

**【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31年3月18日
【事業年度】	第89期（自平成30年1月1日至平成30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85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
営業収益 (百万円)	212,791	169,956	215,780	289,618	287,513
経常利益 (百万円)	34,314	42,534	51,432	61,870	72,530
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	22,352	33,628	34,897	42,402	49,515
包括利益 (百万円)	30,819	37,923	36,972	50,655	41,165
純資産額 (百万円)	205,421	317,045	341,087	378,855	404,135
総資産額 (百万円)	773,401	1,091,266	1,133,994	1,352,137	1,526,423
1株当たり純資産額 (円)	341.40	474.90	511.68	570.02	608.49
1株当たり当期純利益金額 (円)	37.72	52.75	53.00	64.38	75.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	37.68	52.71	52.98	64.38	-
自己資本比率 (%)	26.1	28.6	29.7	27.7	26.2
自己資本利益率 (%)	11.8	13.0	10.7	11.9	12.7
株価収益率 (倍)	32.1	20.2	19.6	19.6	13.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	84,123	36,272	108,407	45,724	130,973
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	83,815	284,580	111,018	189,088	258,127
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,192	257,934	5,715	148,483	131,010
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	21,129	30,997	22,671	27,991	31,847
従業員数 (外、平均臨時従業員数) (人)	753 (187)	784 (191)	836 (183)	862 (172)	936 (177)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 第89期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月		平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
営業収益	(百万円)	191,600	133,713	178,003	253,639	250,796
経常利益	(百万円)	31,856	39,589	42,032	58,103	72,143
当期純利益	(百万円)	19,182	26,292	26,252	40,115	51,042
資本金	(百万円)	22,290	62,641	62,695	62,718	62,718
発行済株式総数	(株)	596,279,271	662,561,871	662,914,071	663,062,271	663,062,271
純資産額	(百万円)	192,435	297,032	312,334	348,127	374,549
総資産額	(百万円)	744,605	1,051,698	1,093,302	1,302,395	1,463,700
1株当たり純資産額	(円)	323.39	449.14	472.66	526.70	566.67
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	10.50 (3.50)	15.50 (5.50)	17.00 (8.00)	21.00 (9.00)	25.50 (11.50)
1株当たり当期純利益金額	(円)	32.24	41.09	39.72	60.69	77.22
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	32.20	41.06	39.71	60.69	-
自己資本比率	(%)	25.8	28.2	28.5	26.7	25.5
自己資本利益率	(%)	10.5	10.7	8.6	12.1	14.1
株価収益率	(倍)	37.5	26.0	26.1	20.8	12.7
配当性向	(%)	32.5	37.7	42.7	34.6	33.0
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	116 (33)	128 (35)	149 (36)	156 (36)	166 (41)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第89期の1株当たり配当額25.5円のうち、期末配当14.0円については、平成31年3月26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。

4. 第89期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

## 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(ヒューリック蒲田ビル)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(株)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(株)設立(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(株)設立(現連結子会社)
平成27年12月	(株)シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと合併
平成28年11月	ヒューリックプライベートリートマネジメント(株)設立(現連結子会社)
平成29年 8月	ヒューリックプロパティソリューション(株)設立(現連結子会社)
平成29年 9月	ヒューリックプライベートリート投資法人設立
平成29年11月	ヒューリックアグリ(株)を子会社化(現連結子会社)
平成30年 7月	ヒューリックふふ(株)を子会社化(現連結子会社)
平成30年 9月	(株)ポルテ金沢、(株)モスを子会社化(現連結子会社)
平成30年10月	「HULIC SQUARE TOKYO」竣工

### 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21社（連結子会社19社、非連結子会社2社）及び関連会社12社（持分法適用関連会社6社、持分法非適用関連会社6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・販売をおこなう不動産投資業務、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240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119万㎡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。

##### 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、ヒューリックスクエア東京、ヒューリック築地三丁目ビル、ヒューリック目白、ヒューリック板橋、ヒューリック府中ビル、ふふ河口湖などが竣工しております。

そのほか現在、(仮称)宇田川町32開発計画、成増富士ビル、王子富士ビル等の各開発・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）事業では、大阪市主催「もと扇町庁舎用地及びもと扇町庁舎南側用地売却に関する開発事業者募集プロポーザル」の事業予定者に決定したほか、京都市主催の（仮称）立誠小跡地開発計画、東京都・墨田区主催の（仮称）両国リバーセンター開発計画などに取り組んでおり、いずれの事業も順調に進んでおります。

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。

また、当社の連結子会社ヒューリックプライベートリートマネジメント株式会社は、平成29年11月に運用を開始したヒューリックプライベート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・販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連結子会社1社と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。

当社の連結子会社ヒューリックプロパティソリューション株式会社は不動産バリューアッドビジネスに伴う建築工事の企画、設計、査定、管理及びコンサルティング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17社及び生命保険会社22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ホテルマネジメント株式会社は、「THE GATE HOTEL 東京 by HULIC」の運営を開始したほか、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の運営を順調におこなっております。加えて、当社の連結子会社ヒューリックふふ株式会社は高級温泉旅館の運営をおこなっており、ほか1社の連結子会社もホテルの運営をおこなっております。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。また、当社は連結子会社ヒューリックアグリ株式会社を経由して、ベトナムで農業生産をおこなっている外国法人PAN-SALADBOWL Joint Stock Companyに出資をおこない、アグリ事業を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 ]

		ヒューリック(株)			
		連結子会社	持分法適用関連会社		
ヒューリックグループ	不動産事業	不動産賃貸	・仙台一番町開発特定目的会社 ・東池袋合同会社 ・神楽プロパティ合同会社 ・新宿三丁目プロパティ合同会社		
		不動産開発			
		アセットマネジメント	・ヒューリックリートマネジメント㈱ ・ヒューリックプライベートリートマネジメント㈱		
		その他	・ヒューリックビルマネジメント㈱ ・ヒューリックプロパティソリューション㈱ ・㈱ホルテ金沢 ・スマート・ライフ・マネジメント㈱	・平和管財㈱ ・東京不動産管理㈱	
	保険事業	生損保代理店等	・ヒューリック保険サービス㈱		
	人材関連事業	人材派遣・人材紹介等	・㈱アヴァンティスタッフ		
	その他	建築工事請負、設計・工事監理、ホテル運営等	・ヒューリックビルド㈱ ・ヒューリックホテルマネジメント㈱ ・ヒューリックオフィスサービス㈱ ・ヒューリックアグリ㈱ ・㈱モス ・ヒューリックふふ㈱	・㈱アグリサイト ・アグリビジョン㈱ ・日本ビューホテル㈱ ・ヤマトクレジットファイナンス㈱	
		全社	経理・人事総務・システム業務等の受託	・ヒューリックプロサーブ㈱	

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。 役員の兼任3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。
ヒューリックプライベ ートルリートマネジメント(株)	東京都中央区	100	不動産事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリックプロパティ ソリューション(株)	東京都中央区	50	不動産事業	100.0	当社所有物件における建築工事の 企画等を委託。 当社から事務所を賃借。 役員の兼任3名。
(株)ポルテ金沢	石川県金沢市	200	不動産事業	53.0	当社所有ビルの管理業務委託。 役員の兼任1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。
仙台一番町開発特定目的 会社	東京都千代田区	1,000	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	3,787	不動産事業		当社の匿名組合出資金額 3,393百万円
神南プロパティ合同会社 (注)2	東京都千代田区	4,730	不動産事業		当社の匿名組合出資金額 4,630百万円
新宿三丁目プロパティ合 同会社 (注)2、3	東京都港区	17,970	不動産事業		当社の匿名組合出資金額 17,970百万円
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。
(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。
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。
ヒューリックホテルマネ ジメント(株)	東京都中央区	800	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。
ヒューリックアグリ(株) (注)4	東京都中央区	335	その他	89.3	役員の兼任1名。
(株)モス	石川県金沢市	1,960	その他	88.0	当社からホテルを賃借。 役員の兼任1名。
ヒューリックふいふ(株) (注)5	東京都中央区	750	その他	86.6	当社から旅館を賃借。 資金の貸付。 役員の兼任2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。

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
(持分法適用関連会社) 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。
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。
(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。
アグリビジョン(株)	山梨県北杜市	140	その他	49.0	役員の兼任1名。
日本ビューホテル(株) (注)6	東京都台東区	2,794	その他	26.8	役員の兼任1名。
ヤマトクレジットファイ ナンス(株)	東京都豊島区	500	その他	25.0	

- (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. 特定子会社に該当しております。  
 4. 平成30年7月4日付で、(株)サラダボウルインターナショナルは、ヒューリックアグリ(株)に商号変更しております。  
 5. 平成30年7月2日付で、(株)KHリゾートマネジメントは、ヒューリックふふ(株)に商号変更しております。  
 6. 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30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	248( 25)
保険事業	193( 11)
人材関連事業	255( 70)
報告セグメント計	696( 106)
その他	172( 34)
全社(共通)	68( 37)
合計	936( 177)

- (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30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)
166( 41)	39歳10ヶ月	5年2ヶ月	16,360,666

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	139( 12)
保険事業	- ( - )
人材関連事業	- ( - )
報告セグメント計	139( 12)
その他	- ( - )
全社(共通)	27( 29)
合計	166( 41)

- (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きませんが、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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

#### (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度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。

#### 目標とする経営指標

当社グループは、不動産賃貸事業での安定収益を確保しつつ、開発事業・バリューアッド事業・アセットマネジメント事業の展開などにより、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等の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。

#### (2) 経営環境

我が国経済は緩やかに回復しており、雇用環境などの改善や企業の投資意欲の高まりが見られています。一方で、米中間の貿易摩擦などの景気後退につながるリスク要因もあり、引き続き楽観視は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、底堅い需要を背景に、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。

#### (3) 対処すべき課題

当社グループは、平成30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、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・開発、不動産バリューアッド事業の軌道化による資産回転型ビジネスの確立などにより、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に向けた体制の構築に取り組んでまいりました。

平成31年度におきましても、引き続き『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、開発事業及び新たな事業への取り組みを強化し、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す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30年12月期末時点での総借入は8,721億円となっております（うち237億円はノンリコースローン）。

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

このようにして当社グループは、負債水準を適切にコントロールしつつ、高い利益率に支えられた安定的な収益を挙げる事業構造を確立しておりますが、更なる成長の実現に向けて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の建替により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。

また、引き続き都市型中規模商業ビル「&New」シリーズを中心とした開発事業への取り組みを推進しており、開発物件の供給強化をはかってまいります。

当社グループの所有物件は、駅近の好立地のビルが大宗を占めており、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・開発物件につきましては、今期は11物件が竣工し、来期についても6物件が竣工する計画となっており、更なる営業収益の増強をはかることが可能となっております。

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

新規の取り組みとしては、高付加価値を創出して収益化する不動産バリューアドビジネスを推進しており、着実に実績を積み重ねております。3Kビジネス（高齢者・観光・環境ビジネス）の一つとして取り組んでいる観光ビジネスにおきましては、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」の営業に加えて、「THE GATE HOTEL 東京 by HULIC」の営業も開始し、高級温泉旅館の開発にも引き続き積極的に取り組んでおります。また、高齢者ビジネスにつきましても、多数の老人ホーム施設を所有しているほか、シニアエグゼクティブ向けの会員制事業を開始いたしました。更に、公募REIT及び私募REITの運用を順調におこなっております。新たな事業分野の開拓としては、将来的に成長が見込めるアグリ事業に取り組んでおります。

今後も、高齢者・観光・環境ビジネスを深化するとともに、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、新しい成長分野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。

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实践すべく、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、日本将棋連盟及び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、健康経営・働き方改革等の取り組み、女性活躍推進法に基づく行動計画策定など、女性や高齢者も持てる能力を發揮できる職場とし、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。

## 2【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が、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及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に対する出資等にあたっては、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30年12月期末現在で975,227百万円の有利子負債残高を有しております。また、今後も既存不動産の建替等をおこなうにあたっては、借入等にて資金手当てをおこなうことも予定していることから、有利子負債残高は今後の事業拡大にあたって更に増加する可能性があります。これに対しては、外部格付けを取得し、その維持・向上をはかることにより財務統制をおこなっております。

しかしながら、金融環境の変化等の状況によっては、当社グループが望む条件での資金調達が十分におこなえず、今後の当社グループの事業計画等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、既存の長期借入金については、約86%を固定金利としており、大半の借入金については将来の金利変動リスクをヘッジする施策を講じております。しかしながら、将来において金利が急速かつ大幅に上昇した場合、また、固定金利借入の借り換え時の金利情勢によっては、資金調達コストの増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 《有利子負債残高の推移》

	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期	平成29年 12月期	平成30年 12月期
有利子負債残高（百万円）	473,299	658,214	665,375	826,697	975,227
総資産（百万円）	773,401	1,091,266	1,133,994	1,352,137	1,526,423
有利子負債比率（％）	61.1	60.3	58.6	61.1	63.8

## 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5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30年12月期末現在で124,694百万円（うち、上場株式66,994百万円（総資産の4.3%））となっております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時の資金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26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期	平成29年 12月期	平成30年 12月期
投資有価証券（百万円）	109,231	114,362	121,136	136,047	124,694
（うち、上場株式）（百万円）	59,617	67,645	67,020	80,771	66,994
（うち、その他）（百万円）	49,614	46,717	54,116	55,276	57,699
その他有価証券評価差額金 （百万円）	26,549	31,708	33,449	41,382	32,671

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、情報取扱規程を始めとする情報関連諸規程により、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の子会社または関連会社に該当したことはなく、平成30年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は6%（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ありません。

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30年12月期において昨年対比1.1%減少しておりますが、8.1%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26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期	平成29年 12月期	平成30年 12月期
総営業収益（百万円）	212,791	169,956	215,780	289,618	287,513
うち、みずほFG（百万円）	23,074	31,816	28,342	26,902	23,510
みずほFG比率（%）	10.8	18.7	13.1	9.2	8.1

	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期	平成29年 12月期	平成30年 12月期
不動産事業営業収益 （百万円）	200,293	138,064	183,439	259,175	257,070
うち、みずほFG（百万円）	16,906	16,907	16,335	16,105	15,915
みずほFG比率（%）	8.4	12.2	8.9	6.2	6.1

(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26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期	平成29年 12月期	平成30年 12月期
借入総額(百万円)	419,197	620,113	627,375	776,697	872,145
うち、みずほF G(百万円)	156,213	229,269	223,305	273,010	306,880
みずほF G比率(%)	37.2	36.9	35.5	35.1	35.1

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30年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者28名のうち10名、当社の全従業員166名のうち19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。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次の通りであります。

#### 財政状態及び経営成績の状況

我が国経済は緩やかに回復しており、雇用環境などの改善や企業の投資意欲の高まりが見られています。一方で、米中間の貿易摩擦などの景気後退につながるリスク要因もあり、引き続き楽観視は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、底堅い需要を背景に、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30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。

その結果、当連結会計年度の業績は、営業収益は287,513百万円（前期比 2,105百万円、0.7%減）、営業利益75,564百万円（前期比11,314百万円、17.6%増）、経常利益72,530百万円（前期比10,660百万円、17.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益49,515百万円（前期比7,113百万円、16.7%増）となりました。

財政状態については、当連結会計年度末の資産合計は、1,526,423百万円（前期末比174,285百万円、12.8%増）、負債合計は、1,122,287百万円（前期末比149,005百万円、15.3%増）、純資産合計は、404,135百万円（前期末比25,279百万円、6.6%増）となりました。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

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

（不動産事業）

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約240件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約119万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、立地を厳選した新規物件取得や建替の推進、開発物件の組み入れを継続すると共に、アセットマネジメントの強化により、更なる不動産価値の向上に取り組んでおります。また、高付加価値を創出して収益化する不動産バリュー アド事業の軌道化へ向けての取り組みも強化しております。

当連結会計年度における建替の状況につきましては、ヒューリック板橋（東京都板橋区）が平成30年2月、ヒューリック府中ビル（東京都府中市）が平成30年7月、ヒューリック目白（東京都豊島区）が平成30年10月及びヒューリックレジデンス新御茶ノ水（東京都千代田区）が平成30年12月に竣工いたしました。

そのほか、王子富士ビル（平成32年1月竣工予定）及び成増富士ビル（平成32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、新たにヒューリック福岡ビル（平成36年12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、新日本実業銀座6丁目ビル（東京都中央区）、ヒューリック葛西臨海ビル（東京都江戸川区）、新宿武蔵野ビル（東京都新宿区）、WeWork Shibashi（東京都港区）、イトーヨーカドー川崎店（川崎市川崎区）、ラウンドワン吉祥寺店（東京都武蔵野市）、ポルテ金沢（石川県金沢市）、イトーヨーカドー鶴見店（横浜市鶴見区）、MASUNO SQUARE（東京都千代田区）、赤坂スターゲートプラザ（東京都港区）及び住友商事千里ビル（大阪府豊中市）などを取得いたしました。

開発事業（固定資産）につきましては、ヒューリックスクエア東京（東京都千代田区）（一部は販売用）が平成30年10月及びヒューリック築地三丁目ビル（東京都中央区）が平成30年11月に竣工いたしました。

そのほか、（仮称）赤坂二丁目開発計画（東京都港区）、（仮称）銀座8丁目開発計画（東京都中央区）などの開発用地を取得したほか、（仮称）宇田川町32開発計画（東京都渋谷区）、（仮称）新宿3-17開発計画（東京都新宿区）及び（仮称）銀座6丁目開発計画（東京都中央区）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、大阪市主催の土地売却プロポーザルで事業予定者として選定され、（仮称）扇町医誠会病院開発計画（大阪市北区）の推進に着手したほか、（仮称）立誠小跡地開発計画（京都市中京区）など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、ヒューリックスクエア東京（東京都千代田区）が平成30年10月に竣工いたしました。

そのほか、リーフみなとみらい（横浜市西区）（一部）及びリバーサイド品川港南ビル（東京都品川区）などを取得し、ヒューリック銀座7丁目ビル（東京都中央区）（一部）、ヒューリック神宮前五丁目ビル（東京都渋谷区）、ヒューリック志村坂上（東京都板橋区）、東池袋セントラルプレイス（東京都豊島区）、ふれあ

い横浜メディカルセンター（横浜市中区）、品川シーズンテラス（東京都港区）（一部）、ヒューリック神谷町ビル（東京都港区）、ヒューリック日本橋室町ビル（東京都中央区）、浅草橋ホテル（東京都台東区）及びヒューリック豊洲プライムスクエア（東京都江東区）（一部）などを売却しております。

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、営業収益は257,070百万円(前期比 2,104百万円、0.8%減)、営業利益は81,065百万円(前期比11,857百万円、17.1%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4,056百万円(前期比577百万円、16.6%増)、営業利益は1,596百万円(前期比518百万円、48.1%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18,094百万円(前期比 630百万円、3.3%減)、営業利益は360百万円(前期比24百万円、7.2%増)となりました。

#### （その他）

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、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ホテルマネジメント株式会社及びヒューリックふふ株式会社等がホテル、高級温泉旅館の運営をおこなっているとともに、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12,927百万円(前期比1,434百万円、12.4%増)、営業利益は356百万円(前期比 433百万円、54.8%減)となりました。

#### 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130,973百万円増加し、投資活動により258,127百万円減少し、財務活動において131,010百万円増加し、当連結会計年度末には31,847百万円となりました。

(単位：百万円)

	平成29年12月期	平成30年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,724	130,973
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,088	258,127
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,483	131,010
現金及び現金同等物の期末残高	27,991	31,847

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130,973百万円の収入(前期比85,248百万円)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72,018百万円、減価償却費が11,942百万円、たな卸資産の減少額が62,399百万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258,127百万円の支出(前期比 69,039百万円)となりました。これは主に、賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、開発・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131,010百万円の収入(前期比 17,472百万円)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。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

該当事項はありません。

c. 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30年1月1日 至 平成30年12月31日)	前期比(%)
不動産事業 (百万円)	257,070	0.8
保険事業 (百万円)	4,056	16.6
人材関連事業 (百万円)	18,094	3.3
その他 (百万円)	12,927	12.4
調整額 (百万円)	4,635	-
合計 (百万円)	287,513	0.7

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	34,934	12.0	51,334	17.8
合同会社YMMインベストメント	31,387	10.8	-	-

4. 販売実績が総販売実績の100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次の通りであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、当社の連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「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 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」に記載の通りであります。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断をおこなっておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、287,513百万円となり、対前期比で2,105百万円減少いたしました。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があった一方で、前連結会計年度において、大型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、75,564百万円となり、対前期比で11,314百万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総利益が増加したこと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、72,530百万円となり、対前期比で10,660百万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、支払利息の増加等により営業外費用が増加したことによるものであります。

(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、49,515百万円となり、対前期比で7,113百万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、税金費用が増加したことによるものであります。

b. 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、1,526,423百万円となり、対前期末比174,285百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、新規物件取得及び開発・建替の推進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いくほか、不動産バリューアッド事業の軌道化にも取り組んでおります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	4,169百万円増加
・販売用不動産	32,443百万円増加(固定資産からの振替、物件の取得、竣工及び売却)
・仕掛販売用不動産	10,335百万円減少(開発計画の進行及び竣工)
・建物及び構築物	20,448百万円増加(物件の取得、竣工、売却及び販売用不動産への振替)
・土地	141,870百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替)
・建設仮勘定	5,421百万円減少(建替及び開発計画の進行、物件の竣工)
・投資有価証券	11,353百万円減少(投資有価証券の取得及び有価証券の含み益の減少等)

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、1,122,287百万円となり、対前期末比149,005百万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872,145百万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23,725百万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、404,135百万円となり、対前期末比25,279百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、368,034百万円となり、対前期末比で33,962百万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、32,703百万円となり、対前期末比で8,629百万円減少いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が12,996百万円減少したことによるその他有価証券評価差額金の減少によるものであります。

c. 経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 2. 事業等のリスク」に記載の通りであります。

d. 資本の財源及び資金の流動性

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）等の発行によって調達する方針としており、当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 3. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（1）経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

当社グループの今後の資金需要は、主に不動産事業に係る設備投資であり、「第3 設備の状況 3. 設備の新設、除却等の計画」に記載しております。

e. 経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については以下の通りであります。

	平成32年度 中計目標	平成30年度 実績
経常利益	850億円	725億円
有利子負債 / EBITDA 倍率	12倍以内	10.0倍
ネットD / E レシオ	3.0倍以内	1.9倍
ROE	10%以上	12.7%
連結配当性向	親会社株主に帰属する 当期純利益の1/3程度	33.9%

平成30年実施のハイブリッドファイナンス1,500億円のうち、50%(750億円)をみなし資本として算出。

f. セグメントごとの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

セグメントごとの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、「第2 事業の状況 3. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（1）経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載の通りであります。

#### 4【経営上の重要な契約等】

当社は、平成30年12月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフの株式を全株譲渡することを決議し、平成30年12月21日に株式譲渡契約を締結いたしました。

詳細は、「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」の(重要な後発事象)をご参照ください。

#### 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 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256,037百万円であります。

不動産事業において、賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、新規物件取得及び開発・建替の推進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㈱	ヒューリック田町ビル (東京都港区)(注)1	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階 土地面積 430.33㎡ 建物面積 3,445.40㎡
	(仮称)赤坂二丁目開発計画 (東京都港区)(注)2	その他	土地面積 963.53㎡
	ヒューリック板橋 (東京都板橋区)(注)3	オフィス	鉄骨造 地上11階 地下1階 建物面積 6,793.21㎡
	新日本実業銀座6丁目ビル (東京都中央区)(注)1	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下4階 土地面積 303.42㎡ 建物面積 2,906.65㎡
	ヒューリック葛西臨海ビル (東京都江戸川区)(注)4	その他	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階他 土地面積 19,515.34㎡ 建物面積 39,220.76㎡
	CR-VITE (東京都渋谷区)(注)1	商業施設	鉄骨造 地上11階 土地面積 259.31㎡ 建物面積 1,999.85㎡
	ヒューリック府中ビル (東京都府中市)(注)3	オフィス	鉄骨造 地上7階 地下1階 建物面積 3,906.17㎡
	WeWork Shimbashi (東京都港区)(注)4	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 土地面積 613.14㎡ 建物面積 3,687.06㎡
	イトーヨーカドー川崎店 (川崎市川崎区)(注)4	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上6階他 土地面積 50,764.21㎡ 建物面積 69,118.01㎡
	ふふ河口湖 (山梨県南都留郡)(注)3	ホテル旅館	鉄骨造 地上2階他 建物面積 4,669.52㎡
	Bleu Cinq Point (東京都港区)(注)5	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 562.17㎡ 建物面積 1,096.96㎡
	ラウンドワン吉祥寺店 (東京都武蔵野市)(注)6	商業施設	鉄骨造 地上3階 地下3階 土地面積 [1,711.82㎡] 建物面積 6,648.80㎡
	(仮称)銀座8丁目開発計画 (東京都中央区)(注)7	その他	土地面積 251.98㎡
	ポルテ金沢 (石川県金沢市)(注)8	ホテル旅館	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 地下2階 土地面積 5,115.67㎡ 建物面積 49,486.13㎡

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック株	E D G E 渋谷2丁目 (東京都渋谷区)(注)4	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階 土地面積 516.91㎡ 建物面積 2,547.87㎡
	ヒューリックスクエア東京 (東京都千代田区)(注)9	ホテル旅館	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階 地下2階 建物面積 7,891.28㎡
	イトーヨーカドー鶴見店 (横浜市鶴見区)(注)4	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上5階 地下1階 土地面積 14,113.41㎡ 建物面積 34,606.72㎡
	M A S U n o S Q U A R E (東京都千代田区)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上10階 地下1階 土地面積 421.37㎡ 建物面積 3,511.37㎡
	ヒューリック目白 (東京都豊島区)(注)3	商業施設	鉄筋コンクリート造 地上9階 建物面積 5,538.48㎡
	(仮称)扇町医誠会病院開発計画 (大阪市北区)(注)10	その他	土地面積 8,695.94㎡
	赤坂スターゲートプラザ (東京都港区)(注)4	オフィス	鉄骨造 地上16階 地下2階 土地面積 1,893.72㎡ 建物面積 17,947.37㎡
	ヒューリック築地三丁目ビル (東京都中央区)(注)3	ホテル旅館	鉄筋コンクリート造 地上11階 建物面積 4,740.31㎡
	ヒューリックレジデンス新御茶ノ水 (東京都千代田区)(注)3	住居	鉄筋コンクリート造 地上14階 建物面積 3,696.68㎡
	住友商事千里ビル (大阪府豊中市)(注)5	オフィス	鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階他 土地面積 11,255.37㎡ 建物面積 70,627.34㎡
新宿三丁目プロパ ティ合同会社	新宿武蔵野ビル (東京都新宿区)(注)11	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下4階 土地面積 1,182.35㎡ [ 45.01㎡ ] 建物面積 10,909.07㎡

- (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開発用の土地を取得いたしました。  
 3. 建替、開発物件の完成によるものであります。  
 4. 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。  
 5. 連結子会社以外から建物及び土地の一部を信託受益権で取得いたしました。  
 6. 連結子会社以外から建物及び土地を取得いたしました。なお、土地面積の[ ]書きは、借地面積であります。  
 7. 連結子会社以外から開発用の土地を信託受益権で取得いたしました。  
 8. 連結子会社以外から建物及び土地の一部を取得いたしました。  
 9. 建替、開発物件の完成によるものであります。一部は販売用不動産としており、固定資産に係る建物面積を表記しております。  
 10. 連結子会社以外から土地の一部を取得いたしました。  
 11. 連結子会社以外から建物及び土地を信託受益権の一部を取得いたしました。なお、土地面積の[ ]書きは、外数で借地面積を表記しております。

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

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積
ヒューリック(株)	ヒューリック豊洲プライムスクエア (東京都江東区)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上12階 土地面積 5,127.54㎡ 建物面積 21,241.63㎡
	ヒューリック神谷町ビル (東京都港区)(注)2	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階 土地面積 2,166.33㎡ 建物面積 12,223.78㎡
	品川シーズンテラス (東京都港区)(注)3	オフィス	鉄骨造 地上32階 地下1階 土地面積 49,547.86㎡ [ 11,130.61㎡ ] 建物面積 206,025.07㎡
	ヒューリック日本橋室町ビル (東京都中央区)(注)4	オフィス	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階 土地面積 [ 480.28㎡ ] 建物面積 4,117.31㎡
	大崎CNビル (東京都品川区)(注)2	オフィス	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 土地面積 1,256.73㎡ 建物面積 4,920.02㎡
	ヒューリック志村坂上 (東京都板橋区)	商業施設	鉄骨造 地上4階 地下1階 土地面積 4,356.70㎡ 建物面積 14,447.43㎡
	ヒューリック神宮前五丁目ビル (東京都渋谷区)	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㎡
	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	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上18階 地下1階 土地面積 2,383.09㎡ 建物面積 16,505.97㎡
	ヒューリックコート元代々木 (東京都渋谷区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階 土地面積 4,220.01㎡ 建物面積 6,039.69㎡
	ヒューリックコート雪が谷 (東京都大田区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上5階 土地面積 3,873.65㎡ 建物面積 7,018.85㎡

- (注) 1. 一部を引き続き固定資産として所有しており、土地面積及び建物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. 共同所有ビルであり、当社持分面積を表記しております。
3. 一部を引き続き固定資産として所有しており、区分所有及び共同所有建物のため、土地面積及び建物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。
4. 土地面積の[ ]書きは、借地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30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	
赤坂スターゲートプラザ (東京都港区)	オフィス	地上16階 地下2階	鉄骨造	平成23年 2月	1,893.72	17,947.37	36,995	3,156	24	40,176	-
住友商事千里ビル (大阪府豊中市)	オフィス	地上9階 地下1階 他*10	鉄筋コンクリート造	昭和48年 2月	11,255.37 *4	70,627.34 *5	28,517	9,149	-	37,666	-
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	5,127.53 *3	21,241.63 *3	17,746	4,643	26	22,415	-
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	2,048	3	19,566	-
ヒューリック南青山ビル (東京都港区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成26年 4月	1,038.15	7,483.47	15,988	1,777	46	17,811	-
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	3,151.24	30,353.34	15,774	1,305	3	17,083	-
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	3,740	0	15,318	-
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	551	1	14,727	-
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	9,502.66 *3	10,004	3,336	65	13,405	-
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	3,487	3	11,657	-
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	4,266	-	10,668	-
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	3,623	23	10,387	-
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	896	9	10,086	-
新日本実業銀座6丁目ビル (東京都中央区)	オフィス	地上9階 地下4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和36年 2月	303.42	2,906.65	9,866	24	-	9,890	-
ヒューリック心齋橋ビル (大阪市中央区)	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55年 10月	1,893.62	16,658.72	8,409	927	0	9,337	-
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	2,632	1	8,623	-

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	670	0	8,171	-
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	4,291	3,760	40	8,092	-
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	450	5	8,036	-
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	1,904	6	7,156	-
WeWork Shimabashi (東京都港区)	オフィス	地上9階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成9年 7月	613.14	3,687.06	6,482	521	-	7,003	-
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	575	-	6,449	-
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	513	0	6,325	-
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	746.35 *3	10,196.17 *3	5,195	1,054	0	6,249	-
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	682	37	6,234	-
ヒューリック京橋イーストビル (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	平成29年 4月	608.84	4,765.15	4,384	1,765	28	6,178	-
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	5,130	338	1	5,470	-
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	443	0	5,118	-
MASU no SQUARE (東京都千代田区)	オフィス	地上10階 地下1階	鉄骨造	平成16年 5月	421.37	3,511.37	4,523	497	-	5,020	-
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	1,276	16	4,811	-
DSBグループ潮見ビル (東京都江東区)	オフィス	地上10階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成7年 4月	4,251.02 *3	13,451.86 *3	3,692	1,070	1	4,764	-
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	216	3	4,740	-
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	746	1	4,717	-

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	608	0	4,704	-
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	667	-	4,674	-
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	-	4,529	100	4,629	-
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	3	4,564	-
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	592	2	4,094	-
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	479.57 *4	3,080.53 *5	3,544	527	1	4,073	-
E D G E 渋谷2丁目 (東京都渋谷区)	オフィス	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和63年 5月	516.91	2,547.87	3,820	199	-	4,019	-
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	847	1	4,019	-
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	2,332	46	4,005	-
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	874	2	3,963	-
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	301	0	3,941	-
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	1,751	0	3,928	-
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	653	2	3,899	-
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	415	8	3,585	-
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	228	0	3,542	-
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	164	0	3,431	-
ヒューリック札幌N ORTH33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	935	5	3,424	-

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	
ヒューリック蒲田ビル (東京都大田区)	オフィス	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成29年 7月	617.84	4,445.78	1,607	1,777	3	3,388	-
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	1,771	12	3,386	-
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	898	-	3,310	-
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	-	3,215	13	3,228	-
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	128	10	3,188	-
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	140	-	3,184	-
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	222	0	3,099	-
ヒューリック板橋 (東京都板橋区)	オフィス	地上11階 地下1階	鉄骨造	平成30年 2月	837.76	6,793.21	456	2,565	71	3,092	-
ヒューリック小石川 ビル (東京都文京区)	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2年 7月	650.29	4,407.70	2,495	556	0	3,052	-
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	73	-	2,963	-
ヒューリック府中ビル (東京都府中市)	オフィス	地上7階 地下1階	鉄骨造	平成30年 7月	690.38	3,906.17	1,238	1,548	84	2,871	-
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	480	0	2,728	-
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	379	0	2,709	-
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	1,311.05	3,272.54	2,618	90	-	2,708	-
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	572	1	2,660	-
ヒューリック田町ビル (東京都港区)	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59年 4月	430.33	3,445.40	2,415	214	-	2,629	-
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	1,560	5	2,613	-

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	383	-	2,611	-
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	842	-	2,609	-
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造	平成10年5月	428.30	3,704.26	2,175	429	-	2,605	-
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	270	5	2,561	-
ヒューリックみなとみらい(底地) (横浜市中区)	商業施設	-	-	-	10,839.95	-	22,790	-	-	22,790	-
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	1,123	-	20,946	-
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	1,710.95	3,338.57	13,296	663	0	13,960	-
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	2,023	4	13,784	-
イトーヨーカドー川崎店 (川崎市川崎区)	商業施設	地上6階 他*10	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成12年5月	50,764.21	69,118.01	10,982	2,546	0	13,529	-
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	547	1	12,374	-
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	252	1	11,030	-
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	472	0	10,922	-
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	676	-	9,269	-
ラウンドワン吉祥寺店 (東京都武蔵野市)	商業施設	地上3階 地下3階	鉄骨造	平成29年8月	[1,711.82] *1	6,648.80	6,534	1,259	58	7,851	-
心齋橋ブラザビル本館 (大阪市中央区)	商業施設	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和48年1月	632.39 *3	6,735.99 *3	7,322	352	-	7,675	-
イトーヨーカドー鶴見店 (横浜市鶴見区)	商業施設	地上5階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成8年9月	14,113.41	34,606.72	6,146	1,120	-	7,267	-
心齋橋ブラザビル東館 (大阪市中央区)	商業施設	地上12階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和56年6月	489.27 *3	5,298.64 *3	5,980	390	0	6,371	-

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	246	0	5,595	-
心齋橋ブラザビル新館 (大阪市中央区)	商業施設	地上10階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和49年 12月	371.03 *3	3,403.08 *3	5,332	258	-	5,591	-
C R - V I T E (東京都渋谷区)	商業施設	地上11階	鉄骨造	昭和56年 6月	259.31	1,999.85	4,728	61	-	4,790	-
ヒューリック目白 (東京都豊島区)	商業施設	地上9階	鉄筋コンクリート造	平成30年 10月	1,034.15	5,538.48	1,783	2,431	20	4,235	-
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	421	-	4,234	-
ヴィクトリアワード ロープ神保町 (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	121	-	3,536	-
ヒューリック銀座一丁目ガス灯通 (東京都中央区)	商業施設	地上7階 地下1階	鉄骨造	平成11年 1月	174.88	999.41	2,907	190	-	3,097	-
心齋橋フジビル (大阪市中央区)	商業施設	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成3年 5月	434.98 *3	3,246.10 *3	2,013	571	-	2,584	-
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	8,624	132	36,458	-
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	-	0	26,746	-
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	4,372	40	16,944	-
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	1,638	42	14,023	-
ヒューリックスクエア東京 (東京都千代田区)	ホテル旅館	地上13階 地下2階	鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造	平成30年 10月	760.95 *12	7,891.28 *12	8,739	4,425	97	13,262	-
ポルテ金沢 (石川県金沢市)	ホテル旅館	地上32階 地下2階	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成6年 3月	5,115.67 *6	49,486.13 *7	4,194	3,460	-	7,655	-
ヒューリック築地三丁目ビル (東京都中央区)	ホテル旅館	地上11階	鉄筋コンクリート造	平成30年 11月	618.54	4,740.31	3,412	1,913	89	5,415	-
ヒューリック六本木三丁目ビル (東京都港区)	ホテル旅館	地上11階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成29年 8月	308.1 *3	2,408.44 *3	3,315	996	31	4,344	-
ふいふ河口湖 (山梨県南都留郡)	ホテル旅館	地上2階 他*10	鉄骨造	平成30年 8月	15,028.95	4,669.52	741	3,111	-	3,853	-

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	1,813	85	3,119	-
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	3,709	0	9,269	-
アリストージュ経堂 (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	2,889	2	6,226	-
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	2,208	3	4,023	-
ヒューリック深沢 (東京都世田谷区)	高齢者施設	地上3階 地下1階	鉄筋コンクリート造	平成29年 7月	[3,923.00] *1	4,422.41	1,506	1,601	6	3,115	-
ヒューリック調布 (東京都調布市)	高齢者施設	地上8階	鉄筋コンクリート造	平成29年 3月	1,168.05	4,689.72	1,229	1,540	4	2,775	-
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	955	-	2,645	-
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	847	-	4,097	-
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	777	9	3,325	-
ヒューリックレジデンス新御茶ノ水 (東京都千代田区)	住居	地上14階	鉄筋コンクリート造	平成30年 12月	506.38	3,696.68	1,121	1,564	20	2,706	-
(仮称)新宿3-17開発計画 (東京都新宿区)	その他	- *11	-	-	394.07	-	18,685	-	29	18,714	-
(仮称)銀座6丁目開発計画 (東京都中央区)	その他	- *11	-	-	646.31	-	18,444	-	75	18,520	-
ヒューリック葛西臨海ビル (東京都江戸川区)	その他	地上7階 他*10	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成4年 1月	19,515.34	39,220.76	10,314	2,834	7	13,156	-
(仮称)銀座8丁目開発計画 (東京都中央区)	その他	- *11	-	-	251.98	-	11,339	-	-	11,339	-
(仮称)赤坂二丁目開発計画 (東京都港区)	その他	- *11	-	-	963.53	-	7,990	-	40	8,031	-
(仮称)扇町医誠会病院開発計画 (大阪市北区)	その他	-	-	-	8,695.94 *2	-	7,673	-	-	7,673	-
(仮称)宇田川町32開発計画 (東京都渋谷区)	その他	- *11	-	-	617.50	-	5,498	-	230	5,729	-

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	1,658	1,315	-	2,973	-

(注) 帳簿価額の土地等には借地権を含みます。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。

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30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 他*	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成24年 9月 他*	1,334.72	10,183.13	6,063	5,246	557	11,867	166 (27)

(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。

- \* 建物が複数棟あることを表記しております。

## (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30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	4,337	4	4,582 *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	2,371	0	4,896	-
神南プロパティ合同会社	ニトリ渋谷公園通り店 (東京都渋谷区)	商業施設	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成3年 3月	1,274.70	8,557.28	11,782	440	-	12,223	-
新宿三丁目プロパティ合同会社	新宿武蔵野ビル (東京都新宿区)	商業施設	地上8階 地下4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和44年 1月	1,182.35 [45.01] *8	10,909.07 *8	29,176	579	-	29,756	-

(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、建設仮勘定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。

\*8 区分所有及び共同所有建物であり、国内子会社の持分面積を表記しております。なお、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。

### 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。

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㈱	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9階 地下1階 建物面積 5,033㎡	2,874	327	平成29 年4月	平成32 年1月	賃貸可能面積の増 加面積2,100㎡
	(仮称)チャームプレミア南 麻布開発計画 (注)1 (東京都港区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階 建物面積 1,713㎡	887	21	平成30 年10月	平成32 年2月	賃貸可能面積の増 加面積1,700㎡
	(仮称)立誠小跡地開発計画 (注)1 (京都市中京区)	不動産 事業	鉄骨造 地上8階 地下1階 建物面積 15,297㎡	6,413	547	平成30 年10月	平成32 年5月	賃貸可能面積の増 加面積11,600㎡
	(仮称)両国リバーセンター 開発計画 (注)1 (東京都墨田区)	不動産 事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 建物面積 8,064㎡	3,736	160	平成30 年10月	平成32 年5月	賃貸可能面積の増 加面積7,000㎡
	成増富士ビル 建替計画 (東京都板橋区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階 建物面積 7,157㎡	2,874	368	平成30 年2月	平成32 年6月	賃貸可能面積の増 加面積3,600㎡
	(仮称)京都南禅寺計画 (注)1 (京都市左京区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上5階 建物面積 5,420㎡	3,199	71	平成31 年2月	平成32 年9月	賃貸可能面積の増 加面積5,400㎡
	(仮称)赤坂二丁目開発計画 (注)1 (東京都港区)	不動産 事業	鉄骨造 地上11階 地下1階 建物面積 7,775㎡	3,789	40	平成31 年5月	平成32 年10月	賃貸可能面積の増 加面積5,400㎡
	(仮称)新宿3-17開発計 画 (注)1 (東京都新宿区)	不動産 事業	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階 建物面積 3,052㎡	1,785	29	平成31 年5月	平成32 年12月	賃貸可能面積の増 加面積2,500㎡
	(仮称)宇田川町32開発計 画 (注)1 (東京都渋谷区)	不動産 事業	鉄骨造 地上12階 地下2階 建物面積 3,554㎡	2,000	230	平成30 年9月	平成33 年2月	賃貸可能面積の増 加面積2,900㎡
	(仮称)箱根強羅ふいふ開発計 画 (注)1 (神奈川県足柄下郡箱根町)	不動産 事業	構造未定 地上2階 建物面積 3,999㎡	2,721	28	平成31 年9月	平成33 年6月	賃貸可能面積の増 加面積3,900㎡
	(仮称)銀座6丁目開発計画 (注)1 (東京都中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上4階 建物面積 2,120㎡	1,400	75	平成31 年9月	平成33 年6月	賃貸可能面積の増 加面積2,100㎡

会社名	名称 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了 予定		完成後の増加能力
				総額(百 万円)	既支払 額(百 万円)	着手	完了	
ヒューリック(株)	(仮称)銀座8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 建物面積 2,451㎡	1,595	-	平成31 年1月	平成33 年9月	賃貸可能面積の増 加面積2,100㎡
	ヒューリック福岡ビル 建替計画 (福岡市中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上19階 地下3階 建物面積 20,494㎡	10,132	-	平成32 年8月	平成36 年12月	賃貸可能面積の増 加面積6,100㎡

(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. 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 (株)	グランドニッコー東京 台場 (注)1 (東京都港区)	不動産事業	鉄骨造 地上29階 地下3階 建物面積 123,775㎡	平成31年 5月	賃貸可能面積の 増加面積 122,700㎡
	ヒューリックみなとみらい (注)1 (横浜市中区)	不動産事業	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コン クリート造、鉄骨造 地上24階 地下1階 建物面積 102,319㎡	平成39年 5月	賃貸可能面積の 増加面積53,300 ㎡

(注)1. 既に土地を取得しております。

2. 今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて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30年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成31年3月18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	663,062,271	663,062,271	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	663,062,271	663,062,271	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## ( 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 ) 【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26年1月1日～ 平成26年12月31日 (注)1	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)1	129,000	596,408,271	19	22,310	19	21,701
平成27年4月27日 (注)2	59,550,000	655,958,271	36,368	58,678	36,368	58,069
平成27年5月18日 (注)3	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)1	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)1	352,200	662,914,071	54	62,695	54	62,086
平成29年1月1日～ 平成29年12月31日 (注)1	148,200	663,062,271	22	62,718	22	62,109

(注)1. 新株予約権(ストック・オプション)の行使による増加であります。

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

発行価格 1,274円

発行価額 1,221.44円

資本組入額 610.72円

## 3. 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

(5) 【所有者別状況】

平成30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)	-	66	31	507	474	46	48,619	49,743	-
所有株式数(単元)	-	2,221,499	127,315	2,907,849	1,033,723	144	338,754	6,629,284	133,871
所有株式数の割合(%)	-	33.51	1.92	43.86	15.60	0.00	5.11	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,236,597株は、「個人その他」に12,365単元及び「単元未満株式の状況」に97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8,699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。

(6) 【大株主の状況】

平成30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(自己株式を除く。)の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	7.19
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	44,248,800	6.68
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	41,849,033	6.32
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区神田三崎町3-3-23	40,652,916	6.14
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	4.65
沖電気工業(株)	東京都港区虎ノ門1-7-12	29,631,000	4.47
安田倉庫(株)	東京都港区海岸3-3-8	28,431,800	4.29
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	22,321,759	3.37
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	18,628,000	2.81
計	-	329,703,616	49.77

(注) 1. 上記の発行済株式より除く自己株式には、株式給付信託(BBT)の信託財産として資産管理サービス信託銀行株式会社(信託E口)が保有する当社株式869,900株は含まれておりません。

2. 芙蓉総合リース株式会社の所有株式数には、同社が退職給付信託の信託財産として拠出している当社株式420,000株を含んでおります。(株主名簿上の名義は、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 芙蓉総合リース口 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行株式会社」であります。)

3. 沖電気工業株式会社の所有株式数には、同社が退職給付信託の信託財産として拠出している当社株式12,631,000株を含んでおります。(株主名簿上の名義は、「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」であります。)

(7)【議決権の状況】  
 【発行済株式】

平成30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 1,236,500	-	-
	(相互保有株式) 普通株式 2,000,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 659,691,900	6,596,919	-
単元未満株式	普通株式 133,871	-	-
発行済株式総数	663,062,271	-	-
総株主の議決権	-	6,596,919	-

(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869,900株(議決権8,699個)が含まれております。

【自己株式等】

平成30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	1,236,500	-	1,236,500	0.18
(相互保有株式) 平和管財(株)	東京都中央区八丁堀4-2-2	2,000,000	-	2,000,000	0.30
計	-	3,236,500	-	3,236,500	0.48

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式869,900株は、上記自己株式等に含まれておりません。

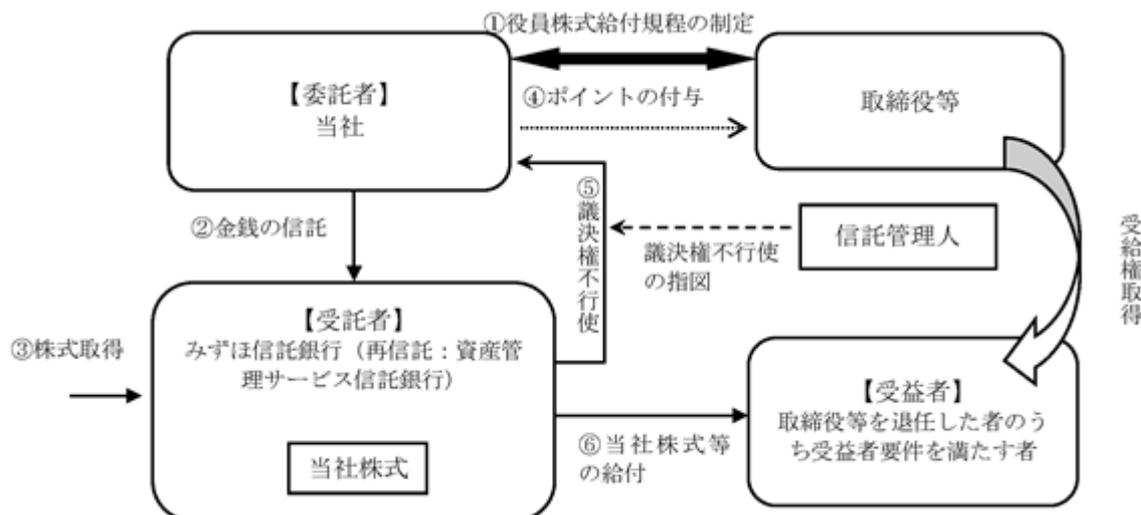
(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

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し現在に至りますが、平成31年1月30日開催の取締役会において、本制度を一部改定の上、金銭を追加拠出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、で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160,000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数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. 本制度の一部改定について

従前の本制度の内容を一部改定いたしました（従前の本制度の内容につきましては平成28年2月19日に発表しております「取締役等に対する株式給付信託（BBT）導入に関するお知らせ」をご参照ください。）。かかる改定は、本制度導入時以降の執行役員の数及び今後の見込み等を総合的に考慮し、報酬制度の運営上の弾力性を確保することによって、執行役員について、当社の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よりいっそう高めることを目的とし、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上限を300,000ポイントに改定するものであります。

本改定により本制度に基づき取締役等に付与されるポイント数の上限は1事業年度当たり合計450,000ポイント、平成30年12月末日に終了した事業年度から平成32年12月末日に終了する事業年度までの3事業年度（以下、「本対象期間」といいます。）においては、1,350,000ポイントとなります。

### 4. 追加拠出について

上記3.の通り、今般、本制度一部改定の上、継続するに当たり、当社は、本対象期間に対応する必要資金として下記5.の金銭を本信託に追加拠出（以下、「追加信託」といいます。）いたしました。追加信託後遅滞なく、本信託は、本対象期間のポイント数の上限に相当する1,350,000株から本対象期間の開始直前日に本信託内に残存する当社株式（本対象期間の開始直前日までに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。）の数を控除した数に相当する1,171,700株（取締役分328,900株、執行役員分842,800株）を取得いたしました。

### 5. 追加信託の概要

- (1) 名称：株式給付信託（BBT）
- (2) 委託者：当社
- (3) 受託者：みずほ信託銀行株式会社  
みずほ信託銀行株式会社は資産管理サービス信託銀行株式会社と包括信託契約を締結しており、資産管理サービス信託銀行株式会社は再信託受託者となっております。
- (4) 受益者：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す者
- (5) 信託の種類：金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
- (6) 追加信託する日：平成31年2月13日
- (7) 追加信託する金額：1,200百万円
- (8) 追加信託による追加取得株式数の上限：1,171,700株
- (9) 追加信託による株式の取得方法：取引所市場より取得
- (10) 追加信託による株式の取得期間：平成31年2月13日～平成31年2月28日

### 6. 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	683	736,507
当期間における取得自己株式	21	20,811

(注) 1. 当期間における取得自己株式には、平成31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。

2. 当期間における取得自己株式には、株式給付信託(BBT)が取得した当社株式1,171,700株は含めておりません。

### (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)	-	-	129	128,745
保有自己株式数	1,236,597	-	1,236,489	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成31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31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(当事業年度869,900株、当期間2,041,600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31年3月26日開催予定の定時株主総会で、期末配当14円（中間配当11.5円実施済）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成30年7月30日 取締役会決議	7,611	11.5
平成31年3月26日 定時株主総会決議予定	9,265	14.0

### 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85期	第86期	第87期	第88期	第89期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
最高(円)	1,575	1,456	1,177	1,316	1,407
最低(円)	1,006	957	860	1,001	923

(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30年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,221	1,103	1,137	1,109	1,080	1,069
最低(円)	1,094	990	1,005	967	984	923

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

(1) 平成31年3月18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)4	493,100
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)4	70,000
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 平成29年8月 同 代表取締役専務執行役員観光ビ ジネス開発部長 平成29年12月 同 代表取締役専務執行役員(現 任)	(注)4	249,100
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)4	223,500

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 (株)富士銀行入行 平成15年5月 (株)みずほ銀行 浜松支店長 平成16年4月 同 五反田駅前支店長 平成17年7月 同 五反田支店長 五反田駅前支店 長 平成17年10月 同 五反田支店長 平成18年8月 旧ヒューリック(株) 執行役員総合企画 部長 平成22年4月 同 常務執行役員総合企画部長 平成24年7月 当社常務執行役員総合企画部長 平成25年2月 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) 4	122,200
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(株)入社 平成17年7月 同 本社土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック(株) 不動産開発第二部 次長 平成20年6月 同 不動産開発第二部長 平成21年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二 部長 平成22年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 平成24年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 平成25年4月 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) 4	98,000
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(株) 経営アドバイザ リー委員会委員 平成21年3月 同 社外取締役 平成22年10月 私法学会 理事 平成24年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 (現任) 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(株) 社外取締役(現任) (株)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(株) 社外取締役 (現任) 平成27年10月 (学)田園調布学園 評議員(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) 平成30年6月 (株)ダイフク 社外監査役(現任)	(注) 4	23,200

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)4	23,200
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 平成24年7月 当社取締役(現任) 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) 平成29年10月 (公財)りそな未来財団 理事(現任) 平成30年2月 BSジャパン 経済番組担当キャ スター(現任)	(注)4	3,800
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 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 平成27年6月 S O M P Oホールディングス(株) 取締 役 平成28年3月 当社取締役(現任) 平成30年4月 損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保 険(株) 取締役会長会長執行役員 (現任)	(注)4	-

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) 3	16,400
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) 3	63,000
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 (一財)ファッション産業人材育成機構 副理事長 平成14年4月 (株)精養軒 取締役(現任) 平成14年5月 (公財)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 名古屋商科大学大学院教授(現任) 平成22年4月 (独)日本芸術文化振興会 監事 平成23年10月 当社経営アドバイザー委員会委員(現任) 同 監査役(現任) 平成29年7月 (独)労働政策研究・研修機構 監事(現任) 平成29年10月 東京地方裁判所 専門委員(現任)	(注) 5	23,200

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) 平成30年6月 奥比叡参詣自動車道(株) 取締役 (現任) 平成30年6月 新宿サブナード(株) 取締役(現任)	(注) 5	9,500
計						1,418,200

- (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。なお、当社は監査役根津公一氏、小林伸行氏及び関口憲一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。
3. 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。
4. 平成30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。
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13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	
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	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	
執行役員	中村 太一	開発事業第二部長
執行役員	西川 嘉人	アセットソリューション第三部長
執行役員	長塚 嘉一	営業推進部長
執行役員	田中 延芳	技術環境企画部長
執行役員	梅田 康	アセットソリューション第一部長
執行役員	森川 幹夫	アセットソリューション第二部長
執行役員	野口 和宏	ビル事業企画部長

7. 当社は、法令に定める監査役の員数を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 ㈱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㈱ 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㈱ 社外取締役 平成24年7月 日本ビューホテル㈱ 社外取締役 平成24年11月 ㈱ビックカメラ 社外監査役(現任)	1,500

(2) 平成31年3月26日開催予定の定時株主総会の決議事項として、監査役選任議案を提案しており、当該議案が承認されずと当社の役員の状況は、以下の通りとなる予定であります。

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 (株)富士銀行入行 平成5年5月 同 目黒支店長 平成7年5月 同 数寄屋橋支店長 平成10年6月 同 取締役法人開発部長 平成11年5月 同 取締役営業第一部長 平成12年8月 同 常務執行役員法人グループ長兼 法人開発部長 平成14年4月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 平成16年4月 同 取締役副頭取 平成18年3月 旧ヒューリック(株) 代表取締役社長 平成24年7月 当社代表取締役社長 平成28年3月 同 代表取締役会長(現任)	(注)3	493,100
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 (株)富士銀行入行 平成12年8月 同 資金部長 平成13年5月 同 デリバティブズ業務開発部長 平成14年4月 (株)みずほ銀行 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(株) 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	70,000
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 (株)富士銀行入行 平成9年10月 同 大塚支店長 平成14年1月 同 管理部ファシリティマネジ メント室 室長 平成14年4月 (株)みずほ銀行 管理部副部長 平成17年1月 同 関連事業部長 平成18年3月 旧ヒューリック(株) 代表取締役専務取 締役 平成18年7月 同 代表取締役専務執行役員 平成24年7月 当社代表取締役専務執行役員 平成29年8月 同 代表取締役専務執行役員観光ビ ジネス開発部長 平成29年12月 同 代表取締役専務執行役員(現 任)	(注)3	249,100
取締役専務執行役員	-	古市 信二	昭和25年3月5日生	昭和49年4月 大成建設(株)入社 平成9年4月 同 本社営業部副部長 平成14年4月 同 本社都市開発本部 プロジェクト開発部 部長 平成19年4月 旧ヒューリック(株) 常務執行役員 不動産開発第二部長 平成19年7月 同 常務執行役員 平成20年3月 同 取締役常務執行役員 平成22年4月 同 取締役専務執行役員 平成24年7月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)3	223,500

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 (株)富士銀行入行 平成15年5月 (株)みずほ銀行 浜松支店長 平成16年4月 同 五反田駅前支店長 平成17年7月 同 五反田支店長 五反田駅前支店長 平成17年10月 同 五反田支店長 平成18年8月 旧ヒューリック(株) 執行役員総合企画部長 平成22年4月 同 常務執行役員総合企画部長 平成24年7月 当社常務執行役員総合企画部長 平成25年2月 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	122,200
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(株)入社 平成17年7月 同 本社土木営業本部担当部長 平成19年10月 旧ヒューリック(株) 不動産開発第二部長 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	98,000
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(株) 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(株) 社外取締役(現任) (株)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(株) 社外取締役(現任) 平成27年10月 (学)田園調布学園 評議員(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) 平成30年6月 (株)ダイフク 社外監査役(現任)	(注)3	23,200

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	23,200
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 平成24年7月 当社取締役(現任) 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) 平成29年10月 (公財)りそな未来財団 理事(現任) 平成30年2月 BSジャパン 経済番組担当キャス ター(現任)	(注)3	3,800
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 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 平成27年6月 S O M P Oホールディングス(株) 取締 役 平成28年3月 当社取締役(現任) 平成30年4月 損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保 険(株) 取締役会長会長執行役員 (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) 5	16,400
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) 5	63,000
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 (一財)ファッション産業人材育成機構 副理事長 平成14年4月 (株)精養軒 取締役(現任) 平成14年5月 (公財)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) 4	-
監査役	-	小林 伸行	昭和38年6月12日生	平成3年3月 公認会計士登録 平成7年12月 小林公認会計士事務所開設 平成17年3月 税理士登録 平成19年4月 (独)国立環境研究所 監事 平成20年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー委員会委員 同 社外監査役 平成21年3月 名古屋商科大学大学院教授(現任) 平成22年4月 (独)日本芸術文化振興会 監事 平成23年10月 当社経営アドバイザー委員会委員(現任) 同 監査役(現任) 平成29年7月 (独)労働政策研究・研修機構 監事(現任) 平成29年10月 東京地方裁判所 専門委員(現任)	(注) 4	23,200

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) 平成30年6月 奥比叡参詣自動車道(株) 取締役 (現任) 平成30年6月 新宿サブナード(株) 取締役(現任)	(注) 4	9,500
計						1,418,200

- (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。なお、当社は監査役根津公一氏、小林伸行氏及び関口憲一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。
3. 平成30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。
4. 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。
5. 平成31年3月26日開催の定時株主総会終結の時から平成35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. 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 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)	1,500

## 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」「経営アドバイザリー委員会」「指名諮問委員会」「報酬諮問委員会」「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等によって、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。

**経営アドバイザリー委員会** みずほフィナンシャルグループ及び当社(\*)特定株主出身者以外の第三者であって法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから当社取締役会で選任された4名以上の委員で構成され、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。

**会計監査人** 会計監査については、EY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

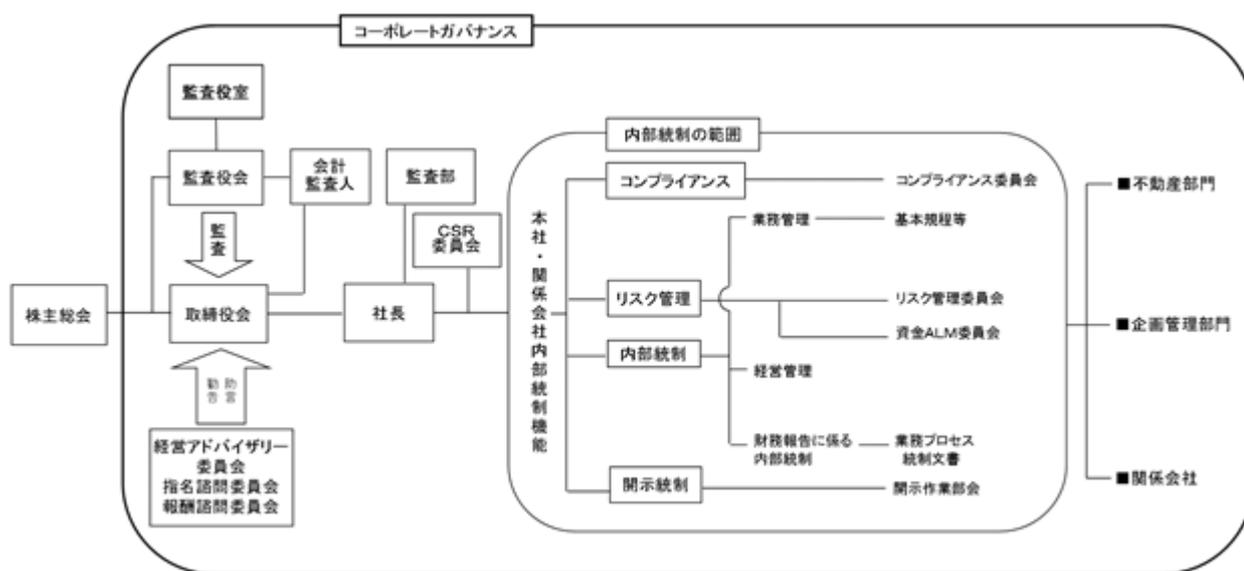
当社では、執行役員制度を導入し、経営の監督機能を担う取締役会と業務執行機能の分離をはかり、経営の健全性と効率性を高めております。

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、EY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：久保暢子、安部里史（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9名、その他15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おります。

役名	氏名	会社との関係等
社外取締役	宮島 司	同氏は当社の経営アドバイザリー委員会委員に就任しており、関連する活動に対する謝礼を支払う取引をおこなっております。しかしながら、その性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。
社外取締役	山田 秀雄	同氏は当社の経営アドバイザリー委員会委員に就任しており、関連する活動に対する謝礼を支払う取引をおこなっております。しかしながら、その性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。
社外取締役	福島 敦子	同氏は当社の経営アドバイザリー委員会委員に就任しており、関連する活動に対する謝礼を支払う取引をおこなっております。しかしながら、その性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。
社外取締役	高橋 薫	同氏は平成27年3月まで損害保険ジャパン日本興亜株式会社代表取締役副社長執行役員を務めておりました。損害保険ジャパン日本興亜株式会社は、当社の株主であり、かつ同社より事業資金の借入もおこなっておりますが、出資比率は10%未満、借入額は連結総資産の2%未満であり、いずれも当社が定める独立社外役員の独立性判断基準に収まっております。
社外監査役	根津 公一	同氏は当社の経営アドバイザリー委員会委員に就任しており、関連する活動に対する謝礼を支払う取引をおこなっております。また、同氏が理事長を務める学校法人根津育英会武蔵学園に対して、次世代育成支援を目的として協賛金の支払をしております。しかしながら、それらの取引の性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。
社外監査役	小林 伸行	同氏は当社の経営アドバイザリー委員会委員に就任しており、関連する活動に対する謝礼を支払う取引をおこなっております。しかしながら、その性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。
社外監査役	関口 憲一	同氏は平成25年7月まで明治安田生命保険相互会社の取締役会長代表執行役であり、当社と同社との間には、不動産賃貸借等の取引がありますが、その性質、規模に鑑み、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。

(注) 当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏、高橋薫氏、監査役根津公一氏、小林伸行氏及び関口憲一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、そして各部室のコンプライアンス・オフィサー等で構成されるコンプライアンス体制を、「コンプライアンス規程」のもとで構築しております。コンプライアンス委員会で承認を得たコンプライアンス・プログラムを通じて全社としてコンプライアンスに取り組んでおり、定例的に活動状況やコンプライアンスに関する事項をコンプライアンス委員会で審議、報告する仕組みとしております。

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

#### b) リスク管理

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

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

また、東日本大震災を踏まえ、「事業継続基本計画」の見直しを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「開示担当役員」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経営企画部に集約され、開示担当役員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。経営企画部は、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、情報の収集にあっております。当該情報が重要情報と判定された場合、開示担当役員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開示担当役員と連携し、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。

#### 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。)	734	414	159	-	159	6
監査役 (社外監査役を除く。)	72	72	-	-	-	2
社外役員	126	126	-	-	-	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	110	42	-	42	195
吉留 学	取締役	提出会社	110	42	-	42	195
志賀 秀啓	取締役	提出会社	65	25	-	25	116
古市 信二	取締役	提出会社	63	24	-	24	112
小林 元	取締役	提出会社	61	23	-	23	108

（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。

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。

監査役の報酬については、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、監査役の協議において決定しております。

社外取締役・監査役の報酬については、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投資株式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 73銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 77,143百万円

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	31,493	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)	1,546,800	6,836	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
T P R(株)	1,231,800	4,573	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	4,481	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
東京建物(株)	2,636,700	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
キヤノン(株)	904,800	3,915	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
シチズン時計(株)	2,828,600	2,350	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	2,245	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	10,501,100	2,142	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
帝国繊維(株)	936,600	2,103	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	1,992	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	1,730	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)	408,000	1,503	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	400,000	1,493	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)	600,500	1,490	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
京王電鉄(株)	217,600	1,103	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	898	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	811	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ヤマトホールディングス(株)	300,000	692	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	278,900	633	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
松井建設(株)	605,000	583	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)テ - オ - シ -	500,500	480	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	440	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ダイダン(株)	131,000	394	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
アマノ(株)	128,700	379	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	340	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	269	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)	75,100	231	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	231	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	115,000	206	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	24,697	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)	1,546,800	6,157	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	4,687	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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
東京建物株	2,636,700	3,235	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	1,231,800	2,909	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
キヤノン株	904,800	2,812	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	936,600	2,076	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	1,941	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	10,501,100	1,858	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
株協和エクシオ	712,800	1,845	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	303,400	1,785	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
シチズン時計株	2,828,600	1,598	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
大日本印刷株	600,500	1,452	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
京王電鉄株	217,600	1,373	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
東武鉄道株	408,000	1,250	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	400,000	1,181	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	899	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	774	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	278,900	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
日本精工株	476,000	469	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	462	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	391	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	360	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ダイダン株	131,000	333	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
アマノ株	128,700	291	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
(株)エクセル	103,200	202	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	115,000	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
高千穂交易(株)	200,000	196	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)	75,100	194	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
南日本銀行(株)	112,200	162	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	50	2	50	8
連結子会社	1	2	1	-
計	52	4	52	8

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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、会計処理等に関する助言業務等であります。

(当連結会計年度)

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

【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30年1月1日から平成30年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成30年1月1日から平成30年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は、平成30年7月1日付で名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しております。

### 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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3 28,217	3 32,387
受取手形及び営業未収入金	3 5,244	3 4,390
商品	0	7
販売用不動産	111,458	143,901
仕掛販売用不動産	15,037	4,701
未成工事支出金	111	72
貯蔵品	44	163
営業投資有価証券	1 442	1 0
繰延税金資産	1,139	614
その他	3,221	1,782
貸倒引当金	1	2
流動資産合計	164,913	188,018
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	280,085	305,060
減価償却累計額	80,150	84,676
建物及び構築物（純額）	2, 3, 4 199,935	2, 3, 4 220,384
機械装置及び運搬具	4,132	4,538
減価償却累計額	1,432	1,555
機械装置及び運搬具（純額）	3 2,700	3, 4 2,983
土地	2, 3, 4 792,489	2, 3, 4 934,360
建設仮勘定	4 9,010	4 3,588
その他	2,154	3,217
減価償却累計額	1,126	1,187
その他（純額）	1,028	2,030
有形固定資産合計	1,005,164	1,163,346
<b>無形固定資産</b>		
のれん	4,055	4,026
借地権	21,994	21,364
その他	569	568
無形固定資産合計	26,619	25,959
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 136,047	1 124,694
差入保証金	13,257	15,923
繰延税金資産	818	950
退職給付に係る資産	66	119
その他	5,184	6,951
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	155,373	148,637
固定資産合計	1,187,157	1,337,944
<b>繰延資産</b>		
株式交付費	66	-
社債発行費	-	460
繰延資産合計	66	460
資産合計	1,352,137	1,526,423

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2, 3 30,066	277
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 69,957	2, 3 34,796
短期社債	11,999	9,999
1年内償還予定の社債	15,000	8,000
未払費用	3,994	4,681
未払法人税等	15,667	16,726
前受金	5,655	5,715
賞与引当金	403	482
役員賞与引当金	196	247
その他	7,095	6,712
流動負債合計	160,036	87,640
固定負債		
社債	23,000	85,000
長期借入金	2, 3 676,674	2, 3 837,071
繰延税金負債	45,464	37,036
役員退職慰労引当金	91	101
株式給付引当金	741	1,135
退職給付に係る負債	1,265	1,351
長期預り保証金	64,039	70,403
その他	1,968	2,548
固定負債合計	813,245	1,034,647
負債合計	973,281	1,122,287
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	78,783	78,783
利益剰余金	193,697	227,660
自己株式	1,126	1,127
株主資本合計	334,072	368,034
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,382	32,671
繰延ヘッジ損益	40	33
退職給付に係る調整累計額	9	65
その他の包括利益累計額合計	41,332	32,703
非支配株主持分	3,450	3,397
純資産合計	378,855	404,135
負債純資産合計	1,352,137	1,526,423

## 【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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
営業収益	289,618	287,513
営業原価	204,970	189,118
営業総利益	84,647	98,395
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 20,398	<sup>1</sup> 22,830
営業利益	64,249	75,564
営業外収益		
受取利息	9	8
受取配当金	1,761	1,986
持分法による投資利益	289	639
賃貸解約関係収入	32	354
その他	317	269
営業外収益合計	2,411	3,258
営業外費用		
支払利息	4,468	5,629
その他	321	663
営業外費用合計	4,790	6,292
経常利益	61,870	72,530
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 211	<sup>2</sup> 20
投資有価証券売却益	0	42
匿名組合等投資利益	-	126
負ののれん発生益	24	62
違約金収入	-	91
その他	5	8
特別利益合計	241	352
特別損失		
固定資産売却損	<sup>3</sup> 1	<sup>3</sup> 1
固定資産除却損	<sup>4</sup> 370	<sup>4</sup> 436
建替関連損失	483	393
減損損失	<sup>5</sup> 11	-
その他	97	33
特別損失合計	963	865
税金等調整前当期純利益	61,148	72,018
法人税、住民税及び事業税	19,195	26,355
法人税等調整額	748	4,132
法人税等合計	18,446	22,222
当期純利益	42,701	49,795
非支配株主に帰属する当期純利益	299	279
親会社株主に帰属する当期純利益	42,402	49,515

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	42,701	49,795
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,572	9,182
繰延ヘッジ損益	10	7
退職給付に係る調整額	12	47
持分法適用会社に対する持分相当額	382	497
その他の包括利益合計	7,953	8,629
包括利益	50,655	41,165
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	50,354	40,886
非支配株主に係る包括利益	300	279

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	62,718	78,783	193,697	1,126	334,072
当期変動額					
剰余金の配当			15,552		15,552
親会社株主に帰属する当期純利益			49,515		49,515
自己株式の取得				0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		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	-	0	33,962	0	33,962
当期末残高	62,718	78,783	227,660	1,127	368,034

	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	41,382	40	9	41,332	3,450	378,855
当期変動額						
剰余金の配当						15,552
親会社株主に帰属する当期純利益						49,515
自己株式の取得						0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,710	6	74	8,629	52	8,682
当期変動額合計	8,710	6	74	8,629	52	25,279
当期末残高	32,671	33	65	32,703	3,397	404,135

## 【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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	61,148	72,018
減価償却費	11,736	11,942
減損損失	11	-
負ののれん発生益	24	62
貸倒引当金の増減額(は減少)	2	0
賞与引当金の増減額(は減少)	36	75
役員賞与引当金の増減額(は減少)	32	50
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	19	9
株式給付引当金の増減額(は減少)	300	393
退職給付に係る資産負債の増減額	126	87
受取利息及び受取配当金	1,771	1,994
支払利息	4,468	5,629
持分法による投資損益(は益)	289	639
固定資産除却損	370	436
有形固定資産売却損益(は益)	209	19
投資有価証券売却損益(は益)	0	42
匿名組合等投資損益(は益)	-	126
売上債権の増減額(は増加)	946	1,264
たな卸資産の増減額(は増加)	20,334	62,399
営業投資有価証券の増減額(は増加)	590	442
差入保証金の増減額(は増加)	3,889	2,630
預り保証金の増減額(は減少)	8,706	6,167
その他の資産の増減額(は増加)	406	2,591
その他の負債の増減額(は減少)	530	1,150
小計	59,140	156,842
利息及び配当金の受取額	1,866	4,895
利息の支払額	4,343	5,395
法人税等の支払額	10,937	25,368
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,724	130,973
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	-	153
定期預金の払戻による収入	-	60
有形固定資産の取得による支出	196,128	247,082
有形固定資産の売却による収入	11,458	24
無形固定資産の取得による支出	1,003	7,068
投資有価証券の取得による支出	4,104	3,549
投資有価証券の売却による収入	1	47
新規連結子会社の取得による支出	-	971
新規連結子会社の取得による収入	0	514
貸付金の回収による収入	500	0
貸付けによる支出	125	-
その他	312	52
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,088	258,127

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	2,065	30,066
短期社債の純増減額（は減少）	11,997	2,000
長期借入れによる収入	232,800	195,000
長期借入金の返済による支出	85,544	70,000
社債の発行による収入	-	69,457
社債の償還による支出	-	15,000
ストックオプションの行使による収入	45	-
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	11,911	15,552
非支配株主からの払込みによる収入	100	20
非支配株主への配当金の支払額	130	834
その他	938	11
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,483	131,010
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,119	3,856
現金及び現金同等物の期首残高	22,671	27,991
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	27,991	31,847

【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 19社

主要な連結子会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略しております。

新宿三丁目プロパティ合同会社は、当連結会計年度に匿名組合出資したことにより、子会社となったため、連結の範囲に含めております。

ヒューリックふふ(株)(株)KHリゾートマネジメントから商号変更)は、第三者割当増資を引き受けたことにより、子会社となったため、連結の範囲に含めております。

(株)ポルテ金沢及び(株)モスは、当連結会計年度に株式を取得したことにより、子会社となったため、連結の範囲に含めております。

(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

主要な会社名

平和管財(株)

(株)KHリゾートマネジメント(ヒューリックふふ(株)に商号変更)は、第三者割当増資を引き受けたことにより、連結子会社に該当することとなったため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(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)ポルテ金沢、東池袋合同会社、(株)アヴァンティスタッフ及び(株)モスの決算日は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、ヒューリックアグリ(株)(株)サラダボウルインターナショナルから商号変更)の決算日は10月31日、新宿三丁目プロパティ合同会社の決算日は11月30日であり、それぞれ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

主として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

###### 株式交付費

3年で均等償却しております。

###### 社債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しております。

##### (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。

#### (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リスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に満期・償還期限の到来する短期投資からなっております。

#### (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。

(未適用の会計基準等)

1. 税効果会計に係る会計基準の適用指針等

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しがおこなわれたものであります。

(会計処理の見直しをおこなった主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

平成31年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

2. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発をおこない、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性をはかる便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国でおこなわれてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34年12月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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84,497百万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、前連結会計年度932百万円、869千株、当連結会計年度932百万円、869千株であります。

(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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
営業投資有価証券(株式)	0百万円	0百万円
投資有価証券(株式)	17,353	15,857
投資有価証券(優先出資等)	545	486

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
建物及び構築物	5,051百万円	5,357百万円
土地	11,782	40,959
計	16,834	46,316

担保付債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
短期借入金	65百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	230	290
長期借入金	11,740	23,435
計	12,035	23,725
(うちノンリコースローン)	(12,035)	(23,725)

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
ノンリコース短期借入金	65百万円	- 百万円
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	230	290
ノンリコース長期借入金	11,740	23,435
計	12,035	23,725

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
現金及び預金	984百万円	2,434百万円
受取手形及び営業未収入金	141	91
建物及び構築物	5,051	5,357
機械装置及び運搬具	7	3
土地	11,782	40,959
その他	307	338
計	18,274	49,184

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
建物及び構築物	102百万円	1,846百万円
機械装置及び運搬具	-	14
土地	3,057	3,057
建設仮勘定	1,761	2
計	4,921	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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
給料及び手当	5,099百万円	5,756百万円
賞与引当金繰入額	403	482
役員賞与引当金繰入額	196	247
株式給付引当金繰入額	306	393
退職給付費用	244	271
役員退職慰労引当金繰入額	19	18
租税公課	2,687	2,937
支払手数料	2,926	1,228
貸倒引当金繰入額	-	0

2. 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
建物及び構築物	56百万円	20百万円
機械装置及び運搬具	0	-
土地	154	-
その他	0	-
計	211	20

3. 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
機械装置及び運搬具	1百万円	1百万円
その他	-	0
計	1	1

4. 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
建物及び構築物	366百万円	426百万円
機械装置及び運搬具	0	0
その他	3	9
計	370	436

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。

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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（11百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地5百万円、建物及び構築物6百万円であります。

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29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	10,877百万円	12,997百万円
組替調整額	0	-
税効果調整前	10,876	12,997
税効果額	3,303	3,815
その他有価証券評価差額金	7,572	9,182
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	0	2
組替調整額	15	13
税効果調整前	14	10
税効果額	4	3
繰延ヘッジ損益	10	7
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	39	51
組替調整額	21	16
税効果調整前	17	67
税効果額	5	20
退職給付に係る調整額	12	47
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	403	514
組替調整額	20	16
持分法適用会社に対する持分相当額	382	497
その他の包括利益合計	7,953	8,629

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成29年1月1日至平成29年12月31日)

1. 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	662,914,071	148,200	-	663,062,271
合計	662,914,071	148,200	-	663,062,271
自己株式				
普通株式(注)2、3、4	4,497,721	492	12,800	4,485,413
合計	4,497,721	492	12,800	4,485,413

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加148,200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492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12,800株は、株式給付信託(BBT)から退任した取締役等への株式給付による減少であります。

4. 当連結会計年度期首及び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がそれぞれ882,700株、869,900株含まれております。

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29年3月24日 定時株主総会	普通株式	5,955	9	平成28年12月31日	平成29年3月27日
平成29年7月28日 取締役会	普通株式	5,956	9	平成29年6月30日	平成29年9月4日

(注)1. 平成29年3月24日定時株主総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. 平成29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30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30年3月23日 定時株主総会	普通株式	7,941	利益剰余金	12	平成29年12月31日	平成30年3月26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10百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	663,062,271	-	-	663,062,271
合計	663,062,271	-	-	663,062,271
自己株式				
普通株式(注)1、2	4,485,413	683	-	4,486,096
合計	4,485,413	683	-	4,486,096

(注)1. 普通株式の自己株式の増加683株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 当連結会計年度期首及び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がそれぞれ869,900株、869,900株含まれております。

2. 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30年3月23日 定時株主総会	普通株式	7,941	12	平成29年12月31日	平成30年3月26日
平成30年7月30日 取締役会	普通株式	7,611	11.5	平成30年6月30日	平成30年9月4日

(注)1. 平成30年3月23日定時株主総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10百万円が含まれております。

2. 平成30年7月30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10百万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31年3月26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31年3月26日 定時株主総会	普通株式	9,265	利益剰余金	14	平成30年12月31日	平成31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12百万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)

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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
現金及び預金勘定	28,217百万円	32,387百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	226	540
現金及び現金同等物	27,991	31,847

## (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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
1年内	812	1,334
1年超	31,550	45,891
合計	32,363	47,225

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
1年内	17,418	20,771
1年超	128,029	129,736
合計	145,448	150,507

(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34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29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	28,217	28,217	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	5,244	5,244	-
(3) 投資有価証券	107,212	104,967	2,245
資産計	140,674	138,429	2,245
(1) 短期借入金	30,066	30,066	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	746,631	757,027	10,396
(3) 短期社債	11,999	11,999	-
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	38,000	38,445	445
負債計	826,697	837,539	10,841
デリバティブ取引(*)	(61)	(61)	-

(\*)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30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	32,387	32,387	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	4,390	4,390	-
(3) 投資有価証券	96,404	93,581	2,823
資産計	133,182	130,358	2,823
(1) 短期借入金	277	277	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	871,868	883,589	11,721
(3) 短期社債	9,999	9,999	-
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	93,000	93,788	788
負債計	975,145	987,655	12,509
デリバティブ取引(*)	(50)	(50)	-

(\*)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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
営業投資有価証券(*1)	442	0
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式(*1)	12,075	10,531
その他有価証券		
非上場株式(*1)	10,159	10,159
その他(匿名組合出資・優先出資等) (*1)	6,599	7,598
差入保証金(*2)	13,257	15,923
長期預り保証金(*3)	64,039	70,403

(\*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29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	28,217	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	5,244	-	-	-
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	33,461	-	80	-

当連結会計年度（平成30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	32,387	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	4,383	6	-	-
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）	-	60	-	-
合計	36,771	66	-	-

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29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	8,000	5,000	-	-	10,000
長期借入金	34,627	28,387	36,607	67,707	509,346
リース債務	2	2	1	0	-
合計	42,629	33,389	36,608	67,707	519,346

当連結会計年度（平成30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	5,000	-	-	-	80,000
長期借入金	28,855	40,574	73,554	54,222	639,864
リース債務	15	14	14	14	13
合計	33,871	40,589	73,569	54,236	719,878

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成29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	78,146	25,284	52,861
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	20,698	16,322	4,376
	小計	98,844	41,606	57,238
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	2,624	2,964	339
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,624	2,964	339
合計		101,469	44,571	56,898

当連結会計年度(平成30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	61,563	22,099	39,463
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	23,657	18,501	5,156
	小計	85,221	40,600	44,620
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	5,431	6,149	717
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,431	6,149	717
合計		90,652	46,750	43,902

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29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	1	0	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1	0	-

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	46	42	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	0	-	-
合計	47	42	-

(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29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	637	562	(注)1 61
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	359,125	330,925	(注)2
合計			359,762	331,487	61

(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30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	562	487	(注)1 50
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	370,925	354,045	(注)2
合計			371,487	354,532	50

(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、ヒューリックビルマネジメント株式会社、ヒューリックリート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、ヒューリックビルド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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
退職給付債務の期首残高	773百万円	907百万円
勤務費用	139	171
利息費用	6	7
数理計算上の差異の発生額	37	59
退職給付の支払額	49	76
退職給付債務の期末残高	907	950

## (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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
年金資産の期首残高	236百万円	258百万円
期待運用収益	2	3
数理計算上の差異の発生額	2	8
事業主からの拠出額	36	39
退職給付の支払額	14	12
年金資産の期末残高	258	279

## (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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	(自 平成30年1月1日 至 平成30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	517百万円	549百万円
退職給付費用	79	78
退職給付の支払額	34	65
制度への拠出額	12	14
新規連結による増加額	-	14
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	549	561

(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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	243百万円	231百万円
年金資産	298	343
	54	112
非積立型制度の退職給付債務	1,253	1,344
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,198	1,232
退職給付に係る負債	1,265	1,351
退職給付に係る資産	66	119
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,198	1,232

(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29年1月1日 至平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自平成30年1月1日 至平成30年12月31日)
勤務費用	139百万円	171百万円
利息費用	6	7
期待運用収益	2	3
数理計算上の差異の費用処理額	21	16
過去勤務費用の費用処理額	0	-
簡便法で計算した退職給付費用	79	78
確定給付制度に係る退職給付費用	244	271

(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29年1月1日 至平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自平成30年1月1日 至平成30年12月31日)
過去勤務費用	0百万円	-百万円
数理計算上の差異	18	67
合計	17	67

(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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
未認識数理計算上の差異	2百万円	65百万円

(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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30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%

## (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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	42百万円	240百万円
たな卸資産評価損	148	146
投資有価証券評価損	4,771	4,731
退職給付に係る負債	386	406
未払事業税	800	958
連結上の未実現利益の調整	557	669
減損損失	2,379	2,369
固定資産評価損	2,257	1,224
資産除去債務	602	718
株式給付引当金	227	347
その他	835	502
繰延税金資産小計	13,009	12,315
評価性引当額	6,370	6,336
繰延税金資産合計	6,638	5,978
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	2,001	2,001
固定資産評価益	27,186	23,164
固定資産圧縮積立金	3,901	2,893
その他有価証券評価差額金	16,507	12,730
その他	547	660
繰延税金負債合計	50,145	41,450
繰延税金負債の純額	43,506	35,471

## 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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	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。

(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13年～70年と見積り、割引率は0.2%～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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
期首残高	1,922百万円	1,941百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	317
時の経過による調整額	31	32
資産除去債務の履行による減少額	-	62
その他増減額(は減少)	11	102
期末残高	1,941	2,332

## (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、賃貸オフィスビル等の一部については、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29年 1月 1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年 1月 1日 至 平成30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	794,244	940,425
期中増減額	146,180	131,046
期末残高	940,425	1,071,472
期末時価	1,220,711	1,379,329
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	52,090	72,130
期中増減額	20,039	15,885
期末残高	72,130	88,015
期末時価	85,228	103,379

- (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(196,422百万円)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(250,860百万円)による増加、販売用不動産への振替(84,446百万円)による減少等であります。
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29年 1月 1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年 1月 1日 至 平成30年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	58,243	61,245
賃貸費用	23,055	24,396
差額	35,188	36,849
その他損益(は損失)	621	446
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	4,314	4,719
賃貸費用	2,523	3,014
差額	1,790	1,704
その他損益(は損失)	0	7

- (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、建築工事請負業務、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。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30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	256,322	4,056	17,955	278,334	9,178	287,513	-	287,513
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	747	-	138	886	3,748	4,635	4,635	-
計	257,070	4,056	18,094	279,221	12,927	292,148	4,635	287,513
セグメント利益	81,065	1,596	360	83,022	356	83,378	7,814	75,564
セグメント資産	1,387,668	6,135	4,023	1,397,827	20,752	1,418,580	107,842	1,526,423
その他の項目								
減価償却費	11,429	41	79	11,550	69	11,619	323	11,942
持分法適用会 社への投資額	3,884	-	-	3,884	11,371	15,256	-	15,256
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	253,929	106	46	254,082	2,238	256,321	283	256,037

(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、建築工事請負業務、設計・工事  
 監理業務、ホテル運営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 7,814百万円には、セグメント間取引消去 254百万円、各報告セグメント  
 に配分していない全社費用 7,559百万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107,842百万円には、セグメント間取引消去 3,571百万円、各報告セグメン  
 トに配分していない全社資産111,414百万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29年1月1日 至 平成29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	34,934	不動産事業
合同会社YMMインベストメント	31,387	不動産事業

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	51,334	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	11	-	-	-	-	11

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

該当事項はありません。

【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29年1月1日 至 平成29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	239	134	0	-	-	373
当期末残高	3,630	424	0	-	-	4,055

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	976	107	0	11	-	1,095
当期末残高	2,653	473	0	899	-	4,026

【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29年1月1日 至 平成29年12月31日）

「その他」において、株式会社サラダボウルインターナショナルを新たに連結子会社といたしました。これに伴い、当連結会計年度において負ののれん発生益24百万円を計上しております。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、セグメント利益には含めておりません。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

「不動産事業」において、株式会社ボルテ金沢を新たに連結子会社といたしました。これに伴い、当連結会計年度において負ののれん発生益29百万円を計上しております。

「その他」において、ヒューリックふふ株式会社を新たに連結子会社といたしました。これに伴い、当連結会計年度において負ののれん発生益33百万円を計上しております。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、セグメント利益には含めておりません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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30年1月1日 至 平成30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29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）
1株当たり純資産額	570.02円	608.49円
1株当たり当期純利益金額	64.38円	75.18円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	64.38円	-円

（注）1．当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2．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873千株、当連結会計年度869千株であり、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869千株、当連結会計年度869千株であります。

3．1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29年1月1日 至 平成29年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成30年1月1日 至 平成30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）	42,402	49,515
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）	42,402	49,515
普通株式の期中平均株式数（千株）	658,547	658,576
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）	18	-
（うち新株予約権（千株））	（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)

(子会社株式の譲渡)

当社は、平成30年12月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフの当社保有株式の全部を譲渡することを決議し、平成31年1月31日に全株式を売却いたしました。なお、本株式譲渡に伴い、株式会社アヴァンティスタッフは、当社の連結の範囲から除外されることとなります。

(1) 株式譲渡の理由

株式会社アヴァンティスタッフは人材派遣業を営んでおりますが、今般、当社グループの中長期経営戦略を検討する中で、経営資源の選択と集中の観点から、株式を全株譲渡することといたしました。

(2) 株式譲渡の相手先の名称

パーソルテンブスタッフ株式会社

(3) 株式譲渡の時期

平成31年1月31日

(4) 当該子会社の名称、事業内容及び当社との取引関係

名称	株式会社アヴァンティスタッフ
事業内容	人材派遣・人材紹介業務等
当社との取引関係	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。

(5) 譲渡株式数、譲渡価額、譲渡損益及び譲渡後の持分比率

譲渡株式数	1,732株
譲渡価額	譲渡価額については、譲渡先との守秘義務より開示を控えさせていただきます。
譲渡損益	譲渡損益については、譲渡先との守秘義務より開示を控えさせていただきます。
譲渡後の持分比率	- %

(6) 譲渡する事業が含まれている報告セグメントの名称

人材関連事業

なお、この株式譲渡に伴い、「不動産事業」、「保険事業」及び「人材関連事業」としていた報告セグメントが、翌連結会計年度より「不動産事業」及び「保険事業」に変更となります。

## 【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
ヒューリック株	短期社債	平成29年 12月27日	11,999 (11,999)	-	0.0	なし	平成30年 1月29日
ヒューリック株	短期社債	平成30年 12月25日	-	4,999 (4,999)	0.0	なし	平成31年 1月30日
ヒューリック株	短期社債	平成30年 12月25日	-	4,999 (4,999)	0.0	なし	平成31年 1月30日
ヒューリック株	第2回無担保社債	平成25年 4月25日	15,000 (15,000)	-	0.5	なし	平成30年 4月25日
ヒューリック株	第3回無担保社債	平成25年 4月25日	5,000	5,000	0.8	なし	平成32年 4月24日
ヒューリック株	第4回無担保社債	平成26年 4月24日	8,000	8,000 (8,000)	0.3	なし	平成31年 4月24日
ヒューリック株	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
ヒューリック株	第6回無担保社債	平成30年 10月22日	-	20,000	0.4	なし	平成40年 10月20日
ヒューリック株	第1回利払繰延条項・ 期限前償還条項付無担 保社債(劣後特約付)	平成30年 1月26日	-	50,000	0.9 (注2)	なし	平成65年 1月26日
合計	-	-	49,999 (26,999)	102,999 (17,999)	-	-	-

(注) 1. ( )内は、1年内に償還が予定されている金額であります。

2. 平成35年1月26日の翌日以降においては、6ヶ月ユーロ円LIBORに1.87%を加算した利率であります。

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	17,999	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	30,001	277	1.3	-
ノンリコース短期借入金	65	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	69,727	34,506	0.5	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	230	290	0.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	2	15	3.8	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	664,934	813,636	0.6	平成32年 ～平成65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。)	11,740	23,435	0.4	平成32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。)	6	73	3.8	平成32年 ～平成36年
合計	776,706	872,234	-	-

- (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リース債務を除き計算した「平均利率」を記載しております。
3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)のうち100,000百万円は、劣後特約付タームローン(ハイブリッドローン、平成65年満期)であり、借入実行日(平成30年)から5年目以降に繰上返済が可能です。
4. 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	28,565	40,284	65,464	39,457
ノンリコース長期借入金	290	290	8,090	14,765
リース債務	15	14	14	14

【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 )	50,176	114,564	170,135	287,513
税金等調整前四半期 ( 当期 ) 純利益金額 ( 百万円 )	12,709	34,194	48,249	72,018
親会社株主に帰属する四半期 ( 当期 ) 純利益金額 ( 百万円 )	8,789	23,641	33,417	49,515
1 株当たり四半期 ( 当期 ) 純 利益金額 ( 円 )	13.34	35.89	50.74	75.18

( 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 )	13.34	22.55	14.84	24.44

## 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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	14,356	13,882
営業未収入金	1 2,157	1 1,113
販売用不動産	109,337	140,473
仕掛販売用不動産	15,029	4,693
貯蔵品	20	23
営業投資有価証券	442	0
前払費用	508	863
繰延税金資産	1,646	1,494
その他	1 2,523	1 709
流動資産合計	146,022	163,252
固定資産		
有形固定資産		
建物	3 192,191	3 210,102
構築物	2,340	3 2,596
機械及び装置	1,648	3 1,808
車両運搬具	8	2
工具、器具及び備品	917	985
土地	3 768,722	3 884,578
リース資産	8	6
建設仮勘定	3 9,017	3 3,631
有形固定資産合計	974,854	1,103,710
無形固定資産		
のれん	3,630	2,653
借地権	22,024	21,124
ソフトウェア	146	151
その他	90	68
無形固定資産合計	25,892	23,999
投資その他の資産		
投資有価証券	116,760	106,960
関係会社株式	12,077	16,346
関係会社社債	80	60
その他の関係会社有価証券	9,200	27,064
出資金	8	8
破産更生債権等	0	0
長期前払費用	2,039	3,567
敷金及び保証金	13,135	1 15,789
その他	2,257	2,481
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	155,559	172,277
固定資産合計	1,156,306	1,299,987
繰延資産		
株式交付費	66	-
社債発行費	-	460
繰延資産合計	66	460
資産合計	1,302,395	1,463,700

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	30,000	-
関係会社短期借入金	3,000	3,300
1年内返済予定の長期借入金	69,727	34,397
短期社債	11,999	9,999
1年内償還予定の社債	15,000	8,000
リース債務	2	2
未払金	1 2,795	1 1,362
未払費用	2,601	3,118
未払法人税等	14,893	15,502
前受金	5,571	5,466
預り金	1 487	656
賞与引当金	194	265
役員賞与引当金	137	159
その他	638	689
<b>流動負債合計</b>	<b>157,049</b>	<b>82,920</b>
<b>固定負債</b>		
社債	23,000	85,000
長期借入金	664,934	813,537
リース債務	6	3
繰延税金負債	42,592	34,417
株式給付引当金	741	1,135
退職給付引当金	496	582
長期預り保証金	1 63,604	1 69,182
資産除去債務	1,821	2,332
その他	20	40
<b>固定負債合計</b>	<b>797,218</b>	<b>1,006,230</b>
<b>負債合計</b>	<b>954,267</b>	<b>1,089,151</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	62,718	62,718
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	62,109	62,109
その他資本剰余金	91,318	91,318
<b>資本剰余金合計</b>	<b>153,428</b>	<b>153,428</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	175	175
<b>その他利益剰余金</b>		
固定資産圧縮積立金	2,762	2,446
繰越利益剰余金	92,458	128,264
<b>利益剰余金合計</b>	<b>95,395</b>	<b>130,885</b>
自己株式	3,935	3,935
<b>株主資本合計</b>	<b>307,607</b>	<b>343,096</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	40,520	31,452
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>40,520</b>	<b>31,452</b>
<b>純資産合計</b>	<b>348,127</b>	<b>374,549</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,302,395</b>	<b>1,463,700</b>

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	75,218	77,269
不動産売上高	178,421	173,526
営業収益合計	1 253,639	1 250,796
営業原価		
賃貸事業原価	29,737	30,601
不動産売上原価	150,481	135,411
営業原価合計	1 180,219	1 166,012
営業総利益	73,419	84,783
販売費及び一般管理費	1, 2 13,704	1, 2 13,615
営業利益	59,715	71,167
営業外収益		
受取利息	3	1
有価証券利息	8	7
受取配当金	2,793	6,434
賃貸解約関係収入	32	354
その他	327	307
営業外収益合計	1 3,165	1 7,105
営業外費用		
支払利息	4,243	4,925
社債利息	241	668
その他	291	536
営業外費用合計	1 4,776	1 6,130
経常利益	58,103	72,143
特別利益		
固定資産売却益	234	20
投資有価証券売却益	0	40
匿名組合等投資利益	-	126
違約金収入	-	91
その他	5	8
特別利益合計	240	287
特別損失		
固定資産除却損	501	430
建替関連損失	483	393
減損損失	11	-
その他	94	1
特別損失合計	1 1,091	1 826
税引前当期純利益	57,253	71,604
法人税、住民税及び事業税	17,755	24,653
法人税等調整額	618	4,092
法人税等合計	17,137	20,561
当期純利益	40,115	51,042

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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		5,379	3.0	6,540	3.9
2. 諸経費		13,428	7.4	13,121	7.9
(うち土地建物賃借料)		(4,734)		(4,419)	
(うち支払管理費)		(8,693)		(8,701)	
3. 減価償却費		10,929	6.1	10,940	6.6
計		29,737	16.5	30,601	18.4
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		148,584	82.4	133,435	80.4
2. 経費		1,896	1.1	1,975	1.2
計		150,481	83.5	135,411	81.6
合計		180,219	100.0	166,012	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			
		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	62,695	62,086	91,318	153,405	175	2,768	64,248	67,191
当期変動額								
新株の発行（新株予約権の行使）	22	22		22				
固定資産圧縮積立金の取崩						5	5	-
剰余金の配当							11,911	11,911
当期純利益							40,115	40,115
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	22	22	-	22	-	5	28,209	28,204
当期末残高	62,718	62,109	91,318	153,428	175	2,762	92,458	95,395

	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	3,948	279,344	32,990	32,990	312,334
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）		45			45
固定資産圧縮積立金の取崩		-			-
剰余金の配当		11,911			11,911
当期純利益		40,115			40,115
自己株式の取得	0	0			0
自己株式の処分	13	13			13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			7,530	7,530	7,530
当期変動額合計	13	28,263	7,530	7,530	35,793
当期末残高	3,935	307,607	40,520	40,520	348,127

当事業年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	62,718	62,109	91,318	153,428	175	2,762	92,458	95,395
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の積立						4	4	-
固定資産圧縮積立金の取崩						321	321	-
剰余金の配当							15,552	15,552
当期純利益							51,042	51,042
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	316	35,806	35,489
当期末残高	62,718	62,109	91,318	153,428	175	2,446	128,264	130,885

	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	3,935	307,607	40,520	40,520	348,127
当期変動額					
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		15,552			15,552
当期純利益		51,042			51,042
自己株式の取得	0	0			0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			9,067	9,067	9,067
当期変動額合計	0	35,489	9,067	9,067	26,421
当期末残高	3,935	343,096	31,452	31,452	374,549

【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

(1) 株式交付費

3年で均等償却しております。

(2) 社債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しております。

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。

(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82,965百万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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
短期金銭債権	94百万円	534百万円
短期金銭債務	146	772
長期金銭債権	-	0
長期金銭債務	281	289

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29年12月31日)	当事業年度 (平成30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)	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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
建物	102百万円	1,826百万円
構築物	-	19
機械及び装置	-	14
土地	3,057	3,057
建設仮勘定	1,761	2
計	4,921	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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	1,586百万円	5,115百万円
仕入高	3,259	3,627
販売費及び一般管理費	1,479	1,783
営業取引以外の取引高	1,304	4,613

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度34%、当事業年度26%、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66%、当事業年度74%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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
給料及び手当	1,437百万円	1,586百万円
賞与	836	944
賞与引当金繰入額	194	265
役員賞与引当金繰入額	137	159
株式給付引当金繰入額	306	393
退職給付費用	126	148
租税公課	2,552	2,746
支払手数料	2,615	756
業務委託費	2,211	2,293
減価償却費	380	392

(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29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	3,497	187
合計	3,684	3,497	187

当事業年度(平成30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	2,928	756
合計	3,684	2,928	756

(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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
子会社株式	13,692	35,902
関連会社株式	3,901	3,823

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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	147百万円	145百万円
投資有価証券評価損	4,664	4,624
退職給付引当金	152	178
未払事業税	747	864
減損損失	3,833	3,281
固定資産評価損	649	622
資産除去債務	594	714
株式給付引当金	227	347
その他	873	552
繰延税金資産小計	11,890	11,330
評価性引当額	6,398	6,055
繰延税金資産合計	5,491	5,275
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	1,402	1,402
固定資産評価益	22,789	19,520
固定資産圧縮積立金	5,023	3,873
その他有価証券評価差額金	16,683	12,790
その他	539	611
繰延税金負債合計	46,438	38,198
繰延税金負債の純額	40,946	32,923

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29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
法定実効税率	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。	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		2.2
評価性引当額		0.5
その他		0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率		28.7

( 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	192,191	51,822	23,341	10,569	210,102	85,208
	構築物	2,340	952	454	242	2,596	1,688
	機械及び装置	1,648	502	111	231	1,808	1,309
	車両運搬具	8	-	4	2	2	18
	工具、器具及び備品	917	280	55	157	985	942
	土地	768,722	167,637	51,781	-	884,578	-
	リース資産	8	-	-	2	6	12
	建設仮勘定	9,017	20,563	25,949	-	3,631	-
	計	974,854	241,759	101,698	11,204	1,103,710	89,179
無形固定資産	のれん	3,630	-	-	976	2,653	492
	借地権	22,024	6,674	7,544	29	21,124	85
	ソフトウェア	146	73	-	68	151	1,573
	その他	90	13	28	7	68	32
		計	25,892	6,761	7,572	1,082	23,999

(注) 1. 当期減少額には、所有目的の変更による販売用不動産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23,105百万円、構築物420百万円、機械及び装置111百万円、工具、器具及び備品23百万円、  
土地51,731百万円、借地権7,544百万円、その他28百万円

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

建物(増加)・・・ヒューリックスクエア東京、ふふ河口湖、ヒューリック板橋、ヒューリック目白等の竣工。

住友商事千里ビル、ポルテ金沢、赤坂スターゲートプラザ、ヒューリック葛西臨海ビル等の購入。

土地(増加)・・・赤坂スターゲートプラザ、住友商事千里ビル、(仮称)銀座8丁目開発計画、イトーヨーカドー川崎店、ヒューリック葛西臨海ビル等の購入。

建設仮勘定(増加)・ヒューリック目白、ヒューリック府中ビル、成増富士ビル、王子富士ビル等の建替工事に伴う工事費の支払ほか。

ヒューリックスクエア東京、ヒューリック築地三丁目ビル、ふふ河口湖、ヒューリックレジデンス新御茶ノ水等の工事費の支払ほか。

建設仮勘定(減少)・ヒューリックスクエア東京、ふふ河口湖、ヒューリック板橋、ヒューリック目白、ヒューリック築地三丁目ビル、ヒューリック府中ビル、ヒューリックレジデンス新御茶ノ水等の竣工。

【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
賞与引当金	194	265	194	265
役員賞与引当金	137	159	137	159
株式給付引当金	741	393	-	1,135

(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 ( <a href="https://www.hulic.co.jp">https://www.hulic.co.jp</a> ) 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88期）（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）平成30年3月19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30年3月19日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第89期第1四半期）（自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日）平成30年5月11日関東財務局長に提出

（第89期第2四半期）（自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日）平成30年8月6日関東財務局長に提出

（第89期第3四半期）（自 平成30年7月1日 至 平成30年9月30日）平成30年11月9日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成30年3月19日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成30年3月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第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。

(5) 発行登録書及びその添付書類

発行登録書（社債）及びその添付書類を平成30年7月3日関東財務局長に提出

(6) 発行登録追補書類及びその添付書類

平成30年7月3日提出の発行登録書（社債）に係る発行登録追補書類（社債）及びその添付書類を平成30年10月16日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成31年3月18日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

EY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 久保 暢子 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安部 里史 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30年1月1日から平成30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30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30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30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31年3月18日

ヒューリック株式会社

取締役会 御中

EY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 久保 暢子 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安部 里史 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30年1月1日から平成30年12月31日までの第89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30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。