

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年3月21日
【事業年度】	第87期（自平成28年1月1日至平成28年12月31日）
【会社名】	ヒューリック株式会社
【英訳名】	Hulic Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 吉留 学
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	(03)5623-8100(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 総合企画部長 小林 元
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	(03)5623-8100(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 総合企画部長 小林 元
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月		平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
営業収益	(百万円)	94,319	108,444	212,791	169,956	215,780
経常利益	(百万円)	20,033	25,983	34,314	42,534	51,432
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	11,487	15,970	22,352	33,628	34,897
包括利益	(百万円)	12,005	29,978	30,819	37,923	36,972
純資産額	(百万円)	149,895	177,280	205,421	317,045	341,087
総資産額	(百万円)	637,919	720,344	773,401	1,091,266	1,133,994
1株当たり純資産額	(円)	251.74	297.24	341.40	474.90	511.68
1株当たり当期純利益金額	(円)	22.31	27.01	37.72	52.75	53.00
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	22.28	26.94	37.68	52.71	52.98
自己資本比率	(%)	23.2	24.4	26.1	28.6	29.7
自己資本利益率	(%)	9.1	9.8	11.8	13.0	10.7
株価収益率	(倍)	26.1	57.5	32.1	20.2	19.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	8,472	11,114	84,123	36,272	108,407
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	30,554	49,548	83,815	284,580	111,018
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	20,854	42,841	4,192	257,934	5,715
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	12,164	16,600	21,129	30,997	22,671
従業員数 (外、平均臨時従業員数)	(人)	429 (47)	461 (107)	753 (187)	784 (191)	836 (183)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成24年7月1日付で旧ヒューリック株式会社と合併いたしました。本合併は、企業結合会計上の「逆取得」に該当し、当社が被取得企業、旧ヒューリック株式会社が取得企業となるため、第83期の連結業績については、旧ヒューリック株式会社のみ平成24年1月1日～平成24年6月30日の連結業績に、当社の平成24年7月1日～平成24年12月31日の連結業績を合算したものとなります。
3. 第85期の従業員数が第84期に比べ292名増加したのは、主に、(株)アヴァンティスタッフを新たに連結子会社としたことによるものであります。
4. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月		平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
営業収益	(百万円)	53,918	90,850	191,600	133,713	178,003
経常利益	(百万円)	9,974	25,401	31,856	39,589	42,032
当期純利益	(百万円)	3,551	10,513	19,182	26,292	26,252
資本金	(百万円)	21,951	22,205	22,290	62,641	62,695
発行済株式総数	(株)	594,095,271	595,731,471	596,279,271	662,561,871	662,914,071
純資産額	(百万円)	149,440	169,914	192,435	297,032	312,334
総資産額	(百万円)	623,385	700,720	744,605	1,051,698	1,093,302
1株当たり純資産額	(円)	252.06	285.81	323.39	449.14	472.66
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	2.50 (-)	6.50 (2.50)	10.50 (3.50)	15.50 (5.50)	17.00 (8.00)
1株当たり当期純利益金額	(円)	12.18	17.70	32.24	41.09	39.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	12.15	17.66	32.20	41.06	39.71
自己資本比率	(%)	23.9	24.2	25.8	28.2	28.5
自己資本利益率	(%)	4.0	6.5	10.5	10.7	8.6
株価収益率	(倍)	47.8	87.8	37.5	26.0	26.1
配当性向	(%)	20.5	36.7	32.5	37.7	42.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	129 (12)	125 (30)	116 (33)	128 (35)	149 (36)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、平成24年7月1日付で旧ヒューリック株式会社と合併いたしました。第83期の業績については、合併前の当社の平成24年1月1日～平成24年6月30日の業績に、合併後の当社の平成24年7月1日～平成24年12月31日の業績を合算したものであります。

3. 第83期の1株当たり配当額2.5円は、平成25年3月22日開催の定時株主総会で決議のものであります。また、当社は、平成24年7月1日付で旧ヒューリック株式会社と合併比率1:3による合併をおこなっており、合併前の当社においては中間配当はありません。

なお、本合併は企業結合会計上の「逆取得」に該当し、取得企業は旧ヒューリック株式会社、被取得企業は当社となり、取得企業である合併前の旧ヒューリック株式会社における1株当たり中間配当額は6円であります。

4. 第87期の1株当たり配当額には、ヒューリック10周年記念配当1円を含んでおります。

5. 第87期の1株当たり配当額17.0円のうち、期末配当9円については、平成29年3月24日開催予定の定時株主総会で決議予定のものであります。

2【沿革】

当社は、昭和32年3月、創業の地である東京・日本橋にちなみ、「日本橋興業株式会社」として資本金3千万円をもって設立されました。

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

なお、今日までの変遷の概略は以下の通りであります。

年月	事項
昭和32年3月	不動産業務、保険代理店業務等を目的として、東京都中央区八重洲に、資本金3千万円にて日本橋興業(株)の商号で設立
昭和32年6月	日本橋富士ビル取得(区分所有)
昭和33年9月	損害保険代理店業務を開始
昭和35年1月	福岡セントラルビル(株)(ヒューリック福岡(株))設立(連結子会社)
昭和35年6月	福岡富士ビル(現ヒューリック福岡ビル)竣工
昭和35年10月	阪都不動産管理(株)(現ヒューリックビルマネジメント(株))設立(現連結子会社)
昭和40年3月	大阪富士ビル(現ヒューリック大阪ビル)竣工
昭和40年11月	本社を日本橋富士ビルへ移転
昭和41年8月	旧(株)富士銀行(現(株)みずほ銀行)の全国営業店149ヶ店の保険代理店業務を継承
昭和49年4月	新橋富士ビル(現ヒューリック新橋ビル)竣工 新宿富士ビル(ヒューリック新宿ビル)竣工 札幌富士ビル(現ヒューリック札幌ビル)竣工 銀座富士ビル(現ヒューリック銀座ビル)竣工 東大手ビル竣工
昭和53年11月	青山富士ビル(現ヒューリック青山ビル)竣工
昭和54年10月	兜町富士ビル(現ヒューリック兜町ビル)竣工
平成2年7月	三田富士ビル(現ヒューリック三田ビル)竣工
平成2年11月	難波富士ビル(現ヒューリック難波ビル)竣工
平成8年3月	数寄屋橋富士ビル等12ビル(区分所有部分の取得を含む)を取得
平成9年3月	銀座富士ビル(現ヒューリック銀座ビル)等3ビル(区分所有部分の取得を含む)を取得
平成10年3月	新宿富士ビル(ヒューリック新宿ビル)等10ビル(区分所有部分の取得を含む)を取得
平成10年9月	蒲田富士ビル等19ビル(区分所有部分の取得を含む)を取得
平成11年3月	兜町富士ビル(現ヒューリック兜町ビル)等9ビル(区分所有部分の取得を含む)及び松原家庭寮等42の社宅・独身寮を取得
平成12年11月	小舟町Fビル(現ヒューリック小舟町ビル)等15ビルを保有する(株)フォワードビルディングを合併
平成13年4月	かけ橋企画(株)(現ヒューリックビルド(株))設立(現連結子会社)
平成17年8月	仙台一番町開発特定目的会社設立(現連結子会社)
平成18年8月	エヌケー・インベストメント合同会社設立(連結子会社)
平成19年1月	商号をヒューリック(株)に変更
平成19年6月	仙台ファーストタワー事務所棟竣工 京橋K-1ビル(現ヒューリック京橋ビル)取得
平成20年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成22年3月	ヒューリック保険サービス(株)設立(現連結子会社)
平成22年7月	保険代理店事業をヒューリック保険サービス(株)に会社分割
平成22年7月	千秋商事(株)及び芙蓉総合開発(株)と合併
平成22年8月	虎ノ門ファーストガーデン竣工
平成22年10月	ヒューリック麹町ビル竣工
平成23年3月	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル竣工
平成23年4月	ヒューリックホテルマネジメント(株)設立(現連結子会社)
平成23年7月	千秋オフィスサービス(株)(現ヒューリックオフィスサービス(株))を子会社化(現連結子会社)
平成24年4月	連結子会社であるヒューリック福岡(株)及びエヌケー・インベストメント合同会社を合併
平成24年7月	旧昭栄(株)と合併

年月	事項
平成24年 8月	「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」を開業
平成24年10月	ヒューリック本社ビル竣工、本社を移転
平成25年 4月	ヒューリックリートマネジメント㈱設立（現連結子会社）
平成25年11月	ヒューリックリート投資法人設立
平成26年 2月	ヒューリックプロサーブ㈱設立（現連結子会社）
平成26年12月	㈱アヴァンティスタッフを子会社化（現連結子会社）
平成27年 1月	スマート・ライフ・マネジメント㈱を設立（現連結子会社）
平成27年12月	㈱シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと合併

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、子会社13社（連結子会社11社、非連結子会社2社）及び関連会社13社（持分法適用関連会社6社、持分法非適用関連会社7社）より構成されており、「不動産事業」、「保険事業」、「人材関連事業」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、保有物件の建替及び都心部の好立地において開発をおこなう不動産開発業務、賃貸ポートフォリオ拡大の為の不動産取得及び短期のウェアハウジングや不動産バリューアッドビジネス等の不動産の取得・転売をおこなう不動産投資業務、J-REIT事業のアセットマネジメント業務等をおこなっております。当社グループにおいては連結営業収益の約8割が「不動産事業」です。また、「保険事業」では生損保の保険代理店業務、「人材関連事業」では、人材派遣、人材紹介業務、「その他」では建築工事請負業務、設計・工事監理業務、ホテルの運営業務など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4区分は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報等の区分と同一であります。

(1) 不動産事業

不動産賃貸業務

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する約210件（販売用不動産除く）の賃貸物件を活用した不動産賃貸事業であり、賃貸可能面積は約103万㎡となっております。この賃貸資産ポートフォリオを有効に活用し収益力の一層の強化をはかるため、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、効率的・安定的な賃貸収入を得るとというのが当社のビジネスモデルの中核となっております。また、賃貸ポートフォリオを拡充させるため、当社のポートフォリオ概念に沿った好立地物件の不動産取得、不動産関連SPCへの出資にも取り組んでいます。不動産賃貸業務については、当社及び連結子会社の仙台一番町開発特定目的会社ほか1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。

不動産開発業務

当社では物件立地特性に応じた不動産開発業務をおこなっております。特に従来から保有している賃貸物件の建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善をおこなっているほか、新規の物件取得・開発・売却を通じた付加価値の実現をめざし、好立地物件での高品質な開発業務を推進しております。

当連結会計年度におきましては、トラストガーデン常磐松などが竣工しております。

そのほか現在、（仮称）ヒューリック有楽町二丁目開発計画、（仮称）日本橋二丁目再開発PJ、（仮称）ヒューリック渋谷公園通りビル計画及び調布富士ビル等の各建替計画についても順調に進行しております。

また、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、マーケットの拡大が予想される高齢者・観光・環境ビジネスにおいても、組織を強化して取り組んでおります。

アセットマネジメント業務

当社の連結子会社ヒューリックリートマネジメント株式会社は、J-REIT事業への参入のため平成26年2月に上場しましたヒューリックリート投資法人からのアセットマネジメント業務受託をおこなっております。

その他

当社は長期投資のほか、不動産マーケットにおける多様なニーズに対応して、短期のウェアハウジングや不動産バリューアッドビジネス等、不動産の取得・転売をおこなう業務もおこなっております。

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

また、当社の連結子会社スマート・ライフ・マネジメント株式会社では、不動産におけるヘルスケア事業の企画及びヘルスケア事業の運営に関わる不動産賃貸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20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) 人材関連事業

当社の連結子会社株式会社アヴァンティスタッフは、人材派遣・人材紹介業務等をおこなっております。

(4) その他

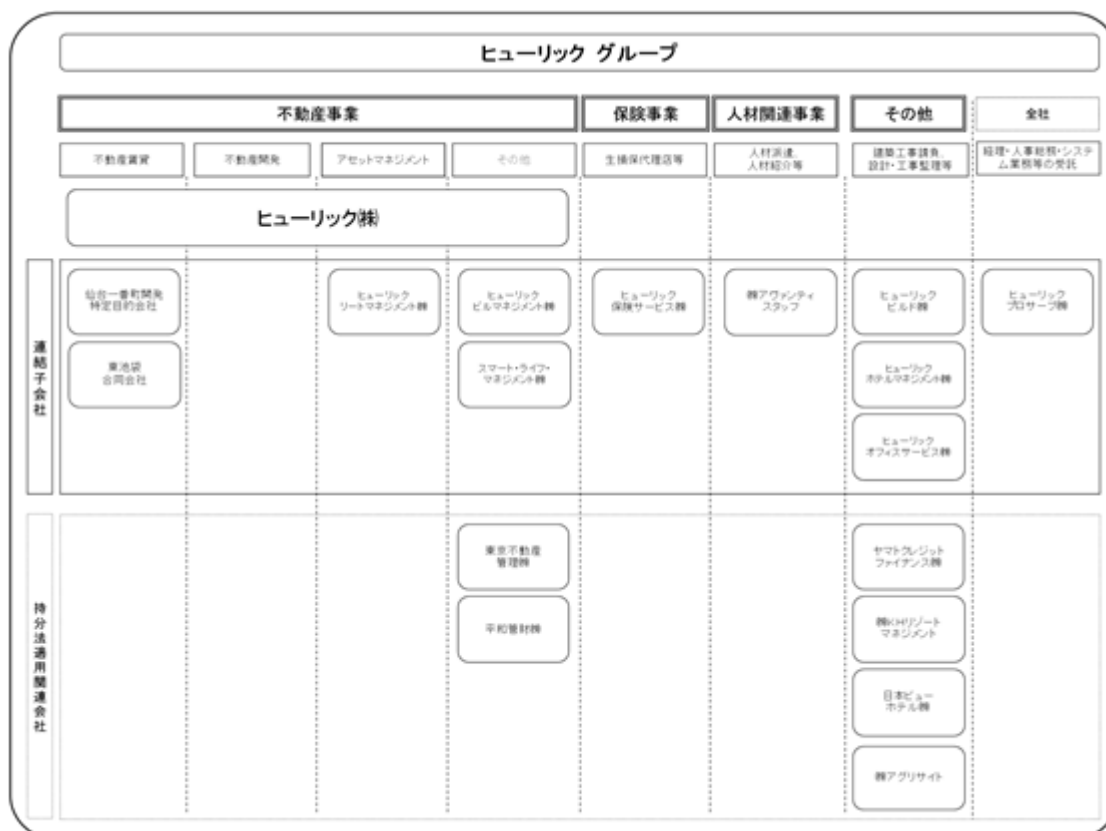
当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装工事を中心とした建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっており、当社の連結子会社ヒューリックオフィスサービス株式会社は、給食業務等をおこなっております。当社の連結子会社ヒューリックホテルマネジメント株式会社は、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の運営を順調におこなっております。

(全社)

当社の連結子会社であるヒューリックプロサーブ株式会社は、当社グループへ経理・人事総務・システム等に関するサービスを提供しております。

以上の事項を系統図に示すと次の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) ヒューリックビルド(株)	東京都千代田区	90	その他	100.0	当社所有建物の内外装工事等請負及び管理業務委託等。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任3名。
ヒューリックビルマネジメント(株)	東京都中央区	10	不動産事業	100.0	当社所有ビルの管理業務委託。 当社から事務所を賃借。 資金の貸付。 役員の兼任3名。
ヒューリック保険サービス(株)	東京都台東区	350	保険事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックホテルマネジメント(株)	東京都台東区	200	その他	100.0	当社からホテル・事務所を賃借。 役員の兼任3名。
ヒューリックオフィスサービス(株)	東京都中央区	20	その他	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
ヒューリックリートマネジメント(株)	東京都中央区	200	不動産事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリックプロサーブ(株)	東京都中央区	50	全社(共通)	100.0	経理・人事総務・システム業務等の一部を委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
スマート・ライフ・マネジメント(株)	東京都中央区	50	不動産事業	51.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
(株)アヴァンティスタッフ	東京都中央区	170	人材関連事業	51.2	受付業務の業務委託、労働者派遣等。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
仙台一番町開発特定目的会社	東京都千代田区	1,900	不動産事業		当社の優先出資金額 640百万円
東池袋合同会社 (注)2	東京都中央区	3,919	不動産事業		当社の匿名組合出資金額 3,481百万円
(持分法適用関連会社) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	不動産事業	24.0	当社所有ビルの管理業務委託。
平和管財(株)	東京都中央区	50	不動産事業	35.0	当社所有ビルの管理業務委託。 当社から事務所を賃借。
ヤマトクレジットファイナンス(株)	東京都豊島区	500	その他	25.0	
(株)KHリゾートマネジメント	東京都渋谷区	50	その他	35.0	当社から旅館を賃借。 資金の貸付。 役員の兼任1名。
日本ビューホテル(株) (注)3	東京都台東区	2,769	その他	26.1	役員の兼任1名。
(株)アグリサイト	山梨県中央市	10	その他	49.0	役員の兼任1名。

(注)1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 資本金又は出資金の欄には、匿名組合出資の額を記載しております。

3. 有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	194(18)
保険事業	194(17)
人材関連事業	267(82)
報告セグメント計	655(117)
その他	119(35)
全社(共通)	62(31)
合計	836(183)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ以外への出向者を除き、グループ以外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、非常勤嘱託を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成28年12月31日現在

従業員数(人)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
149(36)	40歳3ヶ月	5年3ヶ月	14,184,517

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	117(10)
保険事業	- (-)
人材関連事業	- (-)
報告セグメント計	117(10)
その他	- (-)
全社(共通)	32(26)
合計	149(36)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員、非常勤嘱託を含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

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

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策により、景気の下支えはおこなわれていますが、個人消費や設備投資といった民需に力強さを欠き、かつ中国をはじめとするアジア新興国経済の減速や英国のEU離脱問題による欧州経済の動揺、米国の新政権が掲げる政策の動向など複合的なリスク要因を背景に、底固いものの先行不透明感もある状況となっております。

賃貸オフィス事業を取り巻く環境につきましては、都心部を中心として空室率は回復傾向にあり、賃料水準も堅調に推移しております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成28年度を初年度として策定した中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、持続的な企業価値の増大を遂げることに注力してまいりました。

その結果、当連結会計年度の連結業績は、営業収益は215,780百万円(前期比45,823百万円、26.9%増)、営業利益53,377百万円(前期比11,374百万円、27.0%増)、経常利益51,432百万円(前期比8,897百万円、20.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益34,897百万円(前期比1,268百万円、3.7%増)となりました。

また、単体業績につきましては、営業収益が178,003百万円(前期比44,289百万円、33.1%増)、営業利益43,505百万円(前期比4,128百万円、10.4%増)、経常利益42,032百万円(前期比2,443百万円、6.1%増)、当期純利益26,252百万円(前期比 39百万円、0.1%減)となりました。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

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

(不動産事業)

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約210件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約103万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。強固な賃貸ポートフォリオ構築の観点から、建替の着実な推進によるポートフォリオの質的向上、CREなど戦略的ソーシングによる着実なポートフォリオの拡充に取り組んでおります。また、ヒューリックサイズの高品質・好立地物件での開発事業を軸とした不動産バリューアップビジネスの推進や3K(高齢者・観光・環境)の各分野におけるビジネス領域の拡大と深化などにも取り組んでおります。

当連結会計年度における建替の状況につきましては、調布富士ビル(平成29年3月竣工予定)、蒲田富士ビル(平成29年7月竣工予定)、板橋富士ビル(平成30年2月竣工予定)及び府中富士ビル(平成30年6月竣工予定)の建替計画が順調に進行しております。なお、当連結会計年度におきまして、新たに目白富士ビル(平成30年6月竣工予定)、昭栄駿河台ビル(平成30年10月竣工予定)及び王子富士ビル(平成31年2月竣工予定)の建替を決定しております。

当連結会計年度の新規物件(固定資産)の取得につきましては、ヒューリック渋谷宮下公園ビル(東京都渋谷区)、ヤマト羽田ビル(東京都大田区)、ヒューリック神宮前五丁目ビル(東京都渋谷区)、ヒューリック新川崎ビル(川崎市幸区)、グランドニッコー東京 台場(底地)(東京都港区)、ヒューリック銀座三丁目ビル(東京都中央区)、Bleu Cinq Point(東京都港区)の一部、ヒューリック仲御徒町ビル(東京都台東区)及びヒューリック加須物流センター(埼玉県加須市)などを取得いたしました。

開発業務(固定資産)につきましては、(仮称)日体大深沢開発計画(東京都世田谷区)、(仮称)六本木三丁目相鉄ホテル開発計画(東京都港区)(一部は販売用)、(仮称)河口湖ふふ開発計画(山梨県南都留郡富士河口湖町)、(仮称)ヒューリック有楽町二丁目開発計画(東京都千代田区)(一部は販売用)及び(仮称)築地三丁目開発計画(東京都中央区)が順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、ヒューリック銀座花椿通ビル(東京都中央区)、東池袋セントラルプレイス(東京都豊島区)及びTTS南青山ビル(東京都港区)などを取得し、ヒューリック神谷町ビル(東京都港区)の一部、リーフみなとみらい(底地)(横浜市西区)、サザンビーチホテル&リゾート沖縄(沖縄県糸満市)の一部、高輪SIAビル(東京都港区)、Prime Gate目黒三田(東京都目黒区)、ヒューリック虎ノ門ビル(東京都港区)の一部の他21物件を売却しております。販売用不動産に係る開発業務につきましては、開発中の大森駅前商業開発(東京都品川区)、(仮称)新橋二丁目開発計画(東京都港区)、(仮称)六本木三丁目相鉄ホテル開発計画(東京都港区)、(仮称)ヒューリック渋谷公園通りビル計画(東京都渋谷区)及び(仮称)ヒューリック有楽町二丁目開発計画(東京都千代田区)が順調に進行しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことなどから、営業収

益は183,439百万円(前期比45,375百万円、32.8%増)、営業利益は57,353百万円(前期比13,167百万円、29.8%増)となりました。

(保険事業)

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

この結果、当セグメントにおける営業収益は3,191百万円(前期比 69百万円、2.1%減)、営業利益は898百万円(前期比 88百万円、8.9%減)となりました。

(人材関連事業)

人材関連事業におきましては、連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフが、人材派遣・人材紹介事業等をおこなっております。同社では、主力ビジネスである人材派遣事業の増強をはかるとともに、企業及び求職者の多様化するニーズに対応するべく、総合人材サービス企業としてのノウハウを活用し、様々な人材サービスの提案、提供をおこなっております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は19,114百万円(前期比 64百万円、0.3%減)、営業利益は353百万円(前期比 161百万円、31.2%減)となりました。

(その他)

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社であるヒューリックオフィスサービス株式会社による給食業務の受託事業等が寄与した結果、営業収益は12,558百万円(前期比472百万円、3.9%増)、営業利益は911百万円(前期比88百万円、10.7%増)となりました。

なお、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25年9月13日)等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動により108,407百万円増加し、投資活動により111,018百万円減少し、財務活動において5,715百万円減少し、当連結会計年度末には22,671百万円となりました。

(単位：百万円)

	平成27年12月期	平成28年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,272	108,407
投資活動によるキャッシュ・フロー	284,580	111,018
財務活動によるキャッシュ・フロー	257,934	5,715
現金及び現金同等物の期末残高	30,997	22,671

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108,407百万円の収入(前期比72,135百万円)となりました。これは主に、不動産賃貸収入及び販売用不動産の売却を主因とした税金等調整前当期純利益が50,199百万円、減価償却費が11,299百万円、たな卸資産の減少額が39,974百万円あったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは111,018百万円の支出(前期比173,561百万円)となりました。これは主に、強固な賃貸ポートフォリオ構築の観点から、建替を進めるとともに新規物件の取得をおこなったためであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは5,715百万円の支出(前期比 263,649百万円)となりました。これは主に、建替や新規物件の取得に伴う資金調達をおこなった一方で、前期比増加した配当金の支払いがあったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次の通りであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	前期比(%)
不動産事業 (百万円)	183,439	32.8
保険事業 (百万円)	3,191	2.1
人材関連事業 (百万円)	19,114	0.3
その他 (百万円)	12,558	3.9
調整額 (百万円)	2,524	-
合計 (百万円)	215,780	26.9

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

2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
	金額 (百万円)	割合(%)	金額 (百万円)	割合(%)
ヒューリックリート投資法人	18,520	10.8	49,051	22.7
みずほフィナンシャルグループ	31,816	18.7	28,342	13.1

3【対処すべき課題】

(1) 経営方針

当社グループは、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献する」ことを企業理念として掲げ、企業理念の実践による社会発展への貢献をめざしております。また、企業理念と表裏一体をなすCSR（企業の社会的責任）ビジョンのなかで地球環境の保護に努めることを宣言しております。

そのために、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業をめざし、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ております。そしてお客さまに最適な商品・サービスを提供することによりお客さまの満足を何より重視することを、基本姿勢としてまいります。

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

(2) 対処すべき課題と中長期的な経営戦略

我が国経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策により、景気の下支えはおこなわれていますが、個人消費や設備投資といった民需に力強さを欠き、かつ中国をはじめとするアジア新興国経済の減速や英国のEU離脱問題による欧州経済の動揺、米国の新政権が掲げる政策の動向など複合的なリスク要因を背景に、底固いものの先行不透明感もある状況となっております。

賃貸オフィス事業を取り巻く環境につきましては、都心部を中心として空室率は改善傾向にあり、賃料水準も堅調に推移しております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成28年度を初年度として新たに策定した中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、持続的な企業価値の増大を遂げることに注力してまいりました。この戦略に沿った施策として、新規物件への投資や既存物件の建替、不動産バリューアッドビジネスの推進や高齢者・観光・環境の各分野におけるビジネス領域の拡大と深化などにより、規模と多様性を併せ持ったポートフォリオの充実をはかり、安定的な収益源を確保するとともに、企業価値の持続的向上をはかることができる体制の構築に取り組んでまいりました。

平成29年度におきましても、更なる飛躍に向けて策定した新たな中期経営計画に基づき、変革とスピードを徹底し、不動産賃貸事業の更なる増強をはかるとともに、新たな事業への取り組みを強化し、新中期経営計画の達成に向けた事業基盤の維持・発展を進めてまいります。

当社グループは、容積消化率の低い物件を建替えるという施策と優良な新規物件の購入を推進してきたことから、比較的負債依存度が高く平成28年12月期末時点での総借入は6,273億円となっております（うち44億円はノンリコースローン）。

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

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

不動産賃貸事業の強化

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

建替に際してはオフィスのほか高齢化等の社会環境の変化を反映した、賃貸マンション・高齢者施設・商業施設など立地特性にあった用途を選択するとともに、隣地との一体開発など、様々な開発手法の組み合わせにより財務規律を維持しつつ事業収益の強化をはかっており、併せて、開発事業第三部の新設により開発物件の供給強化をはかっております。

駅近の好立地で基準階面積が100坪以上の規模のビルが大宗を占め、かつメインテナントがみずほフィナンシャルグループで安定していることもあって、マーケットより常に低い空室率を維持し、安定的な収益を確保しております。建替物件につきましては、今期は1物件が竣工し、来期についても2物件が竣工する計画となっております。更なる営業収益の増強をはかることが可能となります。

また、当社はマーケットより常に低い空室率を維持しておりますが、CREなど戦略的ソーシングによる着実なポートフォリオの拡充に合わせて、テナントリーシング部の再編によりテナントリーシング力を更に強化し、不動産賃貸事業の底支えをはかっております。

新規業務分野開拓

新規取り組みとして、不動産バリューアッドビジネスを推進し、実績を着実に積み重ねております。更に、成長分野である観光事業においては、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の営業を順調におこなっており、「グランドニッコー東京 台場(底地)」など、外部からの観光ホテル物件等の取得にも積極的に取り組んでおります。また、CRE事業及び高齢者ビジネスにつきましても、「次世代型ヘルスケアモデル」、「納骨堂開発」等の取り組みを強化しております。

今後も、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、所有不動産以外の新規開発事業、今後マーケットの拡大が予想される高齢者・観光・環境ビジネスを深化し、社会構造の変化に対応した新しい不動産関連事業領域への取り組みをおこなっていくことで、新しい成長ドライバーを開拓してまいります。また、同時に長寿命化ビルの標準仕様化やCO2総量削減に向けた環境配慮ビルの建設等を推進し、地球環境保全と企業成長の一体化をはかってまいります。

保険部門収益の増強

当社の連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社は、保険代理店専門の会社として、機動的かつ効率的な業務運営体制を構築しております。基本戦略は、提案セールス力の強化による生産性の向上とお客さま満足度の向上であり、引き続き営業・事務の両面で高いレベルのサービスを提供し、付加価値の高い保険代理店営業をおこなってまいります。

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

また、「コーポレートガバナンス・コード」の各原則を踏まえ、当社の持続的成長・企業価値向上に向けての最適なコーポレートガバナンスを実現するための枠組みとして、「コーポレートガバナンス・ガイドライン」を制定しております。ガイドラインを基に健全な企業統治の下で株主の権利に留意し、永続的な企業価値の向上をめざしてまいります。

そのほか、サステナビリティの考え方を重視したバランス経営を実践すべく、環境に配慮したビジネス展開、地域社会をはじめ各ステークホルダーとの関係強化、強固なガバナンス体制の構築など、バランスのとれたESG経営を基に社会的ニーズに対応した価値創造を進めており、更に、障がい者スポーツ団体への支援など、社会貢献活動も強化しております。併せて、人材育成を軸として、女性活躍推進法に基づく行動計画策定など、女性や高齢者も等しく能力を発揮できる職場とし、一人当たり生産性の高い企業、人が育つ企業をめざしてまいります。

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

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

4【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(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、特別損失を通じて親会社株主に帰属する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、年度間で親会社株主に帰属する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考えら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、現時点で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28年12月期末現在で665,375百万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、すべて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24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
有利子負債残高（百万円）	416,619	462,036	473,299	658,214	665,375
総資産（百万円）	637,919	720,344	773,401	1,091,266	1,133,994
有利子負債比率（％）	65.3	64.1	61.1	60.3	58.6

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、オフィスを中心とした賃貸物件のうち約6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28年12月期末現在で121,136百万円（うち、上場株式67,020百万円（総資産の5.9％））となっております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時の資金ALM委員会を開催して相場動向の影響と対応の検討をおこなっております。

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

《投資有価証券残高の推移》

	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
投資有価証券（百万円）	89,127	101,601	109,231	114,362	121,136
（うち、上場株式）（百万円）	31,358	49,785	59,617	67,645	67,020
（うち、その他）（百万円）	57,769	51,815	49,614	46,717	54,116
その他有価証券評価差額金（百万円）	5,773	18,736	26,549	31,708	33,449

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(株)富士銀行が設立の中心となり、親密な各社の出資のもとで不動産事業等を営む会社として設立されております。

当社グループは設立以来、旧(株)富士銀行時代を含めみずほFGの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成28年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は6.1%（みずほキャピタル(株)3.8%、(株)みずほ銀行1.7%等）にとどまっております。また、みずほFGの事前承認を必要とする事項など、当社グループの意思決定を妨げたり拘束したりする事項は特にありません。なお、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行株式会社」の所有する当社株式につきましては、沖電気工業株式会社がみずほ信託銀行株式会社に委託した退職給付信託の信託財産であり、その議決権行使の指図権は沖電気工業株式会社に留保されているため、みずほFGからの出資比率には含めておりません。

みずほFGとの取引関係について

(不動産賃貸)

当社グループの総営業収益に占めるみずほFGからの営業収益の割合は、平成28年12月期において13.1%と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほFGの中核企業である(株)みずほ銀行を主要テナントとしているためであり、この背景としてはみずほFGの前身である旧(株)富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。

《営業収益に占めるみずほFGの比率の推移》

	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
総営業収益（百万円）	94,319	108,444	212,791	169,956	215,780
うち、みずほFG（百万円）	22,622	23,077	23,074	31,816	28,342
みずほFG比率（%）	23.9	21.2	10.8	18.7	13.1

	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
不動産事業営業収益 （百万円）	84,567	96,066	200,293	138,064	183,439
うち、みずほFG（百万円）	18,054	16,940	16,906	16,907	16,335
みずほFG比率（%）	21.3	17.6	8.4	12.2	8.9

(借入金)

当社グループの借入総額に占めるみずほF Gからの借入比率は、30%台で推移しております。

《借入総額に占めるみずほF Gの比率の推移》

	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
借入総額(百万円)	391,323	371,840	419,197	620,113	627,375
うち、みずほF G(百万円)	148,089	141,750	156,213	229,269	223,305
みずほF G比率(%)	37.8	38.1	37.2	36.9	35.5

みずほF Gとの人的関係について

当社は設立以来、永年、親密な関係にあったみずほF Gに人材斡旋の多くを依存していたことなどもあり、平成28年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者26名のうち11名、当社の全従業員149名のうち16名(役員に準ずる者を除く)はみずほF G出身者であります。みずほF G出身者は一部を除き当社に転籍済であります。なお、本書提出日現在において、役員に占めるみずほF G出身者の比率は約40%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、当社グループは一つの独立した企業体として自らの経営責任のもとに事業経営をおこなっております。

更にこの独立した事業経営について、透明性の高い経営と開示努力により幅広いステークホルダーの理解が得られるよう、当社では平成20年7月より「経営アドバイザー委員会」(注)を設置し、当社の独立性確保の強化及びステークホルダーの利益が損なわれることのないよう、取締役会付議事項・報告事項のチェックを始めとした、経営全般に関わる事項について助言・勧告をおこなう体制を構築しております。

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

本項に含まれる将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

なお、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25年9月13日）等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、1,133,994百万円となり、対前期末比42,727百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、強固な賃貸ポートフォリオ構築の観点から、既存保有物件建替の着実な推進、CREなど戦略的なソーシング等に取り組んでおります。

また、ヒューリックリート投資法人の中長期的な収益向上と運用資産の着実な積上げを実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップに努めてまいります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

現金及び預金	8,326百万円減少
販売用不動産	23,076百万円減少（固定資産からの振替、物件の取得、竣工及び売却）
仕掛販売用不動産	11,203百万円増加（固定資産からの振替等）
建物及び構築物	3,879百万円増加（物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替）
土地	57,725百万円増加（物件の取得、販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替）
建設仮勘定	3,986百万円増加（建替及び開発計画の進行、物件の竣工及び仕掛販売用不動産への振替）
投資有価証券	6,774百万円増加（投資有価証券の取得及び有価証券の含み益の増加等）

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、792,906百万円となり、対前期末比18,685百万円増加いたしました。これは、主に、設備投資等に伴い、資金調達をおこなったことによるものであります。

当社グループの借入金残高は627,375百万円となっておりますが、このうち特別目的会社（SPC）のノンリコースローンが4,400百万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、341,087百万円となり、対前期末比24,042百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、303,523百万円となり、対前期末比で22,154百万円増加しております。これは、主に、親会社株主に帰属する当期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、33,380百万円となり、対前期末比で1,812百万円増加いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が1,521百万円増加したことによるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

(2) 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、215,780百万円となり、対前期比で45,823百万円増加いたしました。これは、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、53,377百万円となり、対前期比で11,374百万円増加いたしました。これは、物件の竣工、取得による不動産賃貸収入の増加及び販売用不動産の売上の増加によるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、51,432百万円となり、対前期比で8,897百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加があった一方で、前連結会計年度におきましては、多額の為替差益を計上していたこと等によるものであります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、34,897百万円となり、対前期比で1,268百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加があった一方で、前連結会計年度におきましては、多額の投資有価証券売却益を計上していたこと等によるものであります。

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資の総額は107,140百万円であります。

不動産事業において、強固な賃貸ポートフォリオ構築の観点から、既存保有物件建替の着実な推進、CREなど戦略的なソーシング等に取り組んでおりますが、かかる施策の一環として、当連結会計年度に取得した主な固定資産は、以下の通りであります。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック㈱	ヒューリック渋谷宮下公園ビル (東京都渋谷区)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上12階 土地面積 364.74㎡ 建物面積 2,623.06㎡
	ヤマト羽田ビル (東京都大田区)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上11階 地下1階 土地面積 13,969.10㎡ 建物面積 29,226.39㎡
	ヒューリック神宮前五丁目ビル (東京都渋谷区)(注)2	商業施設	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階他 土地面積 995.91㎡ 建物面積 1,905.90㎡
	ヒューリック新川崎ビル (川崎市幸区)(注)2	オフィス	鉄骨造 地上6階 土地面積 27,848.00㎡ 建物面積 49,863.12㎡
	グランドニッコー東京 台場(底地) (東京都港区)(注)3	ホテル旅館	土地面積 20,870.35㎡
	ヒューリック銀座三丁目ビル (東京都中央区)(注)2	オフィス	鉄骨造 地上9階 地下2階 土地面積 598.63㎡ 建物面積 5,356.37㎡
	Bleu Cinq Point (東京都港区)(注)4	商業施設	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階他 土地面積 586.61㎡ 建物面積 1,144.65㎡
	ヒューリック仲御徒町ビル (東京都台東区)(注)2	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート 地上9階 地下2階 土地面積 428.30㎡ 建物面積 3,704.26㎡
	ヒューリック加須物流センター (埼玉県加須市)(注)1	その他	鉄骨造 地上2階他 土地面積 24,203.50㎡ 建物面積 28,221.64㎡

- (注) 1. 連結子会社以外から建物及び土地を取得いたしました。
 2. 連結子会社以外から建物及び土地を信託受益権で取得いたしました。
 3. 連結子会社以外から土地を信託受益権で取得いたしました。
 4. 連結子会社以外から建物及び土地の一部を信託受益権で取得いたしました。

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

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック㈱	ヒューリック渋谷一丁目ビル (東京都渋谷区)	オフィス	鉄骨造 地上7階 地下2階 土地面積 819.47㎡ 建物面積 4,300.44㎡
	ヒューリック東日本橋ビル (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階、地下1階 土地面積 748.93㎡ 建物面積 5,631.90㎡
	ツルミフーガ1 (横浜市鶴見区)(注)1	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階、地下2階 土地面積 1,264.43㎡ 建物面積 7,523.56㎡
	ヒューリック銀座花椿通ビル (東京都中央区)(注)2	ホテル旅館	土地面積 352.36㎡
	(仮称)六本木三丁目相鉄ホテル 開発計画 (東京都港区)(注)3	その他	土地面積 308.10㎡
	(仮称)ヒューリック渋谷井の頭 通りビル (東京都渋谷区)(注)3	その他	土地面積 140.56㎡

(注)1. 区分所有建物であり、土地面積は敷地権割合の面積、建物面積は専有部分面積を表記しております。

2. 土地面積は、固定資産として所有し、当連結会計年度に販売用に振替えた面積を表記しております。

3. 開発中の物件であります。また、一部を引き続き固定資産として所有しており、土地面積は販売用として振替えた面積を表記しております。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

(1) 提出会社

提出会社は、次の設備を不動産事業の用に供しております。

平成28年12月31日現在

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック豊洲 プライムスクエア (東京都江東区)	オフィス	地上12階	鉄骨造	平成22年 8月	10,255.07	42,483.25	35,492	10,448	102	46,043	-
ヒューリック銀座 ウォールビル (東京都中央区)	オフィス	地上12階 地下4階	鉄骨造	平成1年 5月	1,819.62	16,949.80	17,514	1,712	1	19,228	-
ヒューリック大阪 ビル (大阪市中央区)	オフィス	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和35年 10月	3,123.17	30,353.34	15,774	1,503	5	17,284	-
ヤマト羽田ビル (東京都大田区)	オフィス	地上11階 地下1階	鉄骨造	平成20年 3月	13,969.10 *2	29,226.39	11,577	4,096	0	15,674	-
ヒューリック神谷 町ビル (東京都港区)	オフィス	地上11階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和60年 4月	2,166.33 *3	12,223.78 *3	13,075	1,810	0	14,886	-
ヒューリック青山 ビル (東京都港区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和53年 11月	1,197.61	8,789.88	14,174	608	2	14,785	-
御茶ノ水ソラシ ティ (東京都千代田区)	オフィス	地上23階 地下2階	鉄骨造	平成25年 3月	900.33 *3	9,503.68 *3	10,004	3,678	93	13,776	-
ヒューリック銀座 7丁目ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下5階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和37年 8月	1,492.71	20,392.34	10,390	2,321	0	12,711	-
ヒューリック新宿 ビル (東京都新宿区)	オフィス	地上10階 地下3階	鉄骨造、鉄筋 コンクリート 造	平成26年 10月	1,017.78	9,780.69	8,165	3,748	5	11,919	-
品川シーズンテラ ス (東京都港区)	オフィス	地上32階 地下1階	鉄骨造	平成27年 2月	49,547.86 [11,130.61] *8	206,025.07 *9	5,721	5,515	66	11,303	-
ヒューリック新川 崎ビル (川崎市幸区)	オフィス	地上6階	鉄骨造	平成19年 3月	27,848.00	49,863.12	6,402	4,818	-	11,220	-
ヒューリック銀座 数寄屋橋ビル (東京都中央区)	オフィス	地上11階 地下4階	鉄骨造、鉄筋 コンクリート 造	平成23年 3月	961.36	11,569.86	6,740	4,026	46	10,813	-
ヒューリック青山 第二ビル (東京都渋谷区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄筋コンク リート造	平成20年 4月	1,130.87	4,946.02	9,180	963	15	10,159	-
ヒューリック小舟 町ビル (東京都中央区)	オフィス	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成6年 5月	2,226.92	17,172.26	5,990	2,801	2	8,793	-
ヒューリック銀座 三丁目ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨造	平成13年 2月	598.63	5,356.37	7,500	703	-	8,204	-
ヒューリック銀座 ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和49年 4月	1,022.44	8,579.47	7,579	453	4	8,037	-
ヒューリック麹町 ビル (東京都千代田区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成22年 10月	1,001.99	8,925.72	5,244	2,121	11	7,377	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
千駄ヶ谷センタービル (東京都渋谷区)	オフィス	地上6階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和49年 10月	4,527.13	11,351.90	5,873	616	-	6,489	-
ヒューリック西銀座ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和55年 2月	620.51	5,171.65	5,811	571	1	6,384	-
ヒューリック八丁堀第一ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成25年 3月	1,035.86	7,382.86	4,827	1,457	31	6,316	-
ヒューリック新橋ビル (東京都港区)	オフィス	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和40年 11月	1,199.94	13,982.57	5,513	774	0	6,288	-
ヒューリック日本橋室町ビル (東京都中央区)	オフィス	地上10階 地下1階	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	平成19年 7月	[480.28] *1	4,117.31	5,284	950	0	6,235	-
ヒューリック京橋ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和56年 6月	549.99 [184.76] *1	6,323.40	4,992	379	3	5,375	-
ヒューリック浅草橋ビル (東京都台東区)	オフィス	地上12階 地下2階	鉄骨造	平成25年 2月	[2,912.30] *1	19,635.57	-	5,073	121	5,194	-
ヒューリック渋谷ビル (東京都渋谷区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 3月	616.22	5,089.76	4,674	398	2	5,075	-
ヒューリック難波ビル (大阪市中央区)	オフィス	地上14階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和63年 11月	1,046.65	9,147.38	3,519	1,356	12	4,888	-
ヒューリック札幌ビル (札幌市中央区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和41年 8月	1,366.03	14,254.09	4,096	722	0	4,819	-
ヒューリック銀座一丁目ビル (東京都中央区)	オフィス	地上11階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和37年 1月	495.92	4,771.43	4,519	277	5	4,802	-
ヒューリック五反田ビル (東京都品川区)	オフィス	地上8階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和61年 5月	823.69	6,244.90	3,968	796	5	4,769	-
ヒューリック渋谷宮下公園ビル (東京都渋谷区)	オフィス	地上12階	鉄骨造	平成20年 4月	364.74	2,623.06	4,006	745	-	4,752	-
ヒューリック神戸ビル (神戸市中央区)	オフィス	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 11月	964.47	8,354.42	3,016	1,545	5	4,566	-
トルナーレ日本橋浜町 (東京都中央区)	オフィス	地上46階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造	平成17年 8月	917.85 *4	4,505.16 *5	2,176	1,995	1	4,172	-
ヒューリック兜町ビル (東京都中央区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和54年 10月	1,043.93	6,578.54	3,500	646	3	4,149	-
日本橋セントラルスクエア (東京都中央区)	オフィス	地上8階	鉄骨造	平成22年 2月	655.15 *4	3,080.53 *5	3,544	588	3	4,136	-
ヒューリック浅草橋江戸通 (東京都台東区)	オフィス	地上12階 地下1階	鉄骨造	平成27年 9月	777.33	6,851.08	1,627	2,381	60	4,069	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック三田ビル (東京都港区)	オフィス	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成2年 7月	936.15	6,228.15	3,170	837	2	4,010	-
ヒューリック福岡ビル (福岡市中央区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和35年 1月	1,450.70	12,646.17	3,243	716	0	3,960	-
西葛西センタービル (東京都江戸川区)	オフィス	地上3階 他 *10	鉄筋コンク リート造	昭和59年 9月	9,779.99	10,015.39 *7	3,086	861	0	3,948	-
新橋山口ビル (東京都港区)	オフィス	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和40年 1月	277.85	3,127.26	3,639	293	0	3,933	-
ヒューリック九段ビル (東京都千代田区)	オフィス	地上12階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和50年 6月	[3,351.07] *1	26,027.34	-	3,740	26	3,767	-
ヒューリック錦町ビル (東京都千代田区)	オフィス	地上10階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和47年 10月	645.43	5,451.22	3,162	457	8	3,628	-
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル (東京都中央区)	オフィス	地上10階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和39年 1月	528.86 *3	5,142.79 *3	3,313	301	0	3,615	-
ヒューリック世田谷 (東京都世田谷区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄筋コンク リート造	平成26年 11月	1,617.95	7,163.06	1,601	1,925	16	3,544	-
ヒューリック札幌NORTH33ビル (札幌市中央区)	オフィス	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成4年 2月	1,382.12	11,016.97	2,483	1,002	0	3,486	-
ヴァンセットビル (東京都港区)	オフィス	地上5階 地下1階	鉄筋コンク リート造	昭和62年 9月	464.11	1,677.31	3,266	152	-	3,419	-
大和代々木第二ビル (東京都渋谷区)	オフィス	地上6階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成2年 10月	786.90	3,166.09	2,412	818	-	3,230	-
大阪駅前第4ビルディング (大阪市北区)	オフィス	地上25階 地下4階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和56年 8月	668.91 *4	2,665.35 *5	3,044	159	-	3,203	-
ヒューリック八丁堀第二ビル (東京都中央区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄骨造	平成2年 7月	541.81	4,115.74 *5	3,049	139	5	3,194	-
吉祥寺富士ビル (東京都武蔵野市)	オフィス	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和55年 10月	812.53	4,483.31	2,876	247	-	3,124	-
第一田村町ビル (東京都港区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和40年 8月	147.33	1,502.45	2,889	64	-	2,954	-
大崎CNビル (東京都品川区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄骨造、鉄筋 コンクリート 造	平成4年 10月	1,256.73	4,920.02 *3	2,281	642	1	2,925	-
ヒューリック両国ビル (東京都墨田区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成22年 1月	932.40	7,441.94	1,047	1,715	14	2,778	-
ヒューリック江戸橋ビル (東京都中央区)	オフィス	地上10階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成1年 12月	172.61 [239.54] *1	3,032.09	2,329	413	0	2,743	-
ヒューリック上野ビル (東京都台東区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和61年 4月	647.43	4,419.07	2,247	484	1	2,732	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック平河町ビル (東京都千代田区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和63年 3月	502.13	3,420.60	2,086	632	2	2,722	-
北九州富士ビル (北九州市小倉北区)	オフィス	地上7階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 2月	1,316.95	3,272.54	2,618	98	-	2,716	-
日本橋浜町Fタワー (東京都中央区)	オフィス	地上20階 地下2階	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造	平成9年 10月	528.49 *6	3,336.62 *7	1,767	901	-	2,668	-
ヒューリック大手町北ビル (東京都千代田区)	オフィス	地上9階	鉄骨造	平成22年 2月	260.12	1,868.74	2,227	419	-	2,647	-
ヒューリック仲御徒町ビル (東京都台東区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート	平成10年 5月	428.30	3,704.26	2,175	462	-	2,638	-
ヒューリック八重洲第二ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和49年 3月	323.63	3,183.51	2,286	313	7	2,607	-
池袋東急ハンズ (東京都豊島区)	商業施設	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和59年 10月	1,712.03	11,752.01 *5	19,822	1,213	-	21,036	-
ウインズ浅草ビル (東京都台東区)	商業施設	地上7階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造	昭和48年 11月	3,131.21	19,746.57	11,757	2,491	5	14,254	-
ヒューリック渋谷宇田川町ビル (東京都渋谷区)	商業施設	地上10階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和53年 9月	1,638.64 *3	12,319.76 *3	11,825	536	0	12,362	-
ヒューリック銀座ワールドタウンビル (東京都中央区)	商業施設	地上8階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和57年 3月	546.56	4,100.23	10,776	300	3	11,079	-
ヒューリック秋葉原中央通りビル (東京都千代田区)	商業施設	地上8階 地下1階	鉄骨造	平成21年 9月	388.50	2,810.96	10,450	523	0	10,974	-
池袋G I G O (東京都豊島区)	商業施設	地上8階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成3年 3月	520.23	4,154.67	8,592	750	0	9,343	-
ヒューリック錦糸町駅前ビル (東京都墨田区)	商業施設	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成18年 6月	241.22	1,715.74	5,348	270	0	5,619	-
Bleu Cinq Point (東京都港区)	商業施設	地上3階 地下1階 他 *10	鉄筋コンクリート造	平成14年 1月	586.61 *3	1,144.65 *3	4,563	236	-	4,800	-
ヒューリック志村坂上 (東京都板橋区)	商業施設	地上4階 地下1階	鉄骨造	平成27年 11月	4,356.70	14,447.43	1,460	3,195	8	4,664	-
ヒューリック神宮前五丁目ビル (東京都渋谷区)	商業施設	地上3階 地下1階 他 *10	鉄筋コンクリート造	平成22年 9月	995.91	1,905.90	4,006	427	-	4,433	-
G10 (東京都港区)	商業施設	地上10階 地下1階	鉄骨造	平成20年 9月	258.03	2,258.58	3,813	464	-	4,278	-
ヴィクトリアワードローブ神保町 (東京都千代田区)	商業施設	地上8階	鉄骨造	昭和60年 11月	535.76	3,907.34	3,415	151	-	3,566	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
東京ベイ舞浜ホテル (千葉県浦安市)	ホテル旅館	地上11階 地下1階	鉄筋コンクリート造	平成19年 1月	13,037.24	29,840.90	27,702	9,622	84	37,408	-
グランドニッコー 東京 台場(底地) (東京都港区)	ホテル旅館	-	-	-	20,870.35	-	26,745	-	-	26,745	-
東京ベイ舞浜ホテル クラブリゾート (千葉県浦安市)	ホテル旅館	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 4月	16,775.50 *3	33,516.31 *3	12,531	4,689	-	17,220	-
ヒューリック銀座 二丁目ビル (東京都中央区)	ホテル旅館	地上14階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄骨造	平成7年 11月	1,403.05	13,666.31	12,342	1,030	35	13,408	-
ヒューリック雷門 ビル (東京都台東区)	ホテル旅館	地上14階	鉄骨造	平成24年 7月	1,036.43	7,779.26	1,220	2,072	112	3,404	-
豊洲シニアレジデンス (東京都江東区)	高齢者施設	地上23階	鉄筋コンクリート造	平成20年 4月	6,577.85	32,311.08	5,560	4,070	14	9,645	-
アリスタージュ経営 堂 (東京都世田谷区)	高齢者施設	地上7階	鉄筋コンクリート造	平成24年 5月	6,913.13	13,978.02	3,333	3,193	3	6,530	-
エスペラル城東 (大阪市城東区)	高齢者施設	地上10階	鉄筋コンクリート造	平成17年 4月	4,886.96	14,252.22	1,811	2,437	0	4,249	-
ふれあい横浜メディカルセンター (横浜市中区)	高齢者施設	地上18階 地下1階	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成1年 3月	2,383.09	16,505.97	1,596	2,054	8	3,658	-
ホスピタルメント 武蔵野 (東京都武蔵野市)	高齢者施設	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成25年 8月	5,062.02	4,458.69	1,689	1,042	-	2,732	-
Primegate 飯田橋 (東京都新宿区)	住居	地上14階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成6年 3月	2,174.87	10,609.80	3,133	1,871	0	5,004	-
ヒューリックレジデンス元代々木 (東京都渋谷区)	住居	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成21年 3月	5,593.51	7,466.08	3,250	944	-	4,194	-
ヒューリックコート元代々木 (東京都渋谷区)	住居	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成22年 3月	4,220.01	6,039.69	2,510	906	4	3,421	-
ヒューリック浅草一丁目 (東京都台東区)	住居	地上8階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造	平成2年 4月	[1,606.90] *1	10,070.20	2,539	742	-	3,281	-
ヒューリックコート雪が谷 (東京都大田区)	住居	地上5階	鉄筋コンクリート造	平成23年 3月	3,873.65	7,018.85	1,344	1,218	17	2,580	-
ヒューリックレジデンス新宿戸山 (東京都新宿区)	住居	地上5階	鉄筋コンクリート造	平成27年 3月	2,548.71	4,972.82	1,228	1,276	13	2,517	-
ヒューリック加須物流センター (埼玉県加須市)	その他	地上2階 他*10	鉄骨造	平成16年 3月	24,203.50	28,221.64	1,649	1,322	-	2,971	-
(仮称)ヒューリック有楽町二丁目開発計画 (東京都千代田区)	その他	- *11 *13	-	-	760.95 *12	-	8,510	-	584	9,095	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
(仮称)六本木三丁目相鉄ホテル開発計画 (東京都港区)	その他	-	*11 *13	-	-	308.11 *12	3,315	-	138	3,454	-
(仮称)築地三丁目開発計画 (東京都中央区)	その他	-	*11	-	-	618.54	3,281	-	-	3,281	-

(注) 帳簿価額の土地等には借地権を含み、建物等には構築物を含みます。その他には機械及び装置、車両運搬具、工具、器具及び備品、リース資産、建設仮勘定の合計額を計上しております。

*1 土地面積欄の[]書きは、外数で借地面積を表記しております。

*2 共同所有の土地であり、当社持分面積を表記しております。

*3 共同所有ビルであり、当社持分面積を表記しております。

*4 区分所有建物であり、土地は敷地権割合の面積を表記しております。

*5 区分所有建物であり、専有部分面積を表記しております。

*6 区分所有及び共同所有建物であり、土地は敷地権割合及び当社持分面積を表記しております。

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

*8 区分所有及び共同所有建物であり、土地面積は全体の面積を表記しております。また、一部借地上の物件であり、[]内に借地面積を記載しております。

*9 区分所有及び共同所有建物であり、建物面積は全体の面積を表記しております。

*10 建物が複数棟あることを表記しております。

*11 建替などの開発中の物件であります。

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

*13 一部を販売用として開発中の物件であります。

提出会社は、次の設備を全社共有資産の用に供しております。

平成28年12月31日現在

事業所名 (所在地)	用途	規模構造		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック本社ビル (東京都中央区)	事務所	地上10階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成24年 9月	1,334.72	7,687.94	6,063	3,413	1,879	11,356	149 (25)

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

(2) 国内子会社

次の設備を不動産事業の用に供しております。

平成28年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	用途	規模構造		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
								土地等	建物等	その他	合計	
仙台一番町開発特定目的会社	仙台ファーストタワー (仙台市青葉区)	オフィス	地上24階 地下2階 他 *4	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成21年 6月	1,364.66 [1,072.54] *2 *3	15,006.08 *1	240 *5	4,817	13	5,071 *5	-
東池袋合同会社	ライズアリーナビル (東京都豊島区)	オフィス	地上15階 地下2階	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	平成19年 1月	1,118.78 *7	4,499.23 *6	2,524	2,559	-	5,084	-

(注) 帳簿価額の建物等には構築物を含みます。その他には機械及び装置、工具、器具及び備品の合計額を計上しております。

*1 区分所有建物であり、国内子会社持分の専有部分面積を表記しております。

*2 土地面積欄は、提出会社からの借地面積を表記しております。

*3 土地面積欄の[]書きは、外数で第三者からの借地面積を表記しております。

*4 建物が複数棟あることを表記しております。

*5 提出会社所有を含みます。

*6 区分所有及び共同所有建物であり、国内子会社の専用部分面積及び持分面積を表記しております。

*7 区分所有及び共同所有建物であり、土地は国内子会社の敷地権割合及び持分面積を表記しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

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

建替に際してはオフィスのほか高齢化等の社会環境の変化を反映した、賃貸マンション・高齢者施設・商業施設など立地特性にあった用途を選択するとともに、隣地との一体開発など、様々な開発手法の組み合わせにより財務規律を維持しつつ事業収益の強化をはかっており、併せて、開発事業第三部の新設により開発物件の供給強化をはかっております。

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

重要な設備の新設

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了 予定		完成後の増加能力
				総額(百 万円)	既支払 額(百 万円)	着手	完了	
ヒューリック㈱	調布富士ビル 建替計画 (東京都調布市)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上8階 延床面積 4,713㎡	1,690	1,224	平成27 年6月	平成29 年3月	賃貸可能面積の増 加面積2,900㎡
	蒲田富士ビル 建替計画 (東京都大田区)	不動産 事業	鉄骨造 地上8階 地下1階 延床面積 4,440㎡	1,877	803	平成28 年2月	平成29 年7月	賃貸可能面積の増 加面積1,300㎡
	(仮称)日体大深沢開発計 画 (注)1 (東京都世田谷区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 4,452㎡	1,737	236	平成27 年12月	平成29 年7月	賃貸可能面積の増 加面積4,200㎡
	(仮称)六本木三丁目相鉄 ホテル開発計画 (注)1、2 (東京都港区)	不動産 事業	鉄骨造 地上11階 地下1階 延床面積 2,404㎡	1,107	138	平成28 年5月	平成29 年9月	賃貸可能面積の増 加面積2,200㎡
	(仮称)河口湖ふいふ開発計 画 (注)1 (山梨県南都留郡富士河口 湖町)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上4階他 延床面積 4,000㎡	3,366	61	平成28 年10月	平成30 年1月	賃貸可能面積の増 加面積4,000㎡
	板橋富士ビル 建替計画 (東京都板橋区)	不動産 事業	鉄骨造 地上11階 地下1階 延床面積 6,686㎡	2,806	362	平成27 年6月	平成30 年2月	賃貸可能面積の増 加面積2,400㎡
	目白富士ビル 建替計画 (東京都豊島区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 延床面積 5,255㎡	2,575	29	平成28 年5月	平成30 年6月	-
	府中富士ビル 建替計画 (東京都府中市)	不動産 事業	鉄骨造 地上7階 地下1階 延床面積 4,076㎡	1,704	16	平成28 年4月	平成30 年6月	賃貸可能面積の増 加面積600㎡
	昭栄駿河台ビル 建替計画 (東京都千代田区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上14階 延床面積 3,683㎡	1,604	16	平成28 年10月	平成30 年10月	賃貸可能面積の増 加面積900㎡
	(仮称)ヒューリック有楽 町二丁目開発計画 (注)1、2 (東京都千代田区)	不動産 事業	鉄骨造 地上13階 地下2階 延床面積 7,891㎡	4,989	584	平成27 年3月	平成30 年10月	賃貸可能面積の増 加面積6,100㎡
(仮称)築地三丁目開発計 画 (注)1 (東京都中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上12階 地下1階 延床面積 4,822㎡	2,364	-	平成29 年1月	平成30 年10月	賃貸可能面積の増 加面積4,800㎡	

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了 予定		完成後の増加能力
				総額(百 万円)	既支払 額(百 万円)	着手	完了	
ヒューリック㈱	王子富士ビル 建替計画 (東京都北区)	不動産 事業	鉄骨造 地上8階 地下1階 延床面積 5,568㎡	2,559	0	平成29 年3月	平成31 年2月	賃貸可能面積の増 加面積1,600㎡

- (注) 1. 投資予定金額には、土地(借地権を含む)への投資額は含まれておりません。
2. 一部を販売用として開発中の物件であり、設備の内容・規模については全体、延床面積及び賃貸可能面積の増加面積は固定資産に係る面積を表記しております。また、投資予定金額の総額及び既支払額については固定資産に係る金額を表記しております。
3. 投資予定金額の総額から既支払額を控除した今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賅う予定であります。

重要な設備の取得

会社名	名称 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容、規模、面積	取得予定 年月	取得後の 増加能力
ヒューリック ㈱	ヒューリック小石川ビル (東京都文京区)	不動産事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 土地面積 650㎡ 延床面積 4,407㎡	平成29年 1月	賃貸可能面積の 増加面積3,000 ㎡
	オリックス南青山ビル (東京都港区)	不動産事業	鉄骨造 地上9階 地下1階 土地面積 1,038㎡ 延床面積 7,483㎡	平成29年 1月	賃貸可能面積の 増加面積5,200 ㎡
	Bleu Cinq Point (注)1 (東京都港区)	不動産事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階他 土地面積 1,124㎡ 延床面積 2,193㎡	平成29年 8月 及び 平成30年 8月	賃貸可能面積の 増加面積1,900 ㎡
	グランドニッコー東京 台場 (注)2 (東京都港区)	不動産事業	鉄骨造 地上29階 地下3階 延床面積 123,775㎡	平成31年 5月	賃貸可能面積の 増加面積 122,700㎡

- (注) 1. 既に一部を取得している物件であり、設備の内容・規模については全体、土地面積及び延床面積は追加取得に係る面積を表記しております。
2. 既に土地を取得しております。
3. 今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賅う予定であります。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成28年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年3月21日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	662,914,071	662,998,371	東京証券取引所 (市場第一部)	(注)1
計	662,914,071	662,998,371	-	-

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

2. 「提出日現在発行数」欄には、平成29年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権(ストック・オプション)の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次の通りであります。

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

	事業年度末現在 (平成28年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年2月28日)
新株予約権の数(個)	494	213
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式 (注)1	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	148,200 (注)2、3、4	63,900 (注)2、3、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	309 (注)5、6	同左
新株予約権の行使期間	平成24年7月1日から 平成29年4月24日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 309 資本組入額 154.5 (注)6、7	同左
新株予約権の行使の条件	(注)8	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要します。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

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

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

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

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

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

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

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

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成24年7月1日 (注)1	493,989,789	535,320,171	-	8,207	-	7,598
平成24年7月1日～ 平成24年11月30日 (注)2	425,100	535,745,271	67	8,274	67	7,665
平成24年12月12日 (注)3	52,500,000	588,245,271	12,306	20,580	12,306	19,971
平成24年12月25日 (注)4	5,850,000	594,095,271	1,371	21,951	1,371	21,342
平成25年1月1日～ 平成25年12月31日 (注)2	1,636,200	595,731,471	253	22,205	253	21,596
平成26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)2	547,800	596,279,271	84	22,290	84	21,681
平成27年1月1日～ 平成27年4月30日 (注)2	129,000	596,408,271	19	22,310	19	21,701
平成27年4月27日 (注)5	59,550,000	655,958,271	36,368	58,678	36,368	58,069
平成27年5月18日 (注)6	6,450,000	662,408,271	3,939	62,617	3,939	62,008
平成27年5月1日～ 平成27年12月31日 (注)2	153,600	662,561,871	23	62,641	23	62,032
平成28年1月1日～ 平成28年12月31日 (注)2	352,200	662,914,071	54	62,695	54	62,086

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

2.新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加であります。

3.有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

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

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

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

5.有償一般募集(ブックビルディング方式による募集(グローバルオフリング))

発行価格 1,274円
 発行価額 1,221.44円
 資本組入額 610.72円

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

発行価格 1,221.44円
 資本組入額 610.72円
 割当先 みずほ証券株

7.平成29年1月1日から平成29年2月28日までの間に、新株予約権(ストック・オプション)の行使により、発行済株式総数が84,300株、資本金及び資本準備金がそれぞれ13百万円増加しております。

(6) 【所有者別状況】

平成28年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	60	33	617	445	37	43,265	44,457	-
所有株式数（単元）	-	2,282,068	71,267	2,792,719	1,100,529	129	380,999	6,627,711	142,971
所有株式数の割合（％）	-	34.43	1.08	42.14	16.60	0.00	5.75	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,235,422株は、「個人その他」に12,354単元及び「単元未満株式の状況」に22株含めて記載しております。

2. 「金融機関」の欄には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式8,827単元が含まれております。

3. 「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、それぞれ154単元及び32株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成28年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
明治安田生命保険（相）	東京都千代田区丸の内2-1-1	47,617,077	7.18
損害保険ジャパン日本興亜(株)	東京都新宿区西新宿1-26-1	47,578,800	7.17
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	41,849,033	6.31
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区三崎町3-3-23	40,232,916	6.06
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	4.64
みずほ信託銀行(株) 退職給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行(株)	東京都中央区晴海1-8-12	29,631,000	4.46
安田倉庫(株)	東京都港区海岸3-3-8	29,031,800	4.37
みずほキャピタル(株)	東京都千代田区内幸町1-2-1	25,533,900	3.85
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1-2-1	24,001,759	3.62
大成建設(株)	東京都新宿区西新宿1-25-1	18,000,000	2.71
計	-	334,265,616	50.37

(注) みずほ信託銀行(株) 退職給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行(株)の所有株式数29,631,000株につきましては、沖電気工業株式会社がみずほ信託銀行株式会社に委託した退職給付信託の信託財産であり、その議決権行使の指図権は沖電気工業株式会社に留保されております。

(8) 【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成28年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,235,400	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式で、単元株式数は100株であります。
	(相互保有株式) 普通株式 2,000,000	-	同上
完全議決権株式(その他)	普通株式 659,535,700	6,595,357	同上
単元未満株式	普通株式 142,971	-	-
発行済株式総数	662,914,071	-	-
総株主の議決権	-	6,595,357	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が15,400株(議決権154個)含まれております。

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式882,700株(議決権8,827個)が含まれております。

【自己株式等】

平成28年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) ヒューリック(株)	東京都中央区日本橋大伝馬町7-3	1,235,400	-	1,235,400	0.18
(相互保有株式) 平和管財(株)	東京都中央区八重洲2-7-12	2,000,000	-	2,000,000	0.30
計	-	3,235,400	-	3,235,400	0.48

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式882,700株は、上記自己株式等に含まれておりません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストック・オプション制度を採用しております。

平成24年3月23日定時株主総会決議及び平成24年2月2日取締役会決議

会社法に基づき、平成24年7月1日付の旧ヒューリック株式会社との合併に伴い、旧ヒューリック株式会社の新株予約権者が有する新株予約権1個につき、当社の新株予約権1個の割当てをもって交付したものであります。

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

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

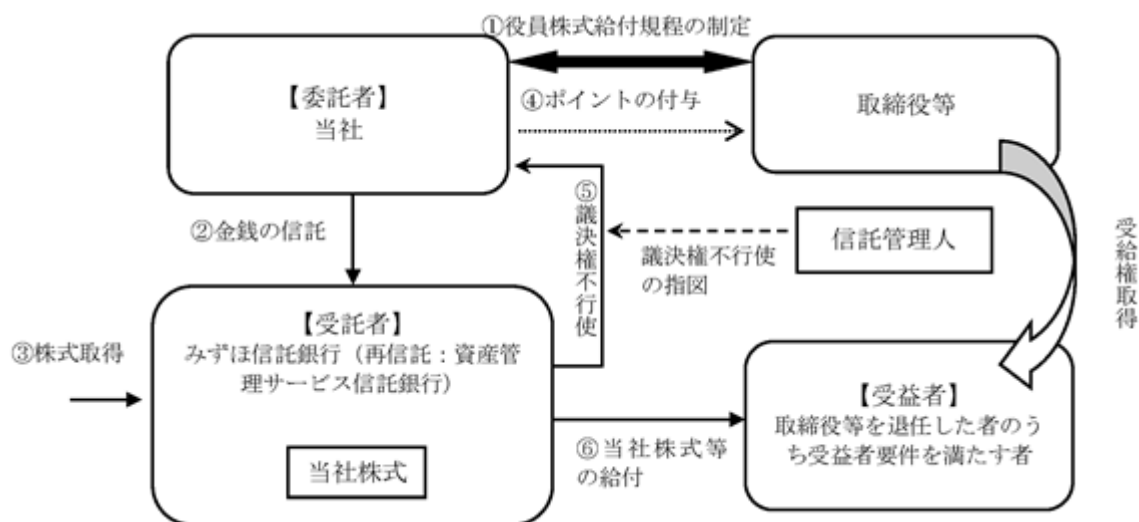
(10) 【従業員株式所有制度の内容】

当社は、取締役（社外取締役を除く）及び執行役員（以下、「取締役等」といいます。）の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、平成28年3月23日開催の第86期定時株主総会（以下、「本株主総会」といいます。）において、株式報酬制度「株式給付信託（BBT（=Board Benefit Trust）」）（以下、「本制度」といいます。）を導入することを決議いたしました。

1. 制度の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、当社の取締役等に対して、当社取締役会が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度に応じて当社株式の現物及び当社株式の時価相当の金銭が信託を通じて給付される業績連動型の株式報酬制度です。なお、当社の取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等を退任し取締役及び執行役員のいずれでもなくなった時となります。

<本制度の仕組み>



当社は、本株主総会において、本制度に関わる取締役（社外取締役を除く）への株式報酬支給の決議を得て、「役員株式給付規程」を制定いたしました。

当社は、本株主総会決議をもって金銭を信託しております（以下、係る金銭信託により設定される信託を、「本信託」といいます。）。

本信託は、信託された金銭を原資として当社株式を、取引市場等を通じて取得しております。

当社は、「役員株式給付規程」に基づき取締役等にポイントを付与します。

本信託は、当社から独立した信託管理人の指図に従い、本信託勘定内の当社株式に係る議決権を行使しないこととします。

本信託は、取締役等を退任し取締役及び執行役員のいずれでもなくなった者のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たした者（以下、「受益者」といいます。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を、一定の比率で現物と当社株式の時価相当の金銭に分けて給付します。

2. 株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数または総額

当社は、取締役（社外取締役を除く）に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計150,000ポイント、執行役員に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計150,000ポイントを上限とし、株式給付をおこなうために必要となることが合理的に見込まれる数の株式を本信託が一定期間分先行して取得するために必要となる資金を拠出し、本信託を設定します。本信託は、当社が拠出する資金を原資として、当社株式を取得します。

平成27年12月末日に終了した事業年度から平成29年12月末日で終了する事業年度までの3事業年度（以下、「当初対象期間」といいます。）に対応する必要資金として、900,000株を取得するために必要と合理的に見込まれる資金950百万円を平成28年3月24日付で拠出し、資産管理サービス信託銀行株式会社（信託E口）が882,700株取得しております。

また、当初対象期間経過後も、本制度が終了するまでの間、当社は原則として3事業年度ごとに、以後の3事業年度（以下、「次期対象期間」といいます。）に関し、本制度に基づく取締役等への給付をおこなうために必要となることが合理的に見込まれる数の株式を本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することとします。

ただし、かかる追加拠出をおこなう場合において、次期対象期間の開始直前日に本信託内に残存する当社株式（取締役等に付与されたポイント数に相当する当社株式で、取締役等に対する株式の給付が未了であるものを除きます。）及び金銭（以下、「残存株式等」といいます。）があるときは、残存株式等は以後の対象期間における本制度に基づく給付の原資または株式取得の原資に充当することとしますので、残存株式等を勘案した上で、次期対象期間に関する追加拠出額を算出するものとします。

3. 株式給付信託（BBT）による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

取締役等を退任し取締役及び執行役員の内いずれでもなくなった者のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	975	1,022,662
当期間における取得自己株式	70	77,420

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（円）	株式数（株）	処分価額の総額（円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	-	-	-	-
保有自己株式数	1,235,422	-	1,235,492	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成29年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成29年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3. 保有自己株式数には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式882,700株は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

このような利益配分の考え方にに基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成29年3月24日開催予定の定時株主総会で、普通配当8円に加え、平成29年1月にヒューリック㈱に商号変更後10周年を迎えたことから1円の記念配当を加えて、期末配当9円（中間配当8円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成28年7月28日 取締役会決議	5,291	8.0
平成29年3月24日 定時株主総会決議予定	5,955	9.0

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第83期	第84期	第85期	第86期	第87期
決算年月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月
最高(円)	715	1,808	1,575	1,456	1,177
最低(円)	266	538	1,006	957	860

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,149	1,090	1,034	1,046	1,087	1,098
最低(円)	978	969	962	967	924	1,026

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

平成29年3月21日（有価証券報告書提出日）現在の役員の状況は、以下の通りであります。

男性14名 女性1名（役員のうち女性の比率6.6%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	-	西浦 三郎	昭和23年6月10日生	昭和46年4月 ㈱富士銀行入行 平成5年5月 同 目黒支店長 平成7年5月 同 数寄屋橋支店長 平成10年6月 同 取締役法人開発部長 平成11年5月 同 取締役営業第一部長 平成12年8月 同 常務執行役員法人グループ長兼 法人開発部長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 平成16年4月 同 取締役副頭取 平成18年3月 旧ヒューリック㈱ 代表取締役社長 平成24年7月 当社代表取締役社長 平成28年3月 同 代表取締役会長（現任）	(注) 3	472,200
代表取締役社長	-	吉留 学	昭和28年8月28日生	昭和52年4月 ㈱富士銀行入行 平成12年8月 同 資金部長 平成13年5月 同 デリバティブズ業務開発部長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 市場営業部長 平成16年4月 同 人事部長 平成17年4月 同 執行役員人事部長 平成18年3月 同 常務執行役員 平成21年4月 同 取締役副頭取 平成24年3月 旧ヒューリック㈱ 常勤監査役 平成24年7月 当社常勤監査役 平成27年3月 同 代表取締役副社長 平成28年3月 同 代表取締役社長（現任）	(注) 3	50,000
代表取締役 専務執行役員	-	志賀 秀啓	昭和30年9月26日生	昭和53年4月 ㈱富士銀行入行 平成9年10月 同 大塚支店長 平成14年1月 同 管理部ファシリティマネジ メント室 室長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 管理部副部長 平成17年1月 同 関連事業部長 平成18年3月 旧ヒューリック㈱ 代表取締役専務取 締役 平成18年7月 同 代表取締役専務執行役員 平成24年7月 当社代表取締役専務執行役員（現任）	(注) 3	242,700
取締役 専務執行役員	-	古市 信二	昭和25年3月5日生	昭和49年4月 大成建設㈱入社 平成9年4月 同 本社営業部副部長 平成14年4月 同 本社都市開発本部 プロジェクト開発部 部長 平成19年4月 旧ヒューリック㈱ 常務執行役員 不動産開発第二部長 平成19年7月 同 常務執行役員 平成20年3月 同 取締役常務執行役員 平成22年4月 同 取締役専務執行役員 平成24年7月 当社取締役専務執行役員（現任）	(注) 3	203,300

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員	総合企画 部長	小林 元	昭和33年2月7日生	昭和55年4月 ㈱富士銀行入行 平成15年5月 ㈱みずほ銀行 浜松支店長 平成16年4月 同 五反田駅前支店長 平成17年7月 同 五反田支店長 五反田駅前支店長 平成17年10月 同 五反田支店長 平成18年8月 旧ヒューリック㈱ 執行役員総合企画部長 平成22年4月 同 常務執行役員総合企画部長 平成24年7月 当社常務執行役員総合企画部長 平成25年2月 同 専務執行役員総合企画部長 平成25年3月 同 取締役専務執行役員総合企画部長(現任)	(注)3	120,500
取締役 常務執行役員	開発事業 第一部長	前田 隆也	昭和37年3月15日生	昭和59年4月 大成建設㈱入社 平成17年7月 同 本社土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック㈱ 不動産開発第二部次長 平成20年6月 同 不動産開発第二部長 平成21年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二部長 平成22年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 平成24年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 平成25年4月 同 取締役執行役員不動産統括部長 平成26年4月 同 取締役常務執行役員不動産統括部長 平成27年1月 同 取締役常務執行役員開発事業第一部長(現任)	(注)3	83,000
取締役	-	宮島 司	昭和25年8月23日生	平成2年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 平成15年4月 弁護士登録 平成16年4月 損害保険料率算出機構 理事 平成17年5月 慶應義塾体育会 理事 平成19年6月 明治安田生命保険(相) 評議員(現任) 平成20年7月 旧ヒューリック㈱ 経営アドバイザー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成22年10月 私法学会 理事 平成24年7月 当社経営アドバイザー委員会委員(現任) 同 取締役(現任) 平成25年10月 (独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構 資産処分審議会 会長(現任) 平成26年6月 大日本印刷㈱ 社外取締役(現任) ㈱ミクニ 社外監査役(現任) 平成27年6月 三井住友海上火災保険㈱ 社外取締役(現任) 平成28年4月 慶應義塾大学名誉教授(現任) 朝日大学法学部・大学院法学研究科教授(現任)	(注)3	21,100

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	-	山田 秀雄	昭和27年1月23日生	昭和59年4月 弁護士登録 平成10年5月 太洋化学工業(株) 社外監査役(現任) 平成16年6月 (株)サトー 社外取締役 平成18年3月 ライオン(株) 社外取締役(現任) 平成19年6月 石井食品(株) 社外監査役 (株)ミクニ 社外監査役 平成20年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー リー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成23年3月 (株)西武ライオンズ 社外監査役 平成24年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 (現任) 同 取締役(現任) 平成26年4月 第二東京弁護士会 会長 平成27年6月 サトーホールディングス(株) 社外取締 役(現任) (公財)橋秋子記念財団 理事長(現 任) 平成28年6月 (株)ミクニ 社外取締役(現任)	(注)3	21,100
取締役	-	福島 敦子	昭和37年1月17日生	昭和60年4月 中部日本放送(株)入社 昭和63年4月 NHK契約キャスター 平成5年10月 TBS契約キャスター 平成17年4月 テレビ東京 経済番組担当キャスター 平成18年4月 国立大学法人島根大学 経営協議会委員 (現任) 平成18年12月 パナソニック(株) 経営アドバイザー 平成24年3月 旧ヒューリック(株) 社外取締役 同 経営アドバイザー委員会委員 当社取締役(現任) 平成24年7月 同 経営アドバイザー委員会委員 (現任) 平成27年6月 名古屋鉄道(株) 社外取締役(現任) カルビー(株) 社外取締役(現任)	(注)3	2,800
取締役	-	高橋 薫	昭和31年5月13日生	昭和54年4月 安田火災海上保険(株)入社 平成14年7月 (株)損害保険ジャパン 長崎支店長 平成16年4月 同 人事部担当部長 平成18年4月 同 本店営業第四部長 平成20年4月 同 執行役員人事部長 平成22年4月 同 常務執行役員 平成22年6月 同 取締役常務執行役員 損保ジャパンひまわり生命保険(株) 取締 役 平成24年4月 (株)損害保険ジャパン 代表取締役副社 長執行役員 平成25年4月 日本興亜損害保険(株) 副社長執行役員 平成26年9月 損害保険ジャパン日本興亜(株) 代表取締 役副社長執行役員 平成27年4月 損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保 険(株) 代表取締役社長社長執行役員 (現任) 平成27年6月 S O M P Oホールディングス(株) 取締 役(現任) 平成28年3月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	-	中根 繁男	昭和32年7月13日生	昭和55年4月 (株)富士銀行入行 平成11年2月 (株)富士銀行 人事部パートスタッフ室長 平成17年8月 (株)みずほ銀行 主計部長 平成21年7月 千秋商事(株) 監査役 平成22年7月 旧ヒューリック(株) 常務執行役員経理部長 平成24年7月 当社常務執行役員経理部長 平成27年3月 同 常勤監査役(現任)	(注) 4	7,000
常勤監査役	-	浅井 卓弥	昭和30年11月29日生	昭和53年4月 (株)富士銀行入行 平成12年7月 (株)富士銀行 江坂支店長 平成19年3月 旧ヒューリック(株) コンプライアンス統括部長 平成19年4月 同 法務・コンプライアンス部長 平成20年7月 同 理事法務・コンプライアンス部長 平成24年7月 当社理事法務・コンプライアンス部長 平成25年4月 同 執行役員法務・コンプライアンス部長 平成27年3月 同 常勤監査役(現任)	(注) 4	60,700
監査役	-	根津 公一	昭和25年5月16日生	昭和50年4月 東武鉄道(株)入社 平成2年11月 (株)東武百貨店 代表取締役専務 平成11年1月 同 代表取締役社長 平成12年4月 (財)ファッション産業人材育成機構 副理事長 平成14年5月 (財)根津美術館 理事長兼館長(現任) 平成15年5月 (株)東武宇都宮百貨店 代表取締役会長兼社長 平成18年4月 (学)根津育英会武蔵学園 理事長(現任) 平成19年10月 旧ヒューリック(株) 社外監査役 平成20年7月 同 経営アドバイザー委員会委員 平成24年7月 当社監査役(現任) 同 経営アドバイザー委員会委員(現任) 平成25年4月 (株)東武百貨店 取締役会長 (株)東武宇都宮百貨店 取締役会長 平成27年5月 (株)東武百貨店 名誉会長(現任)	(注) 5	-
監査役	-	小林 伸行	昭和38年6月12日生	平成3年3月 公認会計士登録 平成7年12月 小林公認会計士事務所開設 平成17年3月 税理士登録 平成19年4月 (独)国立環境研究所 監事 平成20年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー委員会委員 同 社外監査役 平成21年3月 同 社外監査役 平成22年4月 名古屋商科大学大学院教授(現任) 平成23年10月 (独)日本芸術文化振興会 監事 平成24年7月 当社経営アドバイザー委員会委員(現任) 同 監査役(現任)	(注) 5	21,100

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	-	関口 憲一	昭和24年3月14日生	昭和47年4月 安田生命保険(相)入社 平成11年7月 同 取締役市場投資部長 平成12年4月 同 取締役運用企画部長 平成13年4月 同 常務取締役資産運用副総局長 兼運用企画部長 平成14年4月 安田ライフダイレクト損害保険(株) 取締役社長 平成16年1月 明治安田生命保険(相) 常務取締役 新市場営業部門長 平成17年12月 同 代表取締役会長 平成18年7月 同 取締役会長代表執行役 平成25年7月 同 特別顧問(現任) 平成26年3月 当社監査役(現任) 平成27年10月 (株)九州フィナンシャルグループ 社 外監査役(現任)	(注) 5	5,000
計						1,310,500

(注) 1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏及び高橋薫氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏及び高橋薫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

2. 監査役根津公一氏、小林伸行氏及び関口憲一氏は、社外監査役であります。

3. 平成28年3月23日開催の定時株主総会終結の時から平成30年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。

4. 平成27年3月24日開催の定時株主総会終結の時から平成31年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。

5. 平成28年3月23日開催の定時株主総会終結の時から平成32年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。

6. 本書提出日現在の執行役員は上記取締役執行役員のほか、次の11名であり、その担当業務は以下の記載の通りであります。

常務執行役員	北野 洋	財務部長
常務執行役員	屋嘉比康樹	アセットソリューション第一部統括部長兼第二部統括部長
常務執行役員	浦谷 健史	開発推進部長
常務執行役員	高橋 則孝	不動産統括部長兼観光ビジネス開発部長
常務執行役員	伊藤 伸	広報・IR部長
常務執行役員	中嶋 忠	開発事業第三部長
執行役員	中村 太一	開発事業第二部長
執行役員	西川 嘉人	投資部統括部長
執行役員	長塚 嘉一	営業推進部統括部長
執行役員	小沢 健	不動産統括部
執行役員	田中 延芳	技術環境企画部長

7. 当社は、法令に定める監査役の数に欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は以下の通りであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
小原 久典	昭和26年1月23日生	平成14年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員大手町営業第二部長 平成16年5月 芙蓉総合リース(株) 常務取締役 平成21年4月 同 専務取締役 平成24年2月 同 取締役 平成24年4月 同 顧問 平成24年6月 五洋建設(株) 社外取締役(現任) 平成24年7月 日本ビューホテル(株) 社外取締役 平成24年11月 (株)ビックカメラ 社外監査役(現任)	200

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに対する基本的な考え方

当社グループは、株主をはじめとする全てのステークホルダーへの責務を自覚し、透明かつ誠実な経営に留意するとともに、取締役会を中心に、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能した自律的統治システムを堅持します。

その上で当社グループは、迅速・果敢かつ中長期的視点に立った意思決定を通じて社会的要請に応え、企業価値の向上をはかるとともに当社グループの社会的存在意義を高めていくことを、「基本的な考え方」としております。

なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、本書提出日現在の状況を記載しております。

企業統治の体制

当社の企業統治は、「取締役会」「監査役会」「経営アドバイザー委員会」「指名諮問委員会」「報酬諮問委員会」「経営会議」「会計監査人」の各機関及び内部統制システムから構築することとしており、また執行役員制度の導入、社外役員の選任、各種委員会の設置により、健全かつ効率性の高い体制となっており、当社にとって最も適した仕組みになっていると考えております。

a会社の機関の内容

取締役会 取締役10名（うち社外取締役4名）で構成され「取締役会規程」に基づき、法令及び定款に定められた事項並びに業務執行に関する重要な事項を決議し、取締役及び執行役員の職務執行全般を監督しております。

定例取締役会を原則として毎月1回開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会によって選任され業務執行を担う執行役員制度や、業務執行に関する重要な事項の審議並びに業務執行をおこなう経営会議制度の導入によって、取締役会の取締役及び執行役員の職務執行全般の監督機能を強化し、経営の健全性確保に努めております。また、内部監査部門の体制強化及び内部統制システムの整備によりコーポレート・ガバナンスの実効性は確保されているものと認識しております。なお、当社は定款で取締役の定数を12名以内とする旨、規定しております。

監査役会 当社は監査役制度を採用しております。監査役5名（常勤監査役2名）で構成され、うち3名が会社法及び会社法施行規則で定める社外監査役であります。

監査役監査では、監査役会で作成した監査基本方針、監査基本計画に基づき、取締役会のほか、必要に応じた会議・委員会への出席、取締役・執行役員からの職務の執行状況の聴取、重要な書類・稟議書・会計伝票の閲覧等により、取締役・執行役員及び各部門の業務遂行状況の監査を実施しております。また、監査役の職務を補佐する組織として監査役室を設置しております。

経営アドバイザー委員会 みずほフィナンシャルグループ及び当社(*)特定株主出身者以外の第三者であって法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから当社取締役会で選任された4名以上の委員で構成され、当社の独立性確保を強化すること及び当社のステークホルダーの利益が損なわれないよう、取締役会付議事項及び報告事項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。

(*)特定株主・上位10位までの大株主を指します。

指名諮問委員会 取締役候補者・監査役候補者の指名に際し、過半数を独立社外取締役で構成し、委員長を独立社外取締役が務める指名諮問委員会にて審議をすることとしております。

報酬諮問委員会 取締役の具体的な報酬の決定に際し、株主総会で決議された額の範囲内で、過半数を独立社外取締役で構成し、委員長を独立社外取締役が務める報酬諮問委員会にて審議をすることとしております。

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

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

b執行役員制度

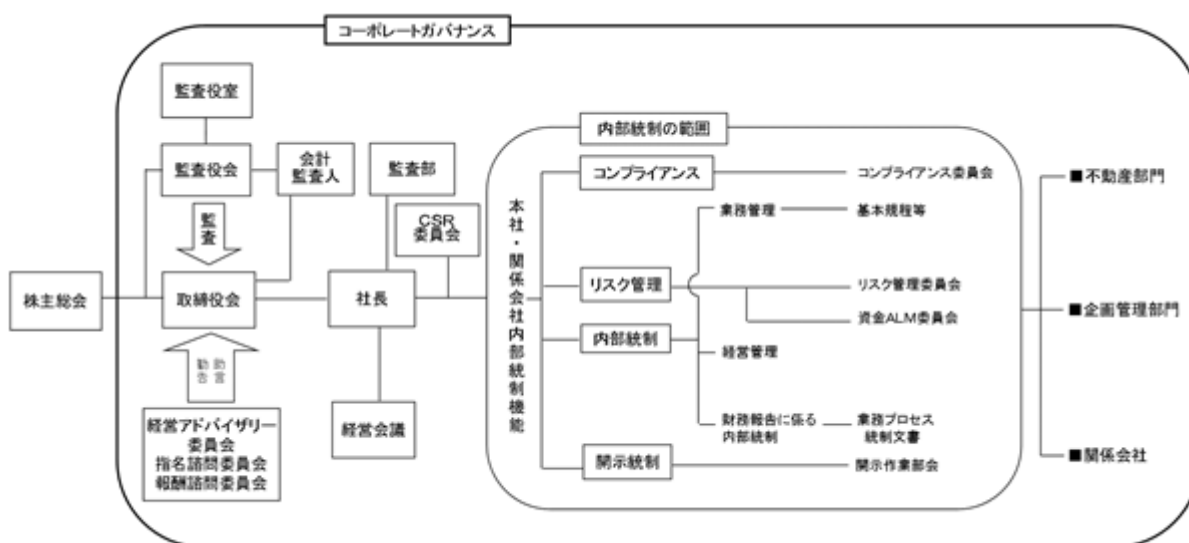
当社では、執行役員制度を導入し、経営の監督機能を担う取締役会と業務執行機能の分離をはかり、経営の健全性と効率性を高めております。

c委員会の設置

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

- ・「コンプライアンス委員会」
 (目的、審議・調整事項)・・・コンプライアンス・プログラムの策定・重要な改定、情報管理に関する事項等。
- ・「リスク管理委員会」
 (同上)・・・別に制定した「リスク管理の基本規程」に定義する諸リスクを総合した全社リスクの適時把握と対応。発生事実に該当する事項への対応等。
- ・「資金ALM委員会」
 (同上)・・・ALMに関する基本的事項。資金の調達・運用に関する事項。有価証券の売買、運用に関する事項。市場リスク管理に関する事項。流動性リスクに関する事項等。
- ・「CSR委員会」
 (同上)・・・CSRの活動方針、CSRに関する各種施策の推進。重要項目・KPIの策定・見直し。

dコーポレート・ガバナンス体制の模式図は下記の通りであります。



e内部統制システム

当社では、業務の有効性・効率性向上、財務報告の信頼性、法令等の遵守、資産の保全、グループ内部統制強化、監査役監査の実効性確保の観点から、取締役会において、「内部統制の基本方針(当社、及び子会社の業務の適正を確保するための体制の整備)」についてを決議し、内部統制の整備を進めております。統制活動を支える一助として、「財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価の基本方針書」を定め、「全社的(主要な子会社も対象とした)な内部統制」を始めとする内部統制状況の整備・運用状況の評価や各種運用テストを通じて内部統制の有効性を確認しているほか、関連当事者取引について定期的な調査をおこない、利益相反等の行為の防止に努めております。

f責任限定契約の内容の概要

当社と各取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)並びに各監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が規定する限度額までに限定する契約を締結しております。

g内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査については、社長直轄の監査部が各業務ラインから独立した立場で実施しております。「内部監査規程」に基づく内部監査基本計画を取締役会で決議し、監査部が内部監査を計画的におこない、結果を社長に報告するとともに、被監査部門へのフィードバックを実施しております。内部監査を担当する人員は本書提出日現在で4名であります。

監査役会は監査役5名（常勤監査役2名）で構成され、うち3名が会社法及び会社法施行規則で定める社外監査役であります。監査役監査では、監査役会で作成した監査基本方針、監査基本計画に基づき、取締役会のほか、必要に応じた会議・委員会への出席、取締役・執行役員からの職務の執行状況の聴取、重要な書類・稟議書・会計伝票の閲覧等により、取締役・執行役員及び各部門の業務遂行状況の監査を実施しております。また、監査役の職務を補佐する組織として監査役室を設置しております。

監査役は、会計監査人より適時に監査に関する報告を受け、情報交換をおこなうなどの相互連携をはかっております。監査役は、会計監査人における高品質な監査を担保するため、監査時間の確保、経営陣との直接面談、内部監査部門との連携等に取り組むとともに、会計監査人による不正の発見、不備・問題点の指摘等には監査役を通じて取締役会が迅速に対応します。監査役は、所管部門から定期的に会計監査人の活動内容等の報告を受け、監査品質及び報酬水準の妥当性を評価し、その独立性と専門性について確認をおこなっております。

その他、監査役や内部監査を担う監査部双方の監査の実効性・効率性を高めるため、監査役は監査部が実施した監査結果について都度報告を受けるほか、定期的に情報交換を実施しております。

なお、常勤監査役中根繁男氏は、当社の常務執行役員経理部長等を歴任しており、また、監査役小林伸行氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

業務執行社員：原田昌平、久保暢子（継続監査年数は両名とも7年以内であります）

補助者の構成：公認会計士7名、その他13名であります。

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

h 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。社外取締役及び社外監査役は、取締役会において業務執行から独立した立場で適宜発言をおこない、経営の監督とチェック機能を果たしております。

社外取締役及び社外監査役の選任は、東京証券取引所有価証券上場規程第436条の2で規定する独立役員に関する独立性のガイドラインを参考に、独立社外取締役は当社コーポレートガバナンス・ガイドラインに規定の「独立社外取締役の独立性判断基準」を踏まえ選任しており、当社の企業統治の仕組みにおいて重要な役割を果たしていることから適切なものであると考えています。

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

役名	氏名	兼務する他の会社名及び役職等
取締役	宮島 司	慶應義塾大学名誉教授、朝日大学法学部・大学院法学研究科教授、大日本印刷(株)社外取締役、(株)ミクニ社外監査役、明治安田生命保険(相)評議員、三井住友海上火災保険(株)社外取締役を務めております。 当社経営アドバイザー委員会委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っております。
取締役	山田 秀雄	山田・尾崎法律事務所で弁護士業を営んでおります。ライオン(株)社外取締役、太洋化学工業(株)社外監査役、サトーホールディングス(株)社外取締役、(株)ミクニ社外取締役を務めております。 当社経営アドバイザー委員会委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っております。
取締役	福島 敦子	国立大学法人島根大学経営協議会委員、名古屋鉄道(株)社外取締役、カルビー(株)社外取締役を務めております。 当社経営アドバイザー委員会委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っております。
取締役	高橋 薫	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険(株)代表取締役社長社長執行役員、SOMP Oホールディングス(株)取締役を務めております。
監査役	根津 公一	(株)東武百貨店の名誉会長を務めております。 当社経営アドバイザー委員会委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っております。
監査役	小林 伸行	小林公認会計士事務所所長、日本公認会計士協会東京会常任幹事を務めております。 当社経営アドバイザー委員会委員に就任しており、その謝礼として年間2百万円弱を支払っております。
監査役	関口 憲一	明治安田生命保険(相)特別顧問、(株)九州フィナンシャルグループ社外監査役を務めております。

(注) 当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏及び高橋薫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

コンプライアンス・リスク管理の体制と運用

a コンプライアンス管理

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

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

b) リスク管理

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

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

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

c) 開示統制

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

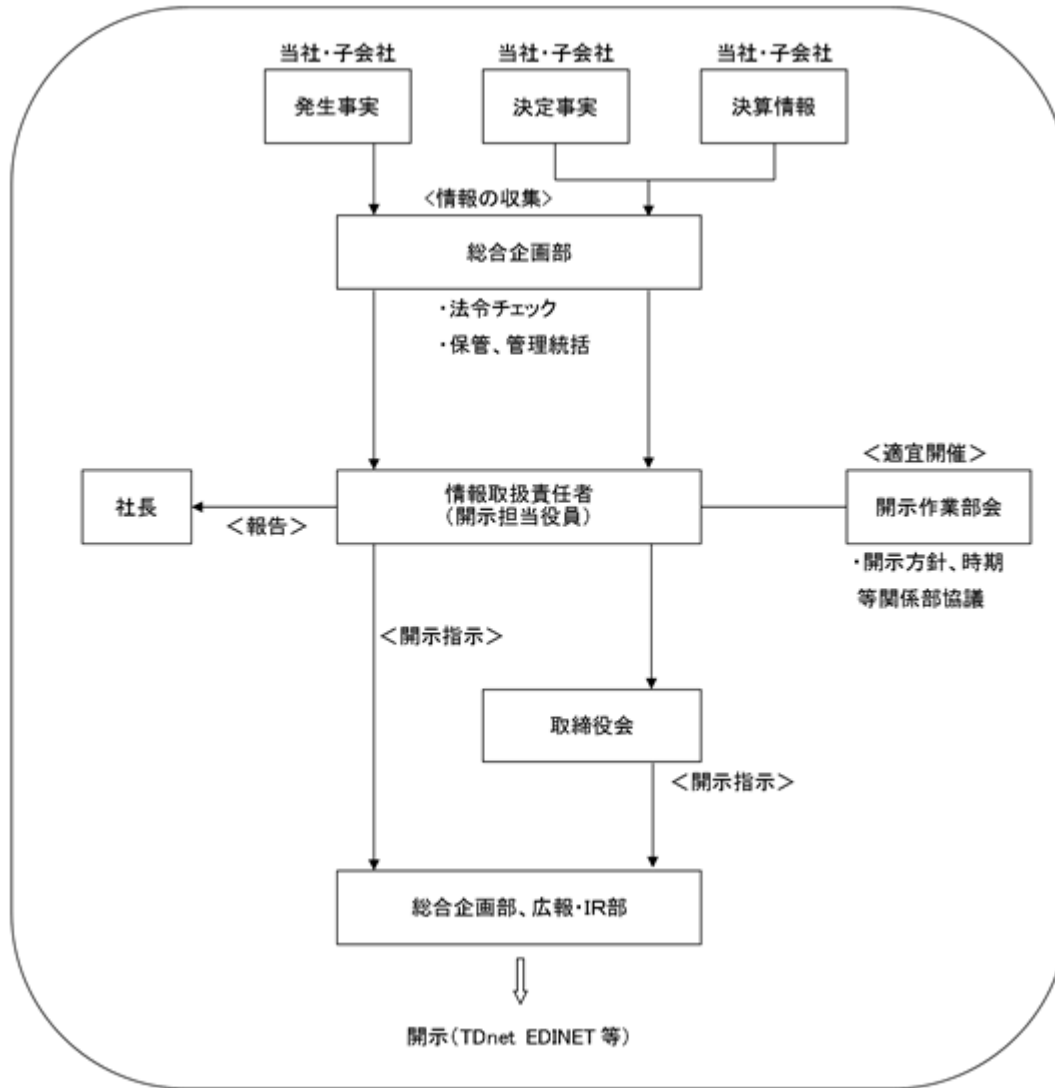
即ち、株主・投資家を始めとするあらゆるステークホルダーの当社に対する正確な理解と評価を促進するために、「開示統制規程」を定めて、「内部者（インサイダー）取引管理並びに開示情報管理に関する規程」を整備しております。

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

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

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

当社の開示統制に係る枠組みは以下の通りであります。



役員報酬等

a役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	株式報酬	ストックオプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	552	330	111	-	111	6
監査役 (社外監査役を除く。)	72	72	-	-	-	2
社外役員	85	85	-	-	-	7

(注) 株式報酬は、業績連動型株式報酬制度として、当事業年度分として計上した株式給付引当金の繰入額であります。

b報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額（百万円）				報酬等の総額 （百万円）
			基本報酬	株式報酬	ストックオプション	賞与	
西浦 三郎	取締役	提出会社	89	30	-	30	149
吉留 学	取締役	提出会社	83	28	-	28	139

（注）株式報酬は、業績連動型株式報酬制度として、当事業年度分として計上した株式給付引当金の繰入額でありませ

c役員報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社では、株主総会での承認をもとに、取締役の報酬総額として1事業年度年額750百万円以内の報酬枠を設け、監査役の報酬総額として同じく150百万円以内の報酬枠を設けております。

取締役報酬については、職位に職責の重みを考慮して決められた基本報酬（固定報酬）と、会社業績や業績への貢献度をもとに決定される業績連動報酬で構成しております。

業績連動報酬の一部については、株主の立場で、株主の目線で、会社の持続的成長と企業価値向上に向け業務執行に取り組んでいくためのインセンティブとして、第86期定時株主総会での決議を経て、上記の報酬枠とは別で株式報酬制度を導入しております。

具体的な報酬の決定にあたっては、株主総会で決議された額の範囲内で、過半数を独立社外取締役で構成し、委員長を独立社外取締役が務める報酬諮問委員会の審議を経て、決定することといたします。

なお、取締役の退職慰労金については、廃止しております。

監査役報酬については、取締役の報酬とは別体系とし、株主総会で決議された額の範囲内で、監査役会の協議において決定しております。

社外取締役・監査役報酬については、その役割・職責に鑑み、基本報酬（固定報酬）のみとしております。

株主総会の特別決議要件

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

取締役、監査役の選任について

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

自己株式の取得について

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

中間配当制度の採用

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

取締役等による免除の決定機関

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

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

「取締役会決議事項を株主総会で決議できないことを定款で定めた場合」

以上2件については、該当ありません。

株式の保有状況

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

銘柄数 74銘柄
 貸借対照表計上額の合計額 77,621百万円

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

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
芙蓉総合リース(株)	4,218,200	24,128	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
N K S J ホールディングス(株)	1,546,855	5,987	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
T P R(株)	1,231,812	4,242	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東京海上ホールディングス(株)	876,000	4,027	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東京建物(株)	2,636,705	3,694	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
キャノン(株)	904,844	3,358	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,138	2,562	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
シチズンホールディングス(株)	2,828,694	2,477	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
沖電気工業(株)	14,076,590	2,139	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
オカモト(株)	1,517,000	1,665	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
帝国繊維(株)	936,637	1,553	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
大日本印刷(株)	1,201,817	1,438	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東武鉄道(株)	2,040,000	1,199	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)大気社	400,029	1,176	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
京王電鉄(株)	1,088,000	1,101	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)協和エクシオ	712,800	885	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
安田倉庫(株)	963,400	884	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
ヤマトホールディングス(株)	300,000	738	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
日本精工(株)	476,000	684	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)日清製粉グループ本社	278,905	541	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)テーオーシー	500,500	506	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
松井建設(株)	605,000	459	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
片倉工業(株)	315,000	413	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
住江織物(株)	751,000	262	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)みちのく銀行	1,150,000	230	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
ダイダン(株)	262,000	222	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
高千穂交易(株)	200,000	203	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)南日本銀行	1,122,000	178	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)エクセル	103,200	163	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ホシデン(株)	200,000	133	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため

当事業年度
特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
芙蓉総合リース(株)	4,218,200	23,621	安定的な資金調達、テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
S O M P Oホールディングス(株)	1,546,855	6,221	安定的な資金調達、保険取引などテナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
東京海上ホールディングス(株)	876,000	4,433	安定的な資金調達、保険取引などグループ会社も含めた取引関係強化に資するため
T P R(株)	1,231,812	4,095	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東京建物(株)	2,636,705	4,086	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
キャノン(株)	904,844	3,050	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
沖電気工業(株)	1,407,659	2,321	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,138	2,268	安定的な資金調達、テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
シチズンホールディングス(株)	2,828,694	2,056	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
オカモト(株)	1,517,000	1,586	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
帝国繊維(株)	936,637	1,530	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
大日本印刷(株)	1,201,817	1,371	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)協和エクシオ	712,800	1,201	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東武鉄道(株)	2,040,000	1,152	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)大気社	400,029	1,138	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
京王電鉄(株)	1,088,000	1,016	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
安田倉庫(株)	963,400	737	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
ヤマトホールディングス(株)	300,000	707	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
日本精工(株)	476,000	648	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
松井建設(株)	605,000	647	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)日清製粉グループ本社	278,905	473	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)テ - オ - シ -	500,500	466	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
片倉工業(株)	315,000	421	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)みちのく銀行	1,150,000	256	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
ダイダン(株)	262,000	254	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
高千穂交易(株)	200,000	199	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
住江織物(株)	751,000	189	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ホシデン(株)	200,000	187	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)南日本銀行	1,122,000	173	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)エクセル	103,200	153	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	47	30	46	0
連結子会社	1	2	1	1
計	49	32	48	2

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に支払った非監査業務の内容は、新株発行に係るコンフォートレター作成業務等があります。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に支払った非監査業務の内容は、会計処理等に関する助言業務等であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成28年1月1日から平成28年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成28年1月1日から平成28年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 31,224	3 22,898
受取手形及び営業未収入金	3 3,870	3 4,297
商品	0	0
販売用不動産	86,587	63,510
仕掛販売用不動産	21,001	32,205
未成工事支出金	45	91
貯蔵品	38	39
営業投資有価証券	1 2,256	1 1,032
繰延税金資産	9,024	961
その他	6,215	2,975
貸倒引当金	4	5
流動資産合計	160,261	128,007
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	250,981	264,169
減価償却累計額	61,095	70,404
建物及び構築物(純額)	2, 3, 4 189,885	2, 3, 4 193,765
機械装置及び運搬具	3,859	4,017
減価償却累計額	886	1,163
機械装置及び運搬具(純額)	3 2,972	3 2,853
土地	4 580,352	4 638,078
建設仮勘定	4 2,517	4 6,503
その他	1,644	1,789
減価償却累計額	881	1,030
その他(純額)	762	758
有形固定資産合計	776,490	841,959
無形固定資産		
のれん	4,942	4,088
借地権	21,758	21,510
その他	442	475
無形固定資産合計	27,143	26,074
投資その他の資産		
投資有価証券	1 114,362	1 121,136
差入保証金	7,165	9,367
繰延税金資産	724	755
退職給付に係る資産	12	37
その他	4,608	6,376
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	126,873	137,673
固定資産合計	930,507	1,005,707
繰延資産		
開業費	18	6
株式交付費	479	272
繰延資産合計	497	279
資産合計	1,091,266	1,133,994

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	105,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 135,687	2, 3 85,544
1年内償還予定の社債	3 100	-
未払費用	3,104	3,363
未払法人税等	933	6,904
前受金	4,959	5,395
賞与引当金	324	367
役員賞与引当金	145	164
その他	7,522	9,248
流動負債合計	257,778	138,987
固定負債		
社債	38,000	38,000
長期借入金	379,425	2, 3 513,831
繰延税金負債	44,605	42,669
役員退職慰労引当金	64	71
株式給付引当金	-	454
退職給付に係る負債	1,075	1,092
長期預り保証金	51,036	55,332
その他	2,235	2,466
固定負債合計	516,442	653,919
負債合計	774,221	792,906
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,641	62,695
資本剰余金	78,706	78,760
利益剰余金	140,214	163,206
自己株式	193	1,140
株主資本合計	281,368	303,523
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,708	33,449
繰延ヘッジ損益	73	50
退職給付に係る調整累計額	66	19
その他の包括利益累計額合計	31,568	33,380
非支配株主持分	4,108	4,184
純資産合計	317,045	341,087
負債純資産合計	1,091,266	1,133,994

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益	169,956	215,780
営業原価	114,021	145,509
営業総利益	55,935	70,271
販売費及び一般管理費	1 13,932	1 16,893
営業利益	42,002	53,377
営業外収益		
受取利息	27	11
受取配当金	1,421	1,545
持分法による投資利益	999	844
賃貸解約関係収入	497	281
その他	2,054	250
営業外収益合計	5,000	2,933
営業外費用		
支払利息	4,214	4,516
その他	253	362
営業外費用合計	4,468	4,878
経常利益	42,534	51,432
特別利益		
固定資産売却益	2 421	2 247
投資有価証券売却益	3,712	837
匿名組合等投資利益	3	94
その他	21	35
特別利益合計	4,159	1,215
特別損失		
固定資産売却損	3 46	3 0
固定資産除却損	4 351	4 1,578
建替関連損失	1,708	667
投資有価証券売却損	4	-
投資有価証券評価損	0	-
投資有価証券償還損	0	-
減損損失	-	5 193
貸倒引当金繰入額	0	-
その他	6	8
特別損失合計	2,118	2,448
税金等調整前当期純利益	44,575	50,199
法人税、住民税及び事業税	4,357	8,763
法人税等調整額	6,292	6,274
法人税等合計	10,649	15,038
当期純利益	33,925	35,161
非支配株主に帰属する当期純利益	296	263
親会社株主に帰属する当期純利益	33,628	34,897

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	33,925	35,161
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,324	1,749
繰延ヘッジ損益	105	23
為替換算調整勘定	1,319	-
退職給付に係る調整額	55	78
持分法適用会社に対する持分相当額	167	39
その他の包括利益合計	3,998	1,811
包括利益	37,923	36,972
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	37,626	36,709
非支配株主に係る包括利益	296	263

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	22,290	38,355	114,314	191	174,767
会計方針の変更による累積的影響額			73		73
会計方針の変更を反映した当期首残高	22,290	38,355	114,387	191	174,841
当期変動額					
新株の発行	40,307	40,307			80,615
新株の発行（新株予約権の行使）	43	43			87
剰余金の配当			7,802		7,802
親会社株主に帰属する当期純利益			33,628		33,628
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	40,351	40,351	25,826	1	106,527
当期末残高	62,641	78,706	140,214	193	281,368

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	26,549	179	1,321	121	27,569	3,083	205,421
会計方針の変更による累積的影響額							73
会計方針の変更を反映した当期首残高	26,549	179	1,321	121	27,569	3,083	205,495
当期変動額							
新株の発行							80,615
新株の発行（新株予約権の行使）							87
剰余金の配当							7,802
親会社株主に帰属する当期純利益							33,628
自己株式の取得							1
自己株式の処分							0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,158	105	1,321	55	3,998	1,024	5,022
当期変動額合計	5,158	105	1,321	55	3,998	1,024	111,550
当期末残高	31,708	73	-	66	31,568	4,108	317,045

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	62,641	78,706	140,214	193	281,368
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	62,641	78,706	140,214	193	281,368
当期変動額					
新株の発行					-
新株の発行（新株予約権の行使）	54	54			108
剰余金の配当			11,904		11,904
親会社株主に帰属する当期純利益			34,897		34,897
自己株式の取得				947	947
自己株式の処分					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	54	54	22,992	947	22,154
当期末残高	62,695	78,760	163,206	1,140	303,523

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	31,708	73	-	66	31,568	4,108	317,045
会計方針の変更による累積的影響額							-
会計方針の変更を反映した当期首残高	31,708	73	-	66	31,568	4,108	317,045
当期変動額							
新株の発行							-
新株の発行（新株予約権の行使）							108
剰余金の配当							11,904
親会社株主に帰属する当期純利益							34,897
自己株式の取得							947
自己株式の処分							-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,741	23	-	46	1,812	76	1,888
当期変動額合計	1,741	23	-	46	1,812	76	24,042
当期末残高	33,449	50	-	19	33,380	4,184	341,087

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	44,575	50,199
減価償却費	8,929	11,299
減損損失	-	193
貸倒引当金の増減額（は減少）	0	0
賞与引当金の増減額（は減少）	24	42
役員賞与引当金の増減額（は減少）	16	19
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	11	7
株式給付引当金の増減額（は減少）	-	454
退職給付に係る資産負債の増減額	156	106
受取利息及び受取配当金	1,449	1,556
支払利息	4,214	4,516
持分法による投資損益（は益）	999	844
固定資産除却損	351	1,578
有形固定資産売却損益（は益）	343	180
無形固定資産売却損益（は益）	31	66
投資有価証券売却損益（は益）	3,707	837
投資有価証券評価損益（は益）	0	-
投資有価証券償還損益（は益）	0	-
匿名組合等投資損益（は益）	3	88
為替差損益（は益）	1,712	-
売上債権の増減額（は増加）	1,422	426
たな卸資産の増減額（は増加）	9,058	39,974
営業投資有価証券の増減額（は増加）	774	1,224
差入保証金の増減額（は増加）	388	2,201
預り保証金の増減額（は減少）	4,619	4,295
その他の資産の増減額（は増加）	1,423	1,326
その他の負債の増減額（は減少）	1,015	4,398
小計	48,586	113,434
利息及び配当金の受取額	1,485	1,662
利息の支払額	4,387	4,566
法人税等の還付額	-	1,127
法人税等の支払額	9,411	3,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,272	108,407
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	1,226	-
定期預金の払戻による収入	3,400	-
有形固定資産の取得による支出	164,060	106,729
有形固定資産の売却による収入	5,259	1,679
無形固定資産の取得による支出	4,064	2,427
無形固定資産の売却による収入	173	408
投資有価証券の取得による支出	24,744	5,396
投資有価証券の売却による収入	36,304	888
新規連結子会社の取得による支出	2 135,374	-
貸付けによる支出	308	143
その他	60	702
投資活動によるキャッシュ・フロー	284,580	111,018

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	76,000	77,000
短期社債の純増減額（は減少）	4,026	2
長期借入れによる収入	249,000	225,400
長期借入金の返済による支出	124,084	141,137
社債の償還による支出	12,000	100
株式の発行による収入	79,997	-
ストックオプションの行使による収入	87	108
自己株式の売却による収入	0	-
自己株式の取得による支出	1	947
配当金の支払額	7,802	11,904
非支配株主からの払込みによる収入	889	-
非支配株主への配当金の支払額	124	117
その他	1	14
財務活動によるキャッシュ・フロー	257,934	5,715
現金及び現金同等物に係る換算差額	242	-
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	9,868	8,326
現金及び現金同等物の期首残高	21,129	30,997
現金及び現金同等物の期末残高	1 30,997	1 22,671

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 11社

連結子会社名

ヒューリックビルド(株)
ヒューリックビルマネジメント(株)
ヒューリック保険サービス(株)
ヒューリックホテルマネジメント(株)
ヒューリックオフィスサービス(株)
ヒューリックリートマネジメント(株)
ヒューリックプロサーブ(株)
スマート・ライフ・マネジメント(株)
(株)アヴァンティスタッフ
仙台一番町開発特定目的会社
東池袋合同会社

(株)エスアイエイ・ソリューションズ及び(有)グローバル・リート・パートナーズC号は、当連結会計年度において当社を存続会社とする吸収合併により、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

(有)基友会

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、連結の範囲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連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 6社

持分法適用会社名

東京不動産管理(株)
平和管財(株)
ヤマトクレジットファイナンス(株)
(株)KHリゾートマネジメント
日本ビューホテル(株)
(株)アグリサイト

(株)アグリサイトは、当連結会計年度において新たに設立され、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。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(有)基友会)及び関連会社(品川シーズンテラスビルマネジメント(株))は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

(株)アヴァンティスタッフ及び東池袋合同会社の決算日は3月31日、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。

スマート・ライフ・マネジメント(株)の決算日は9月30日であり、同決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をおこなっております。その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

・ 其他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

・ 販売用不動産

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

・ 仕掛販売用不動産

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

・ 未成工事支出金

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

・ 貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。主な耐用年数は以下の通りであります。

建物及び構築物 2～50年

無形固定資産（リース資産を除く）

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

(3) 重要な繰延資産の処理方法

開業費

5年で均等償却しております。

株式交付費

3年で均等償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

執行役員及び従業員の賞与の支払に備えて、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき金額を計上しております。

役員賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員及び執行役員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、そ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費用処理しております。

数理計算上の差異については、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しております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債については、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジを採用しております。特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、主として20年間の均等償却をおこなっております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び、容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なり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。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更をおこなっております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えをおこなっております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「為替差益」は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「為替差益」に表示していた1,712百万円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

(固定資産の振替)

当連結会計年度において、固定資産に計上していたもののうち、金額28,147百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び執行役員(以下、「取締役等」といいます。)に対する業績連動型の株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」を導入しております。(以下、「本制度」といいます。)当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、取締役等に対して、当社の取締役会が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度を勘案して付与されるポイントに基づき、当社株式の現物及び当社株式の時価相当の金銭(以下、「当社株式等」といいます。)が信託を通じて給付される仕組みであります。なお、当社の取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等を退任し、取締役及び執行役員のいずれでもなくなった時となります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度946百万円、882千株であります。

(連結貸借対照表関係)

1. 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
営業投資有価証券(匿名組合出資)	1,554百万円	0百万円
投資有価証券(株式)	15,921	16,824
投資有価証券(優先出資等)	80	566

2. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
建物及び構築物	5,077百万円	4,817百万円

担保付債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	3,750百万円	230百万円
長期借入金	-	4,170
計	3,750	4,400
(うちノンリコースローン)	(3,750)	(4,400)

3. ノンリコース債務は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内償還予定のノンリコース社債	100百万円	-百万円
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	3,750	230
ノンリコース長期借入金	-	4,170
計	3,850	4,400

ノンリコース債務に対応する資産は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
現金及び預金	621百万円	1,398百万円
受取手形及び営業未収入金	89	85
建物及び構築物	5,077	4,817
機械装置及び運搬具	16	12
その他	44	66
計	5,849	6,380

4. 都市再開発法に基づく権利変換等に伴い、有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
建物及び構築物	102百万円	102百万円
土地	3,053	3,057
建設仮勘定	1,759	1,761
計	4,915	4,921

(連結損益計算書関係)

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。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
給料及び手当	4,513百万円	4,731百万円
賞与引当金繰入額	299	367
役員賞与引当金繰入額	145	164
株式給付引当金繰入額	-	454
退職給付費用	265	267
役員退職慰労引当金繰入額	-	16
租税公課	1,166	1,699
貸倒引当金繰入額	0	0

2. 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物及び構築物	35百万円	59百万円
機械装置及び運搬具	0	-
土地	354	120
借地権	31	66
その他	0	0
計	421	247

3. 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物及び構築物	3百万円	-百万円
土地	43	-
その他	0	0
計	46	0

4. 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物及び構築物	350百万円	1,572百万円
機械装置及び運搬具	0	3
その他	0	2
計	351	1,578

5. 減損損失

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

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

場所	用途	種類
静岡県熱海市	賃貸資産	土地及び建物

当連結会計年度において、収益性の低下している資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(193百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地85百万円、建物及び構築物107百万円であります。

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

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	6,299百万円	1,520百万円
組替調整額	14	-
税効果調整前	6,285	1,520
税効果額	960	228
その他有価証券評価差額金	5,324	1,749
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	5	7
組替調整額	174	43
税効果調整前	168	36
税効果額	63	13
繰延ヘッジ損益	105	23
為替換算調整勘定：		
当期発生額	390	-
組替調整額	1,709	-
為替換算調整勘定	1,319	-
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	27	56
組替調整額	64	57
税効果調整前	91	114
税効果額	36	36
退職給付に係る調整額	55	78
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	134	37
組替調整額	301	2
持分法適用会社に対する持分相当額	167	39
その他の包括利益合計	3,998	1,811

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式(注)1	596,279,271	66,282,600	-	662,561,871
合計	596,279,271	66,282,600	-	662,561,871
自己株式				
普通株式(注)2、3	3,613,149	1,013	116	3,614,046
合計	3,613,149	1,013	116	3,614,046

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加の内訳は以下の通りであります。

新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加	282,600株
一般募集による新株の発行による増加	59,550,000株
第三者割当による新株の発行による増加	6,450,000株

2. 普通株式の自己株式の増加1,013株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

3. 普通株式の自己株式の減少116株は、単元未満株式の買増請求による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年3月24日 定時株主総会	普通株式	4,165	7	平成26年12月31日	平成27年3月25日
平成27年7月28日 取締役会	普通株式	3,636	5.5	平成27年6月30日	平成27年9月2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28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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年3月23日 定時株主総会	普通株式	6,613	利益剰余金	10	平成27年12月31日	平成28年3月24日

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式(注)1	662,561,871	352,200	-	662,914,071
合計	662,561,871	352,200	-	662,914,071
自己株式				
普通株式(注)2、3	3,614,046	883,675	-	4,497,721
合計	3,614,046	883,675	-	4,497,721

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加352,200株は新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加でありま
す。

2. 普通株式の自己株式の増加の内訳は以下の通りであります。

株式給付信託(BBT)による当社株式の取得による増加 882,700株
単元未満株式の買取りによる増加 975株

3. 当連結会計年度末の自己株式数には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式882,700株が含まれておりま
す。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年3月23日 定時株主総会	普通株式	6,613	10	平成27年12月31日	平成28年3月24日
平成28年7月28日 取締役会	普通株式	5,291	8	平成28年6月30日	平成28年9月2日

(注)平成28年7月28日取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配
当金7百万円が含まれております。

(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29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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年3月24日 定時株主総会	普通株式	5,955	利益剰余金	9	平成28年12月31日	平成29年3月27日

(注)配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金7百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金勘定	31,224百万円	22,898百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	226	226
現金及び現金同等物	30,997	22,671

2. 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

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズの株式取得及び合併により受け入れた資産及び負債の内訳と「新規連結子会社の取得による支出」との関係は次の通りであります。

流動資産	31,466	百万円
固定資産	104,141	
のれん	3,519	
流動負債	58,726	
固定負債	11,436	
株式取得価額	68,965	
借入金の引受による現金の支出	58,074	
未払額	724	
現金及び現金同等物	3,010	
差引：新規連結子会社の取得による支出	123,304	

また、株式の取得により新たに連結子会社となったその他の会社の資産及び負債の金額は、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内	1,450	818
1年超	30,915	32,043
合計	32,365	32,861

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
1年内	16,492	17,256
1年超	105,901	109,030
合計	122,393	126,286

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

借入金、社債及び短期社債(コマーシャル・ペーパー)は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で前連結会計年度は決算日から約13年後、当連結会計年度は決算日から約12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. 会計方針に関する事項(7)重要なヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成27年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	31,224	31,224	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	3,870	3,870	-
(3) 投資有価証券	88,950	87,950	1,000
資産計	124,046	123,045	1,000
(1) 短期借入金	105,000	105,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	515,113	521,603	6,490
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	38,100	38,584	484
負債計	658,213	665,187	6,974
デリバティブ取引(*)	(129)	(129)	-

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

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	22,898	22,898	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	4,297	4,297	-
(3) 投資有価証券	95,299	92,980	2,318
資産計	122,495	120,176	2,318
(1) 短期借入金	28,000	28,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	599,375	607,993	8,617
(3) 社債	38,000	38,607	607
負債計	665,375	674,601	9,225
デリバティブ取引(*)	(76)	(76)	-

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

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 受取手形及び営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

上場株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、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

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。

(3) 1年内償還予定の社債及び社債

主として市場価格等によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
営業投資有価証券(*1)	2,256	1,032
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式(*1)	10,042	11,307
その他有価証券		
非上場株式(*1)	10,660	10,609
その他(匿名組合出資・優先出資等) (*1)	4,709	3,920
差入保証金(*2)	7,165	9,367
長期預り保証金(*3)	51,036	55,332

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

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

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度（平成27年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	31,224	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	3,870	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの 債券（社債）	-	-	80	-
合計	35,095	-	80	-

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	22,898	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	4,297	-	-	-
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの 債券（社債）	-	-	80	-
合計	27,195	-	80	-

4. 社債、長期借入金、リース債務及びその他有利子負債（1年以内に返済予定のものを除く。）の返済予定額
 前連結会計年度（平成27年12月31日）

	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	-	15,000	8,000	5,000	10,000
長期借入金	76,314	60,727	24,317	12,217	205,850
リース債務	0	-	-	-	-
合計	76,314	75,727	32,317	17,217	215,850

当連結会計年度（平成28年12月31日）

	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	15,000	8,000	5,000	-	10,000
長期借入金	69,957	34,127	22,607	27,807	359,333
リース債務	1	1	0	-	-
合計	84,958	42,128	27,607	27,807	369,333

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	64,388	24,160	40,227
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	15,426	10,620	4,805
	小計	79,814	34,781	45,032
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	3,257	3,788	531
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,257	3,788	531
合計		83,072	38,570	44,501

当連結会計年度(平成28年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	64,517	25,211	39,305
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	22,275	15,322	6,952
	小計	86,792	40,534	46,257
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,503	2,738	234
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,503	2,738	234
合計		89,295	43,272	46,023

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	695	246	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	7,787	3,453	-
合計	8,482	3,699	-

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1) 株式	888	837	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	888	837	-

3. 減損処理をおこなった有価証券

前連結会計年度において、有価証券について0百万円(その他有価証券のその他0百万円)減損処理をおこなっております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
 該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
 金利関連
 前連結会計年度(平成27年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1 年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	7,220	712	(注)1 129
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	264,804	209,740	(注)2
合計			272,024	210,452	129

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

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

当連結会計年度(平成28年12月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等のうち1 年超(百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	712	637	(注)1 76
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・ 固定支払	長期借入金	358,790	309,125	(注)2
合計			359,502	309,762	76

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

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は確定給付型の制度を採用しており、当社、ヒューリックビルド株式会社、ヒューリックビルマネジメント株式会社、ヒューリック保険サービス株式会社、ヒューリックリートマネジメント株式会社及びヒューリックプロサーブ株式会社においては確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を、その他の一部の連結子会社においては退職一時金制度を設けております。一部の連結子会社が有する確定給付制度では、簡便法により退職給付に係る負債、退職給付に係る資産及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
退職給付債務の期首残高	830百万円	785百万円
会計方針の変更による累積的影響額	113	-
会計方針の変更を反映した期首残高	716	785
勤務費用	126	133
利息費用	5	6
数理計算上の差異の発生額	16	47
退職給付の支払額	47	104
退職給付債務の期末残高	785	773

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く。)

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
年金資産の期首残高	184百万円	211百万円
期待運用収益	2	2
数理計算上の差異の発生額	11	9
事業主からの拠出額	30	33
退職給付の支払額	17	20
年金資産の期末残高	211	236

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の 期首残高	467百万円	488百万円
退職給付費用	70	72
退職給付の支払額	40	34
制度への拠出額	8	8
退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の 期末残高	488	517

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	243百万円	232百万円
年金資産	228	259
	14	26
非積立型制度の退職給付債務	1,048	1,081
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,062	1,054
退職給付に係る負債	1,075	1,092
退職給付に係る資産	12	37
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,062	1,054

(注) 簡便法を適用した制度を含んでおります。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
勤務費用	126百万円	133百万円
利息費用	5	6
期待運用収益	2	2
数理計算上の差異の費用処理額	43	37
過去勤務費用の費用処理額	20	20
簡便法で計算した退職給付費用	70	72
確定給付制度に係る退職給付費用	265	267

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (自平成27年1月1日 至平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自平成28年1月1日 至平成28年12月31日)
過去勤務費用	20百万円	20百万円
数理計算上の差異	71	94
合計	91	114

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
未認識過去勤務費用	20百万円	0百万円
未認識数理計算上の差異	78	15
合計	99	15

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
生保一般勘定	100%	100%

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
割引率	0.6～1.0%	0.6～1.0%
長期期待運用収益率	1.25%	1.25%

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

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

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

(注) 1. 平成24年7月1日付の旧ヒューリック株式会社との合併に伴い、旧ヒューリック株式会社の新株予約権者が有する新株予約権1個につき、当社の新株予約権1個の割当をもって交付したものであります。

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

3. 旧ヒューリック株式会社における付与時の使用人兼務者を除きます。

4. 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成28年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成24年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	500,400
権利確定	-
権利行使	352,200
失効	-
未行使残	148,200

単価情報

	平成24年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	92,700 (1株当たり309)
行使時平均株価 (円)	988
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

なお、当連結会計年度末における本源的価値の合計額は、0円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	6,556百万円	50百万円
たな卸資産評価損	794	338
投資有価証券評価損	4,900	4,810
退職給付に係る負債	350	334
未払事業税	103	574
連結上の未実現利益の調整	489	510
減損損失	2,539	2,384
固定資産評価損	5,691	2,814
資産除去債務	596	595
その他	456	667
繰延税金資産小計	22,479	13,080
評価性引当額	6,400	6,699
繰延税金資産合計	16,078	6,381
繰延税金負債		
たな卸資産評価益	498	-
投資有価証券評価益	2,108	2,001
固定資産評価益	29,030	27,487
固定資産圧縮積立金	4,696	3,940
その他有価証券評価差額金	13,447	13,193
その他	1,153	710
繰延税金負債合計	50,935	47,333
繰延税金負債の純額	34,856	40,952

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

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率	35.6%	33.1%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.9
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.9	0.4
評価性引当額	6.9	0.0
持分法適用会社投資損益	0.8	0.6
税率変更による影響	4.0	2.9
その他	1.4	0.1
小計	11.7	3.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.9	30.0

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等がおこなわれることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前連結会計年度の計算において使用した32.3%から平成29年1月1日に開始する連結会計年度及び平成30年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成31年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が2,228百万円、法人税等調整額が1,531百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が698百万円、退職給付に係る調整累計額が0百万円それぞれ増加し、繰延ヘッジ損益が1百万円減少しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を3年～70年と見積り、割引率は0.1%～2.2%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
期首残高	1,487百万円	1,830百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	498	61
時の経過による調整額	30	30
資産除去債務の履行による減少額	52	-
その他増減額(は減少)	132	-
期末残高	1,830	1,922

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	507,078	730,353
期中増減額	223,275	63,891
期末残高	730,353	794,244
期末時価	942,871	1,036,627
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	43,550	51,944
期中増減額	8,394	145
期末残高	51,944	52,090
期末時価	59,415	63,309

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、合併を含む不動産の取得(286,174百万円)による増加であります。当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(105,272百万円)による増加であります。
3. 期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額、その他の主な物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額、一部の物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、期中に新規取得した物件については、時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	43,228	53,945
賃貸費用	16,663	21,443
差額	26,564	32,502
その他損益(は損失)	1,078	1,905
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	3,856	3,770
賃貸費用	2,075	2,046
差額	1,781	1,724
その他損益(は損失)	14	0

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

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

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

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

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27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	保険事業	人材関連事 業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	137,544	3,260	19,094	159,898	10,057	169,956	-	169,956
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	520	-	85	605	2,028	2,633	2,633	-
計	138,064	3,260	19,179	160,504	12,085	172,590	2,633	169,956
セグメント利益	44,185	987	515	45,687	822	46,510	4,507	42,002
セグメント資産	946,396	4,184	4,515	955,096	12,950	968,046	123,219	1,091,266
その他の項目								
減価償却費	8,611	11	49	8,672	26	8,698	230	8,929
持分法適用会 社への投資額	5,305	-	-	5,305	10,393	15,699	-	15,699
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	287,592	5	113	287,711	3	287,714	1,006	288,720

(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 4,507百万円には、セグメント間取引消去 104百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,403百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額123,219百万円には、セグメント間取引消去 16,473百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産139,692百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産(現金及び預金)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産事業	保険事業	人材関連事 業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	182,883	3,191	19,023	205,098	10,681	215,780	-	215,780
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	556	-	91	647	1,876	2,524	2,524	-
計	183,439	3,191	19,114	205,746	12,558	218,304	2,524	215,780
セグメント利益	57,353	898	353	58,605	911	59,517	6,140	53,377
セグメント資産	1,007,235	4,382	4,794	1,016,412	13,105	1,029,518	104,476	1,133,994
その他の項目								
減価償却費	10,943	13	49	11,006	25	11,032	266	11,299
持分法適用会 社への投資額	5,837	-	-	5,837	10,565	16,402	-	16,402
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	105,562	120	91	105,774	1	105,776	1,364	107,140

(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 6,140百万円には、セグメント間取引消去 193百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,947百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

(2) セグメント資産の調整額104,476百万円には、セグメント間取引消去 2,428百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産106,904百万円が含まれております。その主なものは、当社の余資運用資産(現金及び預金)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整をおこなっております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
みずほフィナンシャルグループ	31,816	不動産事業、人材関連事業
ヒューリックリート投資法人	18,520	不動産事業

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリックリート投資法人	49,051	不動産事業
みずほフィナンシャルグループ	28,342	不動産事業、人材関連事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	人材関連事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	193	-	-	-	-	193

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	人材関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	182	151	0	-	-	334
当期末残高	4,594	348	0	-	-	4,942

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	人材関連事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	724	138	0	-	-	862
当期末残高	3,869	218	0	-	-	4,088

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	北野 洋	-	-	当社常務執行役員	(被所有) 直接 0.0	-	ストックオプションの 権利行使	11 (36千株)	-	-

(注) 平成24年3月23日開催の定時株主総会の決議に基づき付与されたストックオプションの当連結会計年度における権利行使を記載しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	474.90円	511.68円
1株当たり当期純利益金額	52.75円	53.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	52.71円	52.98円

(注) 1. 株主資本において自己株式として計上されている株式給付信託(BBT)に残存する自社の株式は、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めており、また、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式数に含めております。

1株当たり当期純利益金額の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、当連結会計年度667千株であり、1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、当連結会計年度882千株であります。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	33,628	34,897
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額(百万円)	33,628	34,897
普通株式の期中平均株式数(千株)	637,474	658,412
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	463	257
(うち新株予約権(千株))	(463)	(257)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定に含めな かった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
ヒューリック㈱	第2回無担保社債	平成25年 4月25日	15,000	15,000	0.5	なし	平成30年 4月25日
ヒューリック㈱	第3回無担保社債	平成25年 4月25日	5,000	5,000	0.8	なし	平成32年 4月24日
ヒューリック㈱	第4回無担保社債	平成26年 4月24日	8,000	8,000	0.3	なし	平成31年 4月24日
ヒューリック㈱	第5回無担保社債	平成26年 4月24日	10,000	10,000	0.9	なし	平成36年 4月24日
仙台一番町開発特定目 的会社	第2回一般担保付 特定社債(注)2	平成22年 3月26日	100 (100)	-	1.1	あり	平成28年 9月30日
合計	-	-	38,100 (100)	38,000	-	-	-

(注) 1. ()内は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. ノンリコース債務に該当いたします。

3. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下の通りであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	-	15,000	8,000	5,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	105,000	28,000	0.0	-
1年以内に返済予定の長期借入金	131,937	85,314	0.7	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	3,750	230	0.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	1	1	2.6	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	379,425	509,661	0.6	平成30年 ~平成40年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	4,170	0.6	平成30年 ~平成35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	0	3	-	平成30年 ~平成32年
合計	620,114	627,380	-	-

- (注) 1. 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているものを除いて算定しております。
 3. 長期借入金、ノンリコース債務及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	69,727	33,897	22,377	27,577
ノンリコース長期借入金	230	230	230	230
リース債務	1	1	0	-

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益(百万円)	56,718	96,992	145,245	215,780
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	12,896	24,476	37,073	50,199
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額 (百万円)	10,019	17,690	26,131	34,897
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	15.20	26.86	39.68	53.00

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	15.20	11.65	12.82	13.31

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,490	10,428
営業未収入金	1 1,301	1 786
販売用不動産	90,416	61,662
仕掛販売用不動産	21,002	32,205
貯蔵品	15	13
営業投資有価証券	2,256	1,032
前払費用	437	501
繰延税金資産	7,571	1,386
その他	1 19,870	1 2,562
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	162,362	110,578
固定資産		
有形固定資産		
建物	3 171,325	3 186,191
構築物	2,501	2,349
機械及び装置	1,744	1,713
車両運搬具	28	19
工具、器具及び備品	580	636
土地	3 540,854	3 626,038
リース資産	1	5
建設仮勘定	3 2,517	3 6,503
有形固定資産合計	719,553	823,458
無形固定資産		
のれん	3,652	3,869
借地権	21,779	21,532
ソフトウェア	227	180
その他	81	107
無形固定資産合計	25,741	25,689
投資その他の資産		
投資有価証券	96,971	102,360
関係会社株式	13,147	11,268
関係会社社債	80	80
その他の関係会社有価証券	22,341	4,608
出資金	10	7
破産更生債権等	0	0
長期前払費用	1,565	1,495
敷金及び保証金	7,098	9,271
その他	2,346	4,210
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	143,561	133,302
固定資産合計	888,856	982,450
繰延資産		
株式交付費	479	272
繰延資産合計	479	272
資産合計	1,051,698	1,093,302

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	105,000	28,000
関係会社短期借入金	2,400	2,700
1年内返済予定の長期借入金	131,937	85,314
リース債務	1	1
未払金	1 3,076	1 2,896
未払費用	1 1,863	2,115
未払法人税等	8	6,128
前受金	1 4,790	5,366
預り金	1 404	1 329
賞与引当金	116	163
役員賞与引当金	86	111
その他	689	2,222
流動負債合計	250,373	135,348
固定負債		
社債	38,000	38,000
長期借入金	379,425	509,661
リース債務	0	3
繰延税金負債	33,558	39,605
株式給付引当金	-	454
退職給付引当金	344	415
長期預り保証金	1 50,891	1 55,157
資産除去債務	1,830	1,922
その他	243	396
固定負債合計	504,293	645,618
負債合計	754,666	780,967
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,641	62,695
資本剰余金		
資本準備金	62,032	62,086
その他資本剰余金	91,318	91,318
資本剰余金合計	153,350	153,405
利益剰余金		
利益準備金	175	175
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	2,735	2,768
繰越利益剰余金	49,932	64,248
利益剰余金合計	52,843	67,191
自己株式	3,001	3,948
株主資本合計	265,834	279,344
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	31,197	32,990
評価・換算差額等合計	31,197	32,990
純資産合計	297,032	312,334
負債純資産合計	1,051,698	1,093,302

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	55,111	66,864
不動産売上高	78,602	111,139
営業収益合計	1 133,713	1 178,003
営業原価		
賃貸事業原価	21,943	26,318
不動産売上原価	64,796	97,729
営業原価合計	1 86,740	1 124,047
営業総利益	46,973	53,956
販売費及び一般管理費	1, 2 7,596	1, 2 10,450
営業利益	39,377	43,505
営業外収益		
受取利息	26	109
有価証券利息	5	7
受取配当金	2,155	2,607
賃貸解約関係収入	497	284
その他	2,021	280
営業外収益合計	1 4,707	1 3,290
営業外費用		
支払利息	3,998	4,243
社債利息	293	240
その他	203	278
営業外費用合計	1 4,495	1 4,763
経常利益	39,589	42,032
特別利益		
固定資産売却益	495	247
投資有価証券売却益	246	837
その他の関係会社有価証券売却益	478	-
匿名組合等投資利益	2,863	94
抱合せ株式消滅差益	-	209
その他	21	35
特別利益合計	1 4,105	1,424
特別損失		
固定資産売却損	46	-
固定資産除却損	363	1,737
関係会社株式評価損	-	2,083
建替関連損失	1,708	667
減損損失	4,495	193
その他	1	11
特別損失合計	1 6,616	1 4,693
税引前当期純利益	37,079	38,763
法人税、住民税及び事業税	2,369	7,373
法人税等調整額	8,417	5,137
法人税等合計	10,786	12,510
当期純利益	26,292	26,252

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)		当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃貸事業原価					
1. 租税公課		4,055	4.7	5,016	4.0
2. 諸経費		9,725	11.2	11,161	9.0
(うち土地建物賃借料)		(3,268)		(3,999)	
(うち支払管理費)		(6,457)		(7,161)	
3. 減価償却費		8,161	9.4	10,140	8.2
計		21,943	25.3	26,318	21.2
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		63,919	73.7	96,755	78.0
2. 経費		877	1.0	973	0.8
計		64,796	74.7	97,729	78.8
合計		86,740	100.0	124,047	100.0

(注) 当社の原価計算方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	22,290	21,681	91,318	112,999	175	2,402	31,714	34,291
会計方針の変更による累積的影響額							61	61
会計方針の変更を反映した当期首残高	22,290	21,681	91,318	112,999	175	2,402	31,775	34,353
当期変動額								
新株の発行	40,307	40,307		40,307				
新株の発行（新株予約権の行使）	43	43		43				
固定資産圧縮積立金の積立						333	333	-
固定資産圧縮積立金の取崩								-
剰余金の配当							7,802	7,802
当期純利益							26,292	26,292
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	40,351	40,351	0	40,351	-	333	18,157	18,490
当期末残高	62,641	62,032	91,318	153,350	175	2,735	49,932	52,843

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,000	166,581	25,854	25,854	192,435
会計方針の変更による累積的影響額		61			61
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,000	166,642	25,854	25,854	192,496
当期変動額					
新株の発行		80,615			80,615
新株の発行（新株予約権の行使）		87			87
固定資産圧縮積立金の積立		-			-
固定資産圧縮積立金の取崩		-			-
剰余金の配当		7,802			7,802
当期純利益		26,292			26,292
自己株式の取得	1	1			1
自己株式の処分	0	0			0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			5,343	5,343	5,343
当期変動額合計	0	99,191	5,343	5,343	104,535
当期末残高	3,001	265,834	31,197	31,197	297,032

当事業年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
						固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	62,641	62,032	91,318	153,350	175	2,735	49,932	52,843
会計方針の変更による累積的影響額								-
会計方針の変更を反映した当期首残高	62,641	62,032	91,318	153,350	175	2,735	49,932	52,843
当期変動額								
新株の発行				-				
新株の発行（新株予約権の行使）	54	54		54				
固定資産圧縮積立金の積立						69	69	-
固定資産圧縮積立金の取崩						37	37	-
剰余金の配当							11,904	11,904
当期純利益							26,252	26,252
自己株式の取得								
自己株式の処分				-				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	54	54	-	54	-	32	14,315	14,348
当期末残高	62,695	62,086	91,318	153,405	175	2,768	64,248	67,191

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,001	265,834	31,197	31,197	297,032
会計方針の変更による累積的影響額		-			-
会計方針の変更を反映した当期首残高	3,001	265,834	31,197	31,197	297,032
当期変動額					
新株の発行		-			-
新株の発行（新株予約権の行使）		108			108
固定資産圧縮積立金の積立		-			-
固定資産圧縮積立金の取崩		-			-
剰余金の配当		11,904			11,904
当期純利益		26,252			26,252
自己株式の取得	947	947			947
自己株式の処分		-			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,792	1,792	1,792
当期変動額合計	947	13,509	1,792	1,792	15,302
当期末残高	3,948	279,344	32,990	32,990	312,334

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

(3) たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

貯蔵品

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下の通りであります。

建物 2～50年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

3. 繰延資産の処理方法

株式交付費

3年で均等償却しております。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

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

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

(5) 株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員及び執行役員への当社株式の給付等に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(2) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。これによる財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「為替差益」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「為替差益」に表示していた1,655百万円は、「その他」として組み替えております。

(追加情報)

(固定資産の振替)

当事業年度において、固定資産に計上していたもののうち、金額28,434百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社の取締役(社外取締役を除く。)及び執行役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
短期金銭債権	15,368百万円	609百万円
短期金銭債務	232	143
長期金銭債務	139	262

2. 追加出資義務

下記の特別目的会社の借入金返済義務等に対して追加出資義務を負っております。

()は当社の負担割合に基づく金額であります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
仙台一番町開発特定目的会社		1,000百万円 (640百万円)

3. 都市再開発法に基づく権利変換等に伴い、有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
建物	102百万円	102百万円
土地	3,053	3,057
建設仮勘定	1,759	1,761
計	4,915	4,921

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	1,432百万円	2,740百万円
仕入高	2,865	2,879
販売費及び一般管理費	993	1,157
営業取引以外の取引高	3,416	1,486

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度24%、当事業年度27%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度76%、当事業年度73%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当事業年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
給料及び手当	1,084百万円	1,276百万円
賞与	560	673
賞与引当金繰入額	116	163
役員賞与引当金繰入額	86	111
株式給付引当金繰入額	-	454
退職給付費用	153	153
租税公課	1,078	1,598
支払手数料	442	750
業務委託費	1,426	1,777
貸倒引当金繰入額	0	0
減価償却費	332	308

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成27年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
関連会社株式	5,768	4,878	890
合計	5,768	4,878	890

当事業年度(平成28年12月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
関連会社株式	3,684	3,684	-
合計	3,684	3,684	-

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
子会社株式	26,393	8,374
関連会社株式	4,882	3,818

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ことから、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	6,480百万円	- 百万円
たな卸資産評価損	802	337
投資有価証券評価損	4,399	4,703
退職給付引当金	111	127
未払事業税	28	512
減損損失	5,202	4,112
固定資産評価損	732	676
資産除去債務	590	588
その他	875	703
繰延税金資産小計	19,221	11,762
評価性引当額	6,117	6,578
繰延税金資産合計	13,104	5,184
繰延税金負債		
たな卸資産評価益	498	-
投資有価証券評価益	1,477	1,402
固定資産評価益	16,468	22,915
固定資産圧縮積立金	5,897	5,064
その他有価証券評価差額金	13,624	13,328
その他	1,123	691
繰延税金負債合計	39,090	43,403
繰延税金負債の純額	25,986	38,219

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

	前事業年度 (平成27年12月31日)	当事業年度 (平成28年12月31日)
法定実効税率 (調整)	35.6%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.8	
評価性引当額	0.1	
税率変更による影響	4.2	
その他	1.2	
小計	6.5	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.1	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等がおこなわれることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前事業年度の計算において使用した32.3%から平成29年1月1日に開始する事業年度及び平成30年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については30.9%に、平成31年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)が2,058百万円、法人税等調整額が1,352百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が705百万円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却 累計額 (百万円)
有形固定資産	建物	171,325	28,549	3,932 (107)	9,750	186,191	76,199
	構築物	2,501	168	72	248	2,349	1,603
	機械及び装置	1,744	192	9	213	1,713	1,141
	車両運搬具	28	0	-	9	19	46
	工具、器具及び備品	580	203	23	123	636	966
	土地	540,854	110,465	25,281 (85)	-	626,038	-
	リース資産	1	6	-	2	5	7
	建設仮勘定	2,517	7,265	3,278	-	6,503	-
	計	719,553	146,850	32,598 (193)	10,347	823,458	79,965
無形固定資産	のれん	3,652	906	-	688	3,869	237
	借地権	21,779	102	341	8	21,532	68
	ソフトウェア	227	30	-	77	180	1,444
	その他	81	39	7	7	107	42
		計	25,741	1,078	348	782	25,689

(注) 1. 当期増加額には、株式会社エスアイエイ・ソリューションズ及び有限会社グローバル・リート・パートナーズC号との合併による増加額が次の通り含まれております。

建物9,916百万円、構築物4百万円、機械及び装置3百万円、車両運搬具0百万円、
 工具、器具及び備品70百万円、土地27,857百万円、のれん906百万円、その他28百万円

2. 当期減少額には、所有目的の変更による販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替による減少額が次の通り含まれております。

建物3,088百万円、構築物63百万円、機械及び装置9百万円、工具、器具及び備品5百万円、
 土地23,827百万円、建設仮勘定1,438百万円、その他1百万円

3. 上記(注)1及び2を除く当期増加額及び減少額のうち主なものは次の通りであります。

建物(増加)・・・ヒューリック新川崎ビル、ヤマト羽田ビル、ヒューリック加須物流センター等の購入。

土地(増加)・・・グランドニッコー東京 台場(底地)、ヤマト羽田ビル、ヒューリック銀座三丁目ビル、ヒューリック新川崎ビル、Bleu Cinq Point等の購入。

建設仮勘定(増加)・調布富士ビル、蒲田富士ビル等の建替工事に伴う工事費の支払ほか。

4. 当期減少額のうち()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	0	0	0	1
賞与引当金	116	163	116	163
役員賞与引当金	86	111	86	111
株式給付引当金	-	454	-	454

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告 (http://www.hulic.co.jp) ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しておこないます。
株主に対する特典	毎年12月31日現在の株主名簿に記載または記録された株主のうち、300株以上を保有する株主に対し、一律3,000円相当のカタログギフトを贈呈いたします。 なお、300株以上を継続して3年以上保有されている株主には、6,000円相当(3,000円×2点)のカタログギフトを贈呈いたします。 (注)継続して3年以上保有の確認は、毎年6月及び12月末の株主名簿に、同一株主番号で7回以上連続で記録された株主といたします。

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第86期）（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）平成28年3月18日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年3月18日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第87期第1四半期）（自 平成28年1月1日 至 平成28年3月31日）平成28年5月13日関東財務局長に提出

（第87期第2四半期）（自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日）平成28年8月5日関東財務局長に提出

（第87期第3四半期）（自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日）平成28年11月11日関東財務局長に提出

(4) 発行登録書（普通社債）及びその添付書類

平成28年7月1日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

平成28年3月28日関東財務局長に提出

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年3月21日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原 田 昌 平 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 久 保 暢 子 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成28年1月1日から平成28年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社及び連結子会社の平成28年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ヒューリック株式会社の平成28年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、ヒューリック株式会社が平成28年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成29年3月21日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原 田 昌 平 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 久 保 暢 子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成28年1月1日から平成28年12月31日までの第87期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の平成28年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。