会計年度末日における時価の簿価に対する下落率が50%以上の銘柄については、一律減損処理を行い、下落率が30~50%の銘柄については、個別銘柄ごとに当該金額の重要性、回復可能性等を考慮して、必要と認められた額について減損処理を行っております。

当連結会計年度(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。

(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23年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額(千円)	契約額のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	59,846,933	54,987,550	

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。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。当社の退職一時金の一部は、当社が加入している中小企業退職金共済制度(中退共)から支給されます。なお、平成23年10月に適格退職年金制度から中小企業退職金共済制度に移行しております。

2 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	102,064千円
中退共積立資産	62,065 "
退職給付引当金	39,999 "

(注)退職給付債務の算定については、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

退職給付費用	
勤務費用	13,080千円

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

1 . 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は確定給付型の制度を採用しており、当社、ヒューリックビルド株式会社、ヒューリック保険サービス株式会社及びヒューリックビルマネジメント株式会社においては確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を、その他の一部の連結子会社においては退職一時金制度を設けております。

2 . 退職給付債務に関する事項

	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	706,667
(2) 年金資産(千円)	165,410
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)(千円)	541,257
(4) 未認識数理計算上の差異(千円)	68,662
(5) 未認識過去勤務債務(千円)	83,360
(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)(千円)	389,234
(7) 前払年金費用(千円)	18,417
(8) 退職給付引当金(6)-(7)(千円)	407,652

(注)ヒューリック保険サービス株式会社を除く連結子会社については、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	当連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)
退職給付費用(千円)	139,509
(1) 勤務費用(千円)	101,335
(2) 利息費用(千円)	5,462
(3) 期待運用収益(千円)	1,850
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	11,613
(5) 過去勤務債務の費用処理額(千円)	22,949

(注) 簡便法による退職給付費用は勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
(2) 割引率(%)	1.0
(3) 期待運用収益率(%)	1.25
(4) 過去勤務債務の額の処理年数(年)	5 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定額 法により費用処理してありま す。)
(5) 数理計算上の差異の処理年数(年)	5 (各連結会計年度の発生時に おける従業員の平均残存勤務期 間以内の一定の年数による定額 法により按分した額をそれぞれ 発生翌連結会計年度から費用 処理することとしてあります。)

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1. 当連結会計年度における費用計上額及び科目名

売上原価の株式報酬費用	1,234千円
販売費及び一般管理費の株式報酬費用	3,138千円

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

特別利益のその他	66,253千円
----------	----------

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成18年3月24日(インセンティブ型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社の取締役7名、執行役6名、従業員14名、当社関係会社の取締役2名及び執行役員3名
株式の種類及び付与数 (注)2、3、4	普通株式 87,120株
付与日	平成18年3月28日
権利確定条件	新株予約権の発行時において当社の取締役・執行役・従業員及び当社関係会社の取締役・執行役員であった対象者は新株予約権の行使時において当社または当社関係会社の取締役・監査役・執行役員・従業員の地位を保有していることを要するものとする。但し、任期満了に伴う退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	平成20年4月1日～平成23年3月31日

(注)1 平成18年3月24日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。

2 スtock・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

3 平成18年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

4 平成19年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成19年3月23日(インセンティブ型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社の取締役7名、執行役8名、従業員14名
株式の種類及び付与数 (注)2、3	普通株式 75,900株
付与日	平成19年4月10日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役・執行役・監査役・執行役員・従業員の地位を有していることを要するものとする。但し、任期満了に伴う退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成19年4月10日～平成21年3月31日
権利行使期間	平成21年4月1日～平成24年3月31日

(注)1 平成19年3月23日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。

2 スtock・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

- 3 平成19年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成19年6月22日(インセンティブ型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社関係会社の取締役2名及び執行役員2名
株式の種類及び付与数 (注)2、3	普通株式 7,700株
付与日	平成19年7月10日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役・執行役・監査役・執行役員・従業員の地位を有していることを要するものとする。但し、任期満了に伴う退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成19年7月10日～平成21年6月30日
権利行使期間	平成21年7月1日～平成24年3月31日

(注)1 平成19年6月22日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。

2 ストック・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

3 平成19年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成20年3月25日(インセンティブ型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社取締役7名、執行役3名、執行役員6名、従業員10名、当社関係会社の取締役2名、執行役員4名
株式の種類及び付与数 (注)2	普通株式 157,000株
付与日	平成20年4月10日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役・執行役・監査役・執行役員・理事及び従業員の地位を有していることを要するものとする。但し、任期満了に伴う退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成20年4月10日～平成22年3月31日
権利行使期間	平成22年4月1日～平成25年3月31日

(注)1 平成20年3月25日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。

2 ストック・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成20年3月25日(退職後行使可能型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社取締役7名、執行役3名、執行役員6名
株式の種類及び付与数 (注)2	普通株式 29,400株
付与日	平成20年4月10日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、割当て時の役職の任期を満了し、かつ、役員等の地位を喪失した後でなければ権利行使することができない。ただし、正当な理由により任期を満了できなかった者は、役員等の地位を喪失した後、権利行使することができる。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	平成20年4月11日～平成40年3月31日

(注)1 平成20年3月25日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。
 2 ストック・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成21年3月24日(インセンティブ型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社取締役9名、執行役2名、執行役員6名、従業員12名、当社関係会社の取締役2名、執行役員3名
株式の種類及び付与数 (注)2	普通株式 177,000株
付与日	平成21年4月10日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役・執行役・監査役・執行役員・理事及び従業員の地位を有していることを要するものとする。但し、任期満了に伴う退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りではない。
対象勤務期間	平成21年4月10日～平成23年3月31日
権利行使期間	平成23年4月1日～平成26年3月31日

(注)1 平成21年3月24日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。
 2 ストック・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成21年3月24日(退職後行使可能型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社取締役9名、執行役2名、執行役員6名
株式の種類及び付与数 (注)2	普通株式 22,900株
付与日	平成21年4月10日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、割当時の役職の任期を満了し、かつ、役員等の地位を喪失した後でなければ権利行使することができない。ただし、正当な理由により任期を満了できなかった者は、役員等の地位を喪失した後、権利行使することができる。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	平成21年4月11日～平成41年3月31日

(注)1 平成21年3月24日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。
 2 ストック・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

会社名	提出会社
決議年月日	平成22年3月25日(退職後行使可能型)
付与対象者の区分及び人数 (注)1	当社取締役5名、執行役3名、執行役員6名
株式の種類及び付与数 (注)2	普通株式 12,900株
付与日	平成22年4月12日
権利確定条件	新株予約権の割当てを受けた者は、割当時の役職の任期を満了し、かつ、役員等の地位を喪失した後でなければ権利行使することができない。ただし、正当な理由により任期を満了できなかった者は、役員等の地位を喪失した後、権利行使することができる。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	平成22年4月13日～平成42年3月31日

(注)1 平成22年3月25日開催の取締役会決議における付与対象者の区分及び人数を記載しております。
 2 ストック・オプションの数は株式数に換算して記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動状況
 スtock・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	平成18年3月24日 (インセンティブ型)	平成19年3月23日 (インセンティブ型)	平成19年6月22日 (インセンティブ型)
付与日	平成18年3月28日	平成19年4月10日	平成19年7月10日
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	87,120	27,500	5,500
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	87,120	2,200	4,400
未行使残	-	25,300	1,100

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	平成20年3月25日 (インセンティブ型)	平成20年3月25日 (退職後行使可能型)	平成21年3月24日 (インセンティブ型)
付与日	平成20年4月10日	平成20年4月10日	平成21年4月10日
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	-	12,600	170,000
付与	-	-	-
失効	-	8,600	-
権利確定	-	4,000	170,000
未確定残	-	-	-
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	149,000	15,600	-
権利確定	-	4,000	170,000
権利行使	-	-	7,000
失効	109,000	19,100	44,000
未行使残	40,000	500	119,000

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成21年3月24日 (退職後行使可能型)	平成22年3月25日 (退職後行使可能型)
付与日	平成21年4月10日	平成22年4月13日
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	13,300	12,300
付与	-	-
失効	11,000	11,200
権利確定	2,300	1,100
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	8,800	-
権利確定	2,300	1,100
権利行使	1,100	-
失効	9,500	1,100
未行使残	500	-

(注) 1 平成18年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

2 平成19年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

単価情報

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	平成18年3月24日 (インセンティブ型)	平成19年3月23日 (インセンティブ型)	平成19年6月22日 (インセンティブ型)
付与日	平成18年3月28日	平成19年4月10日	平成19年7月10日
権利行使価額(円)	2,951	3,297	2,876
行使時 平均株価(円)	-	-	-
付与日における 公正な評価単価(円)	-	733.19	606.55

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	平成20年3月25日 (インセンティブ型)	平成20年3月25日 (退職後行使可能型)	平成21年3月24日 (インセンティブ型)
付与日	平成20年4月10日	平成20年4月10日	平成21年4月10日
権利行使価額(円)	1,394	1,394	636
行使時 平均株価(円)	-	-	732
付与日における 公正な評価単価(円)	338.25	296.32	205.78

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成21年3月24日 (退職後行使可能型)	平成22年3月25日 (退職後行使可能型)
付与日	平成21年4月10日	平成22年4月12日
権利行使価額(円)	636	745
行使時 平均株価(円)	732	-
付与日における 公正な評価単価(円)	194.33	258.60

- (注) 1 平成18年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の行使時の払込金額の調整を行っております。
- 2 平成19年7月1日をもって1株を1.1株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の行使時の払込金額の調整を行っております。

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

当社と旧ヒューリック株式会社は、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の方法により経営統合することについて、平成24年2月2日開催の両社の取締役会において、それぞれ合併を実施することを決議し、同日付で合併契約を締結し、同年3月23日開催の両社定時株主総会において、本合併に関する議案について承認されました。当社は、本合併に際して、その効力発生直前時における旧ヒューリック株式会社のストック・オプションとして発行された新株予約権(以下、「ヒューリック割当対象新株予約権」)の新株予約権者に対して、本合併の効力発生日である平成24年7月1日に、ヒューリック割当対象新株予約権に代わる新株予約権として、その所有するヒューリック割当対象新株予約権1個につき、当社割当新株予約権1個の割当をもって、以下の当社割当新株予約権を交付いたしました。

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

当連結会計年度において、未公開企業であった合併前の旧ヒューリック株式会社が付与したストック・オプションについては、付与時の単位当たりの本源的価値が0円であるため、費用計上額はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成24年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 6名 当社使用人 58名 当社子会社取締役 1名(注)2 当社子会社使用人 5名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)3	普通株式 3,634,200株
付与日	平成24年7月1日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 (注)8」に記載の通りであります。
対象勤務期間	平成20年4月24日から平成22年3月27日まで
権利行使期間	平成24年7月1日から平成29年4月24日まで

- (注) 1. 本新株予約権は平成24年7月1日付の合併により交付されるものであることから、当社取締役及び当社使用人とは、本合併前にヒューリック割当対象新株予約権の付与を受けた旧ヒューリック株式会社の取締役及び使用人であり、当社子会社取締役及び当社子会社使用人とは、本合併前にヒューリック割当対象新株予約権の付与を受けた旧ヒューリック株式会社の完全子会社であるヒューリック不動産サービス株式会社(現ヒューリックビルド株式会社)取締役及び使用人をいい、対象勤務期間とは合併前の旧ヒューリック株式会社における勤務期間をいいます。その他の内容については、平成24年2月2日開催の取締役会及び平成24年3月23日開催の定時株主総会において決議されたものであります。

2. 旧ヒューリック株式会社における付与時の使用人兼務者を除きます。
 3. 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成24年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、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、当連結会計年度のストック・オプションの平成24年1月1日～平成24年6月30日の変動状況は合併前の旧ヒューリック株式会社の実績であり、平成24年7月1日～平成24年12月31日は合併後の当社の実績となっております。そのため、前連結会計年度のストック・オプションの未行使残高と当連結会計年度のストック・オプションの前連結会計年度末残高との間には連続性がなくなっております。

ストック・オプションの数

	平成24年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	3,726,000
権利確定	-
権利行使	477,900
失効	209,400
未行使残	3,038,700

(注) 平成24年7月1日付の当社と旧ヒューリック株式会社との合併（合併比率1：3）による合併後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成24年ストック・オプション
権利行使価格(注) (円)	93,000 (1株当たり310)
行使時平均株価 (円)	406
付与日における公正な評価単価 (円)	-

(注) 平成24年11月27日開催の取締役会において決議された公募による新株式の発行に伴い、権利行使価格の調整をおこなっております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

合併前の旧ヒューリック株式会社が付与したストック・オプションについては、同社がその付与時において未公開企業であったため、公正な評価単価を本源的価値により算定しております。当該本源的価値を算定する基礎となる株式の評価方法は、修正純資産法に基づき算出された価格を参考として決定する方法によっております。

なお、当連結会計年度末における本源的価値の合計額は、0円であります。

(税効果会計関係)

前連結会計年度(平成23年12月31日)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

退職給付引当金	14,483千円
未払役員退職慰労金	6,591 "
未払事業税等	96,718 "
減価償却費	292,617 "
投資有価証券評価損	260,570 "
不動産投資有価証券評価損	2,714,847 "
減損損失	4,153,201 "
その他	257,872 "
小計	7,796,904 "
評価性引当額	6,467,185 "
繰延税金資産合計	1,329,718 "

繰延税金負債

圧縮記帳積立金	2,417,930千円
有価証券評価差額金	1,208,269 "
その他	49,240 "
繰延税金負債合計	3,675,439 "

繰延税金負債の純額 2,345,720千円

(注)繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

流動資産 - 繰延税金資産	158,210千円
固定負債 - 繰延税金負債	2,503,931 "

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
税金等調整前当期純損失が計上されているため記載しておりません。

3 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正

平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて以下のとおりとなります。

平成24年12月31日まで 40.7%

平成25年1月1日から平成27年12月31日 38.0%

平成28年1月1日以降 35.6%

この税率の変更により繰延税金負債の純額が439,503千円減少し、当連結会計年度に費用計上された法人税等の金額が266,408千円減少しております。

当連結会計年度（平成24年12月31日）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
たな卸資産評価損	7,445,581千円
投資有価証券評価損	8,020,894千円
ゴルフ会員権評価損	32,287千円
退職給付引当金	147,436千円
未払事業税	325,465千円
未払事業所税	5,943千円
賞与引当金	20,019千円
連結上の未実現利益の調整	374,206千円
減損損失	2,755,871千円
建替関連損失	87,299千円
固定資産評価損	7,125,064千円
役員退職慰労引当金	5,131千円
その他	923,209千円
繰延税金資産小計	27,268,413千円
評価性引当額	10,582,454千円
繰延税金資産合計	16,685,958千円
繰延税金負債	
投資有価証券評価益	2,364,615千円
固定資産評価益	12,013,234千円
固定資産圧縮積立金	8,067,432千円
その他有価証券評価差額金	1,953,946千円
全面時価評価法による評価差額	1,124,765千円
差額負債調整勘定	222,556千円
その他	317,938千円
繰延税金負債合計	26,064,489千円
繰延税金負債の純額	9,378,531千円

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

法定実効税率	40.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%
住民税均等割等	0.1%
評価性引当額	0.2%
持分法適用会社投資損益	1.0%
負ののれん発生益	5.2%
税率変更による影響	0.6%
その他	0.5%
小計	4.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.1%

(企業結合等関係)

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

(共通支配下の取引等)

旧ヒューリック株式会社(以下、「旧ヒューリック」)は、平成23年11月21日に、旧ヒューリックを吸収合併存続会社とし旧ヒューリックの連結子会社であるエヌケー・インベストメント合同会社(以下、「エヌケー・インベストメント」)を吸収合併消滅会社とする吸収合併に係る合併契約を締結し、平成24年4月1日に合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 エヌケー・インベストメント
事業の内容 不動産事業

(2) 企業結合日

平成24年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

旧ヒューリックを吸収合併存続会社とし、エヌケー・インベストメントを吸収合併消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(5) 取引の目的を含む取引の概要

エヌケー・インベストメントは、不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社(SPC)ですが、今般、グループ経営の効率的運営を目的に、旧ヒューリックがエヌケー・インベストメントを吸収合併いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(当社と旧ヒューリックとの合併について)

当社は、平成23年12月20日に、旧ヒューリック(当社と併せて以下「両社」)との間で、当社を吸収合併存続会社、旧ヒューリックを吸収合併消滅会社とする吸収合併(以下「本合併」)の方式により両社が経営統合することを定めた統合基本契約書を締結いたしました。その後、平成24年2月2日に、本合併に関する合併契約を締結し、平成24年7月1日に合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 当社
事業の内容 不動産事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

両社は、本合併により、近時の不動産市況等の厳しい経営環境のもとで、旧ヒューリックの安定した事業基盤及び財務基盤のもとに、経営の安定化を企図している当社の不動産事業を集約しつつ、両社の保有する安定資産のポテンシャルを最大限に発揮させることにより、企業価値の持続的成長をはかるとともに、株主利益の拡大をめざします。

(3) 企業結合日

平成24年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、旧ヒューリックを吸収合併消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成22年6月30日)の考え方にに基づき、旧ヒューリックを取得企業と決定しております。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成24年7月1日から平成24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	
旧ヒューリックの普通株式の時価等	17,149,531千円
取得に直接要した費用	
アドバイザー費用等	277,295千円
取得原価	17,426,826千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

	当社 (吸収合併存続会社)	旧ヒューリック (吸収合併消滅会社)
交換比率 (普通株式)	1	3

(2) 株式交換比率の算定方法

旧ヒューリックはみずほ証券株式会社を、当社はメリルリンチ日本証券株式会社を本合併における交換比率算定のための第三者評価機関としてそれぞれ選定して交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考にし、それぞれ各社の財務状況、資産の状況、将来の事業・業績見通し、株価動向等の要因を総合的に勘案し、両社で交換比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、合意に至ったものであります。

(3) 交付株式数

普通株式 493,989,789株

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 2,312,300千円

(2) 発生原因 企業結合時の当社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	2,652,315千円
固定資産	133,068,048千円
資産合計	135,720,363千円
流動負債	25,252,081千円
固定負債	92,516,040千円
負債合計	117,768,121千円

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に係る連結損益計算書

に及ぼす影響の概算額

営業収益	4,978,410千円
営業利益	2,139,237千円
経常利益	1,233,715千円
税金等調整前当期純利益	602,325千円

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

概算額につきましては、本合併が逆取得に該当するため、当社の当連結会計年度開始の日から企業結合日までの期間の連結損益を記載しております。よって、実際に企業結合が、当連結会計年度期首時点におこなわれた場合の連結損益を示すものではありません。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

当連結会計年度(平成24年12月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を3年～50年と見積り、割引率は0.1%～2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	188,796千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	20,501千円
合併に伴う増加額	198,951千円
時の経過による調整額	4,779千円
資産除去債務の履行による減少額	32,625千円
その他増減額(は減少)	32,170千円
期末残高	<u>412,574千円</u>

(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、当連結会計年度における資産除去債務の期首残高は旧ヒューリック株式会社の連結期首残高となっております。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

当社及び連結子会社では、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当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額、時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価(千円)
	当連結会計年度期首残高(千円)	当連結会計年度増減額(千円)	当連結会計年度末残高(千円)	
賃貸等不動産	129,516,898	12,315,784	117,201,113	109,985,717
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,316,066	30,078	1,285,987	3,810,000

(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を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度増減額のうち、主なものは東京都足立区の商業施設等の減損損失(10,684,370千円)による減少であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、あるいは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大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、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平成23年12月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)	その他(千円)			
				売却益	除却損	減損損失	その他の損失
賃貸等不動産	9,361,512	5,266,880	4,094,631	115,885	308,139	10,684,370	187,262
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	171,901	89,593	82,308	-	-	-	-

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

当連結会計年度（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、当連結会計年度増減額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	332,172,317	86,759,451	418,931,768	474,033,559
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	39,110,278	8,134,527	30,975,750	27,080,000

- (注) 1. 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、当連結会計年度の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の期首残高は旧ヒューリック株式会社の連結期首残高となっております。そのため、前連結会計年度の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の連結会計年度末残高と当連結会計年度期首残高との間には連続性がなくなっております。
2. 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。
3. 当連結会計年度増減額のうち、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。
4. 当連結会計年度末の時価は、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、当連結会計年度に新規取得した物件（合併により取得したものを含む。）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平成24年12月期における損益は、次の通りであります。

	賃貸収益 (千円)	賃貸費用 (千円)	差額 (千円)	その他損益（は損失） (千円)
賃貸等不動産	33,188,421	12,526,394	20,662,027	3,361,974
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	2,409,709	961,018	1,448,691	4,182

- (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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

前連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

当社の報告セグメントは、当社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、取締役会等が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業部門を置き、事業活動を展開しており、「不動産」及び「有価証券」を報告セグメントとしております。「不動産」はオフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸、オフィスビルなどの開発、不動産証券化商品への投資を行っております。「有価証券」は、基本的に有価証券を中長期的に保有し、その配当金等を収受しております。

当連結会計年度(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売上高又は営業収益、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。

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載の通り、従来、有形固定資産の減価償却方法について、主として定率法によっておりましたが、当連結会計年度より、定額法に変更しております。この変更により、従来の方によった場合と比較して、当連結会計年度におけるセグメント利益は、「不動産事業」で902,825千円、「その他」で1,276千円増加しております。

3. 報告セグメントごとの売上高又は営業収益、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23年1月1日至平成23年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産	有価証券	計		
売上高					
外部顧客への売上高	9,893,444	1,762,770	11,656,214	-	11,656,214
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	9,893,444	1,762,770	11,656,214	-	11,656,214
セグメント利益	4,555,475	1,725,108	6,280,584	807,955	5,472,628
セグメント資産	130,500,727	16,824,339	147,325,067	18,288,469	165,613,536
その他の項目					
減価償却費	2,451,479	-	2,451,479	20,483	2,471,963
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	999,734	-	999,734	976	1,000,711

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 807,955千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額18,288,469千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 1月 1日 至 平成23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) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（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

【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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表 計上額
	不動産	有価証券	計		
減損損失	10,684,370	-	10,684,370	-	10,684,370

当連結会計年度（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。

【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23年1月1日 至 平成23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

【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23年1月1日 至 平成23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いません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社	駿河台開発特定目的会社	東京都中央区	50,000,100	不動産事業	-	当該会社への優先出資	追加出資義務	9,920,000	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

駿河台開発特定目的会社の借入金返済義務等に対して、追加出資義務を負ったものであります。

2. 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

当連結会計年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	西浦 三郎	-	-	当社代表取締役社長	(被所有)直接 0.0	-	ストックオプションの権利行使	16,649 (17千株)	-	-

(注) 平成20年3月27日開催の旧ヒューリック株式会社定時株主総会の決議に基づき付与されたストックオプションの当事業年度における権利行使を記載しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	600.92円	251.74円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり 当期純損失金額()	243.62円	22.31円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	22.28円

(注) 1. 前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、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失金額であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当 期純損失金額()		
当期純利益金額又は当期純損失金額() (千円)	9,768,463	11,487,640
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又は当期純 損失金額()(千円)	9,768,463	11,487,640
普通株式の期中平均株式数(千株)	40,096	514,712
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
(うち新株予約権(千株))	(-)	(774)
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	平成18年3月24日定時株主総会決 議ストックオプション(新株予約 権) 87千株 平成19年3月23日取締役会決議ス tockオプション(新株予約権) 27千株 平成19年6月22日取締役会決議ス tockオプション(新株予約権) 5千株 平成20年3月25日取締役会決議ス tockオプション(新株予約権) 149千株 平成20年3月25日取締役会決議ス tockオプション(新株予約権) 28千株 平成22年3月25日取締役会決議ス tockオプション(新株予約権) 12千株	-

(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、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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
ヒューリック㈱	短期社債	平成24年 12月28日	-	2,999,907 (2,999,907)	0.1	なし	平成25年 1月10日
ヒューリック㈱	短期社債	平成24年 12月27日	-	4,999,486 (4,999,486)	0.1	なし	平成25年 1月31日
ヒューリック㈱	短期社債	平成24年 12月27日	-	4,999,486 (4,999,486)	0.1	なし	平成25年 1月31日
ヒューリック㈱	第1回無担保社債	平成22年 4月26日	-	12,000,000	1.3	なし	平成27年 4月24日
仙台一番町開発特定目的会社	第2回一般担保付 特定社債	平成22年 3月26日	-	100,000	1.1	あり	平成28年 9月30日
合計	-	-	-	25,098,880 (12,998,880)	-	-	-

(注) 1. ()内は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下の通りであります。

1年以内(千円)	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)
12,998,880	-	12,000,000	100,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	10,978,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	20,919,008	102,380,258	1.5	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	2,951	2.2	-
1年以内に返済予定の その他有利子負債 預り金	92,981	92,981	1.0	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	97,086,066	288,943,308	1.2	平成26年 ~平成40年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	8,212	2.2	平成26年 ~平成29年
その他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。) 長期預り保証金	185,963	92,981	1.0	平成26年
合計	129,262,018	391,520,694	-	-

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

2. 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。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (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)
長期借入金	56,129,208	91,825,658	96,248,408	32,874,908
リース債務	3,020	3,091	1,807	293
その他有利子負債	92,981	-	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	2,477,941	4,978,410	-	-
営業収益(千円)	-	-	64,493,898	94,319,764
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額()(千円)	49,367	602,325	13,442,737	18,102,456
四半期(当期)純利益金額(千円)	42,936	484,151	8,799,167	11,487,640
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	1.07	12.07	17.42	22.31

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	1.07	11.00	6.26	4.94

(注) 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。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は当社となるため、当連結会計年度の業績は、旧ヒューリック株式会社の平成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金額となっております。また、第1四半期及び第2四半期の累計期間及び会計期間の実績は合併前の当社の数値となっております。

2【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,223,118	7,498,487
営業未収入金	459,458	770,773
販売用不動産	-	1 52,800,750
貯蔵品	-	20,688
営業投資有価証券	-	410,000
前払費用	30,586	351,095
繰延税金資産	158,210	7,179,597
その他	6,944	1,143,821
貸倒引当金	30	275
流動資産合計	18,878,288	70,174,938
固定資産		
有形固定資産		
建物	64,294,739	173,902,370
減価償却累計額	18,784,592	57,700,248
建物（純額）	1 45,510,147	1 116,202,121
構築物	952,700	2,556,452
減価償却累計額	513,429	1,110,016
構築物（純額）	439,270	1,446,435
機械及び装置	1,233,661	1,337,456
減価償却累計額	744,316	607,980
機械及び装置（純額）	489,344	729,476
車両運搬具	-	57,978
減価償却累計額	-	27,880
車両運搬具（純額）	-	30,097
工具、器具及び備品	997,527	1,670,335
減価償却累計額	735,921	1,079,367
工具、器具及び備品（純額）	261,605	590,967
土地	1 61,816,373	1 307,855,622
リース資産	-	6,500
減価償却累計額	-	1,986
リース資産（純額）	-	4,513
建設仮勘定	2,068	8,048,357
有形固定資産合計	108,518,809	434,907,593
無形固定資産		
のれん	-	56,855
借地権	2,737,202	18,097,156
ソフトウェア	23,665	350,159
その他	4,000	62,864
無形固定資産合計	2,764,868	18,567,037

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 26,500,231	55,117,640
関係会社株式	107,432	11,533,090
その他の関係会社有価証券	6,195,017	27,117,391
出資金	42,558	38,997
従業員に対する長期貸付金	3,971	-
破産更生債権等	45,076	883
長期前払費用	27,388	730,303
敷金及び保証金	37,463	2,948,002
その他	328,782	2,251,033
貸倒引当金	46,313	1,283
投資その他の資産合計	33,241,608	99,736,058
固定資産合計	144,525,286	553,210,689
資産合計	163,403,574	623,385,627
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 10,978,000	-
関係会社短期借入金	-	2,400,000
1年内返済予定の長期借入金	1 20,836,658	1 102,015,258
短期社債	-	12,998,880
リース債務	-	1,062
未払金	513,332	349,472
未払費用	546,141	1,550,682
未払法人税等	747,378	3,146,987
前受金	672,034	3,396,169
預り金	1 167,015	1 166,257
賞与引当金	14,129	36,400
役員賞与引当金	-	51,000
その他	277,622	125,671
流動負債合計	34,752,312	126,237,842
固定負債		
社債	-	12,000,000
長期借入金	1 94,470,816	1 282,043,058
リース債務	-	3,659
繰延税金負債	2,772,612	14,210,751
退職給付引当金	39,999	154,951
長期預り保証金	1 6,749,991	1 38,882,008
資産除去債務	197,086	412,574
その他	19,199	-
固定負債合計	104,249,705	347,707,003
負債合計	139,002,017	473,944,846

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,207,089	21,951,495
資本剰余金		
資本準備金	7,598,248	21,342,654
その他資本剰余金	1,031,063	91,318,960
資本剰余金合計	8,629,312	112,661,615
利益剰余金		
利益準備金	175,000	175,000
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	4,369,183	4,153,642
繰越利益剰余金	3,927,910	7,694,545
利益剰余金合計	8,472,094	12,023,188
自己株式	2,996,668	2,996,366
株主資本合計	22,311,828	143,639,933
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,033,918	5,800,847
評価・換算差額等合計	2,033,918	5,800,847
新株予約権	55,810	-
純資産合計	24,401,557	149,440,781
負債純資産合計	163,403,574	623,385,627

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	9,487,682	27,498,638
不動産売上高	-	26,420,098
営業収益合計	9,487,682	53,918,736
営業原価		
賃貸事業原価	4,788,630	11,227,879
不動産売上原価	-	25,306,062
営業原価合計	4,788,630	36,533,941
営業総利益	4,699,051	17,384,795
販売費及び一般管理費	1,327,941	4,071,154
営業利益	3,371,110	13,313,640
営業外収益		
受取利息	2,884	7,406
有価証券利息	-	45,232
受取配当金	1,772,770	715,725
賃貸解約関係収入	62,782	39,529
その他	8,717	268,899
営業外収益合計	1,847,155	1,076,793
営業外費用		
支払利息	2,508,810	3,956,375
社債利息	-	84,021
有価証券運用損	1,700,762	-
その他	13,244	375,607
営業外費用合計	4,222,817	4,416,003
経常利益	995,449	9,974,430
特別利益		
固定資産売却益	115,885	297,389
投資有価証券売却益	12,684,470	1,154,076
関係会社株式売却益	-	211,919
その他	69,240	204,476
特別利益合計	12,869,595	1,867,861
特別損失		
固定資産売却損	-	259,796
固定資産除却損	308,139	1,577,954
建替関連損失	22,597	1,862,896
投資有価証券売却損	303,738	525,011
投資有価証券評価損	8,019,513	3,341,231
減損損失	10,843,794	8,130,658
その他	196,899	512,898
特別損失合計	19,694,681	16,210,447
税引前当期純損失()	5,829,636	4,368,154
法人税、住民税及び事業税	968,000	3,292,125
法人税等調整額	3,026,556	11,211,374
法人税等合計	3,994,556	7,919,249
当期純利益又は当期純損失()	9,824,193	3,551,094

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)		当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃貸事業原価					
1. 租税公課		955,508	20.0	2,236,964	6.1
2. 諸経費 (うち土地建物賃借料) (うち支払管理費)		1,581,153 (93,238) (1,487,914)	33.0	5,059,650 (1,141,683) (3,917,966)	13.8
3. 減価償却費		2,251,968	47.0	3,931,264	10.8
計		4,788,630	100.0	11,227,879	30.7
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		-	-	24,973,754	68.4
2. 経費		-	-	332,308	0.9
計		-	-	25,306,062	69.3
合計		4,788,630	100.0	36,533,941	100.0

(注) 当社の原価計算方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	8,203,700	8,207,089
当期変動額		
新株の発行	-	13,677,240
新株の発行（新株予約権の行使）	3,389	67,165
当期変動額合計	3,389	13,744,405
当期末残高	8,207,089	21,951,495
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	7,594,859	7,598,248
当期変動額		
新株の発行	-	13,677,240
新株の発行（新株予約権の行使）	3,389	67,165
当期変動額合計	3,389	13,744,405
当期末残高	7,598,248	21,342,654
その他資本剰余金		
当期首残高	1,031,940	1,031,063
当期変動額		
合併による増加	-	90,288,388
自己株式の処分	877	491
当期変動額合計	877	90,287,897
当期末残高	1,031,063	91,318,960
資本剰余金合計		
当期首残高	8,626,800	8,629,312
当期変動額		
合併による増加	-	90,288,388
新株の発行	-	13,677,240
新株の発行（新株予約権の行使）	3,389	67,165
自己株式の処分	877	491
当期変動額合計	2,511	104,032,302
当期末残高	8,629,312	112,661,615
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	175,000	175,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	175,000	175,000
その他利益剰余金		
配当平均積立金		
当期首残高	120,000	-
当期変動額		
配当平均積立金の取崩	120,000	-
当期変動額合計	120,000	-
当期末残高	-	-
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	4,409,182	4,369,183

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	389,665	-
固定資産圧縮積立金の取崩	429,663	215,541
当期変動額合計	39,998	215,541
当期末残高	4,369,183	4,153,642
別途積立金		
当期首残高	9,200,000	-
当期変動額		
別途積立金の取崩	9,200,000	-
当期変動額合計	9,200,000	-
当期末残高	-	-
繰越利益剰余金		
当期首残高	4,118,675	3,927,910
会計方針の変更による累積的影響額	674,397	-
遡及処理後当期首残高	4,793,073	3,927,910
当期変動額		
配当平均積立金の取崩	120,000	-
固定資産圧縮積立金の積立	389,665	-
固定資産圧縮積立金の取崩	429,663	215,541
別途積立金の取崩	9,200,000	-
剰余金の配当	400,967	-
当期純利益又は当期純損失()	9,824,193	3,551,094
当期変動額合計	865,162	3,766,635
当期末残高	3,927,910	7,694,545
利益剰余金合計		
当期首残高	18,022,857	8,472,094
会計方針の変更による累積的影響額	674,397	-
遡及処理後当期首残高	18,697,255	8,472,094
当期変動額		
剰余金の配当	400,967	-
当期純利益又は当期純損失()	9,824,193	3,551,094
当期変動額合計	10,225,160	3,551,094
当期末残高	8,472,094	12,023,188
自己株式		
当期首残高	2,997,287	2,996,668
当期変動額		
自己株式の取得	613	275
自己株式の処分	1,233	577
当期変動額合計	619	301
当期末残高	2,996,668	2,996,366
株主資本合計		
当期首残高	31,856,071	22,311,828
会計方針の変更による累積的影響額	674,397	-
遡及処理後当期首残高	32,530,469	22,311,828
当期変動額		
合併による増加	-	90,288,388
新株の発行	-	27,354,480
新株の発行(新株予約権の行使)	6,778	134,331

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
剰余金の配当	400,967	-
当期純利益又は当期純損失 ()	9,824,193	3,551,094
自己株式の取得	613	275
自己株式の処分	355	86
当期変動額合計	10,218,640	121,328,104
当期末残高	22,311,828	143,639,933
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	9,596,827	2,033,918
会計方針の変更による累積的影響額	520,571	-
遡及処理後当期首残高	9,076,256	2,033,918
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,042,338	3,766,929
当期変動額合計	7,042,338	3,766,929
当期末残高	2,033,918	5,800,847
評価・換算差額等合計		
当期首残高	9,596,827	2,033,918
会計方針の変更による累積的影響額	520,571	-
遡及処理後当期首残高	9,076,256	2,033,918
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,042,338	3,766,929
当期変動額合計	7,042,338	3,766,929
当期末残高	2,033,918	5,800,847
新株予約権		
当期首残高	119,317	55,810
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	63,507	55,810
当期変動額合計	63,507	55,810
当期末残高	55,810	-
純資産合計		
当期首残高	41,572,216	24,401,557
会計方針の変更による累積的影響額	153,826	-
遡及処理後当期首残高	41,726,043	24,401,557
当期変動額		
合併による増加	-	90,288,388
新株の発行	-	27,354,480
新株の発行 (新株予約権の行使)	6,778	134,331
剰余金の配当	400,967	-
当期純利益又は当期純損失 ()	9,824,193	3,551,094
自己株式の取得	613	275
自己株式の処分	355	86
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	7,105,845	3,711,119
当期変動額合計	17,324,485	125,039,223
当期末残高	24,401,557	149,440,781

【重要な会計方針】

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

期末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

（会計方針の変更）

従来、当社はその他有価証券の時価評価をおこなうに際しての時価の算定方法に、期末日の市場価格等に基づき算定する方法を採用していましたが、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に伴い、会計方針の統一をはかるため、当事業年度より期末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づき算定する方法に変更しております。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用をおこなう前と比べて、前事業年度の貸借対照表は、投資有価証券が235,228千円、繰延税金負債が83,741千円及びその他有価証券評価差額金が151,826千円それぞれ減少し、繰越利益剰余金が339千円増加しております。また、この変更に伴う前事業年度の損益計算書に与える影響は軽微であります。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の遡及適用後の期首残高は818千円増加し、その他有価証券評価差額金の遡及適用後の期首残高は520,571千円減少しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 貯蔵品

先入先出法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下の通りであります。

建物 2～50年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

4. 繰延資産の処理方法

(1) 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

執行役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき金額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき金額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引をおこなっており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとにおこなっております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

特例処理の要件を満たす金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

【会計方針の変更】

(不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理)

従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理していましたが、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に伴い、会計方針の統一をはかるため、当事業年度より取得原価に算入する方法に変更しております。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用をおこなう前と比べて、前事業年度の貸借対照表は、建物（純額）が717,502千円、土地が259,179千円、借地権が1,334千円、繰延税金負債が352,422千円及び繰越利益剰余金が625,593千円それぞれ増加し、前事業年度の損益計算書は、営業原価が5,617千円減少し、営業利益、経常利益がそれぞれ同額増加し、税引前当期純損失が153,805千円及び当期純損失が45,576千円それぞれ増加しております。

前事業年度の期首の純資産の帳簿価額に反映された会計方針の変更の累積的影響額により、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の遡及適用後の期首残高は671,170千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

【表示方法の変更】

(貸借対照表)

前事業年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「不動産投資有価証券」は、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に伴い、表示方法の統一をはかるため、当事業年度においては「投資その他の資産」の「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」の「不動産投資有価証券」に表示していた9,911,307千円及び7,250,000千円は、それぞれ「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」として組み替えております。

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「特別損失」の「不動産投資有価証券評価損」は、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に伴い、表示方法の統一をはかるため、当事業年度においては「特別損失」の「投資有価証券評価損」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「不動産投資有価証券評価損」に表示していた7,379,290千円は、「特別損失」の「投資有価証券評価損」として組み替えております。

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「合併関連費用」は、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に伴い、表示方法の統一をはかるため、当事業年度においては「販売費及び一般管理費」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた212,077千円は、「販売費及び一般管理費」として組み替えております。

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「投資有価証券売却損」は、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に伴い、表示方法の統一をはかるため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた303,738千円は、「特別損失」の「投資有価証券売却損」として組み替えております。

【追加情報】

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当事業年度の期首以後におこなわれる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(固定資産の振替)

当事業年度において、固定資産に計上していたもののうち、金額38,928,411千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。

(営業投資有価証券について)

平成24年度から開始した新中期経営計画において、ファンドマネジメント事業への取り組みを掲げており、当社をスポンサーとするJ-REITの組成及び本J-REITへの拠出資産の候補とする不動産等(シードアセット)を検討中であります。

これに伴い、シードアセットとして投資する特別目的会社への匿名組合出資等を流動資産の「営業投資有価証券」の科目に計上することといたしました。

(保有有価証券に係る受取配当金等の計上区分の変更)

当社(合併前の昭栄株式会社をいい、以下「旧昭栄」という。)は、保有有価証券に係る受取配当金等について、従来、「営業収益」の「受取配当金」に計上しておりましたが、当事業年度より「営業外収益」の「受取配当金」として計上する方法に変更しております。

この変更は、旧昭栄の前事業年度において、キヤノン株式の大宗の売却と運用株式全てを売却したことにより、投資有価証券の残高が大幅に減少し、有価証券の運用を取り止めたこと等を受けて、平成24年3月23日開催の旧昭栄の取締役会において、より一層の効率的な業務執行をはかるため、旧昭栄の事業部門であった有価証券投資グループを本社管理部門である企画・財務グループに統合したことによるものであります。

この結果、遡及処理をおこなう前と比べて、前事業年度の「営業収益」、「営業利益」はそれぞれ1,762,770千円減少しておりますが、経常利益及び税引前当期純損失に与える影響はありません。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次の通りであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
販売用不動産	- 千円	1,261,388千円
建物	40,739,660	123,733
土地	51,010,965	514,390
投資有価証券	14,992	-
計	91,765,618	1,899,512

上記のうち、前事業年度の投資有価証券14,992千円は、営業取引保証金の担保として供しております。

担保付債務は次の通りであります。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	3,978,000千円	- 千円
1年内返済予定の長期借入金	14,830,658	40,908
預り金	92,981	92,981
長期借入金	45,666,316	552,258
長期預り保証金	185,963	92,981
計	64,753,918	779,129

2. 追加出資義務

下記の特別目的会社の借入金返済義務等に対して追加出資義務を負っております。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
駿河台開発特定目的会社	3,520,000千円	駿河台開発特定目的会社 スリークレインズ有限会社
		9,920,000千円 2,615,250
計	3,520,000	計 12,535,250

なお、駿河台開発特定目的会社に対する追加出資義務については、当社の負担割合に基づく金額を記載しております。

3. 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証をおこなっております。

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
		アール40合同会社
		1,600,000千円

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
受取配当金	10,000千円	- 千円

2. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が不動産売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
		266,988千円

3. 販売費に属する費用のおおよその割合は当事業年度31%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は当事業年度69%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
給料及び手当	355,657千円	675,890千円
賞与引当金繰入額	14,129	20,800
役員賞与引当金繰入額	-	28,800
退職給付費用	124,870	236,475
租税公課	118,178	339,102
業務委託費	107,943	1,065,649
貸倒引当金繰入額	147	1,119
減価償却費	27,005	201,561

4. 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
建物	- 千円	16,707千円
土地	115,885	263,864
借地権	-	16,817
計	115,885	297,389

5. 固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
建物	- 千円	12,478千円
土地	-	247,317
計	-	259,796

6. 固定資産除却損の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
建物	293,687千円	1,540,361千円
構築物	-	4,092
工具、器具及び備品	14,452	25,894
ソフトウェア	-	7,570
その他	-	34
計	308,139	1,577,954

7. 減損損失

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

前事業年度(自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)

場所	用途	種類
東京都足立区	商業施設	建物等
		土地
広島市中区	駐車場	土地
東京都千代田区	賃貸ビル	土地
東京都中央区	賃貸マンション	建物
		土地

上記の資産については、当事業年度において、帳簿価額に対して著しく時価が下落したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（10,843,794千円）として計上しております。

減損損失の内訳は、建物等6,256,883千円、土地4,586,910千円であります。なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

当事業年度（自平成24年1月1日至平成24年12月31日）

場所	用途	種類
福岡市博多区他	賃貸資産等(計14件)	土地及び建物等

当事業年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（8,130,658千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地・借地権6,084,639千円、建物等2,046,019千円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自平成23年1月1日至平成23年12月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)1、2	1,229,311	864	506	1,229,669

(注)1. 普通株式の自己株式の増加864株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の減少506株は、単元未満株式の買増請求による減少であります。

当事業年度（自平成24年1月1日至平成24年12月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式(注)1、2	1,229,669	795	237	1,230,227

(注)1. 普通株式の自己株式の増加795株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の減少237株は、単元未満株式の買増請求による減少であります。

(リース取引関係)

前事業年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

取得価額相当額

工具、器具及び備品 5,760千円

減価償却累計額相当額

工具、器具及び備品 4,512千円

期末残高相当額

工具、器具及び備品 1,248千円

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1年以内 1,152千円

1年超 96 "

計 1,248 "

なお、「取得価額相当額」及び「未経過リース料期末残高相当額」は未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料 1,152千円

減価償却費相当額 1,152 "

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年以内 1,824千円

1年超 304 "

計 2,128 "

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年以内 703,778千円

1年超 8,395,680 "

計 9,099,459 "

当事業年度(自平成24年1月1日至平成24年12月31日)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

未経過リース料

1年内 497,994千円

1年超 10,194,529千円

合計 10,692,523千円

(貸主側)

未経過リース料

1年内 8,437,097千円

1年超 61,057,476千円

合計 69,494,574千円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式14,733,273千円、関連会社株式23,917,208千円、前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式7,250,000千円、関連会社株式107,432千円)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ことから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年12月31日)	当事業年度 (平成24年12月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	- 千円	281,182千円
投資有価証券評価損	2,975,645	6,965,671
ゴルフ会員権評価損	7,120	27,511
退職給付引当金	14,483	55,935
未払事業税	95,436	259,855
未払事業所税	1,282	4,291
賞与引当金	5,750	13,835
減損損失	4,153,201	9,983,705
土地評価損	-	281,080
建替関連損失	-	87,299
会社分割による子会社株式	-	65,167
その他	544,211	619,656
繰延税金資産小計	7,797,131	18,645,194
評価性引当額	6,467,185	6,228,746
繰延税金資産合計	1,329,945	12,416,448
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	415	1,631,908
土地評価益	-	4,679,092
固定資産圧縮積立金	2,417,930	10,368,314
その他有価証券評価差額金	1,124,339	2,033,675
差額負債調整勘定	-	222,556
その他	401,662	512,054
繰延税金負債合計	3,944,347	19,447,602
繰延税金負債の純額	2,614,402	7,031,153

(表示方法の変更)

前事業年度において、独立掲記しておりました「繰延税金資産」の「不動産投資有価証券評価損」は、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に伴い、表示方法の統一をはかるため、当事業年度においては「繰延税金資産」の「投資有価証券評価損」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度において、「繰延税金資産」の「不動産投資有価証券評価損」に表示していた2,714,847千円は、「繰延税金資産」の「投資有価証券評価損」として組み替えております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

税引前当期純損失が計上されているため、記載しておりません。

(企業結合等関係)

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、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ものでありますが、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、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「逆取得」に該当するため、個別財務諸表上は当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ます。

なお、その他の事項につきましては、連結財務諸表「注記事項」(企業結合等関係)に記載しているため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

当事業年度(平成24年12月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を3年~50年と見積り、割引率は0.1%~2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	197,086 千円
合併に伴う増加額	210,905 千円
時の経過による調整額	5,036 千円
資産除去債務の履行による減少額	32,625 千円
その他増減額(は減少)	32,170 千円
期末残高	<u>412,574 千円</u>

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	607.11円	252.06円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()	245.01円	12.18円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	-	12.15円

(注) 1. 前事業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、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 「会計方針の変更」に記載の通り、当事業年度における会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。この結果、遡及適用をおこなう前と比べて、前事業年度の1株当たり純資産額は11.82円増加し、1株当たり当期純損失金額は1.21円増加しております。

3. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()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。

	前事業年度 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)	当事業年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額()		
当期純利益金額又は当期純損失金額() (千円)	9,824,193	3,551,094
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又は当期純損失金額()(千円)	9,824,193	3,551,094
普通株式の期中平均株式数(千株)	40,096	291,507
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)	-	595
(うち新株予約権(千株))	(-)	(595)
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	平成18年3月24日定時株主総会決議ストックオプション(新株予約権) 87千株 平成19年3月23日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 27千株 平成19年6月22日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 5千株 平成20年3月25日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 149千株 平成20年3月25日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 28千株 平成22年3月25日取締役会決議ストックオプション(新株予約権) 12千株	-

(重要な後発事象)
該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	芙蓉総合リース(株)	4,218,200	10,737,090
		東日本建設業保証(株)	200,000	3,513,270
		(株)鶴屋百貨店	38,000	3,496,000
		キヤノン(株)	904,844	2,856,882
		N K S Jホールディングス(株)	1,546,855	2,637,387
		沖電気工業(株) A種優先株式	2,500	2,500,000
		東京建物(株)	5,273,411	1,962,816
		東京海上ホールディングス(株)	876,000	1,938,404
		(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,138	1,467,429
		T P R(株)	1,231,812	1,303,836
		シチズンホールディングス(株)	2,828,694	1,188,504
		安田不動産(株)	150,000	1,052,122
		東武鉄道(株)	2,040,000	894,805
		大日本印刷(株)	1,201,817	754,873
		(株)大気社	400,029	668,828
		帝国繊維(株)	936,637	599,101
		安田倉庫(株)	963,400	550,351
		オカモト(株)	1,517,000	463,883
		丸国証券(株)	1,368,000	422,232
		(株)ニチビ	177,900	382,726
		ヤマトホールディングス(株)	300,000	379,515
		みずほキャピタル(株)	2,485	358,457
		(株)クレハ	937,000	275,374
		日本精工(株)	476,000	261,376
		(株)日清製粉グループ本社	230,500	244,682
		(株)テーオーシー	500,500	235,129
		片倉工業(株)	315,000	222,670
その他(51銘柄)	11,529,433	2,715,593		
	計	50,667,155	44,083,344	

【債券】

		銘柄	券面総額（千円）	貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券	その他 有価証券	大成建設(株)第1回取得条項付無担保 転換社債型新株予約権付社債	2,000,000	2,069,600
計			2,000,000	2,069,600

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額（千円）
営業投資有価証券	その他 有価証券	（匿名組合出資） 合同会社コマーシャルコア1	-	410,000
小計			-	410,000
投資有価証券	その他 有価証券	（匿名組合出資） アトラスインベストメント合同会社	-	2,578,913
		（匿名組合出資） 合同会社オー・ワイ・エス芝浦	-	2,417,211
		（貸付債権信託受益権） S C G19特定目的会社	-	1,000,000
		（匿名組合出資） 合同会社吉祥寺Y C Mファンディング	-	930,433
		（匿名組合出資） コマーシャルインベストメント 合同会社	-	542,028
		（匿名組合出資） 合同会社ドリーム・ロジスティクス・ ファンド	-	445,187
		（匿名組合出資） 合同会社N C 6 ファンディング	-	297,000
		（投資事業有限責任組合出資） みずほキャピタル第3号 投資事業有限責任組合	6	282,741
		その他（5銘柄）	-	471,178
		小計		
計			6	9,374,695

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	64,294,739	136,897,690	27,290,059 (1,938,955)	173,902,370	57,700,248	3,733,112	116,202,121
構築物	952,700	2,055,255	451,503 (44,441)	2,556,452	1,110,016	84,995	1,446,435
機械及び装置	1,233,661	1,125,748	1,021,952 (47,698)	1,337,456	607,980	97,535	729,476
車両運搬具	-	57,978	-	57,978	27,880	2,918	30,097
工具、器具及び備品	997,527	1,237,030	564,222 (14,794)	1,670,335	1,079,367	91,882	590,967
土地	61,816,373	274,956,207	28,916,957 (6,061,061)	307,855,622	-	-	307,855,622
リース資産	-	6,500	-	6,500	1,986	541	4,513
建設仮勘定	2,068	17,120,823	9,074,534	8,048,357	-	-	8,048,357
有形固定資産計	129,297,069	433,457,233	67,319,230 (8,106,950)	495,435,073	60,527,479	4,010,987	434,907,593
無形固定資産							
のれん	-	158,338	-	158,338	101,482	15,023	56,855
借地権	2,737,202	18,494,487	3,100,037 (23,578)	18,131,651	34,494	4,223	18,097,156
ソフトウェア	477,105	1,291,635	221,998	1,546,742	1,196,583	102,919	350,159
その他	18,560	75,680	11,930 (129)	82,310	19,445	1,732	62,864
無形固定資産計	3,232,868	20,020,141	3,333,967 (23,708)	19,919,043	1,352,006	123,899	18,567,037
長期前払費用	27,388	843,717	91,717	779,388	49,085	12,963	730,303

- (注) 1. 当期増加額には、旧ヒューリック株式会社との合併による増加額が次の通り含まれております。
 建物126,980,340千円、構築物1,829,963千円、機械及び装置847,045千円、車両運搬具42,741千円、
 工具、器具及び備品863,012千円、土地274,452,448千円、リース資産6,500千円、
 建設仮勘定8,462,833千円、のれん158,338千円、借地権18,254,487千円、ソフトウェア1,277,580千円、
 その他62,365千円
2. 当期減少額には、所有目的の変更による販売用不動産への振替による減少額が次の通り含まれております。
 建物19,168,104千円、構築物330,011千円、機械及び装置965,728千円、工具、器具及び備品311,851千円
 土地21,000,572千円、建設仮勘定180,000千円、借地権2,908,880千円、ソフトウェア405千円、
 その他2,081千円
3. 上記(注)1及び2を除く当期増加額及び減少額のうち主なものは次の通りであります。
 建物(増加)・・・ヒューリック本社ビル、ヒューリック雷門ビル、ヒューリックガーデン津田沼、
 ヒューリックレジデンス長岡京等の竣工ほか。
 建設仮勘定(増加)・ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック本社ビル、ヒューリック雷門ビル等の建替
 工事に伴う工事費支払ほか。
 建設仮勘定(減少)・ヒューリック本社ビル、ヒューリック雷門ビル、ヒューリックガーデン津田沼、
 ヒューリックレジデンス長岡京等の竣工ほか。
4. 当期減少額のうち()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	46,343	1,559	38,895	7,448	1,559
賞与引当金	14,129	36,400	14,129	-	36,400
役員賞与引当金	-	51,000	-	-	51,000

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、主に洗替による戻入額であります。

(合併により消滅した旧ヒューリック株式会社の最終事業年度及びその前事業年度の財務諸表)

貸借対照表

(単位：千円)

	第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,552,430	6,001,423
営業未収入金	1,458,221	2,143,722
販売用不動産	5,590,580	7,193,972
貯蔵品	353	6,662
営業投資有価証券	1,458,200	-
前払費用	284,992	250,910
繰延税金資産	-	350,347
その他	1,793,096	311,728
貸倒引当金	7,699	-
流動資産合計	14,130,174	16,258,766
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,072,428	112,256,214
減価償却累計額	35,714,444	40,058,217
建物(純額)	¹ 61,357,984	72,197,996
構築物	1,310,099	1,678,285
減価償却累計額	477,648	652,223
構築物(純額)	832,450	1,026,061
機械及び装置	566,652	833,114
減価償却累計額	172,833	338,262
機械及び装置(純額)	393,818	494,852
車両運搬具	27,885	27,885
減価償却累計額	20,747	23,093
車両運搬具(純額)	7,137	4,791
工具、器具及び備品	716,083	792,459
減価償却累計額	569,568	636,858
工具、器具及び備品(純額)	146,515	155,601
土地	¹ 233,003,890	239,287,865

(単位：千円)

	第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)
リース資産	-	6,500
減価償却累計額	-	902
リース資産(純額)	-	5,597
建設仮勘定	6,538,816	4,968,903
有形固定資産合計	302,280,613	318,141,668
無形固定資産		
借地権	17,940,322	18,228,440
ソフトウェア	639,447	506,920
その他	27,759	37,218
無形固定資産合計	18,607,528	18,772,579
投資その他の資産		
投資有価証券	56,284,616	50,617,371
関係会社株式	6,227,677	9,857,303
出資金	31,590	16,590
関係会社出資金	23,795,500	24,427,367
破産更生債権等	60	50
長期前払費用	505,634	843,519
敷金及び保証金	1,221,799	2,274,877
その他	960,106	1,352,104
貸倒引当金	60	50
投資その他の資産合計	89,026,925	89,389,134
固定資産合計	409,915,067	426,303,382
資産合計	424,045,241	442,562,149

(単位：千円)

	第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	32,250,000	8,450,000
関係会社短期借入金	1,050,000	950,000
1年内返済予定の長期借入金	¹ 79,972,000	50,057,000
短期社債	4,999,281	9,999,088
リース債務	-	1,034
未払金	408,949	62,661
未払費用	980,336	1,056,354
未払法人税等	-	5,175,989
繰延税金負債	109,613	-
前受金	2,447,019	2,665,250
預り金	57,231	56,413
賞与引当金	19,700	30,550
役員賞与引当金	30,900	43,450
資産除去債務	-	32,587
その他	23,217	337,863
流動負債合計	122,348,249	78,918,243
固定負債		
社債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	¹ 148,771,000	208,138,000
リース債務	-	4,722
繰延税金負債	19,580,173	15,732,497
退職給付引当金	103,535	94,547
長期預り保証金	30,621,764	31,683,333
資産除去債務	-	156,209
固定負債合計	211,076,474	267,809,310
負債合計	333,424,723	346,727,553

(単位：千円)

	第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	12,326,879	12,326,879
資本剰余金		
資本準備金	11,966,879	11,966,879
資本剰余金合計	11,966,879	11,966,879
利益剰余金		
利益準備金	190,000	190,000
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	14,538,829	15,691,712
別途積立金	28,636,500	28,636,500
繰越利益剰余金	16,932,779	22,158,464
利益剰余金合計	60,298,109	66,676,677
自己株式	54	54
株主資本合計	84,591,813	90,970,381
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,028,704	4,864,214
評価・換算差額等合計	6,028,704	4,864,214
純資産合計	90,620,518	95,834,596
負債純資産合計	424,045,241	442,562,149

損益計算書

(単位：千円)

	第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	29,611,004	35,729,847
不動産売上高	-	31,538,825
保険事業収益	1,119,186	-
営業収益合計	30,730,190	67,268,672
営業原価		
賃貸事業原価	¹ 12,474,011	14,334,928
不動産売上原価	-	30,592,591
営業原価合計	12,474,011	44,927,519
営業総利益	18,256,179	22,341,152
販売費及び一般管理費	² 4,511,669	² 4,019,003
営業利益	13,744,509	18,322,148
営業外収益		
受取利息	2,891	1,357
有価証券利息	90,340	90,340
受取配当金	737,495	¹ 963,581
賃貸解約関係収入	407,813	230,430
その他	115,867	257,728
営業外収益合計	1,354,408	1,543,438
営業外費用		
支払利息	3,693,210	3,727,125
社債利息	113,643	166,634
その他	177,692	63,474
営業外費用合計	3,984,547	3,957,234
経常利益	11,114,370	15,908,352

(単位：千円)

	第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	³ 357,378	-
投資有価証券売却益	688,327	950,764
貸倒引当金戻入額	648	7,709
負ののれん発生益	12,130,181	-
その他	558,000	-
特別利益合計	13,734,534	958,474
特別損失		
固定資産除却損	⁴ 1,932,385	⁴ 627,364
建替関連損失	1,001,114	248,226
投資有価証券売却損	502,170	-
投資有価証券評価損	160,805	2,769,727
減損損失	⁵ 7,040,897	⁵ 711,242
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	176,119
その他	117,410	20,228
特別損失合計	10,754,783	4,552,909
税引前当期純利益	14,094,121	12,313,917
法人税、住民税及び事業税	2,330,002	6,744,136
法人税等調整額	1,197,013	3,211,826
法人税等合計	3,527,015	3,532,309
当期純利益	10,567,105	8,781,608

営業原価明細書

区分	注記 番号	第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)		第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃貸事業原価					
1. 租税公課		1,854,446	14.9	2,454,949	5.5
2. 諸経費 (うち土地建物賃借料) (うち支払管理費)		7,114,114 (4,707,829) (2,406,284)	57.0	7,064,312 (3,681,450) (3,382,862)	15.7
3. 減価償却費		3,505,450	28.1	4,815,666	10.7
計		12,474,011	100.0	14,334,928	31.9
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		-	-	30,480,154	67.8
2. 経費		-	-	112,436	0.3
計		-	-	30,592,591	68.1
合計		12,474,011	100.0	44,927,519	100.0

(注) 当社の原価計算方法は、個別原価計算を採用しております。

株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第71期	第72期
	(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	3,879,151	12,326,879
当期変動額		
合併による増加	8,447,728	-
当期変動額合計	8,447,728	-
当期末残高	12,326,879	12,326,879
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	3,519,151	11,966,879
当期変動額		
合併による増加	8,447,728	-
当期変動額合計	8,447,728	-
当期末残高	11,966,879	11,966,879
資本剰余金合計		
前期末残高	3,519,151	11,966,879
当期変動額		
合併による増加	8,447,728	-
当期変動額合計	8,447,728	-
当期末残高	11,966,879	11,966,879
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	190,000	190,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	190,000	190,000

(単位：千円)

	第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	12,594,329	14,538,829
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	1,992,012	1,200,394
固定資産圧縮積立金の取崩	47,512	47,512
当期変動額合計	1,944,499	1,152,882
当期末残高	14,538,829	15,691,712
固定資産圧縮特別勘定積立金		
前期末残高	1,992,012	-
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	1,992,012	-
当期変動額合計	1,992,012	-
当期末残高	-	-
別途積立金		
前期末残高	28,636,500	28,636,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	28,636,500	28,636,500
繰越利益剰余金		
前期末残高	7,489,590	16,932,779
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	1,992,012	1,200,394
固定資産圧縮積立金の取崩	47,512	47,512
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	1,992,012	-
剰余金の配当	1,171,429	2,403,040
当期純利益	10,567,105	8,781,608
当期変動額合計	9,443,188	5,225,685
当期末残高	16,932,779	22,158,464

(単位：千円)

	第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	50,902,432	60,298,109
当期変動額		
剰余金の配当	1,171,429	2,403,040
当期純利益	10,567,105	8,781,608
当期変動額合計	9,395,676	6,378,567
当期末残高	60,298,109	66,676,677
自己株式		
前期末残高	1	54
当期変動額		
自己株式の取得	53	-
当期変動額合計	53	-
当期末残高	54	54
株主資本合計		
前期末残高	58,300,733	84,591,813
当期変動額		
合併による増加	16,895,457	-
剰余金の配当	1,171,429	2,403,040
当期純利益	10,567,105	8,781,608
自己株式の取得	53	-
当期変動額合計	26,291,079	6,378,567
当期末残高	84,591,813	90,970,381
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	3,883,015	6,028,704
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,145,689	1,164,490
当期変動額合計	2,145,689	1,164,490
当期末残高	6,028,704	4,864,214

(単位：千円)

	第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
評価・換算差額等合計		
前期末残高	3,883,015	6,028,704
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,145,689	1,164,490
当期変動額合計	2,145,689	1,164,490
当期末残高	6,028,704	4,864,214
純資産合計		
前期末残高	62,183,749	90,620,518
当期変動額		
合併による増加	16,895,457	-
剰余金の配当	1,171,429	2,403,040
当期純利益	10,567,105	8,781,608
自己株式の取得	53	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,145,689	1,164,490
当期変動額合計	28,436,769	5,214,077
当期末残高	90,620,518	95,834,596

重要な会計方針

項目	第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 期末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度末から「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号平成20年3月10日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比べ、投資有価証券が300,800千円増加しております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(2) 貯蔵品 先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物については定額法を採用しております。主な耐用年数は以下の通りであります。 建物 2~50年</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>
4. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) 株式交付費</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p>

項目	第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 執行役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき金額を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき金額を計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引 ヘッジ対象...借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引をおこなっており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとにおこなっております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>

項目	第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

会計処理方法の変更

第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
<p>(不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理)</p> <p>従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当事業年度より取得原価に算入する方法に変更しております。この変更は、近年の不動産取得の本格化に伴い、上記付随費用の発生額の重要性が増してきたこと及び収益が長期的・安定的に実現する賃貸事業の性質上、これらの付随費用を取得原価に算入する方法がより合理的であり、費用収益対応の観点から期間損益をより適正に表示すると判断したためにおこなったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ1,273,015千円増加しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等)</p> <p>当事業年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号平成20年12月26日)を適用しております。</p>	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ26,572千円減少し、税引前当期純利益は202,691千円減少しております。</p>

追加情報

第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)
<p>(営業投資有価証券の科目の新設)</p> <p>平成22年度から開始する新中期経営計画において開発事業への取り組みを掲げておりますが、これに関連し今般新たに不動産事業の一環として開始する、特別目的会社等を利用した完成後売却を前提とした不動産開発事業に係る出資持分(関係会社に区分される出資持分を除く。)を処理する勘定科目として、流動資産に「営業投資有価証券」の科目を新設いたしました。</p> <p>これに伴い、投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示していた不動産開発事業に関連する特別目的会社への出資持分1,458,200千円を、流動資産の「営業投資有価証券」に振替えております。</p>	<p>(販売用不動産の振替)</p> <p>当事業年度において、販売用不動産に計上していたもののうち、金額1,921,403千円を賃貸事業用として所有目的を変更したため、固定資産に振替えております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)												
<p>1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,072,848千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,643,460千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,716,308千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,860,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,310,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,170,000千円</td> </tr> </table> <p>2.</p>	建物	2,072,848千円	土地	13,643,460千円	計	15,716,308千円	1年内返済予定の長期借入金	1,860,000千円	長期借入金	9,310,000千円	計	11,170,000千円	<p>1.</p> <p>2. 追加出資義務</p> <p>駿河台開発特定目的会社の借入金返済義務等に対して、6,400,000千円(当社負担割合に基づく金額)の追加出資義務を負っております。</p>
建物	2,072,848千円												
土地	13,643,460千円												
計	15,716,308千円												
1年内返済予定の長期借入金	1,860,000千円												
長期借入金	9,310,000千円												
計	11,170,000千円												

(損益計算書関係)

第71期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日)																																								
<p>1. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業原価 4,620,731千円</p>	<p>1. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">受取配当金 180,133千円</p>																																								
<p>2. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <p>なお、おおよその割合は販売費15%、一般管理費85%であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">232,050千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料及び手当</td><td style="text-align: right;">1,210,861千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与</td><td style="text-align: right;">274,524千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">福利厚生費</td><td style="text-align: right;">241,745千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">24,600千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">34,200千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">45,222千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">435,214千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">270,936千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">366,856千円</td></tr> </table>	役員報酬	232,050千円	給料及び手当	1,210,861千円	賞与	274,524千円	福利厚生費	241,745千円	賞与引当金繰入額	24,600千円	役員賞与引当金繰入額	34,200千円	退職給付費用	45,222千円	租税公課	435,214千円	広告宣伝費	270,936千円	減価償却費	366,856千円	<p>2. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <p>なお、おおよその割合は販売費19%、一般管理費81%であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">253,416千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給料及び手当</td><td style="text-align: right;">883,321千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与</td><td style="text-align: right;">250,163千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">30,550千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">43,450千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">31,245千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">263,760千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">207,389千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">業務委託費</td><td style="text-align: right;">527,191千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">284,681千円</td></tr> </table>	役員報酬	253,416千円	給料及び手当	883,321千円	賞与	250,163千円	賞与引当金繰入額	30,550千円	役員賞与引当金繰入額	43,450千円	退職給付費用	31,245千円	租税公課	263,760千円	広告宣伝費	207,389千円	業務委託費	527,191千円	減価償却費	284,681千円
役員報酬	232,050千円																																								
給料及び手当	1,210,861千円																																								
賞与	274,524千円																																								
福利厚生費	241,745千円																																								
賞与引当金繰入額	24,600千円																																								
役員賞与引当金繰入額	34,200千円																																								
退職給付費用	45,222千円																																								
租税公課	435,214千円																																								
広告宣伝費	270,936千円																																								
減価償却費	366,856千円																																								
役員報酬	253,416千円																																								
給料及び手当	883,321千円																																								
賞与	250,163千円																																								
賞与引当金繰入額	30,550千円																																								
役員賞与引当金繰入額	43,450千円																																								
退職給付費用	31,245千円																																								
租税公課	263,760千円																																								
広告宣伝費	207,389千円																																								
業務委託費	527,191千円																																								
減価償却費	284,681千円																																								
<p>3. 固定資産売却益の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 357,378千円</p>	<p>3.</p>																																								
<p>4. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">1,927,713千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">構築物</td><td style="text-align: right;">4,154千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">479千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">その他</td><td style="text-align: right;">38千円</td></tr> </table>	建物	1,927,713千円	構築物	4,154千円	工具、器具及び備品	479千円	その他	38千円	<p>4. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">623,207千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">構築物</td><td style="text-align: right;">3,032千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,124千円</td></tr> </table>	建物	623,207千円	構築物	3,032千円	工具、器具及び備品	1,124千円																										
建物	1,927,713千円																																								
構築物	4,154千円																																								
工具、器具及び備品	479千円																																								
その他	38千円																																								
建物	623,207千円																																								
構築物	3,032千円																																								
工具、器具及び備品	1,124千円																																								
<p>5. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 45%;">用途</th> <th style="width: 30%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>賃貸資産</td> <td>土地及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、原則として、個別の物件ごとにグルーピングをおこない、減損の検討をおこなっております。</p> <p>当事業年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（7,040,172千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地・借地権6,516,677千円、建物等523,495千円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	場所	用途	種類	東京都中央区	賃貸資産	土地及び建物等	<p>5. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 45%;">用途</th> <th style="width: 30%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>賃貸資産</td> <td>借地権及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、原則として、個別の物件ごとにグルーピングをおこない、減損の検討をおこなっております。</p> <p>当事業年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（711,242千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、借地権655,181千円、建物等56,060千円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	場所	用途	種類	東京都中央区	賃貸資産	借地権及び建物等																												
場所	用途	種類																																							
東京都中央区	賃貸資産	土地及び建物等																																							
場所	用途	種類																																							
東京都中央区	賃貸資産	借地権及び建物等																																							

(株主資本等変動計算書関係)

第71期(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	2	80	-	82
合計	2	80	-	82

(注) 普通株式の自己株式の増加80株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

第72期(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	82	-	-	82
合計	82	-	-	82

(リース取引関係)

第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)						
<p>1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次の通りであります(借主側)。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 該当事項はありません。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額 該当事項はありません。</p> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>43,066千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>44,447千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>6,763千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。</p>	支払リース料	43,066千円	減価償却費相当額	44,447千円	支払利息相当額	6,763千円	<p>1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 該当事項はありません。</p>
支払リース料	43,066千円						
減価償却費相当額	44,447千円						
支払利息相当額	6,763千円						

第71期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	第72期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)
2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (借主側) 未経過リース料 1年内 2,889,077千円 1年超 10,508,225千円 <hr/> 合計 13,397,302千円 (貸主側) 未経過リース料 1年内 2,638,266千円 1年超 29,941,506千円 <hr/> 合計 32,579,772千円	2. オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (借主側) 未経過リース料 1年内 930,597千円 1年超 8,089,486千円 <hr/> 合計 9,020,084千円 (貸主側) 未経過リース料 1年内 4,257,045千円 1年超 38,813,623千円 <hr/> 合計 43,070,669千円

(有価証券関係)

第71期(平成22年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式11,605,968千円、関連会社株式18,417,208千円)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ことから、記載しておりません。

第72期(平成23年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式15,867,462千円、関連会社株式18,417,208千円)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ことから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)																																																																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">210,369千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">2,948,561千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">22,063千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">42,035千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">6,380千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">7,998千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">2,858,310千円</td></tr> <tr><td>土地評価損</td><td style="text-align: right;">265,400千円</td></tr> <tr><td>建替関連損失</td><td style="text-align: right;">26,172千円</td></tr> <tr><td>会社分割による子会社株式</td><td style="text-align: right;">74,237千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">77,182千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,538,712千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">5,964,848千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">573,863千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価益</td><td style="text-align: right;">1,917,974千円</td></tr> <tr><td>土地評価益</td><td style="text-align: right;">5,086,089千円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">9,937,314千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">2,809,284千円</td></tr> <tr><td>差額負債調整勘定</td><td style="text-align: right;">475,443千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">37,544千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,263,650千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,689,787千円</td></tr> </table>	たな卸資産評価損	210,369千円	投資有価証券評価損	2,948,561千円	ゴルフ会員権評価損	22,063千円	退職給付引当金	42,035千円	未払事業所税	6,380千円	賞与引当金	7,998千円	減損損失	2,858,310千円	土地評価損	265,400千円	建替関連損失	26,172千円	会社分割による子会社株式	74,237千円	その他	77,182千円	繰延税金資産小計	6,538,712千円	評価性引当額	5,964,848千円	繰延税金資産合計	573,863千円	投資有価証券評価益	1,917,974千円	土地評価益	5,086,089千円	固定資産圧縮積立金	9,937,314千円	その他有価証券評価差額金	2,809,284千円	差額負債調整勘定	475,443千円	その他	37,544千円	繰延税金負債合計	20,263,650千円	繰延税金負債の純額	19,689,787千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">182,749千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,340,167千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">19,581千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">34,903千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">434,563千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">7,378千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">12,403千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">2,755,654千円</td></tr> <tr><td>土地評価損</td><td style="text-align: right;">232,976千円</td></tr> <tr><td>会社分割による子会社株式</td><td style="text-align: right;">65,167千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">202,625千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,288,172千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">5,755,659千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,532,512千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価益</td><td style="text-align: right;">1,631,492千円</td></tr> <tr><td>土地評価益</td><td style="text-align: right;">4,464,734千円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">8,704,444千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,713,473千円</td></tr> <tr><td>差額負債調整勘定</td><td style="text-align: right;">341,417千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">59,098千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,914,662千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,382,149千円</td></tr> </table>	たな卸資産評価損	182,749千円	投資有価証券評価損	3,340,167千円	ゴルフ会員権評価損	19,581千円	退職給付引当金	34,903千円	未払事業所税	434,563千円	未払事業所税	7,378千円	賞与引当金	12,403千円	減損損失	2,755,654千円	土地評価損	232,976千円	会社分割による子会社株式	65,167千円	その他	202,625千円	繰延税金資産小計	7,288,172千円	評価性引当額	5,755,659千円	繰延税金資産合計	1,532,512千円	投資有価証券評価益	1,631,492千円	土地評価益	4,464,734千円	固定資産圧縮積立金	8,704,444千円	その他有価証券評価差額金	1,713,473千円	差額負債調整勘定	341,417千円	その他	59,098千円	繰延税金負債合計	16,914,662千円	繰延税金負債の純額	15,382,149千円
たな卸資産評価損	210,369千円																																																																																								
投資有価証券評価損	2,948,561千円																																																																																								
ゴルフ会員権評価損	22,063千円																																																																																								
退職給付引当金	42,035千円																																																																																								
未払事業所税	6,380千円																																																																																								
賞与引当金	7,998千円																																																																																								
減損損失	2,858,310千円																																																																																								
土地評価損	265,400千円																																																																																								
建替関連損失	26,172千円																																																																																								
会社分割による子会社株式	74,237千円																																																																																								
その他	77,182千円																																																																																								
繰延税金資産小計	6,538,712千円																																																																																								
評価性引当額	5,964,848千円																																																																																								
繰延税金資産合計	573,863千円																																																																																								
投資有価証券評価益	1,917,974千円																																																																																								
土地評価益	5,086,089千円																																																																																								
固定資産圧縮積立金	9,937,314千円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	2,809,284千円																																																																																								
差額負債調整勘定	475,443千円																																																																																								
その他	37,544千円																																																																																								
繰延税金負債合計	20,263,650千円																																																																																								
繰延税金負債の純額	19,689,787千円																																																																																								
たな卸資産評価損	182,749千円																																																																																								
投資有価証券評価損	3,340,167千円																																																																																								
ゴルフ会員権評価損	19,581千円																																																																																								
退職給付引当金	34,903千円																																																																																								
未払事業所税	434,563千円																																																																																								
未払事業所税	7,378千円																																																																																								
賞与引当金	12,403千円																																																																																								
減損損失	2,755,654千円																																																																																								
土地評価損	232,976千円																																																																																								
会社分割による子会社株式	65,167千円																																																																																								
その他	202,625千円																																																																																								
繰延税金資産小計	7,288,172千円																																																																																								
評価性引当額	5,755,659千円																																																																																								
繰延税金資産合計	1,532,512千円																																																																																								
投資有価証券評価益	1,631,492千円																																																																																								
土地評価益	4,464,734千円																																																																																								
固定資産圧縮積立金	8,704,444千円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	1,713,473千円																																																																																								
差額負債調整勘定	341,417千円																																																																																								
その他	59,098千円																																																																																								
繰延税金負債合計	16,914,662千円																																																																																								
繰延税金負債の純額	15,382,149千円																																																																																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">19.8%</td></tr> <tr><td>負ののれん発生益</td><td style="text-align: right;">34.9%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15.6%</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25.0%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5%	住民税均等割等	0.1%	評価性引当額	19.8%	負ののれん発生益	34.9%	その他	0.5%	小計	15.6%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.0%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.2%</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">4.8%</td></tr> <tr><td>税率変更による影響</td><td style="text-align: right;">16.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.0%</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11.9%</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28.7%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.2%	住民税均等割等	0.0%	評価性引当額	4.8%	税率変更による影響	16.1%	その他	0.0%	小計	11.9%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.7%																																																
法定実効税率	40.6%																																																																																								
(調整)																																																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5%																																																																																								
住民税均等割等	0.1%																																																																																								
評価性引当額	19.8%																																																																																								
負ののれん発生益	34.9%																																																																																								
その他	0.5%																																																																																								
小計	15.6%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.0%																																																																																								
法定実効税率	40.6%																																																																																								
(調整)																																																																																									
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.2%																																																																																								
住民税均等割等	0.0%																																																																																								
評価性引当額	4.8%																																																																																								
税率変更による影響	16.1%																																																																																								
その他	0.0%																																																																																								
小計	11.9%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.7%																																																																																								

第71期 (平成22年12月31日)	第72期 (平成23年12月31日)
3 .	3 . 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以降に開始する事業年度から法人税率の引き下げ及び復興特別法人税の課税がおこなわれることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の40.6%から、平成25年1月1日に開始する事業年度から平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成28年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%となります。 この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は2,226,701千円減少し、法人税等調整額(貸方)は1,988,238千円、その他有価証券評価差額金は238,463千円それぞれ増加しております。

(企業結合等関係)

第71期(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

共通支配下の取引等

当社は、平成22年4月28日に、当社の保険代理店事業部門を当社100%出資子会社(ヒューリック保険サービス株式会社)(以下、「ヒューリック保険サービス」)に吸収分割する吸収分割契約を締結し、当該分割を平成22年7月1日に実行いたしました。

1. 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社の保険代理店事業

(2) 企業結合日

平成22年7月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、当社100%出資子会社であるヒューリック保険サービスを承継会社とする吸収分割

(4) 結合後企業の名称

ヒューリック保険サービス

(5) 取引の目的を含む取引の概要

当社は設立以来、不動産事業と保険代理店事業を二本柱に事業を営んでまいりましたが、不動産事業が人材のプロフェッショナル化を進め業容を拡大するなかで、保険代理店事業との事業分野の違いに起因する経営判断尺度や経営資源配分の考え方の違いがより鮮明に認識されるようになってまいりました。また、ますます進展する少子高齢化等の環境変化は、特に保険事業に対する影響が大きく、事業の特性を重視した経営をおこなうためには、保険部門は独自の経営資源を持って、より機動的な経営の意思決定をすることが必要と判断し、今般、会社分割をすることにいたしました。保険部門は経営の自由度を増すことによって、高効率経営を実現し、お客様へのさらなるサービス向上と収益増強をめざしてまいります。これにより、当社単体は、不動産事業に特化した経営体制をとることになります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 吸収分割承継会社が承継した資産・負債及び当社が取得した子会社株式の取得原価

流動資産	1,378,959千円
固定資産	485,550千円
資産合計	1,864,509千円
流動負債	1,186,015千円
固定負債	178,494千円
負債合計	1,364,509千円
子会社株式の取得原価	427,102千円

(2) 交付された株式数

ヒューリック保険サービスは、当社に普通株式10,000株を割当てております。

(3) 交付された株式の内容の算定根拠

吸収分割承継会社は当社の100%出資子会社であり、発行する株式の全てが当社に割当て交付されることから、当社と吸収分割承継会社との協議のうえ、割当て株式数を決定いたしました。

取得による企業結合

当社、千秋商事株式会社（以下、「千秋商事」）及び芙蓉総合開発株式会社（以下、「芙蓉総合開発」）は、平成22年2月4日に、当社を存続会社とし千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併をおこなう合併契約を締結し、平成22年7月1日に合併いたしました。

1. 被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなった主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称、取得した議決権比率及び取得企業を決定するに至った主な根拠

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	千秋商事	芙蓉総合開発
事業の内容	不動産事業	不動産事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

当社の成長戦略の柱と位置付けております不動産賃貸事業の強化をはかるため。

(3) 企業結合日

平成22年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得した議決権比率

千秋商事

100%

芙蓉総合開発

合併直前に所有していた議決権比率 4.0%

企業結合日に追加取得した議決権比率 96.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が株式であるため、当該株式を交付した当社を取得企業と決定いたしました。

2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成22年7月1日から平成22年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

(1) 千秋商事

取得の対価

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 15,802,017千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 39,480千円

取得原価 15,841,497千円

(2) 芙蓉総合開発

取得の対価

合併直前に保有していた芙蓉総合開発の企業結合日における簿価 1,869千円

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 1,093,440千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 3,200千円

取得原価 1,098,510千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

会社名称	当社	千秋商事	芙蓉総合開発
交換比率 (普通株式)	1	231	17

(2) 株式交換比率の算定方法

当社は株式会社KPMG FASを、千秋商事はエスエヌコーポレートアドバイザー株式会社を、芙蓉総合開発は長谷川公認会計士事務所を本合併における交換比率算定のための第三者評価機関としてそれぞれ任命して交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考にし、当社の市場株価を踏まえつつ、当事者間で交換比率について検討・交渉をおこない、算定いたしました。

(3) 交付した株式数

被取得企業の名称	千秋商事	芙蓉総合開発	計
交付した株式数	23,585,100株	1,632,000株	25,217,100株

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

12,130,181千円

(2) 発生原因

企業結合時の消滅会社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

	千秋商事	芙蓉総合開発
流動資産	4,949,200千円	265,374千円
固定資産	47,119,116千円	7,051,295千円
資産合計	52,068,316千円	7,316,670千円
流動負債	1,869,037千円	969,459千円
固定負債	23,099,837千円	4,376,462千円
負債合計	24,968,875千円	5,345,922千円

第72期（自平成23年1月1日至平成23年12月31日）

連結財務諸表「注記事項」（企業結合等関係）に記載しているため、注記を省略しております。

（資産除去債務関係）

第72期（平成23年12月31日）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を0年～50年と見積り、割引率は0.2%～2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高（注）	308,176千円
時の経過による調整額	2,635千円
資産除去債務の履行による減少額	166,658千円
その他増減額（は減少）	44,643千円
期末残高	188,796千円

（注）当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用したことによる期首時点における残高であります。

(1株当たり情報)

第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
1株当たり純資産額 527.95円 1株当たり当期純利益金額 66.40円 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。	1株当たり純資産額 558.32円 1株当たり当期純利益金額 51.16円 同左

(注) 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。

	第71期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	第72期 (自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)
当期純利益(千円)	10,567,105	8,781,608
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(千円)	10,567,105	8,781,608
期中平均株式数(千株)	159,140	171,645
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数13,400個) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,340,000株	新株予約権1種類(新株予約権の数12,420個) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,242,000株

(重要な後発事象)

第71期(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

(株式の取得について)

当社は、平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社(以下、「千秋オフィスサービス」)の全株式を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年7月1日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結いたしました。

1. 株式取得の相手企業の名称、被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなう主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、取得する議決権比率

(1) 株式取得の相手企業の名称

大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び東京建物リゾート株式会社

(2) 被取得企業の名称及び事業の内容

名称 千秋オフィスサービス

事業の内容 オフィス内装工事、オフィスのレイアウト設計・監理、オフィス家具販売、給食・清掃業務の受託、その他これに付随する事業

(3) 企業結合をおこなう主な理由

千秋オフィスサービスは、オフィス内装工事、オフィス家具販売等のオフィス関連事業、清掃・警備等の不動産管理事業といった当社グループの事業と密接に関連する事業をおこなっており、当社及び当社の子会社の営む不動産賃貸事業、不動産関連事業において相互に補完し合うことで、更なるコスト競争力強化等のシナジー効果が期待できる事業を有しております。そのため、当社は、千秋オフィスサービスを子会社化することが、事業規模の拡大と収益基盤の強化を実現するものであり、当社の企業価値・株主資本価値を増大する好個の選択と判断したものであります。

(4) 企業結合日

平成23年7月1日(予定)

(5) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(6) 取得する議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 19.0%

企業結合日に追加取得する議決権比率 81.0%

取得後の議決権比率 100.0%

2. 被取得企業の規模等(平成22年9月期)

(1) 売上高 6,682百万円

(2) 当期純利益 95百万円

(3) 総資産 1,951百万円

(4) 純資産 1,151百万円

第72期(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

(ヒューリック新宿ビルの建替について)

当社は、平成24年2月2日開催の取締役会において、東京都新宿区に所有する「ヒューリック新宿ビル」の建替に着手することを決議いたしました。

これは保有不動産の積極的な建替による資産効率の向上を目的としたものであります。

この建替に伴い、平成24年12月期以降において固定資産除却損等の特別損失が約35億円発生する見込みであります。

(取得による企業結合)

当社は、平成23年12月20日開催の取締役会において、昭栄株式会社(以下「昭栄」、当社と併せて以下「両社」)との間で、昭栄を吸収合併存続会社、当社を吸収合併消滅会社とする吸収合併(以下「本合併」)の方式により両社が経営統合することを定めた統合基本契約書を締結することを決議し、同日付で同契約を締結し、その後、平成24年2月2日開催の取締役会において、本合併に関する合併契約を締結することを決議し、同日付で昭栄との間で本合併に関する合併契約を締結いたしました。

1. 被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなう主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称及び取得企業を決定するに至った主な根拠

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 昭栄

事業の内容 不動産事業・有価証券投資事業

(2) 企業結合をおこなう主な理由

両社は、本合併により、近時の不動産市況等の厳しい経営環境のもとで、当社の安定した事業基盤及び財務基盤のもとに、経営の安定化を企図している昭栄の不動産事業を集約しつつ、両社の保有する安定資産のポテンシャルを最大限に発揮させることにより、企業価値の持続的成長をはかるとともに、株主利益の拡大をめざします。

(3) 企業結合日

平成24年7月1日（予定）

(4) 企業結合の法的形式

昭栄を吸収合併存続会社とし、当社を吸収合併消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成22年6月30日）の考え方にに基づき、当社を取得企業と決定しております。

2. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付予定の株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

	昭栄 (吸収合併存続会社)	当社 (吸収合併消滅会社)
交換比率 (普通株式)	1	3

(注) 上記の交換比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、当社と昭栄との協議により変更することがあります。

(2) 株式交換比率の算定方法

当社はみずほ証券株式会社を、昭栄はメリルリンチ日本証券株式会社を本合併における交換比率算定のための第三者評価機関としてそれぞれ選定して交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考にし、それぞれ各社の財務状況、資産の状況、将来の事業・業績見通し、株価動向等の要因を総合的に勘案し、両社で交換比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、合意に至ったものであります。

(3) 交付予定の株式数

普通株式 493,937,154株（平成23年12月31日現在の状況による交付予定の株式数）

当社の普通株式1株に対して、昭栄の普通株式3株を割当て交付いたします。ただし、本合併の効力発生直前時に昭栄が保有する当社の株式（平成23年12月31日現在、普通株式7,000,000株）及び当社が保有する自己株式（平成23年12月31日現在、普通株式82株）については、本合併による株式の割当てはおこないません。

なお、本合併により交付する株式数は、当社の自己株式数の変動や当社が発行している新株予約権の権利行使がおこなわれること等により、今後修正される可能性があります。

附属明細表
有価証券明細表
第71期（平成22年12月31日）
株式

		銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	芙蓉総合リース(株)	4,208,200	11,097,023
		東日本建設業保証(株)	200,000	3,513,270
		(株)鶴屋百貨店	38,000	3,496,000
		NK S Jホールディングス(株)	4,504,500	2,641,123
		沖電気工業(株) A種優先株式	2,500	2,500,000
		東京海上ホールディングス(株)	876,000	2,138,692
		シチズンホールディングス(株)	3,718,694	2,055,917
		大日本印刷(株)	1,801,817	1,978,485
		東京建物(株)	4,507,411	1,632,313
		安田不動産(株)	150,000	1,052,122
		東武鉄道(株)	2,040,000	929,362
		みずほインベスターズ証券(株)	9,591,318	823,510
		テルモ(株)	169,325	780,386
		みずほ信託銀行(株)	9,500,000	773,585
		(株)クレハ	1,206,000	592,435
		(株)大気社	400,029	578,365
		帝国ピストンリング(株)	673,196	541,283
		オカモト(株)	1,517,000	523,440
		安田倉庫(株)	963,400	463,347
		丸国証券(株)	1,368,000	422,232
		帝国繊維(株)	795,000	417,605
		(株)ニチビ	177,900	382,726
		みずほキャピタル(株)	2,485	358,457
		日本精工(株)	476,000	352,739
		ヤマトホールディングス(株)	300,000	342,672
		住友商事(株)	290,000	338,705
		新日本製鐵(株)	965,000	283,430
(株)日清製粉グループ本社	230,500	241,619		
(株)南日本銀行	1,216,994	233,078		
千秋オフィスサービス(株)	7,600	203,452		
松井建設(株)	605,000	197,865		

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	ホシデン(株)	200,000	190,210
		太平洋セメント(株)	1,689,000	188,120
		(株)みちのく銀行	1,150,000	182,079
		沖電気工業(株)	2,448,684	174,101
		(株)テーオーシー	500,500	174,008
		リケンテクノス(株)	667,370	173,195
		芙蓉観光(株)	30,000	148,873
		その他(48銘柄)	5,063,483	1,292,352
		計	64,250,906	44,408,193

債券

		銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	大成建設(株)第1回取得条項付無担保 転換社債型新株予約権付社債	2,000,000	2,300,800
		計	2,000,000	2,300,800

その他

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
営業投資有 価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) ソクラテス特定目的会社	14,582	1,458,200
		小計	14,582	1,458,200
投資有価証券	その他 有価証券	(貸付債権信託受益権) S C G 19特定目的会社	-	5,000,000
		(匿名組合出資) アトラスインベストメント合同会社	-	2,967,938
		(匿名組合出資) コマ・シャルインベストメント 合同会社	-	542,028
		(匿名組合出資) サピロス・キャピタル(有)	-	360,510
		(投資事業有限責任組合出資) みずほキャピタル第3号 投資事業有限責任組合	6	213,356
		(匿名組合出資) 合同会社S B F - 2	-	173,075
		(匿名組合出資) (株)みのり	-	165,853
		(匿名組合出資) コトーネ・キャピタル(有)	-	152,859
		小計	6	9,575,622
		計	14,588	11,033,822

第72期（平成23年12月31日）

株式

		銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他 有価証券	芙蓉総合リース(株)	4,208,200	11,214,642
		東日本建設業保証(株)	200,000	3,513,270
		(株)鶴屋百貨店	38,000	3,496,000
		沖電気工業(株) A種優先株式	2,500	2,500,000
		N K S J ホールディングス(株)	1,126,125	1,714,288
		東京海上ホールディングス(株)	876,000	1,550,099
		大日本印刷(株)	1,801,817	1,354,281
		シチズンホールディングス(株)	2,828,694	1,259,589
		(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,138	1,091,068
		安田不動産(株)	150,000	1,052,122
		東京建物(株)	4,507,411	1,047,657
		東武鉄道(株)	2,040,000	789,092
		(株)大気社	400,029	665,532
		T P R(株)	673,196	588,245
		オカモト(株)	1,517,000	470,922
		安田倉庫(株)	963,400	450,553
		丸国証券(株)	1,368,000	422,232
		帝国繊維(株)	795,000	403,065
		(株)ニチビ	177,900	382,726
		ヤマトホールディングス(株)	300,000	378,186
		みずほキャピタル(株)	2,485	358,457
		(株)クレハ	987,000	357,481
		テルモ(株)	72,725	273,064
		日本精工(株)	476,000	239,746
		(株)日清製粉グループ本社	230,500	213,980
		(株)南日本銀行	1,216,994	190,082
		松井建設(株)	605,000	185,995
		(株)テーオーシー	500,500	172,722
		沖電気工業(株)	2,448,684	166,755
		(株)みちのく銀行	1,150,000	166,750
芙蓉観光(株)	30,000	148,873		

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	ダイダシ(株)	262,000	135,016
		その他(43銘柄)	4,912,747	1,229,930
計			47,369,045	38,182,433

債券

		銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	大成建設(株)第1回取得条項付無担保 転換社債型新株予約権付社債	2,000,000	2,172,600
計			2,000,000	2,172,600

その他

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	(貸付債権信託受益権) S C G 19特定目的会社	-	5,000,000
		(匿名組合出資) アトラスインベストメント合同会社	-	2,785,451
		(匿名組合出資) 合同会社吉祥寺Y C Mファンディング	-	1,050,000
		(匿名組合出資) コマーシャルインベストメント 合同会社	-	542,028
		(匿名組合出資) サピロス・キャピタル(有)	-	337,885
		(投資事業有限責任組合出資) みずほキャピタル第3号 投資事業有限責任組合	6	248,815
		(匿名組合出資) コトーネ・キャピタル(有)	-	151,523
		(匿名組合出資) (株みのり)	-	146,633
計			6	10,262,338

有形固定資産等明細表

第71期（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	74,869,481	25,242,560	3,039,613 (511,172)	97,072,428	35,714,444	3,287,790	61,357,984
構築物	775,691	579,438	45,030 (1,305)	1,310,099	477,648	128,202	832,450
機械及び装置	188,971	385,894	8,214 (8,214)	566,652	172,833	102,389	393,818
車両運搬具	27,885	-	-	27,885	20,747	3,875	7,137
工具、器具及び備品	705,158	78,658	67,734 (2,803)	716,083	569,568	64,903	146,515
土地	185,472,089	54,393,414	6,861,613 (5,005,071)	233,003,890	-	-	233,003,890
建設仮勘定	6,944,984	16,326,755	16,732,923	6,538,816	-	-	6,538,816
有形固定資産計	268,984,263	97,006,721	26,755,129 (5,528,566)	339,235,855	36,955,242	3,587,161	302,280,613
無形固定資産							
のれん	1,015,923	-	1,015,923 (725)	-	-	85,037	-
借地権	19,112,656	356,870	1,511,606 (1,511,606)	17,957,921	17,599	8,447	17,940,322
ソフトウエア	786,856	540,160	155,470	1,171,546	532,099	189,696	639,447
その他	433,631	151,772	556,292	29,112	1,352	1,293	27,759
無形固定資産計	21,349,068	1,048,804	3,239,293 (1,512,331)	19,158,580	551,051	284,476	18,607,528
長期前払費用	288,240	249,000	30,050	507,190	1,556	669	505,634

(注) 1. 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次の通りであります。

建物（増加）・・・ヒューリック神戸ビル、ヒューリック蛸殻町ビル、ヒューリック難波ビル等の購入、虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麹町ビル、ヒューリック両国ビル、ヒューリック荏原、ヒューリックコート元代々木、ヒューリックレジデンス茗荷谷及びヒューリックレジデンス草加等の竣工ほか。

土地（増加）・・・ヒューリック難波ビル、ヒューリック神戸ビル、第一田村町ビル、自由が丘富士ビル、ヒューリック蛸殻町ビル、住友生命調布ビル及びスターホテル横浜等の購入。

建設仮勘定（増加）・・・数寄屋橋富士ビル、虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麹町ビル、ヒューリック荏原、ヒューリック両国ビル、ヒューリックレジデンス茗荷谷、ヒューリックコート元代々木及び雪ヶ谷家庭寮等の建替工事に伴う工事費支払ほか。

建物（減少）・・・大伝馬町ビル、第二大伝馬町ビル、荻窪富士ビル及び雷門Fビル等の除却。

土地（減少）・・・千里山家庭寮の売却。

建設仮勘定（減少）・・・虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麹町ビル、ヒューリック両国ビル、ヒューリック荏原、ヒューリックコート元代々木及びヒューリックレジデンス茗荷谷等の竣工。

のれん（減少）・・・吸収分割によるヒューリック保険サービス株式会社への承継。

2. 当期増加額には、千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社との合併による増加額が次の通り含まれております。

建物4,966,820千円、構築物132,083千円、機械及び装置24,557千円、工具、器具及び備品32,593千円、土地39,130,274千円、借地権356,870千円、その他無形固定資産58千円

3. 「当期減少額」欄の（ ）内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4. 有形固定資産の当期償却額には、租税特別措置法による特別償却額15,754千円（税法限度内の金額）を含んでおります。

第72期（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
建物	97,072,428	15,608,511	424,726 (55,169)	112,256,214	40,058,217	4,431,295	72,197,996
構築物	1,310,099	376,252	8,067 (570)	1,678,285	652,223	179,038	1,026,061
機械及び装置	566,652	266,462	-	833,114	338,262	165,428	494,852
車両運搬具	27,885	-	-	27,885	23,093	2,345	4,791
工具、器具及び備品	716,083	96,488	20,111 (320)	792,459	636,858	72,564	155,601
土地	233,003,890	6,283,975	-	239,287,865	-	-	239,287,865
リース資産	-	6,500	-	6,500	902	902	5,597
建設仮勘定	6,538,816	9,856,296	11,426,209	4,968,903	-	-	4,968,903
有形固定資産計	339,235,855	32,494,486	11,879,114 (56,060)	359,851,227	41,709,558	4,851,575	318,141,668
無形固定資産							
借地権	17,957,921	951,747	655,181 (655,181)	18,254,487	26,047	8,447	18,228,440
ソフトウェア	1,171,546	84,512	-	1,256,059	749,139	217,040	506,920
その他	29,112	40,928	29,784	40,255	3,036	1,683	37,218
無形固定資産計	19,158,580	1,077,187	684,966 (655,181)	19,550,802	778,222	227,171	18,772,579
長期前払費用	507,190	446,247	86,760	866,677	23,157	21,601	843,519

(注) 1. 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次の通りであります。

建物(増加)・・・ヒューリック大井町駅前ビル2号棟等の購入、ヒューリック銀座数寄屋橋ビル、ヒューリックコート雪が谷、ヒューリックレジデンス千里山、グランダ大森山王等の竣工、有栖川ヒルズの販売用不動産からの振替ほか。

土地(増加)・・・ヒューリック大井町駅前ビル2号棟等の購入。

建設仮勘定(増加)・経堂家庭寮、ヒューリックレジデンス千里山、ヒューリック銀座数寄屋橋ビル、ヒューリックコート雪が谷、雷門Fビル、大伝馬町ビル・第二大伝馬町ビル、ヒューリック荻窪ビル等の建替工事に伴う工事費支払ほか。

建設仮勘定(減少)・ヒューリック銀座数寄屋橋ビル、ヒューリックコート雪が谷、ヒューリックレジデンス千里山、グランダ大森山王、ヒューリック荻窪ビル等の竣工。

2. 当期減少額欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

3. 有形固定資産の当期償却額には、租税特別措置法による特別償却額23,706千円(税法限度内の金額)を含んでおります。

引当金明細表

第71期(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	9,855	7,759	-	9,855	7,759
賞与引当金	33,200	24,600	33,200	4,900	19,700
役員賞与引当金	33,400	34,200	33,400	3,300	30,900

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、吸収分割によるヒューリック保険サービス株式会社への承継額(1,448千円)及び洗替による戻入額であります。

2. 賞与引当金及び役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、吸収分割によるヒューリック保険サービス株式会社への承継額であります。

第72期(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	7,759	50	-	7,759	50
賞与引当金	19,700	30,550	19,700	-	30,550
役員賞与引当金	30,900	43,450	30,900	-	43,450

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

(イ) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	138
預金	
普通預金	6,493,328
定期預金	1,000,000
別段預金	5,020
小計	7,498,349
合計	7,498,487

(ロ) 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
都市再開発インベストメント合同会社	301,262
(有)栄3丁目インベストメント	287,207
大成有楽不動産販売(株)	62,191
コマーシャルインベストメント合同会社	43,304
仙台一番町開発特定目的会社	19,425
その他	57,381
合計	770,773

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日) (A) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 366
459,458	8,732,406	8,421,092	770,773	91.61	25

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

(ハ) 販売用不動産

地域別	摘要	面積(m ²)	金額(千円)
東北地区	土地	4,148.18	410,084
	建物等	3,628.01	474,855
関東地区(注)	土地・借地権	23,815.70	24,958,533
	建物等	88,102.24	11,678,851
中部地区	土地	3,439.46	2,001,220
	建物等	16,780.82	3,221,168
近畿地区(注)	土地	586.91	1,076,066
	建物等	4,622.44	413,533
中国・四国地区	土地	2,370.33	2,711,160
	建物等	18,178.32	1,207,038
九州地区	土地	3,175.68	2,981,905
	建物等	24,385.41	1,666,331
合計		193,233.50	52,800,750

(注) 共同事業物件における当社持分相当の面積及び金額を含んでおります。

(二) 貯蔵品

品目	金額(千円)
パンフレット	18,647
商品券等	1,350
収入印紙	543
郵便切手等	119
Suica等	28
合計	20,688

流動負債

1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	21,106,000
(株)みずほコーポレート銀行	11,399,000
芙蓉総合リース(株)	10,000,000
三井住友信託銀行(株)	8,060,000
(株)三井住友銀行	6,268,000
その他	45,182,258
合計	102,015,258

固定負債

(イ) 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	58,088,000
(株)三井住友銀行	29,460,000
みずほ信託銀行(株)	28,980,000
(株)日本政策投資銀行	22,552,000
明治安田生命保険(相)	11,319,000
その他	131,644,058
合計	282,043,058

(ロ) 長期預り保証金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	19,456,752
(株)ヤマダ電機	1,263,008
(株)東横イン	867,157
(株)大塚家具	624,120
東京電力(株)	614,319
その他	16,056,650
合計	38,882,008

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 - 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告 (http://www.hulic.co.jp) ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しておこないます。
株主に対する特典	毎年12月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主のうち、300株以上を保有する株主に対し、一律3,000円相当のカatalogギフトを贈呈いたします。

(注) 当社定款の定めにより、当会社の株主は、その有する単元未満株式について、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利、株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第82期）（自平成23年1月1日至平成23年12月31日）平成24年3月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成24年3月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第83期第1四半期）（自平成24年1月1日至平成24年3月31日）平成24年5月11日関東財務局長に提出

（第83期第2四半期）（自平成24年4月1日至平成24年6月30日）平成24年8月10日関東財務局長に提出

（第83期第3四半期）（自平成24年7月1日至平成24年9月30日）平成24年11月13日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

平成24年11月16日関東財務局長に提出

（第83期第3四半期）（自平成24年7月1日至平成24年9月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(5) 臨時報告書

平成24年3月30日関東財務局長に提出

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

平成24年6月18日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（ストック・オプションとしての新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年6月25日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年7月2日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年7月2日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年10月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年12月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2（子会社取得）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成25年1月11日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

(6) 発行登録書（社債）及びその添付書類

平成24年7月3日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

平成24年7月4日関東財務局長に提出

平成24年8月10日関東財務局長に提出

平成24年10月29日関東財務局長に提出

平成24年11月13日関東財務局長に提出

平成24年11月16日関東財務局長に提出

平成24年12月19日関東財務局長に提出

平成25年1月11日関東財務局長に提出

(8) 有価証券届出書及びその添付書類

有価証券届出書（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し）及びその添付書類

平成24年11月27日関東財務局長に提出

有価証券届出書（その他の者に対する割当）及びその添付書類

平成24年11月27日関東財務局長に提出

(9) 有価証券届出書の訂正届出書

平成24年12月5日関東財務局長に提出

平成24年11月27日提出の有価証券届出書（一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し）に係る訂正届出書であります。

平成24年12月5日関東財務局長に提出

平成24年11月27日提出の有価証券届出書（その他の者に対する割当）に係る訂正届出書であります。

平成24年12月19日関東財務局長に提出

平成24年11月27日提出の有価証券届出書（その他の者に対する割当）及び平成24年12月5日提出の有価証券届出書（その他の者に対する割当）の訂正届出書に係る訂正届出書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年3月19日

ヒューリック株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅原 和 信 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原 田 昌 平 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社及び連結子会社の平成24年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

会計方針の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は、従来、有形固定資産の減価償却方法について、主として定率法によっていたが、当連結会計年度より定額法に変更している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の事項

会社の平成23年12月31日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して平成24年3月26日付けで無限定適正意見を表明している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ヒューリック株式会社の平成24年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、ヒューリック株式会社が平成24年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成23年3月16日

ヒューリック株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅原 和 信 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 茂木 哲也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成22年1月1日から平成22年12月31日までの第71期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の平成22年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社の全株式を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年7月1日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結した。

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

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成24年 3月16日

ヒューリック株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅原 和 信 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌 平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成23年1月1日から平成23年12月31日までの第72期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の平成23年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成24年2月2日開催の取締役会において、昭栄株式会社を吸収合併存続会社、会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併に関する契約を締結することを決議し、同日付で合併契約を締結した。

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

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年3月19日

ヒューリック株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 菅原 和 信 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌 平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの第83期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の平成24年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

その他の事項

会社の平成23年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成24年3月26日付けで無限定適正意見を表明している。

利害関係

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

以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。