



## 平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年1月30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) 吉留 学  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 広報・IR部長 (氏名) 伊藤 伸 TEL 03(5623)8100  
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月23日 配当支払開始予定日 平成30年3月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月19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29年12月期の連結業績（平成29年1月1日～平成29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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	289,618	34.2	64,249	20.3	61,870	20.2	42,402	21.5
28年12月期	215,780	26.9	53,377	27.0	51,432	20.9	34,897	3.7

(注) 包括利益 29年12月期 50,655百万円 (37.0%) 28年12月期 36,972百万円 (△2.5%)

	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	%	%	%
29年12月期	64.38	64.38	11.9	4.9	22.1
28年12月期	53.00	52.98	10.7	4.6	24.7

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 289百万円 28年12月期 844百万円

#### (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
29年12月期	1,352,137	378,855	27.7	570.02
28年12月期	1,133,994	341,087	29.7	511.68

(参考) 自己資本 29年12月期 375,405百万円 28年12月期 336,903百万円

#### (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
29年12月期	45,724	△189,088	148,483	27,991
28年12月期	108,407	△111,018	△5,715	22,671

### 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	%	%
28年12月期	—	8.00	—	9.00	17.00	11,246	32.0	3.4
29年12月期	—	9.00	—	12.00	21.00	13,898	32.6	3.8
30年12月期(予想)	—	11.50	—	12.00	23.50		33.2	

(注) 28年12月期期末配当金の内訳 普通配当 8円00銭 記念配当 1円00銭

### 3. 平成30年12月期の連結業績予想（平成30年1月1日～平成30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	72,000	12.0	68,500	10.7	46,500	9.6	70.60

(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 - 社（社名） - 、除外 - 社（社名） -
- (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： 無
  - 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

(3) 発行済株式数（普通株式）

	29年12月期	663,062,271株	28年12月期	662,914,071株
① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	29年12月期	4,485,413株	28年12月期	4,497,721株
② 期末自己株式数	29年12月期	658,547,027株	28年12月期	658,412,697株
③ 期中平均株式数				

（注）詳細は、添付資料19ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記（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29年12月期の個別業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期	253,639	42.4	59,715	37.2	58,103	38.2	40,115	52.8
28年12月期	178,003	33.1	43,505	10.4	42,032	6.1	26,252	△0.1

	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
29年12月期	60.69	60.69
28年12月期	39.72	39.71

(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
29年12月期	1,302,395	348,127	26.7	526.70
28年12月期	1,093,302	312,334	28.5	472.66

（参考）自己資本 29年12月期 348,127百万円 28年12月期 312,334百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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5ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。また、配当予想の前提となる条件及び配当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. 経営成績等の概況（5）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. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	4
(4) 今後の見通し .....	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(賃貸等不動産関係) .....	15
(セグメント情報) .....	16
(1株当たり情報) .....	19
(重要な後発事象) .....	19

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

#### ① 当期の概況

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の継続により景気は緩やかに回復しており、雇用・所得環境も改善傾向にあります。一方で北朝鮮などの地政学リスクや、米国の政権が掲げる政策動向の不確実性などの先行不透明感もあり、引き続き注視が必要な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、底固い需要を背景に、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年度を初年度とする中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして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。

#### 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、289,618百万円となり、対前期比で73,838百万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、64,249百万円となり、対前期比で10,872百万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、61,870百万円となり、対前期比で10,438百万円増加いたしました。これは、上記営業利益の増加に加え、持分法による投資利益の減少等により営業外収益が減少したこと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、42,402百万円となり、対前期比で7,504百万円増加いたしました。これは、上記経常利益の増加に加え、税金費用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。

(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230件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約108万㎡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ドビジネスの推進や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、ヒューリック調布（東京都調布市）が平成29年3月、ヒューリック蒲田ビル（東京都大田区）が平成29年7月に竣工いたしました。

そのほか、板橋富士ビル（平成30年2月竣工予定）、府中富士ビル（平成30年7月竣工予定）、目白富士ビル（平成30年10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、新たに成増富士ビル（平成32年4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、ヒューリック南青山ビル（東京都港区）、ヒューリック心斎橋ビル（大阪市中央区）、ヒューリックみなとみらい（底地）（横浜市中区）、心斎橋プラザビル本館（大阪市中央区）、心斎橋プラザビル新館（大阪市中央区）、心斎橋プラザビル東館（大阪市中央区）及びヒューリック京橋イーストビル（東京都中央区）などを取得したほか、Primegate飯田橋（東京都新宿区）及びヒューリック八丁堀第一ビル（東京都中央区）などを売却いたしました。

開発業務（固定資産）につきましては、（仮称）新宿3-17開発計画（東京都新宿区）、（仮称）銀座6丁目開発計画（東京都中央区）の開発用地を取得したほか、（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)、(仮称)築地三丁目開発計画(東京都中央区)及び(仮称)宇田川町3-2開発計画(東京都渋谷区)などが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)事業につきましては、(仮称)立誠小跡地開発計画(京都市中京区)について京都市と基本協定を締結いたしました。

販売用不動産につきましては、ヒューリック六本木三丁目ビル(東京都港区)が平成29年9月及びヒューリック渋谷公園通りビル(東京都渋谷区)が平成29年12月に竣工いたしました。

そのほか、西新宿大京ビル(東京都新宿区)、三菱重工横浜ビル(横浜市西区)、GINZA SIX(東京都中央区)及びリーフみなとみらい(横浜市西区)などを取得し、ヒューリック渋谷一丁目ビル(東京都渋谷区)、ヒューリック六本木三丁目ビル(東京都港区)、三菱重工横浜ビル(横浜市西区)、GINZA SIX(東京都中央区)、ヒューリック銀座花椿通ビル(東京都中央区)及びヒューリック渋谷公園通りビル(東京都渋谷区)(一部)などを売却しております。また、11月に運用を開始いたしましたヒューリックプライベートリート投資法人に対してスポンサーとして物件の売却をおこなっております。

販売用不動産に係る開発業務につきましては、(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)など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、販売用不動産の売却も順調に推移したことなどから、当連結会計年度の営業収益は259,175百万円(前年同期比75,735百万円、41.2%増)、営業利益は69,208百万円(前年同期比11,855百万円、20.6%増)となりました。

#### (保険事業)

保険事業におきましては、連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社が、国内・外資系の保険会社と代理店契約を結んでおり、法人から個人まで多彩な保険商品を販売しております。保険業界の事業環境は引き続き厳しい環境にありますが、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3,479百万円(前年同期比287百万円、9.0%増)、営業利益は1,077百万円(前年同期比179百万円、19.9%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18,724百万円(前年同期比△390百万円、2.0%減)、営業利益は335百万円(前年同期比△18百万円、5.1%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11,492百万円(前年同期比△1,065百万円、8.4%減)、営業利益は790百万円(前年同期比△121百万円、13.3%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、1,352,137百万円となり、対前期末比218,143百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、強固な貸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及び9月に新たに設立したヒューリックプライベート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	5,319百万円増加
②販売用不動産	47,947百万円増加 (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	17,168百万円減少 (開発用地の取得、開発計画の進行及び竣工)
④建物及び構築物	6,170百万円増加 (物件の取得、竣工、売却及び販売用不動産への振替)
⑤土地	154,411百万円増加 (物件の取得、売却及び販売用不動産への振替)
⑥建設仮勘定	2,506百万円増加 (建替及び開発計画の進行、物件の竣工)
⑦投資有価証券	14,910百万円増加 (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、973,281百万円となり、対前期末比180,375百万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776,697百万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12,035百万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、378,855百万円となり、対前期末比37,767百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、334,072百万円となり、対前期末比で30,549百万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、41,332百万円となり、対前期末比で7,952百万円増加いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が10,875百万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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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45,724百万円増加し、投資活動により189,088百万円減少し、財務活動において148,483百万円増加し、当連結会計年度末には27,991百万円となりました。

(単位：百万円)

	平成28年12月期	平成29年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	108,407	45,724
投資活動によるキャッシュ・フロー	△111,018	△189,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,715	148,483
現金及び現金同等物の期末残高	22,671	27,991

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45,724百万円の収入(前期比△62,683百万円)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61,148百万円、減価償却費が11,736百万円、たな卸資産の増加額が20,334百万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189,088百万円の支出(前期比△78,069百万円)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148,483百万円の収入(前期比154,198百万円)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、配当金の支払いがあったことによるものであります。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期
自己資本比率(%)	28.6	29.7	27.7
時価ベースの自己資本比率(%)	64.5	60.3	61.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	18.1	6.1	18.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	8.2	23.7	10.5

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。

(4) 今後の見通し

次期につきましては、経済環境は、政策の下支え等により概ね堅調な推移が期待されますが、北朝鮮などの地政学リスクや、米国政権が掲げる政策動向の不確実性などの先行不透明感もあり、引き続き注視が必要な状況となっております。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継続しているものの、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中期経営計画(2018-2020)に基づき、中核事業である不動産賃貸事業の強化、着実な建替及び開発事業の推進、不動産バリューアッドビジネスの推進、高齢者ビジネス・観光事業・環境事業の各分野におけるビジネスの深化、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30年12月期)の連結業績の見通し及び財政状態の見通しにつきましては、以下の通り計画しております。

・連結業績の見通し

連結業績予想 (単位：百万円)

	平成30年12月期
営業利益	72,000
経常利益	68,500
親会社株主に帰属する当期純利益	46,500

・財政状態の見通し

平成30年12月期におきましても、引き続き保有物件の建替、新規物件投資を計画的に推進するほか、新規開発にも注力して参ります。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。

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。

(5) 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30年3月23日開催予定の定時株主総会で、期末配当12円（中間配当9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29年7月28日 取締役会決議	5,956	9.0
平成30年3月23日 定時株主総会決議予定	7,941	12.0

また、平成30年12月期配当につきましては、上記方針に則り、年23.5円（中間配当11.5円、期末配当12.0円）の配当を見込んでおります。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,898	28,217
受取手形及び営業未収入金	4,297	5,244
商品	0	0
販売用不動産	63,510	111,458
仕掛販売用不動産	32,205	15,037
未成工事支出金	91	111
貯蔵品	39	44
営業投資有価証券	1,032	442
繰延税金資産	961	1,139
その他	2,975	3,221
貸倒引当金	△5	△1
流動資産合計	128,007	164,913
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	264,169	280,085
減価償却累計額	△70,404	△80,150
建物及び構築物 (純額)	193,765	199,935
機械装置及び運搬具	4,017	4,132
減価償却累計額	△1,163	△1,432
機械装置及び運搬具 (純額)	2,853	2,700
土地	638,078	792,489
建設仮勘定	6,503	9,010
その他	1,789	2,154
減価償却累計額	△1,030	△1,126
その他 (純額)	758	1,028
有形固定資産合計	841,959	1,005,164
無形固定資産		
のれん	4,088	4,055
借地権	21,510	21,994
その他	475	569
無形固定資産合計	26,074	26,619
投資その他の資産		
投資有価証券	121,136	136,047
差入保証金	9,367	13,257
繰延税金資産	755	818
退職給付に係る資産	37	66
その他	6,376	5,184
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	137,673	155,373
固定資産合計	1,005,707	1,187,157
繰延資産		
開業費	6	—
株式交付費	272	66
繰延資産合計	279	66
資産合計	1,133,994	1,352,137

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	28,000	30,066
1年内返済予定の長期借入金	85,544	69,957
短期社債	—	11,999
1年内償還予定の社債	—	15,000
未払費用	3,363	3,994
未払法人税等	6,904	15,667
前受金	5,395	5,655
賞与引当金	367	403
役員賞与引当金	164	196
その他	9,248	7,095
流動負債合計	138,987	160,036
固定負債		
社債	38,000	23,000
長期借入金	513,831	676,674
繰延税金負債	42,669	45,464
役員退職慰労引当金	71	91
株式給付引当金	454	741
退職給付に係る負債	1,092	1,265
長期預り保証金	55,332	64,039
その他	2,466	1,968
固定負債合計	653,919	813,245
負債合計	792,906	973,281
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	62,695	62,718
資本剰余金	78,760	78,783
利益剰余金	163,206	193,697
自己株式	△1,140	△1,126
株主資本合計	303,523	334,072
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,449	41,382
繰延ヘッジ損益	△50	△40
退職給付に係る調整累計額	△19	△9
その他の包括利益累計額合計	33,380	41,332
非支配株主持分	4,184	3,450
純資産合計	341,087	378,855
負債純資産合計	1,133,994	1,352,137

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
営業収益	215,780	289,618
営業原価	145,509	204,970
営業総利益	70,271	84,647
販売費及び一般管理費	16,893	20,398
営業利益	53,377	64,249
営業外収益		
受取利息	11	9
受取配当金	1,545	1,761
持分法による投資利益	844	289
賃貸解約関係収入	281	32
その他	250	317
営業外収益合計	2,933	2,411
営業外費用		
支払利息	4,516	4,468
その他	362	321
営業外費用合計	4,878	4,790
経常利益	51,432	61,870
特別利益		
固定資産売却益	247	211
投資有価証券売却益	837	0
匿名組合等投資利益	94	—
負ののれん発生益	—	24
その他	35	5
特別利益合計	1,215	241
特別損失		
固定資産売却損	0	1
固定資産除却損	1,578	370
建替関連損失	667	483
減損損失	193	11
その他	8	97
特別損失合計	2,448	963
税金等調整前当期純利益	50,199	61,148
法人税、住民税及び事業税	8,763	19,195
法人税等調整額	6,274	△748
法人税等合計	15,038	18,446
当期純利益	35,161	42,701
非支配株主に帰属する当期純利益	263	299
親会社株主に帰属する当期純利益	34,897	42,402

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	35,161	42,701
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,749	7,572
繰延ヘッジ損益	23	10
退職給付に係る調整額	78	△12
持分法適用会社に対する持分相当額	△39	382
その他の包括利益合計	1,811	7,953
包括利益	36,972	50,655
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	36,709	50,354
非支配株主に係る包括利益	263	300

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
当期変動額					
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	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
当期変動額						
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

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	62,695	78,760	163,206	△1,140	303,523
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	22	22			45
剰余金の配当			△11,911		△11,911
親会社株主に帰属する当期純利益			42,402		42,402
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分				13	13
連結範囲の変動			△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	22	22	30,490	13	30,549
当期末残高	62,718	78,783	193,697	△1,126	334,072

	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	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	33,449	△50	△19	33,380	4,184	341,087
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）						45
剰余金の配当						△11,911
親会社株主に帰属する当期純利益						42,402
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						13
連結範囲の変動						△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,932	10	9	7,952	△734	7,218
当期変動額合計	7,932	10	9	7,952	△734	37,767
当期末残高	41,382	△40	△9	41,332	3,450	378,855

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	50,199	61,148
減価償却費	11,299	11,736
減損損失	193	11
負ののれん発生益	—	△24
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△2
賞与引当金の増減額 (△は減少)	42	36
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	19	32
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	7	19
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	454	300
退職給付に係る資産負債の増減額	106	126
受取利息及び受取配当金	△1,556	△1,771
支払利息	4,516	4,468
持分法による投資損益 (△は益)	△844	△289
固定資産除却損	1,578	370
有形固定資産売却損益 (△は益)	△180	△209
無形固定資産売却損益 (△は益)	△66	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△837	△0
匿名組合等投資損益 (△は益)	△88	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△426	△946
たな卸資産の増減額 (△は増加)	39,974	△20,334
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	1,224	590
差入保証金の増減額 (△は増加)	△2,201	△3,889
預り保証金の増減額 (△は減少)	4,295	8,706
その他の資産の増減額 (△は増加)	1,326	△406
その他の負債の増減額 (△は減少)	4,398	△530
小計	113,434	59,140
利息及び配当金の受取額	1,662	1,866
利息の支払額	△4,566	△4,343
法人税等の還付額	1,127	—
法人税等の支払額	△3,250	△10,937
営業活動によるキャッシュ・フロー	108,407	45,724
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△106,729	△196,128
有形固定資産の売却による収入	1,679	11,458
無形固定資産の取得による支出	△2,427	△1,003
無形固定資産の売却による収入	408	—
投資有価証券の取得による支出	△5,396	△4,104
投資有価証券の売却による収入	888	1
新規連結子会社の取得による収入	—	0
貸付金の回収による収入	—	500
貸付けによる支出	△143	△125
その他	702	312
投資活動によるキャッシュ・フロー	△111,018	△189,088

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	△77,000	2,065
短期社債の純増減額 (△は減少)	△2	11,997
長期借入れによる収入	225,400	232,800
長期借入金の返済による支出	△141,137	△85,544
社債の償還による支出	△100	—
ストックオプションの行使による収入	108	45
自己株式の取得による支出	△947	△0
配当金の支払額	△11,904	△11,911
非支配株主からの払込みによる収入	—	100
非支配株主への配当金の支払額	△117	△130
その他	△14	△938
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,715	148,483
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△8,326	5,119
現金及び現金同等物の期首残高	30,997	22,671
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	200
現金及び現金同等物の期末残高	22,671	27,991

(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。

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	730,353	794,244
期中増減額	63,891	146,180
期末残高	794,244	940,425
期末時価	1,036,627	1,220,711
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	51,944	52,090
期中増減額	145	20,039
期末残高	52,090	72,130
期末時価	63,309	85,228

- (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(105,272百万円)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(196,422百万円)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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	53,945	58,243
賃貸費用	21,443	23,055
差額	32,502	35,188
その他損益(△は損失)	△1,905	△621
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	3,770	4,314
賃貸費用	2,046	2,523
差額	1,724	1,790
その他損益(△は損失)	0	△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、「特別損失」に計上している建替関連損失、固定資産除却損等であります。当連結会計年度は、「特別損失」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)

##### 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。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。

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。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	258,597	3,479	18,620	280,697	8,921	289,618	—	289,618
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	577	—	103	681	2,570	3,252	△3,252	—
計	259,175	3,479	18,724	281,378	11,492	292,871	△3,252	289,618
セグメント利益	69,208	1,077	335	70,621	790	71,411	△7,162	64,249
セグメント資産	1,205,526	5,031	5,247	1,215,806	13,868	1,229,674	122,463	1,352,137
その他の項目								
減価償却費	11,305	28	56	11,390	19	11,410	326	11,736
持分法適用会 社への投資額	6,198	—	—	6,198	10,881	17,079	—	17,079
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	197,017	41	167	197,226	1	197,227	1,033	198,260

(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△7,162百万円には、セグメント間取引消去△221百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,940百万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122,463百万円には、セグメント間取引消去△2,499百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産124,962百万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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	511.68円	570.02円
1株当たり当期純利益金額	53.00円	64.38円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	52.98円	64.38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、前連結会計年度667千株、当連結会計年度873千株であり、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、前連結会計年度882千株、当連結会計年度869千株であります。

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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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)	34,897	42,402
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)	34,897	42,402
普通株式の期中平均株式数 (千株)	658,412	658,547
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)	257	18
(うち新株予約権 (千株))	(257)	(18)
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。