

【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】	2020年3月17日
【事業年度】	第90期（自 2019年1月1日 至 2019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)

(注) 当事業年度より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

## 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86期	第87期	第88期	第89期	第90期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益	(百万円)	169,956	215,780	289,618	287,513	357,272
経常利益	(百万円)	42,534	51,432	61,870	72,530	84,645
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	33,628	34,897	42,402	49,515	58,805
包括利益	(百万円)	37,923	36,972	50,655	41,165	68,100
純資産額	(百万円)	317,045	341,087	378,855	404,135	461,856
総資産額	(百万円)	1,091,266	1,133,994	1,352,137	1,525,979	1,776,272
1株当たり純資産額	(円)	474.90	511.68	570.02	608.49	687.01
1株当たり当期純利益金額	(円)	52.75	53.00	64.38	75.18	88.93
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	52.71	52.98	64.38	-	-
自己資本比率	(%)	28.6	29.7	27.7	26.2	25.8
自己資本利益率	(%)	13.0	10.7	11.9	12.7	13.6
株価収益率	(倍)	20.2	19.6	19.6	13.1	14.7
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	36,272	108,407	45,724	130,973	231,180
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	284,580	111,018	189,088	258,127	358,334
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	257,934	5,715	148,483	131,010	141,523
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	30,997	22,671	27,991	31,847	48,380
従業員数 (外、平均臨時従業員数)	(人)	784 (191)	836 (183)	862 (172)	936 (177)	1,878 (845)

(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期以降の潜在株式調整後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。

3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該表示方法の変更を反映した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第86期	第87期	第88期	第89期	第90期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益	(百万円)	133,713	178,003	253,639	250,796	327,362
経常利益	(百万円)	39,589	42,032	58,103	72,143	84,505
当期純利益	(百万円)	26,292	26,252	40,115	51,042	57,788
資本金	(百万円)	62,641	62,695	62,718	62,718	62,718
発行済株式総数	(株)	662,561,871	662,914,071	663,062,271	663,062,271	673,907,735
純資産額	(百万円)	297,032	312,334	348,127	374,549	432,155
総資産額	(百万円)	1,051,698	1,093,302	1,302,395	1,462,206	1,697,724
1株当たり純資産額	(円)	449.14	472.66	526.70	566.67	644.40
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	15.50 (5.50)	17.00 (8.00)	21.00 (9.00)	25.50 (11.50)	31.50 (14.00)
1株当たり当期純利益金額	(円)	41.09	39.72	60.69	77.22	87.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	41.06	39.71	60.69	-	-
自己資本比率	(%)	28.2	28.5	26.7	25.6	25.4
自己資本利益率	(%)	10.7	8.6	12.1	14.1	14.3
株価収益率	(倍)	26.0	26.1	20.8	12.7	15.1
配当性向	(%)	37.7	42.7	34.6	33.0	36.1
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	128 (35)	149 (36)	156 (36)	166 (41)	181 (43)
株主総利回り	(%)	89.5	88.4	108.9	87.8	117.7
(比較指標：配当込み TOPIX)	(%)	(112.0)	(112.4)	(137.4)	(115.4)	(136.3)
(比較指標：配当込みTOPIX (不動産))	(%)	(97.6)	(91.3)	(94.2)	(85.7)	(102.6)
最高株価	(円)	1,456	1,177	1,316	1,407	1,352
最低株価	(円)	957	860	1,001	923	837

(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90期の1株当たり配当額31.5円のうち、期末配当17.5円については、2020年3月24日開催予定の定時株主総会で決議予定のものであります。

4. 第89期以降の潜在株式調整後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。

5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該表示方法の変更を反映した後の指標等となっております。

6. 最高株価及び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【沿革】

当社は、1957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、2007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
1957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 日本橋富士ビル取得(区分所有)
1957年6月	損害保険代理店業務を開始
1958年9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)
1960年1月	福岡富士ビル(現ヒューリック福岡ビル)竣工
1960年6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)
1960年10月	大阪富士ビル(現ヒューリック大阪ビル)竣工
1965年3月	本社を日本橋富士ビルへ移転
1965年11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 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
1966年8月	札幌富士ビル(現ヒューリック札幌ビル)竣工
1974年4月	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
1978年11月	青山富士ビル(現ヒューリック青山ビル)竣工
1979年10月	兜町富士ビル(現ヒューリック兜町ビル)竣工
1990年7月	三田富士ビル(現ヒューリック三田ビル)竣工
1990年11月	難波富士ビル(現ヒューリック難波ビル)竣工
1996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
1997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
1998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
1998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
1999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
2000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
2001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)
2005年8月	仙台一番町開発特定目的会社設立(現連結子会社)
2006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)
2007年1月	商号をヒューリック(株)に変更
2007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
2008年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2010年3月	ヒューリック保険サービス(株)設立(現連結子会社)
2010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
2010年7月	千秋商事(株)及び芙蓉総合開発(株)と合併
2010年8月	虎ノ門ファーストガーデン竣工
2010年10月	ヒューリック麹町ビル竣工
2011年3月	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル竣工
2011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)
2011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)
2012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
2012年7月	旧昭栄(株)と合併

年月	事項
2012年8月	「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」を開業
2012年10月	ヒューリック本社ビル竣工、本社を移転
2013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)
2013年11月	ヒューリックリート投資法人設立
2014年2月	ヒューリックプロサーブ(株)設立(現連結子会社)
2015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)
2015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
2016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)
2017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)
2017年9月	ヒューリックプライベートリート投資法人設立
2017年11月	ヒューリックアグリ(株)を子会社化(現連結子会社)
2018年7月	ヒューリックふふ(株)を子会社化(現連結子会社)
2018年9月	(株)ポルテ金沢、(株)モスを子会社化(現連結子会社)
2018年10月	「HULIC SQUARE TOKYO」竣工
2019年9月	日本ビューホテル(株)を子会社化(現連結子会社)

### 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25社（連結子会社22社、非連結子会社3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」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9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、「その他」では建築工事請負業務、設計・工事監理業務、ホテル及び旅館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3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。

また、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。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 (セグメント情報等)」に記載の通りであります。

#### (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250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138万㎡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、建替による賃料収入の増強を実現し、安定的な賃貸収入を得るといった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及び1社の持分法適用関連会社にてこの業務をおこなっております。

また、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、マーケットの拡大が予想される高齢者・観光・環境ビジネスにおいても、不動産賃貸事業の強化及び組織の強化に取り組んでおり、当連結会計年度におきましては、グランドニッコー東京 台場の建物を追加取得しております。

##### 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創出の実現をめざし、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、HULIC & New KICHIJOJI、HULIC & New AKIHABARA、ホスピタルメント文京弥生、トラストガーデン荻窪、チャームプレミアム山手町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、（仮称）新宿3-17開発計画、（仮称）銀座6丁目開発計画、（仮称）赤坂二丁目開発計画、（仮称）銀座8丁目開発計画、（仮称）銀座6丁目並木通り開発計画等の各開発・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、奈良県主催の（仮称）ふふ奈良開発計画、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、大阪市主催の（仮称）扇町医誠会病院開発計画に取り組んでおり、いずれの事業も順調に進んでおります。

##### 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2014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アセットマネジメント業務を受託しております。

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、2017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等からアセットマネジメント業務を受託しております。

##### 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もおこなっております。

保険事業は法人マーケットに重点を置いた営業を展開しておりますが、個人顧客にも「お客さま第一」のきめ細やかなサービスを提供し、法・個人のバランスのとれた営業基盤を築いております。

## (3) その他

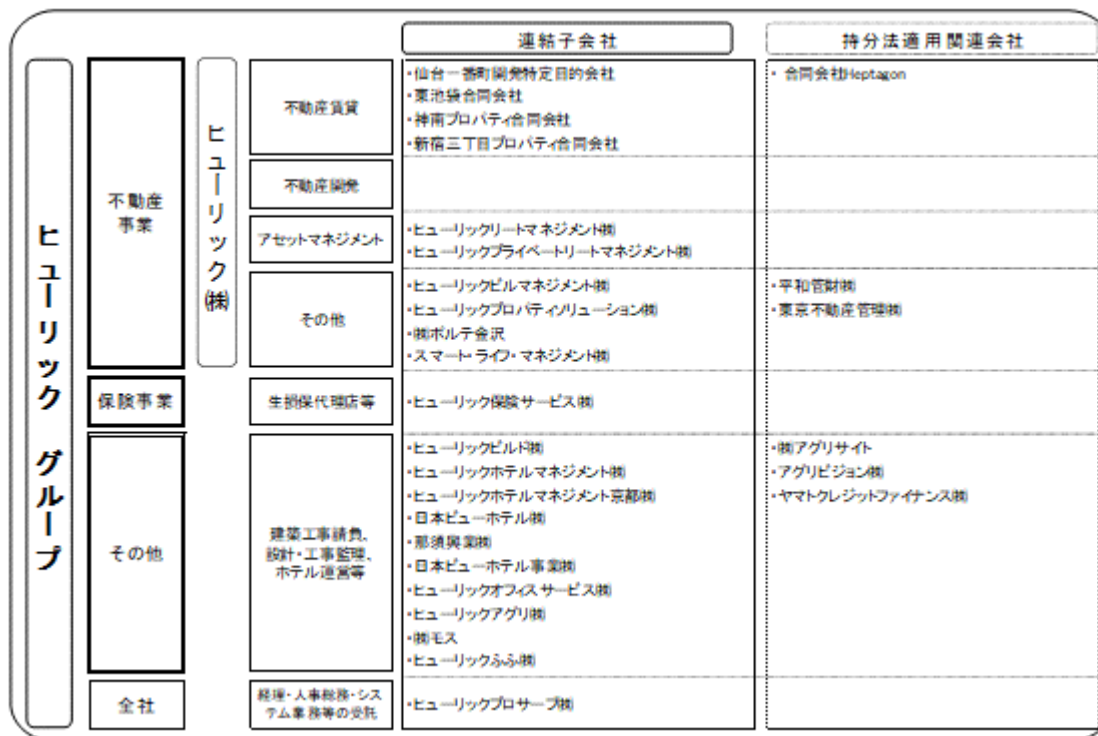
当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装工事を中心とした建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっております。当社の連結子会社として、ヒューリックホテルマネジメント株式会社は「THE GATE HOTEL」シリーズ、ヒューリックふいふ株式会社は「ふいふ」シリーズほか、9月に連結子会社化した日本ビューホテル株式会社は「ビューホテル」シリーズほかのホテル及び旅館の運営をおこなっております。また、当社は連結子会社ヒューリックアグリ株式会社を経由して、ベトナムで農業生産をおこなっている外国法人PAN-HULIC Joint Stock Company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 ]



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	4,666	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 4,566百万円
新宿三丁目プロパティ合同 会社(注)2、3	東京都港区	17,964	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 17,964百万円
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。
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。 資金の貸付。 役員の兼任3名。
ヒューリックホテルマネ ジメント京都(株)(注)4	京都市中京区	250	その他	100.0 (100.0)	当社からホテルを賃借予定。 役員の兼任1名。
日本ビューホテル(株)	東京都台東区	2,796	その他	100.0	資金の貸付。 役員の兼任2名。
那須興業(株) (注)4	栃木県那須郡	44	その他	100.0 (100.0)	
日本ビューホテル事業(株) (注)4	東京都台東区	40	その他	100.0 (100.0)	
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)	東京都中央区	100	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)	東京都中央区	750	その他	86.6	当社から旅館を賃借。 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。
合同会社Heptagon (注)2	東京都千代田区	5,965	不動産事業	-	当社の匿名組合出資金額 2,531百万円
(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。
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. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2019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	264 (31)
保険事業	193 (8)
報告セグメント計	457 (39)
その他	1,348 (766)
全社(共通)	73 (40)
合計	1,878 (845)

- (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。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ942名増加しております。これは主に、株式交換により日本ビューホテル株式会社を新たに連結子会社としたことにより「その他」の従業員数が増加した一方で、当連結会計年度の期首をみなし売却日として、連結子会社の株式会社アヴァンティスタッフの全株式を譲渡し、連結の範囲から除外したことに伴い、「人材関連事業」の従業員数が減少したことによるものであります。

## (2) 提出会社の状況

2019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)
181 (43)	39歳11ヶ月	6年 2ヶ月	17,609,665

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	149 (13)
保険事業	- (-)
報告セグメント計	149 (13)
その他	- (-)
全社(共通)	32 (30)
合計	181 (43)

- (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、設備投資や国内需要を中心に概ね堅調に推移してはりましたが、世界経済における米中貿易摩擦問題などの影響に加え、新型コロナウイルスの感染拡大懸念から、原油市場・金融市場の不安定さが増大しており、予断を許さない状況となっています。

不動産事業環境におきましても、こうした経済状況が影響を及ぼす可能性があるため、今後の動向を留意する必要があります。

#### (3) 対処すべき課題

当社グループは、2018年度を初年度とする中期経営計画に基づき、不動産賃貸事業の更なる増強をはかるとともに、開発事業及びバリューアッド事業の軌道化を実現した結果、2019年度におきましては、中期経営計画の最終年度にあたる2020年度の経常利益などの目標を1年前倒して概ね達成いたしました。

2020年度におきましては、更なる成長戦略を志向し、2020年度を初年度とする新中長期経営計画を策定し、ビジネスモデルの進化と賃貸ポートフォリオの再構築、開発事業及びバリューアッド事業の強靱化、独自性のある新規事業領域の創造とグループ力の向上、経営基盤の強化とリスク管理の徹底、社会と企業の共創・共生をはかるサステナビリティを重視したマネジメントを実践のうえ、「変革」と「スピード」をベースに、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、持続的な企業価値向上を実現する企業グループへと進化してまいります。

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2019年12月期末時点での総借入は9,860億円となっております（うち234億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、今後はマーケットニーズに即した用途バランスと競争優位性を有する賃貸ポートフォリオの再構築をおこなってまいります。

また、賃貸事業をベースとした「安定性」と「効率性」を両立したビジネスモデルの進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、2019年は6物件が竣工し、2020年についても9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。

#### 開発事業及びバリューアップ事業の強靱化

中長期パイプラインの整備を基にした耐震・省エネに優れた開発事業を推進することによって、優良な賃貸ポートフォリオの増強及び開発利益の享受をはかってまいります。

また、バリューアップ事業については、多様なバリューアップ手法に基づく取り組みを強化することによって、安定した売却利益の創出及び成長ドライバーとしての体制整備をはかってまいります。

#### 独自性のある新規事業領域の創造とグループ力の向上

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高齢者ビジネスにおきましては、引き続き多数の高齢者施設を開発、取得及び保有しております。

観光ビジネスにおきましては、2019年9月に日本ビューホテル株式会社を完全子会社化し、浅草ビューホテルを含めた不動産及び運営事業をグループ化するとともに、自社運営ホテルの「THE GATE HOTEL」シリーズや、高級温泉旅館「ふふ」シリーズの開発にも引き続き積極的に取り組むことで、観光ビジネス領域での事業拡大をはかっております。

環境ビジネスにおきましては、高い耐震性・CO<sub>2</sub>排出量の削減・100年耐久を実現する環境配慮・BCP対応ビルの開発、耐火木造建築の活用のほか、2025年に「RE100」を達成するべく、再生可能エネルギー設備への投資をおこない、当社グループ企業が入居するビルへの電力供給に取り組む予定です。

今後も、3Kビジネスを拡大するとともに、新たな価値創造を提供する新規事業を開拓・軌道化し、グループ連携を活かした収益機会の獲得及びシナジー追求によるグループ総合力の向上をはかってまいります。また、新規事業の軌道化及びグループ力向上の早期実現の手段として、M&Aやアライアンス等を積極的に活用してまいります。

#### 経営基盤の強化とサステナビリティ経営の実践

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、女性や高齢者も等しく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、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 当社グループの事業に関するリスク

#### 不動産賃貸事業に関するリスク

当社グループは不動産事業を主たる業務として営んでおりますが、このうち企業向けオフィスビルの賃貸が収益の過半を占めております。一般的にテナント企業の不動産賃貸物件に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループのテナントは長期安定したテナントが多く、過去の推移からも賃料の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、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に対する出資等に当たっては、物件の収益の安定性や成長性について専門的な見地から十分に検討を重ねたうえで投資判断をおこなっておりますが、顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向等、種々の変化によって、当初想定していた通りの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### その他、不動産事業に付随するリスク

##### a アスベスト対策等について

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

##### b 土壌汚染等の対策について

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

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

## c その他不動産事業固有のリスク

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

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

## 有利子負債への依存に関するリスク

当社グループは、2019年12月期末現在で1,150,754百万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87%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》

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
有利子負債残高（百万円）	658,214	665,375	826,697	975,227	1,150,754
総資産（百万円）	1,091,266	1,133,994	1,352,137	1,525,979	1,776,272
有利子負債比率（％）	60.3	58.6	61.1	63.9	64.7

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、有利子負債残高の推移については当該表示方法の変更を反映した後の前連結会計年度末の数値となっております。

## 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2019年12月期末現在で133,009百万円（うち、上場株式77,658百万円（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ま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》

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
投資有価証券（百万円）	114,362	121,136	136,047	124,694	133,009
（うち、上場株式）（百万円）	67,645	67,020	80,771	66,994	77,658
（うち、その他）（百万円）	46,717	54,116	55,276	57,699	55,351
その他有価証券評価差額金（百万円）	31,708	33,449	41,382	32,671	41,819

## 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、1957年3月、銀行業に対する各種不動産規制に対応するために、旧㈱富士銀行が設立の中心となり、親密な各社の出資のもとで不動産事業等を営む会社として設立されております。

当社グループは設立以来、旧㈱富士銀行時代を含めみずほFGの子会社または関連会社に該当したことはなく、2019年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は5.9%（みずほキャピタル㈱3.7%、㈱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、2019年12月期において昨年対比3.6%減少しておりますが、4.5%と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほFGの中核企業である㈱みずほ銀行を主要テナントとしているためであり、この背景としてはみずほFGの前身である旧㈱富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、1996年から1999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》

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
総営業収益（百万円）	169,956	215,780	289,618	287,513	357,272
うち、みずほFG（百万円）	31,816	28,342	26,902	23,510	16,356
みずほFG比率（%）	18.7	13.1	9.2	8.1	4.5

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
不動産事業営業収益 （百万円）	138,064	183,439	259,175	257,070	335,127
うち、みずほFG（百万円）	16,907	16,335	16,105	15,915	15,557
みずほFG比率（%）	12.2	8.9	6.2	6.1	4.6

## (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》

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
借入総額(百万円)	620,113	627,375	776,697	872,145	986,040
うち、みずほF G(百万円)	229,269	223,305	273,010	306,880	349,609
みずほF G比率(%)	36.9	35.5	35.1	35.1	35.4

## 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、2019年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者29名のうち11名、当社の全従業員181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2008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

当社グループは、2018年度を初年度とする中期経営計画に基づき、不動産賃貸事業の更なる増強をはかるとともに、開発事業及びバリューアッド事業を積極的に推進した結果、2019年度におきましては、中期経営計画の最終年度にあたる2020年度の経常利益などの目標を1年前倒して概ね達成いたしました。

その結果、当連結会計年度の業績は、営業収益は357,272百万円（前期比69,759百万円、24.2%増）、営業利益88,353百万円（前期比12,788百万円、16.9%増）、経常利益84,645百万円（前期比12,114百万円、16.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益58,805百万円（前期比9,290百万円、18.7%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、1,776,272百万円（前期末比250,292百万円、16.4%増）、負債合計は、1,314,415百万円（前期末比192,571百万円、17.1%増）、純資産合計は、461,856百万円（前期末比57,721百万円、14.2%増）となりました。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、財政状態については当該表示方法の変更を反映した後の前連結会計年度末の数値で比較をおこなっております。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

なお、当連結会計年度の期首をみなし売却日として、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したことに伴い、同社は当社の連結の範囲から除外されたため、当連結会計年度より「人材関連事業」を報告セグメントから除外しております。

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

##### （不動産事業）

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約250件（販売用不動産除く）の賃貸物件・賃貸可能面積約138万㎡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ともに、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ッ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、ヒューリック札幌NORTH 3 3ビル（2021年2月竣工予定）、ヒューリック札幌ビル（2023年10月竣工予定）及びヒューリック福岡ビル（2024年12月竣工予定）の建替計画が順調に進行しております。

当連結会計年度の新規物件（固定資産）の取得につきましては、ヒューリック芝公園大門通ビル（東京都港区）、テクノポートカマタセンタービル（東京都大田区）、ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル（東京都中央区）、モリダビルディング（東京都新宿区）、神宮前タワービルディング（東京都渋谷区）、銀座ファーストビル（東京都中央区）、グランドニッコー東京 台場（東京都港区）、第2丸高ビル（東京都中央区）、ヒューリック府中タワー（東京都府中市）、府中データセンター（東京都府中市）、アイオス銀座（東京都中央区）、近畿建物銀座ビル（東京都中央区）及び渋谷 パルコ・ヒューリックビル（東京都渋谷区）など取得いたしました。

開発事業（固定資産）につきましては、（仮称）宇田川町3 2開発計画（東京都渋谷区）、（仮称）新宿3 - 1 7開発計画（東京都新宿区）、（仮称）銀座6丁目開発計画（東京都中央区）、（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）及び（仮称）銀座6丁目並木通り開発計画（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、（仮称）立誠小跡地開発計画（京都市中京区）、（仮称）両国リバーセンター開発計画（東京都墨田区）及び（仮称）扇町医誠会病院開発計画（大阪市北区）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、MG東扇島ロジスティクスセンター(川崎市川崎区)などを取得し、本牧フロント(横浜市中区)、ヒルトン東京お台場(東京都港区)、ヒューリック銀座7丁目ビル(東京都中央区)(一部)、リバーサイド品川港南ビル(東京都品川区)、ヒューリック豊洲プライムスクエア(東京都江東区)、ヒューリック錦町ビル(東京都千代田区)及びMG東扇島ロジスティクスセンター(川崎市川崎区)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335,127百万円(前期比78,057百万円、30.3%増)、営業利益は95,711百万円(前期比14,646百万円、18.0%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、法人取引を中心に営業展開をしております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は2,989百万円(前期比 1,067百万円、26.3%減)、営業利益は619百万円(前期比 977百万円、61.2%減)となりました。

(その他)

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社である日本ビューホテル株式会社、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い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おります。

この結果、営業収益は24,725百万円(前期比11,797百万円、91.2%増)、営業利益は596百万円(前期比240百万円、67.3%増)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231,180百万円増加し、投資活動により358,334百万円減少し、財務活動において141,523百万円増加し、当連結会計年度末には48,380百万円となりました。

(単位：百万円)

	2018年12月期	2019年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	130,973	231,180
投資活動によるキャッシュ・フロー	258,127	358,334
財務活動によるキャッシュ・フロー	131,010	141,523
現金及び現金同等物の期末残高	31,847	48,380

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231,180百万円の収入(前期比100,207百万円)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84,298百万円、減価償却費が14,172百万円、たな卸資産の減少額が152,290百万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358,334百万円の支出(前期比 100,207百万円)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141,523百万円の収入(前期比10,512百万円)となりました。これは主に、開発・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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	前期比(%)
不動産事業 (百万円)	335,127	30.3
保険事業 (百万円)	2,989	26.3
その他 (百万円)	24,725	91.2
調整額 (百万円)	5,569	-
合計 (百万円)	357,272	24.2

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
	金額 (百万円)	割合(%)	金額 (百万円)	割合(%)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	-	-	62,649	17.5
ヒューリックリート投資法人	51,334	17.8	-	-

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、357,272百万円となり、対前期比で69,759百万円増加いたしました。これは、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことによるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、88,353百万円となり、対前期比で12,788百万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、84,645百万円となり、対前期比で12,114百万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、58,805百万円となり、対前期比で9,290百万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、1,776,272百万円となり、対前期末比250,292百万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	16,339百万円増加
・販売用不動産	26,933百万円減少(固定資産からの振替、物件の取得、竣工及び売却)
・仕掛販売用不動産	4,701百万円減少(開発計画の進行及び竣工)
・建物及び構築物	17,698百万円増加(物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替)
・土地	148,085百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替)
・建設仮勘定	10,714百万円増加(建替及び開発計画の進行、物件の竣工)
・借地権	62,996百万円増加(物件の取得等)
・投資有価証券	8,315百万円増加(投資有価証券の取得、売却及び有価証券の含み益の増加等)

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、1,314,415百万円となり、対前期末比192,571百万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986,040百万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23,435百万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、461,856百万円となり、対前期末比57,721百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、417,300百万円となり、対前期末比で49,265百万円増加しております。これは、主に、株式交換に伴う資本剰余金の増加、親会社株主に帰属する当期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、41,793百万円となり、対前期末比で9,090百万円増加いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が13,445百万円増加したことによるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、財政状態については当該表示方法の変更を反映した後の前連結会計年度末の数値で比較をおこなっております。

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。

	2020年度 中計目標	2019年度 実績
経常利益	850億円	846億円
有利子負債/EBITDA倍率	12倍以内	10.1倍
ネットD/Eレシオ	3.0倍以内	2.0倍
ROE	10%以上	13.6%
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	35.4%

2018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】

該当事項はありません。

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381,623百万円であります。

不動産事業及びその他において、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㈱	ヒューリック芝公園大門通ビル (東京都港区)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上9階 地下1階 土地面積 836.45㎡ 建物面積 5,593.43㎡
	テクノポートカマタセンタービル (東京都大田区)(注)2	オフィス	鉄骨造 地上11階 地下1階 土地面積 10,428.43㎡ 建物面積 22,109.86㎡
	ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル (東京都中央区)(注)3	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階 土地面積 1,172.44㎡ 建物面積 9,930.48㎡
	モリンダビルディング (東京都新宿区)(注)3	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階 土地面積 492.77㎡ 建物面積 4,386.03㎡
	神宮前タワービルディング (東京都渋谷区)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上23階 地下3階 土地面積 2,728.21㎡ 建物面積 36,905.56㎡
	銀座ファーストビル (東京都中央区)(注)2	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階 土地面積 1,341.68㎡ 建物面積 12,481.18㎡
	グランドニッコー東京 台場 (東京都港区)(注)4	ホテル旅館	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上29階 地下3階 建物面積 123,775.43㎡
	第2丸高ビル (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10階 地下1階 土地面積 1,266.46㎡ 建物面積 10,577.22㎡
	ヒューリック府中タワー (東京都府中市)(注)1	オフィス	鉄骨造 地上18階 地下2階 土地面積 7,725.01㎡ 建物面積 53,832.67㎡
	府中データセンター (東京都府中市)(注)1	その他	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階 土地面積 19,615.24㎡ 建物面積 45,379.10㎡
	渋谷 パルコ・ヒューリックビル (東京都渋谷区)(注)5	オフィス	コンクリート充填鋼管構造 地上18階 地下3階 土地面積 935.98㎡ 建物面積 10,901.13㎡
	近畿建物銀座ビル (東京都中央区)(注)6	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 土地面積 249.55㎡ [7.26㎡] 建物面積 2,053.36㎡
	アイオス銀座 (東京都中央区)(注)1	オフィス	鉄筋コンクリート造 地上10階 土地面積 686.59㎡ 建物面積 4,981.97㎡
日本ビューホテル㈱	浅草ビューホテル (東京都台東区)(注)7	ホテル旅館	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上27階 地下3階 土地面積 6,460.69㎡ 建物面積 49,360.52㎡

(注)1. 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。

2. 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。
3. 連結子会社以外から建物及び土地を取得いたしました。
4. 連結子会社以外から建物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信託受益権で取得いたしました。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。
7. 株式交換により新たに連結子会社としたことにより建物及び土地を取得いたしました。

当連結会計年度において、不動産事業に係る一部の固定資産について販売用不動産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)	オフィス	鉄骨造 地上12階 土地面積 5,127.53m <sup>2</sup> 建物面積 21,241.63m <sup>2</sup>
	WeWork Shimbashi (東京都港区)	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 土地面積 613.14m <sup>2</sup> 建物面積 3,687.06m <sup>2</sup>
	池袋GIGO (東京都豊島区)	商業施設	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階 土地面積 520.23m <sup>2</sup> 建物面積 4,154.67m <sup>2</sup>

(注) 共同所有ビルであり、当社持分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。

2019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	
神宮前タワービル ディング (東京都渋谷区)	オフィス	地上23階 地下3階	鉄骨造	2017年 9月	2,728.21	36,905.56	81,902	11,805	21	93,730	-
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	2011年 2月	1,893.72	17,947.37	36,995	2,988	16	39,999	-
ヒューリック府中タ ワー (東京都府中市)	オフィス	地上18階 地下2階	鉄骨造	1992年 3月	7,725.01	53,832.67	26,072	3,756	-	29,828	-
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	1989年 5月	1,819.62	16,949.80	17,514	1,980	2	19,497	-
ヒューリック銀座七 丁目昭和通ビル (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	1982年 3月	1,172.44	9,930.48	18,492	412	-	18,904	-
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	2014年 4月	1,038.15	7,483.47	15,988	1,693	36	17,718	-
ヒューリック大阪ビ ル (大阪府中央区)	オフィス	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	1960年 10月	3,151.24	30,353.34	15,774	1,285	2	17,062	-
銀座ファーストビル (東京都中央区)	オフィス	地上11階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	1998年 8月	1,341.68 *4	12,481.18 *5	15,269	811	-	16,081	-
渋谷 パルコ・ ヒューリックビル (東京都渋谷区)	オフィス	地上18階 地下3階	コンクリート 充填鋼管構造	2019年 10月	935.98 *4	10,901.13 *5	9,955	5,415	68	15,439	-
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	2008年 3月	13,969.10 *2	29,226.39	11,577	3,558	0	15,136	-
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	1978年 11月	1,197.61	8,789.88	14,174	524	1	14,700	-
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	2013年 3月	900.33 *3	9,502.66 *3	10,004	3,165	54	13,224	-
ヒューリック葛西臨 海ビル (東京都江戸川区)	オフィス	地上7階 他 *10	鉄骨鉄筋コン クリート造	1992年 1月	19,515.34	39,220.76	10,315	2,814	13	13,143	-
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	2014年 10月	1,017.78	9,780.69	8,165	3,352	3	11,520	-
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	2007年 3月	27,848.00	49,863.12	6,402	3,990	-	10,392	-
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	2011年 3月	961.36	11,569.86	6,740	3,442	11	10,194	-
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	2008年 4月	1,130.87	4,946.02	9,180	864	19	10,064	-
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	1994年 5月	2,226.92	17,172.26	5,990	2,565	0	8,556	-



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	2001年 2月	598.63	5,356.37	7,500	725	1	8,227	-
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	1974年 4月	1,022.44	8,579.47	7,579	489	4	8,074	-
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	2015年 2月	49,547.86 [11,130.61] *8	206,025.07 *9	4,291	3,567	34	7,893	-
アイオス銀座 (東京都中央区)	オフィス	地上10階	鉄筋コンク リート造	2014年 6月	686.59	4,981.97	6,370	1,350	4	7,725	-
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	2010年 10月	1,001.99	8,925.72	5,244	1,800	4	7,049	-
ヒューリック芝公園 大門通ビル (東京都港区)	オフィス	地上9階 地下1階	鉄骨造	1991年 3月	836.45	5,593.43	6,294	599	-	6,893	-
モリンドンビルディ ング (東京都新宿区)	オフィス	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	1986年 12月	492.77	4,386.03	6,185	437	-	6,623	-
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	1980年 2月	620.51	5,171.65	5,811	482	0	6,294	-
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	1965年 11月	1,199.94	13,982.57	5,513	709	0	6,223	-
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	2017年 4月	608.84	4,765.15	4,384	1,695	25	6,104	-
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	1984年 10月	1,712.03	11,752.01 *5	19,822	1,035	-	20,857	-
Bleu Cin q 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	2002年 1月	1,710.95	3,338.57	13,296	639	0	13,936	-
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	1973年 11月	3,131.21	19,746.57	11,757	1,912	3	13,672	-
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	2000年 5月	50,764.21	69,118.01	10,982	2,516	0	13,499	-
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	1978年 9月	1,638.64 *3	12,319.76 *3	11,825	505	16	12,347	-
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	1982年 3月	546.56	4,100.23	10,776	227	1	11,004	-
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	2009年 9月	388.50	2,810.96	10,450	447	0	10,897	-
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	1973年 1月	632.39 *3	6,735.99 *3	7,718	324	-	8,042	-

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	
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	2017年 8月	[1,711.82] *1	6,648.80	6,534	1,244	51	7,829	-
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	1996年 9月	14,113.41	34,606.72	6,148	1,098	0	7,247	-
心斎橋ブラザビル東館 (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	1981年 6月	489.27 *3	5,298.64 *3	6,343	370	0	6,714	-
心斎橋ブラザビル新館 (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	1974年 12月	371.03 *3	3,403.08 *3	5,493	238	-	5,732	-
心斎橋フジビル (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	1991年 5月	434.98 *3	3,246.10 *3	2,013	549	-	2,563	-
グランドニッコー東京 台場 (東京都港区)	ホテル旅館	地上29階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造、 鉄筋コンク リート造	1998年 2月	20,870.35	123,775.43	53,179	14,430	612	68,222	-
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	2007年 1月	13,037.24	29,840.90	27,702	8,080	114	35,897	-
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	1990年 4月	16,775.50 *3	33,516.31 *3	12,531	4,126	29	16,687	-
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	1995年 11月	1,403.05	13,666.31	12,342	1,553	35	13,931	-
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	2018年 10月	760.95 *12	7,891.28 *12	8,739	4,287	77	13,104	-
ボルテ金沢 (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	1994年 3月	5,115.67 *6	49,486.13 *7	4,238	3,619	17	7,875	-
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	2012年 5月	6,913.13	13,978.02	3,333	2,737	2	6,073	-
住友商事千里ビル (大阪府豊中市)	その他	地上9階 地下1階 他 *10	鉄筋コンク リート造	1973年 2月	11,255.37 *4	70,627.34 *5	28,521	8,771	-	37,292	-
府中データセンター (東京都府中市)	その他	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート	1994年 4月	19,615.24	45,379.10	16,861	3,358	-	20,220	-
(仮称)新宿3-1 7開発計画 (東京都新宿区)	その他	- *11	-	-	394.07	-	18,909	-	283	19,193	-
(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	-	286	18,731	-
(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	-	35	11,375	-
(仮称)銀座6丁目 並木通り開発計画 (東京都中央区)	その他	- *11	-	-	303.42	-	10,652	-	29	10,682	-
(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	-	7,863	-	-	7,863	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
(仮称)赤坂二丁目 開発計画 (東京都港区)	その他	- *11	-	-	722.65 *2	-	5,993	-	397	6,390	-
(仮称)宇田川町3 2開発計画 (東京都渋谷区)	その他	- *11	-	-	617.50	-	6,128	-	242	6,371	-

(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。

2019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	2012年 9月 他*	1,334.72	10,183.13	6,063	5,011	540	11,615	181 (29)

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

2019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	
神南プロパ ティ合同会社	二通り渋谷公園 通り店 (東京都渋谷区)	商業施設	地上9階 地下1階	鉄骨造	1991年 3月	1,274.70	8,557.28	11,782	399	-	12,181	-
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	1969年 1月	1,182.35 [45.01] *	10,909.07 *	29,176	500	-	29,677	-
日本ビューホ テル株式会社	浅草ビューホテ ル (東京都台東区)	ホテル旅館	地上27 階 地下3階	鉄骨鉄筋コ ンクリート 造	1985年 9月	6,460.69	49,360.52	17,932	4,373	159	22,465	404 (179)

(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、リース資産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。

\* 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㈱	(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	4,714	2018年 11月	2020年 5月	賃貸可能面積の増 加面積11,600㎡
	(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12階 建物面積 5,931㎡	3,100	397	2019年 5月	2020年 11月	賃貸可能面積の増 加面積4,000㎡
	(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 2,114㎡	1,477	286	2019年 10月	2020年 12月	賃貸可能面積の増 加面積2,100㎡
	ヒューリック札幌NORT H33ビル 建替計画 (札幌市中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上15階 地下2階 建物面積 9,146㎡	3,824	76	2019年 7月	2021年 2月	賃貸可能面積の増 加面積200㎡
	(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	242	2018年 10月	2021年 3月	賃貸可能面積の増 加面積2,900㎡
	(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 地上12階 建物面積 3,408㎡	2,369	283	2019年 5月	2021年 5月	賃貸可能面積の増 加面積3,000㎡
	(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、木造 地上12階 地下1階 建物面積 2,442㎡	2,284	35	2020年 3月	2021年 12月	賃貸可能面積の増 加面積2,100㎡
	(仮称)銀座6丁目並木通り 開発計画 (注)1 (東京都中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上11階 地下2階 建物面積 2,331㎡	1,518	29	2019年 8月	2022年 7月	-
	ヒューリック札幌ビル 建替計画 (札幌市中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上8階 地下2階 建物面積 20,806㎡	8,801	-	2021年 5月	2023年 10月	賃貸可能面積の増 加面積11,000㎡
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	39	2020年 8月	2024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賄う予定であります。

## 重要な設備の取得

会社名	名称 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容、規模、面積	取得予定 年月	取得後の 増加能力
ヒューリック㈱	ヒューリックみなとみらい (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㎡	2027年 5月	賃貸可能面積の 増加面積53,300 ㎡
	きらぼし銀行新宿本店 (東京都新宿区)	不動産事業	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上9階 地下2階 土地面積 1,030㎡ 建物面積 7,440㎡	2020年 3月	賃貸可能面積の 増加面積4,200 ㎡
	銀座天國ビル (東京都中央区)	不動産事業	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 土地面積 363㎡ 建物面積 2,889㎡	2020年 4月	賃貸可能面積の 増加面積600㎡

(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) (2019年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年3月17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	673,907,735	673,907,735	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	673,907,735	673,907,735	-	-

#### (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)
2015年1月1日～ 2015年4月30日 (注)1	129,000	596,408,271	19	22,310	19	21,701
2015年4月27日 (注)2	59,550,000	655,958,271	36,368	58,678	36,368	58,069
2015年5月18日 (注)3	6,450,000	662,408,271	3,939	62,617	3,939	62,008
2015年5月1日～ 2015年12月31日 (注)1	153,600	662,561,871	23	62,641	23	62,032
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)1	352,200	662,914,071	54	62,695	54	62,086
2017年1月1日～ 2017年12月31日 (注)1	148,200	663,062,271	22	62,718	22	62,109
2019年9月1日 (注)4	10,845,464	673,907,735	-	62,718	10,173	72,282

(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)

4. 日本ビューホテル(株)との株式交換に伴う新株発行によるものであります。



(5) 【所有者別状況】

2019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)	-	71	26	566	520	63	54,230	55,476	-
所有株式数(単元)	-	2,319,710	203,077	2,950,857	911,617	177	349,806	6,735,244	383,335
所有株式数の割合(%)	-	34.44	3.02	43.81	13.54	0.00	5.19	100.00	-

- (注) 1. 自己株式1,243,220株は、「個人その他」に12,432単元及び「単元未満株式の状況」に20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20,416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】

2019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	7.07
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	6.57
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	41,849,033	6.22
芙蓉総合リース(株)	東京都千代田区神田三崎町3-3-23	40,695,306	6.04
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	30,789,331	4.57
沖電気工業(株)	東京都港区虎ノ門1-7-12	29,631,000	4.40
安田倉庫(株)	東京都港区海岸3-3-8	28,431,800	4.22
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	3.79
大成建設(株)	東京都新宿区西新宿1-25-1	22,400,000	3.33
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	3.31
計	-	333,518,006	49.52

- (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2,041,600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】

2019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 1,243,200	-	-
	(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 670,281,200	6,702,812	-
単元未満株式	普通株式 383,335	-	-
発行済株式総数	673,907,735	-	-
総株主の議決権	-	6,702,812	-

- (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2,041,600株(議決権20,416個)が含まれております。

【自己株式等】

2019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	1,243,200	-	1,243,200	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	0.29
計	-	3,243,200	-	3,243,200	0.47

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式2,041,600株は、上記自己株式等に含まれておりません。

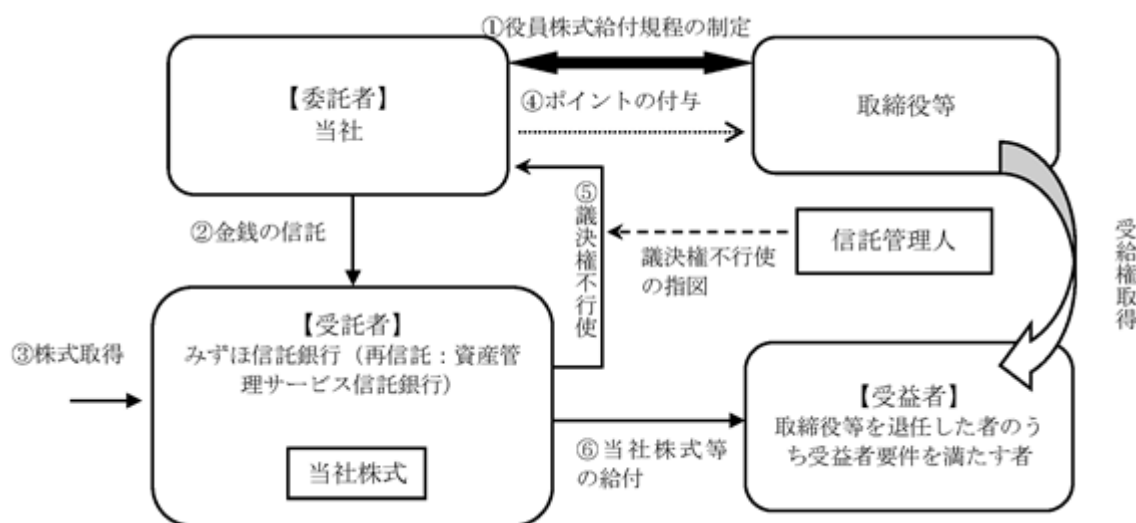
( 8 ) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

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、2016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、2019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、2020年1月30日開催の取締役会において、さらに本制度を一部改定することをそれぞれ決議いたしました。

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、かか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400,000ポイントを上限とし、株式給付をおこなうために必要となることが合理的に見込まれる数の株式を本信託が一定期間分先行して取得するために必要となる資金を拠出し、本信託を設定します。本信託は、当社が拠出する資金を原資として、当社株式を取得します。

2015年12月末日に終了した事業年度から2017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、本制度改定前の取締役等に付与されるポイント数の上限に相当する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2016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の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

2019年1月30日及び2020年1月30日開催の各取締役会において、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2016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一層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400,000ポイントへ段階的に改定したものであります。

さらに、当社は、2020年3月24日開催予定の第90期定時株主総会において、取締役等の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を高めることにより、上記の本制度の目的をより一層実現するべく、取締役に付与される1事業年度当たりのポイント数の上限を250,000ポイントへ改定することを予定しています。

上記各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650,000ポイント、2018年12月末日に終了した事業年度から2020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、1,750,000ポイントとなります。

### 4. 追加拠出について

上記3.の通り、2019年1月30日開催の取締役会における決議により、本制度を一部改定の上、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、2020年1月30日開催の取締役会における決議による本制度改定前の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していた当社株式（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。

さらに、上記3.の通り、2020年1月30日開催の取締役会及び同年3月24日開催予定の第90期定時株主総会における各決議により、本制度を一部改定の上、当社は、同日開催予定の取締役会において、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して必要と合理的に見込まれる資金を、下記6.の通り、本信託に追加拠出（以下、「追加信託」といいます。）することを決議しおこなう予定です。そして、追加信託後遅滞なく、本信託は、対象期間のポイント数の上限に相当する1,750,000株から上記の1,171,700株及びこのほかに本対象期間の開始直前日に本信託内に残存していた当社株式（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400,000株（取締役分200,000株、執行役員分200,000株）を取得する予定です。

### 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：2019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：2019年2月13日～2019年2月28日

6. 追加信託 の概要（予定）

- ( 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：2020年3月25日
- ( 7 ) 追加信託による追加取得株式数の上限：400,000株
- ( 8 ) 追加信託による株式の取得方法：取引所市場より取得

7. 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及び会社法第155条第9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】

株式交換により生じた端数株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年9月24日)での決議状況 (取得日 2019年9月24日)	91	101,977
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	91	101,977
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

### (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	7,102	8,024,005
当期間における取得自己株式	369	492,651

- (注) 1. 当事業年度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。  
 2. 当期間における取得自己株式には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	570	596,309	-	-
保有自己株式数	1,243,220	-	1,243,589	-

- (注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2020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、2020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2,041,600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、2020年3月24日開催予定の定時株主総会で、期末配当17.5円（中間配当14.0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)
2019年7月30日 取締役会決議	9,265	14.0
2020年3月24日 定時株主総会決議予定	11,771	17.5

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスに関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。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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、監査役の職務を補佐する組織として監査役室を設置しております。

**経営アドバイザリー委員会** 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、独立社外取締役のみで構成す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、独立社外取締役のみで構成する報酬諮問委員会にて審議し決定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。



当社の取締役会及び監査役会、経営アドバイザー委員会、指名諮問委員会、報酬諮問委員会は、以下のメンバーで構成されています。

役職名	氏名	取締役会	監査役会	経営アドバイザー委員会	指名諮問委員会	報酬諮問委員会
代表取締役会長	西浦 三郎	○	—	—	—	—
代表取締役社長	吉留 学	◎	—	—	—	—
代表取締役専務執行役員	志賀 秀啓	○	—	—	—	—
取締役専務執行役員	古市 信二	○	—	—	—	—
取締役専務執行役員	小林 元	○	—	—	—	—
取締役常務執行役員	前田 隆也	○	—	—	—	—
取締役(社外)	宮島 司	○	—	◎	◎	○
取締役(社外)	山田 秀雄	○	—	○	○	◎
取締役(社外)	福島 敦子	○	—	○	—	○
取締役(社外)	高橋 薫	○	—	—	○	—
常勤監査役	中根 繁男	—	◎	—	—	—
常勤監査役	浅井 卓弥	—	○	—	—	—
監査役(社外)	根津 公一	—	○	○	—	—
監査役(社外)	小林 伸行	—	○	○	—	—
監査役(社外)	関口 憲一	—	○	—	—	—

はそれぞれの会議体の長を指します。

b. 執行役員制度

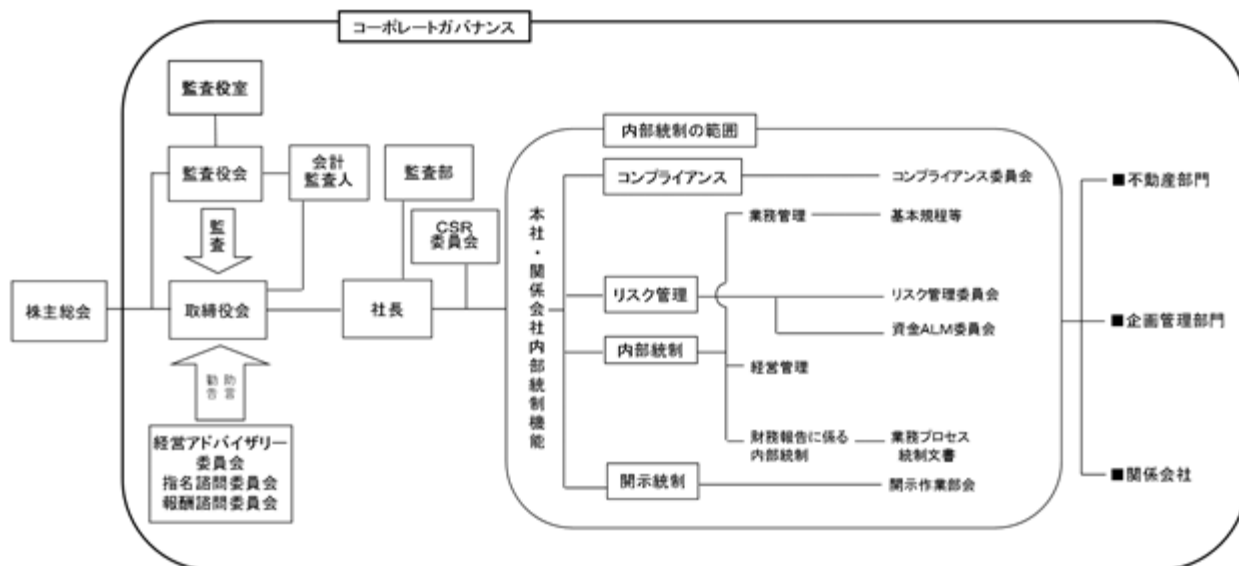
当社では、執行役員制度を導入し、経営の監督機能を担う取締役会と業務執行機能の分離をはかり、経営の健全性と効率性を高めております。

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。

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

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

#### c. 開示統制

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

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

また、当社では「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。

#### 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。

#### 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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

a. 2020年3月17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	1948年6月10日生	1971年4月 ㈱富士銀行入行 1993年5月 同 目黒支店長 1995年5月 同 数寄屋橋支店長 1998年6月 同 取締役法人開発部長 1999年5月 同 取締役営業第一部長 2000年8月 同 常務執行役員法人グループ長兼法人開発部長 2002年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 2004年4月 同 取締役副頭取 2006年3月 旧ヒューリック㈱ 代表取締役社長 2012年7月 当社代表取締役社長 2016年3月 同 代表取締役会長(現任)	(注)3	504,800
代表取締役社長	吉留 学	1953年8月28日生	1977年4月 ㈱富士銀行入行 2000年8月 同 資金部長 2001年5月 同 デリバティブズ業務開発部長 2002年4月 ㈱みずほ銀行 市場営業部長 2004年4月 同 人事部長 2005年4月 同 執行役員人事部長 2006年3月 同 常務執行役員 2009年4月 同 取締役副頭取 2012年3月 旧ヒューリック㈱ 常勤監査役 2012年7月 当社常勤監査役 2015年3月 同 代表取締役副社長 2016年3月 同 代表取締役社長(現任)	(注)3	80,000
代表取締役専務執行役員	志賀 秀啓	1955年9月26日生	1978年4月 ㈱富士銀行入行 1997年10月 同 大塚支店長 2002年1月 同 管理部ファシリティマネジメント室 室長 2002年4月 ㈱みずほ銀行 管理部副部長 2005年1月 同 関連事業部長 2006年3月 旧ヒューリック㈱ 代表取締役専務取締役 2006年7月 同 代表取締役専務執行役員 2012年7月 当社代表取締役専務執行役員 2017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 2017年12月 同 代表取締役専務執行役員(現任)	(注)3	252,700
取締役専務執行役員	古市 信二	1950年3月5日生	1974年4月 大成建設㈱入社 1997年4月 同 本社営業部副部長 2002年4月 同 本社都市開発本部プロジェクト開発部 部長 2007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 2007年7月 同 常務執行役員 2008年3月 同 取締役常務執行役員 2010年4月 同 取締役専務執行役員 2012年7月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)3	224,500

役職名	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	1958年2月7日生	1980年4月 (株)富士銀行入行 2003年5月 (株)みずほ銀行 浜松支店長 2004年4月 同 五反田駅前支店長 2005年7月 同 五反田支店長 五反田駅前支店長 2005年10月 同 五反田支店長 2006年8月 旧ヒューリック(株) 執行役員総合企画部長 2010年4月 同 常務執行役員総合企画部長 2012年7月 当社常務執行役員総合企画部長 2013年2月 同 専務執行役員総合企画部長 2013年3月 同 取締役専務執行役員総合企画部長(現任)	(注)3	122,600
取締役 常務執行役員 開発事業第一部 統括部長	前田 隆也	1962年3月15日生	1984年4月 大成建設(株)入社 同 本社土木営業本部担当部長 2005年7月 旧ヒューリック(株) 不動産開発第二部次長 2007年10月 同 不動産開発第二部長 2008年6月 同 不動産開発第二部長 2009年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二部長 2010年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 2012年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 2013年4月 同 取締役執行役員不動産統括部長 2014年4月 同 取締役常務執行役員不動産統括部長 2015年1月 同 取締役常務執行役員開発事業第一部長 2019年4月 同 取締役常務執行役員開発事業第一統括部長(現任)	(注)3	98,000
取締役	宮島 司	1950年8月23日生	1990年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 2003年4月 弁護士登録 2004年4月 損害保険料率算出機構 理事 2005年5月 慶應義塾体育会 理事 2007年6月 明治安田生命保険(相) 評議員 2008年7月 旧ヒューリック(株) 経営アドバイザー委員会委員 2009年3月 同 社外取締役 2010年10月 私法学会 理事 2012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) 2013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) 2014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) 2015年6月 三井住友海上火災保険(株) 社外取締役(現任) 2015年10月 (学)田園調布学園 評議員(現任) 2016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) 2018年6月 (株)ダイフク 社外監査役(現任)	(注)3	24,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	山田 秀雄	1952年1月23日生	1984年4月 弁護士登録 1998年5月 大洋化学工業(株) 社外監査役(現任) 2004年6月 (株)サトー 社外取締役 2006年3月 ライオン(株) 社外取締役 2007年6月 石井食品(株) 社外監査役 (株)ミクニ 社外監査役 2008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 2009年3月 同 社外取締役 2011年3月 (株)西武ライオンズ 社外監査役 2012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) 2014年4月 第二東京弁護士会 会長 2015年6月 サトーホールディングス(株) 社外取締役 (現任) (公財)橘秋子記念財団 理事長(現任) 2016年6月 (株)ミクニ 社外取締役(現任)	(注)3	24,400
取締役	福島 敦子	1962年1月17日生	1985年4月 中部日本放送(株)入社 1988年4月 NHK契約キャスター 1993年10月 TBS契約キャスター 2005年4月 テレビ東京 経済番組担当キャスター 2006年4月 国立大学法人島根大学 経営協議会委員 (現任) 2006年12月 パナソニック(株) 経営アドバイザー 2012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 2012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) 2015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) 2017年10月 (公財)りそな未来財団 理事(現任)	(注)3	4,400
取締役	高橋 薫	1956年5月13日生	1979年4月 安田火災海上保険(株)入社 2002年7月 (株)損害保険ジャパン 長崎支店長 2004年4月 同 人事部担当部長 2006年4月 同 本店営業第四部長 2008年4月 同 執行役員人事部長 2010年4月 同 常務執行役員 2010年6月 同 取締役常務執行役員 2012年4月 (株)損害保険ジャパン 代表取締役副社長 執行役員 2013年4月 日本興亜損害保険(株) 副社長執行役員 2014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 2015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 2015年6月 S O M P Oホールディングス(株) 取締 役 2016年3月 当社取締役(現任) 2018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 2019年4月 S O M P Oホールディングス(株) 顧問 (現任)	(注)3	-

役職名	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	1957年7月13日生	1980年4月 (株)富士銀行入行 1999年2月 (株)富士銀行 人事部パートスタッフ室長 2005年8月 (株)みずほ銀行 主計部長 2009年7月 千秋商事(株) 監査役 2010年7月 旧ヒューリック(株) 常務執行役員経理部長 2012年7月 当社常務執行役員経理部長 2015年3月 同 常勤監査役(現任)	(注) 5	22,500
常勤監査役	浅井 卓弥	1955年11月29日生	1978年4月 (株)富士銀行入行 2000年7月 (株)富士銀行 江坂支店長 2007年3月 旧ヒューリック(株) コンプライアンス統括部長 2007年4月 同 法務・コンプライアンス部長 2008年7月 同 理事法務・コンプライアンス部長 2012年7月 当社理事法務・コンプライアンス部長 2013年4月 同 執行役員法務・コンプライアンス部長 2015年3月 同 常勤監査役(現任)	(注) 5	63,000
監査役	根津 公一	1950年5月16日生	1975年4月 東武鉄道(株)入社 1990年11月 (株)東武百貨店 代表取締役専務 1999年1月 同 代表取締役社長 2000年4月 (一財)ファッション産業人材育成機構 副理事長 2002年4月 (株)精養軒 取締役(現任) 2002年5月 (公財)根津美術館 理事長兼館長(現任) 2003年5月 (株)東武宇都宮百貨店 代表取締役会長兼社長 2006年4月 (学)根津育英会武蔵学園 理事長(現任) 2007年10月 旧ヒューリック(株) 社外監査役 2008年7月 同 経営アドバイザー委員会委員 2012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) 2013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 (株)東武百貨店 名誉会長(現任) 2015年5月	(注) 4	-
監査役	小林 伸行	1963年6月12日生	1991年3月 公認会計士登録 1995年12月 小林公認会計士事務所開設 2005年3月 税理士登録 2007年4月 (独)国立環境研究所 監事 2008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 2009年3月 名古屋商科大学大学院教授(現任) 2010年4月 (独)日本芸術文化振興会 監事 2011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) 2017年7月 (独)労働政策研究・研修機構 監事(現任) 2017年10月 東京地方裁判所 専門委員(現任) 2019年6月 日本公認会計士協会東京会副会長(現任)	(注) 4	24,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
監査役	関口 憲一	1949年3月14日生	1972年4月 安田生命保険(相)入社 1999年7月 同 取締役市場投資部長 2000年4月 同 取締役運用企画部長 2001年4月 同 常務取締役資産運用副総局長 兼運用企画部長 2002年4月 安田ライフダイレクト損害保険(株) 取締役社長 2004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 2005年12月 同 代表取締役会長 2006年7月 同 取締役会長代表執行役 2013年7月 同 特別顧問(現任) 2014年3月 当社監査役(現任) 2015年10月 (株)九州フィナンシャルグループ 社 外監査役(現任) 2018年6月 奥比叡参詣自動車道(株) 取締役 (現任) 2018年6月 新宿サブナード(株) 取締役(現任)	(注) 4	11,900
計					1,457,600

- (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. 2018年3月23日開催の定時株主総会終結の時から2020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. 2016年3月23日開催の定時株主総会終結の時から2020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. 2019年3月26日開催の定時株主総会終結の時から2023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	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
執行役員	原 広至	不動産統括部長



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	1951年1月23日生	2002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 2004年5月 芙蓉総合リース(株) 常務取締役 2009年4月 同 専務取締役 2012年2月 同 取締役 2012年4月 同 顧問 2012年6月 五洋建設(株) 社外取締役 2012年7月 日本ビューホテル(株) 社外取締役 2012年11月 (株)ビックカメラ 社外監査役(現任)	1,900

b. 2020年3月24日開催予定の定時株主総会の決議事項として、取締役選任議案及び監査役選任議案を提案しており、当該議案が承認されます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	1948年6月10日生	1971年4月 (株)富士銀行入行 1993年5月 同 目黒支店長 1995年5月 同 数寄屋橋支店長 1998年6月 同 取締役法人開発部長 1999年5月 同 取締役営業第一部長 2000年8月 同 常務執行役員法人グループ長兼法人開発部長 2002年4月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 2004年4月 同 取締役副頭取 2006年3月 旧ヒューリック(株) 代表取締役社長 2012年7月 当社代表取締役社長 2016年3月 同 代表取締役会長(現任)	(注) 4	504,800
代表取締役社長	吉留 学	1953年8月28日生	1977年4月 (株)富士銀行入行 2000年8月 同 資金部長 2001年5月 同 デリバティブズ業務開発部長 2002年4月 (株)みずほ銀行 市場営業部長 2004年4月 同 人事部長 2005年4月 同 執行役員人事部長 2006年3月 同 常務執行役員 2009年4月 同 取締役副頭取 2012年3月 旧ヒューリック(株) 常勤監査役 2012年7月 当社常勤監査役 2015年3月 同 代表取締役副社長 2016年3月 同 代表取締役社長(現任)	(注) 4	80,000
代表取締役専務執行役員	志賀 秀啓	1955年9月26日生	1978年4月 (株)富士銀行入行 1997年10月 同 大塚支店長 2002年1月 同 管理部ファシリティマネジメ ント室 室長 2002年4月 (株)みずほ銀行 管理部副部長 2005年1月 同 関連事業部長 2006年3月 旧ヒューリック(株) 代表取締役専務取締役 2006年7月 同 代表取締役専務執行役員 2012年7月 当社代表取締役専務執行役員 2017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 2017年12月 同 代表取締役専務執行役員(現任)	(注) 4	252,700
取締役専務執行役員総合企画部長	小林 元	1958年2月7日生	1980年4月 (株)富士銀行入行 2003年5月 (株)みずほ銀行 浜松支店長 2004年4月 同 五反田駅前支店長 2005年7月 同 五反田支店長 五反田駅前支店長 2005年10月 同 五反田支店長 2006年8月 旧ヒューリック(株) 執行役員総合企画部長 2010年4月 同 常務執行役員総合企画部長 2012年7月 当社常務執行役員総合企画部長 2013年2月 同 専務執行役員総合企画部長 2013年3月 同 取締役専務執行役員総合企画部長(現任)	(注) 4	122,600

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員 開発事業第一部 統括部長	前田 隆也	1962年3月15日生	1984年4月 大成建設㈱入社 2005年7月 同 本社土木営業本部担当部長 2007年10月 旧ヒューリック㈱ 不動産開発第二部 次長 2008年6月 同 不動産開発第二部長 2009年3月 同 取締役執行役員不動産開発第二 部長 2010年10月 同 取締役執行役員事業企画部長 2012年7月 当社取締役執行役員事業企画部長 2013年4月 同 取締役執行役員不動産統括部長 2014年4月 同 取締役常務執行役員不動産統括 部長 2015年1月 同 取締役常務執行役員開発事業第 一部長 2019年4月 同 取締役常務執行役員開発事業第 一部統括部長(現任)	(注) 4	98,000
取締役 常務執行役員	中嶋 忠	1956年6月12日生	1980年4月 野村不動産㈱入社 2012年4月 同 取締役常務執行役員 2012年5月 野村不動産ホールディングス㈱ 執行 役員 2012年6月 野村不動産㈱ 取締役常務執行役員都 市開発事業本部長 2013年4月 同 取締役専務執行役員都市開発事 業本部長 2014年4月 同 代表取締役専務執行役員都市開 発事業本部長 2016年4月 同 顧問 2016年8月 ヒューリック㈱ 常務執行役員開発事 業第三部長 2017年4月 同 常務執行役員バリューアッド事 業部統括部長兼開発ソリューション部 長 2019年1月 同 常務執行役員 2020年3月 同 取締役常務執行役員(現任)	(注) 4	3,400
取締役	宮島 司	1950年8月23日生	1990年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 2003年4月 弁護士登録 2004年4月 損害保険料率算出機構 理事 2005年5月 慶應義塾体育会 理事 2007年6月 明治安田生命保険(相) 評議員 2008年7月 旧ヒューリック㈱ 経営アドバイザ リー委員会委員 2009年3月 同 社外取締役 2010年10月 私法学会 理事 2012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) 2013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) 2014年6月 大日本印刷㈱ 社外取締役(現任) ㈱ミクニ 社外監査役(現任) 2015年6月 三井住友海上火災保険㈱ 社外取締役 (現任) 2015年10月 (学)田園調布学園 評議員(現任) 2016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) 2018年6月 ㈱ダイフク 社外監査役(現任)	(注) 4	24,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	山田 秀雄	1952年1月23日生	1984年4月 弁護士登録 1998年5月 大洋化学工業(株) 社外監査役(現任) 2004年6月 (株)サトー 社外取締役 2006年3月 ライオン(株) 社外取締役 2007年6月 石井食品(株) 社外監査役 (株)ミクニ 社外監査役 2008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 2009年3月 同 社外取締役 2011年3月 (株)西武ライオンズ 社外監査役 2012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) 2014年4月 第二東京弁護士会 会長 2015年6月 サトーホールディングス(株) 社外取締役 (現任) (公財)橘秋子記念財団 理事長(現任) 2016年6月 (株)ミクニ 社外取締役(現任)	(注)4	24,400
取締役	福島 敦子	1962年1月17日生	1985年4月 中部日本放送(株)入社 1988年4月 NHK契約キャスター 1993年10月 TBS契約キャスター 2005年4月 テレビ東京 経済番組担当キャスター 2006年4月 国立大学法人島根大学 経営協議会委員 (現任) 2006年12月 パナソニック(株) 経営アドバイザー 2012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 2012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) 2015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) 2017年10月 (公財)りそな未来財団 理事(現任)	(注)4	4,400
取締役	高橋 薫	1956年5月13日生	1979年4月 安田火災海上保険(株)入社 2002年7月 (株)損害保険ジャパン 長崎支店長 2004年4月 同 人事部担当部長 2006年4月 同 本店営業第四部長 2008年4月 同 執行役員人事部長 2010年4月 同 常務執行役員 2010年6月 同 取締役常務執行役員 2012年4月 (株)損害保険ジャパン 代表取締役副社長 執行役員 2013年4月 日本興亜損害保険(株) 副社長執行役員 2014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 2015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 2015年6月 S O M P Oホールディングス(株) 取締 役 2016年3月 当社取締役(現任) 2018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 2019年4月 S O M P Oホールディングス(株) 顧問 (現任)	(注)4	-

役職名	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	1957年7月13日生	1980年4月 (株)富士銀行入行 1999年2月 (株)富士銀行 人事部パートスタッフ室長 2005年8月 (株)みずほ銀行 主計部長 2009年7月 千秋商事(株) 監査役 2010年7月 旧ヒューリック(株) 常務執行役員経理部長 2012年7月 当社常務執行役員経理部長 2015年3月 同 常勤監査役(現任)	(注)3	22,500
常勤監査役	浅井 卓弥	1955年11月29日生	1978年4月 (株)富士銀行入行 2000年7月 (株)富士銀行 江坂支店長 2007年3月 旧ヒューリック(株) コンプライアンス統括部長 2007年4月 同 法務・コンプライアンス部長 2008年7月 同 理事法務・コンプライアンス部長 2012年7月 当社理事法務・コンプライアンス部長 2013年4月 同 執行役員法務・コンプライアンス部長 2015年3月 同 常勤監査役(現任)	(注)3	63,000
監査役	根津 公一	1950年5月16日生	1975年4月 東武鉄道(株)入社 1990年11月 (株)東武百貨店 代表取締役専務 1999年1月 同 代表取締役社長 2000年4月 (一財)ファッション産業人材育成機構 副理事長 2002年4月 (株)精養軒 取締役(現任) 2002年5月 (公財)根津美術館 理事長兼館長(現任) 2003年5月 (株)東武宇都宮百貨店 代表取締役会長兼社長 2006年4月 (学)根津育英会武蔵学園 理事長(現任) 2007年10月 旧ヒューリック(株) 社外監査役 2008年7月 同 経営アドバイザー委員会委員 2012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) 2013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 (株)東武百貨店 名誉会長(現任) 2015年5月	(注)5	-
監査役	小林 伸行	1963年6月12日生	1991年3月 公認会計士登録 1995年12月 小林公認会計士事務所開設 2005年3月 税理士登録 2007年4月 (独)国立環境研究所 監事 2008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 2009年3月 名古屋商科大学大学院教授(現任) 2010年4月 (独)日本芸術文化振興会 監事 2011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) 2017年7月 (独)労働政策研究・研修機構 監事(現任) 2017年10月 東京地方裁判所 専門委員(現任) 2019年6月 日本公認会計士協会東京会副会長(現任)	(注)5	24,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	関口 憲一	1949年3月14日生	1972年4月 安田生命保険(相)入社 1999年7月 同 取締役市場投資部長 2000年4月 同 取締役運用企画部長 2001年4月 同 常務取締役資産運用副総局長 兼運用企画部長 2002年4月 安田ライフダイレクト損害保険(株) 取締役社長 2004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 2005年12月 同 代表取締役会長 2006年7月 同 取締役会長代表執行役 2013年7月 同 特別顧問(現任) 2014年3月 当社監査役(現任) 2015年10月 (株)九州フィナンシャルグループ 社 外監査役(現任) 2018年6月 奥比叡参詣自動車道(株) 取締役 (現任) 2018年6月 新宿サブナード(株) 取締役(現任)	(注) 5	11,900
計					1,236,500

- (注) 1. 取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏及び高橋薫氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役宮島司氏、山田秀雄氏、福島敦子氏及び高橋薫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
2. 監査役根津公一氏、小林伸行氏及び関口憲一氏は、社外監査役であります。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. 2019年3月26日開催の定時株主総会終結の時から2023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. 2020年3月24日開催の定時株主総会終結の時から2022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. 2020年3月24日開催の定時株主総会終結の時から2024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。

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。

社外取締役及び社外監査役による当社株式の保有については、役員一覧の「所有株式数」欄に記載の通りであります。

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2015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等の取引もおこなっておりますが、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2013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員を務めておりました。明治安田生命保険相互会社は、当社の株主であり、かつ同社より事業資金の借入等の取引もおこなっておりますが、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。

(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。

社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会において、内部監査、監査役監査、会計監査及び内部統制についての報告を受けております。また、社外監査役は、会計監査人及び監査部から定期的に監査に関する報告を受けるとともに、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

### (3)【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

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。

そのほか、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。

当社は監査役制度を採用しており、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。

#### 内部監査の状況

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。また、監査部は、監査役及び会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換をおこなうなど、監査の充実をはかるとともに、内部統制の有効性の向上に努めております。

内部監査を担当する人員は本書提出日現在で5名であります。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

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。

##### b. 業務を執行した公認会計士

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）

##### c. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士6名、その他26名であります。

##### d. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、監査公認会計士等の選定を必要とする場合には、監査公認会計士等との面談・質問、経営執行部門と意見交換等を通じ、以下の項目の確認・検討をおこないます。

- ・品質管理の状況
- ・独立性
- ・専門性
- ・適切なメンバー構成
- ・リスクを勘案した監査計画
- ・監査報酬の適切性

以上を総合的に検討した結果、第90期の監査公認会計士等としてEY新日本有限責任監査法人を再任いたしました。

なお、監査役会は、監査法人に会社法第340条第1項各号のいずれかに該当する事由が認められる場合には、監査役全員の同意により監査法人を解任いたします。また、監査役会は、公認会計士法違反等監査法人として適当でないと判断した場合には、監査法人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会は当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。



e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役会は、EY新日本有限責任監査法人から監査品質の状況について報告を受け、品質管理の状況、担当監査チームの独立性や職業的懐疑心の発揮、監査報酬等の適切性、経営者や監査役会とのコミュニケーションの有効性、グループ監査や不正リスクへの対応の観点から、監査法人の評価をおこない、EY新日本有限責任監査法人を再任することが適当であると判断しております。

監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56) d (f) から の規定に経過措置を適用しております。

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	8	52	6
連結子会社	1	-	23	-
計	52	8	76	6

(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、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等があります。

(当連結会計年度)

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

b. その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

c. 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。

d. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証をおこなったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

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)
		固定報酬	業績連動報酬 (株式報酬)	業績連動報酬 (賞与)	
取締役 (社外取締役を除く。)	821	448	186	186	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。

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	報酬等の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)		
				固定報酬	業績連動報酬 (株式報酬)	業績連動報酬 (賞与)
西浦 三郎	219	取締役	提出会社	119	49	49
吉留 学	204	取締役	提出会社	119	42	42
志賀 秀啓	134	取締役	提出会社	70	31	31
古市 信二	129	取締役	提出会社	68	30	30
小林 元	125	取締役	提出会社	66	29	29

(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。

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(役員の報酬等の額の決定に関する方針)

当社では、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、株式報酬制度を導入しております。

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

(役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日及び決議内容)

当社の取締役の金銭報酬については、2015年3月24日開催の第85期定時株主総会において年額750百万円以内(うち社外取締役については100百万円以内)と決議をいただいております。また監査役の金銭報酬については、同じく2015年3月24日開催の第85期定時株主総会において年額150百万円以内と決議をいただいております。当社の取締役は10名(うち社外取締役4名)、監査役は5名となります。

なお、取締役の金銭報酬につきましては2020年3月24日開催予定の第90期定時株主総会において年額900百万円(うち社外取締役120百万円以内)と変更することを議案として上程させていただく予定です。

取締役(社外取締役を除く)の株式報酬については、2016年3月23日開催の第86期定時株主総会において株式給付信託(BBT)を1事業年度あたり上限150,000ポイントとすることについて決議をいただいております。

なお、取締役(社外取締役を除く)の株式報酬につきましては、2020年3月24日開催予定の第90期定時株主総会において1事業年度あたり上限250,000ポイントと変更することを議案として上程させていただく予定です。

( 役員の報酬の額の決定権限を有する者とその権限及び任意の委員会の手続き )

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、取締役会から委任を受けた独立社外取締役のみで構成される報酬諮問委員会が審議・決定をおこなうこととしております。

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。

最近事業年度における報酬諮問委員会での報酬額の決定に関わる活動は、2019年12月24日に開催され、2020年度の取締役基本報酬について審議し決定をおこないました。また、2020年2月に開催され、取締役への業績連動報酬支給について審議・決定しております。

( 業績連動報酬とそれ以外の報酬等の支給割合 )

取締役報酬(社外取締役を除く)については、業績連動報酬である賞与・株式報酬と業績連動報酬以外の報酬である基本報酬から構成されており、その支給割合は業績連動報酬が40～50%、基本報酬が50～60%となっております。

( 業績連動に係る指標、その指標選択の理由、業績連動報酬の決定方法、指標の実績 )

業績連動報酬に係る指標については、前年度の連結経常利益増減率を採用しております。当社の業績を端的に表すのは支払利息等の営業外損益を考慮したのちの経常利益であり、株主価値の中長期的な持続的向上を表すものでもあると考えられることから、その増減率を採用するに至っております。

なお、前年度の経常利益増減率が一定程度以下の場合は取締役の業績連動報酬の総枠を変更しないこととしております。

業績連動報酬に係る賞与(金銭部分)と株式報酬(BBT)の比率は1:1とし、株式報酬部分については不祥事案が発生した場合、過去の付与分についても剥奪をおこなう仕組みとしております。

業績連動に係る指標の実績については、2019年10月30日発表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」にてお示しした2019年12月期の連結業績予想の経常利益83,000百万円に対し、実績は連結経常利益84,645百万円(前期比16%増)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益も58,805百万円(前期比18%増)となっております。株主への利益還元については、当期の一株当たりの年間配当は31.5円(前期比6円増)となりました。この結果、2023年度を最終年度とする長期経営計画並びに2020年度を最終年度とする中期経営計画の諸目標を2019年度においてほぼ達成する形となっております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

保有目的が株式の配当及び売却利益の收受である投資株式を純投資目的の投資株式、それ以外の当社の中長期的な企業価値向上に必要と認められる投資株式を純投資目的以外の目的の投資株式として分類しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容  
 当社は中長期的な企業価値向上に必要と認められる場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）を取得・保有しております。

主要な上場政策保有株式については、取引関係の強化に伴い得られる中長期的グループ収益等を総合的に考慮し、保有の合理性を定期的に検証し取締役会に報告します。その他の上場政策保有株式については取締役会の実効性確保の観点から、保有の合理性を稟議手続きにより検討します。その結果必要性が乏しいと判断された場合は売却を検討します。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	37	10,609
非上場株式以外の株式	38	77,618

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	450	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため
非上場株式以外の株式	3	1,199	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	121

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

(保有の定量的な効果については、相手先との取引、協力・協業関係等に関する情報管理の観点から記載していません。)

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
芙蓉総合リース(株)	4,218,200	4,218,200	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	有
	30,805	24,697		
SOMPOホールディングス(株)	1,546,800	1,546,800	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	有 (注2)
	6,748	6,157		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
東京海上ホールディングス(株)	876,000	876,000	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	有 (注2)
	5,362	4,687		
東京建物(株)	2,636,700	2,636,700	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	有
	4,458	3,235		
キヤノン(株)	904,800	904,800	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	有
	2,771	2,812		
TPR(株)	1,231,800	1,231,800	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	有
	2,627	2,909		
(株)協和エクシオ	898,900	712,800	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	有
	2,548	1,845		
沖電気工業(株)	1,407,659	1,407,659	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	有
	2,173	1,941		
帝国繊維(株)	936,600	936,600	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	有
	1,998	2,076		
大日本印刷(株)	600,500	600,500	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	有
	1,791	1,452		
(株)みずほフィナンシャルグループ	10,501,100	10,501,100	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	有 (注2)
	1,774	1,858		
シチズン時計(株)	2,828,600	2,828,600	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	有
	1,714	1,598		
東武鉄道(株)	408,000	408,000	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	有
	1,647	1,250		
(株)大気社	400,000	400,000	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	有
	1,570	1,181		
京王電鉄(株)	217,600	217,600	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	有
	1,470	1,373		
オカモト(株)	303,400	303,400	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	有
	1,246	1,785		
安田倉庫(株)	963,400	963,400	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	有
	981	774		
前田道路(株)	213,900	-	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	有
	569	-		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヤマトホールディングス(株)	300,000	300,000	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	無
	563	899		
(株)日清製粉グループ本社	278,900	278,900	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	無
	551	647		
日本精工(株)	476,000	476,000	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	無
	505	469		
松井建設(株)	605,000	605,000	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	有
	484	462		
(株)テ - オ - シ -	500,500	500,500	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	有
	450	391		
アマノ(株)	128,700	128,700	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	有
	433	291		
片倉工業(株)	315,000	315,000	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	有
	428	360		
ダイダン(株)	131,000	131,000	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	有
	362	333		
ホシデン(株)	200,000	200,000	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	有
	275	154		
高千穂交易(株)	200,000	200,000	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	有
	223	196		
住江織物(株)	75,100	75,100	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	有
	217	194		
岡部(株)	211,500	-	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	有
	200	-		
(株)みちのく銀行	115,000	115,000	安定的な資金調達、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	有
	176	201		
南日本銀行(株)	112,200	112,200	安定的な資金調達、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	有
	122	162		
(株)T & K T K A	108,000	108,000	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	無
	109	114		
ミクロン精密(株)	58,500	58,500	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	有
	67	80		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日本ルツボ(株)	23,800	23,800	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	有
	64	69		
(株)東京ドーム	50,000	50,000	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	無
	52	48		
帝国通信工業(株)	37,200	37,200	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	有
	45	43		
フィデアホールディングス(株)	159,900	159,900	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	有 (注2)
	21	22		
(株)エクセル	-	103,200	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	無
	-	202		

(注) 1. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

2. 同社は当社の株式を保有しておりませんが、同社の子会社が当社の株式を保有しております。

みなし保有株式

該当株式の保有はありません。

## 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(2019年1月1日から2019年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年1月1日から2019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。

### 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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3 32,387	3 48,727
受取手形及び営業未収入金	3 4,390	3 3,747
商品	7	42
販売用不動産	143,901	116,967
仕掛販売用不動産	4,701	0
未成工事支出金	72	266
貯蔵品	163	309
営業投資有価証券	1 0	1 6,377
その他	1,782	7,507
貸倒引当金	2	5
<b>流動資産合計</b>	<b>187,404</b>	<b>183,941</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	305,060	327,392
減価償却累計額	84,676	89,310
建物及び構築物（純額）	2, 3, 4 220,384	2, 3, 4 238,082
機械装置及び運搬具	4,538	4,654
減価償却累計額	1,555	1,696
機械装置及び運搬具（純額）	3, 4 2,983	3, 4 2,958
土地	2, 3, 4 934,360	2, 3, 4 1,082,445
建設仮勘定	4 3,588	14,303
その他	3,217	8,359
減価償却累計額	1,187	1,601
その他（純額）	2,030	6,757
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,163,346</b>	<b>1,344,547</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	4,026	3,336
借地権	21,364	84,361
その他	568	794
<b>無形固定資産合計</b>	<b>25,959</b>	<b>88,492</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 124,694	1 133,009
差入保証金	15,923	18,547
繰延税金資産	1,121	941
退職給付に係る資産	119	119
その他	6,951	6,040
貸倒引当金	0	0
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>148,808</b>	<b>158,657</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,338,114</b>	<b>1,591,697</b>
<b>繰延資産</b>		
開業費	-	19
株式交付費	-	2
社債発行費	460	612
<b>繰延資産合計</b>	<b>460</b>	<b>633</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,525,979</b>	<b>1,776,272</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	277	440
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 34,796	2, 3 30,830
短期社債	9,999	19,999
1年内償還予定の社債	8,000	5,038
未払費用	4,681	4,463
未払法人税等	16,726	18,151
前受金	5,715	7,184
賞与引当金	482	667
役員賞与引当金	247	269
その他	6,712	9,906
流動負債合計	87,640	96,952
固定負債		
社債	85,000	135,000
長期借入金	2, 3 837,071	2, 3 954,770
繰延税金負債	36,592	37,656
役員退職慰労引当金	101	-
株式給付引当金	1,135	1,555
退職給付に係る負債	1,351	1,289
長期預り保証金	70,403	79,826
その他	2,548	7,364
固定負債合計	1,034,203	1,217,463
負債合計	1,121,844	1,314,415
<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	88,957
利益剰余金	227,660	267,934
自己株式	1,127	2,310
株主資本合計	368,034	417,300
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	32,671	41,819
繰延ヘッジ損益	33	22
退職給付に係る調整累計額	65	2
その他の包括利益累計額合計	32,703	41,793
非支配株主持分	3,397	2,762
純資産合計	404,135	461,856
負債純資産合計	1,525,979	1,776,272

## 【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	287,513	357,272
営業原価	189,118	237,882
営業総利益	98,395	119,390
販売費及び一般管理費	1 22,830	1 31,037
営業利益	75,564	88,353
営業外収益		
受取利息	8	9
受取配当金	1,986	2,308
持分法による投資利益	639	-
賃貸解約関係収入	354	703
その他	269	515
営業外収益合計	3,258	3,536
営業外費用		
支払利息	5,629	6,615
持分法による投資損失	-	22
その他	663	607
営業外費用合計	6,292	7,245
経常利益	72,530	84,645
特別利益		
固定資産売却益	2 20	-
投資有価証券売却益	42	1,486
匿名組合等投資利益	126	21
負ののれん発生益	62	2,360
違約金収入	91	-
その他	8	26
特別利益合計	352	3,894
特別損失		
固定資産売却損	3 1	3 0
固定資産除却損	4 436	4 1,536
建替関連損失	393	425
投資有価証券償還損	-	790
段階取得に係る差損	13	1,482
その他	20	6
特別損失合計	865	4,241
税金等調整前当期純利益	72,018	84,298
法人税、住民税及び事業税	26,355	30,757
法人税等調整額	4,132	5,469
法人税等合計	22,222	25,288
当期純利益	49,795	59,010
非支配株主に帰属する当期純利益	279	204
親会社株主に帰属する当期純利益	49,515	58,805

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	49,795	59,010
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,182	9,353
繰延ヘッジ損益	7	10
退職給付に係る調整額	47	53
持分法適用会社に対する持分相当額	497	219
その他の包括利益合計	8,629	9,090
包括利益	41,165	68,100
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	40,886	67,896
非支配株主に係る包括利益	279	204

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	227,660	1,127	368,034
当期変動額					
株式交換による増加		10,173			10,173
剰余金の配当			18,531		18,531
親会社株主に帰属する当期純利益			58,805		58,805
自己株式の取得				1,182	1,182
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	10,173	40,274	1,182	49,265
当期末残高	62,718	88,957	267,934	2,310	417,300

	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	32,671	33	65	32,703	3,397	404,135
当期変動額						
株式交換による増加						10,173
剰余金の配当						18,531
親会社株主に帰属する当期純利益						58,805
自己株式の取得						1,182
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,147	11	67	9,090	634	8,455
当期変動額合計	9,147	11	67	9,090	634	57,721
当期末残高	41,819	22	2	41,793	2,762	461,856

## 【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	72,018	84,298
減価償却費	11,942	14,172
負ののれん発生益	62	2,360
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	1
賞与引当金の増減額(は減少)	75	192
役員賞与引当金の増減額(は減少)	50	22
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	9	-
株式給付引当金の増減額(は減少)	393	420
退職給付に係る資産負債の増減額	87	118
受取利息及び受取配当金	1,994	2,317
支払利息	5,629	6,615
持分法による投資損益(は益)	639	22
固定資産除却損	436	1,536
有形固定資産売却損益(は益)	19	0
投資有価証券売却損益(は益)	42	1,486
匿名組合等投資損益(は益)	126	21
段階取得に係る差損益(は益)	13	1,482
売上債権の増減額(は増加)	1,264	132
たな卸資産の増減額(は増加)	62,399	152,290
営業投資有価証券の増減額(は増加)	442	2,595
差入保証金の増減額(は増加)	2,630	1,755
預り保証金の増減額(は減少)	6,167	9,295
その他の資産の増減額(は増加)	2,578	1,536
その他の負債の増減額(は減少)	1,150	3,470
小計	156,842	264,808
利息及び配当金の受取額	4,895	2,403
利息の支払額	5,395	6,581
法人税等の支払額	25,368	29,491
法人税等の還付額	-	41
営業活動によるキャッシュ・フロー	130,973	231,180
<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	193
有形固定資産の取得による支出	247,082	289,762
有形固定資産の売却による収入	24	0
無形固定資産の取得による支出	7,068	64,505
投資有価証券の取得による支出	3,549	7,776
投資有価証券の売却による収入	47	124
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	514	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	629
貸付けによる支出	-	1
貸付金の回収による収入	0	9
その他	52	2,753
投資活動によるキャッシュ・フロー	258,127	358,334

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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）	30,066	162
短期社債の純増減額（は減少）	2,000	9,999
長期借入れによる収入	195,000	140,000
長期借入金の返済による支出	70,000	35,311
社債の発行による収入	69,457	54,726
社債の償還による支出	15,000	8,049
自己株式の売却による収入	-	0
自己株式の取得による支出	0	1,182
配当金の支払額	15,552	18,531
非支配株主からの払込みによる収入	20	-
非支配株主への配当金の支払額	834	169
その他	11	121
財務活動によるキャッシュ・フロー	131,010	141,523
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,856	14,369
現金及び現金同等物の期首残高	27,991	31,847
株式交換に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	2,164
現金及び現金同等物の期末残高	31,847	48,380



【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 22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。

(株)アヴァンティスタッフは、当連結会計年度に全株式を譲渡したことにより、連結の範囲から除外しております。

ヒューリックホテルマネジメント京都(株)は、当連結会計年度において新たに設立されたため、連結の範囲に含めております。

当連結会計年度において株式交換により日本ビューホテル(株)を完全子会社化したことに伴い、同社並びにその子会社である那須興業(株)及び日本ビューホテル事業(株)を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)

合同会社Heptagonは、当連結会計年度に匿名組合出資したことにより、持分法適用の範囲に含めております。

日本ビューホテル(株)は、当連結会計年度において株式交換により完全子会社化したことに伴い、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(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、東池袋合同会社及び(株)モスの決算日は3月31日、日本ビューホテル(株)、那須興業(株)及び日本ビューホテル事業(株)の決算日は4月30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)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

主として移動平均法による原価法（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）

主として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 2～60年

###### 無形固定資産（リース資産を除く）

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

##### (3) 重要な繰延資産の処理方法

###### 開業費

5年で均等償却しております。

###### 株式交付費

3年で均等償却しております。

###### 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。

#### 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、主として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（主として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。

#### (会計方針の変更)

#### (税効果会計に係る会計基準の適用指針の適用)

「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）を当連結会計年度から適用し、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り扱いを見直しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用はおこなっておりません。

(未適用の会計基準等)

1. 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、2014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2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017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

(2) 適用予定日

2022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

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準委員会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性をはかる取り組みがおこなわれ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価算定会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまでわが国でおこなわれていた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされており

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首以後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

「時価の算定に関する会計基準」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、現時点で未定であり

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が614百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が170百万円増加しております。また、「固定負債」の「繰延税金負債」が443百万円減少しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が443百万円減少しております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「段階取得に係る差損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた33百万円は、「段階取得に係る差損」13百万円、「その他」20百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の資産の増減額(は増加)」に含めていた「段階取得に係る差損益(は益)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えをおこなっております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の資産の増減額(は増加)」に表示していた2,591百万円は、「段階取得に係る差損益(は益)」13百万円、「その他の資産の増減額(は増加)」2,578百万円として組み替えております。

(追加情報)

(固定資産の振替)

当連結会計年度において、固定資産に計上していたもののうち、金額120,850百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(投資有価証券の振替)

当連結会計年度において、投資有価証券に計上していたもののうち、金額3,782百万円を販売用として所有目的を変更したため、営業投資有価証券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2,107百万円、2,041千株であります。

## (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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
営業投資有価証券(株式)	0百万円	- 百万円
営業投資有価証券(優先出資等)	-	2,595
投資有価証券(株式)	15,857	10,347
投資有価証券(優先出資等)	486	384

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
建物及び構築物	5,357百万円	5,000百万円
土地	40,959	40,959
計	46,316	45,959

担保付債務は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	290百万円	290百万円
長期借入金	23,435	23,145
計	23,725	23,435
(うちノンリコースローン)	(23,725)	(23,435)

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内返済予定のノンリコース長期借入金	290百万円	290百万円
ノンリコース長期借入金	23,435	23,145
計	23,725	23,435

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	2,434百万円	2,530百万円
受取手形及び営業未収入金	91	93
建物及び構築物	5,357	5,000
機械装置及び運搬具	3	1
土地	40,959	40,959
その他	338	260
計	49,184	48,845

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
建物及び構築物	1,846百万円	1,847百万円
機械装置及び運搬具	14	14
土地	3,057	3,055
建設仮勘定	2	-
計	4,921	4,918

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
給料及び手当	5,756百万円	6,284百万円
賞与引当金繰入額	482	500
役員賞与引当金繰入額	247	269
株式給付引当金繰入額	393	420
退職給付費用	271	248
役員退職慰労引当金繰入額	18	-
租税公課	2,937	3,242
支払手数料	1,228	2,179
業務委託費	1,515	4,945
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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物	20百万円	- 百万円
計	20	-

3. 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
機械装置及び運搬具	1百万円	0百万円
その他	0	-
計	1	0

4. 固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物	426百万円	1,528百万円
機械装置及び運搬具	0	5
その他	9	2
計	436	1,536

## (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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	12,997百万円	13,493百万円
組替調整額	-	50
税効果調整前	12,997	13,443
税効果額	3,815	4,090
その他有価証券評価差額金	9,182	9,353
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	2	2
組替調整額	13	11
税効果調整前	10	14
税効果額	3	4
繰延ヘッジ損益	7	10
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	51	47
組替調整額	16	29
税効果調整前	67	77
税効果額	20	23
退職給付に係る調整額	47	53
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	514	209
組替調整額	16	9
持分法適用会社に対する持分相当額	497	219
その他の包括利益合計	8,629	9,090



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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
2018年3月23日 定時株主総会	普通株式	7,941	12	2017年12月31日	2018年3月26日
2018年7月30日 取締役会	普通株式	7,611	11.5	2018年6月30日	2018年9月4日

(注)1. 2018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. 2018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

2019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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	9,265	利益剰余金	14	2018年12月31日	2019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。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	663,062,271	10,845,464	-	673,907,735
合計	663,062,271	10,845,464	-	673,907,735
自己株式				
普通株式(注)2、3、4	4,486,096	1,178,893	570	5,664,419
合計	4,486,096	1,178,893	570	5,664,419

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加10,845,464株は、日本ビューホテル㈱との株式交換による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の増加の内訳は以下の通りであります。

株式給付信託(BBT)による当社株式の取得による増加	1,171,700株
日本ビューホテル㈱との株式交換に伴う端数株式の買取りによる増加	91株
単元未満株式の買取りによる増加	7,102株

3. 普通株式の自己株式の減少570株は、単元未満株式の買増請求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869,900株、2,041,600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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	9,265	14	2018年12月31日	2019年3月27日
2019年7月30日 取締役会	普通株式	9,265	14	2019年6月30日	2019年9月3日

(注)1. 2019年3月26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12百万円が含まれております。

2. 2019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28百万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

2020年3月24日開催予定の定時株主総会の決議事項として、普通株式の配当に関する議案を次の通り提案しております。

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年3月24日 定時株主総会	普通株式	11,771	利益剰余金	17.5	2019年12月31日	2020年3月25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35百万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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	32,387百万円	48,727百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	540	346
現金及び現金同等物	31,847	48,380

## (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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	1,334	2,188
1年超	45,891	64,245
合計	47,225	66,434

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	20,771	28,972
1年超	129,736	183,332
合計	150,507	212,305

(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34年後、当連結会計年度は決算日から約33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（2018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。

当連結会計年度（2019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	48,727	48,727	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	3,747	3,747	-
(3) 投資有価証券	107,445	107,445	-
資産計	159,920	159,920	-
(1) 短期借入金	440	440	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	985,600	998,007	12,406
(3) 短期社債	19,999	19,999	-
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	140,038	140,424	385
負債計	1,146,079	1,158,871	12,792
デリバティブ取引(*)	(57)	(57)	-

(\*)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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
営業投資有価証券(*1)	0	6,377
投資有価証券		
子会社株式及び関連会社株式(*1)	10,531	10,672
その他有価証券		
非上場株式(*1)	10,159	10,621
その他(匿名組合出資・優先出資等)(*1)	7,598	4,270
差入保証金(*2)	15,923	18,547
長期預り保証金(*3)	70,403	79,826

(\*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(2018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 其他有価証券のうち 満期があるもの 債券(社債)	-	60	-	-
合計	36,771	66	-	-

当連結会計年度(2019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	48,727	-	-	-
受取手形及び営業未収入 金	3,745	1	-	-
投資有価証券 其他有価証券のうち 満期があるもの 債券(社債)	-	60	-	-
合計	52,473	61	-	-

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(2018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

当連結会計年度(2019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	-	-	-	30,000	105,000
長期借入金	43,740	79,750	61,317	96,346	673,615
リース債務	397	391	385	383	2,825
合計	44,138	80,142	61,702	126,730	781,440

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018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

当連結会計年度(2019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	72,392	23,553	48,839
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	29,787	20,694	9,092
	小計	102,179	44,247	57,931
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	5,265	5,849	583
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	5,265	5,849	583
合計		107,445	50,097	57,348



2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018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	-

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	124	50	0
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	124	50	0

(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(2018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。

当連結会計年度(2019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	3,862	3,037	(注)1 57
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	428,045	413,835	(注)2
合計			431,907	416,872	57

(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、ヒューリックプロパティソリューション株式会社、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、日本ビューホテル株式会社、那須興業株式会社、日本ビューホテル事業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(一部の連結子会社を除く)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 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
退職給付債務の期首残高	907百万円	950百万円
勤務費用	171	220
利息費用	7	10
数理計算上の差異の発生額	59	47
退職給付の支払額	76	89
新規連結による増加	-	2,178
退職給付債務の期末残高	950	3,317

(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 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
年金資産の期首残高	258百万円	279百万円
期待運用収益	3	8
数理計算上の差異の発生額	8	0
事業主からの拠出額	39	74
退職給付の支払額	12	59
新規連結による増加	-	2,006
年金資産の期末残高	279	2,309

(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 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	549百万円	561百万円
退職給付費用	78	54
退職給付の支払額	65	13
制度への拠出額	14	11
新規連結による増加額	14	-
連結除外による減少額	-	430
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	561	161

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	231百万円	2,416百万円
年金資産	343	2,379
	112	36
非積立型制度の退職給付債務	1,344	1,133
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,232	1,170
退職給付に係る負債	1,351	1,289
退職給付に係る資産	119	119
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,232	1,170

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
勤務費用	171百万円	220百万円
利息費用	7	10
期待運用収益	3	8
数理計算上の差異の費用処理額	16	29
簡便法で計算した退職給付費用	78	54
確定給付制度に係る退職給付費用	271	248

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
数理計算上の差異	67百万円	77百万円

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
未認識数理計算上の差異	65百万円	12百万円

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
株式	- %	43%
債権	-	30
生保一般勘定	100	24
その他	-	3
合 計	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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
割引率	0.6 ~ 1.0%	0.5 ~ 1.0%
長期期待運用収益率	1.25%	0.9 ~ 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 ( 2018年12月31日 )	当連結会計年度 ( 2019年12月31日 )
繰延税金資産		
繰越欠損金	240百万円	520百万円
たな卸資産評価損	146	143
投資有価証券評価損	4,731	3,951
退職給付に係る負債	406	360
未払事業税	958	1,060
連結上の未実現利益の調整	669	714
減損損失	2,369	2,364
固定資産評価損	1,224	4,209
資産除去債務	718	732
株式給付引当金	347	476
その他	502	572
繰延税金資産小計	12,315	15,106
評価性引当額	6,336	7,126
繰延税金資産合計	5,978	7,980
繰延税金負債		
投資有価証券評価益	2,001	1,947
固定資産評価益	23,164	22,435
固定資産圧縮積立金	2,893	2,860
その他有価証券評価差額金	12,730	16,795
その他	660	655
繰延税金負債合計	41,450	44,695
繰延税金負債の純額	35,471	36,715

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 ( 2018年12月31日 )	当連結会計年度 ( 2019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等の有害物質の除去義務、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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
期首残高	1,941百万円	2,332百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	317	484
新規連結子会社取得に伴う増加額	-	42
時の経過による調整額	32	30
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)	102	495
期末残高	2,332	2,393

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	940,425	1,071,472
期中増減額	131,046	207,225
期末残高	1,071,472	1,278,697
期末時価	1,379,329	1,629,929
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	72,130	88,015
期中増減額	15,885	1,057
期末残高	88,015	89,072
期末時価	103,379	107,937

- (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(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。当連結会計年度の主な増減額は、不動産の取得(343,544百万円)による増加、販売用不動産への振替(120,807百万円)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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	61,245	72,331
賃貸費用	24,396	29,528
差額	36,849	42,803
その他損益(は損失)	446	1,219
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	4,719	4,575
賃貸費用	3,014	3,946
差額	1,704	629
その他損益(は損失)	7	0

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分を含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。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」及び「保険事業」の2つを報告セグメントとしております。

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

- (1) 不動産事業・・・不動産賃貸業務、不動産開発業務、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

当連結会計年度の期首をみなし売却日として、連結子会社の株式会社アヴァンティスタッフの全株式を譲渡し、連結の範囲から除外しております。これに伴い、当連結会計年度より「人材関連事業」を報告セグメントから除外しております。

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

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

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。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度のセグメント資産については当該表示方法の変更を反映した後の金額となっております。

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 2018年1月1日 至 2018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	1,387,646	6,135	4,023	1,397,805	20,752	1,418,558	107,420	1,525,979
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107,420百万円には、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110,992百万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 2019年1月1日 至 2019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	計				
営業収益							
外部顧客への 営業収益	332,564	2,989	335,554	21,718	357,272	-	357,272
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	2,563	-	2,563	3,006	5,569	5,569	-
計	335,127	2,989	338,117	24,725	362,842	5,569	357,272
セグメント利益	95,711	619	96,331	596	96,927	8,574	88,353
セグメント資産	1,586,404	5,927	1,592,332	52,486	1,644,818	131,453	1,776,272
その他の項目							
減価償却費	13,243	50	13,294	564	13,859	313	14,172
持分法適用会 社への投資額	6,913	-	6,913	5,427	12,340	-	12,340
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	349,952	5	349,957	31,339	381,297	325	381,623

(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 8,574百万円には、セグメント間取引消去 65百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8,508百万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131,453百万円には、セグメント間取引消去 6,007百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産137,460百万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 2018年1月1日 至 2018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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ジャパン・ホテル・リート投資法人	62,649	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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産事業	保険事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	1,015	101	45	-	1,161
当期末残高	1,638	844	853	-	3,336

【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 2018年1月1日 至 2018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。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

「その他」において、日本ビューホテル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2,360百万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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）	当連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
1株当たり純資産額	608.49円	687.01円
1株当たり当期純利益金額	75.18円	88.93円

（注）1．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869千株、当連結会計年度1,878千株であり、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2,041千株であります。

3．1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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）	当連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019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）	49,515	58,805
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）	49,515	58,805
普通株式の期中平均株式数（千株）	658,576	661,191

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
ヒューリック株	短期社債	2018年 12月25日	4,999 (4,999)	-	0.0	なし	2019年 1月30日
ヒューリック株	短期社債	2018年 12月25日	4,999 (4,999)	-	0.0	なし	2019年 1月30日
ヒューリック株	短期社債	2019年 12月25日	-	9,999 (9,999)	0.0	なし	2020年 1月28日
ヒューリック株	短期社債	2019年 12月25日	-	9,999 (9,999)	0.0	なし	2020年 1月28日
ヒューリック株	第3回無担保社債	2013年 4月25日	5,000	5,000 (5,000)	0.8	なし	2020年 4月24日
ヒューリック株	第4回無担保社債	2014年 4月24日	8,000 (8,000)	-	0.3	なし	2019年 4月24日
ヒューリック株	第5回無担保社債	2014年 4月24日	10,000	10,000	0.9	なし	2024年 4月24日
ヒューリック株	第6回無担保社債	2018年 10月22日	20,000	20,000	0.4	なし	2028年 10月20日
ヒューリック株	第7回無担保社債	2019年 6月25日	-	20,000	0.2	なし	2024年 6月25日
ヒューリック株	第8回無担保社債	2019年 6月25日	-	20,000	0.3	なし	2026年 6月25日
ヒューリック株	第9回無担保社債	2019年 6月25日	-	15,000	0.4	なし	2029年 6月25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)	2018年 1月26日	50,000	50,000	0.9 (注2)	なし	2053年 1月26日
日本ビューホテル株	第5回無担保社債	2013年 9月30日	-	38 (38)	1.1	なし	2020年 9月30日
合計	-	-	102,999 (17,999)	160,038 (25,038)	-	-	-

(注) 1. ( )内は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. 2023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	25,038	-	-	-	30,000

【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	277	440	0.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	34,506	30,540	0.5	-
1年以内に返済予定のノンリコース 長期借入金	290	290	0.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	15	400	1.2	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く。)	813,636	931,625	0.6	2021年 ~2053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。)	23,435	23,145	0.4	2021年 ~2023年
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く。)	73	4,383	1.1	2021年 ~2032年
合計	872,234	990,824	-	-

- (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、2053年満期)であり、借入実行日(2018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	43,450	71,660	46,552	96,346
ノンリコース長期借入金	290	8,090	14,765	-
リース債務	397	391	385	383

【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)	40,858	171,199	215,714	357,272
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	9,953	38,051	53,375	84,298
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額 (百万円)	6,642	26,118	36,836	58,805
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	10.09	39.70	55.91	88.93

(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)	10.09	29.62	16.21	32.87

## 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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,882	26,271
営業未収入金	1 1,113	1 1,015
販売用不動産	140,473	114,049
仕掛販売用不動産	4,693	1
貯蔵品	23	27
営業投資有価証券	0	4,945
前払費用	863	890
その他	1 709	1 8,620
流動資産合計	161,758	155,823
固定資産		
有形固定資産		
建物	3 210,102	3 222,160
構築物	3 2,596	3 2,347
機械及び装置	3 1,808	3 1,659
車両運搬具	2	0
工具、器具及び備品	985	1,382
土地	3 884,578	3 1,016,439
リース資産	6	3
建設仮勘定	3 3,631	13,851
有形固定資産合計	1,103,710	1,257,845
無形固定資産		
のれん	2,653	1,638
借地権	21,124	84,330
ソフトウェア	151	233
その他	68	372
無形固定資産合計	23,999	86,575
投資その他の資産		
投資有価証券	106,960	122,200
関係会社株式	16,346	25,125
関係会社社債	60	60
その他の関係会社有価証券	27,064	26,891
出資金	8	5
破産更生債権等	0	0
長期前払費用	3,567	3,201
敷金及び保証金	1 15,789	17,438
その他	2,481	1,943
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	172,277	196,865
固定資産合計	1,299,987	1,541,286
繰延資産		
株式交付費	-	2
社債発行費	460	612
繰延資産合計	460	614
資産合計	1,462,206	1,697,724

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
関係会社短期借入金	3,300	3,900
1年内返済予定の長期借入金	34,397	28,507
短期社債	9,999	19,999
1年内償還予定の社債	8,000	5,000
リース債務	2	2
未払金	1,136,200	1,171,600
未払費用	3,118	3,224
未払法人税等	15,502	17,014
前受金	5,466	6,749
預り金	656	749
賞与引当金	265	300
役員賞与引当金	159	186
その他	689	2,183
流動負債合計	82,920	89,533
<b>固定負債</b>		
社債	85,000	135,000
長期借入金	813,537	925,030
リース債務	3	1
繰延税金負債	32,923	32,654
株式給付引当金	1,135	1,555
退職給付引当金	582	682
長期預り保証金	1,69,182	1,78,355
資産除去債務	2,332	2,351
その他	40	402
固定負債合計	1,004,736	1,176,035
負債合計	1,087,657	1,265,568
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金		
資本準備金	62,109	72,282
その他資本剰余金	91,318	91,317
資本剰余金合計	153,428	163,600
利益剰余金		
利益準備金	175	175
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	2,446	614
繰越利益剰余金	128,264	169,353
利益剰余金合計	130,885	170,143
自己株式	3,935	5,117
株主資本合計	343,096	391,344
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	31,452	40,810
評価・換算差額等合計	31,452	40,810
純資産合計	374,549	432,155
負債純資産合計	1,462,206	1,697,724

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収益	77,269	88,772
不動産売上高	173,526	238,589
営業収益合計	1 250,796	1 327,362
<b>営業原価</b>		
賃貸事業原価	30,601	35,894
不動産売上原価	135,411	189,006
営業原価合計	1 166,012	1 224,900
<b>営業総利益</b>	84,783	102,461
販売費及び一般管理費	1, 2 13,615	1, 2 15,735
<b>営業利益</b>	71,167	86,725
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1	8
有価証券利息	7	6
受取配当金	6,434	3,588
賃貸解約関係収入	354	703
その他	307	516
営業外収益合計	1 7,105	1 4,823
<b>営業外費用</b>		
支払利息	4,925	5,702
社債利息	668	821
その他	536	520
営業外費用合計	1 6,130	1 7,044
<b>経常利益</b>	72,143	84,505
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	20	-
投資有価証券売却益	40	46
関係会社株式売却益	-	1,371
匿名組合等投資利益	126	21
違約金収入	91	-
その他	8	26
特別利益合計	287	1,467
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	430	1,496
建替関連損失	393	425
関係会社株式評価損	-	860
関係会社清算損	-	790
その他	1	4
特別損失合計	1 826	1 3,577
<b>税引前当期純利益</b>	71,604	82,395
法人税、住民税及び事業税	24,653	28,960
法人税等調整額	4,092	4,353
<b>法人税等合計</b>	20,561	24,606
<b>当期純利益</b>	51,042	57,788

## 【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019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		6,540	3.9	7,602	3.4
2. 諸経費 (うち土地建物賃借料) (うち支払管理費)		13,121 (4,419) (8,701)	7.9	15,551 (4,285) (11,265)	6.9
3. 減価償却費		10,940	6.6	12,740	5.7
計		30,601	18.4	35,894	16.0
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		133,435	80.4	186,901	83.1
2. 経費		1,975	1.2	2,104	0.9
計		135,411	81.6	189,006	84.0
合計		166,012	100.0	224,900	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 2018年1月1日 至 2018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

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019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	2,446	128,264	130,885
当期変動額								
株式交換による増加		10,173		10,173				
固定資産圧縮積立金の取崩						1,831	1,831	-
剰余金の配当							18,531	18,531
当期純利益							57,788	57,788
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	10,173	0	10,172	-	1,831	41,088	39,257
当期末残高	62,718	72,282	91,317	163,600	175	614	169,353	170,143

	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	343,096	31,452	31,452	374,549
当期変動額					
株式交換による増加		10,173			10,173
固定資産圧縮積立金の取崩		-			-
剰余金の配当		18,531			18,531
当期純利益		57,788			57,788
自己株式の取得	1,182	1,182			1,182
自己株式の処分	1	0			0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			9,358	9,358	9,358
当期変動額合計	1,181	48,247	9,358	9,358	57,606
当期末残高	5,117	391,344	40,810	40,810	432,155

【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。

### (会計方針の変更)

#### (税効果会計に係る会計基準の適用指針の適用)

「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）を当事業年度から適用し、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り扱いを見直しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用はおこなっておりません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」1,494百万円は、「固定負債」の「繰延税金負債」と相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が1,494百万円減少しております。

(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117,747百万円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振替えております。

(投資有価証券の振替)

当事業年度において、投資有価証券に計上していたもののうち、金額2,412百万円を販売用として所有目的を変更したため、営業投資有価証券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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期金銭債権	534百万円	3,182百万円
短期金銭債務	772	514
長期金銭債権	0	-
長期金銭債務	289	184

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
建物	1,826百万円	1,828百万円
構築物	19	19
機械及び装置	14	14
土地	3,057	3,055
建設仮勘定	2	-
計	4,921	4,918

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	5,115百万円	5,116百万円
仕入高	3,627	4,207
販売費及び一般管理費	1,783	2,433
営業取引以外の取引高	4,613	2,232

2. 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度26%、当事業年度29%、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74%、当事業年度71%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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
給料及び手当	1,586百万円	1,737百万円
賞与	944	1,097
賞与引当金繰入額	265	300
役員賞与引当金繰入額	159	186
株式給付引当金繰入額	393	420
退職給付費用	148	125
租税公課	2,746	2,968
支払手数料	756	1,094
業務委託費	2,293	3,123
減価償却費	392	398

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2018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

当事業年度(2019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	-	-	-
合計	-	-	-

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
子会社株式	35,902	48,295
関連会社株式	3,823	6,255

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 ( 2018年12月31日 )	当事業年度 ( 2019年12月31日 )
<b>繰延税金資産</b>		
たな卸資産評価損	145百万円	142百万円
投資有価証券評価損	4,624	4,757
退職給付引当金	178	209
未払事業税	864	954
減損損失	3,281	3,264
固定資産評価損	622	599
資産除去債務	714	719
株式給付引当金	347	476
その他	552	505
繰延税金資産小計	11,330	11,630
評価性引当額	6,055	6,183
繰延税金資産合計	5,275	5,446
<b>繰延税金負債</b>		
投資有価証券評価益	1,402	1,348
固定資産評価益	19,520	16,287
固定資産圧縮積立金	3,873	3,032
その他有価証券評価差額金	12,790	16,848
その他	611	584
繰延税金負債合計	38,198	38,101
繰延税金負債の純額	32,923	32,654

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 ( 2018年12月31日 )	当事業年度 ( 2019年12月31日 )
法定実効税率 ( 調整 )	30.9%	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率 との間の差異が法定実効税 率の100分の5以下である ため注記を省略しており ます。
交際費等永久に損金に算入されない項目	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】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当 期 首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当 期 末 残 高	減価償却 累 計 額
有形固定資産	建物	210,102	53,301	28,987	12,256	222,160	86,946
	構築物	2,596	382	398	232	2,347	1,642
	機械及び装置	1,808	318	208	258	1,659	1,207
	車両運搬具	2	-	1	0	0	12
	工具、器具及び備品	985	746	87	260	1,382	1,093
	土地	884,578	221,452	89,590	-	1,016,439	-
	リース資産	6	-	-	2	3	14
	建設仮勘定	3,631	13,866	3,646	-	13,851	-
	計	1,103,710	290,067	122,921	13,011	1,257,845	90,918
無形固定資産	のれん	2,653	-	-	1,015	1,638	430
	借地権	21,124	63,598	383	8	84,330	94
	ソフトウェア	151	154	1	70	233	1,194
	その他	68	315	5	5	372	34
		計	23,999	64,067	390	1,100	86,575

(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及び仕掛販売用不動産への振替による減少額が次の通り含まれております。

建物27,066百万円、構築物388百万円、機械及び装置203百万円、工具、器具及び備品30百万円、土地89,590百万円、建設仮勘定68百万円、借地権383百万円、その他5百万円。

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)・・・トラストガーデン荻窪、チャームプレミア山手町、ホスピタルメント文京弥生の竣工ほか。

グランドニッコー東京 台場、神宮前タワービルディング、渋谷 パルコ・ヒューリックビル、ヒューリック府中タワー、府中データセンター等の購入。

土地(増加)・・・グランドニッコー東京 台場、ヒューリック府中タワー、神宮前タワービルディング、第2丸高ビル、ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル等の購入。

建設仮勘定(増加)・王子富士ビル、成増富士ビルの建替工事に伴う工事費の支払ほか。

(仮称)立誠小跡地開発計画、(仮称)両国リバーセンター開発計画、(仮称)ふふ奈良開発計画、チャームプレミア山手町、(仮称)ふふ日光開発計画等の工事費の支払ほか。

建設仮勘定(減少)・トラストガーデン荻窪、チャームプレミア山手町、ホスピタルメント文京弥生の竣工ほか。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	0	-	0	0
賞与引当金	265	300	265	300
役員賞与引当金	159	186	159	186
株式給付引当金	1,135	420	-	1,555

(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】

株式交換により当社完全子会社となった日本ビューホテル株式会社の最近2連結会計年度の連結財務諸表は以下のとおりであります。

## 連結財務諸表等

## 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 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,749	4,074
売掛金	977	1,054
貯蔵品	207	226
未収還付法人税等	157	-
その他	989	481
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	5,081	5,836
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2 13,079	2 12,719
機械装置及び運搬具(純額)	266	199
工具、器具及び備品(純額)	2 495	2 339
土地	2 5,611	2 4,821
建設仮勘定	396	40
リース資産(純額)	4,735	4,365
その他(純額)	0	-
有形固定資産合計	3 24,585	3 22,486
無形固定資産		
	46	35
投資その他の資産		
投資有価証券	1 56	1 45
長期貸付金	94	94
繰延税金資産	393	301
その他	889	975
貸倒引当金	101	99
投資その他の資産合計	1,333	1,316
固定資産合計	25,964	23,838
資産合計	31,046	29,674

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	904	845
1年内償還予定の社債	2 165	2 66
1年内返済予定の長期借入金	2 1,922	2 1,929
リース債務	326	382
未払金	2 1,244	2 1,668
未払法人税等	2	160
未払消費税等	58	585
賞与引当金	326	328
ポイント引当金	3	-
その他	274	254
<b>流動負債合計</b>	<b>5,229</b>	<b>6,221</b>
<b>固定負債</b>		
社債	2 88	2 22
長期借入金	2 7,632	2 7,603
リース債務	4,879	4,484
退職給付に係る負債	224	184
資産除去債務	43	42
長期未払金	2 164	2 115
その他	131	127
<b>固定負債合計</b>	<b>13,164</b>	<b>12,579</b>
<b>負債合計</b>	<b>18,393</b>	<b>18,801</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,791	2,794
資本剰余金	1,711	1,714
利益剰余金	8,357	6,639
自己株式	408	408
<b>株主資本合計</b>	<b>12,452</b>	<b>10,739</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	12	4
退職給付に係る調整累計額	191	142
繰延ヘッジ損益	3	13
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>200</b>	<b>133</b>
<b>純資産合計</b>	<b>12,652</b>	<b>10,873</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>31,046</b>	<b>29,674</b>



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 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
売上高	21,294	21,570
売上原価	5,014	4,655
売上総利益	16,280	16,914
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 15,662	<sup>1</sup> 16,156
営業利益	617	758
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	0	1
受取賃貸料	17	16
受取補償金	56	-
受取保険金	-	36
その他	83	71
営業外収益合計	160	127
営業外費用		
支払利息	145	134
支払手数料	3	21
修繕維持費	-	29
その他	27	12
営業外費用合計	176	198
経常利益	601	687
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 23	<sup>2</sup> 30
投資有価証券売却益	3	-
特別利益合計	27	30
特別損失		
固定資産売却損	<sup>3</sup> 0	-
固定資産除却損	<sup>4</sup> 281	<sup>4</sup> 148
減損損失	-	<sup>5</sup> 1,857
その他	-	0
特別損失合計	282	2,006
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	347	1,288
法人税、住民税及び事業税	22	100
法人税等調整額	28	122
法人税等合計	50	222
当期純利益又は当期純損失( )	297	1,511
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失( )	297	1,511

## 連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
当期純利益又は当期純損失( )	297	1,511
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8	7
退職給付に係る調整額	101	49
繰延ヘッジ損益	3	9
その他の包括利益合計	106	67
包括利益	403	1,578
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	403	1,578

## 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2017年5月1日 至 2018年4月30日）

（単位：百万円）

	株主資本					その他の包括利益累計額				純資産合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	退職給付 に係る 調整 累計額	繰延 ヘッジ 損益	その他の 包括利益 累計 額合計	
当期首残高	2,769	1,689	8,269	247	12,481	3	90	-	94	12,575
当期変動額										
新株の発行	21	21			43					43
剰余金の配当			208		208					208
親会社株主に帰属する 当期純損失（ ）			297		297					297
自己株式の取得				160	160					160
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						8	101	3	106	106
当期変動額合計	21	21	88	160	29	8	101	3	106	76
当期末残高	2,791	1,711	8,357	408	12,452	12	191	3	200	12,652

当連結会計年度（自 2018年5月1日 至 2019年4月30日）

（単位：百万円）

	株主資本					その他の包括利益累計額				純資産合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価 差額金	退職給付 に係る 調整 累計額	繰延 ヘッジ 損益	その他の 包括利益 累計 額合計	
当期首残高	2,791	1,711	8,357	408	12,452	12	191	3	200	12,652
当期変動額										
新株の発行	3	3			6					6
剰余金の配当			207		207					207
親会社株主に帰属する 当期純損失（ ）			1,511		1,511					1,511
自己株式の取得										
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						7	49	9	67	67
当期変動額合計	3	3	1,718	-	1,712	7	49	9	67	1,779
当期末残高	2,794	1,714	6,639	408	10,739	4	142	13	133	10,873

## 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 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30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又は税金等調整前当期純損失( )	347	1,288
減価償却費	1,576	1,571
貸倒引当金の増減額( は減少)	3	1
受取利息及び受取配当金	2	2
支払利息	145	134
投資有価証券売却損益( は益)	3	-
固定資産除却損	281	148
受取補償金	56	-
減損損失	-	1,857
売上債権の増減額( は増加)	122	77
たな卸資産の増減額( は増加)	6	18
仕入債務の増減額( は減少)	80	59
賞与引当金の増減額( は減少)	40	1
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	62	110
ポイント引当金の増減額( は減少)	26	3
その他	93	1,302
小計	1,940	3,454
利息及び配当金の受取額	2	2
利息の支払額	144	135
補償金の受取額	56	-
訴訟和解金の支払額	31	-
法人税等の支払額又は還付額( は支払)	435	167
その他	-	6
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,388	3,495
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	4,286	1,187
有形固定資産の除却による支出	242	138
投資有価証券の売却による収入	3	-
差入保証金の差入による支出	-	46
その他	8	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,516	1,371
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	4,500	1,900
長期借入金の返済による支出	948	1,922
社債の償還による支出	165	165
ストックオプションの行使による収入	43	6
自己株式の取得による支出	160	-
割賦債務の返済による支出	69	53
配当金の支払額	208	207
その他	335	356
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,655	799
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	472	1,325
現金及び現金同等物の期首残高	3,221	2,749
現金及び現金同等物の期末残高	2,749	4,074

## 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) 連結子会社の数 2社

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。

#### (2) 非連結子会社の名称等

有限会社那須牧場

(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)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社の会社の名称

有限会社那須牧場

持分法を適用しない理由

持分法非適用の非連結子会社は、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、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

##### イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(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)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

##### ロ たな卸資産

貯蔵品

移動平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による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

##### イ 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、当社浅草事業所の建物(建物附属設備を除く)および1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については、定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～60年

機械装置及び運搬具 2～17年

工具、器具及び備品 3～20年

##### ロ 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きましては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

##### ハ リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 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より、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。

ロ 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、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。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

(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

退職給付に係る負債は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における見込額に基づき、退職給付債務から年金資産を控除した額を計上しております。なお、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までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異および会計基準変更時差異の費用処理方法

会計基準変更時差異は、15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(9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。

会計基準変更時差異の未処理額および未認識数理計算上の差異については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

(6) 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、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) 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)

- ・「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行い、2014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2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017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号と整合性を図る便益の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、これまで我が国で行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

2022年4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

「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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」161百万円は、「固定資産」の「繰延税金資産」393百万円に含めて表示しております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
投資有価証券	0百万円	0百万円

2 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
建物及び構築物	9,979百万円	8,697百万円
工具、器具及び備品	6	3
土地	4,885	4,278
計	14,872	12,979

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
1年内償還予定の社債	165百万円	66百万円
1年内返済予定の長期借入金	1,926	1,929
未払金	53	48
社債	88	22
長期借入金	7,628	7,603
長期未払金	115	66
計	9,977	9,736

3 有形固定資産の減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	26,230百万円	28,673百万円

上記減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。



(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
給料及び手当	5,422百万円	5,412百万円
賞与引当金繰入額	326	328
退職給付費用	106	65
減価償却費	1,576	1,571

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
建物及び構築物	1百万円	-百万円
機械装置及び運搬具	21	-
土地	-	30
計	23	30

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
工具、器具及び備品	0百万円	-百万円
計	0	-

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
建物及び構築物	27百万円	9百万円
機械装置及び運搬具	3	0
工具、器具及び備品	1	0
リース資産	5	-
ソフトウェア	0	-
除却費用	242	138
計	281	148

5 減損損失

前連結会計年度（自 2017年5月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年5月1日 至 2019年4月30日）

当連結会計年度において、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しました。

(1) 資産グルーピングの方法

当社グループは、資産を事業資産、遊休資産等にグループ化し、事業資産については、事業領域等をグルーピングの最小単位とし、遊休資産等については個別の物件を最小単位としております。

(2) 減損損失を認識した資産グループおよび減損損失計上額、資産種類ごとの内訳

場所	用途	種類	金額（百万円）
栃木県那須郡那須町 他（那須興業(株)）	遊園地、遊休資産	建物および構築物、土地 他	1,727
東京都青梅市 （日本ビューホテル事業(株)）	事業資産	建物および構築物、器具 備品等	129

資産種類ごとの内訳の内訳は次の通りです。

- ・ 那須興業(株) 1,727（内、土地789、建物733、その他204）百万円
- ・ 日本ビューホテル事業(株) 129（内、建物122、その他7）百万円

(3) 減損損失を認識するに至った経緯

収益性の低下等により、一部資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。

(4) 回収可能価額の算定方法

回収可能価額は、正味売却価額で算定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価額等を用いて合理的に算出した金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および税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	12百万円	11百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	12百万円	11百万円
税効果額	3	3
その他有価証券評価差額金	8百万円	7百万円
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	157百万円	24百万円
組替調整額	9	47
税効果調整前	148百万円	71百万円
税効果額	47	21
退職給付に係る調整額	101百万円	49百万円
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	5百万円	14百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	5百万円	14百万円
税効果額	1	4
繰延ヘッジ損益	3百万円	9百万円
その他の包括利益合計	106百万円	67百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)

1. 発行済株式の種類および総数並びに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末株 式数 (千株)
発行済株式				
普通株式(注)1	9,680	43	-	9,724
合計	9,680	43	-	9,724
自己株式				
普通株式(注)2	181	116	-	297
合計	181	116	-	297

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加43千株は新株予約権の権利行使による新株発行によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加116千株は、自己株式の取得によるものであります。

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)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年6月9日 取締役会	普通株式	208	利益剰余金	22	2017年4月30日	2017年7月11日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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
2018年6月8日 取締役会	普通株式	207	利益剰余金	22	2018年4月30日	2018年7月10日

当連結会計年度（自 2018年5月1日 至 2019年4月30日）

1. 発行済株式の種類および総数並びに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (千株)	当連結会計年度 増加株式数 (千株)	当連結会計年度 減少株式数 (千株)	当連結会計年度末株 式数 (千株)
発行済株式				
普通株式(注)	9,724	6	-	9,730
合計	9,724	6	-	9,730
自己株式				
普通株式	297	-	-	297
合計	297	-	-	297

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加6千株は新株予約権の権利行使による新株発行によるものであります。

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)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月8日 取締役会	普通株式	207	利益剰余金	22	2018年4月30日	2018年7月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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
2019年6月7日 取締役会	普通株式	207	利益剰余金	22	2019年4月30日	2019年7月9日

(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 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
現金及び預金勘定	2,749百万円	4,074百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	-	-
現金及び現金同等物	2,749	4,074

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

ホテル事業におけるLED設備(建物及び構築物)であります。

リース資産の減価償却の方法

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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア) 有形固定資産

主として、ホテル事業における建物、複合機(工具、器具及び備品)、送迎用バスおよび営業車両(機械装置及び運搬具)であります。

(イ) 無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. 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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
1年内	424	423
1年超	7,082	6,658
合計	7,506	7,081

なお、オペレーティング・リース取引の内容は、不動産賃借によるものであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、短期的な預金等に限定し、資金調達については、主として銀行借入や社債発行により調達しております。

デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容およびそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。また、借入金、割賦未払金および社債は、設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後8年であります。このうち一部は、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。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、与信管理規程に従い、売掛金について、各事業部門における経理部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日および残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、投資有価証券について、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

また、当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引を利用しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 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。

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、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。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（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（2018年4月30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	2,749	2,749	-
(2) 売掛金	977	977	-
(3) 投資有価証券	43	43	-
資産計	3,769	3,769	-
(1) 1年内償還予定の社債	165	166	1
(2) 1年内返済予定の長期借入金	1,922	1,971	49
(3) リース債務(流動)	326	379	53
(4) 未払金	1,244	1,244	0
(5) 社債	88	88	0
(6) 長期借入金	7,632	7,636	4
(7) リース債務(固定)	4,879	4,857	21
(8) 長期未払金	164	161	3
負債計	16,423	16,507	84
(9) デリバティブ取引	(5)	(5)	0



当連結会計年度(2019年4月30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	4,074	4,074	-
(2) 売掛金	1,054	1,054	-
(3) 投資有価証券	32	32	-
資産計	5,161	5,161	-
(1) 1年内償還予定の社債	66	66	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	1,929	1,981	52
(3) リース債務(流動)	382	433	50
(4) 未払金	1,668	1,667	0
(5) 社債	22	22	-
(6) 長期借入金	7,603	7,704	101
(7) リース債務(固定)	4,484	4,465	18
(8) 長期未払金	115	112	2
負債計	16,271	16,453	182
(9) デリバティブ取引	(19)	(19)	-

(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、並びに(2) 売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(4) 割賦以外の未払金

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

(1) 1年内償還予定の社債、(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) (7) リース債務、(4) (8) 割賦未払金、(5) 社債、並びに(6) 長期借入金

これらの時価について、元本返済の期間ごとに、その将来キャッシュ・フローを新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(9) 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( )で示してしております。

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 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
非上場株式(*1)	12	12

(\*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ことから、(3)「投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年4月30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	2,648	-	-	-
売掛金	977	-	-	-
合計	3,625	-	-	-

当連結会計年度(2019年4月30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	3,964	-	-	-
売掛金	1,054	-	-	-
合計	5,018	-	-	-

4. 社債、長期借入金および長期未払金の連結決算日後の返済予定額  
 前連結会計年度（2018年4月30日）

	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)	5年超 (百万円)
社債	165	66	22	-	-	-
長期借入金	1,922	1,846	1,688	1,563	1,395	1,138
リース債務	326	378	373	368	363	3,395
長期未払金	54	48	22	23	20	49
合計	2,468	2,340	2,106	1,955	1,778	4,583

当連結会計年度（2019年4月30日）

	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)	5年超 (百万円)
社債	66	22	-	-	-	-
長期借入金	1,929	2,001	1,863	1,707	1,360	670
リース債務	382	376	372	366	363	3,004
長期未払金	48	22	23	20	-	-
合計	2,427	2,422	2,259	2,094	1,732	3,675

（有価証券関係）

重要性がないため、記載を省略しております。

（デリバティブ取引関係）

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（2018年4月30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	3,750	3,750	5

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度（2019年4月30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	3,750	3,000	19

（注）時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社および連結子会社は、確定給付企業年金制度を採用しております。

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

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
退職給付債務の期首残高	2,305百万円	2,235百万円
勤務費用	130	129
利息費用	11	11
数理計算上の差異の発生額	26	6
退職給付の支払額	186	170
退職給付債務の期末残高	2,235	2,198

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
年金資産の期首残高	1,870百万円	2,010百万円
期待運用収益	24	26
数理計算上の差異の発生額	131	30
事業主からの拠出額	170	178
退職給付の支払額	186	170
年金資産の期末残高	2,010	2,013

(3) 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 (2018年4月30日)	当連結会計年度 (2019年4月30日)
積立型制度の退職給付債務	2,235百万円	2,198百万円
年金資産	2,010	2,013
	224	184
非積立型制度の退職給付債務	-	-
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	224	184
退職給付に係る負債	224	184
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	224	184

(4) 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 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
勤務費用	130百万円	129百万円
利息費用	11	11
期待運用収益	24	26
数理計算上の差異の費用処理額	18	52
その他	6	2
確定給付制度に係る退職給付費用	106	65

(5) 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）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年 5月 1日 至 2018年 4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年 5月 1日 至 2019年 4月30日)
数理計算上の差異	139百万円	76百万円
その他	8	5
合 計	148	71

(6) 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）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年 4月30日)	当連結会計年度 (2019年 4月30日)
未認識数理計算上の差異	287百万円	210百万円
その他	5	0
合 計	281	210

(7) 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、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年 4月30日)	当連結会計年度 (2019年 4月30日)
株式	52%	51%
債券	32	36
その他	16	13
合 計	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、現在および予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在および将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (自 2017年 5月 1日 至 2018年 4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年 5月 1日 至 2019年 4月30日)
割引率	0.5%	0.5%
長期期待運用収益率	1.3	1.3
予定昇給率	2.4	2.4

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額および科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模およびその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2010年12月ストック・オプション
付与対象者の区分および人数(名)	当社取締役 7
	当社使用人 31
	当社子会社取締役 5
	当社子会社使用人 4
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 300,000株
付与日	2010年12月10日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません
権利行使期間	自2013年8月30日 至2020年10月29日

(注)1. 株式の種類別のストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

2. 2011年4月末日に当会社又は当会社子会社の取締役、監査役、執行役員又は使用人である場合、付与個数のうち、2分の1に達する個数を権利確定した新株予約権とする。その後、2012年4月末日に当会社又は当会社子会社の取締役、監査役、執行役員又は使用人である場合、付与個数の残り2分の1について権利確定するものとする。

(2) スtock・オプションの規模およびその変動状況

当連結会計年度(2019年4月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2010年12月ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	128,000
権利確定	-
権利行使	6,000
失効	-
未行使残	122,000

単価情報

		2010年12月ストック・オプション
権利行使価格	(円)	1,000
行使時平均株価	(円)	1,457
付与日における公正な評価単価	(円)	-

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した日時点においては、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値の算定の基礎となる自社の株式価値は、ディスカウントテッド・キャッシュ・フロー方式および類似会社比準方式の併用方式により算定しております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額および当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額	22百万円
(2) 当連結会計年度中において権利行使された本源的価値の合計額	2百万円

( 税効果会計関係 )

1. 繰延税金資産およ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 ( 2018年 4月30日 )	当連結会計年度 ( 2019年 4月30日 )
繰延税金資産		
貸倒引当金	34百万円	34百万円
賞与引当金	101	102
ポイント引当金	1	-
未払事業税	7	10
退職給付に係る負債	68	55
減損損失	571	1,200
繰越欠損金	209	140
その他	96	86
繰延税金資産小計	1,075	1,628
繰越欠損金に係る評価性引当額	-	87
その他評価性引当額	678	1,237
繰延税金資産合計	397	303
繰延税金負債		
其他有価証券評価差額金	3	1
繰延税金負債合計	3	1
繰延税金資産の純額	393	301

( 注 ) 1. 評価性引当額が679百万円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社的那須興業株式会社および日本ビューホテル事業株式会社において減損損失を計上したことによるものであります。

( 注 ) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

	1年以内 ( 百万円 )	1年超 2年以内 ( 百万円 )	1年超 2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 )	合計 ( 百万円 )
税務上の繰越欠損金 ( )	-	-	-	-	-	140	140
評価性引当額	-	-	-	-	-	87	87
繰延税金資産	-	-	-	-	-	53	53

( ) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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 ( 2018年 4月30日 )	当連結会計年度 ( 2019年 4月30日 )
法定実効税率	30.86%	-
( 調整 )		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0%	-
住民税均等割	4.6%	-
評価性引当額の増減	22.9%	-
その他	0.1%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	14.6%	-

( ) 当連結会計年度は税金等調整前当期純損失であるため記載を省略しております。

( 企業結合等関係 )

該当事項はありません。



(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

イ 当該資産除去債務の概要

建物の建設時等に使用した有害物質(アスベスト、PCB、フロンガスおよびハロンガス)の除去費用であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

全ての対象資産が耐用年数を経過しているため、将来の資産除去に係る費用金額を、資産除去債務の金額としております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
期首残高	47百万円	43百万円
資産除去債務の履行による減少額	3	1
期末残高	43	42

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(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および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、各種サービスの特性や、これらの提供を行う営業拠点を基礎とする事業別セグメントから構成されており、「ホテル事業」、「施設運営事業」および「遊園地事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ホテル事業」とは、ホテル事業およびこれに付帯する業務を行っている事業であります。「施設運営事業」とは、ホテルならびに旅館の運営、運營業務受託、運営指導およびビル管理業務等ホテル関連サービス業を営んでいる事業であります。「遊園地事業」とは、遊園地事業およびこれに付帯する業務を行っている事業であります。

2. 報告セグメントごとの売上高、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収益および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売上高、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 2017年5月1日 至 2018年4月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	ホテル	施設運営	遊園地	計		
売上高						
外部顧客への売上高	18,339	1,699	1,255	21,294	-	21,294
セグメント間の内部売上高又は 振替高	25	69	1	95	95	-
計	18,365	1,768	1,256	21,390	95	21,294
セグメント利益又は損失( )	602	21	17	607	10	617
セグメント資産	28,191	822	2,203	31,217	171	31,046
その他の項目						
減価償却費	1,448	23	104	1,576	-	1,576
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	9,261	27	52	9,341	-	9,341

(注)1 調整額は以下のとおりであります。

(1) 売上高の調整額は、事業セグメント間取引消去であります。

(2) セグメント利益又は損失の調整額は、事業セグメント間取引消去であります。

(3) セグメント資産の調整額は、事業セグメント間取引消去であります。

2 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2018年5月1日 至 2019年4月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	ホテル	施設運営	遊園地	計		
売上高						
外部顧客への売上高	18,730	1,693	1,146	21,570	-	21,570
セグメント間の内部売上高又は 振替高	17	67	1	86	86	-
計	18,748	1,761	1,147	21,656	86	21,570
セグメント利益又は損失（ ）	819	34	107	747	11	758
セグメント資産	28,636	714	480	29,831	157	29,674
その他の項目						
減価償却費	1,471	23	76	1,571	-	1,571
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	1,612	8	39	1,659	-	1,659

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) 売上高の調整額は、事業セグメント間取引消去であります。
- (2) セグメント利益又は損失の調整額は、事業セグメント間取引消去であります。
- (3) セグメント資産の調整額は、事業セグメント間取引消去であります。

- 2 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 関連情報

前連結会計年度（自 2017年5月1日 至 2018年4月30日）

### 1．製品およ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) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 2018年5月1日 至 2019年4月30日）

### 1．製品およ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) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

## 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 2017年5月1日 至 2018年4月30日）

（固定資産に係る重要な減損損失）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年5月1日 至 2019年4月30日）

（固定資産に係る重要な減損損失）

「遊園地事業」セグメントにおいて1,528百万円、「ホテル事業」セグメントにおいて199百万円、「施設運営事業」において129百万円の減損損失を計上しております。

## 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

該当事項はありません。

## 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

関連当事者情報  
 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 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
1株当たり純資産額	1,342.22円	1,152.70円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( )	31.54円	160.25円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	31.39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については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失および潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年5月1日 至 2018年4月30日)	当連結会計年度 (自 2018年5月1日 至 2019年4月30日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失( ) (百万円)	297	1,511
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又は親会社株主に帰属する当期純損失( )(百万円)	297	1,511
期中平均株式数(千株)	9,415	9,431
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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)	45	-
(うち新株予約権(千株))	(45)	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

## (重要な後発事象)

ヒューリック株式会社による当社の完全子会社化に関する株式交換契約締結

ヒューリック株式会社(以下「ヒューリック」といいます。)および当社は、2019年6月7日の両社の取締役会決議に基づき、ヒューリックを株式交換完全親会社とし、当社を株式交換完全子会社とする株式交換(以下「本株式交換」といいます。)を行うことを決定し、両社間で株式交換契約(以下「本株式交換契約」といいます。)を締結いたしました。

本株式交換は、ヒューリックについては、会社法第796条第2項の規定に基づく簡易株式交換の手続により、ヒューリックの株主総会による承認を受けずに、当社については、2019年7月25日開催の当社の定時株主総会の決議による本株式交換契約の承認を受け、2019年9月1日を効力発生日として行う予定です。

なお、本株式交換の効力発生日(2019年9月1日(予定))に先立ち、当社の普通株式(以下「当社株式」といいます。)は、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)市場第一部において、2019年8月29日付で上場廃止(最終売買日は2019年8月28日)となる予定です。

## 1. 本株式交換による完全子会社化の目的

ヒューリックグループは、ヒューリック、連結子会社18社、非連結子会社2社およびその他の関連会社12社の合計33社(2019年3月31日現在)で構成されており、企業理念として、「私たちは、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』の実現に貢献します。」を掲げ、不動産賃貸事業を中心とした事業運営を行っております。

また、2018年1月30日付の中期経営計画(2018年~2020年)では、不動産賃貸事業をベースにしつつ、開発事業およびバリューアード事業の更なる強化、アセットマネジメント事業等による安定収益を拡大していくビジネスモデルへの進化を図っていくことを基本方針としてきたとのことです。特に、新規事業領域の開拓では「高齢化」・「観光」・「環境」といった社会的ニーズの高い分野に着目し、積極的な取り組みを行っているとのことです。

一方、当社グループは、当社、連結子会社2社、非連結子会社1社の合計4社(2019年4月30日現在)で構成されており、ホテル事業、施設運営事業および遊園地事業を主要な事業としております。また、「顧客第一主義を基本に、いつまでも信頼される日本有数のホテルチェーンを目指し、魅力ある商品と心こもったサービスを通じて、顧客の安全はもとより、感動と喜びを提供し続けることにより、グローバル社会に対応できる企業として地域社会の発展と国際親善に貢献する」ことを経営理念として掲げ、事業を営んでおります。2017年1月には、2018年4月期を初年度とする4ヶ年の中期経営計画「VIEW HOTELS Mission - Sustainable Growth -」を策定し、長期持続的な成長に向けた基本的な経営戦略を定めており、連結業績計画の達成に向けて各種経営戦略に取り組んでまいりました。しかしながら、ホテル業界への新規参入者の増加による競争激化、全国的な人手不足や「働き方改革」に伴う人件費の上昇、少子高齢化に伴う婚礼需要の減少や地方遊園地の集客力低下等、事業環境は厳しさを増しております。これに伴い、2019年4月期には、連結営業利益および連結経常利益が中期経営計画で定めた連結業績計画を下回る結果となりました。

ヒューリックおよび当社は、2015年10月28日付で「資本・業務提携契約」を締結し、現在に至るまで提携関係を強化してまいりましたが、同契約締結から一区切りとなる3年が経過し、インバウンド観光客の増加、団塊の世代の退職による旅行ニーズの高まり、ライフスタイルの変化等、観光事業をめぐる環境が大きく変貌しつつあるなかで、多様な顧客ニーズに対応する新規ホテルの展開を加速し、両社の事業基盤を拡大するためには、現状の資本・業務提携関係では十分な提携効果が期待できず、より密接な協力関係および資本関係が必要と考え、慎重に協議・検討を重ねてまいりました。

ヒューリックにおいては、ヒューリックの子会社において「大人のためのホテル」をコンセプトとした「ゲートホテル」の展開を進めておりますが、多様な顧客層を持ち、新規開発や運営交代等フレキシブルな事業取り組みが可能な当社をヒューリックの完全子会社とし、ヒューリックの有する好立地かつ豊富な不動産や情報を活用しながら協業を一層強化することで、時代の変化やお客様のニーズに合った新規ホテルの展開を加速させ、ヒューリックグループとして、不動産収益に加えてホテル運営収益を取り込むことが可能になると考えているとのことです。

当社においては、現状の資本・業務提携関係をさらに発展させ、当社がヒューリックの完全子会社になることにより、新規案件の発掘にあたり従来以上の強力な支援が期待でき、新規ホテルの不動産をヒューリックが開発・保有することで当社グループの開業時資金負担は軽減されることから、当社グループの強みであるホテル運営に経営資源を集中することが可能になると考えております。また、ヒューリックは、「ビューホテル」ブランド、および当社グループの経営理念を維持・尊重する方針であり、これまでの資本・業務提携を通じて当社グループの置かれた環境や今後の課題・対応策についても共通の理解を有していることから、当社グループとしては最も円滑に連携を図ることのできるパートナーと考えております。今後ヒューリックと連携し、「ビューホテル」ブランドによる新規ホテルの展開を加速することで、日本有数のホテルチェーンとしての地位確立を目指していきたいと考えております。

これらの点を踏まえ総合的に検討した結果、両社は、ヒューリックグループおよび当社グループそれぞれの企業価値向上を図るためには、本株式交換を通じて、当社がヒューリックの完全子会社になることが最善の判断と考えるに至りました。

これにより、ヒューリックグループおよび当社グループ双方にとって事業基盤の拡大、ひいてはグループ全体の更なる発展が期待できると考えております。

現在、ヒューリックが不動産を開発・保有し、当社がホテル運営を行うスキームで、銀座エリアを含めて、具体的な新規案件を複数検討中であり、その他にも首都圏および観光都市を中心に年間1~2件のペースで新規開業を目指してまいります。

2. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

定時株主総会基準日(当社)	2019年4月30日(火)
取締役会決議日(両社)	2019年6月7日(金)
株式交換契約締結日(両社)	2019年6月7日(金)
定時株主総会開催日(当社)	2019年7月25日(木)
最終売買日(当社)	2019年8月28日(水)(予定)
上場廃止日(当社)	2019年8月29日(木)(予定)
株式交換予定日(効力発生日)	2019年9月1日(日)(予定)

(注1) 上記日程は、両社の合意により変更されることがあります。

(注2) ヒューリックについては、会社法第796条第2項の規定に基づく簡易株式交換の手続により、株主総会による承認を受けずに本株式交換を行う予定です。

(2) 本株式交換の方式

本株式交換は、ヒューリックを株式交換完全親会社とし、当社を株式交換完全子会社とする株式交換になります。

なお、本株式交換は、ヒューリックについては、会社法第796条第2項の規定に基づく簡易株式交換の手続により、ヒューリックの株主総会による承認を受けずに、当社については、2019年7月25日開催の当社の定時株主総会の決議による本株式交換契約の承認を受けたうえで、2019年9月1日を効力発生日として行われる予定です。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	ヒューリック (株式交換完全親会社)	当社 (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る交換比率	1	1.57
本株式交換により交付する株式数	ヒューリックの普通株式：10,839,231株(予定)	

(注1) 株式の割当比率

当社株式1株に対して、ヒューリックの普通株式(以下「ヒューリック株式」といいます。)1.57株を割当交付いたします。ただし、ヒューリックが保有する当社株式(2019年4月30日現在2,528,856株)については、本株式交換による株式の割当ては行いません。なお、上記株式交換比率は、算定の根拠となる諸条件に重大な変更が生じた場合、ヒューリックおよび当社が協議した上で、合意により変更することがあります。

(注2) 本株式交換により交付する普通株式の数

ヒューリックは、本株式交換に際して、本株式交換によりヒューリックが当社株式(ただし、ヒューリックが保有する当社株式を除きます。)の全てを取得する時点の直前時(以下「基準時」といいます。)の当社の株主(ただし、下記の自己株式の消却が行われた後の株主をいうものとし、ヒューリックを除きます。)に対し、その保有する当社株式に代えて、上記表の交換比率に基づいて算出した数のヒューリック株式を割当交付いたします。ヒューリックの交付する株式は、新たに発行する普通株式にて充当する予定です。

なお、当社は、本株式交換の効力発生日の前日までに開催する当社の取締役会の決議により、当社が基準時の直前の時点において保有している自己株式(本株式交換に際して会社法第785条第1項の規定に基づいて行使される株式買取請求に係る株式の買取りによって当社が取得する自己株式を含みます。)の全部を、基準時の直前の時点をもって消却する予定です。本株式交換により割当交付されるヒューリック株式の総数については、当社が基準時の直前の時点までに保有することとなる自己株式の数等により、今後修正される可能性があります。

(注3) 単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、ヒューリックの単元未満株式(100株未満)を保有することとなる当社の株主の皆様については、金融商品取引所市場においてその保有する単元未満株式を売却することはできませんが、ヒューリックの単元未満株式に関する以下の制度をご利用いただくことができます。

単元未満株式の買取制度(1単元未満株式の売却)

会社法第192条第1項の規定に基づき、ヒューリックに対し自己の保有する単元未満株式の買取りを請求することができる制度です。

単元未満株式の買増制度(1単元への買増し)

会社法第194条第1項の規定によるヒューリックの定款の定めに基づき、ヒューリックが買増しの請求に係る数の自己株式を有していない場合を除き、保有する単元未満株式の数と併せて1単元株式数(100株)となる数の株式をヒューリックから買い増すことを請求することができる制度です。

(注4) 1株に満たない端数の処理

本株式交換により、当社の株主の皆様が割当てを受けることになるヒューリック株式に、1株に満たない端数があるときは、ヒューリックは、会社法第234条その他の関連法令の規定に従い、その端数の合計数(合計数に1株に満たない端数がある場合は、これを切り捨てるものとします。)に相当する数のヒューリック株式を売却し、かかる売却代金を、端数の割当交付を受けることとなる当社の株主の皆様に対して、その端数に応じて交付いたします。

(4) 本株式交換に伴う新株予約権および新株予約権付社債に関する取扱い

本株式交換により、ヒューリックの完全子会社となる当社の発行する全ての新株予約権については、本株式交換の効力発生日の前日までに、当社が、当該新株予約権の新株予約権者との合意により有償で取得のうえ、これを消却し、または、当該新株予約権につき、その発行要項の規定に従って、当該新株予約権の新株予約権者に対してその行使を認める予定です。そのうえで、本株式交換の効力発生日の前日において当社以外の者が保有する新株予約権については、同日付で、当該新株予約権の取得条項に基づき、当社が無償で取得し、消却する予定です。

なお、当社は、新株予約権付社債を発行しておりません。

3. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

ヒューリックおよび当社は、2019年1月に、ヒューリックから当社に対して本株式交換の提案が行われ、両社間で真摯に協議・交渉を重ねた結果、ヒューリックが当社を完全子会社とすることが、両社のグループ全体の企業価値向上にとって最善の判断と考えるに至りました。

ヒューリックおよび当社は、本株式交換に用いられる上記2.(3)「本株式交換に係る割当ての内容」に記載の本株式交換に係る交換比率(以下「本株式交換比率」といいます。)の決定に当たって公正性・妥当性を確保するため、それぞれ別個に、両社から独立した第三者算定機関に株式交換比率の算定を依頼することとし、ヒューリックは野村證券株式会社(以下「野村證券」といいます。)を、当社はフロンティア・マネジメント株式会社(以下「フロンティア・マネジメント」といいます。)を、それぞれの第三者算定機関に選定いたしました。

ヒューリックにおいては、第三者算定機関である野村證券から取得した株式交換比率に関する算定書、リーガル・アドバイザーである森・濱田松本法律事務所からの助言等を踏まえて、慎重に協議・検討した結果、本株式交換比率は妥当であり、ヒューリック株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断したとのことです。

当社においては、第三者算定機関であるフロンティア・マネジメントから取得した株式交換比率に関する算定書およびリーガル・アドバイザーである中村・角田・松本法律事務所からの助言、並びに、ヒューリックとの間で利害関係を有しない第三者委員会から受領した答申書等を踏まえて、慎重に協議・検討した結果、本株式交換比率は妥当であり、当社株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

上記のほか、ヒューリックおよび当社は、両社それぞれが相手方に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて慎重に検討し、ヒューリックおよび当社の財政状況・資産状況・将来の見通し等の要因を総合的に勘案したうえで、相互に交渉・協議を重ねてまいりました。

その結果、ヒューリックおよび当社は、本株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、それぞれの取締役会の承認を得て、両社間で本株式交換契約を締結いたしました。

(2) 算定に関する事項

算定機関の名称及び両社との関係

ヒューリックの第三者算定機関である野村證券および当社の第三者算定機関であるフロンティア・マネジメントは、いずれもヒューリックおよび当社から独立した算定機関であり、ヒューリックおよび当社の関連当事者には該当せず、本株式交換に関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

4. 本株式交換の株式交換完全親会社の概要

		株式交換完全親会社
(1) 名 称		ヒューリック株式会社
(2) 所 在 地		東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
(3) 代表者の役職・氏名		代表取締役社長 吉留 学
(4) 事 業 内 容		不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
(5) 資 本 金		62,718百万円
(6) 設 立 年 月 日		1957年3月26日



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
日本ビューホテル㈱	第3回無担保社債 (注)1	年月日 2012.8.31	100 (80)	20 (20)	1.0	(注)2	年月日 2019.8.30
日本ビューホテル㈱	第4回無担保社債 (注)1	2012.9.28	65 (52)	13 (13)	1.0	(注)3	2019.9.30
日本ビューホテル㈱	第5回無担保社債 (注)1	2013.9.30	88 (33)	55 (33)	1.0	(注)3	2020.9.30
合計	-	-	253 (165)	88 (66)	-	-	-

- (注)1.( )内書は、1年以内の償還予定額であります。
2. 建物および土地1,500百万円について根抵当権を設定しております。
  3. 建物および土地975百万円について根抵当権を設定しております。
  4. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
66	22	-	-	-

借入金等明細表

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	1,922	1,929	0.9	-
1年以内に返済予定のリース債務	326	382	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,632	7,603	0.9	2020年～2026年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,879	4,484	-	2020年～2024年
その他有利子負債				
1年以内に返済予定の割賦未払金	53	48	1.2	-
割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	115	66	1.2	2020年～2023年
合計	14,929	14,514	-	-

- (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、一部のリース債務について、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ため、記載しておりません。
  - 3.長期借入金、リース債務およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	1,929	1,351	1,226	1,057
リース債務	376	372	366	363
その他有利子負債 割賦未払金	22	23	20	-

資産除去債務明細表

当連結会計年度期首およ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および当連結会計年度末における負債およ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。

## 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) 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89期）（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）2019年3月18日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年3月18日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第90期第1四半期）（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）2019年5月13日関東財務局長に提出

（第90期第2四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）2019年8月5日関東財務局長に提出

（第90期第3四半期）（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）2019年11月11日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2019年3月28日関東財務局長に提出

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

2019年6月7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6号の2（株式交換の決定）に基づく臨時報告書であります。

(5) 訂正発行登録書

2019年3月28日関東財務局長に提出

2019年6月7日関東財務局長に提出

(6) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

2019年6月18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

2020年3月17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2019年1月1日から2019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2019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2019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2019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. XBR 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

2020年3月17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2019年1月1日から2019年12月31日までの第90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2019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。