



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年1月29日

上場会社名 ヒューリック株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3003 URL http://www.hulic.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 西浦 三郎
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 藤田 哲也 TEL 03 (5623) 8100
 定時株主総会開催予定日 平成28年3月23日 配当支払開始予定日 平成28年3月24日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年3月18日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の連結業績（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	169,956	△20.1	42,002	16.5	42,534	23.9	33,628	50.4
26年12月期	212,791	96.2	36,032	23.7	34,314	32.0	22,352	39.9

(注) 包括利益 27年12月期 37,923百万円 (23.0%) 26年12月期 30,819百万円 (2.8%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年12月期	52.75	52.71	13.0	4.5	24.7
26年12月期	37.72	37.68	11.8	4.5	16.9

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 999百万円 26年12月期 1,203百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	1,091,266	317,045	28.6	474.90
26年12月期	773,401	205,421	26.1	341.40

(参考) 自己資本 27年12月期 312,937百万円 26年12月期 202,337百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	36,272	△284,580	257,934	30,997
26年12月期	84,123	△83,815	4,192	21,129

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年12月期	—	3.50	—	7.00	10.50	6,247	27.8	3.2
27年12月期	—	5.50	—	10.00	15.50	10,250	29.3	3.7
28年12月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		34.5	

3. 平成28年12月期の連結業績予想（平成28年1月1日～平成28年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	50,000	19.0	47,000	10.4	30,500	△9.3	46.28

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

※ 注記事項

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

新規 ー 社（社名）ー 、除外 ー 社（社名）ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 無

④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料23ページ「5. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)

27年12月期	662,561,871株	26年12月期	596,279,271株
27年12月期	3,614,046株	26年12月期	3,613,149株
27年12月期	637,474,927株	26年12月期	592,505,611株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(注) 詳細は、添付資料39ページ「5. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (1株当たり情報)」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年12月期の個別業績 (平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	133,713	△30.2	39,377	17.3	39,589	24.2	26,292	37.0
26年12月期	191,600	110.8	33,568	25.6	31,856	25.4	19,182	82.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年12月期	41.09	41.06
26年12月期	32.24	32.20

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	1,051,698	297,032	28.2	449.14
26年12月期	744,605	192,435	25.8	323.39

(参考) 自己資本 27年12月期 297,032百万円 26年12月期 192,435百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	7
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 目標とする経営指標	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題	13
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	14
5. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	23
(継続企業の前提に関する注記)	23
(会計方針の変更)	23
(金融商品関係)	24
(有価証券関係)	28
(デリバティブ取引関係)	30
(企業結合等関係)	31
(賃貸等不動産関係)	33
(セグメント情報等)	34
(1株当たり情報)	39
(重要な後発事象)	39

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の概況

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策により、景気の下支えは行われていますが、中国経済減速や米国の利上げなど複合的な要因を背景に海外景気の下振れリスクが年後半から現れつつあり、先行きにつきましては、必ずしも楽観視できない状況となっております。

賃貸オフィス事業を取り巻く環境につきましては、都心部を中心として空室率は回復傾向にあり、賃料水準も緩やかな改善の兆しが見られます。

こうした環境のもと、当社グループは、平成26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、永続的な企業価値の増大を遂げることに注力してまいりました。

② 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、169,956百万円となり、対前期比で42,834百万円減少いたしました。これは、物件の竣工、取得による不動産賃貸収入の増加がありましたが、前連結会計年度において、平成26年2月7日付で上場したヒューリックリート投資法人への多額の販売用不動産の売却があったことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、42,002百万円となり、対前期比で5,970百万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、42,534百万円となり、対前期比で8,220百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、Hulic UK Limitedの減資等に伴い為替差益が発生したことによるものであります。

(当期純利益)

当連結会計年度の当期純利益は、33,628百万円となり、対前期比で11,275百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、投資有価証券売却益の増加等により特別利益が増加したことによるものであります。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

なお、「5. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (セグメント情報等)」に記載の通り、当連結会計年度から「人材関連事業」を報告セグメントとして追加しております。

(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200件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約93万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善に取り組んでおります。

当連結会計年度におきましては、ヒューリックレジデンス新宿戸山(平成27年3月竣工)、チャームスイート新宿戸山(平成27年7月竣工)、ヒューリック浅草橋江戸通(平成27年9月竣工)及びヒューリック志村坂上(平成27年11月竣工)が竣工いたしました。

そのほか、志村家庭寮(有料老人ホーム棟 平成28年3月竣工予定)の建替計画も順調に進行しております。

なお、当連結会計年度におきまして、新たに調布富士ビル(平成29年3月竣工予定)、蒲田富士ビル(平成29年4月竣工予定)、板橋富士ビル(平成29年9月竣工予定)及び府中富士ビル(平成30年6月竣工予定)の建替を決定しております。

また、当社は、立地重視の投資によるポートフォリオ拡充に取り組んでおります。当連結会計年度におきましては、ヒューリック銀座一丁目ビル(東京都中央区)、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル(東京都中央区)

(一部は販売用として取得)、G10(東京都港区)、池袋東急ハンズ(東京都豊島区)、池袋GIGO(東京都豊島区)、宇田川町シグマ第5ビル(東京都渋谷区)、箱根翠松園(神奈川県足柄下郡箱根町)、熱海ふふ(静岡県熱海市)、KSK Eastビル(東京都中央区)、ヒューリック八丁堀第二ビル(東京都中央区)、ウインズ浅草ビル(東京都台東区)、浅草パークホールビル(東京都台東区)、銀座ウォールビル(東京都中央区)、ヒューリック浅草一丁目(東京都台東区)、大和代々木第二ビル(東京都渋谷区)、Primegate飯田橋(東京都新宿区)及び東海堂渋谷ビル(東京都渋谷区)等を取得いたしました。さらに、株式会社シンプレクス・インベストメン

ト・アドバイザーズ（以下、「SIA」といいます。）株式の取得及び同社との合併により、東京・駅近のオフィス・商業施設、東京ディズニーリゾートのホテルなど12物件（一部は販売用として取得）を取得いたしました。そのほか、（仮称）銀座7丁目相鉄ホテル（東京都中央区）（一部は販売用に振替え）の土地についても取得しております。また、連結子会社であるHulic UK Limitedを通じて保有しておりました103 Mount Street（英国ロンドン）の持分を売却いたしました。

開発業務につきましては、大森駅前商業開発（東京都品川区）、（仮称）有楽町二丁目開発計画（東京都千代田区）（一部は販売用として取得）、（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）築地三丁目開発計画（東京都中央区）及び（仮称）日体大深沢開発計画（東京都世田谷区）の開発用地を取得し、大森駅前商業開発（東京都品川区）及び（仮称）有楽町二丁目開発計画（東京都千代田区）について、開発に着手しております。また、京都四条開発計画（京都市下京区）についても、開発に着手いたしました。そのほか、開発中の（仮称）ヒューリック渋谷井の頭通りビル（東京都渋谷区）及び（仮称）日本橋二丁目再開発PJ（東京都中央区）についても順調に進行しております。

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業におきましては、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」として取り組んでおりました品川シーズンテラス（東京都港区）が平成27年2月に竣工いたしました。

販売用不動産につきましては、上記SIAとの合併により物件を取得したほか、グラスシティ元代々木（東京都渋谷区）、Primegate目黒三田（東京都目黒区）及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄（沖縄県糸満市）等を取得いたしました。売却につきましては、中野セントラルパーク サウス棟（東京都中野区）、御茶ノ水ソラシティの一部（東京都千代田区）、上記グラスシティ元代々木（東京都渋谷区）、ヒューリック虎ノ門ビルの一部（東京都港区）他10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、新札幌豊和会病院（札幌市厚別区）、一部を売却いたしましたヒューリック虎ノ門ビル（東京都港区）が竣工いたしました。また、上記の通り（仮称）有楽町二丁目開発計画（東京都千代田区）及び（仮称）ヒューリック渋谷公園通りビル計画（東京都渋谷区）の開発用地を取得し、開発に着手したのに加え、（仮称）一行院開発計画（東京都新宿区）にも着手しております。そのほか、開発中の（仮称）渋谷東4丁目開発計画（東京都渋谷区）についても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、物件の竣工、取得による不動産賃貸収入の増加があったものの、前連結会計年度はヒューリックリート投資法人への多額の販売用不動産の売却があったことから、営業収益は138,064百万円(前期比△62,229百万円、31.0%減)となりましたが、営業利益は44,185百万円(前期比5,665百万円14.7%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3,260百万円(前期比374百万円、12.9%増)、営業利益は987百万円(前期比240百万円、32.1%増)となりました。

（人材関連事業）

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

この結果、当セグメントにおける営業収益は19,179百万円、営業利益は515百万円となりました。

（その他）

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社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12,085百万円(前期比647百万円、5.6%増)、営業利益は822百万円(前期比126百万円、18.2%増)となりました。

③ 次期の見通し

次期につきましては、経済環境は、政策の下支えにより概ね堅調な推移が期待されますが、中国などの新興国経済の低迷、資源価格の低下を背景に金融市場が不安定となっており、先行きの不透明感は払拭できない状況にあります。不動産業界を取り巻く環境におきましても、空室率の低下など改善の傾向は見られるものの、必ずしも楽観視できない状況にあります。

こうした情勢のもと、当社グループは、引き続き注意深く事業を推進し、更なる飛躍に向けて策定した新規中期経営計画（2016-2018）に基づき、中核事業である不動産賃貸事業の強化、着実な建替の推進、新規分野の開拓などにより、事業基盤を確実に強化してまいります。

次期（平成28年12月期）の通期業績予想につきましては、以下の通り計画しております。

連結業績予想 (単位：百万円)

	平成28年12月期
営業利益	50,000
経常利益	47,000
親会社株主に帰属する当期純利益	30,500

なお、本資料に記載いたしました業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づく分析・判断によるものであり、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績につきましては、経営環境の変化等により、異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、1,091,266百万円となり、対前期末比317,865百万円増加いたしました。当社グループにおいては、賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替の着実な推進、立地重視の投資によるポートフォリオ拡充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。

①現金及び預金	9,095百万円増加
②販売用不動産	49,462百万円増加 (固定資産からの振替、物件の取得、竣工及び売却)
③仕掛販売用不動産	9,649百万円増加 (固定資産からの振替、開発計画の進行及び物件の竣工)
④建物及び構築物	38,146百万円増加 (物件の取得、建替物件の竣工等)
⑤土地	194,337百万円増加 (物件の取得等)
⑥建設仮勘定	11,256百万円減少 (建替計画の進行、建替物件の竣工等)
⑦借地権	10,665百万円増加 (物件の取得等)
⑧投資有価証券	5,131百万円増加 (投資有価証券の取得、売却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、774,221百万円となり、対前期末比206,241百万円増加いたしました。これは、主に、設備投資等に伴う資金調達によるものであります。

当社グループの借入金残高は620,113百万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3,750百万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、317,045百万円となり、対前期末比111,623百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、281,368百万円となり、対前期末比で106,600百万円増加いたしました。これは、主に、公募増資及び第三者割当増資等による資本金及び資本剰余金の増加、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、31,568百万円となり、対前期末比で3,998百万円増加いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が6,300百万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及び連結子会社であったHulic UK Limitedの減資等を起因とした為替換算調整勘定の減少によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動により36,272百万円増加し、投資活動により284,580百万円減少し、財務活動において257,934百万円増加し、当連結会計年度末には30,997百万円となりました。

(単位：百万円)

	平成26年12月期	平成27年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	84,123	36,272
投資活動によるキャッシュ・フロー	△83,815	△284,580
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,192	257,934
現金及び現金同等物の期末残高	21,129	30,997

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36,272百万円の収入(前期比△47,850百万円)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44,575百万円、減価償却費が8,929百万円あった一方、たな卸資産の増加額9,058百万円及び法人税等の支払額9,411百万円があったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは284,580百万円の支出(前期比△200,764百万円)となりました。これは主に、賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、建替を進めるとともに新規物件の取得やSIA株式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257,934百万円の収入(前期比253,741百万円)となりました。これは主に、借入れや公募増資及び第三者割当増資による資金調達をおこなったためであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
自己資本比率(%)	24.4	26.1	28.6
時価ベースの自己資本比率(%)	127.8	92.8	64.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	41.5	5.6	18.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	2.0	18.5	8.2

自己資本比率： 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： キャッシュ・フロー/利払い

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

③ 次期の見通し

平成28年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替や新規物件投資を計画的に推進してまいります。設備投資等に伴うキャッシュ・フローの支出は、金融機関からの借入や社債等を中心に調達する予定であります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

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

このような利益配分の考え方に基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成28年3月23日開催予定の定時株主総会で、期末配当10円(中間配当5.5円実施済)を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度の剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成27年7月28日 取締役会決議	3,636	5.5
平成28年3月23日 定時株主総会決議予定	6,613	10.0

また、平成28年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年16円(中間配当8円、期末配当8円)の配当を見込んでおります。

(4) 事業等のリスク

本資料に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生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、特別損失を通じて当期純利益段階の業績が大きく影響を受ける可能性や、建替の時期により、年度間で当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて建替が、主要テナントの事情等何らかの理由により計画通り進捗しない場合、当社の利益計画に影響を及ぼす可能性があります。

(不動産事業における投資判断に関するリスク)

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

(その他、不動産事業に付随するリスク)

a アスベスト対策等について

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

b 土壌汚染等の対策について

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

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

c その他不動産事業固有のリスク

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

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

(有利子負債への依存に関するリスク)

当社グループは、平成27年12月期末現在で658,214百万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多分におこなえず、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23年 12月期	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
有利子負債残高 (百万円)	310,338	416,619	462,036	473,299	658,214
総資産 (百万円)	476,244	637,919	720,344	773,401	1,091,266
有利子負債比率 (%)	65.1	65.3	64.1	61.1	60.3

(自然災害、人災等によるリスク)

地震を中心とした自然災害、テロその他の人災の発生に対しては、「事業継続基本計画」を設けておりますが、当社グループが所有する資産に毀損等があった場合、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また、所有する資産の価値が低下する可能性があります。特に地震対策として、旧建築基準法下の物件について、旧来の保有物件に関しては耐震補強工事を完了し、新規取得物件についても順次対応をしておりますが、当社の保有・管理する物件が首都圏に集中し、オフィスを中心とした賃貸物件のうち約7割が東京23区内という立地であることから、想定を超える規模の東京直下型地震などのこの地域における甚大な災害により、当社グループの資産に予期せぬ毀損等が発生した場合、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

(株価下落に関するリスク)

当社グループが保有する投資有価証券の残高は平成27年12月期末現在で114,362百万円（うち、上場株式67,645百万円（総資産の6.1%））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ま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23年 12月期	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
投資有価証券 (百万円)	74,896	89,127	101,601	109,231	114,362
(うち、上場株式) (百万円)	25,565	31,358	49,785	59,617	67,645
(うち、その他) (百万円)	49,331	57,769	51,815	49,614	46,717
その他有価証券評価差額金 (百万円)	4,924	5,773	18,736	26,549	31,708

(法的規制等変更リスク)

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

(情報セキュリティ管理に関するリスク)

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

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

② みずほフィナンシャルグループ（以下、「みずほFG」）との関係について

(みずほFGとの資本関係について)

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

当社グループは設立以来、旧㈱富士銀行時代を含めみずほFGの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成27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㈱3.8%、㈱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)

a 不動産賃貸

当社グループの総営業収益に占めるみずほFGからの営業収益の割合は、平成27年12月期において18.7%と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほFGの中核企業である㈱みずほ銀行を主要テナントとしているためであり、この背景としてはみずほFGの前身である旧㈱富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。

《営業収益に占めるみずほFGの比率の推移》

	平成23年 12月期	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
総営業収益（百万円）	74,738	94,319	108,444	212,791	169,956
うち、みずほFG（百万円）	20,674	22,622	23,077	23,074	31,816
みずほFG比率（%）	27.6	23.9	21.2	10.8	18.7

	平成23年 12月期	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
不動産事業営業収益 （百万円）	68,221	84,567	96,066	200,293	138,064
うち、みずほFG（百万円）	18,269	18,054	16,940	16,906	16,907
みずほFG比率（%）	26.7	21.3	17.6	8.4	12.2

b 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23年 12月期	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
借入総額（百万円）	288,225	391,323	371,840	419,197	620,113
うち、みずほF G（百万円）	99,780	148,089	141,750	156,213	229,269
みずほF G比率（%）	34.6	37.8	38.1	37.2	36.9

(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27年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者23名のうち11名、当社の全従業員128名のうち17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、本資料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43%となっております。

また、当社は近年においては、事業戦略上必要となる不動産開発等の専門的知識を有した人材の採用を積極的に推し進めており、今後も同様の方針を継続する予定であります。

③ 経営アドバイザー委員会の設置

当社グループとみずほF Gとの関係は上記の通りとなっておりますが、当社グループは一個の独立した企業体として自らの経営責任のもとに事業経営をおこなっております。

更にこの独立した事業経営について、透明性の高い経営と開示努力により幅広いステークホルダーの理解が得られるよう、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。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、子会社15社（連結子会社13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5社、持分法非適用関連会社8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行う不動産開発業務、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等の不動産の取得・転売を行う不動産投資業務、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、「5. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項」に掲げるセグメント情報等の区分と同一であります。

なお、前連結会計年度末において株式会社アバンティスタッフの株式を追加取得し、連結の範囲に含めたことに伴い、当連結会計年度から「人材関連事業」を報告セグメントとして新たに追加しております。

(1) 不動産事業

① 不動産賃貸業務

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する約200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93万㎡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3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。

② 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目指し、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、ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリックレジデンス新宿戸山、チャームスイート新宿戸山、ヒューリック志村坂上などが竣工しております。

そのほか現在、有楽町二丁目開発計画、（仮称）日本橋二丁目開発PJ、渋谷開発事業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。

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業である東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」（品川シーズンテラス）は、平成27年2月に竣工致しました。

そのほか、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。

③ 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。

④ 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20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

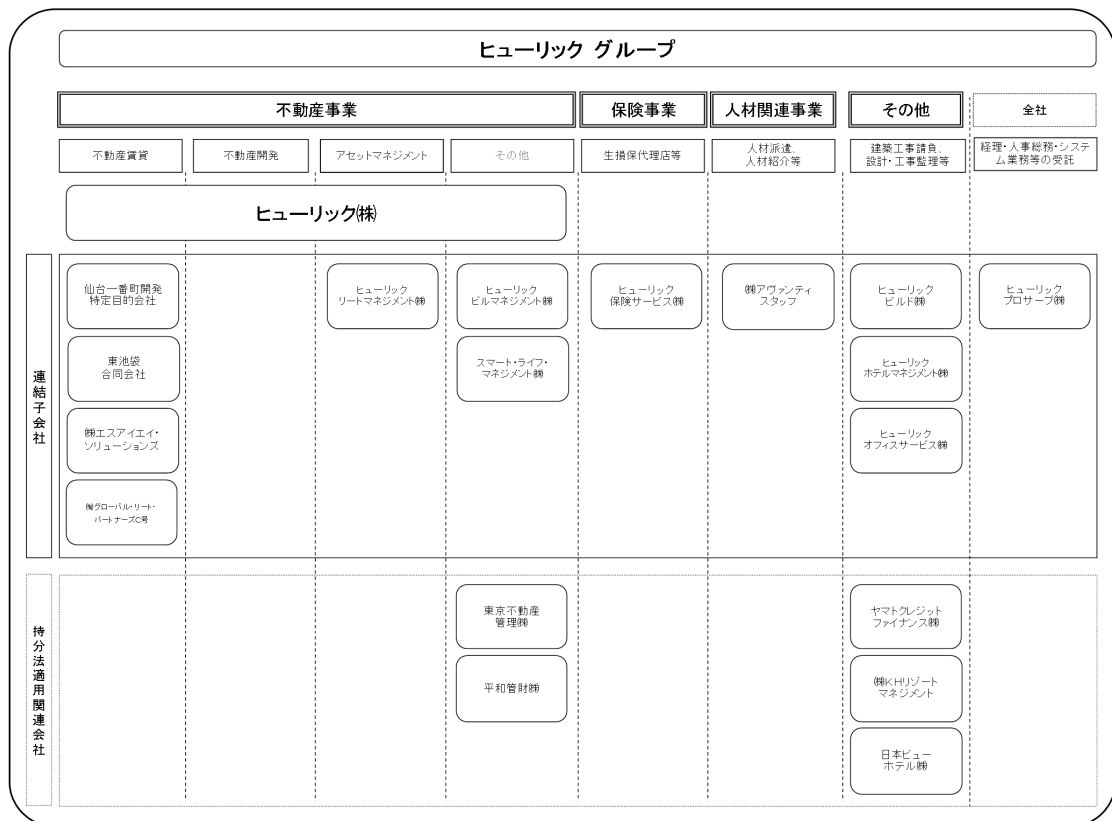
当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装工事を中心とした建築工事請負業務、設計・工事監理業務をおこなっており、当社の連結子会社ヒューリックオフィスサービス株式会社は、給食業務をおこなっております。当社の連結子会社ヒューリックホテルマネジメント株式会社は、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の運営を順調におこなっております。

(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]



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献する」ことを企業理念として掲げ、企業理念の実践による社会発展への貢献をめざしております。また、「CSRレポート2015」において『地球環境』『お客さま』『従業員』『地域社会』という各分野別に、「地球温暖化防止」や「BCP: Business Continuity Plan」への取組み等当社の社会的責任に対する姿勢を明らかにしております。

そのために、安定した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は何より重視することを、基本姿勢としてまいります。

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

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、賃貸事業での安定的収益を確保しつつ、開発事業・マネジメント事業・CRE事業の展開など、賃貸事業に近い領域で収益分野を拡げ、利益成長と収益の安定性の両面を具備した事業構造の強化を推進することとしております。

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

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社グループは、平成26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、永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、J-REITビジネスをはじめとした新しい事業領域の開拓などにより、規模と多様性を併せ持ったポートフォリオの充実をはかり、安定的な収益源を確保するとともに、企業価値の持続的向上をはかることができる体制の構築に取り組んでまいりました。その結果、平成27年度におきましては、1年前倒しで中期経営計画の利益目標を達成することが出来ました。

平成28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。

① 不動産賃貸事業の強化

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

建替に際してはオフィスのほか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事業収益の強化をはかっており、併せて、開発を前提とした物件の取得も継続的におこなっております。

また、当社は東京23区の駅近を中心とした好立地物件を多く所有していることから、当社はマーケットより常に低い空室率を維持しておりますが、ポートフォリオの拡大に合わせて、テナントリーシング力を更に強化し、不動産賃貸事業の底支えをはかっております。

② 新規業務分野開拓

新規取り組みとして、J-REITを中心としたアセットマネジメントビジネスや、ウェアハウジング機能の発揮及び富裕層向けビジネスとして物件売買にも取り組み、実績を積み重ねております。また、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業につきましては、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」（品川シーズンテラス）が平成27年2月に竣工致しました。更に、成長分野である観光事業では、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」につきましては、順調に営業をおこなっており、「箱根翠松園・熱海ふふ」など、外部からの旅館・ホテル物件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ール」、「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・環境ビジネスなどを検討し、取り組みをおこなって

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。

③ 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。

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

また、平成27年6月に公表されました「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」を制定致しました。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。

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

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、バランスのとれた経営を基に社会的ニーズに対応した価値創造を進めてまいります。

併せて、人材育成を軸として、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。

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,129	31,224
受取手形及び営業未収入金	4,383	3,870
商品	0	0
販売用不動産	37,124	86,587
仕掛販売用不動産	11,351	21,001
未成工事支出金	11	45
貯蔵品	36	38
営業投資有価証券	3,031	2,256
繰延税金資産	1,685	9,024
その他	6,438	6,215
貸倒引当金	△4	△4
流動資産合計	86,188	160,261
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	207,228	250,981
減価償却累計額	△55,489	△61,095
建物及び構築物 (純額)	151,738	189,885
機械装置及び運搬具	2,170	3,859
減価償却累計額	△673	△886
機械装置及び運搬具 (純額)	1,497	2,972
土地	386,015	580,352
建設仮勘定	13,773	2,517
その他	1,451	1,644
減価償却累計額	△777	△881
その他 (純額)	673	762
有形固定資産合計	553,698	776,490
無形固定資産		
のれん	773	4,942
借地権	11,092	21,758
その他	378	442
無形固定資産合計	12,243	27,143
投資その他の資産		
投資有価証券	109,231	114,362
差入保証金	7,509	7,165
繰延税金資産	711	724
退職給付に係る資産	8	12
その他	3,779	4,608
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	121,240	126,873
固定資産合計	687,182	930,507
繰延資産		
開業費	29	18
株式交付費	—	479
繰延資産合計	29	497
資産合計	773,401	1,091,266

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	29,000	105,000
1年内返済予定の長期借入金	121,559	135,687
短期社債	3,999	—
1年内償還予定の社債	12,000	100
未払費用	2,166	3,104
未払法人税等	5,033	933
前受金	3,946	4,959
繰延税金負債	12	—
賞与引当金	300	324
役員賞与引当金	128	145
その他	7,401	7,522
流動負債合計	185,549	257,778
固定負債		
社債	38,100	38,000
長期借入金	268,638	379,425
繰延税金負債	28,307	44,605
役員退職慰労引当金	53	64
退職給付に係る負債	1,121	1,075
長期預り保証金	44,165	51,036
その他	2,044	2,235
固定負債合計	382,429	516,442
負債合計	567,979	774,221
純資産の部		
株主資本		
資本金	22,290	62,641
資本剰余金	38,355	78,706
利益剰余金	114,314	140,214
自己株式	△191	△193
株主資本合計	174,767	281,368
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,549	31,708
繰延ヘッジ損益	△179	△73
為替換算調整勘定	1,321	—
退職給付に係る調整累計額	△121	△66
その他の包括利益累計額合計	27,569	31,568
少数株主持分	3,083	4,108
純資産合計	205,421	317,045
負債純資産合計	773,401	1,091,266

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
営業収益	212,791	169,956
営業原価	166,331	114,021
営業総利益	46,459	55,935
販売費及び一般管理費	10,426	13,932
営業利益	36,032	42,002
営業外収益		
受取利息	3	27
受取配当金	1,264	1,421
持分法による投資利益	1,203	999
賃貸解約関係収入	169	497
為替差益	0	1,712
その他	168	341
営業外収益合計	2,808	5,000
営業外費用		
支払利息	4,348	4,214
その他	178	253
営業外費用合計	4,526	4,468
経常利益	34,314	42,534
特別利益		
固定資産売却益	54	421
投資有価証券売却益	2	3,712
匿名組合等投資利益	168	3
受取補償金	937	—
段階取得に係る差益	684	—
その他	12	21
特別利益合計	1,859	4,159
特別損失		
固定資産売却損	32	46
固定資産除却損	762	351
建替関連損失	153	1,708
投資有価証券売却損	54	4
投資有価証券評価損	108	0
投資有価証券償還損	289	0
減損損失	587	—
貸倒引当金繰入額	0	0
その他	113	6
特別損失合計	2,101	2,118
税金等調整前当期純利益	34,072	44,575
法人税、住民税及び事業税	8,356	4,357
法人税等調整額	3,289	6,292
法人税等合計	11,645	10,649
少数株主損益調整前当期純利益	22,427	33,925
少数株主利益	74	296
当期純利益	22,352	33,628

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
少数株主損益調整前当期純利益	22,427	33,925
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,687	5,324
繰延ヘッジ損益	110	105
為替換算調整勘定	467	△1,319
退職給付に係る調整額	—	55
持分法適用会社に対する持分相当額	126	△167
その他の包括利益合計	8,392	3,998
包括利益	30,819	37,923
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	30,744	37,626
少数株主に係る包括利益	74	296

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	22,205	38,270	96,422	△189	156,708
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	22,205	38,270	96,422	△189	156,708
当期変動額					
新株の発行					—
新株の発行(新株予約権の行使)	84	84			169
剰余金の配当			△4,460		△4,460
当期純利益			22,352		22,352
自己株式の取得				△2	△2
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	84	85	17,892	△2	18,059
当期末残高	22,290	38,355	114,314	△191	174,767

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	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	18,736	△289	853	—	19,299	1,273	177,280
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	18,736	△289	853	—	19,299	1,273	177,280
当期変動額							
新株の発行							—
新株の発行(新株予約権の行使)							169
剰余金の配当							△4,460
当期純利益							22,352
自己株式の取得							△2
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)	7,813	110	468	△121	8,270	1,810	10,081
当期変動額合計	7,813	110	468	△121	8,270	1,810	28,140
当期末残高	26,549	△179	1,321	△121	27,569	3,083	205,421

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)

(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
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					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	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
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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
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	34,072	44,575
減価償却費	7,411	8,929
減損損失	587	—
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)	46	24
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	25	16
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△825	—
退職給付に係る資産負債の増減額	921	156
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	—	11
受取利息及び受取配当金	△1,267	△1,449
支払利息	4,348	4,214
持分法による投資損益 (△は益)	△1,203	△999
固定資産除却損	762	351
有形固定資産売却損益 (△は益)	△5	△343
無形固定資産売却損益 (△は益)	△15	△31
投資有価証券売却損益 (△は益)	51	△3,707
投資有価証券評価損益 (△は益)	108	0
投資有価証券償還損益 (△は益)	279	0
匿名組合等投資損益 (△は益)	△168	△3
受取補償金	△937	—
為替差損益 (△は益)	—	△1,712
段階取得に係る差損益 (△は益)	△684	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△377	1,422
たな卸資産の増減額 (△は増加)	53,878	△9,058
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△1,744	774
差入保証金の増減額 (△は増加)	△4,076	388
預り保証金の増減額 (△は減少)	1,075	4,619
その他の資産の増減額 (△は増加)	958	1,423
その他の負債の増減額 (△は減少)	△291	△1,015
小計	92,928	48,586
利息及び配当金の受取額	1,322	1,485
利息の支払額	△4,526	△4,387
補償金の受取額	937	—
法人税等の支払額	△6,539	△9,411
営業活動によるキャッシュ・フロー	84,123	36,272
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,000	△1,226
定期預金の払戻による収入	1,000	3,400
有形固定資産の取得による支出	△90,589	△164,060
有形固定資産の売却による収入	1,263	5,259
無形固定資産の取得による支出	△394	△4,064
無形固定資産の売却による収入	123	173
投資有価証券の取得による支出	△15,520	△24,744
投資有価証券の売却による収入	348	36,304
新規連結子会社の取得による支出	—	△135,374
新規連結子会社の取得による収入	652	—
貸付けによる支出	—	△308
貸付金の回収による収入	0	—
その他	20,299	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	△83,815	△284,580

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
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)	22,700	76,000
短期社債の純増減額 (△は減少)	△54,020	△4,026
長期借入れによる収入	98,000	249,000
長期借入金の返済による支出	△76,023	△124,084
社債の発行による収入	17,903	—
社債の償還による支出	—	△12,000
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	169	87
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△2	△1
配当金の支払額	△4,460	△7,802
少数株主からの払込みによる収入	—	889
少数株主への配当金の支払額	△73	△124
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,192	257,934
現金及び現金同等物に係る換算差額	28	242
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,528	9,868
現金及び現金同等物の期首残高	16,600	21,129
現金及び現金同等物の期末残高	21,129	30,997

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債券の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る資産が0百万円、退職給付に係る負債が114百万円減少し、利益剰余金が73百万円増加しております。また、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

なお、当連結会計年度の1株当たり純資産額、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に与える影響は軽微であります。

(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14年後、当連結会計年度は決算日から約13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、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。ヘッジの有効性の評価方法については、繰延ヘッジを採用しているものについては、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、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、有効性の評価を省略しております。

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26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	22,129	22,129	—
(2) 受取手形及び営業未収入金	4,383	4,383	—
(3) 投資有価証券	76,486	76,486	—
資産計	102,999	102,999	—
(1) 短期借入金	29,000	29,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	390,197	395,612	5,414
(3) 短期社債	3,999	3,999	—
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	50,100	50,808	708
負債計	473,297	479,420	6,123
デリバティブ取引(*)	(307)	(307)	—

(*)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) 短期社債	—	—	—
(4) 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。

(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) 短期借入金及び(3) 短期社債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(4) 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26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
営業投資有価証券 (*1)	3,031	2,256
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式 (*1)	13,264	10,042
その他有価証券		
非上場株式 (*1)	10,743	10,660
その他 (匿名組合出資・優先出資等) (*1)	8,736	4,709
差入保証金 (*2)	7,509	7,165
長期預り保証金 (*3)	44,165	51,036

(*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26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	22,129	—	—	—
受取手形及び営業未収 入金	3,705	678	—	—
合計	25,834	678	—	—

当連結会計年度（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	—

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26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	100	—	15,000	8,000	15,000
長期借入金	125,787	66,414	50,827	14,267	11,342
リース債務	1	0	—	—	—
合計	125,888	66,414	65,827	22,267	26,342

当連結会計年度（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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (平成26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	58,496	26,453	32,043
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	16,869	10,620	6,248
	小計	75,366	37,074	38,292
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	1,120	1,211	△91
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,120	1,211	△91
合計		76,486	38,285	38,201

当連結会計年度 (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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	3,257	3,788	△531
合計		83,072	38,570	44,501

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	36	2	—
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	36	2	—

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）

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			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	—	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	7,787	3,453	—
合計	8,482	3,699	—

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108百万円（その他有価証券の株式66百万円、その他41百万円）減損処理をおこなっております。

当連結会計年度において、有価証券について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26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	20,580	7,220	(注) 1 △307
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	151,923	105,229	(注) 2
合計			172,503	112,449	△307

(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。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、平成27年10月28日付で、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（以下、「SIA」といいます。）の株式を対象とした株式譲渡契約及び当社を吸収合併存続会社としSIAを吸収合併消滅会社とする吸収合併契約を締結し、平成27年11月30日に当該株式を取得するとともに、平成27年12月1日に合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
事業の内容 グループの子会社管理及び自己賃貸事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

当社グループは、平成26年度に更なる成長に向けて平成35年度までを展望した新長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」（以下、「新長期経営計画」といいます。）及び3ヶ年中期計画（2014-2016）（以下、「中期経営計画」といいます。）を策定いたしました。

新長期経営計画において「10年後のヒューリック」のめざす姿を定めており、それに向けた第1ステップと位置付けられる中期経営計画では、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るべく、好立地の新規物件への投資や立地の特性に適した既存物件の建替えによる安定的収益の確保、並びにJ-REITビジネスやCRE事業、3K事業として高齢者・観光・環境ビジネス等の新しい事業領域の開拓などに取り組んでまいりました。

平成27年4月8日には、中核事業である賃貸事業の強化と建替・開発の計画的遂行、並びにそれらを支える注力分野であるCRE事業、高齢者・観光・環境ビジネス等の新規業務分野開拓の積極的な推進のために、平成27年度から平成30年度までの4年間に総額7,000億円から8,000億円の投資を行う方針を決定し、同時に公募増資を実行いたしました。

本件株式取得はその投資計画の実行の一部であり、当社グループの注力する東京・駅近のオフィス・商業施設と、成長分野と位置付ける観光分野である東京ディズニーリゾートのホテルを主体とした物件を保有するSIAの株式取得は、当社グループの中核事業である不動産賃貸事業の拡大に大きく寄与すると同時に、当社グループの強みである選択と集中のポートフォリオ戦略の徹底がはかれるものと考えております。

また、当社とSIAは、平成27年12月1日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、SIAを吸収合併消滅会社とする吸収合併の方式により経営統合をおこないました。本件株式取引及び本件合併により、当社とSIAが保有する物件を一体化させることで、規模と多様性を併せ持った安定的なポートフォリオを構築すると共に、これらを一体的に管理・運用することによるコストシナジーを發揮しつつ、安定的な収益源の確保及び企業価値の継続的な向上に寄与していくものと考えております。

(3) 企業結合日

株式取得日 平成27年11月30日
合併の効力発生日 平成27年12月1日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得及び当社を吸収合併存続会社とし、SIAを吸収合併消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取引企業を決定するに至った主な根拠

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

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成27年12月1日から平成27年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	
現金による支出	66,773百万円
取得に直接要した費用	
新株予約権の取得費用等	2,191
取得原価	68,965

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

3,519百万円

(2) 発生原因

企業結合時の被取得企業の時価純資産が取得原価を下回ったためであります。

(3) 償却方法及び償却期間

主として20年の期間で均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	31,466百万円
固定資産	104,141
資産合計	135,608
流動負債	58,726
固定負債	11,436
負債合計	70,162

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

営業収益	4,140百万円
営業利益	1,714
経常利益	1,007
税金等調整前当期純利益	1,063

(概算額の算定方法)

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

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	437,016	507,078
期中増減額	70,062	223,275
期末残高	507,078	730,353
期末時価	660,321	942,871
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	35,685	43,550
期中増減額	7,864	8,394
期末残高	43,550	51,944
期末時価	39,725	59,415

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(91,120百万円)による増加であります。当連結会計年度の主な増加額は、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。
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26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
賃貸等不動産		
賃貸収益	37,688	43,228
賃貸費用	15,011	16,663
差額	22,676	26,564
その他損益(△は損失)	△1,286	△1,078
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	4,050	3,856
賃貸費用	2,218	2,075
差額	1,832	1,781
その他損益(△は損失)	△2	14

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

(セグメント情報等)

a. 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

前連結会計年度末において㈱アヴァンティスタッフの株式を追加取得し、連結の範囲に含めたことに伴い、報告セグメントを従来の「不動産事業」及び「保険事業」の2区分から「不動産事業」、「保険事業」及び「人材関連事業」の3区分に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。なお、決算短信においては、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の記載を省略しております。

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

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「会計方針の変更」に記載の通り、当連結会計年度より退職給付債務及び勤務費用の計算方法を変更したことに伴い、事業セグメントの退職給付債務及び勤務費用の計算方法を同様に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

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26年1月1日 至 平成26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	199,910	2,886	—	202,796	9,994	212,791	—	212,791
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	383	—	—	383	1,443	1,827	△1,827	—
計	200,293	2,886	—	203,180	11,438	214,618	△1,827	212,791
セグメント利益	38,519	747	—	39,266	696	39,962	△3,929	36,032
セグメント資産	656,003	3,539	4,509	664,051	6,714	670,766	102,634	773,401
その他の項目								
減価償却費	7,079	9	—	7,088	25	7,114	296	7,411
持分法適用会 社への投資額	8,741	—	—	8,741	4,302	13,044	—	13,044
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	91,529	12	—	91,542	135	91,677	718	92,396

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

2. 調整額の内容は以下の通りであります。

(1) セグメント利益の調整額△3,929百万円には、セグメント間取引消去77百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,007百万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102,634百万円には、セグメント間取引消去△2,544百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産105,179百万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。

b. 関連情報

前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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
ヒューリックリート投資法人	118,829	不動産事業
みずほフィナンシャルグループ	23,074	不動産事業

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)

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

c. 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26年1月1日 至 平成26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	587	—	—	—	—	587

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）

該当事項はありません。

d. 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26年1月1日 至 平成26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	277	145	—	—	—	423
当期末残高	316	456	0	—	—	773

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）

(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

e. 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26年1月1日 至 平成26年12月31日）

金額的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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
1株当たり純資産額	341.40円	474.90円
1株当たり当期純利益金額	37.72円	52.75円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	37.68円	52.71円

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

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	22,352	33,628
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	22,352	33,628
普通株式の期中平均株式数(千株)	592,505	637,474
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	715	463
(うち新株予約権(千株))	(715)	(463)
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。