

【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26年3月17日
【事業年度】	第84期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
【会社名】	ヒューリック株式会社
【英訳名】	Hulic Co.,Ltd.
【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)

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	第80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	15,610,081	13,979,278	11,656,214	-	-
営業収益 (千円)	-	-	-	94,319,764	108,444,669
経常利益 (千円)	2,293,329	3,218,127	1,568,875	20,033,163	25,983,242
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	7,072,846	1,970,473	9,768,463	11,487,640	15,970,595
包括利益 (千円)	-	-	17,179,546	12,005,162	29,978,310
純資産額 (千円)	40,859,666	41,790,643	24,153,142	149,895,574	177,280,769
総資産額 (千円)	256,251,528	221,748,078	165,613,536	637,919,846	720,344,071
1株当たり純資産額 (円)	1,016.73	1,039.37	600.92	251.74	297.24
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)	176.41	49.15	243.62	22.31	27.01
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	47.19	-	22.28	26.94
自己資本比率 (%)	15.91	18.79	14.55	23.2	24.4
自己資本利益率 (%)	15.70	4.78	29.71	9.1	9.8
株価収益率 (倍)	-	15.08	-	26.1	57.5
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,136,259	4,361,176	6,641,988	8,472,518	11,114,673
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	75,503	25,689,331	33,730,114	30,554,631	49,548,662
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,520,774	36,333,896	33,746,028	20,854,877	42,841,610
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	18,022,195	11,738,806	18,364,881	12,164,079	16,600,677
従業員数 (人)	229	51	40	429	461
(外、平均臨時従業員数)	(42)	(7)	(6)	(47)	(107)

(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、第83期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	第80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
売上高 (千円)	10,125,236	10,370,993	-	-	-
営業収益 (千円)	-	-	9,487,682	53,918,736	90,850,316
経常利益 (千円)	3,321,337	3,264,104	995,449	9,974,430	25,401,664
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	7,667,008	2,233,869	9,824,193	3,551,094	10,513,077
資本金 (千円)	8,203,700	8,203,700	8,207,089	21,951,495	22,205,106
発行済株式総数 (株)	41,322,282	41,322,282	41,330,382	594,095,271	595,731,471
純資産額 (千円)	40,384,784	41,572,216	24,401,557	149,440,781	169,914,757
総資産額 (千円)	201,581,388	219,331,447	163,403,574	623,385,627	700,720,181
1株当たり純資産額 (円)	1,004.88	1,033.92	607.11	252.06	285.81
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	10.00 (10.00)	10.00 (5.00)	5.00 (5.00)	2.50 (-)	6.50 (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)	191.23	55.72	245.01	12.18	17.70
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	53.49	-	12.15	17.66
自己資本比率 (%)	19.99	18.90	14.89	23.9	24.2
自己資本利益率 (%)	17.09	5.47	29.79	4.0	6.5
株価収益率 (倍)	-	13.30	-	47.8	87.8
配当性向 (%)	-	17.95	-	20.5	36.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	54 (7)	51 (7)	40 (6)	129 (12)	125 (30)

(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、第83期より取得原価に算入する方法に変更したため、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、第83期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、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、第83期より「営業外収益」に計上する方法に変更したため、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. 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、第83期においては、「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日開催の定時株主総会で決議のものであります。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1株当たり中間配当額は6円であります。
9. 第84期の1株当たり配当額6.5円のうち、期末配当4円については、平成26年3月20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。

2【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25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
昭和32年6月	日本橋富士ビル取得（区分所有）
昭和33年9月	損害保険代理店業務を開始
昭和35年1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6月	福岡富士ビル（現ヒューリック福岡ビル）竣工
昭和35年10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40年3月	大阪富士ビル（現ヒューリック大阪ビル）竣工
昭和40年11月	本社を日本橋富士ビルへ移転
昭和41年8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
昭和49年4月	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 札幌富士ビル（現ヒューリック札幌ビル）竣工 銀座富士ビル（現ヒューリック銀座ビル）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（現ヒューリック銀座ビル）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㈱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㈱に会社分割
平成22年7月	千秋商事㈱及び芙蓉総合開発㈱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㈱設立（現連結子会社）
平成23年7月	千秋オフィスサービス㈱（現ヒューリックオフィスサービス㈱）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㈱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㈱と合併
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
平成25年4月	ヒューリックリートマネジメント㈱設立（現連結子会社）
平成25年11月	ヒューリックリート投資法人設立

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12社（連結子会社10社、非連結子会社2社）及び関連会社12社（持分法適用関連会社9社、持分法非適用関連会社3社）より構成されており、「不動産事業」、「保険事業」及び「その他」を営んでおります。

「不動産事業」では、安定的で効率的な収益構造を確立している不動産賃貸業務、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業や不動産開発・分譲業務、不動産の短期取得・転売をおこなうウェアハウジング業務、不動産の購入や売却に係る助言等を担うアセットマネジメント業務等があり、「保険事業」では生損保の保険代理店業務、「その他」では建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっております。

当社グループが営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付け及びセグメントとの関係は以下の通りであり、次の3区分は、「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67万㎡となっております。この賃貸資産ポートフォリオを有効に活用し収益力の一層の強化をはかるため、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、効率的・安定的な賃貸収入を得ると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、ヒューリックレジデンス西大井、サニーライフ船橋、グランダ学芸大学、アリア代々木上原、ホスピタルメント武蔵野等が竣工し、満室状態で稼動しております。

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

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

その他、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、今後、マーケットの拡大が予想されるシニア向けビジネスにも、組織を強化して取り組んでおります。

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

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

その他

当社の連結子会社ヒューリックビルマネジメント株式会社及び持分法適用関連会社2社では、賃貸不動産に関連する業務としてビル管理業務、警備業務、ビル清掃業務をおこなっております。

(2) 保険事業

当社の連結子会社ヒューリック保険サービス株式会社は、損害保険会社20社及び生命保険会社19社と代理店契約を締結し、火災保険・自動車保険等の損害保険代理店業務、定期保険・養老保険等の生命保険及び医療保険等の募集業務をおこなっております。また、保険代理店業務に関連する集金代行業務をおこなっております。

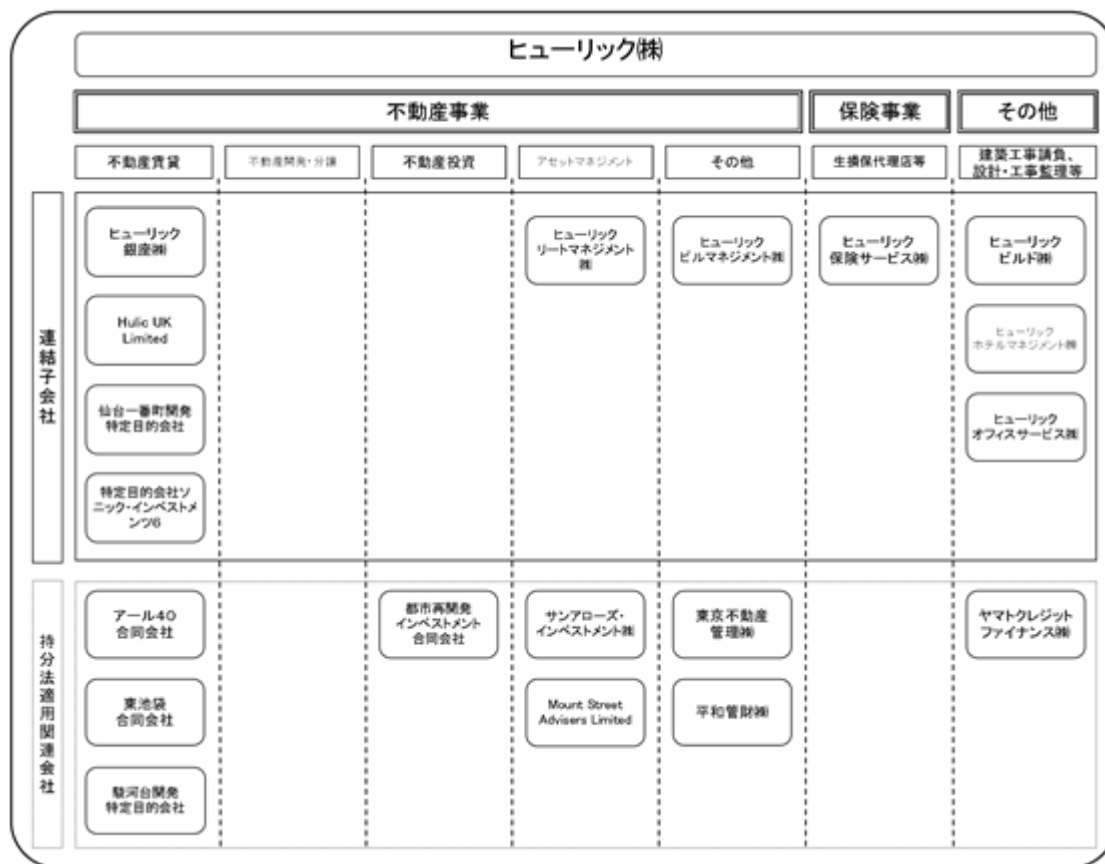
保険事業は法人マーケットに重点を置いた営業を展開しておりますが、個人顧客にも「お客さま第一」のきめ細やかなサービスを提供し、法・個人のバランスのとれた営業基盤を築いております。

(3) その他

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

以上の事項を系統図に示すと次の通りであります。

[事業系統図]



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2名。
ヒューリックリートマネジメント(株)	東京都中央区	200,000	不動産事業	100.0	当社から事務所を賃借。
ヒューリック銀座(株)	東京都中央区	5,000	不動産事業	100.0	役員の兼任1名。
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
特定目的会社ソニック・インベストメント6 (注)2	東京都千代田区	3,180,000	不動産事業	100.0	当社の優先出資等の金額 3,523,351千円
(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。
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。
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)	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	1,500,000	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【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25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	142 (10)
保険事業	157 (35)
報告セグメント計	299 (45)
その他	109 (34)
全社(共通)	53 (28)
合計	461 (107)

- (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。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
125 (30)	42歳8ヶ月	5年10ヶ月	11,204,105

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	79 (4)
保険事業	- (-)
報告セグメント計	79 (4)
その他	- (-)
全社(共通)	46 (26)
合計	125 (30)

- (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. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 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日付で旧ヒューリック株式会社と合併いたしました。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、前連結会計年度の連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみ平成24年1月1日～平成24年6月30日の連結業績に、当社の平成24年7月1日～平成24年12月31日の連結業績を合算したものとなっております。「(1)業績」及び「(2)キャッシュ・フローの状況」における分析内容は当該数値との比較となっております。

(1)業績

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

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

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

その結果、当連結会計年度の連結業績は、営業収益は108,444百万円(前期比14,124百万円、14.9%増)、営業利益29,114百万円(前期比6,543百万円、28.9%増)、経常利益25,983百万円(前期比5,950百万円、29.7%増)、当期純利益15,970百万円(前期比4,482百万円、39.0%増)となりました。

また、単体業績につきましては、営業収益が90,850百万円(前期比36,931百万円、68.4%増)、営業利益26,707百万円(前期比13,393百万円、100.5%増)、経常利益25,401百万円(前期比15,427百万円、154.6%増)、当期純利益10,513百万円(前期比6,961百万円、196.0%増)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67万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。当社のビジネスモデルをより強固なものにすべく、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替を進めることを引き続き最大の経営課題として取り組んでおります。

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

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

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

当社は、将来にわたる収益力強化の観点から、優良な新規物件の選別取得を進めておりますが、当連結会計年度におきましては、ヒューリック神谷町ビル(旧神谷町セントラルプレイス)(東京都港区)(一部は販売用不動産として取得)、ヴィクトリアアワードロップ(東京都千代田区)、エスペラル城東(大阪市城東区)、ヒューリック渋谷宇田川町ビル(東京都渋谷区)を取得いたしました。また、調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業(東京都調布市)についても順調に進行しております。

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

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

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行し、竣工物件や取得物件、平成24年7月1日の合併により承継した物件による賃料収入に増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことから、営業収益は96,066

百万円(前期比11,498百万円、13.5%増)、営業利益は31,448百万円(前期比6,332百万円、25.2%増)となりました。

(保険事業)

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

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

(その他)

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社による当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社であるヒューリックオフィスサービス株式会社による給食業務の受託事業等が寄与した結果、営業収益は12,060百万円(前期比1,285百万円、11.9%増)、営業利益は655百万円(前期比155百万円、31.2%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動により11,114百万円増加し、投資活動により49,548百万円減少し、財務活動において42,841百万円増加し、当連結会計年度末には16,600百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは11,114百万円の収入(前期比2,642百万円)となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入をベースに税金等調整前当期純利益26,030百万円、減価償却費が6,873百万円及び預り保証金の増加額が3,231百万円あった一方、たな卸資産の増加額14,080百万円、営業投資有価証券の増加額5,154百万円及び法人税等の支払額7,972百万円があったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは49,548百万円の支出(前期比 18,994百万円)となりました。これは主に、将来にわたる収益力強化の観点から建替を積極的に進めるとともに優良な新規物件の取得をおこなったためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは42,841百万円の収入(前期比21,986百万円)となりました。これは主に、積極的な投資等を支えるために、資金調達をおこなったためであります。

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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	前期比(%)
不動産事業 (千円)	96,066,587	13.5
保険事業 (千円)	2,631,287	8.8
その他 (千円)	12,060,407	11.9
調整額 (千円)	2,313,613	-
合計 (千円)	108,444,669	14.9

(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. 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	
	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	23,077,007	21.2
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】

(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

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

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

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

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

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25年12月期末時点での総借入は3,718億円となっております（うち43億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。主要な建替物件につきましては、今期は5物件が竣工し、来期についても都心の好立地物件を始め6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、ポートフォリオの拡大に合わせて、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

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

今後も、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、所有不動産以外の新規開発事業、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、今後マーケットの拡大が予想されるシニア層向けビジネス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。

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

(1) 当社グループの事業に関するリスク

不動産賃貸事業に関するリスク

当社グループは不動産事業を主たる業務として営んでおりますが、このうち企業向けオフィスビルの賃貸が収益の過半を占めております。一般的にテナント企業の不動産賃貸物件に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループのテナントは長期安定したテナントが多く、過去の推移からも賃料の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及び可能性があります。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っては、物件の収益の安定性や成長性について専門的な見地から十分に検討を重ねたうえで投資判断をおこなっておりますが、顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向等、種々の変化によって、当初想定していた通りの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

その他、不動産事業に付随するリスク

a アスベスト対策等について

当社グループが保有・管理する賃貸物件について、労働安全衛生法施行令の改正に伴い、吹き付けアスベストの調査を実施し、全て措置済であります。しかしながら、当社グループが予期しない形でアスベストの使用が発覚し、その処理のための費用負担が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、アスベスト以外にも身体に害を与えるとされる建築材料が将来新たに指定され、それらの処理義務が当社グループに課せられた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

b 土壌汚染等の対策について

土壌汚染対策法（平成15年2月15日施行）により、土地の所有者等は同法に規定する特定有害物質による土壌の汚染の状況についての調査・報告や、汚染の除去等の措置を、命ぜられることがあります。

当社グループが保有・管理する賃貸物件については、現時点土壌汚染物質の問題は発生してはおりませんが、近隣地域から汚染物質が流入する等の問題が発生した場合や、新たな汚染物質が指定される等、当社グループが予期しない形で土壌汚染対策が求められた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

c その他不動産事業固有のリスク

当社グループでは、各種設備について、法定の点検のみならず定期的な保守点検を実施し、また、小規模修繕の状況を注視するなど、資産の保全と安全の確保に、日頃より万全の注意を払っております。

しかしながら、資産の劣化・毀損が予期せぬ時期に予期せぬ規模で起こった場合、その対策にあたるため、当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存に関するリスク

当社グループは、平成25年12月期末現在で462,036百万円の有利子負債残高を有しております。また、今後も既存不動産の建替等をおこなうにあたっては、借入等にて資金手当てをおこなうことも予定していることから、有利子負債残高は今後の事業拡大にあたって更に増加する可能性があります。これに対しては、外部格付けを取得し、その維持・向上をはかることにより財務統制をおこなっております。

しかしながら、金融環境の変化等の状況によっては、当社グループが望む条件での資金調達が十分におこなえず、今後の当社グループの事業計画等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、既存の長期借入金については、約99%を固定金利としており、大半の借入金については将来の金利変動リスクをヘッジする施策を講じております。しかしながら、将来において金利が急速かつ大幅に上昇した場合、また、固定金利借入の借り換え時の金利情勢によっては、資金調達コストの増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

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

自然災害、人災等によるリスク

地震を中心とした自然災害、テロその他の人災の発生に対しては、「事業継続基本計画」を設けておりますが、当社グループが所有する資産に毀損等があった場合、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また、所有する資産の価値が低下する可能性があります。特に地震対策として、旧建築基準法下の物件について、旧来の保有物件に関しては耐震補強工事を完了し、新規取得物件についても順次対応をしておりますが、当社の保有・管理する物件が首都圏に集中し、オフィス・店舗用賃貸物件のうち約7割が東京23区内という立地であることから、想定を超える規模の東京直下型地震などのこの地域における甚大な災害により、当社グループの資産に予期せぬ毀損等が発生した場合、当社グループの業績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25年12月期末現在で101,601百万円(うち、上場株式49,785百万円(総資産の6.9%))となっております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時の資金ALM委員会を開催して相場動向の影響と対応の検討をおこなっております。

しかしながら、想定以上に株価が下落した株価低迷が長期化する場合には、評価損の計上等を通じ当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

《投資有価証券残高の推移》

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

法的規制等変更リスク

当社グループの事業である不動産・建築及び保険等に関する法的規制あるいは税制について、今後、改廃、または新たな規制が制定されることで、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

情報セキュリティ管理に関するリスク

当社グループは保険代理店業務を中心に、多数の法人・個人のお客さまの情報を保有しているほか、当社グループ自体の様々な経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報の管理については、コンプライアンス委員会の統制のもと、情報セキュリティポリシーを始めとする情報関連諸規程とにより、運用管理をおこなっております。更に役員員に対する教育・研修等により情報管理の重要性を周知徹底し、システム上のセキュリティ対策等もおこなっております。

しかしながら、これらの対策にもかかわらず、不可抗力のシステムトラブル、内部・外部の要因により、重要な情報が流出した場合には、当社グループの信用低下、補償コストの発生等、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) みずほフィナンシャルグループ（以下、「みずほFG」）との関係について

みずほFGとの資本関係について

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

みずほFGとの取引関係について

(不動産賃貸)

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

《営業収益に占めるみずほFGの比率の推移》

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

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

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

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25年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者19名のうち10名、当社の全従業員125名のうち23名(役員に準ずる者を除く)はみずほ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日付の旧ヒューリック株式会社との合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、前連結会計年度の財政状態については、合併直前の旧昭栄株式会社の個別財務諸表上の資産・負債を時価評価した上で、旧ヒューリック株式会社の連結貸借対照表に引き継いでおり、前連結会計年度の連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみ平成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、前事業年度の個別財政状態については、旧昭栄株式会社の個別貸借対照表に、合併直前の適正な帳簿価額により計上された旧ヒューリック株式会社の個別財務諸表上の資産・負債を引き継いでおり、前事業年度の個別業績については、旧昭栄株式会社のみ平成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、前連結会計年度における合併後の連結業績と連結財政状態を個別業績・個別財政状態と比較することが難しくなっております。IRにより正しいご理解を得られるよう努めてまいりますが、これらの比較により誤った認識を持たれた場合、当社の株価あるいは事業遂行に悪影響が生じる可能性があります。

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

(過去の旧昭栄株式会社の連結経営指標等)

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

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第80期及び第82期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(過去の旧ヒューリック株式会社の連結経営指標等)

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

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額について、第69期から第72期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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

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

主な項目の増減は以下の通りであります。

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

(負債)

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

当社グループの借入金残高は371,840百万円となっておりますが、このうち特別目的会社（SPC）のノンリコースローンが4,350百万円含まれております。金融機関からの資金調達については、高い収益力を背景として安定的に低コストで調達をおこなっております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、177,280百万円となり、対前期末比27,385百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、156,708百万円となり、対前期末比で13,449百万円増加いたしました。これは当期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少等によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、19,299百万円となり、対前期末比で13,934百万円増加いたしました。これは主に株式市況の回復により上場株式の含み益が18,741百万円増加したことにより、その他有価証券評価差額金が増加したことによるものであります。

(2) 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、108,444百万円となり、対前期比で14,124百万円増加いたしました。これは竣工物件や取得物件、平成24年7月1日の合併により承継した物件による賃料収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、29,114百万円となり、対前期比で6,543百万円増加いたしました。これは物件の竣工、取得及び合併による不動産賃貸収入の増加、販売用不動産の売却益の増加によるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、25,983百万円となり、対前期比で5,950百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加があったものの、持分法による投資利益が投資損失になったこと等により営業外収益が減少し、支払利息の増加等により営業外費用が増加したことによるものであります。

(当期純利益)

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

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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資の総額は66,802百万円であります。

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、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㈱	ヒューリック浅草橋ビル (東京都台東区)(注)1	オフィス・店舗	鉄骨造 地上12階 地下2階 土地 [2,912.30] 延床面積 19,635.57㎡
	ヒューリックレジデンス西大井 (東京都品川区)(注)2	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 2,983.28㎡
	サニーライフ船橋 (千葉県船橋市)(注)2	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 6,249.63㎡
	グランダ学芸大学 (東京都目黒区)(注)2	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 2,803.79㎡
	ヒューリック神谷町ビル (東京都港区)(注)3	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階 土地面積 4,337.71㎡ 延床面積 24,476.08㎡
	ヴィクトリアアワードロブ (東京都千代田区)(注)4	オフィス・店舗	鉄骨造 地上8階 土地面積 535.76㎡ 延床面積 3,907.34㎡
	アリア代々木上原 (東京都渋谷区)(注)2	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 1,968.58㎡
	エスペラル城東 (大阪市城東区)(注)4	住居	鉄筋コンクリート造 地上10階 土地 4,886.96㎡ 延床面積 14,252.22㎡
	ホスピタルメント武蔵野 (東京都武蔵野市)(注)2	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 4,458.69㎡
	ヒューリック渋谷宇田川町ビル (東京都渋谷区)(注)5	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階他 土地 1,700.67㎡ 延床面積 12,319.76㎡
	永田町ほっかいどうスクエア (東京都千代田区)(注)6	オフィス・店舗	鉄骨造 地上8階 地下1階 土地 [856.53] 延床面積 4,075.36㎡

(注)1. PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業で竣工した物件であります。なお、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. 建替物件の完成によるものであります。

3. 連結子会社以外から信託受益権で取得し、一部は販売用不動産としており、固定資産に係る土地面積及び延床面積を表記しております。

4. 連結子会社以外から信託受益権で取得いたしました。

5. 連結子会社以外から建物及び土地の一部を信託受益権で取得いたしました。設備の内容・規模については全体、土地及び延床面積は当社持分面積を表記しております。

6. PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業で、当社を含む3社の開発事業者による共同事業により、竣工した物件であります。設備の内容・規模については全体、土地及び延床面積については、当社持分面積を表記しております。なお、土地面積の[]書きは、外数で借地面積であります。

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)	東京虎ノ門ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 延床面積 4,083.56㎡	157,695
	新大久保家庭寮 (東京都新宿区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上6階 延床面積 6,078.55㎡	329,877
	柏木寮 (東京都新宿区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階 延床面積 3,419.48㎡	93,612
	石神井家庭寮 (東京都練馬区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階他(注) 延床面積 2,452.70㎡	92,197
	柴崎寮 (東京都調布市)	住居	鉄筋コンクリート造 地上2階 地下1階 延床面積 2,022.78㎡	75,028
	浅草橋富士ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上6階 地下1階 延床面積 2,785.31㎡	266,166

(注) 建物が複数棟あることを表記しております。

当連結会計年度において、不動産ポートフォリオ戦略の一環として、不動産事業に係る以下の設備を売却いたしました。

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)	東横イン中部国際空港 (愛知県常滑市)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 土地 [10,464.62㎡] (注) 延床面積 41,799.33㎡	1,988,275
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)	その他	鉄骨造 地上6階 土地 17,457.79㎡ 延床面積 69,400.42㎡	6,364,972

(注) 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。

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)	ヒューリック九段ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	土地 3,351.07㎡
	ヒューリック高田馬場ビル (東京都豊島区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 土地 1,952.77㎡ 延床面積 8,090.38㎡
	ヒューリック蛸殻町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 土地 683.17㎡ 延床面積 4,696.99㎡
	ヒューリック神田橋ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階 土地 424.99㎡ 延床面積 3,597.17㎡
	アリア松原 (東京都世田谷区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階 土地 3,190.96㎡ 延床面積 5,454.48㎡

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仕掛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)	東京虎ノ門ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	土地 [632.13㎡] (注) 1、2
	ニュー虎ノ門ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	土地 145.87㎡

(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. 敷地権割合の面積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25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	
ヒューリック神谷町ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上11階 地下2階	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和60年4月	4,337.71 *9	24,476.08 *9	26,180	4,033	0	30,214	-
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	11,064	3	18,495	-
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	1,829	8	17,612	-
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	645	4	14,825	-
ヒューリック渋谷宇田川町ビル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	地上10階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和53年9月	1,700.67 *2	12,319.76 *2	12,101	570	1	12,673	-
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	1,117	0	11,508	-
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	4,612	85	11,439	-
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	546.56	4,100.23	10,774	375	5	11,155	-
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	3,043	0	9,034	-
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	540 *6	6	8,118 *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	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成22年10月	1,001.99	8,925.72	5,244	2,468	19	7,732	-
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	673	-	6,547	-
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	900	0	6,415	-
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	566	2	6,380	-
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	1,083	6	6,374	-
ヒューリック浅草橋ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	地上12階 地下2階	鉄骨造	平成25年2月	[2,912.30] *1	19,635.57	-	5,719	149	5,869	-

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	444	6	5,443	-
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	458	6	5,139	-
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	865	1	4,963	-
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	868	10	4,847	-
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	1,555	4	4,576	-
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	1,034	0	4,553	-
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	2,296	5	4,478	-
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	-	26,027.34	-	4,108	14	4,122	-
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	937	3	4,111	-
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	824	1	4,069	-
西葛西センタービル (東京都江戸川区)	オフィス・店舗	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	915	0	4,002	-
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	340	0	3,979	-
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	2,466	151	3,837	-
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	977	1	3,761	-
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	489	12	3,664	-
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	641	3	3,618	-
ヴィクトリアワードロブ (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上8階	鉄骨造	昭和60年 11月	535.76	3,907.34	3,415	202	-	3,617	-
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	1,085	1	3,570	-

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	1,968	29	3,321	-
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	188	-	3,232	-
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	262	-	3,139	-
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	90	-	2,980	-
大崎CN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	674	1	2,956	-
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	1,138	0	2,941	-
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 地上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	718	6	2,810	-
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	463	2	2,795	-
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	1,003	-	2,770	-
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	485	1	2,733	-
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	112	-	2,730	-
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	372	10	2,669	-
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	1,594	0	2,625	-
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	1,713	46	2,624	-
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	1,691	923	-	2,615	-
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	447	-	2,488	-
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	479	0	2,334	-
高樹町センタービル (東京都港区)	オフィス・店舗	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 *7	1,916.33 [866.52] *1	17,676.06	1,379	1,056	0	2,436	-
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	1,300	3	2,103	-

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	361	1	2,058	-
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	538	4	2,047	-
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	528	0	2,019	-
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	319	0	1,992	-
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	1,030	8	1,970	-
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	187	0	1,970	-
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	54	-	1,854	-
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	460	0	1,833	-
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	133	-	1,822	-
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	833	3	1,819	-
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	89	-	1,720	-
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	354	90	1,716	-
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	623	-	1,693	-
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	552	25	1,551	(10)
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	161	-	1,501	-
永田町ほっかいどうスクエア (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨造	平成25年 9月	[856.53] *1 *2	4,075.36 *2	-	1,481	3	1,485	-
N・E・O C I T Y M I T A K A (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	137	0	1,471	-
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	213	-	1,425	-
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	110	0	1,410	-
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	167	-	1,350	-

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	
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	107	-	1,345	-
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	31	-	1,301	-
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	500	0	1,263	-
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	124	0	1,230	-
ヒューリック新穀 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	687	0	1,193	-
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	61	-	1,188	-
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	204	2	1,113	-
パル西台 (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	145	-	1,102	-
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	71	-	1,098	-
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	43	-	1,068	-
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	183	-	1,064	-
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	78	-	1,010	-
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	3,649	4	6,987	-
エスペラル城東 (大阪市城東区)	住居	地上10階	鉄筋コン クリート造	平成17年 4月	4,886.96	14,252.22	1,811	2,775	1	4,589	-
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	1,090	0	4,341	-
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	2,307	16	3,920	-
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	1,041	7	3,559	-
ホスピタルメント 武蔵野 (東京都武蔵野市)	住居	地上3階	鉄筋コン クリート造	平成25年 8月	5,062.02	4,458.69	1,689	1,158	-	2,848	-
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	1,394	25	2,764	-
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	341	-	2,509	-
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	689	0	2,198	-
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	1,209	13	2,079	-

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	
グランダ学芸大学 (東京都目黒区)	住居	地上4階	鉄筋コンクリート造	平成25年 5月	2,100.75	2,803.79	1,213	717	3	1,934	-
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	921	3	1,817	-
サニーライフ船橋 (千葉県船橋市)	住居	地上4階	鉄筋コンクリート造	平成25年 5月	2,829.31	6,249.63	519	1,228	17	1,765	-
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	664	-	1,570	-
ヒューリックレジデンス西大井 (東京都品川区)	住居	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成25年 2月	2,644.39	2,983.28	878	628	29	1,536	-
アリア代々木上原 (東京都渋谷区)	住居	地上3階 地下1階	鉄筋コンクリート造	平成25年 6月	1,198.80	1,968.58	863	581	2	1,448	-
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	802	8	1,439	-
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	970	7	1,375	-
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	390	947	3	1,341	-
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	666	-	1,226	-
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	582	554	1	1,137	-
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	663	-	1,038	-
トナミ運輸西淀川流通センター (大阪市淀川区)	その他	地上3階	鉄骨造	平成17年 6月	8,263.00	9,347.61	887	831	0	1,719	-
日通内守谷配送センター (茨城県常総市)	その他	地上3階	鉄骨造	平成19年 3月	[14,544.00] *1	16,377.06	39	1,017	1	1,058	-
ヒューリック新宿ビル (東京都新宿区)	その他	- *8	-	-	1,017.78	-	8,165	-	1,061	9,226	-
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	-	-	-	-	-	-	2,952	2,952	-
新大久保家庭寮 (東京都新宿区)	その他	- *8	-	-	4,796.67	-	2,311	-	291	2,603	-
千葉センタービル (千葉市中央区)	その他	- *8	-	-	1,011.82	-	703	-	1,231	1,934	-
世田谷Fビル (東京都世田谷区)	その他	- *8	-	-	1,617.95	-	1,601	-	273	1,875	-
浅草橋富士ビル (東京都台東区)	その他	- *8	-	-	777.33	-	1,627	-	28	1,655	-
石神井家庭寮 (東京都練馬区)	その他	- *8	-	-	4,197.24	-	1,122	-	162	1,284	-

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	
柏木寮 (東京都新宿区)	その他	-	*8	-	2,631.47	-	1,110	-	148	1,258	-
柴崎寮 (東京都調布市)	その他	-	*8	-	3,072.75	-	861	-	269	1,130	-

(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おります。

- *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。
- *9 一部を販売用不動産として所有している物件であり、固定資産に係る面積を表記しております。

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25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	3,699	390	9,286	125 (20)

(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25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	
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	5,613	31	5,886 *5	-

(注) 帳簿価額その他には工具、器具及び備品、機械及び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㈱	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	269	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 8,396㎡	1,747	1,231	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 4,243㎡	1,308	162	平成25 年4月	平成26 年7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	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上10階 地下3階 延床面積 9,669㎡	4,972	1,061	平成24 年7月	平成26 年10月	賃貸可能面積の増 加面積400㎡
	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 7,191㎡	2,149	273	平成24 年12月	平成26 年11月	賃貸可能面積の増 加面積3,000㎡
	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 3,965㎡	1,200	148	平成25 年4月	平成26 年7月	賃貸可能面積の増 加面積500㎡
	芝浦水再生センター再構 築に伴う上部利用事業 (注)1 (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㎡	11,930	2,952	平成24 年2月	平成27 年2月	(注)1
	調布駅北第1A地区 第一種市街地再開発事業 (注)2 (東京都調布市)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上15階 地下1階 土地 442㎡ 延床面積 2,118㎡	1,644	850	平成25 年1月	平成27 年3月	賃貸可能面積の増 加面積2,100㎡
	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 5,024㎡	1,438	153	平成25 年4月	平成27 年4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 4,004㎡	1,295	137		平成27 年7月	賃貸可能面積の増 加面積1,000㎡
	浅草橋富士ビル (東京都台東区)	不動産 事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階 延床面積 6,809㎡	2,450	28	平成25 年6月	平成27 年7月	賃貸可能面積の増 加面積1,900㎡

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)	志村家庭寮 (東京都板橋区)	不動産 事業	(商業施設棟) 鉄骨造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 13,120㎡	2,992	-	平成26 年4月	平成27 年9月	賃貸可能面積の増 加面積1,800㎡
		不動産 事業	(有料老人ホーム棟) 鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階 延床面積 4,297㎡	1,353	-		平成28 年1月	賃貸可能面積の増 加面積1,200㎡
	日本橋二丁目地区第一種 市街地再開発事業 (注)2 (東京都中央区)	不動産 事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下5階 土地 259㎡ 延床面積 3,165㎡	301	-	平成26 年4月	平成30 年6月	賃貸可能面積の増 加面積100㎡

(注) 1. 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。

2. 再開発事業であり、土地面積は持分面積、延床面積は専有部分面積を表記しております。

3. 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
 賄う予定であります。

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)	ニュートキョービルディング (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賄う予定であります。

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25年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年3月17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	595,731,471	595,969,371	東京証券取引所 (市場第一部)	(注)1
計	595,731,471	595,969,371	-	-

(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26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25年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年2月28日)
新株予約権の数(個)	4,443	3,650
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)	1,332,900 (注)2,3,4	1,095,000 (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せん。
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（普通株式に限ります。）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。

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

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
平成25年1月1日～ 平成25年12月31日 (注)1	1,636,200	595,731,471	253,611	22,205,106	253,611	21,596,265

(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26年1月1日から平成26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237,900株、資本金及び資本準備金がそれぞれ36,874千円増加しております。

(6) 【所有者別状況】

平成25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	51	37	266	340	14	21,110	21,819	-
所有株式数(単元)	95	2,080,578	63,257	2,822,249	799,026	43	190,458	5,955,706	160,871
所有株式数の割合(%)	0.00	34.93	1.06	47.39	13.42	0.00	3.20	100	-

(注) 1. 自己株式1,231,914株は、「個人その他」に12,319単元及び「単元未満株式の状況」に14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25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(%)
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	7.99
(株)損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿1-26-1	47,578,800	7.98
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	41,849,033	7.02
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区三崎町3-3-23	40,232,916	6.75
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	5.16
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	4.97
安田倉庫(株)	東京都港区海岸3-3-8	29,131,800	4.89
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	4.28
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	4.02
大成建設(株)	東京都新宿区西新宿1-25-1	18,000,000	3.02
計	-	334,365,616	56.08

(注) 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。

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成25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 1,231,900	-	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 2,000,000	-	同上
完全議決権株式(その他)	普通株式 592,338,700	5,923,387	同上
単元未満株式	普通株式 160,871	-	-
発行済株式総数	595,731,471	-	-
総株主の議決権	-	5,923,387	-

(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25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	1,231,900	-	1,231,900	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	2,000,000	-	2,000,000	0.33
計	-	3,231,900	-	3,231,900	0.53

(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、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、旧ヒューリック株式会社の新株予約権者が有する新株予約権1個につき、当社の新株予約権1個の割当てをもって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)の取締役及び使用人であります。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	1,881	2,418,440
当期間における取得自己株式	194	292,171

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26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)	194	206,068	-	-
保有自己株式数	1,231,914	-	1,232,108	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式には、平成26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26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旨いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。

当社は、期末配当による年1回の剰余金の配当をおこなうことを基本方針としておりますが、下記の通り、中間配当制度を採用していることから、各事業年度の業績の状況を勘案し、中間配当を実施することにより、年2回の剰余金の配当をおこなう場合もございます。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

このような利益配分の考え方にに基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成26年3月20日開催予定の定時株主総会で、期末配当4円（中間配当2.5円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度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25年7月29日 取締役会決議	1,484	2.5
平成26年3月20日 定時株主総会決議予定	2,377	4.0

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	第80期	第81期	第82期	第83期	第84期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月
最高(円)	949	782	801	715	1,808
最低(円)	354	573	316	266	538

(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25年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,253	1,293	1,553	1,677	1,808	1,796
最低(円)	1,030	1,106	1,213	1,340	1,532	1,444

(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26年3月17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 (株)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 (株)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)3	428,700
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 (株)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 (株)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)3	188,200
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)3	153,200
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 (株)富士銀行入行 平成15年5月 (株)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 平成25年3月 当社取締役専務執行役員総合企画部長(現任)	(注)4	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	不動産統括 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(株)入社 平成17年7月 同 本社土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック(株) 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 平成25年4月 当社取締役執行役員不動産統括部長 (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17年5月 慶應義塾体育会 理事(現任) 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(株) 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22年10月 私法学会 理事 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) 平成25年10月 (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機 構 資産処分審議会 会長(現任)	(注) 3	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(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 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	18,000
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18年12月 パナソニック(株) 経営アドバイザー 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	1,200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	-	吉留 学	昭和28年8月28日生	昭和52年4月 ㈱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 ㈱みずば銀行 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㈱ 常勤監査役 平成24年7月 当社常勤監査役(現任)	(注)5	23,500
監査役	-	井上 義博	昭和23年8月18日生	昭和46年4月 ㈱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㈱ 監査役 平成14年6月 飛鳥建設㈱ 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)5	50,400
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 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 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) 平成25年4月 ㈱東武百貨店 取締役会長(現任) ㈱東武宇都宮百貨店 取締役会長(現任)	(注)5	-
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 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23年10月 (独)日本芸術文化振興会 監事(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) 当社監査役(現任)	(注)5	18,000
					計	998,800

- (注) 1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏及び福島敦子氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏及び福島敦子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、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25年3月22日開催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。
5. 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。

6. 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。

常務執行役員	中根 繁男	経理部長
常務執行役員	北野 洋	財務部長
常務執行役員	屋嘉比康樹	アセットソリューション部長
執行役員	内藤 健吉	人事総務部長
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
執行役員	浅井 卓弥	法務・コンプライアンス部長

7. 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1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。

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) 社外取締役(現任) 平成24年7月 日本ビューホテル(株) 社外取締役(現任) 平成24年11月 ㈱ビックカメラ 社外監査役(現任)	-

(2) 平成26年3月20日開催予定の定時株主総会の決議事項として、取締役及び監査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)3	428,700
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)3	188,200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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)3	153,200
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 (株)富士銀行入行 平成15年5月 (株)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 平成25年3月 当社取締役専務執行役員総合企画部 長(現任)	(注)3	48,000
取締役 執行役員	不動産統括 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(株)入社 平成17年7月 同 本社土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック(株) 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 平成25年4月 当社取締役執行役員不動産統括部長 (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17年5月 慶應義塾体育会 理事(現任) 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(株) 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22年10月 私法学会 理事 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) 平成25年10月 (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機 構 資産処分審議会 会長(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 太洋化学工業(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	18,000
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18年12月 パナソニック(株) 経営アドバイザー 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	1,200
取締役	-	佐藤 正敏	昭和24年3月2日生	昭和47年4月 安田火災海上保険(株)入社 平成12年6月 同 取締役社長室長 平成13年6月 同 取締役執行役員情報システム部長 平成14年4月 同 取締役常務執行役員 平成14年7月 (株)損害保険ジャパン 取締役常務執行役員 平成18年6月 同 代表取締役社長 社長執行役員 平成22年4月 NKSJホールディングス(株) 代表取締役社長 平成22年7月 (株)損害保険ジャパン取締役会長 会長執行役員 平成24年4月 同 取締役会長 平成25年6月 同 会長(現任) 平成26年3月 当社社外取締役(予定)	(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)みずば銀行 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	23,500

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株数 (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(株)入社 平成2年11月 (株)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 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 (株)東武宇都宮百貨店 代表取締役会長兼社長 平成19年10月 旧ヒューリック(株) 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) 平成25年4月 (株)東武百貨店 取締役会長(現任) (株)東武宇都宮百貨店 取締役会長(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 平成20年7月 旧ヒューリック(株) 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23年10月 (独)日本芸術文化振興会 監事(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) 当社監査役(現任)	(注)4	18,000
監査役	-	関口 憲一	昭和24年3月14日生	昭和47年4月 安田生命保険(相)入社 平成11年7月 同 取締役市場投資部長 平成12年4月 同 取締役運用企画部長 平成13年4月 同 常務取締役資産運用副総局長兼運用企画部長 平成14年4月 安田ライフダイレクト損害保険(株) 取締役社長 平成16年1月 明治安田生命保険(相) 常務取締役新市場営業部門長 平成17年12月 同 代表取締役会長 平成18年7月 同 取締役会長代表執行役 平成25年7月 同 特別顧問(現任) 平成26年3月 当社監査役(予定)	(注)5	-
計						948,400

- (注)1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏及び佐藤正敏氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏及び福島敦子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、根津公一氏、小林伸行氏及び関口憲一氏は、社外監査役であります。
3. 平成26年3月20日開催予定の定時株主総会終結の時から平成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。
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. 平成26年3月20日開催予定の定時株主総会終結の時から平成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。

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、社外役員を選任、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8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、全員が会社法及び会社法施行規則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」

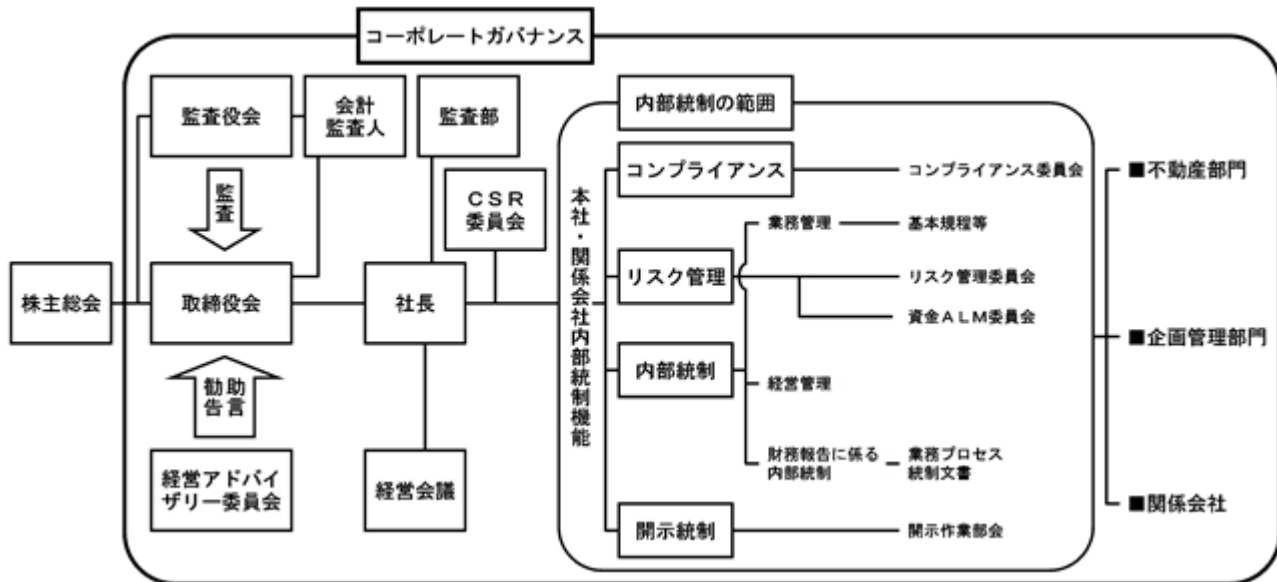
（目的、審議・調整事項）・・・コンプライアンス・プログラムの策定・重要な改定、情報管理に関する事項等。

・「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、全員が会社法及び会社法施行規則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6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、東京証券取引所所有証券上場規程第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㈱、ヒューリックプロサーブ㈱）の社外監査役を兼務しております。6社とも無報酬であります。
監査役	井上 義博	飛鳥建設㈱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	㈱東武百貨店の取締役会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、山田秀雄氏及び福島敦子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に開催し、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。

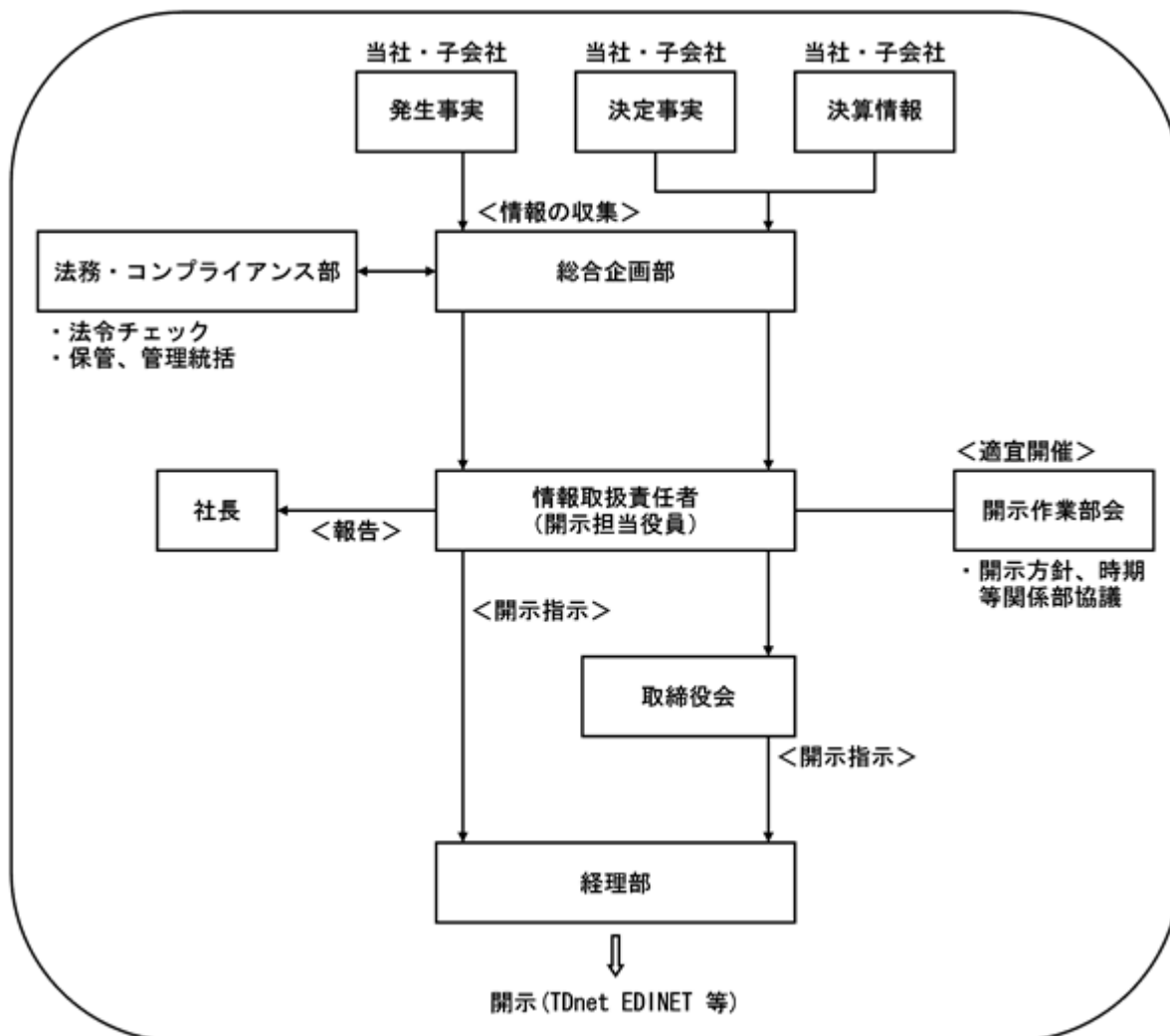
即ち、株主・投資家を始めとするあらゆるステークホルダーの当社に対する正確な理解と評価を促進するために、「開示統制規程」を定めて、「内部者（インサイダー）取引管理並びに開示情報管理に関する規程」を整備しております。

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。)	254,504	194,704	-	59,800	6
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	100,000	90,000	-	10,000	7

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 76銘柄

貸借対照表計上額の合計額 63,031,072千円

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
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
(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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
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

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	16,742,035	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	5,603,526	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
N K S Jホールディングス(株)	1,546,855	4,390,283	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	2,998,879	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
東京海上ホールディングス(株)	876,000	2,969,421	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	2,325,893	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	2,247,243	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	2,052,876	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	1,280,536	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	1,067,688	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
帝国繊維(株)	936,637	1,052,826	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
東武鉄道(株)	2,040,000	1,011,840	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	885,724	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
ヤマトホールディングス(株)	300,000	634,530	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	583,385	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	581,807	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
オカモト(株)	1,517,000	488,246	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)テーオーシー	500,500	392,191	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	370,188	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	253,550	271,387	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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
松井建設(株)	605,000	248,503	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	234,657	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
住江織物(株)	751,000	213,697	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)南日本銀行	1,172,000	204,572	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	194,370	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	143,300	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	119,882	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
(株)ティーアンドケイ東華	54,000	117,666	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	108,780	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)東京ドーム	100,000	68,645	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	54,094	6,700	51,601	3,000
連結子会社	1,950	-	1,950	-
計	56,044	6,700	53,551	3,000

【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)

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。

(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内容は、社債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日付で旧ヒューリック株式会社と合併いたしました。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当するため、前連結会計年度の連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみ平成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っております。前事業年度の個別業績については、合併前の当社の平成24年1月1日～平成24年6月30日の業績に、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。

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25年1月1日から平成25年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年1月1日から平成25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。

前々連結会計年度及び前々事業年度	有限責任 あずさ監査法人
前連結会計年度及び前事業年度	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。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 102,380,258	2, 3 70,883,300
短期社債	12,998,880	57,994,384
未払費用	1,589,807	1,600,886
未払法人税等	3,932,556	3,018,796
前受金	3,410,301	3,773,861
賞与引当金	52,300	68,148
役員賞与引当金	82,900	103,875
その他	2 3,586,285	2 5,521,590
流動負債合計	3 128,033,289	3 149,264,842
固定負債		
社債	2, 3 12,100,000	2, 3 32,100,000
長期借入金	2, 3 288,943,308	2, 3 294,657,500
繰延税金負債	17,456,196	21,814,815
退職給付引当金	407,652	456,166
役員退職慰労引当金	13,577	9,547
長期預り保証金	2 39,502,828	42,862,547
その他	1,567,420	1,897,882
固定負債合計	3 359,990,982	3 393,798,459
負債合計	3 488,024,271	3 543,063,301
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,951,495	22,205,106
資本剰余金	38,016,185	38,270,002
利益剰余金	83,418,533	96,422,494
自己株式	127,793	189,583
株主資本合計	143,258,421	156,708,019
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,773,335	18,736,182
繰延ヘッジ損益	511,691	289,956
為替換算調整勘定	102,771	853,154
その他の包括利益累計額合計	5,364,416	19,299,380
少数株主持分	1,272,737	1,273,369
純資産合計	149,895,574	177,280,769
負債純資産合計	637,919,846	720,344,071

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

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

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

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

（単位：千円）

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

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

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

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

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	5,773,335	511,691	102,771	5,364,416	1,272,737	149,895,574
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						507,222
剰余金の配当						2,966,634
当期純利益						15,970,595
自己株式の取得						105,108
自己株式の処分						206
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						43,318
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,962,846	221,734	750,383	13,934,964	632	13,935,596
当期変動額合計	12,962,846	221,734	750,383	13,934,964	632	27,385,194
当期末残高	18,736,182	289,956	853,154	19,299,380	1,273,369	177,280,769

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 10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)
ヒューリックリートマネジメント(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

特定目的会社ソニック・インベストメンツ6

上記のうち、ヒューリックリートマネジメント(株)は、当連結会計年度において新たに設立され、子会社となったため、連結の範囲に含めております。

また、当連結会計年度において特定目的会社ソニック・インベストメンツ6の優先出資及び特定出資を取得し、子会社となったため、連結の範囲に含めております。

スリークレインズ(有)は、当連結会計年度において匿名組合契約を終了したため、連結の範囲から除外しております。

(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。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 9社

持分法適用会社名

東京不動産管理(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

なお、当連結会計年度において、持分法適用関連会社であった東京ビルサービス(株)は、当社が保有する全株式を売却したことにより、関連会社でなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。

(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。

(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。

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。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。

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。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

・ その他有価証券

時価のあるもの

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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

・ 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）

・ 仕掛販売用不動産

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）

・ 未成工事支出金

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）

・ 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）

(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

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。

(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。

(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。

役員退職慰労引当金

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。

(5) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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。

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

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。

ヘッジ有効性評価の方法

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。

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。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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ヵ月以内に満期・償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

(退職給付に関する会計基準等)

- ・「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。

また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

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

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中です。

(企業結合に関する会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「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25年9月13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25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「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25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

1. 概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更、暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

2. 適用予定日

平成28年12月期の期首より適用する予定です。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年12月期の期首以後実施される企業結合から適用する予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において未定です。

(追加情報)

(固定資産の振替)

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26,871,494千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
投資有価証券(株式)	10,835,293千円	10,142,259千円
投資有価証券(優先出資等)	18,926,988	18,507,539

2. 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。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	1,585,670千円	- 千円
建物及び構築物	11,507,440	6,237,388
土地	2,645,660	1,070,100
計	15,738,771	7,307,488

担保付債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	405,908千円	300,000千円
その他(流動負債)	92,981	92,981
長期借入金	7,452,508	4,050,000
長期預り保証金	92,981	-
計	8,044,379	4,442,981
(うちノンリコースローン)	(7,265,250)	(4,350,000)

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。

3. 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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
流動資産	2,061,364千円	1,101,319千円
固定資産	14,547,668	10,002,258
繰延資産	694	233
資産合計	16,609,727	11,103,811
流動負債	423,995	432,354
固定負債	14,250,250	5,624,902
負債合計	14,674,245	6,057,257

連結財務諸表に含めた特別目的会社は、仙台一番町開発特定目的会社及び他1社であります。

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。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
・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	300,000千円
長期借入金	6,900,250	4,050,000
・特定社債		
社債	100,000	1,400,000

4. 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。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)		当連結会計年度 (平成25年12月31日)
駿河台開発特定目的会社	9,920,000千円	駿河台開発特定目的会社	9,920,000千円
		中野駅前開発特定目的会社	4,000,000
計	9,920,000	計	13,920,000

なお、駿河台開発特定目的会社及び中野駅前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。

5. 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24年12月31日)		当連結会計年度 (平成25年12月31日)
アール40合同会社(借入債務)	1,600,000千円	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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
	44,238千円	- 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
給料及び手当	2,410,856千円	2,652,660千円
賞与引当金繰入額	52,300	68,148
役員賞与引当金繰入額	82,900	103,875
退職給付費用	139,487	164,743
貸倒引当金繰入額	495	-

3. 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物及び構築物	394千円	1,405,827千円
機械装置及び運搬具	-	14,257
土地	246,114	-
借地権	16,817	316,748
その他	-	23,074
計	263,326	1,759,907

4. 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物及び構築物	11,458千円	167,858千円
土地	188,152	151,569
その他	760	-
計	200,371	319,427

5. 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物及び構築物	2,002,131千円	2,238,332千円
機械装置及び運搬具	182	989
その他	13,307	6,806
計	2,015,621	2,246,128

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。当社グループは、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。

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

場所	用途	種類
東京都中央区他	賃貸資産(計2件)	土地及び建物等

当連結会計年度において、売却を予定している資産等について、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（907,157千円）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340,499千円、建物及び構築物等566,657千円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定額及び不動産鑑定士による査定額を使用しております。

（連結包括利益計算書関係）

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,193,862千円	18,841,408千円
組替調整額	198,794	61,408
税効果調整前	995,068	18,780,000
税効果額	240,473	6,308,868
その他有価証券評価差額金	754,595	12,471,131
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	1,113,175	4,753
組替調整額	303,400	354,247
税効果調整前	809,775	359,001
税効果額	298,083	137,266
繰延ヘッジ損益	511,691	221,734
為替換算調整勘定：		
当期発生額	102,574	749,239
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	94,904	742,122
組替調整額	-	249,263
持分法適用会社に対する持分相当額	94,904	492,858
その他の包括利益合計	440,382	13,934,964

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社は、平成24年7月1日付で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

当連結会計年度（自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日）

1. 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	594,095,271	1,636,200	-	595,731,471
合計	594,095,271	1,636,200	-	595,731,471
自己株式				
普通株式(注)2、3	3,734,826	176,881	300,194	3,611,513
合計	3,734,826	176,881	300,194	3,611,513

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加1,636,200株は新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加であります。

2. 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。

単元未満株式の買取りによる増加 1,881株

持分法適用会社による当社株式の取得による増加 175,000株

3. 普通株式の自己株式の減少の内訳は以下の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 194株

持分法適用会社に対する持分変動による減少 300,000株

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

(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25年3月22日 定時株主総会	普通株式	1,482,162	2.5	平成24年12月31日	平成25年3月25日
平成25年7月29日 取締役会	普通株式	1,484,472	2.5	平成25年6月30日	平成25年9月3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26年3月20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26年3月20日 定時株主総会	普通株式	2,377,998	利益剰余金	4	平成25年12月31日	平成26年3月24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

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当社は、平成24年7月1日付で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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金勘定	13,164,079千円	17,600,677千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,000,000千円	1,000,000千円
現金及び現金同等物	12,164,079千円	16,600,677千円

3. 重要な非資金取引

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

当連結会計年度における、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)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
支払リース料	15	-
減価償却費相当額	13	-
支払利息相当額	0	-

(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)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1年内	494,334	1,139,749
1年超	10,126,283	9,278,878
合計	10,620,617	10,418,628

(貸主側)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
1年内	8,368,364	10,837,565
1年超	57,987,405	69,612,446
合計	66,355,770	80,450,011

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、必要な資金を主に銀行借入、社債や短期社債(コマーシャル・ペーパー)の発行によって調達する方針としております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しております。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引はおこなわない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

借入金、社債及び短期社債(コマーシャル・ペーパー)は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で前連結会計年度は決算日から約16年後、当連結会計年度は決算日から約15年後であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。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

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

前連結会計年度（平成24年12月31日）

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

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

当連結会計年度（平成25年12月31日）

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

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

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

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

負債

(1) 短期借入金及び(3) 短期社債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(4) 社債

主として市場価格等によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

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

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

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

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度（平成24年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	13,164,079	-	-	-
受取手形及び営業 未収入金	1,446,155	349,730	-	-
投資有価証券 その他有価証券 のうち満期があ るもの 債券（社債）	-	2,000,000	-	-
合計	14,610,235	2,349,730	-	-

当連結会計年度（平成25年12月31日）

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

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の返済予定額
 前連結会計年度（平成24年12月31日）

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

当連結会計年度（平成25年12月31日）

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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	25,802,251	17,919,533	7,882,717
	(2) 債券			
	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

当連結会計年度(平成25年12月31日)

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

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

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

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

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

3. 減損処理をおこなった有価証券

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

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
 該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
 金利関連
 前連結会計年度(平成24年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	39,609,050	24,025,300	(注) 1 885,961
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	161,514,000	112,458,000	(注) 2
合計			201,123,050	136,483,300	885,961

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

2. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成25年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	24,025,300	20,580,000	(注) 1 485,059
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	169,358,000	133,123,000	(注) 2
合計			193,383,300	153,703,000	485,059

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

2. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	706,667	879,675
(2) 年金資産(千円)	165,410	184,095
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)(千円)	541,257	695,579
(4) 未認識数理計算上の差異(千円)	68,662	197,894
(5) 未認識過去勤務債務(千円)	83,360	61,465
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)+(5)(千円)	389,234	436,219
(7) 前払年金費用(千円)	18,417	19,947
(8) 退職給付引当金(6)-(7)(千円)	407,652	456,166

(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

	前連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
退職給付費用(千円)	139,509	170,393
(1) 勤務費用(千円)	101,335	118,123
(2) 利息費用(千円)	5,462	6,431
(3) 期待運用収益(千円)	1,850	2,001
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	11,613	24,627
(5) 過去勤務債務の費用処理額(千円)	22,949	23,212

(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

(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

前連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
1.0%	1.0%

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自平成24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
1.25%	1.25%

(4) 過去勤務債務の額の処理年数

5年(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おります。)

(5) 数理計算上の差異の処理年数

5年(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。)

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前連結会計年度及び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、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)3 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)4	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. 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、旧ヒューリック株式会社の新株予約権者が有する新株予約権1個につき、当社の新株予約権1個の割当をもって交付したものであります。
2. 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)の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。
3. 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。
4. 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25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。

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	3,038,700
権利確定	-
権利行使	1,636,200
失効	69,600
未行使残	1,332,900

単価情報

	平成24年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	93,000 (1株当たり310)
行使時平均株価 (円)	1,114
付与日における公正な評価単価 (円)	-

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)

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	7,445,581千円	183,242千円
投資有価証券評価損	8,020,894	6,602,758
ゴルフ会員権評価損	32,287	32,287
退職給付引当金	147,436	164,365
未払事業税	325,465	323,667
未払事業所税	5,943	13,598
賞与引当金	20,019	26,064
連結上の未実現利益の調整	374,206	436,810
減損損失	2,755,871	3,097,644
建替関連損失	87,299	-
固定資産評価損	7,125,064	8,247,457
役員退職慰労引当金	5,131	3,542
その他	923,209	1,132,011
繰延税金資産小計	27,268,413	20,263,452
評価性引当額	10,582,454	10,452,598
繰延税金資産合計	16,685,958	9,810,853
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	2,364,615	2,365,059
固定資産評価益	12,013,234	11,355,506
固定資産圧縮積立金	8,067,432	5,120,696
その他有価証券評価差額金	1,953,946	8,262,815
全面時価評価法による評価差額	1,124,765	910,408
差額負債調整勘定	222,556	111,278
その他	317,938	407,117
繰延税金負債合計	26,064,489	28,532,881
繰延税金負債の純額	9,378,531	18,722,028

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

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
法定実効税率	40.6%	法定実効税率と税効果会計適用後の
(調整)		法人税等の負担率との間の差異が法定
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	実効税率の100分の5以下であるため記
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4	載を省略しております。
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)

取得による企業結合

(特定目的会社ソニック・インベストメンツ6)

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

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 特定目的会社ソニック・インベストメンツ6
 事業の内容 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務等

(2) 企業結合をおこなった主な理由

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

(3) 企業結合日

平成25年1月1日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする出資取得

(5) 結合後企業の名称

企業結合後の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取引企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成25年1月1日から平成25年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

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

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

109,781千円

(2) 発生原因

企業結合時の被取得企業の時価純資産が取得原価を下回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

5年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

(資産除去債務関係)

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～70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. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
期首残高	188,796千円	412,574千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	20,501	787,256
合併に伴う増加額	198,951	-
時の経過による調整額	4,779	16,003
資産除去債務の履行による減少額	32,625	64,969
その他増減額(は減少)	32,170	-
期末残高	412,574	1,150,864

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	332,172,317	418,931,768
期中増減額	86,759,451	18,084,234
期末残高	418,931,768	437,016,003
期末時価	474,033,559	518,434,266
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	39,110,278	30,975,750
期中増減額	8,134,527	4,709,704
期末残高	30,975,750	35,685,455
期末時価	27,080,000	29,834,335

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、合併を含む不動産の取得(135,284,039千円)による増加であります。当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(66,379,283千円)による増加であります。
3. 期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額、その他の主な物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額、一部の物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、期中に新規取得した物件については、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：千円)

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

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分を含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. その他損益のうち主なものは、前連結会計年度は、「特別損失」に計上している建替関連損失、固定資産除却損等であります。当連結会計年度は、「特別利益」に計上している固定資産売却益等、「特別損失」に計上している建替関連損失、固定資産除却損、減損損失等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、当社及び当社の連結子会社等を基礎とした業種別のセグメントから構成されており、「不動産事業」及び「保険事業」の2つを報告セグメントとしております。

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

- (1) 不動産事業・・・不動産賃貸業務、不動産開発・分譲業務、不動産投資業務等
- (2) 保険事業・・・保険代理店業務

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	保険事業	計				
営業収益							
外部顧客への 営業収益	84,346,427	2,417,874	86,764,301	7,555,463	94,319,764	-	94,319,764
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	221,467	-	221,467	3,219,296	3,440,764	3,440,764	-
計	84,567,894	2,417,874	86,985,769	10,774,760	97,760,529	3,440,764	94,319,764
セグメント利益	25,116,051	449,928	25,565,980	499,142	26,065,122	3,494,111	22,571,011
セグメント資産	556,055,820	2,391,977	558,447,798	5,389,086	563,836,884	74,082,962	637,919,846
その他の項目							
減価償却費	5,568,132	16,183	5,584,315	11,371	5,595,686	259,652	5,855,339
持分法適用会 社への投資額	25,288,994	-	25,288,994	3,719,677	29,008,671	-	29,008,671
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	141,052,752	48,886	141,101,639	161,850	141,263,489	116,579	141,380,069

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,494,111千円には、セグメント間取引消去 354,446千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,139,665千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額74,082,962千円には、セグメント間取引消去 2,119,346千円、各報告セグメントに配分していない全社資産76,202,308千円が含まれております。その主なものは、当社の余資産運用資産(現金及び預金)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:千円)

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

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,620,382千円には、セグメント間取引消去 71,646千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 3,548,735千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額89,015,001千円には、セグメント間取引消去 2,568,575千円、各報告セグメントに配分していない全社資産91,583,577千円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産(現金及び預金)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

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

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

【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

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

種類	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。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

種類	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

前連結会計年度(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)

種類	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	11,919(12千株)	-	-

(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。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

種類	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	11,997(38千株)	-	-
役員	志賀 秀啓	-	-	当社代表取締役専務執行役員	(被所有)直接 0.0	-	ストックオプションの権利行使	11,997(38千株)	-	-

(注) 平成24年3月23日開催の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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	251.74円	297.24円
1株当たり当期純利益金額	22.31円	27.01円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	22.28円	26.94円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	11,487,640	15,970,595
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	11,487,640	15,970,595
普通株式の期中平均株式数(千株)	514,712	591,283
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(千株)	774	1,485
(うち新株予約権(千株))	(774)	(1,485)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
ヒューリック株	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
ヒューリック株	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
ヒューリック株	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
ヒューリック株	短期社債	平成25年 12月26日	-	7,999,771 (7,999,771)	0.1	なし	平成26年 1月10日
ヒューリック株	短期社債	平成25年 12月26日	-	19,998,109 (19,998,109)	0.1	なし	平成26年 1月31日
ヒューリック株	短期社債	平成25年 12月26日	-	19,997,668 (19,997,668)	0.1	なし	平成26年 2月7日
ヒューリック株	短期社債	平成25年 12月26日	-	9,998,834 (9,998,834)	0.1	なし	平成26年 2月7日
ヒューリック株	第1回無担保社債	平成22年 4月26日	12,000,000	12,000,000	1.3	なし	平成27年 4月24日
ヒューリック株	第2回無担保社債	平成25年 4月25日	-	15,000,000	0.5	なし	平成30年 4月25日
ヒューリック株	第3回無担保社債	平成25年 4月25日	-	5,000,000	0.8	なし	平成32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	100,000	1.1	あり	平成28年 9月30日
合計	-	-	25,098,880 (12,998,880)	90,094,384 (57,994,384)	-	-	-

(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)
57,994,384	12,000,000	100,000	-	15,000,000

【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	-	6,300,000	0.3	-
1年以内に返済予定の長期借入金	102,380,258	70,883,300	1.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,951	3,020	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。)	288,943,308	294,657,500	1.1	平成27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	5,192	2.3	平成27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	92,981	-	-	-
合計	391,520,694	371,941,994	-	-

(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. 長期借入金及びリース債務(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	104,759,500	111,667,500	48,294,000	20,577,000
リース債務	3,091	1,807	293	-

【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
営業収益 (千円)	16,010,331	35,016,632	63,227,883	108,444,669
税金等調整前四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	7,309,791	12,956,215	18,608,258	26,030,002
四半期 (当期) 純利益金額 (千円)	4,830,284	8,336,281	11,774,728	15,970,595
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益金額 (円)	8.18	14.11	19.92	27.01

(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)	8.18	5.93	5.81	7.08

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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,498,487	10,465,308
営業未収入金	770,773	704,945
販売用不動産	1 52,800,750	85,909,950
仕掛販売用不動産	-	8,160,106
貯蔵品	20,688	22,980
営業投資有価証券	410,000	6,110,089
前払費用	351,095	342,697
繰延税金資産	7,179,597	2,309,965
その他	1,143,821	1,190,812
貸倒引当金	275	-
流動資産合計	70,174,938	115,216,856
固定資産		
有形固定資産		
建物	173,902,370	184,211,910
減価償却累計額	57,700,248	60,475,871
建物(純額)	1 116,202,121	1 123,736,039
構築物	2,556,452	2,814,722
減価償却累計額	1,110,016	1,176,071
構築物(純額)	1,446,435	1,638,650
機械及び装置	1,337,456	1,476,790
減価償却累計額	607,980	665,745
機械及び装置(純額)	729,476	811,045
車両運搬具	57,978	58,285
減価償却累計額	27,880	20,136
車両運搬具(純額)	30,097	38,148
工具、器具及び備品	1,670,335	1,320,339
減価償却累計額	1,079,367	780,755
工具、器具及び備品(純額)	590,967	539,584
土地	1 307,855,622	1 330,741,981
リース資産	6,500	6,500
減価償却累計額	1,986	3,069
リース資産(純額)	4,513	3,430
建設仮勘定	8,048,357	7,287,964
有形固定資産合計	434,907,593	464,796,845
無形固定資産		
のれん	56,855	28,427
借地権	18,097,156	12,517,129
ソフトウェア	350,159	320,474
その他	62,864	49,195
無形固定資産合計	18,567,037	12,915,227

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	55,117,640	67,953,128
関係会社株式	11,533,090	12,107,123
その他の関係会社有価証券	27,117,391	20,878,000
出資金	38,997	31,790
破産更生債権等	883	30
長期前払費用	730,303	1,004,157
敷金及び保証金	2,948,002	3,292,351
その他	2,251,033	2,524,700
貸倒引当金	1,283	30
投資その他の資産合計	99,736,058	107,791,251
固定資産合計	553,210,689	585,503,324
資産合計	623,385,627	700,720,181
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	6,300,000
関係会社短期借入金	2,400,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	1 102,015,258	70,583,300
短期社債	12,998,880	57,994,384
リース債務	1,062	1,091
未払金	349,472	596,926
未払費用	1,550,682	1,576,204
未払法人税等	3,146,987	2,136,880
前受金	3,396,169	3,739,644
預り金	1 166,257	1 216,592
賞与引当金	36,400	51,500
役員賞与引当金	51,000	69,800
その他	125,671	670,648
流動負債合計	126,237,842	147,936,974
固定負債		
社債	12,000,000	32,000,000
長期借入金	1 282,043,058	290,607,500
リース債務	3,659	2,567
繰延税金負債	14,210,751	16,882,958
退職給付引当金	154,951	195,464
長期預り保証金	1 38,882,008	42,029,095
資産除去債務	412,574	1,150,864
固定負債合計	347,707,003	382,868,450
負債合計	473,944,846	530,805,424

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	21,951,495	22,205,106
資本剰余金		
資本準備金	21,342,654	21,596,265
その他資本剰余金	91,318,960	91,318,694
資本剰余金合計	112,661,615	112,914,960
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	4,153,642	2,817,731
繰越利益剰余金	7,694,545	16,576,899
利益剰余金合計	12,023,188	19,569,630
自己株式	2,996,366	2,998,312
株主資本合計	143,639,933	151,691,385
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,800,847	18,223,371
評価・換算差額等合計	5,800,847	18,223,371
純資産合計	149,440,781	169,914,757
負債純資産合計	623,385,627	700,720,181

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	27,498,638	46,861,758
不動産売上高	26,420,098	43,988,558
営業収益合計	53,918,736	90,850,316
営業原価		
賃貸事業原価	11,227,879	18,517,847
不動産売上原価	² 25,306,062	39,566,595
営業原価合計	36,533,941	58,084,443
営業総利益	17,384,795	32,765,873
販売費及び一般管理費	³ 4,071,154	³ 6,058,742
営業利益	13,313,640	26,707,130
営業外収益		
受取利息	7,406	6,836
有価証券利息	45,232	2,454
受取配当金	¹ 715,725	¹ 3,389,231
賃貸解約関係収入	39,529	422,530
その他	268,899	235,483
営業外収益合計	1,076,793	4,056,537
営業外費用		
支払利息	3,956,375	4,908,286
社債利息	84,021	247,978
その他	375,607	205,739
営業外費用合計	4,416,003	5,362,004
経常利益	9,974,430	25,401,664
特別利益		
固定資産売却益	⁴ 297,389	⁴ 33,436
投資有価証券売却益	1,154,076	753,718
関係会社株式売却益	211,919	270,000
匿名組合等投資利益	-	1,584,514
その他	204,476	324,338
特別利益合計	1,867,861	2,966,007
特別損失		
固定資産売却損	⁵ 259,796	⁵ 147,895
固定資産除却損	⁶ 1,577,954	⁶ 2,253,581
建替関連損失	1,862,896	899,219
投資有価証券売却損	525,011	9,529
投資有価証券評価損	3,341,231	396,536
減損損失	⁷ 8,130,658	⁷ 5,134,860
匿名組合等投資損失	241,775	¹ 2,158,122
その他	271,122	5,181
特別損失合計	16,210,447	11,004,926
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	4,368,154	17,362,745
法人税、住民税及び事業税	3,292,125	5,678,913
法人税等調整額	11,211,374	1,170,755
法人税等合計	7,919,249	6,849,668
当期純利益	3,551,094	10,513,077

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)		当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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		2,236,964	6.1	3,772,456	6.5
2. 諸経費		5,059,650	13.8	9,012,604	15.5
(うち土地建物賃借料)		(1,141,683)		(2,401,417)	
(うち支払管理費)		(3,917,966)		(6,611,187)	
3. 減価償却費		3,931,264	10.8	5,732,785	9.9
計		11,227,879	30.7	18,517,847	31.9
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		24,973,754	68.4	39,126,172	67.4
2. 経費		332,308	0.9	440,423	0.7
計		25,306,062	69.3	39,566,595	68.1
合計		36,533,941	100.0	58,084,443	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】

前事業年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	8,207,089	7,598,248	1,031,063	8,629,312	175,000	4,369,183	3,927,910	8,472,094
当期変動額								
合併による増加			90,288,388	90,288,388				
新株の発行	13,677,240	13,677,240		13,677,240				
新株の発行（新株予約権の行使）	67,165	67,165		67,165				
固定資産圧縮積立金の取崩						215,541	215,541	
当期純利益							3,551,094	3,551,094
自己株式の取得								
自己株式の処分			491	491				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	13,744,405	13,744,405	90,287,897	104,032,302	-	215,541	3,766,635	3,551,094
当期末残高	21,951,495	21,342,654	91,318,960	112,661,615	175,000	4,153,642	7,694,545	12,023,188

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,996,668	22,311,828	2,033,918	2,033,918	55,810	24,401,557
当期変動額						
合併による増加		90,288,388				90,288,388
新株の発行		27,354,480				27,354,480
新株の発行（新株予約権の行使）		134,331				134,331
固定資産圧縮積立金の取崩						
当期純利益		3,551,094				3,551,094
自己株式の取得	275	275				275
自己株式の処分	577	86				86
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			3,766,929	3,766,929	55,810	3,711,119
当期変動額合計	301	121,328,104	3,766,929	3,766,929	55,810	125,039,223
当期末残高	2,996,366	143,639,933	5,800,847	5,800,847	-	149,440,781

当事業年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	21,951,495	21,342,654	91,318,960	112,661,615	175,000	4,153,642	7,694,545	12,023,188
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	253,611	253,611		253,611				
固定資産圧縮積立金の取崩						1,335,911	1,335,911	
剰余金の配当							2,966,634	2,966,634
当期純利益							10,513,077	10,513,077
自己株式の取得								
自己株式の処分			266	266				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	253,611	253,611	266	253,344	-	1,335,911	8,882,353	7,546,442
当期末残高	22,205,106	21,596,265	91,318,694	112,914,960	175,000	2,817,731	16,576,899	19,569,630

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,996,366	143,639,933	5,800,847	5,800,847	149,440,781
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）		507,222			507,222
固定資産圧縮積立金の取崩					
剰余金の配当		2,966,634			2,966,634
当期純利益		10,513,077			10,513,077
自己株式の取得	2,418	2,418			2,418
自己株式の処分	472	206			206
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			12,422,524	12,422,524	12,422,524
当期変動額合計	1,946	8,051,451	12,422,524	12,422,524	20,473,976
当期末残高	2,998,312	151,691,385	18,223,371	18,223,371	169,914,757

【注記事項】

(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)

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) 仕掛販売用不動産

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)

(3) 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。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「匿名組合等投資損失」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、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241,775千円は、「特別損失」の「匿名組合等投資損失」として組み替えております。

(追加情報)

(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26,602,353千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
販売用不動産	1,261,388千円	- 千円
建物	123,733	119,327
土地	514,390	514,390
計	1,899,512	633,718

担保付債務は次の通りであります。

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	40,908千円	- 千円
預り金	92,981	92,981
長期借入金	552,258	-
長期預り保証金	92,981	-
計	779,129	92,981

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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
駿河台開発特定目的会社	9,920,000千円	駿河台開発特定目的会社 9,920,000千円
スリークレインズ有限公司	2,615,250	中野駅前開発特定目的会社 4,000,000
計	12,535,250	計 13,920,000

なお、駿河台開発特定目的会社及び中野駅前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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
アール40合同会社(借入債務)	1,600,000千円	アール40合同会社(借入債務) 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
受取配当金	15,000千円	2,267,343千円
匿名組合等投資損失	- 千円	2,146,301千円

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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
	266,988千円	- 千円

3. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度31%、当事業年度27%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度69%、当事業年度73%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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
給料及び手当	675,890千円	1,025,186千円
賞与	192,851	414,325
賞与引当金繰入額	20,800	51,500
役員賞与引当金繰入額	28,800	69,800
退職給付費用	236,475	101,386
租税公課	339,102	561,890
支払手数料	169,693	443,502
業務委託費	1,065,649	957,984
貸倒引当金繰入額	1,119	-
減価償却費	201,561	390,027

4. 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	16,707千円	- 千円
車両運搬具	-	2,897
土地	263,864	30,538
借地権	16,817	-
計	297,389	33,436

5. 固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	12,478千円	93,523千円
構築物	-	939
機械及び装置	-	755
工具、器具及び備品	-	1,544
土地	247,317	-
借地権	-	51,132
計	259,796	147,895

6. 固定資産除却損の内訳

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
建物	1,540,361千円	2,227,992千円
構築物	4,092	19,128
機械及び装置	-	60
工具、器具及び備品	25,894	5,715
ソフトウェア	7,570	685
その他	34	-
計	1,577,954	2,253,581

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プングをおこない、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。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

場所	用途	種類
東京都千代田区他	賃貸資産(計5件)	土地及び建物等

当事業年度において、売却を予定してる資産等について、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(5,134,860千円)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3,329,530千円、建物等1,805,329千円であります。

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、正味売却価額は売却予定額及び不動産鑑定士による査定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。

当事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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	1,230,227	1,881	194	1,231,914

(注)1. 普通株式の自己株式の増加1,881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194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)

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)

(単位:千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1年内	497,994	1,143,409
1年超	10,194,529	9,343,465
合計	10,692,523	10,486,874

(貸主側)

(単位:千円)

	前事業年度 (平成24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
1年内	8,437,097	10,906,298
1年超	61,057,476	72,613,785
合計	69,494,574	83,520,083

(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8,893,881千円、関連会社株式24,091,241千円、前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)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24年12月31日)	当事業年度 (平成25年12月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	281,182千円	176,708千円
投資有価証券評価損	6,965,671	6,328,616
ゴルフ会員権評価損	27,511	27,511
退職給付引当金	55,935	69,900
未払事業税	259,855	243,673
未払事業所税	4,291	11,253
賞与引当金	13,835	19,575
減損損失	9,983,705	6,340,795
土地評価損	281,080	282,243
建替関連損失	87,299	-
会社分割による子会社株式	65,167	65,167
その他	619,656	794,708
繰延税金資産小計	18,645,194	14,360,155
評価性引当額	6,228,746	6,814,849
繰延税金資産合計	12,416,448	7,545,305
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	1,631,908	1,631,908
土地評価益	4,679,092	4,679,092
固定資産圧縮積立金	10,368,314	6,681,371
その他有価証券評価差額金	2,033,675	8,399,768
差額負債調整勘定	222,556	111,278
その他	512,054	614,878
繰延税金負債合計	19,447,602	22,118,298
繰延税金負債の純額	7,031,153	14,572,992

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

前事業年度(平成24年12月31日)

税引前当期純損失が計上されているため、記載していません。

当事業年度(平成25年12月31日)

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

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)

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～70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. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
期首残高	197,086千円	412,574千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	787,256
合併に伴う増加額	210,905	-
時の経過による調整額	5,036	16,003
資産除去債務の履行による減少額	32,625	64,969
その他増減額(は減少)	32,170	-
期末残高	412,574	1,150,864

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	252.06円	285.81円
1株当たり当期純利益金額	12.18円	17.70円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	12.15円	17.66円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	3,551,094	10,513,077
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	3,551,094	10,513,077
普通株式の期中平均株式数(千株)	291,507	593,729
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	1,485
(うち新株予約権(千株))	(595)	(1,485)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(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)
		東京建物(株)	5,273,411	5,603,526
		N K S Jホールディングス(株)	1,546,855	4,390,283
		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	2,998,879
		東京海上ホールディングス(株)	876,000	2,969,421
		沖電気工業(株) A種優先株式	2,500	2,500,000
		シチズンホールディングス(株)	2,828,694	2,325,893
		(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,138	2,247,243
		T P R(株)	1,231,812	2,052,876
		大日本印刷(株)	1,201,817	1,280,536
		安田倉庫(株)	963,400	1,067,688
		帝国繊維(株)	936,637	1,052,826
		安田不動産(株)	150,000	1,052,122
		東武鉄道(株)	2,040,000	1,011,840
		(株)大気社	400,029	885,724
		ヤマトホールディングス(株)	300,000	634,530
		日本精工(株)	476,000	583,385
		沖電気工業(株)	2,448,684	581,807
		オカモト(株)	1,517,000	488,246
		(株)千葉興業銀行 第四種優先株式	90,000	450,000
		丸国証券(株)	1,368,000	422,232
		(株)テーオーシー	500,500	392,191
		(株)ニチビ	177,900	382,726
		片倉工業(株)	315,000	370,188
		みずほキャピタル(株)	2,485	358,457
		(株)日清製粉グループ本社	253,550	271,387
		松井建設(株)	605,000	248,503
		(株)みちのく銀行	1,150,000	234,657
		その他(46銘柄)	6,678,830	2,422,591
		計	49,196,286	63,031,072

【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	(優先出資等) 特定目的会社ソニック・インベストメ ンツ6	-	4,823,351
		(匿名組合出資) 合同会社コマーシャルコア1	-	407,833
		(匿名組合出資) 合同会社NC2ファンディング	-	335,250
		(匿名組合出資) 合同会社NC6ファンディング	-	272,473
		(匿名組合出資) 合同会社西新宿ファンディング	-	271,180
		小計	-	6,110,089
投資有価証 券	その他 有価証券	(匿名組合出資) 合同会社オー・ワイ・エス芝浦	-	2,414,726
		(貸付債権信託受益権) SCG19特定目的会社	-	1,000,000
		(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) 合同会社ドリーム・ロジスティクス・ ファンド	-	429,906
		(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	244,423
		(匿名組合出資) 合同会社プロパティズ1	-	235,854
		その他(3銘柄)	-	55,114
		小計	6	4,922,055
計			6	11,032,144

【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	173,902,370	22,133,376	11,823,835 (1,799,960)	184,211,910	60,475,871	5,570,685	123,736,039
構築物	2,556,452	426,408	168,139 (3,687)	2,814,722	1,176,071	159,212	1,638,650
機械及び装置	1,337,456	201,478	62,145 (936)	1,476,790	665,745	94,416	811,045
車両運搬具	57,978	15,588	15,281	58,285	20,136	7,415	38,148
工具、器具及び備品	1,670,335	102,899	452,894 (743)	1,320,339	780,755	91,606	539,584
土地	307,855,622	45,004,117	22,117,759 (3,103,951)	330,741,981	-	-	330,741,981
リース資産	6,500	-	-	6,500	3,069	1,083	3,430
建設仮勘定	8,048,357	12,442,909	13,203,301	7,287,964	-	-	7,287,964
有形固定資産計	495,435,073	80,326,778	47,843,357 (4,909,280)	527,918,494	63,121,649	5,924,420	464,796,845
無形固定資産							
のれん	158,338	-	-	158,338	129,910	28,427	28,427
借地権	18,131,651	-	5,571,579 (225,579)	12,560,072	42,942	8,447	12,517,129
ソフトウェア	1,546,742	130,790	257,289	1,420,243	1,099,768	159,789	320,474
その他	82,310	19,855	29,925	72,240	23,045	3,600	49,195
無形固定資産計	19,919,043	150,645	5,858,794 (225,579)	14,210,894	1,295,666	200,265	12,915,227
長期前払費用	779,388	327,612	27,203	1,079,797	75,640	26,554	1,004,157

(注) 1. 当期減少額には、所有目的の変更による販売用不動産及び仕掛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4,856,042千円、構築物66,497千円、機械及び装置21,518千円、工具、器具及び備品9,163千円
 土地19,002,560千円、建設仮勘定6,300千円、借地権4,000,000千円

2. 上記(注) 1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)・・・ヒューリック浅草橋ビル、永田町ほっかいどうスクエア、サニーライフ船橋、ホスピタルメント武蔵野等の竣工。

ヒューリック神谷町ビル(旧神谷町セントラルプレイス)、エスペラル城東等の購入。

土地(増加)・・・ヒューリック神谷町ビル(旧神谷町セントラルプレイス)、ヒューリック渋谷宇田川町ビル、ヴィクトリアワードロブ、エスペラル城東等の購入。

建設仮勘定(増加)・ヒューリック浅草橋ビル、サニーライフ船橋、ホスピタルメント武蔵野、ヒューリック新宿ビル、千葉センタービル等の建替工事に伴う工事費支払ほか。
 芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業、永田町ほっかいどうスクエア等の工事費支払ほか。

建設仮勘定(減少)・ヒューリック浅草橋ビル、サニーライフ船橋、永田町ほっかいどうスクエア、ホスピタルメント武蔵野等の竣工ほか。

3. 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	1,559	30	-	1,559	30
賞与引当金	36,400	51,500	36,400	-	51,500
役員賞与引当金	51,000	69,800	51,000	-	69,800

(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	210
預金	
普通預金	9,462,332
定期預金	1,000,000
別段預金	2,766
小計	10,465,098
合計	10,465,308

(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	510,232
コマーシャルインベストメント合同会社	71,965
特定目的会社ソニック・インベストメンツ6	37,931
仙台一番町開発特定目的会社	19,425
株式会社マグネットスタジオ	17,587
その他	47,804
合計	704,945

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)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
770,773	6,454,737	6,520,565	704,945	90.24	41

(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)
関東地区(注)	土地・借地権	50,444.15	63,550,179
	建物等	105,198.52	18,890,199
九州地区	土地	2,243.33	2,523,729
	建物等	19,045.36	945,842
合計		176,931.36	85,909,950

(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) 仕掛販売用不動産

地域別	摘要	面積 (㎡)	金額 (千円)
関東地区 (注)	土地	1,136.87	7,798,525
	建物等	-	361,580
合計		1,136.87	8,160,106

(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。

(ホ) 貯蔵品

品目	金額 (千円)
パンフレット	22,569
商品券等	40
収入印紙	290
郵便切手等	64
Suica等	16
合計	22,980

流動負債

(イ) 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	20,067,500
みずほ信託銀行(株)	9,660,000
(株)三井住友銀行	6,140,000
(株)三菱東京UFJ銀行	5,900,000
(株)日本政策投資銀行	4,632,000
その他	24,183,800
合計	70,583,300

(ロ) 短期社債

相手先	金額 (千円)
セントラル短資(株)	39,995,778
東京短資(株)	9,998,834
(株)みずほ銀行	7,999,771
合計	57,994,384

固定負債
 (イ) 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	78,603,000
(株)三井住友銀行	32,320,000
(株)日本政策投資銀行	24,220,000
みずほ信託銀行(株)	21,870,000
(株)三菱東京UFJ銀行	19,500,000
その他	114,094,500
合計	290,607,500

(ロ) 長期預り保証金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	19,104,866
(株)ヤマダ電機	1,263,008
KDDI(株)	1,003,402
(独) 福祉医療機構	704,911
(株)東急ハンズ	664,950
その他	19,287,957
合計	42,029,095

(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	(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
株主名簿管理人	(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
取次所	-
買取・売渡手数料	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円相当のカタログギフトを贈呈いたします。 なお、300株以上を継続して3年以上保有されている株主には、6,000円相当(3,000円×2点)のカタログギフトを贈呈いたします。 (注)継続して3年以上保有の確認は、毎年6月及び12月末の株主名簿に、同一株主番号で7回以上連続で記録された株主といたします。

(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83期）（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）平成25年3月19日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成25年4月17日関東財務局長に提出

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）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

平成25年3月19日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書及び確認書

（第84期第1四半期）（自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日）平成25年5月13日関東財務局長に提出

（第84期第2四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月9日関東財務局長に提出

（第84期第3四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月11日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

平成25年3月27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25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) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

平成25年4月18日関東財務局長に提出

(7) 訂正発行登録書

平成25年3月19日関東財務局長に提出

平成25年3月27日関東財務局長に提出

平成25年4月17日関東財務局長に提出

平成25年5月13日関東財務局長に提出

平成25年8月9日関東財務局長に提出

平成25年10月29日関東財務局長に提出

平成25年11月11日関東財務局長に提出

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26年3月17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25年1月1日から平成25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25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。

< 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25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25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 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年3月17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25年1月1日から平成25年12月31日までの第84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25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。

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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。