



## 平成23年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月2日

上場取引所 東

上場会社名 ヒューリック株式会社

コード番号 3265 URL <http://www.hulic.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 西浦 三郎

問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 経理部長 (氏名) 中根 繁男

定時株主総会開催予定日 平成24年3月23日 配当支払開始予定日 平成24年3月26日

有価証券報告書提出予定日 平成24年3月16日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年12月期の連結業績(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

|         | 売上高    |       | 営業利益   |      | 経常利益   |      | 当期純利益  |       |
|---------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|-------|
|         | 百万円    | %     | 百万円    | %    | 百万円    | %    | 百万円    | %     |
| 23年12月期 | 74,738 | 122.3 | 19,841 | 29.7 | 16,896 | 36.2 | 9,336  | △19.2 |
| 22年12月期 | 33,616 | 7.6   | 15,289 | 6.2  | 12,396 | 13.3 | 11,562 | △47.5 |

(注) 包括利益 23年12月期 8,213百万円 (△39.5%) 22年12月期 13,597百万円 (—%)

|         | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり<br>当期純利益 | 自己資本当期純利益<br>率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|---------|------------|-----------------------|----------------|----------|----------|
|         | 円 銭        | 円 銭                   | %              | %        | %        |
| 23年12月期 | 54.65      | —                     | 9.3            | 3.6      | 26.5     |
| 22年12月期 | 73.03      | —                     | 13.9           | 2.9      | 45.4     |

(参考) 持分法投資損益 23年12月期 321百万円 22年12月期 851百万円

#### (2) 連結財政状態

|         | 総資産     | 純資産     | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|---------|---------|---------|--------|----------|
|         | 百万円     | 百万円     | %      | 円 銭      |
| 23年12月期 | 476,244 | 104,356 | 21.6   | 603.49   |
| 22年12月期 | 455,903 | 98,644  | 21.3   | 569.98   |

(参考) 自己資本 23年12月期 103,085百万円 22年12月期 97,361百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|---------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|         | 百万円              | 百万円              | 百万円              | 百万円           |
| 23年12月期 | 20,459           | △23,667          | 7,511            | 11,733        |
| 22年12月期 | 5,537            | △30,380          | 19,707           | 7,430         |

### 2. 配当の状況

|             | 年間配当金  |        |        |      |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>率(連結) |
|-------------|--------|--------|--------|------|-------|---------------|--------------|----------------|
|             | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末   | 合計    |               |              |                |
|             | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭  | 円 銭   | 百万円           | %            | %              |
| 22年12月期     | —      | 0.00   | —      | 9.00 | 9.00  | 1,544         | 12.3         | 1.7            |
| 23年12月期     | —      | 5.00   | —      | 6.00 | 11.00 | 1,888         | 20.1         | 1.8            |
| 24年12月期(予想) | —      | 6.00   | —      | —    | —     | —             | —            | —              |

平成24年7月1日を効力発生日とした昭栄株式会社との合併を予定しているため、期末の配当予想及び配当性向(連結)につきましては未定とさせていただきます。

### 3. 平成24年12月期の連結業績予想(平成24年1月1日～平成24年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

|           | 売上高    |      | 営業利益  |      | 経常利益  |      | 当期純利益 |     | 1株当たり当期<br>純利益 |
|-----------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|-----|----------------|
|           | 百万円    | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %   | 円 銭            |
| 第2四半期(累計) | 37,000 | 88.4 | 9,000 | △6.8 | 8,000 | △4.6 | 4,500 | 5.3 | 26.34          |
| 通期        | —      | —    | —     | —    | —     | —    | —     | —   | —              |

平成24年7月1日を効力発生日とした昭栄株式会社との合併を予定しているため、通期の業績予想につきましては未定とさせていただきます。

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)：無  
新規 — 社 (社名)、除外 — 社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 無

詳細は、28ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

|                     | 23年12月期 | 171,645,800 株 | 22年12月期 | 171,645,800 株 |
|---------------------|---------|---------------|---------|---------------|
| ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) | 23年12月期 | 831,882 株     | 22年12月期 | 831,882 株     |
| ② 期末自己株式数           | 23年12月期 | 170,813,918 株 | 22年12月期 | 158,309,033 株 |
| ③ 期中平均株式数           |         |               |         |               |

1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、54ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考) 個別業績の概要

1. 平成23年12月期の個別業績(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

|         | 売上高    |       | 営業利益   |      | 経常利益   |      | 当期純利益  |       |
|---------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|-------|
|         | 百万円    | %     | 百万円    | %    | 百万円    | %    | 百万円    | %     |
| 23年12月期 | 67,268 | 118.9 | 18,322 | 33.3 | 15,908 | 43.1 | 8,781  | △16.8 |
| 22年12月期 | 30,730 | 1.6   | 13,744 | 5.3  | 11,114 | 10.0 | 10,567 | △51.0 |

|         | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 |
|---------|------------|-------------------|
|         | 円 銭        | 円 銭               |
| 23年12月期 | 51.16      | —                 |
| 22年12月期 | 66.40      | —                 |

(2) 個別財政状態

|         | 総資産     |  | 純資産    |  | 自己資本比率 |  | 1株当たり純資産 |  |
|---------|---------|--|--------|--|--------|--|----------|--|
|         | 百万円     |  | 百万円    |  | %      |  | 円 銭      |  |
| 23年12月期 | 442,562 |  | 95,834 |  | 21.6   |  | 558.32   |  |
| 22年12月期 | 424,045 |  | 90,620 |  | 21.3   |  | 527.95   |  |

(参考) 自己資本 23年12月期 95,834百万円 22年12月期 90,620百万円

#### ※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

#### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料4ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。また、配当予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、同様に添付資料6ページ「1. 経営成績(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 1. 経営成績                       | 2  |
| (1) 経営成績に関する分析                | 2  |
| (2) 財政状態に関する分析                | 5  |
| (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当    | 6  |
| (4) 事業等のリスク                   | 6  |
| 2. 企業集団の状況                    | 11 |
| 3. 経営方針                       | 13 |
| (1) 会社の経営の基本方針                | 13 |
| (2) 目標とする経営指標                 | 13 |
| (3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題     | 13 |
| 4. 連結財務諸表                     | 15 |
| (1) 連結貸借対照表                   | 15 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書        | 17 |
| 連結損益計算書                       | 17 |
| 連結包括利益計算書                     | 18 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書              | 19 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書            | 21 |
| (5) 継続企業の前提に関する注記             | 23 |
| (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項    | 23 |
| (7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更 | 28 |
| (8) 表示方法の変更                   | 28 |
| (9) 追加情報                      | 29 |
| (10) 連結財務諸表に関する注記事項           | 29 |
| (連結貸借対照表関係)                   | 29 |
| (連結損益計算書関係)                   | 31 |
| (連結包括利益計算書関係)                 | 31 |
| (連結株主資本等変動計算書関係)              | 32 |
| (連結キャッシュ・フロー計算書関係)            | 34 |
| (金融商品関係)                      | 36 |
| (有価証券関係)                      | 41 |
| (デリバティブ取引関係)                  | 43 |
| (企業結合等関係)                     | 44 |
| (賃貸等不動産関係)                    | 49 |
| (セグメント情報等)                    | 51 |
| (1株当たり情報)                     | 54 |
| (重要な後発事象)                     | 55 |

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の概況

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災の甚大な影響から、漸く持ち直しの兆しが見られるようになってきましたが、円高、欧州債務問題などの懸念材料を背景に、総じて不安定な状況で推移しました。不動産業界においては、賃貸オフィスビル市場の空室率は高止まりしており、賃料水準も弱含みが続くなど、不透明な状況が続いております。

こうした環境のもと、当社グループは、中長期的な収益力の強化と成長基盤を確立するために、既存ビルの建替え、リーシング強化を推進するとともに、新たな収益機会の創出としてウェアハウジング機能の発揮による物件売買にも取り組んでまいりました。

#### ②経営成績の分析

##### (営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、74,738百万円となり、対前期比で41,122百万円増加いたしました。これは竣工物件、取得物件や合併により承継した物件の賃料収入の増加に加え、多額の販売用不動産の売却をおこなったためであります。

##### (営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、19,841百万円となり、対前期比で4,552百万円増加いたしました。

これは竣工物件の減価償却費負担を主因とした営業原価の増加があったものの、竣工等による賃料収入の増加がこれを十分補うとともに、販売用不動産の売却益が発生したためであります。

##### (経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、16,896百万円となり、対前期比で4,499百万円増加いたしました。

これは支払利息の減少等により営業外費用が減少したものの、持分法関連会社からの投資利益及び賃貸解約関係収入の減少等により、営業外収益が営業外費用を上回り減少したためであります。

##### (当期純利益)

当連結会計年度の当期純利益は、9,336百万円となり、対前期比で2,226百万円減少いたしました。

現在既存ビルの建替を進めていることから、当連結会計年度においても、固定資産除却損を627百万円、テナント移転関係費用など建替関連損失248百万円を特別損失として計上いたしました。また、不動産市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産につき減損損失が711百万円発生し、更に、株式市況の悪化により投資有価証券評価損が2,769百万円発生し、特別損失は合計で4,545百万円となりましたが、前期に多額の減損損失を計上したことを主因として、対前期比6,136百万円減少いたしました。また、平成23年12月2日にいわゆる改正法人税法及び復興財源確保法が公布されたことによる税効果への影響で、税金費用が2,013百万円減少いたしました。前期の合併に伴う負ののれん発生益の計上を主因として特別利益が前期比大幅に減少した結果、当期純利益は減益となりました。

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。)

なお、当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。また、これによる事業区分の変更はないため、前期比較をおこなっております。

##### (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130件の賃貸物件・賃貸可能面積約48万㎡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、グランダ大森山王(平成23年2月竣工)、ヒューリック銀座数寄屋橋ビル(平成23年3月竣工)、ヒューリックコート雪が谷(平成23年3月竣工)、ヒューリック荻窪ビル(平成23年11月竣工)及びヒューリックレジデンス千里山(平成23年12月竣工)が竣工いたしました。

そのほか、駒込富士ビル(オフィス棟 平成24年1月竣工予定、住居棟 平成24年3月竣工予定)、経堂家

庭寮(平成24年5月竣工予定)、雷門Fビル(平成24年6月竣工予定)及び大伝馬町ビル・第二大伝馬町ビル(平成24年8月竣工予定)の建替計画も順調に進行しております。

なお、当連結会計年度におきましては、新たに津田沼寮・津田沼家庭寮(銀行寮 平成24年3月竣工予定、企業寮 平成24年9月竣工予定)、西大井寮(平成25年3月竣工予定)、代々木西原家庭寮(平成25年5月竣工予定)、鷹番町家庭寮(平成25年5月竣工予定)及び武蔵野南北寮(平成25年10月竣工予定)の建替を決定いたしました。

当社は、将来にわたる収益力の増強の観点から、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、ヒューリック大井町駅前ビル2号棟(東京都品川区)を取得し、更に現在その他の物件につきましても検討中であります。

また、新たな収益源として積極的に展開をはかっておりますPPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業におきましては、北海道が実施した「北海道東京事務所用地有効活用事業」(東京都千代田区)の公募型プロポーザルにおいて、当社を代表企業とする企業グループが事業者として決定いたしましたほか、前期に当社を代表企業とする企業グループが事業者として決定いたしました「旧福井中学校跡地活用事業」(東京都台東区)や、既存の取り組み案件である「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)も順調に進行し、更に現在その他の案件につきましても検討中であります。

更に、当連結会計年度におきましては、前期から取り組みを開始した特別目的会社(SPC)等を利用した完成後売却を前提とした不動産開発事業において、投資先である特別目的会社(SPC)から特定資産の売却を原資とした配当1,512百万円を受けております。

販売用不動産につきましては、当連結会計年度において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の取得(東京都武蔵野市ほか)をおこない、そのうち1物件を売却いたしましたほか、共同開発しておりました分譲マンション(埼玉県戸田市)の販売・引渡しに伴う不動産売上を計上しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行し、竣工物件、取得物件や合併により承継した物件の賃料収入に加え、多額の販売用不動産の売却が寄与した影響により、当連結会計年度におきましては、営業収益は68,221百万円(前期比37,737百万円、123.7%増)、営業利益は21,623百万円(前期比4,269百万円、24.6%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状況にありますが、既存損保代理店の営業権取得を重点戦略として法人取引を中心に拡充に努めております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は2,388百万円(前期比202百万円、9.2%増)、営業利益は490百万円(前期比42百万円、9.4%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、当連結会計年度において取得した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加わった結果、営業収益は6,028百万円(前期比4,122百万円、216.3%増)、営業利益は399百万円(前期比215百万円、117.8%増)となりました。

③特別目的会社(SPC)の連結について

当社においては、基金を全額拠出又はシェアの過半を拠出する一般社団法人を通じて保有する特別目的会社(SPC)は、いずれも実質的に支配している事象があることから子会社と判定し連結しております。

特別目的会社(SPC)の連結化の影響は以下の通りであります。

前連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

(単位:百万円)

|       | 連結しない場合 | 連結した場合  | 影響額    | 影響度(%) |
|-------|---------|---------|--------|--------|
| 営業収益  | 33,752  | 33,616  | △136   | △0.40  |
| 営業利益  | 14,158  | 15,289  | 1,130  | 7.98   |
| 経常利益  | 12,301  | 12,396  | 95     | 0.77   |
| 当期純利益 | 11,558  | 11,562  | 4      | 0.03   |
| 資産    | 431,537 | 455,903 | 24,365 | 5.64   |
| 負債    | 334,160 | 357,258 | 23,097 | 6.91   |
| 純資産   | 97,376  | 98,644  | 1,268  | 1.30   |

当連結会計年度(自平成23年1月1日至平成23年12月31日)

(単位:百万円)

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

④次期の見通し

次期につきましては、経済環境は、復興需要を背景とした内需の緩やかな回復傾向と欧州問題を背景とした外需の不安定材料の綱引きのなかで楽観できず、不動産業界を取り巻く環境においても、本格的な回復にはまだ時間を要するものと考えられます。

こうした情勢のもと、当社グループは、引き続き注意深く事業を推進し、新中期計画(2012-2015)に基づき、中核事業である不動産賃貸事業の強化、着実な建替の推進により、事業基盤の強化を確実に築いてまいります。

その一環として、平成23年12月20日に昭栄株式会社との合併基本契約締結を発表し、平成24年2月2日には平成24年7月1日を効力発生日とする合併契約の締結をおこなっております。これは、賃貸事業ポートフォリオの拡充により、更なるグループ収益の拡大をはかるものであります。

次期(平成24年12月期)の通期業績予想につきましては、上記の合併を予定しているため未定とさせていただきます、第2四半期までの業績予想は以下の通り計画しております。当該合併を前提とした次期の通期業績予想につきましては、本日公表の「通期業績予想及び期末配当予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

連結業績予想 (単位:百万円)

|       | 第2四半期  |
|-------|--------|
| 営業収益  | 37,000 |
| 営業利益  | 9,000  |
| 経常利益  | 8,000  |
| 当期純利益 | 4,500  |

なお、本資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づく分析・判断によるものであります。実際の業績につきましては、経営環境の変化等により、異なる結果となる可能性があります。また、上記合併につきましては、3月下旬に予定されている両社の株主総会での承認を前提としております。

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当連結会計年度末の資産合計は、476,244百万円となり、対前期末比20,340百万円増加いたしました。当社グループにおいては、中核事業である不動産賃貸業務をより強固なものにすべく、築年数の古い物件を中心に特性に適した建替を積極的に推進しております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

|           |             |                         |
|-----------|-------------|-------------------------|
| ①現金及び預金   | 5,295百万円増加  |                         |
| ②販売用不動産   | 1,603百万円増加  | (物件の取得等)                |
| ③営業投資有価証券 | 1,458百万円減少  | (SPC出資の払い戻し)            |
| ④建物及び構築物  | 10,481百万円増加 | (建替物件の竣工、物件の取得等)        |
| ⑤土地       | 8,950百万円増加  | (物件の取得等)                |
| ⑥建設仮勘定    | 1,437百万円減少  | (建替物件の竣工等)              |
| ⑦投資有価証券   | 5,601百万円減少  | (上場株式含み益の減少、保有有価証券の圧縮等) |
| ⑧差入保証金    | 1,062百万円増加  | (賃借物件の増加等)              |

## (負債)

当連結会計年度末の負債合計は、371,887百万円となり、対前期末比で14,628百万円増加いたしました。これは設備投資やウェアハウジング機能活用による物件取得等に伴い、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288,225百万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21,525百万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、104,356百万円となり、対前期末比で5,712百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、98,161百万円となり、対前期末比で6,933百万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によるものであります。なお、当連結会計年度においては、従来の年度の配当に加え中間配当制度に基づく配当もおこなっております。

また、その他の包括利益累計額合計は、4,924百万円となり、対前期末比で1,209百万円減少いたしました。これは主に株式市況の悪化や保有有価証券の圧縮により上場株式の含み益が2,260百万円減少したことにより、その他有価証券評価差額金が減少したことによるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により20,459百万円増加し、投資活動により23,667百万円減少し、財務活動において7,511百万円増加し、当連結会計年度末には11,733百万円となりました。

(単位：百万円)

|                  | 平成22年12月期 | 平成23年12月期 |
|------------------|-----------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,537     | 20,459    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △30,380   | △23,667   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 19,707    | 7,511     |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 7,430     | 11,733    |

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20,459百万円の収入(前期比14,921百万円)となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入を起因とした税金等調整前当期純利益が13,352百万円、減価償却費が5,576百万円及び投資有価証券評価損が2,769百万円あった一方、たな卸資産の増加額3,534百万円及び法人税等の支払額2,014百万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23,667百万円の支出(前期比6,712百万円)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7,511百万円の収入(前期比△12,195百万円)となりました。これは主に、積極的な投資等を支えるために資金調達をおこなったためであります。

## (参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

|                      | 平成21年12月期 | 平成22年12月期 | 平成23年12月期 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 自己資本比率(%)            | 17.9      | 21.3      | 21.6      |
| 時価ベースの自己資本比率(%)      | 22.9      | 25.1      | 32.2      |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍) | 26.1      | 54.2      | 15.1      |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)  | 2.1       | 1.1       | 4.6       |

自己資本比率： 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： キャッシュ・フロー/利払い

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

## ③次期の見通し

平成24年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替を計画的に推進してまいります。設備投資等に伴うキャッシュ・フローの支出は、金融機関からの借入や社債等を中心に調達する予定であります。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、不動産賃貸事業を主たる事業としていることもあり、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主への利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。

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

このような利益配分の考え方にに基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成24年3月23日開催予定の定時株主総会で、期末配当6円(中間配当5円)を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度の剰余金の配当額は以下の通りであります。

| 決議年月日                    | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり配当額<br>(円) |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 平成23年7月28日<br>取締役会決議     | 858             | 5               |
| 平成24年3月23日<br>定時株主総会決議予定 | 1,029           | 6               |

また、平成24年12月期配当につきましては、上記方針に則り中間配当6円を見込んでおります。なお、期末配当につきましては、平成24年7月1日を効力発生日とした昭栄株式会社との合併を予定しているため未定とさせていただきます。当該合併を前提とした次期の配当予想につきましては、本日公表の「通期業績予想及び期末配当予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

## (4) 事業等のリスク

本資料に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項につ



いても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### ①当社グループの事業に関するリスク

##### (不動産賃貸事業に関するリスク)

当社グループは不動産事業を主たる業務として営んでおりますが、このうち企業向けオフィスビルの賃貸が収益の過半を占めております。一般的にテナント企業の不動産賃貸物件に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループのテナントは長期安定したテナントが多く、過去の推移からも賃料の変動は景気変動に比し小さい傾向にあります。国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、テナントや入居者の信用力の低下による賃料の支払の延滞、賃料の減額要求による賃料の値下げ、退去による空室率の上昇などによって不動産賃貸収入が低下することで、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (不動産価値の低下に関するリスク)

当社グループでは、賃貸用不動産を始めとして多くの事業用不動産を保有しておりますが、不動産市況の悪化による賃料水準の低下や空室率の上昇などにより、事業用不動産に対する減損処理が必要となった場合、評価損等の発生によって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (建替に伴うリスク)

当社グループの収益力は比較的安定しているものと考えておりますが、既存ビルの建替の際には、テナントの立ち退きに関する費用や設備の除却等により多額の特別損失が発生することとなります。当社グループにおける既存ビルの建替は、特別損失を計上しても、中長期的に当社グループの収益力を強化する戦略的なものであり、全体の収益計画を踏まえた計画的な建替をおこなってまいります。また、特別損失の発生に対しては、固定資産の売却の検討などにより、その影響を極力限定的なものにコントロールしてまいります。

しかしながら、建替の規模により、特別損失を通じて当期純利益段階の業績が大きく影響を受ける可能性や、建替の時期により、年度間で当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて建替が、主要テナントの事情等何らかの理由により計画通り進捗しない場合、当社の利益計画に影響を及ぼす可能性があります。

##### (不動産事業における投資判断に関するリスク)

当社グループでは、賃貸用不動産、販売用不動産を問わず、新規不動産の取得や、SPCに対する出資等に当たっては、物件の収益の安定性や成長性について専門的な見地から十分に検討を重ねたうえで投資判断をおこなっておりますが、顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向等、種々の変化によって、当初想定していた通りの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### (その他、不動産事業に付随するリスク)

###### a アスベスト対策等について

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

###### b 土壌汚染等の対策について

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

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

###### c その他不動産事業固有のリスク

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

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

(有利子負債への依存に関するリスク)

当社グループは、平成23年12月期末現在で310,338百万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91%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19年<br>12月期 | 平成20年<br>12月期 | 平成21年<br>12月期 | 平成22年<br>12月期 | 平成23年<br>12月期 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 有利子負債残高(百万円) | 254,730       | 290,496       | 260,895       | 300,302       | 310,338       |
| 総資産(百万円)     | 352,523       | 372,965       | 379,294       | 455,903       | 476,244       |
| 有利子負債比率(%)   | 72.2          | 77.8          | 68.7          | 65.8          | 65.1          |

(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23年12月期末現在で74,896百万円(うち、上場株式25,565百万円(総資産の5.3%))となっております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時的資金ALM委員会を開催して相場動向の影響と対応の検討をおこなっております。

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

《投資有価証券残高の推移》

|                   | 平成19年<br>12月期 | 平成20年<br>12月期 | 平成21年<br>12月期 | 平成22年<br>12月期 | 平成23年<br>12月期 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 投資有価証券(百万円)       | 70,887        | 55,780        | 60,961        | 80,498        | 74,896        |
| (うち、上場株式)(百万円)    | 49,656        | 25,044        | 27,341        | 31,581        | 25,565        |
| (うち、その他)(百万円)     | 21,230        | 30,736        | 33,620        | 48,916        | 49,331        |
| その他有価証券評価差額金(百万円) | 16,758        | 1,794         | 4,200         | 6,133         | 4,924         |

(法的規制等変更リスク)

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

## (情報セキュリティ管理に関するリスク)

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

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

## ②みずほフィナンシャルグループ(以下「みずほFG」)との関係について

## (みずほFGとの資本関係について)

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

当社グループは設立以来、旧㈱富士銀行時代を含めみずほFGの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成23年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は7.8%(みずほキャピタル㈱5.2%、㈱みずほ銀行2.0%等)にとどまっております。また、みずほFGの事前承認を必要とする事項など、当社グループの意思決定を妨げたり拘束したりする事項は特にありません。なお、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行株式会社」の所有する当社株式につきましては、沖電気工業株式会社がみずほ信託銀行株式会社に委託した退職給付信託の信託財産であり、その議決権行使の指図権は沖電気工業株式会社に留保されているため、みずほFGからの出資比率には含めておりません。

## (みずほFGとの取引関係について)

## a 不動産賃貸

当社グループの総営業収益に占めるみずほFGからの営業収益の割合は、平成23年12月期において27.6%と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほFGの中核企業である㈱みずほ銀行を主要テナントとしているためであり、この背景としてはみずほFGの前身である旧㈱富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。なお、平成22年12月期と比較して比率が低下しているのは、みずほFG以外とのウェアハウジング取引が増加したためであります。

## 《営業収益に占めるみずほFGの比率の推移》

|               | 平成19年<br>12月期 | 平成20年<br>12月期 | 平成21年<br>12月期 | 平成22年<br>12月期 | 平成23年<br>12月期 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 総営業収益(百万円)    | 29,727        | 31,221        | 31,229        | 33,616        | 74,738        |
| うち、みずほFG(百万円) | 18,527        | 18,934        | 18,082        | 17,333        | 20,674        |
| みずほFG比率(%)    | 62.3          | 60.6          | 57.9          | 51.5          | 27.6          |

|                    | 平成19年<br>12月期 | 平成20年<br>12月期 | 平成21年<br>12月期 | 平成22年<br>12月期 | 平成23年<br>12月期 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 不動産事業営業収益<br>(百万円) | 26,591        | 28,402        | 28,334        | 30,483        | 68,221        |
| うち、みずほFG(百万円)      | 17,894        | 18,439        | 17,813        | 17,107        | 18,269        |
| みずほFG比率(%)         | 67.3          | 64.9          | 62.8          | 56.1          | 26.7          |

## b 借入金

当社グループの借入総額に占めるみずほFGからの借入比率は、平成19年12月期以降、40%前後の水準で推移しておりますが、平成23年12月期は35%以下に低下しております。

## 《借入総額に占めるみずほFGの比率の推移》

|               | 平成19年<br>12月期 | 平成20年<br>12月期 | 平成21年<br>12月期 | 平成22年<br>12月期 | 平成23年<br>12月期 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 借入総額(百万円)     | 244,539       | 267,327       | 241,800       | 283,193       | 288,225       |
| うち、みずほFG(百万円) | 96,337        | 106,137       | 91,483        | 114,562       | 99,780        |
| みずほFG比率(%)    | 39.4          | 39.7          | 37.8          | 40.4          | 34.6          |

(みずほF Gとの人的関係について)

当社グループは設立以来、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23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11名、当社の全従業員106名のうち20名はみずほF G出身者であります。みずほF G出身者は全て当社に転籍済であります。なお、本資料発表日現在において、役員に占めるみずほF G出身者の比率は約45%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下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、平成20年7月より「経営アドバイザー委員会」(注)を設置し、当社の独立性確保の強化及びステークホルダーの利益が損なわれることのないよう、取締役会付議事項・報告事項のチェックを始めとした、経営全般に関わる事項について助言・勧告をおこなう体制を構築しております。

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

## 2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、子会社10社(連結子会社9社、非連結子会社1社)及び関連会社12社(持分法適用関連会社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)事業や物件の用途変更による分譲を担う不動産開発・分譲業務、不動産の購入や売却に係る助言等を担うアセットマネジメント業務等があり、「保険事業」では生損保の保険代理店業務、「その他」では建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっております。

当社グループが営んでいる主な事業内容と、各関係会社等の当該事業に係る位置付け及びセグメントとの関係は以下の通りであり、次の3区分は、「4. 連結財務諸表 (10) 連結財務諸表に関する注記事項」に掲げるセグメント情報等の区分と同一であります。

### (1) 不動産事業

#### ①不動産賃貸業務

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する約130件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48万㎡となっております。この賃貸資産ポートフォリオを有効に活用し収益力の一層の強化をはかるため、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、効率的・安定的な賃貸収入を得るというのが当社のビジネスモデルとなっております。不動産賃貸業務については、当社、連結子会社のヒューリック福岡株式会社、ヒューリック銀座株式会社、ほか2社の連結子会社特別目的会社にてこの業務をおこなっております。また、当社の連結子会社特別目的会社2社及び他社が保有する賃貸物件の管理業務を受託しております。

#### ②不動産開発・分譲業務

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

当連結会計年度におきましては、グランダ大森山王、ヒューリック銀座数寄屋橋ビル、ヒューリックコート雪が谷、ヒューリック荻窪ビル、ヒューリックレジデンス千里山が竣工し、満室状態で稼働しております。

そのほか現在、駒込、津田沼、経堂、雷門、大伝馬、西大井、代々木西原、鷹番町、武蔵野の各建替計画が進行中であります。

PPP事業では、既に事業が完了いたしました奈良県主催の「養徳学舎整備事業」に加え、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」も順調に進んでおります。また、平成23年10月には北海道が実施した「北海道東京事務所用地有効活用事業」において、当社が代表企業となるグループのプランが採用され、事業者として取り組んでおります。

#### ③不動産投資業務

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

#### ④アセットマネジメント業務

当社の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で、不動産に係る投資助言・代理業務等のアセットマネジメント業務をおこなっております。

#### ⑤その他

当社の連結子会社ヒューリックビルマネジメント株式会社及び持分法適用関連会社3社では、賃貸不動産に関連する業務としてビル管理業務、警備業務、ビル清掃業務をおこなっております。

### (2) 保険事業

当社の連結子会社ヒューリック保険サービス株式会社は、損害保険会社19社及び生命保険会社21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

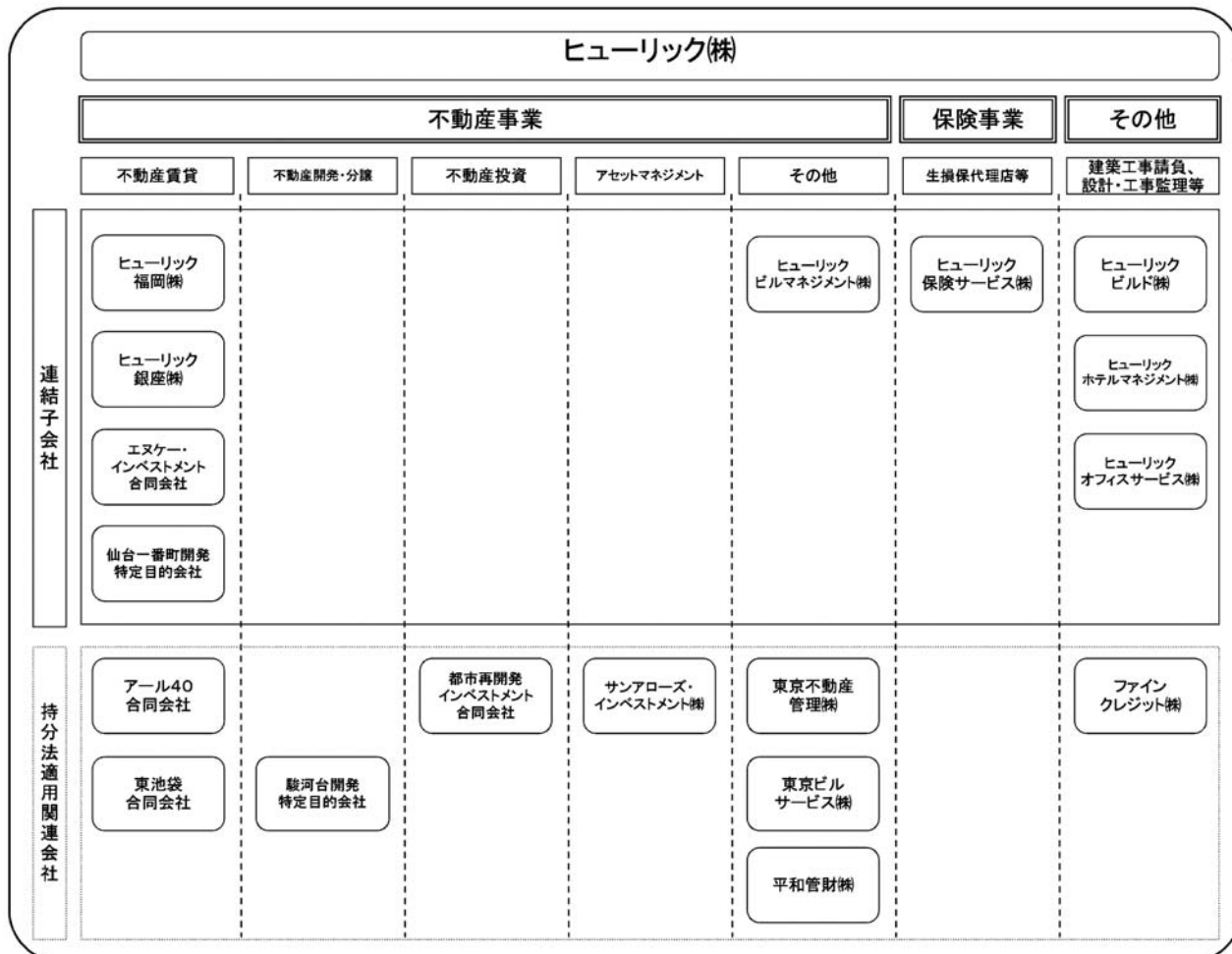
当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装

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、ザ・ゲートホテル雷門の平成24年開業に向けて準備を進めております。

以上の事項を系統図に示すと次の通りであります。

[事業系統図]

《ヒューリックグループ》



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献する」ことを企業理念として掲げ、企業理念の実践による社会発展への貢献をめざしております。また、「CSRレポート 2011」において『環境』『お客さま』『従業員』『地域社会』という各分野別に、「地球温暖化防止」や「BCP: Business Continuity Plan」への取組み等当社の社会的責任に対する姿勢を明らかにしております。

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

結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

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

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループは、中期経営計画“Step-Up 2012”に基づき、『変革と飛躍』をキーワードに新たな成長段階に入ることに注力してまいりました。この戦略に沿った施策として、千秋商事株式会社並びに芙蓉総合開発株式会社との合併、保険代理店事業の会社分割を始めとしたグループ再編をおこない、機動的かつ高効率経営を実現し、お客さまへの更なるサービス向上と収益増強をめざす体制が整いました。

平成24年度におきましては、4年間の新たな中期経営計画を策定し、更に変革とスピードを徹底し、生産性の高い堅固な事業基盤の維持・発展を進めてまいります。

##### ①不動産賃貸事業の強化

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する賃貸物件を活用した不動産賃貸事業であり、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、資産運用効率の極大化をはかってまいります。

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

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

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

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

##### ②保険部門収益の増強

保険部門は平成22年7月に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。

##### ③新規業務分野開拓

PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業として、既に事業が完了いたしました奈良県主催の「養徳学舎整備事業」に加え、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」、北海道主催の「北海道東京事務所用地有効活用事業」に取り組んでおります。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の発揮による物件売買にも取り組んでおり

ます。今後もPPP事業を始めとした新規事業に取り組むことで、新しい成長ドライバーの育成を推進し、新たな収益源を開拓してまいります。

こうした事業戦略の展開にあたっては、その基盤として、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能した、磐石な経営管理体制を構築してまいります。特にリスク管理に関しては、大規模災害等の発生に対応した「事業継続基本計画」(BCP)を制定しております。東日本大震災を契機にこのBCPを見直したほか、ビル管理に係る外部の会社とも共同でBCP訓練を実施し、有事対応の実践・遂行力向上に取り組んでおります。

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

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

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



4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成23年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                          |                          |
| 流動資産          |                          |                          |
| 現金及び預金        | 7,548,220                | 12,843,393               |
| 受取手形及び営業未収入金  | 880,409                  | 1,610,010                |
| 販売用不動産        | 5,590,580                | 7,193,972                |
| 未成工事支出金       | 10,167                   | 12,641                   |
| 貯蔵品           | 3,130                    | 10,691                   |
| 営業投資有価証券      | 1,458,200                | —                        |
| 繰延税金資産        | 17,813                   | 427,582                  |
| その他           | 2,353,571                | 663,883                  |
| 貸倒引当金         | △2,650                   | △3,247                   |
| 流動資産合計        | ※3 17,859,443            | ※3 22,758,929            |
| 固定資産          |                          |                          |
| 有形固定資産        |                          |                          |
| 建物及び構築物       | 112,605,903              | 128,167,189              |
| 減価償却累計額       | △38,782,730              | △43,862,295              |
| 建物及び構築物(純額)   | ※2 73,823,173            | ※2 84,304,894            |
| 機械装置及び運搬具     | 692,933                  | 959,043                  |
| 減価償却累計額       | △228,840                 | △406,703                 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 464,092                  | 552,339                  |
| 土地            | ※2 254,858,849           | ※2 263,809,688           |
| 建設仮勘定         | 6,442,112                | 5,004,990                |
| その他           | 913,785                  | 1,031,747                |
| 減価償却累計額       | △678,398                 | △786,960                 |
| その他(純額)       | 235,386                  | 244,786                  |
| 有形固定資産合計      | 335,823,613              | 353,916,700              |
| 無形固定資産        |                          |                          |
| のれん           | 427,568                  | 1,190,381                |
| 借地権           | 17,940,322               | 18,183,675               |
| その他           | 676,356                  | 557,471                  |
| 無形固定資産合計      | 19,044,247               | 19,931,528               |
| 投資その他の資産      |                          |                          |
| 投資有価証券        | ※1 80,498,299            | ※1 74,896,856            |
| 長期貸付金         | 3,968                    | 2,492                    |
| 差入保証金         | 819,839                  | 1,882,144                |
| 繰延税金資産        | 192,209                  | 292,132                  |
| その他           | 1,611,202                | 2,521,529                |
| 貸倒引当金         | △60                      | △50                      |
| 投資その他の資産合計    | 83,125,459               | 79,595,104               |
| 固定資産合計        | ※3 437,993,320           | ※3 453,443,333           |
| 繰延資産          |                          |                          |
| 開業費           | 50,446                   | 41,808                   |
| 繰延資産合計        | ※3 50,446                | ※3 41,808                |
| 資産合計          | ※3 455,903,209           | ※3 476,244,071           |

(単位:千円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(平成23年12月31日) |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                          |
| 流動負債          |                          |                          |
| 短期借入金         | 32,250,000               | 8,450,000                |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※2, ※3 80,592,000        | ※2, ※3 66,952,000        |
| 短期社債          | 4,999,281                | 9,999,088                |
| 未払費用          | 1,076,577                | 1,246,832                |
| 未払法人税等        | 101,161                  | 5,481,012                |
| 繰延税金負債        | 114,297                  | —                        |
| 前受金           | 2,464,379                | 2,711,136                |
| 賞与引当金         | 29,425                   | 43,139                   |
| 役員賞与引当金       | 43,512                   | 65,520                   |
| その他           | 1,711,231                | 2,177,981                |
| 流動負債合計        | ※3 123,381,867           | ※3 97,126,710            |
| 固定負債          |                          |                          |
| 社債            | ※2, ※3 12,100,000        | ※2, ※3 12,100,000        |
| 長期借入金         | ※2, ※3 170,351,000       | ※2, ※3 212,823,000       |
| 繰延税金負債        | 19,814,019               | 16,760,092               |
| 退職給付引当金       | 289,092                  | 339,634                  |
| 役員退職慰労引当金     | 51,400                   | 72,177                   |
| 長期預り保証金       | 30,810,441               | 32,498,088               |
| その他           | 460,792                  | 167,374                  |
| 固定負債合計        | ※3 233,876,745           | ※3 274,760,365           |
| 負債合計          | ※3 357,258,612           | ※3 371,887,076           |
| 純資産の部         |                          |                          |
| 株主資本          |                          |                          |
| 資本金           | 12,326,879               | 12,326,879               |
| 資本剰余金         | 11,966,879               | 11,966,879               |
| 利益剰余金         | 67,057,188               | 73,990,747               |
| 自己株式          | △123,023                 | △123,023                 |
| 株主資本合計        | 91,227,923               | 98,161,482               |
| その他の包括利益累計額   |                          |                          |
| その他有価証券評価差額金  | 6,133,805                | 4,924,033                |
| その他の包括利益累計額合計 | 6,133,805                | 4,924,033                |
| 少数株主持分        | 1,282,868                | 1,271,478                |
| 純資産合計         | 98,644,597               | 104,356,995              |
| 負債純資産合計       | 455,903,209              | 476,244,071              |

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

|                     | 前連結会計年度 |              | 当連結会計年度 |              |
|---------------------|---------|--------------|---------|--------------|
|                     | (自      | 平成22年1月1日    | (自      | 平成23年1月1日    |
|                     | 至       | 平成22年12月31日) | 至       | 平成23年12月31日) |
| 営業収益                |         | 33,616,435   |         | 74,738,567   |
| 営業原価                |         | 12,496,532   |         | 48,333,832   |
| 営業総利益               |         | 21,119,902   |         | 26,404,735   |
| 販売費及び一般管理費          | ※1      | 5,830,591    | ※1      | 6,563,014    |
| 営業利益                |         | 15,289,311   |         | 19,841,720   |
| 営業外収益               |         |              |         |              |
| 受取利息                |         | 94,652       |         | 92,667       |
| 受取配当金               |         | 704,289      |         | 791,981      |
| 持分法による投資利益          |         | 851,243      |         | 321,383      |
| 賃貸解約関係収入            |         | 407,813      |         | 235,293      |
| その他                 |         | 77,372       |         | 158,717      |
| 営業外収益合計             |         | 2,135,371    |         | 1,600,043    |
| 営業外費用               |         |              |         |              |
| 支払利息                |         | 4,531,324    |         | 4,342,200    |
| その他                 |         | 496,845      |         | 203,287      |
| 営業外費用合計             |         | 5,028,170    |         | 4,545,488    |
| 経常利益                |         | 12,396,512   |         | 16,896,275   |
| 特別利益                |         |              |         |              |
| 固定資産売却益             | ※2      | 357,378      |         | —            |
| 投資有価証券売却益           |         | 688,327      |         | 950,764      |
| 貸倒引当金戻入額            |         | 1,695        |         | —            |
| 負ののれん発生益            |         | 12,029,448   |         | 27,082       |
| 段階取得に係る差益           |         | 100,732      |         | 20,710       |
| その他                 |         | 558,000      |         | 2,848        |
| 特別利益合計              |         | 13,735,581   |         | 1,001,405    |
| 特別損失                |         |              |         |              |
| 固定資産除却損             | ※3      | 1,908,650    | ※3      | 627,208      |
| 建替関連損失              |         | 1,001,114    |         | 248,226      |
| 投資有価証券売却損           |         | 503,817      |         | —            |
| 投資有価証券評価損           |         | 164,229      |         | 2,769,727    |
| 減損損失                | ※4      | 7,012,220    | ※4      | 711,242      |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 |         | —            |         | 176,119      |
| その他                 |         | 91,369       |         | 12,597       |
| 特別損失合計              |         | 10,681,401   |         | 4,545,121    |
| 税金等調整前当期純利益         |         | 15,450,693   |         | 13,352,559   |
| 法人税、住民税及び事業税        |         | 2,602,709    |         | 7,276,636    |
| 法人税等調整額             |         | 1,183,562    |         | △3,347,042   |
| 法人税等合計              |         | 3,786,272    |         | 3,929,593    |
| 少数株主損益調整前当期純利益      |         | 11,664,421   |         | 9,422,965    |
| 少数株主利益              |         | 101,706      |         | 86,366       |
| 当期純利益               |         | 11,562,714   |         | 9,336,599    |

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

|                  | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |
|------------------|---|---|
| 少数株主損益調整前当期純利益   | —   | 9,422,965                                 |
| その他の包括利益         |   |   |
| その他有価証券評価差額金     | —   | △1,164,490                                |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | —   | △45,282                                   |
| その他の包括利益合計       | —   | ※2 △1,209,772                             |
| 包括利益             | —   | ※1 8,213,193                              |
| (内訳)             |   |   |
| 親会社株主に係る包括利益     | —   | 8,126,826                                 |
| 少数株主に係る包括利益      | —   | 86,366                                    |

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |
|---------------|---|---|
| <b>株主資本</b>   |   |   |
| 資本金           |   |   |
| 前期末残高         | 3,879,151                                 | 12,326,879                                |
| 当期変動額         |   |   |
| 合併による増加       | 8,447,728                                 | —   |
| 当期変動額合計       | 8,447,728                                 | —   |
| 当期末残高         | 12,326,879                                | 12,326,879                                |
| 資本剰余金         |   |   |
| 前期末残高         | 3,519,151                                 | 11,966,879                                |
| 当期変動額         |   |   |
| 合併による増加       | 8,447,728                                 | —   |
| 当期変動額合計       | 8,447,728                                 | —   |
| 当期末残高         | 11,966,879                                | 11,966,879                                |
| 利益剰余金         |   |   |
| 前期末残高         | 56,665,903                                | 67,057,188                                |
| 当期変動額         |   |   |
| 剰余金の配当        | △1,171,429                                | △2,403,040                                |
| 当期純利益         | 11,562,714                                | 9,336,599                                 |
| 当期変動額合計       | 10,391,284                                | 6,933,559                                 |
| 当期末残高         | 67,057,188                                | 73,990,747                                |
| 自己株式          |   |   |
| 前期末残高         | △122,970                                  | △123,023                                  |
| 当期変動額         |   |   |
| 自己株式の取得       | △53                                       | —   |
| 当期変動額合計       | △53                                       | —   |
| 当期末残高         | △123,023                                  | △123,023                                  |
| <b>株主資本合計</b> |   |   |
| 前期末残高         | 63,941,235                                | 91,227,923                                |
| 当期変動額         |   |   |
| 合併による増加       | 16,895,457                                | —   |
| 剰余金の配当        | △1,171,429                                | △2,403,040                                |
| 当期純利益         | 11,562,714                                | 9,336,599                                 |
| 自己株式の取得       | △53                                       | —   |
| 当期変動額合計       | 27,286,688                                | 6,933,559                                 |
| 当期末残高         | 91,227,923                                | 98,161,482                                |

(単位:千円)

|                     | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |
|---------------------|---|---|
| その他の包括利益累計額         |   |   |
| その他有価証券評価差額金        |   |   |
| 前期末残高               | 4,200,811                                 | 6,133,805                                 |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 1,932,994                                 | △1,209,772                                |
| 当期変動額合計             | 1,932,994                                 | △1,209,772                                |
| 当期末残高               | 6,133,805                                 | 4,924,033                                 |
| その他の包括利益累計額合計       |   |   |
| 前期末残高               | 4,200,811                                 | 6,133,805                                 |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 1,932,994                                 | △1,209,772                                |
| 当期変動額合計             | 1,932,994                                 | △1,209,772                                |
| 当期末残高               | 6,133,805                                 | 4,924,033                                 |
| 少数株主持分              |   |   |
| 前期末残高               | 1,597,474                                 | 1,282,868                                 |
| 当期変動額               |   |   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △314,606                                  | △11,389                                   |
| 当期変動額合計             | △314,606                                  | △11,389                                   |
| 当期末残高               | 1,282,868                                 | 1,271,478                                 |
| 純資産合計               |   |   |
| 前期末残高               | 69,739,521                                | 98,644,597                                |
| 当期変動額               |   |   |
| 合併による増加             | 16,895,457                                | —   |
| 剰余金の配当              | △1,171,429                                | △2,403,040                                |
| 当期純利益               | 11,562,714                                | 9,336,599                                 |
| 自己株式の取得             | △53                                       | —   |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 1,618,387                                 | △1,221,161                                |
| 当期変動額合計             | 28,905,076                                | 5,712,397                                 |
| 当期末残高               | 98,644,597                                | 104,356,995                               |

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                          | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |
|--------------------------|---|---|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |   |   |
| 税金等調整前当期純利益              | 15,450,693                                | 13,352,559                                |
| 減価償却費                    | 4,694,662                                 | 5,576,054                                 |
| 減損損失                     | 7,012,220                                 | 711,242                                   |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少)          | △1,695                                    | 586                                       |
| 賞与引当金の増減額(△は減少)          | △6,934                                    | 13,714                                    |
| 役員賞与引当金の増減額(△は減少)        | 9,040                                     | 22,008                                    |
| 退職給付引当金の増減額(△は減少)        | △21,460                                   | 15,015                                    |
| 役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)      | 7,200                                     | 7,200                                     |
| 受取利息及び受取配当金              | △798,942                                  | △884,648                                  |
| 支払利息                     | 4,531,324                                 | 4,342,200                                 |
| 持分法による投資損益(△は益)          | △851,243                                  | △321,383                                  |
| 有形固定資産売却損益(△は益)          | △357,378                                  | —   |
| 有形固定資産除却損                | 1,908,650                                 | 627,208                                   |
| 投資有価証券売却損益(△は益)          | △182,729                                  | △931,983                                  |
| 投資有価証券評価損益(△は益)          | 164,229                                   | 2,769,727                                 |
| 負ののれん発生益                 | △12,029,448                               | △27,082                                   |
| 段階取得に係る差損益(△は益)          | △100,732                                  | △20,710                                   |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額      | —   | 176,119                                   |
| 売上債権の増減額(△は増加)           | △209,964                                  | △396,545                                  |
| たな卸資産の増減額(△は増加)          | △1,013,683                                | △3,534,831                                |
| 営業投資有価証券の増減額(△は増加)       | —   | 1,458,200                                 |
| 差入保証金の増減額(△は増加)          | △24,100                                   | △1,056,005                                |
| 預り保証金の増減額(△は減少)          | 510,863                                   | 1,068,146                                 |
| その他の資産の増減額(△は増加)         | △689,935                                  | 1,219,888                                 |
| その他の負債の増減額(△は減少)         | 97,532                                    | 798,645                                   |
| 小計                       | 18,098,168                                | 24,985,327                                |
| 利息及び配当金の受取額              | 815,366                                   | 1,025,479                                 |
| 利息の支払額                   | △4,696,046                                | △4,420,728                                |
| 法人税等の支払額                 | △8,679,859                                | △2,014,946                                |
| 法人税等の還付額                 | —   | 884,244                                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 5,537,628                                 | 20,459,376                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |   |   |
| 定期預金の預入による支出             | △126,000                                  | △1,118,000                                |
| 定期預金の払戻による収入             | 126,000                                   | 126,000                                   |
| 有形固定資産の取得による支出           | △23,719,714                               | △20,972,933                               |
| 有形固定資産の売却による収入           | 2,214,222                                 | —   |
| 無形固定資産の取得による支出           | △195,893                                  | △235,126                                  |
| 投資有価証券の取得による支出           | △11,511,469                               | △1,183,613                                |
| 投資有価証券の売却による収入           | 3,256,267                                 | 2,090,484                                 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | —   | ※3 △2,001,435                             |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入 | —   | ※3 71,853                                 |
| 子会社株式の取得による支出            | △456,000                                  | △651,867                                  |
| 貸付金の回収による収入              | 2,096                                     | 984                                       |
| その他                      | 30,434                                    | 205,664                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △30,380,055                               | △23,667,988                               |

(単位：千円)

|                      | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |
|----------------------|---|---|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |   |   |
| 短期借入金の増減額 (△は減少)     | △6,595,000                                | △23,800,000                               |
| 短期社債の純増減額 (△は減少)     | △6,016,259                                | 4,980,202                                 |
| 長期借入れによる収入           | 69,750,000                                | 113,500,000                               |
| 長期借入金の返済による支出        | △48,039,568                               | △84,668,000                               |
| 社債の発行による収入           | 12,042,365                                | —   |
| 社債の償還による支出           | △100,000                                  | —   |
| 自己株式の取得による支出         | △53                                       | —   |
| 配当金の支払額              | △1,171,429                                | △2,403,040                                |
| 少数株主への配当金の支払額        | △102,452                                  | △94,822                                   |
| その他                  | △59,952                                   | △2,554                                    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 19,707,649                                | 7,511,785                                 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △5,134,776                                | 4,303,173                                 |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 7,495,852                                 | 7,430,220                                 |
| 合併に伴う現金及び現金同等物の増加額   | 5,069,144                                 | —   |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | ※1 7,430,220                              | ※1 11,733,393                             |



(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| 項目              | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |
|-----------------|---|--|
| 1. 連結の範囲に関する事項  | <p>(1) 連結子会社数 7社<br/>連結子会社名<br/>ヒューリックビルド㈱<br/>ヒューリック不動産管理㈱<br/>ヒューリック福岡㈱<br/>ヒューリック保険サービス㈱<br/>仙台一番町開発特定目的会社<br/>エヌケー・キャピタル(有)<br/>エヌケー・インベストメント合同会社</p> <p>なお、ヒューリック保険サービス㈱は、当連結会計年度において新たに設立し、子会社となったため、連結の範囲に含めております。</p> <p>また、エヌケー・エステート特定目的会社は、当連結会計年度において清算したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等</p> | <p>(1) 連結子会社数 9社<br/>連結子会社名<br/>ヒューリックビルド㈱<br/>ヒューリックビルマネジメント㈱<br/>ヒューリック福岡㈱<br/>ヒューリック保険サービス㈱<br/>ヒューリックホテルマネジメント㈱<br/>ヒューリックオフィスサービス㈱<br/>ヒューリック銀座㈱<br/>仙台一番町開発特定目的会社<br/>エヌケー・インベストメント合同会社</p> <p>上記のうち、ヒューリックホテルマネジメント㈱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。</p> <p>また、当連結会計年度において千秋オフィスサービス㈱の株式を取得し、子会社となったため、連結の範囲に含めております。なお、同社はヒューリックオフィスサービス㈱に名称を変更しております。</p> <p>更に、当連結会計年度において(株)銀座白十字の株式を取得し、子会社となったため、連結の範囲に含めております。なお、同社はヒューリック銀座㈱に名称を変更しております。</p> <p>エヌケー・キャピタル(有)は、当連結会計年度において清算したため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等<br/>主要な非連結子会社<br/>(有)基友会<br/>(連結の範囲から除いた理由)<br/>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。</p> |
| 2. 持分法の適用に関する事項 | <p>(1) 持分法適用の関連会社数 9社<br/>持分法適用会社名<br/>東京不動産管理㈱<br/>東京ビルサービス㈱<br/>平和管財㈱</p>   | <p>(1) 持分法適用の関連会社数 9社<br/>持分法適用会社名<br/>東京不動産管理㈱<br/>東京ビルサービス㈱<br/>平和管財㈱</p>  |

| 項目                          | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |
|-----------------------------|--|--|
|                             | <p>サンアローズ・インベストメント㈱<br/>ファインクレジット㈱<br/>都市再開発インベストメント合同会社<br/>アール40合同会社<br/>駿河台開発特定目的会社<br/>東池袋合同会社</p> <p>なお、ファインクレジット㈱については、当連結会計年度における千秋商事㈱との合併に伴い、新たに関連会社となったため、持分法適用の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社(㈱アヴァンティスタッフ)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。</p> | <p>サンアローズ・インベストメント㈱<br/>ファインクレジット㈱<br/>都市再開発インベストメント合同会社<br/>アール40合同会社<br/>駿河台開発特定目的会社<br/>東池袋合同会社</p> <p>同左</p> <p>同左</p>   |
| <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> | <p>ヒューリック保険サービス㈱の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>ヒューリックビルド㈱、ヒューリック不動産管理㈱、ヒューリック福岡㈱の決算日は、3月31日であります。</p> <p>連結財務諸表作成にあたって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づいております。</p> <p>エヌケー・インベストメント合同会社は、決算日の変更により、平成21年11月1日から平成22年12月31日までの14ヶ月決算となっております。</p> <p>また、その他の会社の決算日は、連結決算日と異なっており、仮決算を実施したうえ連結財務諸表を作成しております。</p> <p>なお、仮決算日と連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。</p>   | <p>ヒューリック福岡㈱の決算日は3月31日であり、連結財務諸表作成にあたって、連結決算日現在で実施した仮決算に基づいております。</p> <p>また、仙台一番町開発特定目的会社の決算日は7月31日であり、仮決算を実施したうえ連結財務諸表を作成しております。</p> <p>ただし、仮決算日と連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。</p> <p>その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> |
| <p>4. 会計処理基準に関する事項</p>      | <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法<br/>①有価証券</p>  | <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法<br/>①有価証券</p>  |

| 項目 | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |
|----|--|--|
|    | <p>・その他有価証券<br/>時価のあるもの<br/>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)<br/>時価のないもの<br/>移動平均法による原価法<br/>(会計方針の変更)<br/>当連結会計年度末から「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。<br/>これにより、従来の方法に比べ、投資有価証券が300,800千円増加しております。</p> <p>②たな卸資産</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産<br/>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)</li> <li>・未成工事支出金<br/>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)</li> <li>・貯蔵品<br/>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)</li> </ul> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①有形固定資産(リース資産を除く)<br/>定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物については定額法を採用しております。主な耐用年数は以下の通りであります。<br/>建物及び構築物 2～50年</p> <p>②無形固定資産(リース資産を除く)<br/>定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> | <p>・その他有価証券<br/>時価のあるもの<br/>同左<br/><br/>時価のないもの<br/>同左</p> <hr/> <p>②たな卸資産</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産<br/>同左</li> <li>・未成工事支出金<br/>同左</li> <li>・貯蔵品<br/>同左</li> </ul> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>①有形固定資産(リース資産を除く)<br/>同左</p> <p>②無形固定資産(リース資産を除く)<br/>同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法</p> |

| 項目 | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |
|----|--|--|
|    | <p>①開業費<br/>5年で均等償却しております。</p> <p>②株式交付費<br/>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>③社債発行費<br/>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>①貸倒引当金<br/>債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>②賞与引当金<br/>執行役員及び従業員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。</p> <p>③役員賞与引当金<br/>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。</p> <p>④退職給付引当金<br/>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。<br/>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。<br/>数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>⑤役員退職慰労引当金<br/>連結子会社1社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> | <p>①開業費<br/>同左</p> <p>②株式交付費<br/>—————</p> <p>③社債発行費<br/>同左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>①貸倒引当金<br/>同左</p> <p>②賞与引当金<br/>同左</p> <p>③役員賞与引当金<br/>同左</p> <p>④退職給付引当金<br/>同左</p> <p>⑤役員退職慰労引当金<br/>一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> |

| 項目 | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)   |
|----|---|---|
|    | <p>①ヘッジ会計の方法<br/>特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段…金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ヘッジ方針<br/>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毎におこなっております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法<br/>特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(6) のれんの償却方法及び償却期間<br/>のれんの償却については、5年間の均等償却をおこなっております。</p> <p>(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲<br/>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。</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項<br/>消費税等の会計処理<br/>税抜方式によっております。</p> | <p>①ヘッジ会計の方法<br/>同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段…同左<br/>ヘッジ対象…同左</p> <p>③ヘッジ方針<br/>同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法<br/>同左</p> <p>(6) のれんの償却方法及び償却期間<br/>同左</p> <p>(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲<br/>同左</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項<br/>消費税等の会計処理<br/>同左</p> |

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |
|--|--|
| <p>(不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理)</p> <p>従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入する方法に変更しております。この変更は、近年の不動産取得の本格化に伴い、上記付随費用の発生額の重要性が増してきたこと及び収益が長期的・安定的に実現する賃貸事業の性質上、これらの付随費用を取得原価に算入する方法がより合理的であり、費用収益対応の観点から期間損益をより適正に表示すると判断したためにおこなったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ1,273,015千円増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「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20年12月26日)、「「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p> | <p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益及び経常利益はそれぞれ26,572千円減少し、税金等調整前当期純利益は202,691千円減少しております。</p> |

(8) 表示方法の変更

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |
|--|---|
| <p>(連結損益計算書)</p> <p>「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20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p> | <p>—————</p>                              |

## (9) 追加情報

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |
|--|--|
| <p>(営業投資有価証券の科目の新設)</p> <p>平成22年度から開始する新中期経営計画において開発事業への取り組みを掲げておりますが、これに関連し今般新たに不動産事業の一環として開始する、特別目的会社等を利用した完成後売却を前提とした不動産開発事業に係る出資持分(関係会社に区分される出資持分を除く。)を処理する勘定科目として、流動資産に「営業投資有価証券」の科目を新設いたしました。</p> <p>これに伴い、投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示していた不動産開発事業に関連する特別目的会社への出資持分1,458,200千円を、流動資産の「営業投資有価証券」に振替えております。</p> | <p>(包括利益の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p> <p>(販売用不動産の振替)</p> <p>当連結会計年度において、販売用不動産に計上していたもののうち、金額1,921,403千円を賃貸事業用として所有目的を変更したため、固定資産に振替えております。</p> |

(10) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度<br>(平成22年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(平成23年12月31日) |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
|--|--------------------------|--------------|---------|--------------|----|--------------|---|--------------|---------------|-------------|-------|--------------|---|--------------|---------------|----------------|--|--------|--------------|---------|--------------|----|--------------|---|--------------|---------------|--------------|-------|-------------|---|--------------|---------------|----------------|
| <p>※1. 投資有価証券のうち、関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">24,180,642千円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,797,623千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,509,671千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,307,295千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,480,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">30,890,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,370,000千円</td> </tr> <tr> <td>(うちノンリコースローン)</td> <td style="text-align: right;">(22,125,000千円)</td> </tr> </table> <p>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。</p> | 投資有価証券                   | 24,180,642千円 | 建物及び構築物 | 12,797,623千円 | 土地 | 35,509,671千円 | 計 | 48,307,295千円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 2,480,000千円 | 長期借入金 | 30,890,000千円 | 計 | 33,370,000千円 | (うちノンリコースローン) | (22,125,000千円) | <p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">24,261,443千円</td> </tr> </table> <p>※2. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">10,346,193千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">21,866,211千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,212,404千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,895,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,685,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>(うちノンリコースローン)</td> <td style="text-align: right;">(21,525,000千円)</td> </tr> </table> <p>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。</p> | 投資有価証券 | 24,261,443千円 | 建物及び構築物 | 10,346,193千円 | 土地 | 21,866,211千円 | 計 | 32,212,404千円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 16,895,000千円 | 長期借入金 | 4,685,000千円 | 計 | 21,580,000千円 | (うちノンリコースローン) | (21,525,000千円) |
| 投資有価証券   | 24,180,642千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 建物及び構築物  | 12,797,623千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 土地   | 35,509,671千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 計  | 48,307,295千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 2,480,000千円              |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 長期借入金  | 30,890,000千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 計  | 33,370,000千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| (うちノンリコースローン)  | (22,125,000千円)           |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 投資有価証券   | 24,261,443千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 建物及び構築物  | 10,346,193千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 土地   | 21,866,211千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 計  | 32,212,404千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 16,895,000千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 長期借入金  | 4,685,000千円              |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| 計  | 21,580,000千円             |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |
| (うちノンリコースローン)  | (21,525,000千円)           |              |         |              |    |              |   |              |               |             |       |              |   |              |               |                |  |        |              |         |              |    |              |   |              |               |              |       |             |   |              |               |                |

| 前連結会計年度<br>(平成22年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(平成23年12月31日) |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
|--|--------------------------|--------------------|------|-----------|------|------------|------|--------|------|------------|------|-----------|------|------------|------|------------|---------------|-----------|-------|--------------|----|-----------|---|--|--------------------|------|-----------|------|------------|------|-------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|---------------|--------------|-------|-------------|----|-----------|
| <p>※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<br/>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>仙台一番町開発特定目的会社及び他2社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,565,030</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,627,590</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">52,861</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">35,245,482</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">2,185,914</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">31,104,290</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">33,290,204</td> </tr> </tbody> </table> <p>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は連結子会社である特別目的会社が、それぞれ保有する不動産を担保として、金融機関から調達する借入金であり、当該不動産から生ずるキャッシュフローを返済原資とするものです。</p> <p>ノンリコースローン等は次の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ノンリコースローン <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">600,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,525,000千円</td> </tr> </table> </li> <li>・特定社債 <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">社債</td> <td style="text-align: right;">100,000千円</td> </tr> </table> </li> </ul> <p>4. 受取手形裏書譲渡高 <span style="float: right;">18,430千円</span></p> <p>5. _____</p> |                          | 仙台一番町開発特定目的会社及び他2社 | 流動資産 | 2,565,030 | 固定資産 | 32,627,590 | 繰延資産 | 52,861 | 資産合計 | 35,245,482 | 流動負債 | 2,185,914 | 固定負債 | 31,104,290 | 負債合計 | 33,290,204 | 1年内返済予定の長期借入金 | 600,000千円 | 長期借入金 | 21,525,000千円 | 社債 | 100,000千円 | <p>※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<br/>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>仙台一番町開発特定目的会社及び他1社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,415,552</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,203,397</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">6,000</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">34,624,950</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">18,486,961</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">14,209,290</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">32,696,251</td> </tr> </tbody> </table> <p>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は連結子会社である特別目的会社が、それぞれ保有する不動産を担保として、金融機関から調達する借入金であり、当該不動産から生ずるキャッシュフローを返済原資とするものです。</p> <p>ノンリコースローン等は次の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ノンリコースローン <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,875,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,650,000千円</td> </tr> </table> </li> <li>・特定社債 <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">社債</td> <td style="text-align: right;">100,000千円</td> </tr> </table> </li> </ul> <p>4. _____</p> <p>5. 追加出資義務<br/> 駿河台開発特定目的会社の借入金返済義務等に対して、6,400,000千円(当社負担割合に基づく金額)の追加出資義務を負っております。</p> |  | 仙台一番町開発特定目的会社及び他1社 | 流動資産 | 2,415,552 | 固定資産 | 32,203,397 | 繰延資産 | 6,000 | 資産合計 | 34,624,950 | 流動負債 | 18,486,961 | 固定負債 | 14,209,290 | 負債合計 | 32,696,251 | 1年内返済予定の長期借入金 | 16,875,000千円 | 長期借入金 | 4,650,000千円 | 社債 | 100,000千円 |
|  | 仙台一番町開発特定目的会社及び他2社       |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 流動資産   | 2,565,030                |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 固定資産   | 32,627,590               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 繰延資産   | 52,861                   |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 資産合計   | 35,245,482               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 流動負債   | 2,185,914                |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 固定負債   | 31,104,290               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 負債合計   | 33,290,204               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 600,000千円                |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 長期借入金  | 21,525,000千円             |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 社債   | 100,000千円                |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
|  | 仙台一番町開発特定目的会社及び他1社       |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 流動資産   | 2,415,552                |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 固定資産   | 32,203,397               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 繰延資産   | 6,000                    |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 資産合計   | 34,624,950               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 流動負債   | 18,486,961               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 固定負債   | 14,209,290               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 負債合計   | 32,696,251               |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 16,875,000千円             |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 長期借入金  | 4,650,000千円              |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |
| 社債   | 100,000千円                |                    |      |           |      |            |      |        |      |            |      |           |      |            |      |            |               |           |       |              |    |           |   |  |                    |      |           |      |            |      |       |      |            |      |            |      |            |      |            |               |              |       |             |    |           |



(連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
|---|---|-------------|----------|----------|------------|----------|--------|----------|--------------|---------|----|-----------|---------|-------------|-----|-------|----|----|----|--------|------|---------|---|--------|-------------|----------|----------|------------|----------|--------|----------|--------------|---------|----------|-------|---------|-----------|-----|---------|----|----|----|--------|------|----------|
| <p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料及び手当</td> <td style="text-align: right;">1,726,173千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">28,853千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">43,512千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">67,409千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,200千円</td> </tr> </table> <p>※2. 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">357,378千円</td> </tr> </table> <p>※3. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,908,264千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">386千円</td> </tr> </table> <p>※4. 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 30%;">用途</th> <th style="width: 50%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>賃貸資産</td> <td>土地及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、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。</p> <p>当連結会計年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,011,495千円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地・借地権6,516,677千円、建物及び構築物等494,818千円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p> | 給料及び手当                                    | 1,726,173千円 | 賞与引当金繰入額 | 28,853千円 | 役員賞与引当金繰入額 | 43,512千円 | 退職給付費用 | 67,409千円 | 役員退職慰労引当金繰入額 | 7,200千円 | 土地 | 357,378千円 | 建物及び構築物 | 1,908,264千円 | その他 | 386千円 | 場所 | 用途 | 種類 | 東京都中央区 | 賃貸資産 | 土地及び建物等 | <p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料及び手当</td> <td style="text-align: right;">2,043,703千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">42,685千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">65,520千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">79,689千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7,200千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">586千円</td> </tr> </table> <p>2. _____</p> <p>※3. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">625,342千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1,865千円</td> </tr> </table> <p>※4. 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 30%;">用途</th> <th style="width: 50%;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>賃貸資産</td> <td>借地権及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、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。</p> <p>当連結会計年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(711,242千円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、借地権655,181千円、建物及び構築物等56,060千円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p> | 給料及び手当 | 2,043,703千円 | 賞与引当金繰入額 | 42,685千円 | 役員賞与引当金繰入額 | 65,520千円 | 退職給付費用 | 79,689千円 | 役員退職慰労引当金繰入額 | 7,200千円 | 貸倒引当金繰入額 | 586千円 | 建物及び構築物 | 625,342千円 | その他 | 1,865千円 | 場所 | 用途 | 種類 | 東京都中央区 | 賃貸資産 | 借地権及び建物等 |
| 給料及び手当  | 1,726,173千円                               |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 賞与引当金繰入額  | 28,853千円                                  |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 役員賞与引当金繰入額  | 43,512千円                                  |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 退職給付費用  | 67,409千円                                  |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 役員退職慰労引当金繰入額  | 7,200千円                                   |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 土地  | 357,378千円                                 |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 建物及び構築物   | 1,908,264千円                               |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| その他   | 386千円                                     |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 場所  | 用途  | 種類          |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 東京都中央区  | 賃貸資産                                      | 土地及び建物等     |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 給料及び手当  | 2,043,703千円                               |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 賞与引当金繰入額  | 42,685千円                                  |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 役員賞与引当金繰入額  | 65,520千円                                  |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 退職給付費用  | 79,689千円                                  |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 役員退職慰労引当金繰入額  | 7,200千円                                   |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 貸倒引当金繰入額  | 586千円                                     |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 建物及び構築物   | 625,342千円                                 |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| その他   | 1,865千円                                   |             |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 場所  | 用途  | 種類          |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |
| 東京都中央区  | 賃貸資産                                      | 借地権及び建物等    |          |          |            |          |        |          |              |         |    |           |         |             |     |       |    |    |    |        |      |         |   |        |             |          |          |            |          |        |          |              |         |          |       |         |           |     |         |    |    |    |        |      |          |

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

|              |              |
|--------------|--------------|
| 親会社株主に係る包括利益 | 13,495,708千円 |
| 少数株主に係る包括利益  | 101,706      |
| 計            | 13,597,415   |

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

|                  |             |
|------------------|-------------|
| その他有価証券評価差額金     | 2,145,689千円 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △212,694    |
| 計                | 1,932,994   |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22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

|          | 前連結会計年度末<br>株式数<br>(株) | 当連結会計年度<br>増加株式数<br>(株) | 当連結会計年度<br>減少株式数<br>(株) | 当連結会計年度末<br>株式数<br>(株) |
|----------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 発行済株式    |                        |                         |                         |                        |
| 普通株式(注)1 | 146,428,700            | 25,217,100              | —                       | 171,645,800            |
| 合計       | 146,428,700            | 25,217,100              | —                       | 171,645,800            |
| 自己株式     |                        |                         |                         |                        |
| 普通株式(注)2 | 831,802                | 80                      | —                       | 831,882                |
| 合計       | 831,802                | 80                      | —                       | 831,882                |

(注) 1. 普通株式の発行済株式の増加25,217,100株は、平成22年7月1日付けの当社を存続会社とした千秋商事株式会社(合併比率1:231)及び芙蓉総合開発株式会社(合併比率1:17)との合併に伴う増加であります。

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

## 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<br>目的となる株<br>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<br>度末残高<br>(千円) |
|---------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|
|               |                         |                          | 前連結会計<br>年度末       | 当連結会計<br>年度増加 | 当連結会計<br>年度減少 | 当連結会計<br>年度末 |                        |
| 提出会社<br>(親会社) | ストック・オプションと<br>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<br>(千円) | 1株当たり配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| 平成22年3月24日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 1,171,429      | 8               | 平成21年12月31日 | 平成22年3月25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23年3月24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<br>(千円) | 配当の原資 | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-------|---------------------|-------------|------------|
| 平成23年3月24日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 1,544,811      | 利益剰余金 | 9                   | 平成22年12月31日 | 平成23年3月25日 |

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

1. 発行済株式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

|       | 前連結会計年度末<br>株式数<br>(株) | 当連結会計年度<br>増加株式数<br>(株) | 当連結会計年度<br>減少株式数<br>(株) | 当連結会計年度末<br>株式数<br>(株) |
|-------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 発行済株式 |                        |                         |                         |                        |
| 普通株式  | 171,645,800            | —                       | —                       | 171,645,800            |
| 合計    | 171,645,800            | —                       | —                       | 171,645,800            |
| 自己株式  |                        |                         |                         |                        |
| 普通株式  | 831,882                | —                       | —                       | 831,882                |
| 合計    | 831,882                | —                       | —                       | 831,882                |

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<br>目的となる株<br>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<br>度末残高<br>(千円) |
|---------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|
|               |                         |                          | 前連結会計<br>年度末       | 当連結会計<br>年度増加 | 当連結会計<br>年度減少 | 当連結会計<br>年度末 |                        |
| 提出会社<br>(親会社) | ストック・オプションと<br>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<br>(千円) | 1株当たり配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|-------------|------------|
| 平成23年3月24日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 1,544,811      | 9               | 平成22年12月31日 | 平成23年3月25日 |
| 平成23年7月28日<br>取締役会   | 普通株式  | 858,228        | 5               | 平成23年6月30日  | 平成23年9月5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24年3月23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<br>(千円) | 配当の原資 | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日         | 効力発生日      |
|----------------------|-------|----------------|-------|---------------------|-------------|------------|
| 平成24年3月23日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 1,029,874      | 利益剰余金 | 6                   | 平成23年12月31日 | 平成24年3月26日 |

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
|---|---|-----------|------------------|----------|-----------|-----------|----------|--|------|-----------|------|------------|------|------------|------|-----------|------|------------|------|------------|------------|--|------|---------|------|-----------|------|-----------|------|---------|------|-----------|------|-----------|---|----------|------------|------------------|------------|-----------|------------|
| <p>※1. 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<br/>(平成22年12月31日現在)<br/>(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,548,220</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△118,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,430,220</td> </tr> </table> <p>2. 当連結会計年度に合併した千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社より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、合併により増加した資本金及び資本準備金は、それぞれ8,447,728千円であります。</p> <p style="text-align: center;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">千秋商事株式会社</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,949,200</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">47,119,116</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,068,316</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,869,037</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">23,099,837</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,968,875</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">芙蓉総合開発株式会社</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">265,374</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,051,295</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,316,670</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">969,459</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">4,376,462</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,345,922</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定                                  | 7,548,220 | 預入期間が3か月を超える定期預金 | △118,000 | 現金及び現金同等物 | 7,430,220 | 千秋商事株式会社 |  | 流動資産 | 4,949,200 | 固定資産 | 47,119,116 | 資産合計 | 52,068,316 | 流動負債 | 1,869,037 | 固定負債 | 23,099,837 | 負債合計 | 24,968,875 | 芙蓉総合開発株式会社 |  | 流動資産 | 265,374 | 固定資産 | 7,051,295 | 資産合計 | 7,316,670 | 流動負債 | 969,459 | 固定負債 | 4,376,462 | 負債合計 | 5,345,922 | <p>※1. 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<br/>(平成23年12月31日現在)<br/>(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">12,843,393</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,110,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,733,393</td> </tr> </table> <p>2. _____</p> | 現金及び預金勘定 | 12,843,393 | 預入期間が3か月を超える定期預金 | △1,110,000 | 現金及び現金同等物 | 11,733,393 |
| 現金及び預金勘定  | 7,548,220                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 預入期間が3か月を超える定期預金  | △118,000                                  |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 現金及び現金同等物   | 7,430,220                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 千秋商事株式会社  |   |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 流動資産  | 4,949,200                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 固定資産  | 47,119,116                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 資産合計  | 52,068,316                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 流動負債  | 1,869,037                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 固定負債  | 23,099,837                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 負債合計  | 24,968,875                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 芙蓉総合開発株式会社  |   |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 流動資産  | 265,374                                   |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 固定資産  | 7,051,295                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 資産合計  | 7,316,670                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 流動負債  | 969,459                                   |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 固定負債  | 4,376,462                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 負債合計  | 5,345,922                                 |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 現金及び預金勘定  | 12,843,393                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 預入期間が3か月を超える定期預金  | △1,110,000                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |
| 現金及び現金同等物   | 11,733,393                                |           |                  |          |           |           |          |  |      |           |      |            |      |            |      |           |      |            |      |            |            |  |      |         |      |           |      |           |      |         |      |           |      |           |   |          |            |                  |            |           |            |

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
|---|--|--|------|------|-----------|------|--------|------|----------|------|---------|----------|---------|---------------------|-----------|-----------|---------|--------------|----------|-----------------------|------------|-----------------------|---------|--|------|------|---------|------|-----------|-----|---------|------|---------|------|------------|----------------|-----------|------------------|---------|-------------------|-----------|
| 3.  | <p>※3. 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により新たに千秋オフィスサービス株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と千秋オフィスサービス株式会社取得による収入(純額)との関係は次の通りであります。なお、千秋オフィスサービス株式会社はヒューリックオフィスサービス株式会社に名称を変更しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">1,426,757</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">70,348</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△238,118</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△49,104</td> </tr> <tr> <td>負ののれん発生益</td> <td style="text-align: right;">△27,082</td> </tr> <tr> <td>千秋オフィスサービス㈱の株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">1,182,800</td> </tr> <tr> <td>段階取得に係る差益</td> <td style="text-align: right;">△20,710</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの取得価額</td> <td style="text-align: right;">△203,452</td> </tr> <tr> <td>千秋オフィスサービス㈱の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△1,030,491</td> </tr> <tr> <td>差引：千秋オフィスサービス㈱取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△71,853</td> </tr> </table> <p>株式の取得により新たに株式会社銀座白十字を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と株式会社銀座白十字取得のための支出(純額)との関係は次の通りであります。なお、株式会社銀座白十字はヒューリック銀座株式会社に名称を変更しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">112,704</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">2,670,000</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">790,195</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△55,071</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△1,451,048</td> </tr> <tr> <td>㈱銀座白十字の株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">2,066,780</td> </tr> <tr> <td>㈱銀座白十字の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△65,344</td> </tr> <tr> <td>差引：㈱銀座白十字取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,001,435</td> </tr> </table> |  | (千円) | 流動資産 | 1,426,757 | 固定資産 | 70,348 | 流動負債 | △238,118 | 固定負債 | △49,104 | 負ののれん発生益 | △27,082 | 千秋オフィスサービス㈱の株式の取得価額 | 1,182,800 | 段階取得に係る差益 | △20,710 | 支配獲得時までの取得価額 | △203,452 | 千秋オフィスサービス㈱の現金及び現金同等物 | △1,030,491 | 差引：千秋オフィスサービス㈱取得による収入 | △71,853 |  | (千円) | 流動資産 | 112,704 | 固定資産 | 2,670,000 | のれん | 790,195 | 流動負債 | △55,071 | 固定負債 | △1,451,048 | ㈱銀座白十字の株式の取得価額 | 2,066,780 | ㈱銀座白十字の現金及び現金同等物 | △65,344 | 差引：㈱銀座白十字取得のための支出 | 2,001,435 |
|   | (千円)   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 流動資産                                      | 1,426,757  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 固定資産                                      | 70,348   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 流動負債                                      | △238,118   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 固定負債                                      | △49,104  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 負ののれん発生益                                  | △27,082  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 千秋オフィスサービス㈱の株式の取得価額                       | 1,182,800  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 段階取得に係る差益                                 | △20,710  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 支配獲得時までの取得価額                              | △203,452   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 千秋オフィスサービス㈱の現金及び現金同等物                     | △1,030,491   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 差引：千秋オフィスサービス㈱取得による収入                     | △71,853  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
|   | (千円)   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 流動資産                                      | 112,704  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 固定資産                                      | 2,670,000  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| のれん                                       | 790,195  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 流動負債                                      | △55,071  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 固定負債                                      | △1,451,048   |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| ㈱銀座白十字の株式の取得価額                            | 2,066,780  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| ㈱銀座白十字の現金及び現金同等物                          | △65,344  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |
| 差引：㈱銀座白十字取得のための支出                         | 2,001,435  |  |      |      |           |      |        |      |          |      |         |          |         |                     |           |           |         |              |          |                       |            |                       |         |  |      |      |         |      |           |     |         |      |         |      |            |                |           |                  |         |                   |           |

## (金融商品関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

借入金、社債及び短期社債(コマーシャル・ペーパー)は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日から約7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(5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

|                          | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価(千円)      | 差額(千円)    |
|--------------------------|--------------------|-------------|-----------|
| (1) 現金及び預金               | 7,548,220          | 7,548,220   | —         |
| (2) 受取手形及び営業未収入金         | 880,409            | 880,409     | —         |
| (3) 投資有価証券               | 38,882,174         | 38,882,174  | —         |
| 資産計                      | 47,310,805         | 47,310,805  | —         |
| (1) 短期借入金                | 32,250,000         | 32,250,000  | —         |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金 | 250,943,000        | 254,286,203 | 3,343,203 |
| (3) 短期社債                 | 4,999,281          | 4,999,281   | —         |
| (4) 社債                   | 12,100,000         | 12,396,629  | 296,629   |
| 負債計                      | 300,292,281        | 303,932,115 | 3,639,833 |

## (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、(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

| 区分                      | 連結貸借対照表計上額 (千円) |
|-------------------------|-----------------|
| 営業投資有価証券 (*1)           | 1,458,200       |
| 投資有価証券                  |                 |
| 子会社株式及び関連会社株式 (*1)      | 24,180,642      |
| その他有価証券                 |                 |
| 非上場株式 (*1)              | 12,828,268      |
| その他 (匿名組合出資・優先出資等) (*1) | 4,607,213       |
| 差入保証金 (*2)              | 819,839         |
| 長期預り保証金 (*3)            | 30,810,441      |

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

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

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

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

|                                     | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|-------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 現金及び預金                              | 7,548,220    | —                   | —                    | —            |
| 受取手形及び営業<br>未収入金                    | 602,802      | 277,607             | —                    | —            |
| 投資有価証券<br>その他有価証券<br>のうち満期があ<br>るもの | —            | 2,000,000           | —                    | —            |
| 債券(社債)                              | —            | 2,000,000           | —                    | —            |
| 合計                                  | 8,151,022    | 2,277,607           | —                    | —            |

## 4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の返済予定額

|       | 1年超2年以内<br>(千円) | 2年超3年以内<br>(千円) | 3年超4年以内<br>(千円) | 4年超5年以内<br>(千円) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 社債    | —               | —               | —               | 12,000,000      |
| 長期借入金 | 56,652,000      | 55,222,000      | 19,366,000      | 33,180,000      |

## (追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、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。

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

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

借入金、社債及び短期社債(コマーシャル・ペーパー)は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日から約10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(5)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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



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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

|                          | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価 (千円)     | 差額 (千円)   |
|--------------------------|--------------------|-------------|-----------|
| (1) 現金及び預金               | 12,843,393         | 12,843,393  | —         |
| (2) 受取手形及び営業未収入金         | 1,610,010          | 1,610,010   | —         |
| (3) 投資有価証券               | 32,738,172         | 32,738,172  | —         |
| 資産計                      | 47,191,577         | 47,191,577  | —         |
| (1) 短期借入金                | 8,450,000          | 8,450,000   | —         |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金 | 279,775,000        | 283,475,247 | 3,700,247 |
| (3) 短期社債                 | 9,999,088          | 9,999,088   | —         |
| (4) 社債                   | 12,100,000         | 12,364,097  | 264,097   |
| 負債計                      | 310,324,088        | 314,288,433 | 3,964,344 |

(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、(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

| 区分                        | 連結貸借対照表計上額(千円) |
|---------------------------|----------------|
| 投資有価証券                    |                |
| 子会社株式及び関連会社株式<br>(*1)     | 24,261,443     |
| その他有価証券                   |                |
| 非上場株式(*1)                 | 12,618,310     |
| その他(匿名組合出資・優先出<br>資等)(*1) | 5,278,929      |
| 差入保証金(*2)                 | 1,882,144      |
| 長期預り保証金(*3)               | 32,498,088     |

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

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

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

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

|                           | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|---------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 現金及び預金                    | 12,843,393   | —                   | —                    | —            |
| 受取手形及び営業<br>未収入金          | 1,268,968    | 341,042             | —                    | —            |
| 投資有価証券                    |              |                     |                      |              |
| その他有価証券<br>のうち満期があ<br>るもの |              |                     |                      |              |
| 債券(社債)                    | —            | 2,000,000           | —                    | —            |
| 合計                        | 14,112,361   | 2,341,042           | —                    | —            |

## 4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の返済予定額

|       | 1年超2年以内<br>(千円) | 2年超3年以内<br>(千円) | 3年超4年以内<br>(千円) | 4年超5年以内<br>(千円) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 社債    | —               | —               | 12,000,000      | 100,000         |
| 長期借入金 | 65,522,000      | 34,416,000      | 42,480,000      | 64,393,000      |

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年12月31日)

## 1. その他有価証券

|                        | 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    | 24,633,335     | 14,839,869 | 9,793,465  |
|                        | (2) 債券    |                |            |            |
|                        | ① 国債・地方債等 | —              | —          | —          |
|                        | ② 社債      | 2,300,800      | 2,000,000  | 300,800    |
|                        | ③ その他     | —              | —          | —          |
|                        | (3) その他   | —              | —          | —          |
|                        | 小計        | 26,934,135     | 16,839,869 | 10,094,265 |
| 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    | 6,948,039      | 8,202,191  | △1,254,151 |
|                        | (2) 債券    |                |            |            |
|                        | ① 国債・地方債等 | —              | —          | —          |
|                        | ② 社債      | —              | —          | —          |
|                        | ③ その他     | —              | —          | —          |
|                        | (3) その他   | 5,000,000      | 5,000,000  | —          |
|                        | 小計        | 11,948,039     | 13,202,191 | △1,254,151 |
|                        | 合計        | 38,882,174     | 30,042,060 | 8,840,114  |

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額12,828,268千円)及び匿名組合出資・優先出資等(連結貸借対照表計上額4,607,213千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

## 2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成22年1月1日 至平成22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    | 2,656,237 | 653,937     | 503,951     |
| (2) 債券    | —         | —           | —           |
| ① 国債・地方債等 | —         | —           | —           |
| ② 社債      | —         | —           | —           |
| ③ その他     | —         | —           | —           |
| (3) その他   | 602,203   | 34,389      | 1,646       |
| 合計        | 3,258,440 | 688,327     | 505,597     |

## 3. 減損処理をおこなった有価証券

当連結会計年度において、有価証券について164,229千円(その他有価証券の株式160,805千円、その他3,424千円)減損処理をおこなっております。

当連結会計年度(平成23年12月31日)

1. その他有価証券

|                        | 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    | 17,180,316     | 10,057,632 | 7,122,684 |
|                        | (2) 債券    |                |            |           |
|                        | ① 国債・地方債等 | —              | —          | —         |
|                        | ② 社債      | 2,172,600      | 2,000,000  | 172,600   |
|                        | ③ その他     | —              | —          | —         |
|                        | (3) その他   | —              | —          | —         |
|                        | 小計        | 19,352,916     | 12,057,632 | 7,295,284 |
| 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    | 8,385,255      | 9,100,449  | △715,193  |
|                        | (2) 債券    |                |            |           |
|                        | ① 国債・地方債等 | —              | —          | —         |
|                        | ② 社債      | —              | —          | —         |
|                        | ③ その他     | —              | —          | —         |
|                        | (3) その他   | 5,000,000      | 5,000,000  | —         |
|                        | 小計        | 13,385,255     | 14,100,449 | △715,193  |
| 合計                     |           | 32,738,172     | 26,158,082 | 6,580,090 |

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額12,618,310千円)及び匿名組合出資・優先出資等(連結貸借対照表計上額5,278,929千円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

| 種類        | 売却額(千円)   | 売却益の合計額(千円) | 売却損の合計額(千円) |
|-----------|-----------|-------------|-------------|
| (1) 株式    | 2,090,484 | 950,764     | 18,781      |
| (2) 債券    |           |             |             |
| ① 国債・地方債等 | —         | —           | —           |
| ② 社債      | —         | —           | —           |
| ③ その他     | —         | —           | —           |
| (3) その他   | —         | —           | —           |
| 合計        | 2,090,484 | 950,764     | 18,781      |

3. 減損処理をおこなった有価証券

当連結会計年度において、有価証券について2,769,727千円(その他有価証券の株式2,769,727千円)減損処理をおこなっております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

## 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

| ヘッジ会計の方法        | 取引の種類                     | 主なヘッジ対象 | 前連結会計年度(平成22年12月31日) |                    |            |
|-----------------|---------------------------|---------|----------------------|--------------------|------------|
|                 |                           |         | 契約額等<br>(千円)         | 契約額等のうち<br>1年超(千円) | 時価<br>(千円) |
| 金利スワップの特<br>例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定<br>支払 | 長期借入金   | 73,657,000           | 64,361,000         | (注)        |

(注) 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(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

## 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

| ヘッジ会計の方法        | 取引の種類                     | 主なヘッジ対象 | 当連結会計年度(平成23年12月31日) |                    |            |
|-----------------|---------------------------|---------|----------------------|--------------------|------------|
|                 |                           |         | 契約額等<br>(千円)         | 契約額等のうち<br>1年超(千円) | 時価<br>(千円) |
| 金利スワップの特<br>例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定<br>支払 | 長期借入金   | 96,985,000           | 79,589,000         | (注)        |

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

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

取得による企業結合

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

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

- (1) 被取得企業の名称及び事業の内容

|            |       |        |
|------------|-------|--------|
| ① 被取得企業の名称 | 千秋商事  | 芙蓉総合開発 |
| ② 事業の内容    | 不動産事業 | 不動産事業  |

- (2) 企業結合をおこなった主な理由

当社の成長戦略の柱と位置付けております不動産賃貸事業の強化をはかるため。

- (3) 企業結合日

平成22年7月1日

- (4) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併

- (5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

- (6) 取得した議決権比率

- ① 千秋商事

100%

- ② 芙蓉総合開発

合併直前に所有していた議決権比率 4.0%

企業結合日に追加取得した議決権比率 96.0%

取得後の議決権比率 100.0%

- (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成22年7月1日から平成22年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

- (1) 千秋商事

取得の対価

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 15,802,017千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 39,480千円

取得原価 15,841,497千円

- (2) 芙蓉総合開発

取得の対価

合併直前に保有していた芙蓉総合開発の企業結合日における時価 102,602千円

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 1,093,440千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 3,200千円

取得原価 1,199,242千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

|                  |    |      |        |
|------------------|----|------|--------|
| ① 会社名称           | 当社 | 千秋商事 | 芙蓉総合開発 |
| ② 交換比率<br>(普通株式) | 1  | 231  | 17     |

(2) 株式交換比率の算定方法

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

(3) 交付した株式数

|            |             |            |             |
|------------|-------------|------------|-------------|
| ① 被取得企業の名称 | 千秋商事        | 芙蓉総合開発     | 計           |
| ② 交付した株式数  | 23,585,100株 | 1,632,000株 | 25,217,100株 |

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

100,732千円

6. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

12,029,448千円

(2) 発生原因

企業結合時の消滅会社の時価純資産が取得原価を上回ったためであります。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

8. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度に係る連結損益計算書に及ぼす影響の概算額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 営業収益        | 1,666,719千円 |
| 営業利益        | 926,543千円   |
| 経常利益        | 1,033,060千円 |
| 税金等調整前当期純利益 | 248,927千円   |

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

被取得企業の期間損益を月数按分等の方法により、取得企業の期首から企業結合日までの期間に対応した被取得企業の適正な収益、期間損益を算定し、一定の調整をおこなった上で算定しております。

なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

取得による企業結合

(ヒューリックオフィスサービス株式会社)

当社は、平成23年2月4日に、千秋オフィスサービス株式会社(以下、「千秋オフィスサービス」)の株式を対象とした株式譲渡契約を締結し、平成23年7月1日において当該株式を取得するとともに、同社を当社の子会社といたしました。

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

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 千秋オフィスサービス  
 事業の内容 オフィス内装工事、オフィスのレイアウト設計・監理、オフィス家具販売、  
 給食・清掃業務の受託、その他これに付随する事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

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

(3) 企業結合日

平成23年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

被取得企業である千秋オフィスサービスは、平成23年7月1日付けでヒューリックオフィスサービス株式会社に名称を変更しております。なお、取得企業であるヒューリック株式会社は名称を変更していません。

(6) 取得した議決権比率

|                    |        |
|--------------------|--------|
| 企業結合直前に所有していた議決権比率 | 19.0%  |
| 企業結合日に追加取得した議決権比率  | 81.0%  |
| 取得後の議決権比率          | 100.0% |

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、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ている被取得企業の業績の期間

平成23年7月1日から平成23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

|  |           |
|--|-----------|
| 企業結合直前に保有していた千秋オフィスサービスの普通株式の企業結合日における時価 | 224,162千円 |
| 現金による支出                                  | 955,638千円 |

取得に直接要した費用

|           |         |
|-----------|---------|
| アドバイザー費用等 | 3,000千円 |
|-----------|---------|

|      |             |
|------|-------------|
| 取得原価 | 1,182,800千円 |
|------|-------------|

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

20,710千円

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

27,082千円

(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上回ったためであります。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

|      |             |
|------|-------------|
| 流動資産 | 1,426,757千円 |
| 固定資産 | 70,348千円    |
| 資産合計 | 1,497,105千円 |
| 流動負債 | 238,118千円   |
| 固定負債 | 49,104千円    |
| 負債合計 | 287,222千円   |



7. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度に係る連結損益計算書に及ぼす影響の概算額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 営業収益        | 3,224,260千円 |
| 営業利益        | 62,110千円    |
| 経常利益        | 72,840千円    |
| 税金等調整前当期純利益 | 62,793千円    |

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。

(ヒューリック銀座株式会社)

当社は、平成23年12月22日に、株式会社銀座白十字(以下、「銀座白十字」)の株式を対象とした株式売買契約を締結し、同日付で当該株式を取得するとともに、同社を当社の子会社といたしました。

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

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 銀座白十字

事業の内容 不動産事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

被取得企業である銀座白十字は、銀座富士ビルを当社と区分所有しているため、同社の全株式を取得し当社の完全子会社とすることで、同ビルを実質的に完全所有することを目的としたものであります。

(3) 企業結合日

平成23年12月31日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

被取得企業である銀座白十字は、平成23年12月22日付けでヒューリック銀座株式会社に名称を変更しております。なお、取得企業であるヒューリック株式会社は名称を変更しておりません。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が現金であるため、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ている被取得企業の業績の期間

当連結会計年度末をみなし取得日としているため、該当事項はありません。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

現金による支出 2,065,000千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 1,780千円

取得原価 2,066,780千円

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) 発生したのれん金額

790,195千円

(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(みなし取得日)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 | 112,704千円   |
| 固定資産 | 2,670,000千円 |
| 資産合計 | 2,782,704千円 |
| 流動負債 | 55,071千円    |
| 固定負債 | 1,451,048千円 |
| 負債合計 | 1,506,119千円 |

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

影響の概算額に重要性が乏しいため記載を省略しております。

共通支配下の取引等

平成23年7月1日の株式取得によって千秋オフィスサービス株式会社(以下、「千秋オフィスサービス」)が当社の100%出資子会社となったことにより、同日付で同社が営む事業の一部を、当社100%出資子会社であるヒューリックビルド株式会社(以下、「ヒューリックビルド」)及びヒューリックビルマネジメント株式会社(以下、「ヒューリックビルマネジメント」)に、会社分割(吸収分割)の方法により承継いたしました。

なお、ヒューリックビルマネジメントは、平成23年6月1日付けでヒューリック不動産管理株式会社から名称を変更いたしました。

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

|                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| (1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容 | 千秋オフィスサービスのオフィス内装工事及びオフィス家具販売等のオフィス関連事業等 | 千秋オフィスサービスの清掃・警備事業                           |
| (2) 企業結合日                | 平成23年7月1日                                |  |
| (3) 企業結合の法的形式            | 千秋オフィスサービスを分割会社とし、ヒューリックビルドを承継会社とする吸収分割  | 千秋オフィスサービスを分割会社とし、ヒューリックビルマネジメントを承継会社とする吸収分割 |
| (4) 結合後企業の名称             | ヒューリックビルド                                | ヒューリックビルマネジメント                               |

(5) 取引の目的を含む取引の概要

当社は、昭和32年3月、「日本橋興業株式会社」として設立以来、不動産事業と保険代理店事業を営んでまいりましたが、平成22年7月、保険代理店事業の会社分割をおこない、ヒューリック保険サービス株式会社を発足させました。これにより、当社自体は、不動産事業に特化した経営体制となり、他方、建築関連事業につきましてはヒューリックビルドにおいて、総合ビル管理事業につきましてはヒューリックビルマネジメントにおいてそれぞれ営む体制となり、子会社が機能別に各事業を展開することにより、機動的かつ高効率経営を実現し、お客様への更なるサービスの向上と収益の増強をめざす体制となっております。そこで、当社といたしましては、千秋オフィスサービスの子会社化後も、かかる効率的な当社グループの体制を維持すべく、本会社分割をおこなうものであります。なお、本会社分割の結果、千秋オフィスサービスは給食業務の受託事業を主事業とすることとなり、また、ヒューリックオフィスサービス株式会社へ名称を変更いたしました。

2. 実施した会計処理の概要

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

## (賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

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

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

|                        | 連結貸借対照表計上額(千円) |            |             | 当連結会計年度末の時価(千円) |
|------------------------|----------------|------------|-------------|-----------------|
|                        | 前連結会計年度末残高     | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高  |                 |
| 賃貸等不動産                 | 270,326,560    | 49,800,703 | 320,127,264 | 375,289,823     |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産 | 30,665,894     | 2,303,939  | 32,969,834  | 31,911,376      |

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は合併を含む不動産の取得(67,917,512千円)による増加であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な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、ないし「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であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に新規取得した物件(合併により取得したものを含む。)については、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年12月期における損益は、次の通りであります。

|                        | 賃貸収益(千円)   | 賃貸費用(千円)  | 差額(千円)     | その他損益(△は損失)(千円) |
|------------------------|------------|-----------|------------|-----------------|
| 賃貸等不動産                 | 24,992,478 | 9,505,052 | 15,487,426 | △9,148,536      |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産 | 2,601,323  | 1,335,050 | 1,266,272  | 47,388          |

- (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を使用している部分を含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. その他損益は、「特別損失」に計上している減損損失、固定資産除却損等であります。

## (追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

当社及び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を使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

|                        | 連結貸借対照表計上額(千円) |            |             | 当連結会計年度末の時価(千円) |
|------------------------|----------------|------------|-------------|-----------------|
|                        | 前連結会計年度末残高     | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高  |                 |
| 賃貸等不動産                 | 320,127,264    | 12,045,053 | 332,172,317 | 385,625,863     |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産 | 32,969,834     | 6,140,443  | 39,110,278  | 36,959,261      |

- (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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は、不動産の取得(20,620,998千円)による増加であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な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、ないし「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であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に新規取得した物件については、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成23年12月期における損益は、次の通りであります。

|                        | 賃貸収益(千円)   | 賃貸費用(千円)   | 差額(千円)     | その他損益(△は損失)(千円) |
|------------------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 賃貸等不動産                 | 29,339,333 | 11,166,297 | 18,173,035 | △1,099,840      |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産 | 2,861,144  | 1,471,863  | 1,389,281  | △84,533         |

- (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を使用している部分を含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. その他損益は、「特別損失」に計上している減損損失、固定資産除却損等であります。

(セグメント情報等)

## a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

|                          | 不動産事業<br>(千円) | 保険事業<br>(千円) | その他事業<br>(千円) | 計(千円)       | 消去又は全<br>社<br>(千円) | 連結<br>(千円)  |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------|--------------------|-------------|
| I. 営業収益及び営業利益            |               |              |               |             |                    |             |
| 営業収益                     |               |              |               |             |                    |             |
| (1) 外部顧客に対する営業収益         | 30,428,818    | 2,186,203    | 1,001,412     | 33,616,435  | —                  | 33,616,435  |
| (2) セグメント間の内部営業収益又は振替高   | 55,068        | —            | 904,301       | 959,370     | (959,370)          | —           |
| 計                        | 30,483,887    | 2,186,203    | 1,905,713     | 34,575,805  | (959,370)          | 33,616,435  |
| 営業費用                     | 13,130,375    | 1,737,439    | 1,722,516     | 16,590,331  | 1,736,792          | 18,327,123  |
| 営業利益                     | 17,353,512    | 448,764      | 183,197       | 17,985,473  | (2,696,162)        | 15,289,311  |
| II. 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出 |               |              |               |             |                    |             |
| 資産                       | 390,961,090   | 1,677,131    | 152,367       | 392,790,589 | 63,112,620         | 455,903,209 |
| 減価償却費                    | 4,211,616     | 175,462      | 749           | 4,387,828   | 306,834            | 4,694,662   |
| 減損損失                     | 7,040,172     | 725          | —             | 7,040,897   | (28,677)           | 7,012,220   |
| 資本的支出                    | 68,153,419    | 15,065       | —             | 68,168,485  | 59,128             | 68,227,613  |

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

## 2. 各事業の主な内容

- (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
- (3) その他事業・・・建築工事請負、設計・工事監理業務

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,631,119千円であり、その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は64,116,571千円であり、その主なものは当社の余資運用資産(現金及び有価証券)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。

## 5. 会計処理の方法の変更

(不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載の通り、従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入する方法に変更しております。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、不動産事業の営業利益が1,273,015千円増加しております。

## b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

## c. 海外売上高

前連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

## d. セグメント情報

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

## 1. 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22年1月1日 至平成22年12月31日)

従来までのセグメント情報の取扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、省略しております。

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位:千円)

|                            | 報告セグメント     |           |             | その他<br>(注) 1 | 合計          | 調整額<br>(注) 2 | 連結財務諸<br>表計上額<br>(注) 3 |
|----------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------------------|
|                            | 不動産事業       | 保険事業      | 計           |              |             |              |                        |
| 営業収益                       |             |           |             |              |             |              |                        |
| 外部顧客への<br>営業収益             | 68,096,893  | 2,388,524 | 70,485,418  | 4,253,149    | 74,738,567  | —            | 74,738,567             |
| セグメント間<br>の内部営業収<br>益又は振替高 | 124,824     | —         | 124,824     | 1,775,213    | 1,900,038   | △1,900,038   | —                      |
| 計                          | 68,221,718  | 2,388,524 | 70,610,242  | 6,028,363    | 76,638,605  | △1,900,038   | 74,738,567             |
| セグメント利益                    | 21,623,434  | 490,965   | 22,114,399  | 399,030      | 22,513,430  | △2,671,709   | 19,841,720             |
| セグメント資産                    | 418,889,846 | 2,169,076 | 421,058,923 | 5,313,292    | 426,372,215 | 49,871,856   | 476,244,071            |
| その他の項目                     |             |           |             |              |             |              |                        |
| 減価償却費                      | 5,323,345   | 12,320    | 5,335,665   | 2,356        | 5,338,021   | 238,033      | 5,576,054              |
| 持分法適用会<br>社への投資額           | 19,849,512  | —         | 19,849,512  | 3,658,320    | 23,507,833  | —            | 23,507,833             |
| 有形固定資産<br>及び無形固定<br>資産の増加額 | 20,904,734  | 7,357     | 20,912,091  | 40,742       | 20,952,833  | △65,121      | 20,887,712             |

(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△2,671,709千円には、セグメント間取引消去△74,197千円、各報告セグメン

トに配分していない全社費用△2,597,512千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49,871,856千円には、セグメント間取引消去△901,046千円、各報告セグメントに配分していない全社資産50,772,903千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、連結損益計算書の営業利益と調整をおこなっております。

e. 関連情報

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(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    | 20,674,502 | 不動産事業      |
| 合同会社吉祥寺YCMファンディング | 28,001,152 | 不動産事業      |

f. 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

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位:千円)

|      | 不動産事業   | 保険事業 | その他 | 全社・消去 | 合計      |
|------|---------|------|-----|-------|---------|
| 減損損失 | 711,242 | —    | —   | —     | 711,242 |

g. 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

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

(単位:千円)

|       | 不動産事業   | 保険事業    | その他 | 全社・消去 | 合計        |
|-------|---------|---------|-----|-------|-----------|
| 当期償却額 | 45,727  | 113,654 | —   | —     | 159,382   |
| 当期末残高 | 909,543 | 280,837 | —   | —     | 1,190,381 |

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度(自平成23年1月1日 至平成23年12月31日)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

## (1株当たり情報)

| 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)                     |         | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日) |         |
|---|---------|---|---------|
| 1株当たり純資産額   | 569.98円 | 1株当たり純資産額                                 | 603.49円 |
| 1株当たり当期純利益金額  | 73.03円  | 1株当たり当期純利益金額                              | 54.65円  |
| なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。 |         | 同左  |         |

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

|   | 前連結会計年度<br>(自 平成22年1月1日<br>至 平成22年12月31日)                 | 当連結会計年度<br>(自 平成23年1月1日<br>至 平成23年12月31日)                 |
|---|---|---|
| 当期純利益(千円)                                       | 11,562,714  | 9,336,599   |
| 普通株主に帰属しない金額(千円)                                | —   | —   |
| 普通株式に係る当期純利益(千円)                                | 11,562,714  | 9,336,599   |
| 期中平均株式数(千株)                                     | 158,309   | 170,813   |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | 新株予約権1種類(新株予約権の数13,400個)<br>潜在株式の種類及び数<br>普通株式 1,340,000株 | 新株予約権1種類(新株予約権の数12,420個)<br>潜在株式の種類及び数<br>普通株式 1,242,000株 |



(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(株式の取得及び会社分割について)

1. 株式の取得について

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

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

① 株式取得の相手企業の名称

大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び東京建物リゾート株式会社

② 被取得企業の名称及び事業の内容

名称 千秋オフィスサービス

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

③ 企業結合をおこなう主な理由

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

④ 企業結合日

平成23年7月1日(予定)

⑤ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑥ 取得する議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 19.0%

企業結合日に追加取得する議決権比率 81.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(2) 被取得企業の規模等(平成22年9月期)

① 売上高 6,682百万円

② 当期純利益 95百万円

③ 総資産 1,951百万円

④ 純資産 1,151百万円

2. 会社分割について

当社は、平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社(以下、「千秋オフィスサービス」)の子会社化を効力発生の条件として、当社が営む事業の一部を、当社100%出資子会社であるヒューリックビルド株式会社(以下、「ヒューリックビルド」)及びヒューリック不動産管理株式会社(以下、「ヒューリック不動産管理」)に、平成23年7月1日を効力発生日として、各社の株主総会での承認が得られることを前提に、会社分割(吸収分割)の方法により承継させることを決議いたしました。

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

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| ① 対象となった事業の名称及びその事業の内容 | 千秋オフィスサービスのオフィス内装工事及びオフィス家具販売等のオフィス関連事業等 | 千秋オフィスサービスの清掃・警備事業                        |
| ② 企業結合日                | 平成23年7月1日(予定)                            |   |
| ③ 企業結合の法的形式            | 千秋オフィスサービスを分割会社とし、ヒューリックビルドを承継会社とする吸収分割  | 千秋オフィスサービスを分割会社とし、ヒューリック不動産管理を承継会社とする吸収分割 |
| ④ 結合後企業の名称             | ヒューリックビルド                                | ヒューリック不動産管理                               |

⑤ 取引の目的を含む取引の概要

当社は、昭和32年3月、「日本橋興業株式会社」として設立以来、不動産事業と保険代理店事業を営んでま

いりましたが、平成22年7月、保険代理店事業の会社分割をおこない、ヒューリック保険サービス株式会社を発足させました。これにより、当社自体は、不動産事業に特化した経営体制となり、他方、建築関連事業につきましてはヒューリックビルドにおいて、総合ビル管理事業につきましてはヒューリック不動産管理においてそれぞれ営む体制となり、子会社が機能別に各事業を展開することにより、機動的かつ高効率経営を実現し、お客様への更なるサービスの向上と収益の増強をめざす体制となっております。そこで、当社といたしましては、千秋オフィスサービスの子会社化後も、かかる効率的な当社グループの体制を維持すべく、本会社分割をおこなうものであります。なお、本会社分割の結果、千秋オフィスサービスは給食業務の受託事業を主事業とすることとなります。

(2) 実施する会計処理の概要

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

当連結会計年度(自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)

(ヒューリック新宿ビルの建替について)

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

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

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

(取得による企業結合)

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

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

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 昭栄  
事業の内容 不動産事業・有価証券投資事業

(2) 企業結合をおこなう主な理由

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

(3) 企業結合日

平成24年7月1日(予定)

(4) 企業結合の法的形式

昭栄を吸収合併存続会社とし、当社を吸収合併消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付予定の株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

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

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

(2) 株式交換比率の算定方法

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

(3) 交付予定の株式数

普通株式 493,937,154株(予定)

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

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