

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年3月17日
【事業年度】	第71期（自平成22年1月1日至平成22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 西浦 三郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋二丁目5番13号
【電話番号】	(03)3271-7541（代表）
【事務連絡者氏名】	常務執行役員 経理部長 中根 繁男
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋二丁目5番13号
【電話番号】	(03)3271-7541（代表）
【事務連絡者氏名】	常務執行役員 経理部長 中根 繁男
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第67期 平成18年12月	第68期 平成19年12月	第69期 平成20年12月	第70期 平成21年12月	第71期 平成22年12月
営業収益 (千円)	26,787,998	29,727,322	31,221,616	31,229,267	33,616,435
経常利益 (千円)	11,005,454	10,630,404	10,934,556	10,939,213	12,396,512
当期純利益 (千円)	5,230,521	4,639,576	5,917,878	22,042,980	11,562,714
純資産額 (千円)	50,265,834	51,452,798	46,477,166	69,739,521	98,644,597
総資産額 (千円)	297,506,165	352,523,521	372,965,370	379,294,133	455,903,209
1株当たり純資産額 (円)	35,594.33	36,590.42	306.12	468.01	569.98
1株当たり当期純利益金額 (円)	3,861.92	3,419.07	43.16	151.39	73.03
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	16.2	14.0	11.9	17.9	21.3
自己資本利益率 (%)	10.9	9.4	12.5	39.1	13.9
株価収益率 (倍)	-	-	9.4	3.9	9.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,695,643	4,843,862	4,030,300	9,989,277	5,537,628
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	17,294,521	60,601,887	31,072,813	9,416,645	30,380,055
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	11,237,395	56,189,800	39,575,182	30,633,374	19,707,649
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,758,858	6,190,634	18,723,303	7,495,852	7,430,220
従業員数 (人)	280	290	311	327	298
(外、平均臨時雇用者数)	(32)	(32)	(51)	(48)	(49)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第67期及び第68期は潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第69期から第71期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第67期及び第68期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

4. 当社は、平成20年1月18日付で株式1株につき100株の株式分割をおこなっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第67期 平成18年12月	第68期 平成19年12月	第69期 平成20年12月	第70期 平成21年12月	第71期 平成22年12月
営業収益 (千円)	25,610,485	29,279,527	30,669,236	30,220,070	30,730,190
経常利益 (千円)	10,120,778	10,273,562	10,289,259	10,101,953	11,114,370
当期純利益 (千円)	3,881,331	4,380,255	5,485,630	21,584,512	10,567,105
資本金 (千円)	1,670,151	1,670,151	3,879,151	3,879,151	12,326,879
発行済株式総数 (千株)	1,364	1,364	146,428	146,428	171,645
純資産額 (千円)	42,465,296	43,414,333	38,994,358	62,183,749	90,620,518
総資産額 (千円)	273,986,022	308,241,955	329,688,662	339,243,478	424,045,241
1株当たり純資産額 (円)	31,126.36	31,821.99	266.30	424.66	527.95
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	200.00 (-)	300.00 (-)	6.00 (-)	8.00 (-)	9.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	2,853.67	3,210.65	39.79	147.40	66.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	15.5	14.0	11.8	18.3	21.3
自己資本利益率 (%)	8.8	10.2	13.3	42.6	13.8
株価収益率 (倍)	-	-	10.3	4.0	10.0
配当性向 (%)	7.0	9.3	15.0	5.4	13.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	226 (30)	221 (28)	239 (45)	248 (43)	114 (32)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第67期及び第68期は潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第69期から第71期は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第67期及び第68期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。

4. 第67期の1株当たり配当額200円には、設立50周年記念配当100円が含まれております。

5. 第69期の1株当たり配当額6円には、上場記念配当2円が含まれております。

6. 第71期の1株当たり配当額9円は、平成23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。

7. 当社は、平成20年1月18日付で株式1株につき100株の株式分割をおこなっております。

## 2【沿革】

当社は、昭和32年3月、旧(株)富士銀行（以下、同銀行）の所有不動産に関する銀行法等の各種規制に対応するため、創業の地である東京・日本橋にちなみ、「日本橋興業(株)」として資本金3千万円をもって設立されました。以来、同銀行の入居したビルなどを順次取得し、徐々に営業基盤を拡大してまいりました結果、平成22年12月末現在において、当社グループが所有及び管理受託している物件は、銀行店舗・センター・社宅・单身寮を中心に132件となっております。

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

なお、今日までの変遷の概略は以下の通りであります。

年月	事項
昭和32年3月	不動産業務、保険代理店業務等を目的として、東京都中央区八重洲に、資本金3千万円にて日本橋興業(株)の商号で設立
	日本橋富士ビル取得（区分所有）
昭和32年6月	損害保険代理店業務を開始
昭和33年9月	福岡セントラルビル(株)（現ヒューリック福岡(株)）設立（現連結子会社）
昭和34年11月	数寄屋橋富士ビル竣工
昭和35年1月	福岡富士ビル（現ヒューリック福岡ビル）竣工
昭和35年6月	阪都不動産管理(株)（現ヒューリック不動産管理(株)）設立（現連結子会社）
昭和35年10月	大阪富士ビル（現ヒューリック大阪ビル）竣工
昭和40年3月	本社を日本橋富士ビルへ移転
昭和40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（現ヒューリック新宿ビル）竣工
昭和41年8月	札幌富士ビル（現ヒューリック札幌ビル）竣工
昭和49年4月	銀座富士ビル竣工 東大手ビル竣工
昭和53年11月	青山富士ビル（現ヒューリック青山ビル）竣工
昭和54年10月	兜町富士ビル（現ヒューリック兜町ビル）竣工
平成2年7月	三田富士ビル（現ヒューリック三田ビル）竣工
平成2年11月	難波富士ビル（現ヒューリック難波ビル）竣工
平成8年3月	数寄屋橋富士ビル等12ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成9年3月	銀座富士ビル等3ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成10年3月	新宿富士ビル（現ヒューリック新宿ビル）等10ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成10年9月	蒲田富士ビル等19ビル（区分所有部分の取得を含む）を取得
平成11年3月	兜町富士ビル（現ヒューリック兜町ビル）等9ビル（区分所有部分の取得を含む）及び松原家庭寮等42の社宅・单身寮を取得
平成12年11月	小舟町Fビル（現ヒューリック小舟町ビル）等15ビルを保有する(株)フォワードビルディングを合併
平成13年4月	かけ橋企画(株)（現ヒューリックビルド(株)）設立（現連結子会社）
平成17年8月	仙台一番町開発特定目的会社設立（現連結子会社）
平成17年11月	エヌケー・キャピタル(有)設立（現連結子会社）
平成18年8月	エヌケー・インベストメント合同会社設立（現連結子会社）
平成19年1月	商号をヒューリック(株)に変更
平成19年6月	仙台ファーストタワー事務所棟竣工 京橋K-1ビル（現ヒューリック京橋ビル）取得
平成20年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
平成22年3月	ヒューリック保険サービス(株)設立（現連結子会社）
平成22年7月	保険代理店事業をヒューリック保険サービス(株)に会社分割
平成22年7月	千秋商事(株)及び芙蓉総合開発(株)と合併
平成22年8月	虎ノ門ファーストガーデン竣工
平成22年10月	ヒューリック麹町ビル竣工

### 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、連結子会社7社及び関連会社12社（持分法適用関連会社9社、持分法非適用関連会社3社）より構成されており、「不動産事業」、「保険事業」及び「その他事業」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、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業や物件の用途変更による分譲を担う不動産開発・分譲業務、不動産の購入や売却に係る助言等を担うアセットマネジメント業務等があり、「保険事業」では生損保の保険代理店業務、「その他事業」では建築工事請負業務、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事業の種類別セグメントとの関係は以下の通りであり、次の3部門は、「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」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

#### (1) 不動産事業

##### 不動産賃貸業務

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する100件以上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40万㎡強となっております。この賃貸資産ポートフォリオを有効に活用し収益力の一層の強化をはかるため、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、効率的・安定的な賃貸収入を得るとというのが当社のビジネスモデルとなっております。不動産賃貸業務については、当社、連結子会社のヒューリック福岡株式会社他3社の連結子会社特別目的会社にてこの業務をおこなっております。また、当社の連結子会社特別目的会社2社及び他社が保有する賃貸物件の管理業務を受託しております。

##### 不動産開発・分譲業務

当社では物件立地特性に応じた不動産開発業務や分譲業務をおこなっております。特に従来から保有しているオフィスビルの建替は、将来の安定した不動産賃貸収入を確保するための最重要戦略と位置付け、積極的に建替計画を推進しております。

当連結会計年度におきましては、ヒューリック両国ビル、ヒューリックレジデンス草加、ヒューリックコート元代々木、アイリスガーデン北浦和、ヒューリックレジデンス西宮北口、ヒューリック荏原、虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麹町ビル等が竣工し、既に満室状態で稼働しております。

そのほか現在、数寄屋橋、雪ヶ谷、千里山、大森山王、荻窪、駒込、経堂、雷門、大伝馬の各建替計画が進行中であります。

PPP事業では、奈良県が実施した「養徳学舎整備事業」において当社が代表企業となるグループのプランが採用され、平成22年3月には養徳学舎が完成し、10月には民間収益施設であるヒューリックレジデンス茗荷谷が竣工しました。また、当社を含む企業グループが事業者となっている、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」も順調に進んでおり、平成22年2月には東京都台東区が実施した「旧福井中学校跡地活用事業」において、当社が代表企業となるグループのプランが採用され、事業者として取り組んでおります。

##### 不動産投資業務

当社において不動産関連のSPCへの出資をおこなうほか、当社の持分法適用関連会社である都市再開発インベストメント合同会社で、賃貸物件を保有するアール40合同会社・東池袋合同会社への出資をおこなっております。

##### アセットマネジメント業務

当社の持分法適用関連会社であるサンアローズ・インベストメント株式会社で、不動産に係る投資助言・代理業務等のアセットマネジメント業務をおこなっております。

##### その他

当社の連結子会社ヒューリック不動産管理株式会社及び持分法適用関連会社3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。

#### (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18社及び生命保険会社19社と代理店契約を締結し、火災保険・自動車保険等の損害保険代理店業務、定期保険・養老保険等の生命保険及び医療保険等の募集業務をおこなっております。また、保険代理店業務に関連する集金代行業務をおこなっております。

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

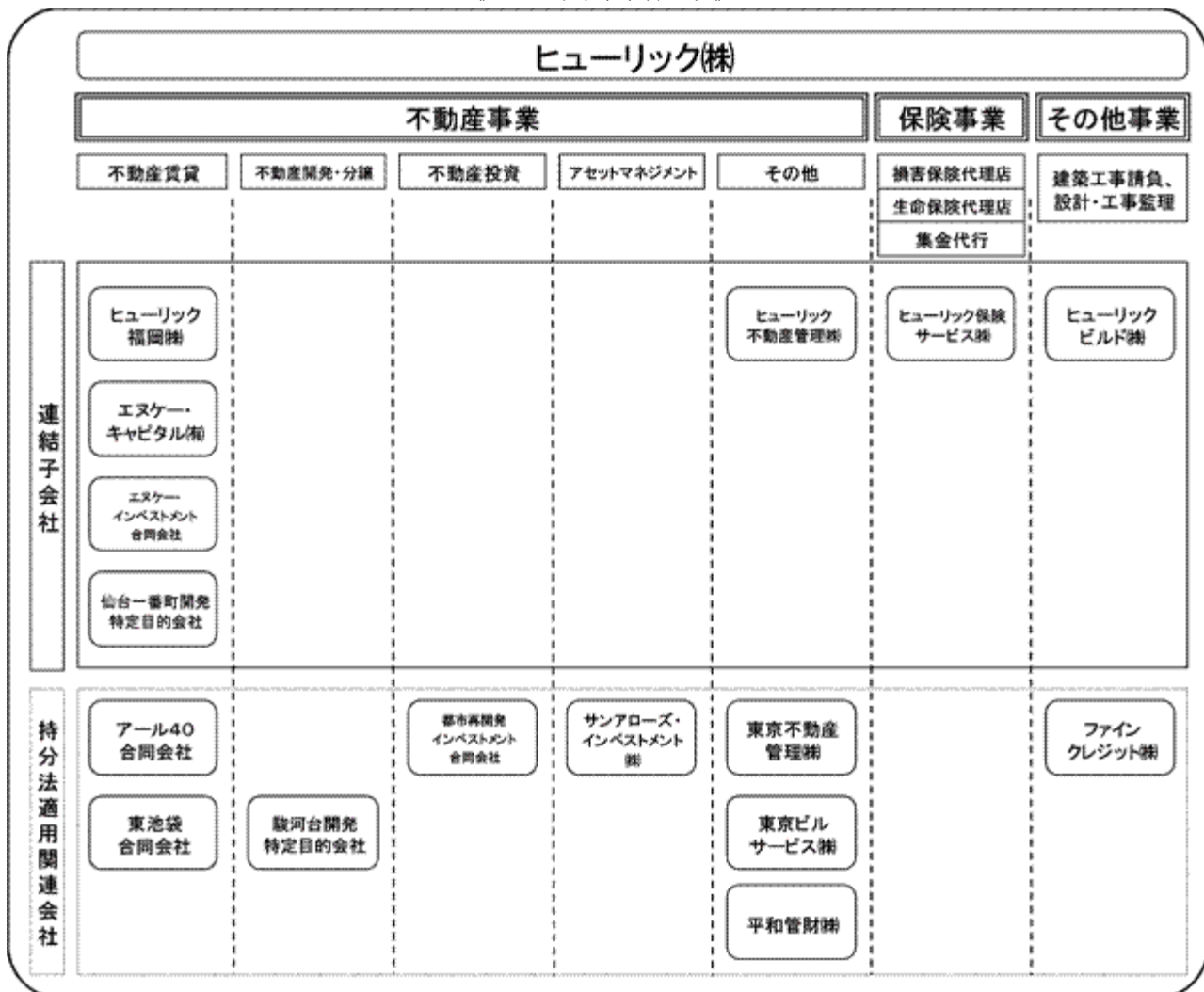
## (3) その他事業

当社の連結子会社ヒューリックビルド株式会社は、当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。

以上の事項を系統図に示すと次の通りであります。

[事業系統図]

## 《ヒューリックグループ》



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) ヒューリックビルド㈱ (注) 8	東京都中央区	90,000	その他事業	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。
ヒューリック不動産管理 ㈱	大阪市中央区	10,000	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。
ヒューリック福岡㈱ (注) 9	福岡市中央区	70,000	不動産事業	100.0	当社所有ビルの管理業務委託等。 当社から土地を賃借。 役員の兼任3名。
ヒューリック保険サー ビス㈱	東京都台東区	350,000	保険事業	100.0	当社から事務所を賃借。 役員の兼任2名。
仙台一番町開発特定目的 会社 (注) 2、3、5	東京都千代田区	1,900,100	不動産事業	[100.0]	当社の優先出資金額 640,000千円
エヌケー・キャピタル 有限会社 (注) 3、4	東京都千代田区	3,000	不動産事業	[100.0]	当社の匿名組合出資金額 20,000千円
エヌケー・インベスト メント合同会社 (注) 2、3、4	東京都千代田区	1,500	不動産事業	[100.0]	当社の匿名組合出資金額 8,597,500千円
(持分法適用関連会社) 東京不動産管理㈱	東京都墨田区	120,000	不動産事業	24.0	当社所有ビルの管理業務委託。 役員の兼任1名。
東京ビルサービス㈱	東京都墨田区	50,000	不動産事業	50.0	当社所有ビルの清掃業務。 役員の兼任1名。
平和管財㈱	東京都中央区	50,000	不動産事業	35.0	当社所有ビルの管理業務委託。 役員の兼任1名。
サンアローズ・イン ベストメント㈱	東京都新宿区	100,000	不動産事業	40.0	当社が優先出資・匿名組合出資し ている特別目的会社のアセットマ ネジメント業務等を受託。 役員の兼任1名。
ファインクレジット㈱	東京都豊島区	500,000	その他事業	25.0	
都市再開発インベスト メント合同会社 (注) 3、6	東京都中央区	100	不動産事業	[100.0]	当社の匿名組合出資金額 4,538,000千円
アール40合同会社 (注) 3、6	東京都中央区	100	不動産事業	[100.0]	
駿河台開発特定目的会社 (注) 3、7	東京都中央区	50,000,100	不動産事業	[100.0]	当社の優先出資金額 10,000,000千円
東池袋合同会社 (注) 3、6	東京都中央区	100	不動産事業	[100.0]	

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 議決権の所有割合の〔 〕内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。

4. 当社が基金を全額拠出する一般社団法人〔緊密な者〕を通して、当社が実質的に支配していると認められるため、支配力基準の適用により、連結子会社に含めております。
5. 当社は仙台一番町開発一般社団法人に6,415千円（64.2%）の基金拠出をしておりますが、「「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する監査上の留意点」についてのQ & A」（平成12年1月19日 最終改正平成20年9月2日 日本公認会計士協会）Q13：A（2）により、当該一般社団法人が当社の〔緊密な者〕と解され、当該一般社団法人を通して当社が実質的に支配しているとみなされることから、連結子会社に含めております。資本金又は出資金欄の金額内訳は特定資本金100千円、優先資本金1,900,000千円であります。
6. 当社の持分法適用関連会社であるサンアローズ・インベストメント(株)〔緊密な者〕が全額拠出する一般社団法人〔緊密な者〕を通して、当社が重要な影響を与えていると認められるため、影響力基準の適用により、持分法適用関連会社に含めております。
7. 当社が基金を600千円（20.0%）拠出する一般社団法人〔緊密な者〕を通して、当社が重要な影響を与えていると認められるため、影響力基準の適用により、持分法適用関連会社に含めております。駿河台開発特定目的会社の資本金又は出資金欄の金額内訳は特定資本金100千円、優先資本金50,000,000千円であります。
8. ヒューリックビルド(株)は平成22年7月1日付けでヒューリック不動産サービス(株)より商号を変更しております。
9. ヒューリック福岡(株)は平成22年7月1日付けで福岡富士ビルディング(株)より商号を変更しております。



## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成22年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
不動産事業	85 ( 8)
保険事業	149 ( 26)
その他事業	14 ( -)
全社(共通)	50 ( 15)
合計	298 ( 49)

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

### (2) 提出会社の状況

平成22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)
114 ( 32)	45歳3ヶ月	4年6ヶ月	9,082,255

- (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. 従業員数が前事業年度末に比べ134名減少しましたのは、主に平成22年7月1日付けでおこなわれた吸収分割により、当社の保険代理店事業部門を子会社であるヒューリック保険サービス株式会社に承継したことによるものであります。

### (3) 労働組合の状況

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

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、世界経済は緩やかな回復傾向にあるものの、急速な円高進行・デフレ傾向の持続により足踏み状態となっております。賃貸オフィス事業を取り巻く環境も、改善の兆しは見られるものの、空室率の高止まりにより賃料水準は依然弱含みとなっております、不透明な状況が続いております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成22年度を初年度とする中期経営計画“Step-Up 2012”を策定し、『変革と飛躍』をキーワードに新たな成長段階に入ることに注力してまいりました。計画の骨子は、潜在力のある中核事業である不動産賃貸事業を一層強化していくことにより、市況変動の影響を抑えつつ利益成長をはかり、併せて新しい成長ドライバーの育成・開拓を推進することにより、企業価値向上をめざすものであります。

この戦略に沿った施策として、平成22年7月に不動産賃貸専業である千秋商事株式会社並びに芙蓉総合開発株式会社との合併（当社を存続会社とする）をおこない、安定した賃貸事業ポートフォリオを更に拡充させました。

また、グループ会社再編として、新たに設立したヒューリック保険サービス株式会社に保険代理店事業の会社分割をいたしました。これにより、ヒューリック単体は不動産事業に特化した経営体制となり、子会社においては機能別に各事業を展開することにより、機動的かつ高効率経営を実現し、お客様への更なるサービス向上と収益増強をめざす体制が整いました。

平成23年度におきましても、中期経営計画の達成に向けた基盤づくりを確実に進めてまいります。

その結果、当連結会計年度の連結業績は、営業収益は33,616百万円（前期比2,387百万円、7.6%増）、営業利益15,289百万円（前期比898百万円、6.2%増）、経常利益12,396百万円（前期比1,457百万円、13.3%増）、当期純利益11,562百万円（前期比 10,480百万円、47.5%減）となりました。

また、単体業績につきましては、営業収益が30,730百万円（前期比510百万円、1.6%増）、営業利益13,744百万円（前期比702百万円、5.3%増）、経常利益11,114百万円（前期比1,012百万円、10.0%増）、当期純利益10,567百万円（前期比 11,017百万円、51.0%減）となっております。

事業の種類別セグメントの業績は、次の通りであります。

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

#### （不動産事業）

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、100件以上の賃貸物件・賃貸可能面積40万㎡強を活用した不動産賃貸業務であります。当社のビジネスモデルをより強固なものにすべく、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替を進めることを引き続き最大の経営課題として取り組んでおります。

当連結会計年度におきましては、ヒューリック両国ビル（平成22年1月竣工）、ヒューリックレジデンス草加（平成22年2月竣工）、ヒューリックコート元代々木（平成22年3月竣工）、アイリスガーデン北浦和（平成22年4月竣工）、ヒューリックレジデンス西宮北口（平成22年6月竣工）、ヒューリック荏原（平成22年8月竣工）、虎ノ門ファーストガーデン（平成22年8月竣工）及びヒューリック麹町ビル（平成22年10月竣工）が竣工いたしました。

そのほか、数寄屋橋富士ビル（平成23年3月竣工予定）、雪ヶ谷家庭寮（平成23年3月竣工予定）、千里山寮（平成23年10月竣工予定）、荻窪富士ビル（平成23年11月竣工予定）、経堂家庭寮（平成24年5月竣工予定）、雷門Fビル（平成24年6月竣工予定）及び大伝馬町ビル・第二大伝馬町ビル（平成24年7月竣工予定）の建替計画も順調に進行しております。

なお、当連結会計年度におきましては、新たに大森山王家庭寮（平成23年2月竣工予定）及び駒込富士ビル（オフィス棟 平成24年1月竣工予定、住居棟 平成24年3月竣工予定）の建替を決定いたしました。

当社は、将来にわたる収益力の増強の観点から、優良な新規物件の選別取得を進めておりますが、当連結会計年度におきましては、千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社との合併に伴い、都心5区を中心とした東京23区内の15物件を取得したほか、スターホテル横浜（横浜市中区）、第一田村町ビル（東京都港区）及び住友生命調布ビル（東京都調布市）を取得し、更に現在その他の物件を検討中であります。

また、新たな収益源として積極的に展開をはかっておりますPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業におきましては、当連結会計年度において東京都台東区が実施した「旧福井中学校跡地活用事業」（東京都台東区）の公募型プロポーザルで、当社を代表企業とする企業グループが事業者として決定しております。既存の「奈良県養徳学舎整備事業」（東京都文京区）につきましては、奈良県に移管した新養徳学舎の完成（平成22年3月竣工）に加え、民間収益施設であるヒューリックレジデンス茗荷谷が平成22年10月に竣工することにより整備事業が完了いたしました。そのほか「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」（東京都港区）も順調に進行しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行し、前期に中目黒センタービルを売却したものの、竣工物件や合併により承継した物件の賃料収入が寄与した影響等もあり、当連結会計年度におきましては、営業収益は30,483百万円（前期比2,148百万円、7.5%増）、営業利益は17,353百万円（前期比1,177百万円、7.2%増）となりました。

（保険事業）

保険事業におきましては、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状況にありますが、連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社のもと、既存損保代理店の営業権取得を重点戦略として法人取引を中心に拡充に努めております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は2,186百万円（前期比97百万円、4.6%増）、営業利益は448百万円（前期比 115百万円、20.5%減）となりました。

（その他事業）

その他事業におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社による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。

この結果、当セグメントにおける営業収益は1,905百万円(前期比609百万円、47.0%増)、営業利益は183百万円(前期比84百万円、85.3%増)となりました。

所在地別セグメントの業績は、当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

（2）キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により5,537百万円増加し、投資活動により30,380百万円減少し、財務活動において19,707百万円増加し、合併に伴う現金及び現金同等物の増加額5,069百万円を加え、当連結会計年度末には7,430百万円となりました。

（単位：百万円）

	平成21年12月期	平成22年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,989	5,537
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,416	30,380
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,633	19,707
現金及び現金同等物の期末残高	7,495	7,430

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5,537百万円の収入（前期比 4,451百万円）となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入のほか多額の負ののれん発生益を起因とした税金等調整前当期純利益が15,450百万円、減価償却費が4,694百万円及び減損損失が7,012百万円あった一方、たな卸資産の増加額1,013百万円及び前年度の多額の固定資産売却益を主因とした法人税等の支払額8,679百万円があったためであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは30,380百万円の支出（前期比 39,796百万円）となりました。これは主に、将来にわたる収益力強化の観点から建替を積極的に進めたためであります。

（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19,707百万円の収入（前期比50,341百万円）となりました。これは主に、積極的な投資等を支えるために資金調達をおこなったためであります。

## 2【営業実績】

当連結会計年度の営業実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次の通りであります。

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	前年同期比(%)
不動産事業 (千円)	30,483,887	7.5
保険事業 (千円)	2,186,203	4.6
その他事業 (千円)	1,905,713	47.0
計 (千円)	34,575,805	9.0
セグメント間の内部営業収益又は 振替高 (千円)	959,370	-
合計 (千円)	33,616,435	7.6

(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営業実績及び総営業実績に対する割合は次の通りであります。

相手先	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)		当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
みずほフィナンシャルグループ	18,082,468	57.9	17,333,057	51.5

### 3【対処すべき課題】

#### (1) 経営方針

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

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

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

#### (2) 対処すべき課題と中長期的な経営戦略

世界経済は緩やかな回復傾向にあるものの、我が国経済は、急速な円高進行・デフレ傾向の持続により足踏み状態となっております。賃貸オフィス事業を取り巻く環境も、改善の兆しは見られるものの、空室率の高止まりにより賃料水準は依然弱含みとなっており、不透明な状況が続いております。

こうした環境のもと、当社グループは、平成22年度を初年度とする中期経営計画“Step-Up 2012”を策定し、『変革と飛躍』をキーワードに新たな成長段階に入ることに注力してまいりました。計画の骨子は、潜在力のある中核事業である不動産賃貸事業を一層強化していくことにより、市況変動の影響を抑えつつ利益成長をはかり、併せて新しい成長ドライバーの育成・開拓を推進することにより、企業価値向上をめざすものであります。

この戦略に沿った施策として、平成22年7月に不動産賃貸専業である千秋商事株式会社並びに芙蓉総合開発株式会社との合併（当社を存続会社とする）をおこない、安定した賃貸事業ポートフォリオを更に拡充させました。

また、グループ会社再編として、新たに設立したヒューリック保険サービス株式会社に保険代理店事業の会社分割をいたしました。これにより、ヒューリック単体は不動産事業に特化した経営体制をとることとなり、子会社においては機能別に各事業を展開することにより、機動的かつ高効率経営を実現し、お客さまへの更なるサービス向上と収益増強をめざす体制が整いました。

平成23年度におきましても、不動産事業周辺領域のビジネス強化を含め、中期経営計画の達成に向けた基盤づくりを確実に進めてまいります。

なお、当社グループは容積消化率の低い物件を建替えるという施策と優良な新規物件の購入を推進してきたこともあり、高い負債依存度が続いております。平成22年度12月末時点での総借入は2,831億円となりました。この金額にはノンリコースローンを221億円含んでおります。これらのノンリコースローンはSPC収益を返済原資としており、当社への信用遡及性は遮断されております。

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、総資本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、投資適格としての外部格付けを維持する観点から負債管理を総合的におこなっており、最適なバランスシートコントロールに努めております。

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

#### 不動産賃貸事業の強化

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

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

駅近の好立地で基準階面積が100坪以上の規模のビルが太宗を占め、かつメインテナントがみずほフィナンシャルグループで安定していることもあって、マーケットより常に低い空室率を維持し、経常利益で100億円を超える水準を安定的に確保しております。建替物件につきましては、今期は9物件が竣工し、来期についても都心の好立地物件をはじめ5物件が竣工する計画となっており、建替前と比較すると約10,700㎡賃貸可能面積が増加し、更なる営業収益の増強をはかることが可能となります。

また、当社は東京23区の駅近を中心にした好立地物件を多く所有していることから、マーケットより常に低い空室率を維持しておりますが、昨今の不動産業界を取り巻く厳しい環境を鑑み、テナントリーシング力を更に強化

し、新規竣工物件だけでなく既存物件についてもテナント募集を組織的におこなえる体制を整備し、不動産賃貸事業の底支えをはかっております。

#### 保険部門収益の増強

保険部門は平成21年5月から鳥越オフィスに移転し、更に平成22年7月に会社分割によりヒューリック保険サービス株式会社として子会社化されました。これにより、保険代理店専業の会社として、機動的かつ効率的な業務運営体制を構築しております。基本戦略は、提案セールス力の強化による生産性の向上とお客様満足度の向上であり、引き続き営業・事務の両面で高いレベルのサービスを提供し、付加価値の高い保険代理店営業をおこなってまいります。

#### 新規業務分野開拓

奈良県が公募し当社グループが事業者となった「養徳学舎整備事業」は平成22年10月に竣工いたしました。このほかにも東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」、東京都台東区主催の「旧福井中学校跡地活用事業」に取り組んでおります。今後もPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業を始めとした新規事業に取り組むことで、新しい成長ドライバーの育成を推進し、新たな収益源を開拓してまいります。また、長寿命化ビルの標準仕様化やCO<sub>2</sub>総量25%削減に向けた環境配慮ビルの建設等に取り組むことにより、地球環境保全と企業成長の一体化をはかってまいります。

従来からの事業展開に加えて、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」についても、引き続き徹底をはかってまいります。特にリスク管理に関しては、「事業継続基本計画」（BCP：Business Continuity Plan）を制定し、定期的に訓練を実施する等有事対応力の向上を進めておりますが、合併により新たに十数棟保有する物件が増加したこともあり、一層の対応力の充実に努めてまいります。

また、人材育成を軸として専門性の高い人材集団を築くことに力を注ぎ、各事業戦略を遂行する経営資源を適切に配分すべく、取り組みを進めております。

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

## 4【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生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、本書提出日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と保険事業を主たる業務として営んでおりますが、このうち企業向けオフィスビルの賃貸が収益の過半を占めております。一般的にテナント企業の不動産賃貸物件に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループのテナントは長期安定したテナントが多く、過去の推移からも賃料の変動は景気変動に比し小さい傾向にあります。国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、テナントや入居者の信用力の低下による賃料の支払の延滞、賃料の減額要求による賃料の値下げ、退去による空室率の上昇などによって不動産賃貸収入が低下することで、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産価値の低下に関するリスク

当社グループでは、賃貸用不動産を始めとして多くの事業用不動産を保有しておりますが、不動産市況の悪化による賃料水準の低下や空室率の上昇などにより、事業用不動産に対する減損処理が必要となった場合、評価損等の発生によって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 建替に伴うリスク

当社グループの収益力は比較的安定しているものと考えておりますが、既存ビルの建替の際には、テナントの立ち退きに関する費用や設備の除却等により多額の特別損失が発生することとなります。当社グループにおける既存ビルの建替は、特別損失を計上しても、中長期的に当社グループの収益力を強化する戦略的なものであり、全体の収益計画を踏まえた計画的な建替をおこなってまいります。また、特別損失の発生に対しては、固定資産の売却の検討などにより、その影響を極力限定的なものにコントロールしてまいります。

しかしながら、建替の規模により、特別損失を通じて当期純利益段階の業績が大きく影響を受ける可能性や、建替の時期により、年度間で当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて建替が、主要テナントの事情等何らかの理由により計画通り進捗しない場合、当社の利益計画に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産事業における投資判断に関するリスク

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

#### その他、不動産事業に付随するリスク

##### a アスベスト対策等について

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

##### b 土壌汚染等の対策について

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

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

## c その他不動産事業固有のリスク

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

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

## 有利子負債への依存に関するリスク

当社グループは、平成22年12月期末現在で300,302百万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さら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、ほぼ80%を固定金利としており、大半の借入金については将来の金利変動リスクをヘッジする施策を講じております。しかしながら、将来において金利が急速かつ大幅に上昇した場合、また、固定金利借入の借り換え時の金利情勢によっては、資金調達コストの増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 《有利子負債残高の推移》

	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期
有利子負債残高（百万円）	198,970	254,730	290,496	260,895	300,302
総資産（百万円）	297,506	352,523	372,965	379,294	455,903
有利子負債比率（％）	66.8	72.2	77.8	68.7	65.8

## 自然災害、人災等によるリスク

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

## 株価下落に関するリスク

当社グループが保有する投資有価証券の残高は平成22年12月期末現在で80,498百万円（うち、上場株式31,581百万円（総資産の6.9%））となっております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時的資金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》

	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期
投資有価証券（百万円）	67,899	70,887	55,780	60,961	80,498
（うち、上場株式）（百万円）	53,135	49,656	25,044	27,341	31,581
（うち、その他）（百万円）	14,763	21,230	30,736	33,620	48,916
その他有価証券評価差額金 （百万円）	19,773	16,758	1,794	4,200	6,133

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



## 情報セキュリティ管理に関するリスク

当社グループは保険代理店業務を中心に、多数の法人・個人のお客さまの情報を保有しているほか、当社グループ自体の様々な経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報の管理については、コンプライアンス委員会の統制のもと、情報セキュリティポリシーを始めとする情報関連諸規程とにより、運用管理をおこなっております。さら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F G」）との関係について

## みずほF Gとの資本関係について

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

当社グループは設立以来、旧㈱富士銀行時代を含めみずほF Gの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成22年12月末時点におけるみずほF Gからの出資比率は7.7%（みずほキャピタル㈱5.2%、㈱みずほ銀行2.0%等）にとどまっております。また、みずほF Gの事前承認を必要とする事項など、当社グループの意思決定を妨げたり拘束したりする事項は特にありません。

## みずほF G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F Gからの営業収益の割合は、平成22年12月期において51.5%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F G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F Gの前身である旧㈱富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。

## 《営業収益に占めるみずほF Gの比率の推移》

	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期
総営業収益（百万円）	26,787	29,727	31,221	31,229	33,616
うち、みずほF G（百万円）	18,478	18,527	18,934	18,082	17,333
みずほF G比率（%）	69.0	62.3	60.6	57.9	51.5

	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期
不動産事業営業収益 （百万円）	23,650	26,591	28,402	28,334	30,483
うち、みずほF G（百万円）	18,017	17,894	18,439	17,813	17,107
みずほF G比率（%）	76.1	67.3	64.9	62.8	56.1

## (借入金)

当社グループの借入総額に占めるみずほF Gからの借入比率は、平成19年12月期において日本抵当証券㈱がみずほF G外企業となり、かつ資金調達が多様化をはかったことにより、大きく低下しております。

## 《借入総額に占めるみずほF Gの比率の推移》

	平成18年 12月期	平成19年 12月期	平成20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期
借入総額（百万円）	198,870	244,539	267,327	241,800	283,193
うち、みずほF G（百万円）	145,231	96,337	106,137	91,483	114,562
みずほF G比率（%）	73.0	39.4	39.7	37.8	40.4

#### みずほF Gとの人的関係について

当社グループは設立以来、永年、親密な関係にあったみずほF Gに人材斡旋の多くを依存していたことなどもあり、平成22年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者18名のうち11名、当社の全従業員114名のうち27名はみずほF G出身者であります。みずほF G出身者は全て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出身者の比率はほぼ50%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下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、平成20年7月より「経営アドバイザー委員会」（注）を設置し、当社の独立性確保の強化及びステークホルダーの利益が損なわれることのないよう、取締役会付議事項・報告事項のチェックを始めとした、経営全般に関わる事項について助言・勧告をおこなう体制を構築しております。

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

## 5【経営上の重要な契約等】

### 重要な会社分割及び重要な合併について

当社は平成20年11月に東証一部への上場を果たし、不動産事業と保険代理店事業の二本を柱に企業価値向上に努めてまいりましたが、その後の経済状況の悪化・不動産市況の低迷など事業環境変化を踏まえ、平成22年度を初年度とする中期経営計画を策定いたしました。計画の骨子は、潜在力のある中核事業である不動産賃貸事業を一層強化することにより、市況変動の影響を抑えつつ利益成長をはかり、企業価値向上をめざすものであります。この戦略に沿った施策として、今般、以下の2つの企業組織再編をおこなうことといたしました。

#### (1) 重要な会社分割

当社は、平成22年2月4日開催の取締役会において、簡易分割により、当社の保険代理店事業部門を当社100%出資子会社（ヒューリック保険サービス株式会社）（以下、「ヒューリック保険サービス」）に、吸収分割する方針を決議し、平成22年4月28日に同社と吸収分割契約を締結いたしました。なお、当該分割は平成22年7月1日に実行されております。

##### 分割の目的

当社は設立以来、不動産事業と保険代理店事業を二本柱に事業を営んでまいりましたが、不動産事業が人材のプロフェッショナル化を進め業容を拡大するなかで、保険代理店事業との事業分野の違いに起因する経営判断尺度や経営資源配分の考え方の違いがより鮮明に認識されるようになってまいりました。また、ますます進展する少子高齢化等の環境変化は、特に保険事業に対する影響が大きく、事業の特性を重視した経営をおこなうためには、保険部門は独自の経営資源を持って、より機動的な経営の意思決定をすることが必要と判断し、今般、会社分割をすることといたしました。保険部門は経営の自由度を増すことによって、高効率経営を実現し、お客様へのさらなるサービス向上と収益増強をめざしてまいります。これにより、当社単体は、不動産事業に特化した経営体制をとることになります。

##### 分割の方法

当社を分割会社とし、平成22年3月1日に設立したヒューリック保険サービスを承継会社とする吸収分割といたします。

##### 分割期日（効力発生日）

平成22年7月1日

##### 分割に係る割当ての内容

当社にヒューリック保険サービスの普通株式10,000株を割当ていたします。

なお、本分割に際して分割交付金は交付いたしません。

##### 分割に係る割当ての内容の算定根拠

吸収分割承継会社は当社の100%出資子会社であり、発行する株式の全てが当社に割当て交付されることから、当社と吸収分割承継会社との協議のうえ、割当て株式数を決定いたしました。

##### 分割する保険代理店事業の営業収益（平成21年12月期）

2,088百万円

##### 分割する資産、負債の状況（平成22年6月30日現在）

資産	金額	負債	金額
流動資産	1,378百万円	流動負債	1,186百万円
固定資産	485百万円	固定負債	178百万円
合計	1,864百万円	合計	1,364百万円

##### ヒューリック保険サービスの概要

本店の所在地 東京都台東区鳥越一丁目8番2号

代表者 代表取締役社長 卯之木 純

資本金の額 350百万円

事業の内容 保険代理業

平成22年7月1日現在。

## (2) 重要な合併

当社は、平成22年2月4日開催の取締役会において、平成22年3月24日開催の定時株主総会で承認を得られることを前提に、当社を存続会社とし千秋商事株式会社（以下、「千秋商事」）及び芙蓉総合開発株式会社（以下、「芙蓉総合開発」）を消滅会社とする吸収合併をおこなうことを決議し、同日付で合併契約を締結いたしました。

なお、平成22年3月24日開催の定時株主総会において、「当社と千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社との合併契約承認の件」の議案につきましては、原案通り承認され、当該合併は平成22年7月1日に実行されております。

## 合併の目的

米国に端を発する国際的な金融・資本市場の混乱、米国経済の構造変化等を背景に我が国の景気低迷は長引き、いわゆるL字型の推移をたどるものと予想されます。また、かかる経済全般の状況のもと、不動産事業を取り巻く環境も、悪化の速度は緩やかになる傾向を示しつつも、依然、回復・改善には時間を必要とするものと予想されます。

このような環境変化の下で、当社は不動産賃貸事業の強化を成長戦略の柱と位置付けており、賃貸用物件の建替えを進め、賃貸可能面積の持続的拡大をはかることを軸に賃貸事業ポートフォリオの拡充をめざしております。良質な賃貸物件を有し、財務内容強固な千秋商事と芙蓉総合開発との合併はこの戦略に合致するものであり、安定したポートフォリオを更に拡大させることにより、将来に向けた収益力を一層強固なものにするものであります。一方、千秋商事及び芙蓉総合開発においては今後の賃貸用物件の建替えや開発など事業拡大に向けた準備のため、ノウハウ・人材の充実を必要としておりました。従いまして、本合併は、相互のニーズを補完し、相互利益の実現をはかるものであります。また、本合併は、千秋商事、芙蓉総合開発の有する商業テナントとのつながり等独自の営業基盤の活用やPM（プロパティ・マネジメント）業務に係る人材活用等のシナジー効果を通して、事業規模の拡大と収益基盤の強化を実現するものであり、当社の企業価値・株主資本価値を極大化する最善の選択と判断したものであります。

## 合併の方法

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併といたします。

## 合併期日（効力発生日）

平成22年7月1日

## 合併に係る割当ての内容

## a. 合併比率

会社名	当社 （存続会社）	千秋商事 （消滅会社）	芙蓉総合開発 （消滅会社）
合併比率	1	231	17

## b. 合併により発行する株式の種類及び数

上記の合併比率に基づき、千秋商事の発行済株式総数（普通株式）102,100株（除く自己株式数）及び芙蓉総合開発の発行済株式総数（普通株式）96,000株（除く当社保有株式数）に対して、当社の普通株式をそれぞれ23,585,100株、1,632,000株を新たに発行し、割当て交付いたします。

ただし、千秋商事が保有する自己株式23,900株及び当社が保有する芙蓉総合開発の普通株式4,000株に対しては、割当て交付はおこないません。

## c. 合併交付金

本合併に際して合併交付金は交付いたしません。

## 合併に係る割当ての内容の算定根拠

## a. 算定の基礎

当社、千秋商事及び芙蓉総合開発は、本合併に用いられる合併比率の算定に当たって公正性を期すため、当社は株式会社KPMG FAS（以下、「KPMG FAS」）を、千秋商事はエヌエヌコーポレートアドバイザー株式会社（以下、「SNCA」）を、芙蓉総合開発は長谷川公認会計士事務所を本合併における合併比率算定のための第三者評価機関としてそれぞれ任命して合併比率の算定を依頼し、合併比率算定書を受領いたしました。なお、当社はKPMG FASに財務及び税務のデューデリジェンスを、佐藤総合法律事務所に法務のデューデリジェンスを依頼し、その報告書を受領しております。また、千秋商事はSNCAに、芙蓉総合開発は長谷川公認会計士事務所に財務及び税務のデューデリジェンスを依頼し、その報告書を受領しております。

当社、千秋商事及び芙蓉総合開発は、各社がその第三者評価機関から受領した算定結果を参考にし、当社の市場株価を踏まえつつ、合併比率について検討・交渉をおこない、上記に記載の合併比率の合意に至りました。

なお、当社といたしましては、市場株価方式を合併比率に反映させるやり方を検討いたしました。千秋商事及び芙蓉総合開発に相応しい他類似企業の選定そのものやその経営諸比率の選択が極めて困難であり、当社のみ市場株価方式を採用することは整合性を欠くと考えられるうえに、他方式の選択がむしろ当社の株主利益に資すると考えられることから、最終、合理性を有しかつ株主利益にも合致した下記b. の考

え方を諒いたしました。

b.算定の経緯

. KPMG FAS

KPMG FASは当社が上場企業である一方、千秋商事及び芙蓉総合開発が非上場企業であること及びそれぞれの企業規模を考慮し、本合併の諸条件等を分析した上で、以下の方式を採用しております。当社については、DCF（ディスカунテッド・キャッシュフロー）方式及び修正純資産方式を主たる算定方式とし、市場株価方式を参考として分析しております。千秋商事については、DCF方式及び修正純資産方式を主たる算定方式として採用し、株価倍率方式は参考として分析しております。芙蓉総合開発については、DCF方式及び修正純資産方式を主たる算定方式として採用し、株価倍率方式は参考として分析しております。

なお、千秋商事及び芙蓉総合開発の株価倍率方式については、両社はオフィス賃貸事業を中心に営む上場企業とは企業規模など事業の背景が大きく異なり、類似企業の株価に基づく株価倍率法による評価では適切な評価結果は得られない可能性があることから、合併比率の算定には採用しておりません。また、これに伴い、同じく株式市場をベースとした評価アプローチ（マーケット・アプローチ）である当社の市場株価方式についても、合併比率の算定には採用しておりません。

KPMG FASによる合併比率の算定結果の概要は以下の通りであります。

<当社と千秋商事の合併比率>

算定方式	合併比率（当社 = 1）
DCF方式	130～190
修正純資産方式	280

<当社と芙蓉総合開発の合併比率>

算定方式	合併比率（当社 = 1）
DCF方式	6.6～12.7
修正純資産方式	22.1

KPMG FASは、各社から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等が全て正確かつ完全であること等を前提として、各社の資産及び負債について、独自に評価、鑑定又は査定をおこなっておりません。各社の財務予測については、各社の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づいて合理的に作成されたことを前提としております。KPMG FASの算定は平成21年12月末現在までの情報と経済条件等を反映したものであります。

なお、KPMG FASが提出した合併比率の算定は、本合併の合併比率の公正性について意見を表明するものではありません。

. SNCA

SNCAは、当社が上場企業である一方、千秋商事が非上場企業であることを考慮し、本合併の諸条件等を分析した上で、当社については、DCF方式、修正純資産方式を総合的に勘案し、また、千秋商事については収益還元法、修正純資産方式を総合的に勘案して、合併比率を分析しております。

SNCAによる合併比率の算定結果の概要は以下の通りであります。

<当社と千秋商事の合併比率>

算定方式	合併比率(当社=1)
D C F方式・収益還元方式	151~198
修正純資産方式	308

SNCAは、各社から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等が全て正確かつ完全であること等を前提として、各社の資産及び負債について、独自に評価、鑑定又は査定をおこなっておりません。各社の財務予測については、各社の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づいて合理的に作成されたことを前提としております。SNCAの算定は平成21年12月末現在までの情報と経済条件等を反映したものであります。

なお、SNCAが提出した合併比率の算定は、本合併の合併比率の公正性について意見を表明するものではありません。

・長谷川公認会計士事務所

長谷川公認会計士事務所は、最近における不動産業界の株式市況及び芙蓉総合開発の企業規模を勘案のうえ、本合併の諸条件を分析した上で、当社についてはD C F方式及び修正純資産方式による分析結果をウェイト付けする方式を採用し、また、芙蓉総合開発については、修正純資産方式を主たる方式として採用しております。

長谷川公認会計士事務所による合併比率の算定結果の概要は以下の通りであります。

<当社と芙蓉総合開発の合併比率>

算定方式	合併比率(当社=1)
折衷方式	15.8~18.0

長谷川公認会計士事務所は、各社から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等が全て正確かつ完全であること等を前提として、各社の資産及び負債について、独自に評価、鑑定又は査定をおこなっておりません。各社の財務予測については、各社の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づいて合理的に作成されたことを前提としております。長谷川公認会計士事務所の算定は平成21年12月末現在までの情報と経済条件等を反映したものであります。

なお、長谷川公認会計士事務所が提出した合併比率の算定は、本合併の合併比率の公正性について意見を表明するものではありません。

c.算定機関との関係

当社の算定機関であるKPMG FASは、当社、千秋商事及び芙蓉総合開発の関連当事者には該当せず、本合併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。

千秋商事の算定機関であるSNCAは、当社及び千秋商事の関連当事者には該当せず、本合併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。

また、芙蓉総合開発の算定機関である長谷川公認会計士事務所は、当社及び芙蓉総合開発の関連当事者には該当せず、本合併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。

引継資産・負債の状況

	千秋商事	芙蓉総合開発
流動資産	4,949百万円	265百万円
固定資産	47,119百万円	7,051百万円
資産合計	52,068百万円	7,316百万円
流動負債	1,869百万円	969百万円
固定負債	23,099百万円	4,376百万円
負債合計	24,968百万円	5,345百万円

## 合併後の存続会社の概要

### a. 商号

ヒューリック株式会社（英文名：Hulic Co.,Ltd.）

### b. 本店の所在地

東京都中央区日本橋二丁目 5 番13号

### c. 代表者

代表取締役社長 西浦 三郎

### d. 資本金の額

12,326百万円

### e. 事業の内容

不動産の所有・賃貸・売買及び仲介事業、損害保険代理業及び生命保険の募集に関する事業、その他関連事業

なお、当連結会計年度末日後において、以下の事象が発生しております。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（重要な後発事象）」並びに「第5 経理の状況 2 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」に記載の通りであります。

#### 1. 株式の取得

当社は、平成23年 2 月 4 日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社の全株式を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年 7 月 1 日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結いたしました。

#### 2. 会社分割

当社は、平成23年 2 月 4 日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社の子会社化を効力発生の条件として、同社が営む事業の一部を、当社100%出資子会社であるヒューリックビルド株式会社及びヒューリック不動産管理株式会社に、平成23年 7 月 1 日を効力発生日として、各社の株主総会での承認が得られることを前提に、会社分割（吸収分割）の方法により承継させることを決議いたしました。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

本項に含まれる将来に関する事項は、本書提出日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) 財政状態の分析

#### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は、455,903百万円となり、対前期末比76,609百万円増加いたしました。当社グループにおいては、中核事業である不動産賃貸業務をより強固なものにすべく、築年数の古い物件を中心に特性に適した建替を積極的に推進しております。また、当連結会計年度においては、中長期的な収益力の強化と成長基盤を確立するため、良質な賃貸物件を有し財務内容強固な千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社と合併しております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

販売用不動産	1,006百万円増加（開発の進行等）
建物及び構築物	16,007百万円増加（合併、建替物件の竣工等）
土地	37,705百万円増加（合併、物件の取得等）
借地権	1,163百万円減少（減損等）
投資有価証券	19,536百万円増加（合併、SPC出資及び売却、上場株式含み益の増加等）

#### (負債)

当連結会計年度末の負債合計は、357,258百万円となり、対前期末比で47,704百万円増加いたしました。これは未払法人税等が減少した一方、設備投資等に伴い資金調達をおこなったほか、合併に伴う繰延税金負債が増加したためであります。また、当連結会計年度より資金調達の多様化を目的として、普通社債の発行をおこなっております。

当社グループは負債に占める借入金の割合が高く、借入金残高は283,193百万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22,125百万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、98,644百万円となり、対前期末比で28,905百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、91,227百万円となり、対前期末比で27,286百万円増加いたしました。これは合併に伴う資本金及び資本剰余金の増加のほか、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、評価・換算差額等合計は、6,133百万円となり、対前期末比で1,932百万円増加いたしました。これは主に株式市況等の回復により上場株式等の含み益が2,916百万円増加したことにより、その他有価証券評価差額金が増加したことによるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、33,616百万円となり、対前期比で2,387百万円増加いたしました。これは当社グループのベースである不動産賃貸収入について、建替や物件の売却に伴う減少を竣工物件や合併により承継した物件の賃料収入が十分に補い増収となったためであります。

#### (営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、15,289百万円となり、対前期比で898百万円増加いたしました。これは不動産賃貸収入の増加があった一方、竣工物件等の減価償却費等の営業原価が増加したためであります。

#### (経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、12,396百万円となり、対前期比で1,457百万円増加いたしました。これは営業利益の増加に加え、持分法関連会社からの投資利益及び賃貸解約関係収入により営業外収益が増加したためであります。

#### (当期純利益)

当連結会計年度の当期純利益は、11,562百万円となり、対前期比で10,480百万円減少いたしました。現在既存ビルの建替を進めていることから、当連結会計年度においても、主に建替を主因として固定資産除却損を1,908百万円、テナント移転関係費用など建替関連損失1,001百万円を特別損失として計上するとともに、市況等



の悪化により収益性の著しく低下した資産につき減損損失が7,012百万円発生し、特別損失は合計で10,681百万円となり対前期比5,810百万円増加いたしました。また、千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社との合併に伴う負のれん発生益12,029百万円の計上を主因として多額の特別利益を計上したものの、前期に計上した多額の固定資産売却益を起因として特別利益が前期比大幅に減少した結果、当期純利益は大幅に減益となりました。

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

(3) 特別目的会社（SPC）の連結について

当社においては、基金を全額拠出又はシェアの過半を拠出する一般社団法人を通じて保有する特別目的会社（SPC）は、いずれも実質的に支配している事象があることから子会社と判定し連結しております。

特別目的会社（SPC）の連結化の影響は以下の通りであります。

前連結会計年度（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）

（単位：百万円）

	連結しない場合	連結した場合	影響額	影響度（%）
営業収益	32,422	31,229	1,193	3.68
営業利益	13,438	14,390	952	7.08
経常利益	10,835	10,939	103	0.95
当期純利益	22,036	22,042	6	0.02
資産	345,248	379,294	34,045	9.86
負債	276,773	309,554	32,781	11.84
純資産	68,475	69,739	1,264	1.84

当連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

（単位：百万円）

	連結しない場合	連結した場合	影響額	影響度（%）
営業収益	33,752	33,616	136	0.40
営業利益	14,158	15,289	1,130	7.98
経常利益	12,301	12,396	95	0.77
当期純利益	11,558	11,562	4	0.03
資産	431,537	455,903	24,365	5.64
負債	334,160	357,258	23,097	6.91
純資産	97,376	98,644	1,268	1.30

### 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23,584百万円であります。

不動産事業において、保有物件の建替や新規物件の選別取得による収益増強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(株)	ヒューリック両国ビル (東京都墨田区)(注)1	オフィス・店舗	鉄骨造 地上9階 地下1階 延床面積 7,441.94㎡
	ヒューリックレジデンス草加 (埼玉県草加市)(注)1	住居	鉄筋コンクリート造 地上5階 延床面積 3,353.85㎡
	ヒューリックコート元代々木 (東京都渋谷区)(注)1	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階 延床面積 6,039.69㎡
	アイリスガーデン北浦和 (さいたま市浦和区)(注)1	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 2,223.63㎡
	ヒューリックレジデンス 西宮北口 (兵庫県西宮市)(注)1	住居	鉄筋コンクリート造 地上5階 延床面積 2,340.27㎡
	スターホテル横浜 (横浜市中区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 土地 995.76㎡ 延床面積 5,552.47㎡
	ヒューリック荏原 (東京都品川区)(注)1	オフィス・店 舗、住居	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階 地下1階 延床面積 6,442.55㎡
	虎ノ門ファーストガーデン (東京都港区)(注)1,2	オフィス・店舗	鉄骨造 地上12階 地下2階 延床面積 5,039.71㎡
	第一田村町ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階 土地 147.33㎡ 延床面積 1,502.45㎡
	ヒューリックレジデンス茗荷谷 (東京都文京区)(注)3	住居	鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階 延床面積 4,080.64㎡
	住友生命調布ビル (東京都調布市)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上3階 土地 1,012.79㎡ 延床面積 506.98㎡
	ヒューリック麹町ビル (東京都千代田区)(注)1	オフィス・店舗	鉄骨造 地上9階 地下1階 延床面積 8,925.72㎡

(注)1. 建替物件の完成によるものであります。

2. 土地の一部を共有する共同事業ビルであり、延床面積は持分換算の専有面積合計を表記しております。

3. PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業である「奈良県養徳学舎整備事業」により、民間収益施設として建設が完了したものであります。

当連結会計年度において、不動産事業に係る次の設備を除却いたしました。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積	帳簿価額(千円)
ヒューリック㈱	雪ヶ谷家庭寮 (東京都大田区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階他 延床面積 2,649.08㎡	93,951
	大森山王家庭寮 (東京都大田区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階他 延床面積 1,886.15㎡	55,812
	経堂家庭寮 (東京都世田谷区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階他 延床面積 6,844.50㎡	133,229
	千里山家庭寮 (大阪府豊中市、 吹田市)	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階他 延床面積 5,087.28㎡	122,457
	千里山寮 (大阪府豊中市)	住居	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階他 延床面積 2,744.46㎡	17,965
	大伝馬町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階 延床面積 5,869.01㎡	290,777
	第二大伝馬町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 延床面積 2,248.13㎡	207,421
	荻窪富士ビル (東京都杉並区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 1,421.85㎡	211,041
	駒込富士ビル (東京都文京区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階 延床面積 1,457.18㎡	73,503
	雷門Fビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上2階 延床面積 1,396.23㎡	105,763

当連結会計年度において、不動産事業に係る以下の設備を売却いたしました。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積	帳簿価額 (千円)
ヒューリック㈱	千里山家庭寮 (大阪府豊中市、 吹田市)	住居	土地 11,998.60㎡	1,856,542

なお、当連結会計年度において、千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社を吸収合併したことに伴い、不動産事業に係る同社の設備を引き継いでおります。その主要な設備の状況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	ヒューリック渋谷ビル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 土地 616.22㎡ 延床面積 5,089.76㎡
	千駄ヶ谷センタービル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上6階 地下1階 土地 4,527.13㎡ 延床面積 11,351.90㎡
	ヒューリック上野ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階 土地 647.43㎡ 延床面積 4,419.07㎡
	ヒューリック五反田ビル (東京都品川区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 土地 823.69㎡ 延床面積 6,244.90㎡
	ヒューリック西銀座ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 土地 620.51㎡ 延床面積 5,171.65㎡
	ヒューリック銀座ワールドタウ ンビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階 土地 513.04㎡ 延床面積 4,100.23㎡
	ヒューリック八重洲第二ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階 土地 323.63㎡ 延床面積 3,183.51㎡
	ヒューリック飯田橋ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階 土地 228.17㎡ 延床面積 1,597.05㎡

## 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下の通りであります。

### (1) 提出会社

提出会社は、次の設備を不動産事業の用に供しております。

平成22年12月31日現在

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック大阪ビル (大阪市中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和35年 10月	3,123.17	30,353.34	15,774	2,267	13	18,055	(1)
ヒューリック九段ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上12階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 6月	3,351.07	26,027.34	11,057	3,044	49	14,151	-
ヒューリック銀座ワールドタウンビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和57年 3月	513.04	4,100.23	10,155	327	6	10,489	-
ヒューリック新宿ビル (東京都新宿区)	オフィス・店舗	地上9階 地下4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和40年 11月	979.15	10,885.89	7,758	1,187	3	8,949	-
ヒューリック麹町ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成22年 10月	1,001.99	8,925.72	5,244	2,872	30	8,148	-
ヒューリック新橋ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上9階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和40年 11月	1,199.94	13,982.57	5,513	1,133	1	6,648	-
千駄ヶ谷センタービル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和49年 10月	4,527.13	11,351.90	5,873	756	-	6,629	-
ヒューリック日本橋室町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上10階 地下1階	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	平成19年 6月	[480.28] *1	4,117.31	5,284	1,242	18	6,545	-
ヒューリック西銀座ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和55年 2月	620.51	5,171.65	5,811	544	3	6,360	-
銀座富士ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和49年 4月	847.05 [175.39] *1	5,954.49 *4	4,951	596	9	5,557	-
ヒューリック京橋ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和56年 6月	549.99 [184.76] *1	6,323.40	4,992	392	8	5,394	-
ヒューリック札幌ビル (札幌市中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和41年 8月	1,366.03	14,254.09	4,096	1,046	5	5,147	-
ヒューリック渋谷ビル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 3月	616.22	5,089.76	4,674	423	11	5,109	-
ヒューリック五反田ビル (東京都品川区)	オフィス・店舗	地上8階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和61年 5月	823.69	6,244.90	3,968	780	2	4,751	-
虎ノ門ファーストガーデン (東京都港区)	オフィス・店舗	地上12階 地下2階	鉄骨造	平成22年 8月	980.65 *9	5,039.71 *9	1,586	2,950	75	4,612	-
ヒューリック神戸ビル (神戸市中央区)	オフィス・店舗	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 11月	964.47	8,354.42	2,993	1,507	8	4,509	-
ヒューリック難波ビル (大阪市中央区)	オフィス・店舗	地上14階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 11月	1,046.65	9,147.38	3,467	904	1	4,372	-

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	
ヒューリック福岡ビル (福岡市中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和35年 1月	1,450.70	12,646.17 *6	3,243 *6	948 *6	1 *6	4,193 *6	-
ヒューリック三田ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 7月	936.15	6,228.15	3,170	981	2	4,154	-
新橋山口ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和40年 1月	277.85	3,127.26	3,639	410	0	4,050	-
東京虎ノ門ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和42年 11月	[632.13] *1 *3	4,083.56 *4	3,760	196	0	3,956	-
ヒューリック兜町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和54年 10月	651.26 [392.66] *1	6,578.54	2,973	789	0	3,763	-
ヒューリック神田ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上9階	鉄筋コンクリート造	平成20年 9月	[633.96] *1	4,780.84	2,761	959	8	3,729	-
ヒューリック両国ビル (東京都墨田区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨造	平成22年 1月	1,172.96	7,441.94	1,323	2,233	52	3,610	-
ヒューリック札幌NORTH33ビル (札幌市中央区)	オフィス・店舗	地上12階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成4年 2月	1,382.12	11,016.97	2,483	1,121	2	3,607	-
西葛西センタービル (東京都江戸川区)	センター	地上3階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和59年 9月	9,779.99	10,015.39 *5	3,086	455	0	3,542	-
大阪駅前第4ビルディング (大阪市北区)	オフィス・店舗	地上25階 地下4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和56年 8月	668.91 *3	2,665.35 *4	3,044	214	-	3,258	-
吉祥寺富士ビル (東京都武蔵野市)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和55年 10月	812.53	4,483.31	2,876	303	-	3,180	-
第一田村町ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和40年 8月	147.33	1,502.45	2,877	128	-	3,006	-
ヒューリック荏原 (東京都品川区)	オフィス・店舗、住居	地上13階 地下1階	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成22年 8月	943.42	6,442.55	864	1,978	80	2,924	-
ヒューリック東日本橋ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地上1階	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成8年 11月	748.93	5,631.90	1,801	1,114	2	2,918	-
ヒューリック上野ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和61年 4月	647.43	4,419.07	2,247	536	1	2,784	-
ヒューリック江戸橋ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上10階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成2年 1月	172.61 [239.54] *1	3,032.09	2,329	450	2	2,783	-
ヒューリック鳥越ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	地上7階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成4年 5月	912.56	5,954.23	1,030	1,733	3	2,767	- (7)
ヒューリック蛸殻町ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成5年 3月	683.17	4,696.99	1,731	1,016	7	2,756	-
北九州富士ビル (北九州市小倉北区)	オフィス・店舗	地上7階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 2月	1,316.95	3,272.54	2,618	107	-	2,726	-
高樹町センタービル (東京都港区)	センター	地上11階 地下3階 他 *7	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造	昭和39年 8月	1,916.33 [866.52] *1	17,676.06	1,379	1,331	1	2,712	-

事業所名 (所在地)	用途	構造規模		竣工時期	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
							土地等	建物等	その他	合計	
ヒューリック平河町ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和63年 3月	502.13	3,420.60	2,086	607	0	2,694	-
ヒューリック八重洲第二ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和49年 3月	323.63	3,183.51	2,286	305	14	2,606	-
小舟町記念会館ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和57年 10月	967.57	6,818.53	2,040	490	-	2,531	-
ヒューリック浜松ビル (浜松市中区)	オフィス・店舗	地上8階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成5年 1月	817.24	5,537.64	800	1,371	4	2,175	-
ヒューリック八王子ビル (東京都八王子市)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階 他 *7	鉄骨造、鉄筋コンクリート造	平成21年 2月	1,864.46	5,561.52	931	1,186	16	2,134	-
ヒューリック川崎ビル (川崎市川崎区)	オフィス・店舗	地上9階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成8年 2月	666.77	6,003.63	1,490	580	0	2,070	-
ヒューリック八丁堀ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和50年 12月	458.54	3,505.56	1,504	483	0	1,988	-
目白富士ビル (東京都豊島区)	オフィス・店舗	地上8階	鉄筋コンクリート造	昭和39年 11月	1,034.15	4,192.63	1,782	193	0	1,976	-
ヒューリック中野ビル (東京都中野区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成6年 10月	784.46	4,318.72	983	900	1	1,884	-
自由が丘富士ビル (東京都目黒区)	オフィス・店舗	地上4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和42年 9月	511.29	1,624.55	1,781	56	-	1,838	-
王子富士ビル (東京都北区)	オフィス・店舗	地上6階	鉄筋コンクリート造	昭和47年 5月	801.17	2,509.47	1,688	149	-	1,837	-
日本橋富士ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上10階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和31年 12月	[354.07] *1	2,898.58 *2	1,271	424	68	1,764	114 (16)
赤羽富士ビル (東京都北区)	オフィス・店舗	地上5階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和44年 5月	654.50	2,230.97	1,631	101	-	1,732	-
世田谷Fビル (東京都世田谷区)	オフィス・店舗	地上2階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和39年 9月	1,617.95	1,785.07	1,596	37	0	1,633	-
亀戸富士ビル (東京都江東区)	オフィス・店舗	地上4階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和54年 8月	1,257.83	2,717.45	1,340	182	-	1,522	-
N・E・O C I T Y M I T A K A (東京都三鷹市)	オフィス・店舗	地上14階 地下2階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成5年 9月	548.80 *3	2,418.21 *4	1,334	156	1	1,492	-
十三富士ビル (大阪市淀川区)	オフィス・店舗	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和55年 8月	741.13	2,576.04	1,212	234	-	1,446	-
麻布Fビル (東京都港区)	オフィス・店舗	地上7階	鉄筋コンクリート造	昭和42年 3月	994.84	1,597.04	1,300	126	0	1,426	-
前橋富士ビル (群馬県前橋市)	オフィス・店舗	地上5階	鉄筋コンクリート造	昭和55年 10月	1,357.31	3,184.81	1,182	187	-	1,370	-
府中富士ビル (東京都府中市)	オフィス・店舗	地上4階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和43年 2月	690.38	2,163.75	1,238	116	-	1,355	-
鶴見富士ビル (横浜市鶴見区)	オフィス・店舗	地上4階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和43年 2月	1,001.40	2,127.90	1,270	37	-	1,307	-
スターホテル横浜 (横浜市中区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造	昭和59年 10月	995.76	5,552.47	762	504	-	1,267	-
ヒューリック八重洲ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上7階 地下1階	鉄骨造	平成3年 8月	[185.55] *1	832.15	1,151	103	-	1,255	-

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	
ヒューリック蛸殻町第二ビル (東京都中央区)	オフィス・店舗	地上8階 地下1階	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造	平成5年3月	351.25	1,754.78	505	746	2	1,254	-
成増富士ビル (東京都板橋区)	オフィス・店舗	地上3階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和41年5月	1,138.88	1,382.22	1,105	145	-	1,251	-
調布富士ビル (東京都調布市)	オフィス・店舗	地上5階	鉄筋コンクリート造	昭和44年5月	1,069.93	1,508.81	1,126	71	-	1,198	-
バル西台 (東京都板橋区)	オフィス・店舗	地上5階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和57年3月	561.99	2,048.16	957	151	-	1,108	-
蒲田富士ビル (東京都大田区)	オフィス・店舗	地上4階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和42年5月	498.44	1,978.35	1,027	70	-	1,097	-
江戸川橋富士ビル (東京都文京区)	オフィス・店舗	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	昭和58年10月	598.19	2,954.36	880	201	-	1,081	-
川越富士ビル (埼玉県川越市)	オフィス・店舗	地上2階	鉄骨造	昭和51年5月	1,266.40	1,384.99	1,025	52	-	1,078	-
住友生命調布ビル (東京都調布市)	オフィス・店舗	地上3階	鉄筋コンクリート造	昭和43年11月	1,012.79	506.98	982	67	-	1,049	-
ヒューリック飯田橋ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コンクリート造	平成3年2月	228.17	1,597.05	905	133	0	1,039	-
中野北口富士ビル (東京都中野区)	オフィス・店舗	地上4階	鉄筋コンクリート造	昭和45年2月	804.56	1,511.43	932	83	-	1,015	-
ヒューリックレジデンス元代々木 (東京都渋谷区)	住居	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成21年3月	5,593.51	7,466.08	3,250	1,274	-	4,525	-
ヒューリックコート元代々木 (東京都渋谷区)	住居	地上3階	鉄筋コンクリート造	平成22年3月	4,220.01	6,039.69	2,510	1,217	12	3,741	-
新大久保家庭寮 (東京都新宿区)	住居	地上6階	鉄筋コンクリート造	昭和62年3月	4,796.67	6,078.55	2,311	356	-	2,667	-
志村家庭寮 (東京都板橋区)	住居	地上4階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和54年4月	6,483.83	7,436.73	2,167	379	-	2,546	-
アリア松原 (東京都世田谷区)	住居	地上4階	鉄筋コンクリート造	平成17年9月	3,190.96	5,454.48	1,522	997	1	2,521	-
ヒューリックレジデンス参宮橋 (東京都渋谷区)	住居	地上8階	鉄筋コンクリート造	平成19年9月	2,115.68	6,135.59	1,508	801	3	2,313	-
ローズウッド・ハイツ門前仲町 (東京都江東区)	住居	地上13階	鉄筋コンクリート造	平成17年3月	898.75	6,860.28	892	1,044	3	1,941	-
武蔵野南北寮 (東京都武蔵野市)	住居	地上3階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和51年3月	5,062.02	3,926.02	1,689	123	-	1,812	-
ヒューリックレジデンス茗荷谷 (東京都文京区)	住居	地上7階 地下1階	鉄筋コンクリート造	平成22年10月	[1,454.07] *1	4,080.64	416	1,049	4	1,469	-
鷹番町家庭寮 (東京都目黒区)	住居	地上4階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和39年3月	2,100.75	1,769.80	1,213	31	-	1,245	-
石神井家庭寮 (東京都練馬区)	住居	地上3階 他 *7	鉄筋コンクリート造	昭和52年10月	4,197.24	2,452.70	1,122	100	-	1,222	-
柏木寮 (東京都新宿区)	住居	地上7階 地下1階	鉄筋コンクリート造	昭和46年4月	2,631.47	3,419.48	1,110	101	-	1,211	-
ヒューリックレジデンス草加 (埼玉県草加市)	住居	地上5階	鉄筋コンクリート造	平成22年2月	1,757.08	3,353.85	330	734	6	1,071	-
アイリスガーデン北浦和 (さいたま市浦和区)	住居	地上4階	鉄筋コンクリート造	平成22年4月	1,756.60	2,223.63	505	482	4	992	-



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	
ヒューリックレジ デンス西宮北口 (兵庫県西宮市)	住居	地上5階	鉄筋コンク リート造	平成22年 6月	1,476.77	2,340.27	407	531	6	945	-
数寄屋橋富士ビル (東京都中央区)	その他	- *8	-	-	959.54	-	6,739	-	4,917	11,656	-
大伝馬町ビル、第二 大伝馬町ビル (東京都中央区)	その他	- *8	-	-	1,082.01	-	5,175	-	38	5,214	-
経堂家庭寮 (東京都世田谷区)	その他	- *8	-	-	6,913.13	-	3,333	-	12	3,345	-
雪ヶ谷家庭寮 (東京都大田区)	その他	- *8	-	-	3,873.65	-	1,344	-	693	2,037	-
雷門Fビル (東京都台東区)	その他	- *8	-	-	1,036.43	-	1,220	-	76	1,297	-
大森山王家庭寮 (東京都大田区)	その他	- *8	-	-	2,522.13	-	905	-	333	1,239	-
駒込富士ビル (東京都文京区)	その他	- *8	-	-	941.77	-	1,229	-	2	1,232	-

(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。その他には工具、器具及び備品、機械装置、車両運搬具、建設仮勘定の合計額を計上しております。従業員数には保険事業等の人数を含みます。従業員数の( )は、臨時雇用者を外書しております。

- \*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 共同所有ビルであり、当社持分面積を表記しております。
- \*3 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。
- \*4 区分所有建物であり、専有部分面積を表記しております。
- \*5 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。
- \*6 国内子会社所有を含みます。
- \*7 建物が複数棟あることを表記しております。
- \*8 建替などの開発中の物件であります。
- \*9 土地の一部を共有する共同事業ビルであり、土地は所有面積及び持分換算面積の合計を表記しております。建物は持分換算の専有面積合計を表記しております。

(2) 国内子会社

次の設備を不動産事業の用に供しております。

平成22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	
エヌケー・イン ベストメント 合同会社	ヒューリック青山 ビル (東京都港区)	オフィス ・店舗	地上9階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和53年 11月	1,197.61	8,789.88	14,174	725 *5	7 *5	14,907 *5	-
エヌケー・イン ベストメント 合同会社	ヒューリック小舟 町ビル (東京都中央区)	オフィス ・店舗	地上12階 地下3階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成6年 5月	2,226.92	17,172.26	5,990	3,177 *5	4 *5	9,171 *5	-
エヌケー・イン ベストメント 合同会社	浅草橋富士ビル (東京都台東区)	オフィス ・店舗	地上6階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和37年 9月	777.33	2,785.31	1,608	288	-	1,896	-
仙台一番町開 発特定目的会 社	仙台ファーストタ ワー (仙台市青葉区)	オフィス ・店舗	地上24階 地下2階 他 *4	鉄骨造、鉄骨 鉄筋コンク リート造	平成21年 6月	1,364.66 [1,072.54] *2 *3	15,006.08 *1	240 *5	6,457	81	6,780 *5	-

(注) 帳簿価額の建物等には構築物を含みます。その他には工具、器具及び備品、機械装置、車両運搬具の合計額を計上  
 しております。

- \*1 区分所有建物であり、国内子会社持分の専有部分面積を表記しております。
- \*2 土地面積欄は、提出会社からの借地面積を表記しております。
- \*3 土地面積欄の[ ]書きは、外数で第三者からの借地面積を表記しております。
- \*4 建物が複数棟あることを表記しております。
- \*5 提出会社所有を含みます。

### 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、更に保有不動産の積極的な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選別取得や、共同開発事業への参画等により、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。

既存ビルの計画的な建替や有効活用を進めることが当社グループの継続的な成長戦略の柱であり、築年数の古い物件や高い資産効率が見込める物件を中心に建替を進める予定で、このうち向こう3年間に十数件の計画があります。

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)	事業の 種類別 セグメン トの 名称	設備の内容	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㈱	数寄屋橋富士ビル 建替計画 (東京都中央区)	不動産 事業	鉄骨造 地上11階 地下4階 延床面積 11,473㎡	6,029	4,917	平成19 年12月	平成23 年3月	賃貸可能面積の増 加面積600㎡
	大伝馬町ビル・第二大伝 馬町ビル 建替計画 (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、鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階 延床面積 7,445㎡	4,780	38	平成22 年5月	平成24 年7月	賃貸可能面積の増 加面積200㎡
	千里山寮 建替計画 (大阪府豊中市)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 6,290㎡	1,391	11	平成22 年7月	平成23 年10月	賃貸可能面積の増 加面積4,200㎡
	雪ヶ谷家庭寮 建替計画 (東京都大田区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上5階 延床面積 7,018㎡	1,680	693	平成22 年4月	平成23 年3月	賃貸可能面積の増 加面積3,200㎡
	経堂家庭寮 建替計画 (東京都世田谷区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上7階 延床面積 13,928㎡	3,949	12	平成22 年5月	平成24 年5月	賃貸可能面積の増 加面積6,600㎡
	荻窪富士ビル 建替計画 (東京都杉並区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 2,323㎡	656	9	平成22 年8月	平成23 年11月	賃貸可能面積の増 加面積300㎡
	雷門Fビル 建替計画 (東京都台東区)	不動産 事業	鉄骨造 地上14階 延床面積 7,784㎡	2,922	76	平成22 年10月	平成24 年6月	賃貸可能面積の増 加面積5,000㎡
	大森山王家庭寮 建替計画 (東京都大田区)	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階 延床面積 2,955㎡	802	333	平成22 年4月	平成23 年2月	賃貸可能面積の増 加面積1,200㎡
	駒込富士ビル 建替計画 (東京都文京区)	不動産 事業	(オフィス棟) 鉄骨造 地上4階 延床面積 1,456㎡ (住居棟) 鉄筋コンクリート造 地上12階 延床面積 3,243㎡	524 892	2	平成22 年10月	平成24 年1月 平成24 年3月	賃貸可能面積の増 加面積100㎡ 賃貸可能面積の増 加面積2,700㎡
	芝浦水再生センター再構 築に伴う上部利用事業 (注)1 (東京都港区)	不動産 事業	鉄骨造	(注)1	395	(注)1	(注)1	(注)1
旧福井中学校跡地活用事 業(注)2 (東京都台東区)	不動産 事業	鉄骨造 地上12階 地下2階 土地 [2,914.15㎡] 延床面積 19,350㎡	7,291	3	平成23 年7月	平成25 年1月	賃貸可能面積の増 加面積11,700㎡	

(注)1 . 当社を含む4社の開発事業者による共同事業であります。詳細な実施計画等につきましては現在検討中であり  
 ます。なお、着手年月については平成23年4月～平成24年3月を、完了年月については平成26年4月～平成27年  
 3月を予定しております。

2. 当社を代表企業、株式会社竹中工務店（設計・施工担当）を構成員とする、東京都台東区所有土地を定期借地するPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業であります。詳細な実施計画等につきましては現在検討中であります。なお、土地面積の[ ]書きは、借地面積を表記しております。
3. 投資予定金額の総額から既支払額を控除した今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて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)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	取得予定年月	取得後の増加能力
ヒューリック(株)	ニュートーキョービルディング (東京都千代田区)	不動産事業	土地 1,150.40㎡	平成27年 4月	(注) 1
	大井町再開発ビル1号棟 (東京都品川区)(注) 2	不動産事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下3階 土地 5,054.56㎡ 延床面積 8,686.36㎡	平成29年 8月	賃貸可能面積 の増加面積 7,693㎡
	大井町再開発ビル2号棟 (東京都品川区)	不動産事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階 土地 2,072.55㎡ 延床面積 16,190.23㎡	平成23年 2月	賃貸可能面積 の増加面積 13,754㎡

(注) 1. 詳細な実施計画等につきましては現在検討中であります。

2. 区分所有建物であり、土地については敷地全体の面積、延床面積については当社が共有することとなる専有部分の面積を表記しております。

3. 今後の所要資金につきましては、自己資金、借入金及び社債にて賄う予定であります。

## 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	544,000,000
計	544,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成22年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23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	171,645,800	171,645,800	東京証券取引所 (市場第一部)	(注)
計	171,645,800	171,645,800	-	-

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

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次の通りであります。

平成20年3月27日開催の定時株主総会決議及び平成20年3月27日開催の取締役会決議

	事業年度末現在 (平成22年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成23年2月28日)
新株予約権の数(個)	13,400	13,400
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式(注)1	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	1,340,000 (注)2,3,4	1,340,000 (注)2,3,4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 946 (注)5	同左
新株予約権の行使期間	平成22年3月28日から 平成29年4月24日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 946 資本組入額 473 (注)6	同左
新株予約権の行使の条件	(注)7	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要します。	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

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

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割または併合の比率

3. 新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、当社普通株式100株といたします。ただし、2に定める株式数の調整をおこなった場合は、同様の調整をおこないません。
4. 新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものといたします。
5. 新株予約権発行後、時価を下回る価額で当社普通株式を発行(新株予約権の行使の場合を除きます。)、または、当社が自己株式(普通株式に限ります。))を処分するときは、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げるものといたします。

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

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

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

6. 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものといたします。また、新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、上記資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額といたします。

7. 新株予約権の行使の条件は、次の通りとなっております。

- (1) 各新株予約権の分割行使はできないものといたします。
- (2) 新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」）は、権利行使時においても、当社または関係会社の取締役、監査役または使用人たる地位にあることを要します。ただし、任期満了による退任、定年退職その他当社取締役会が正当な理由があると認めた場合は、その地位を喪失した後1年間に限り権利行使することができます。
- (3) 新株予約権者が、法令または当社または関係会社の諸規則に違反した場合は、新株予約権を行使できないものといたします。
- (4) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権者の法定相続人のうち1名（以下、「権利承継者」）に限り、その権利を行使することができます。ただし、権利承継者につき相続が開始された場合、その相続人は新株予約権を相続することができません。
- (5) 新株予約権は募集事項の決定後、2年間は行使することができません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

適用ありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成18年12月22日 (注)1	4,287	1,364,287	94,151	1,670,151	94,151	1,310,151
平成20年1月18日 (注)2	135,064,413	136,428,700	-	1,670,151	-	1,310,151
平成20年11月10日 (注)3	10,000,000	146,428,700	2,209,000	3,879,151	2,209,000	3,519,151
平成22年7月1日 (注)4	25,217,100	171,645,800	8,447,728	12,326,879	8,447,728	11,966,879

(注)1. 有償第三者割当

主な割当先 日本橋興業従業員持株会(\*)、西浦三郎、谷充史、卯之木純、志賀秀啓、他20名。

発行価格 43,924円

資本組入額 21,962円

(\*)平成19年1月1日付で、「ヒューリック従業員持株会」に名称を変更しております。

2. 株式分割(1:100)によるものであります。

3. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 470円

引受価額 441.80円

資本組入額 220.90円

払込金総額 4,418,000千円

4. 平成22年7月1日付の当社を存続会社とした千秋商事株式会社(合併比率1:231)及び芙蓉総合開発株式会社(合併比率1:17)との合併に伴う増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成22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)	-	36	18	162	76	4	13,065	13,361	-
所有株式数(単元)	-	510,830	9,831	1,108,461	31,032	4	56,288	1,716,446	1,200
所有株式数の割合(%)	-	29.76	0.57	64.58	1.81	0.00	3.28	100	-

(注) 自己株式82株は、「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成22年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	15,890,100	9.25
明治安田生命保険相互会社(株)損害保険ジャパン	東京都千代田区丸の内2-1-1	15,335,700	8.93
安田不動産(株)	東京都新宿区西新宿1-26-1	15,327,200	8.92
沖電気工業(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	10,212,000	5.94
安田倉庫(株)	東京都港区西新橋3-16-11	9,877,000	5.75
日本抵当証券(株)	東京都港区海岸3-3-8	9,710,600	5.65
みずほキャピタル(株)	東京都中央区日本橋小舟町8-1	9,400,000	5.47
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区内幸町1-2-1	9,011,300	5.24
昭栄(株)	東京都千代田区丸の内1-2-1	7,821,700	4.55
	東京都千代田区神田錦町1-2-1	7,000,000	4.07
計	-	109,585,600	63.77



( 8 ) 【議決権の状況】  
【発行済株式】

平成22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)	(相互保有株式) 普通株式 700,000	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式で、単元株式数は100株であります。
完全議決権株式(その他)	普通株式 170,944,600	1,709,446	同上
単元未満株式	普通株式 1,200	-	-
発行済株式総数	171,645,800	-	-
総株主の議決権	-	1,709,446	-

【自己株式等】

平成22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(%)
(相互保有株式) 平和管財(株)	東京都中央区京橋 2-9-2	500,000	-	500,000	0.29
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都墨田区太平 4-1-3	200,000	-	200,000	0.11
計	-	700,000	-	700,000	0.40

( 9 ) 【ストックオプション制度の内容】

当社はストックオプション制度を採用しております。

平成20年3月27日定時株主総会決議

会社法に基づき、当社及び当社子会社の取締役及び使用人のうち、当社の取締役会が認めた者に対して、ストックオプションとして新株予約権を無償にて発行することを平成20年3月27日の定時株主総会において決議したものであります。

決議年月日	平成20年3月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役 6名 当社子会社の取締役 2名(当社使用人兼務者を除きます。) 当社及び当社子会社の使用人 72名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	1,381,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

(注) 上記に記載の「付与対象者の区分及び人数」及び「株式の数」は、平成20年3月27日開催の取締役会において決議されたものであります。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	80	53,440
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23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	-	-	-	-
保有自己株式数	82	-	82	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成23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【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狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。

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

このような利益配分の考え方に基づき、当事業年度の配当金につきましては、平成23年3月24日開催予定の定時株主総会で、普通配当9円（前期実績 普通配当8円）を決議する予定であります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成23年3月24日 定時株主総会決議予定	1,544	9

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第67期	第68期	第69期	第70期	第71期
決算年月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月
最高(円)	-	-	469	804	729
最低(円)	-	-	332	377	524

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、平成20年11月11日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	675	609	605	588	647	689
最低(円)	545	550	551	524	576	612

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

平成23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。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	-	西浦 三郎	昭和23年6月10日生	昭和46年4月 ㈱富士銀行入行 平成5年5月 同 目黒支店長 平成7年5月 同 数寄屋橋支店長 平成10年6月 同 取締役法人開発部長 平成11年5月 同 取締役営業第一部長 平成12年8月 同 常務執行役員法人グループ長 兼法人開発部長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 平成16年4月 同 取締役副頭取 平成18年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	80,800
代表取締役 専務執行役員	-	志賀 秀啓	昭和30年9月26日生	昭和53年4月 ㈱富士銀行入行 平成9年10月 同 大塚支店長 平成14年1月 同 管理部ファシリティマネジメ ント室 室長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 管理部副部長 平成17年1月 同 関連事業部長 平成18年3月 当社代表取締役専務取締役 平成18年7月 当社代表取締役専務執行役員(現任)	(注)3	40,100
取締役 専務執行役員	-	古市 信二	昭和25年3月5日生	昭和49年4月 大成建設㈱入社 平成9年4月 同 本社営業部副部長 平成14年4月 同 本社都市開発本部 プロジェクト開発部 部長 平成19年4月 当社常務執行役員 不動産開発第二部長 平成19年7月 当社常務執行役員 平成20年3月 当社取締役常務執行役員 平成22年4月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)3	29,900
取締役 専務執行役員	-	清水 孝修	昭和30年10月18日生	昭和53年4月 ㈱富士銀行入行 平成10年10月 同 湘南台支店長 平成13年2月 同 審査第二部 審査役 平成14年10月 ㈱みずほ銀行 世田谷支店長 平成17年4月 同 大阪支店長 平成19年7月 千秋商事㈱ 取締役社長 平成22年7月 当社取締役専務執行役員(現任)	(注)4	1,500
取締役 執行役員	事業企画 部長	前田 隆也	昭和37年3月15日生	昭和59年4月 大成建設㈱入社 平成17年7月 同 土木営業本部担当部長 平成19年10月 当社不動産開発第二部次長 平成20年6月 当社不動産開発第二部長 平成21年3月 当社取締役執行役員不動産開発第二 部長 平成22年10月 当社取締役執行役員事業企画部長 (現任)	(注)3	11,000
取締役	-	宮島 司	昭和25年8月23日生	平成2年4月 慶應義塾大学法学部教授、法学博士 (現任) 平成15年4月 弁護士登録 平成16年4月 慶應義塾大学大学院法務研究科教授 兼務 平成16年4月 損害保険料率算出機構理事(現任) 平成19年6月 明治安田生命保険(相)評議員 (現任) 平成20年7月 当社経営アドバイザー委員会委員 平成21年3月 (現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	2,700

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	-	山田 秀雄	昭和27年1月23日生	昭和59年4月 弁護士登録 平成10年5月 太洋化学工業(株)社外監査役(現任) 平成16年6月 (株)サトー社外取締役(現任) 平成18年3月 ライオン(株)社外取締役(現任) 平成19年6月 石井食品(株)社外監査役(現任) 平成19年6月 (株)ミクニ社外監査役(現任) 平成20年7月 当社経営アドバイザー委員会委員  平成21年3月 (現任) 平成23年3月 当社社外取締役(現任) (株)西武ライオンズ社外監査役 (現任)	(注)3	2,800
常勤監査役	-	溝口 邦廣	昭和22年8月17日生	昭和45年4月 (株)富士銀行入行 平成5年1月 同 旭川支店長 平成8年8月 同 本店営業第六部詰 (株)インターネットイニシア ティブ出向 平成10年4月 同 本店営業第六部詰 (株)日本アプライドリサーチ 出向(代表取締役社長) 平成17年3月 当社常勤監査役(現任)	(注)5	13,200
監査役	-	井上 義博	昭和23年8月18日生	昭和46年4月 (株)富士銀行入行 平成2年4月 同 羽田支店長 平成7年8月 同 麻布支店長兼広尾支店長 平成11年10月 同 審査第二部長 平成13年5月 同 審査第一部長 平成13年6月 同 執行役員 審査第一部長 平成14年3月 当社監査役(現任) 平成14年6月 飛鳥建設(株)代表取締役 兼執行役員副社長(現任)	(注)5	15,200
監査役	-	根津 公一	昭和25年5月16日生	昭和50年4月 東武鉄道(株)入社 平成2年11月 (株)東武百貨店 代表取締役専務 平成11年1月 同 代表取締役社長(現任) 平成12年4月 (財)ファッション産業人材育成機構 副理事長(現任) 平成14年5月 (財)根津美術館 理事長兼館長(現任) 平成15年5月 (株)東武宇都宮百貨店 代表取締役会長兼社長(現任) 平成19年10月 当社監査役(現任) 平成20年7月 当社経営アドバイザー委員会委員  (現任)	(注)5	-
監査役	-	小林 伸行	昭和38年6月12日生	平成3年3月 公認会計士登録 平成7年12月 小林公認会計士事務所開設 平成17年3月 税理士登録 平成19年4月 (独)国立環境研究所 監事(現任) 平成20年7月 当社経営アドバイザー委員会委員  平成21年3月 (現任) 当社監査役(現任)	(注)6	2,700
計						199,900

- (注) 1. 取締役宮島司、山田秀雄は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、当社は両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. 監査役溝口邦廣、井上義博、根津公一、小林伸行は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成22年3月24日開催の定時株主総会終結の時から平成24年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
4. 平成22年7月1日から平成24年3月開催予定の定時株主総会終結の時までであります。
5. 平成20年3月27日開催の定時株主総会終結の時から平成24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. 平成21年3月27日開催の定時株主総会終結の時から平成24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。

7. 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7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 小林 元 総合企画部長

常務執行役員 中根 繁男 経理部長

執行役員 相原 忠裕 予算企画室長

執行役員 和田 裕一郎 システム・事務部長

執行役員 内藤 健吉 人事総務部長

執行役員 北野 洋 財務部長

執行役員 屋嘉比 康樹 アセットソリューション部長及び不動産投資部長

8. 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2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)
廣田 保之	昭和14年11月7日生	平成4年5月 (株)富士銀行 代表取締役常務取締役 平成7年6月 大成建設(株) 専務取締役 平成18年4月 同 顧問(現任)	-

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### コーポレート・ガバナンスに対する基本的な考え方

当社グループは、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能したコーポレート・ガバナンス体制を構築することが経営上の重要課題であると認識しております。また、株主をはじめとする全てのステークホルダー及び社会からの信頼を確保することが企業価値の向上につながると考え、健全で透明性のある経営に努めております。なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、本書提出日現在の状況を記載しております。

#### 企業統治の体制

当社の企業統治は、以下の各機関及び内部統制システムから構築されており、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、健全かつ効率性のある体制となっており、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7名（うち社外取締役2名）で構成され、「取締役会規程」に基づき、法令及び定款に定められた事項並びに業務執行に関する重要な事項を決議し、取締役及び執行役員の職務執行全般を監督しております。

定例取締役会を原則として毎月1回開催しているほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会によって選任され業務執行を担う執行役員制度や、業務執行に関する重要な事項の審議並びに業務執行をおこなう経営会議制度の導入によって、取締役会の取締役及び執行役員の職務執行全般の監督機能を強化し、経営の健全性確保に努めております。なお、当社は定款で取締役の定数を9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。監査役会は監査役4名（常勤監査役1名）で構成され、全員が会社法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方針、監査計画に基づき、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。

**経営アドバイザー** 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名の委員で構成され、「経営アドバイザー委員会 諮問委員会規程」に則り、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ることがないように、取締役会付議事項及び報告事項、当社とみずほフィナンシャルグループとの取引全般に関する稟議事項等について事前に報告を受け、調査を実施し取締役会に対し助言・勧告をおこなっております。

(\*)特定株主・・・上位10位までの大株主を指します。

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

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

#### b執行役員制度

当社では、平成13年3月より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

業務横断的に全社的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。

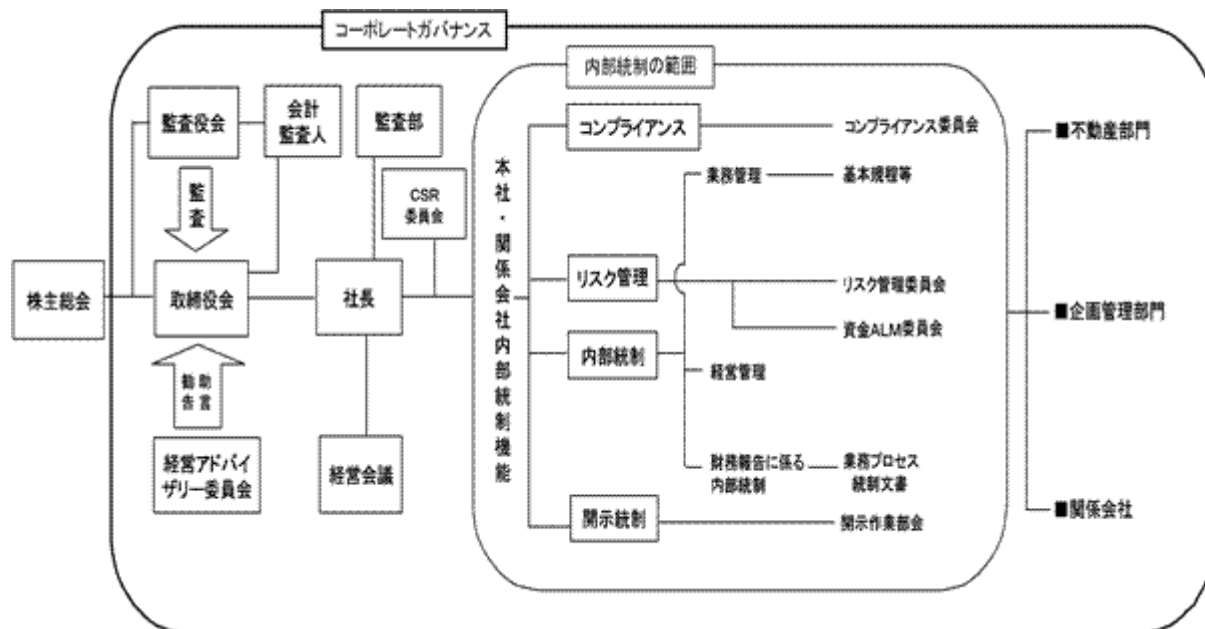
##### ・「リスク管理委員会」

(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、資産の保全の観点から、取締役会において、「当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、「全社的な内部統制」をはじ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、関連当事者との取引内容及び条件について定期的な調査・検証をおこなって利益相反等の行為を防止しております。

f内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査については、社長直轄の監査部が各業務ラインから独立した立場で実施しております。「内部監査規程」に基づく内部監査基本計画を取締役会で決議し、監査部が内部監査を計画的におこない、結果を社長に報告するとともに、被監査部門へのフィードバックを実施しております。内部監査を担当する人員は本書提出日現在で4名であります。監査役会は監査役4名（常勤監査役1名）で構成され、全員が会社法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。

なお、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、情報や意見交換をおこなうなどの相互連携をはかっております。また、監査役と監査部双方の監査の実効性・効率性を高めるため、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、定例的に情報や意見交換をおこなっております。

また、内部監査を担う監査部と会計監査人は、内部監査の結果が報告される取締役会の内部監査報告の議事録閲覧等を通じて連携をはかっております。

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

業務執行社員：菅原和信、茂木哲也（継続監査年数は両名とも7年以内であります）

補助者の構成：公認会計士5名、その他14名であります。

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

g社外取締役及び社外監査役



当社の社外取締役は2名、社外監査役は4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については、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おり、選任状況は適切なものであると考えております。

なお、当社と社外取締役2名及び社外監査役4名との間に人的関係、取引関係等の利害関係はありません。兼務内容等は下表の通りであります。

役名	氏名	兼務する他の会社名及び役職等
取締役	宮島 司	慶應義塾大学法学部教授 当社経営アドバイザー委員会の委員を務めております。 当社株式を2,700株保有しております。
取締役	山田 秀雄	弁護士 当社経営アドバイザー委員会の委員を務めております。 当社株式を2,800株保有しております。
常勤監査役	溝口 邦廣	当社子会社（ヒューリックビルド㈱、ヒューリック不動産管理㈱、ヒューリック福岡㈱、ヒューリック保険サービス㈱）の社外監査役を兼務しております。4社とも無報酬であります。 当社株式を13,200株保有しております。
監査役	井上 義博	飛島建設㈱の代表取締役兼執行役員副社長を務めております。 当社株式を15,200株保有しております。
監査役	根津 公一	㈱東武百貨店の代表取締役社長を務めております。 当社経営アドバイザー委員会の委員を務めております。
監査役	小林 伸行	公認会計士 当社経営アドバイザー委員会の委員を務めております。 当社株式を2,700株保有しております。

(注) 1. 当社は会社法第427条第1項及び当社定款第28条第2項の規定に基づいて社外取締役2名との間で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。また、会社法第427条第1項及び当社定款第37条第2項の規定に基づいて常勤監査役を除く社外監査役3名との間で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額となります。

2. 当社は取締役宮島司氏及び山田秀雄氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

## コンプライアンス・リスク管理の体制と運用

### aコンプライアンス管理

当社は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つと捉えておりますことから、取締役会を頂点とし、コンプライアンス委員会、法務・コンプライアンス担当専務、法務・コンプライアンス部、そして各部室・支社・営業所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、平成11年9月7日制定の「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、定期的な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、定期的な外部の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。

### 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。

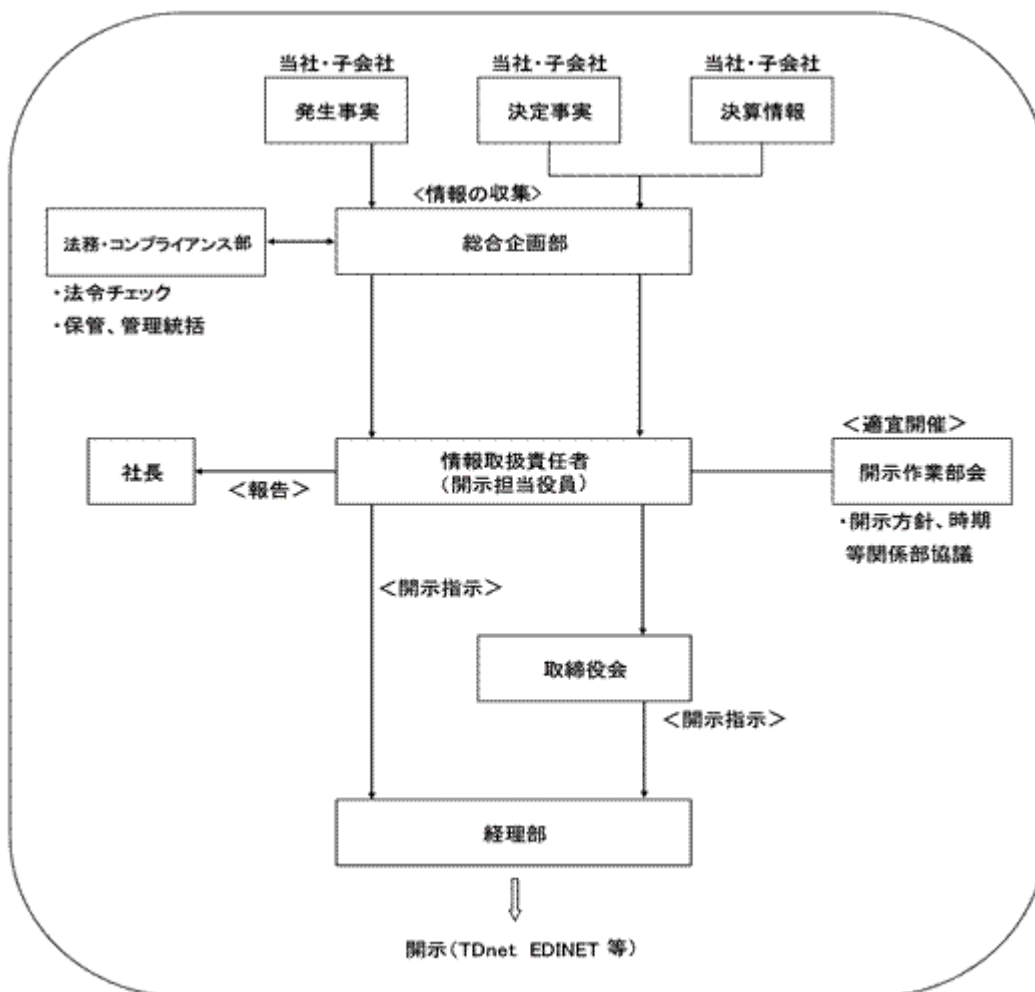
即ち、株主・投資家をはじめとするあらゆるステークホルダーの当社に対する正確な理解と評価を促進するために、「開示統制規程」を定めて、「内部者（インサイダー）取引管理並びに開示情報管理に関する規程」を整備しております。

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

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

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

当社の開示統制に係る枠組みは以下の通りであります。



役員報酬等

a役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	212,170	184,770	-	27,400	7
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	50,780	47,280	-	3,500	6

b役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社では株主総会での承認をもとに、取締役の報酬総額として1事業年度3億円以内の報酬枠を設け、監査役の報酬総額として同じく5千万円以内の報酬枠を設けております。

取締役報酬の内容は、職位に応じ職責の重みを考慮して決められた固定報酬と、当事業年度の会社業績や業績への貢献度をもとに決定される変動報酬から構成されております。

なお、取締役の退職慰労金につきましては、平成18年度に取締役会にて廃止を決議しております。

監査役報酬につきましては、報酬枠の範囲内で、監査役会による協議により決定されております。

株主総会の特別決議要件

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

取締役、監査役の選任について

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

自己株式の取得について

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

中間配当制度の採用

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

取締役等による免除の決定機関

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

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

「取締役会決議事項を株主総会で決議できないことを定款で定めた場合」

以上2件については、該当ありません。

株式の保有状況

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

銘柄数 84銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 43,786,057千円

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

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
芙蓉総合リース(株)	4,208,200	11,097,023	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
N K S J ホールディングス(株)	4,504,500	2,641,123	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
東京海上ホールディングス(株)	876,000	2,138,692	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
シチズンホールディングス(株)	3,718,694	2,055,917	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
大日本印刷(株)	1,801,817	1,978,485	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東京建物(株)	4,507,411	1,632,313	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
東武鉄道(株)	2,040,000	929,362	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
みずほインベスターズ証券(株)	9,591,318	823,510	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
テルモ(株)	169,325	780,386	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
みずほ信託銀行(株)	9,500,000	773,585	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)クレハ	1,206,000	592,435	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)大気社	400,029	578,365	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
帝国ピストンリング(株)	673,196	541,283	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
オカモト(株)	1,517,000	523,440	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
安田倉庫(株)	963,400	463,347	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
帝国繊維(株)	795,000	417,605	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
日本精工(株)	476,000	352,739	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
ヤマトホールディングス(株)	300,000	342,672	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)日清製粉グループ本社	230,500	241,619	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)南日本銀行	1,216,994	233,078	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
松井建設(株)	605,000	197,865	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
ホシデン(株)	200,000	190,210	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
太平洋セメント(株)	1,689,000	188,120	グループ会社も含めた取引の開拓・維持・拡大に資するため
(株)みちのく銀行	1,150,000	182,079	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
沖電気工業(株)	2,448,684	174,101	テナントとの良好な関係を維持し、グループ会社も含めた取引関係強化に資するため
(株)テーオーシー	500,500	174,008	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
リケンテクノス(株)	667,370	173,195	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

c保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金の 合計額	売却損益の 合計額	評価損益の 合計額
非上場株式	-	-	-	-	-
上記以外の株式	-	622,135	10,437	1,780	182,181

(注)上記のうち、非上場株式以外の株式に係る評価損益の合計額には、減損処理額160,805千円が含まれておりません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	59,600	-	57,200	6,600
連結子会社	2,400	-	2,160	-
計	62,000	-	59,360	6,600

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(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主な内容は、社債発行登録に伴うコンフォートレターの作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

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

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

また、当連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成21年3月24日内閣府令第5号）附則第3条第1項第4号ただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則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。

なお、前事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 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、前連結会計年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）及び当連結会計年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）及び当事業年度（平成22年1月1日から平成22年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みをおこなっております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的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：千円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,613,852	7,548,220
営業未収入金	653,978	-
受取手形及び営業未収入金	-	880,409
販売用不動産	4,584,506	5,590,580
未成工事支出金	442	10,167
貯蔵品	5,238	3,130
営業投資有価証券	-	1,458,200
繰延税金資産	415,835	17,813
その他	566,386	2,353,571
貸倒引当金	2,847	2,650
流動資産合計	<sup>4</sup> 13,837,391	<sup>4</sup> 17,859,443
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	94,111,630	112,605,903
減価償却累計額	36,295,629	38,782,730
建物及び構築物(純額)	<sup>3</sup> 57,816,000	<sup>3</sup> 73,823,173
機械装置及び運搬具	309,340	692,933
減価償却累計額	113,109	228,840
機械装置及び運搬具(純額)	196,231	464,092
土地	<sup>3</sup> 217,153,673	<sup>3</sup> 254,858,849
建設仮勘定	6,944,984	6,442,112
その他	854,188	913,785
減価償却累計額	608,526	678,398
その他(純額)	245,662	235,386
有形固定資産合計	282,356,551	335,823,613
無形固定資産		
のれん	489,724	427,568
借地権	<sup>3</sup> 19,103,504	17,940,322
その他	731,600	676,356
無形固定資産合計	20,324,829	19,044,247
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>1, 2</sup> 60,961,970	<sup>1</sup> 80,498,299
長期貸付金	5,572	3,968
差入保証金	782,583	819,839
繰延税金資産	103,011	192,209
その他	771,661	1,611,202
貸倒引当金	1,558	60
投資その他の資産合計	62,623,242	83,125,459
固定資産合計	<sup>4</sup> 365,304,624	<sup>4</sup> 437,993,320
繰延資産		
開業費	152,117	50,446
繰延資産合計	<sup>4</sup> 152,117	<sup>4</sup> 50,446
資産合計	<sup>4</sup> 379,294,133	<sup>4</sup> 455,903,209



	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内償還予定の社債	3, 4 100,000	-
短期借入金	37,760,000	32,250,000
1年内返済予定の長期借入金	3, 4 31,516,144	3, 4 80,592,000
短期社債	10,995,930	4,999,281
未払費用	1,145,242	1,076,577
未払法人税等	5,117,887	101,161
繰延税金負債	-	114,297
前受金	2,006,025	2,464,379
賞与引当金	36,359	29,425
役員賞与引当金	34,472	43,512
その他	2,188,057	1,711,231
流動負債合計	4 90,900,119	4 123,381,867
固定負債		
社債	-	3, 4 12,100,000
長期借入金	3, 4 180,523,924	3, 4 170,351,000
繰延税金負債	10,668,274	19,814,019
退職給付引当金	291,581	289,092
役員退職慰労引当金	44,200	51,400
長期預り保証金	26,674,011	30,810,441
その他	452,500	460,792
固定負債合計	4 218,654,491	4 233,876,745
負債合計	4 309,554,611	4 357,258,612
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,879,151	12,326,879
資本剰余金	3,519,151	11,966,879
利益剰余金	56,665,903	67,057,188
自己株式	122,970	123,023
株主資本合計	63,941,235	91,227,923
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,200,811	6,133,805
評価・換算差額等合計	4,200,811	6,133,805
少数株主持分	1,597,474	1,282,868
純資産合計	69,739,521	98,644,597
負債純資産合計	379,294,133	455,903,209

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
営業収益	31,229,267	33,616,435
営業原価	<sup>1</sup> 11,632,474	12,496,532
営業総利益	19,596,792	21,119,902
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 5,205,938	<sup>2</sup> 5,830,591
営業利益	14,390,854	15,289,311
営業外収益		
受取利息	72,083	94,652
受取配当金	695,290	704,289
持分法による投資利益	363,956	851,243
賃貸解約関係収入	128,049	407,813
その他	116,830	77,372
営業外収益合計	1,376,211	2,135,371
営業外費用		
支払利息	4,376,212	4,531,324
その他	451,639	496,845
営業外費用合計	4,827,851	5,028,170
経常利益	10,939,213	12,396,512
特別利益		
固定資産売却益	<sup>3</sup> 30,776,443	<sup>3</sup> 357,378
投資有価証券売却益	633,972	688,327
貸倒引当金戻入額	-	1,695
負ののれん発生益	-	12,029,448
段階取得に係る差益	-	100,732
その他	-	558,000
特別利益合計	31,410,415	13,735,581
特別損失		
たな卸資産評価損	417,201	-
固定資産除却損	<sup>4</sup> 1,278,689	<sup>4</sup> 1,908,650
建替関連損失	310,664	1,001,114
投資有価証券売却損	179	503,817
投資有価証券評価損	2,826,396	164,229
減損損失	-	<sup>5</sup> 7,012,220
その他	37,753	91,369
特別損失合計	4,870,884	10,681,401
税金等調整前当期純利益	37,478,745	15,450,693
法人税、住民税及び事業税	6,397,453	2,602,709
法人税等調整額	8,917,551	1,183,562
法人税等合計	15,315,005	3,786,272
少数株主損益調整前当期純利益	-	11,664,421
少数株主利益	120,759	101,706
当期純利益	22,042,980	11,562,714

## 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	3,879,151	3,879,151
<b>当期変動額</b>		
合併による増加	-	8,447,728
<b>当期変動額合計</b>	-	8,447,728
<b>当期末残高</b>	3,879,151	12,326,879
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	3,519,151	3,519,151
<b>当期変動額</b>		
合併による増加	-	8,447,728
<b>当期変動額合計</b>	-	8,447,728
<b>当期末残高</b>	3,519,151	11,966,879
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	35,501,494	56,665,903
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	878,572	1,171,429
<b>当期純利益</b>	22,042,980	11,562,714
<b>当期変動額合計</b>	21,164,408	10,391,284
<b>当期末残高</b>	56,665,903	67,057,188
<b>自己株式</b>		
前期末残高	122,969	122,970
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	1	53
<b>当期変動額合計</b>	1	53
<b>当期末残高</b>	122,970	123,023
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	42,776,827	63,941,235
<b>当期変動額</b>		
合併による増加	-	16,895,457
剰余金の配当	878,572	1,171,429
<b>当期純利益</b>	22,042,980	11,562,714
自己株式の取得	1	53
<b>当期変動額合計</b>	21,164,407	27,286,688
<b>当期末残高</b>	63,941,235	91,227,923

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	1,794,544	4,200,811
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,406,266	1,932,994
当期変動額合計	2,406,266	1,932,994
当期末残高	4,200,811	6,133,805
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	1,794,544	4,200,811
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,406,266	1,932,994
当期変動額合計	2,406,266	1,932,994
当期末残高	4,200,811	6,133,805
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	1,905,794	1,597,474
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	308,319	314,606
当期変動額合計	308,319	314,606
当期末残高	1,597,474	1,282,868
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	46,477,166	69,739,521
当期変動額		
合併による増加	-	16,895,457
剰余金の配当	878,572	1,171,429
当期純利益	22,042,980	11,562,714
自己株式の取得	1	53
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,097,946	1,618,387
当期変動額合計	23,262,354	28,905,076
当期末残高	69,739,521	98,644,597

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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	37,478,745	15,450,693
減価償却費	3,764,363	4,694,662
減損損失	-	7,012,220
貸倒引当金の増減額（ は減少）	256	1,695
賞与引当金の増減額（ は減少）	3,079	6,934
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	2,272	9,040
退職給付引当金の増減額（ は減少）	7,291	21,460
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	7,200	7,200
受取利息及び受取配当金	767,374	798,942
支払利息	4,376,212	4,531,324
持分法による投資損益（ は益）	363,956	851,243
たな卸資産評価損	576,162	-
有形固定資産売却損益（ は益）	30,776,443	357,378
有形固定資産除却損	1,278,689	1,908,650
投資有価証券売却損益（ は益）	641,682	182,729
投資有価証券評価損益（ は益）	2,826,396	164,229
負ののれん発生益	-	12,029,448
段階取得に係る差損益（ は益）	-	100,732
売上債権の増減額（ は増加）	149,389	209,964
たな卸資産の増減額（ は増加）	652,939	1,013,683
差入保証金の増減額（ は増加）	4,961	24,100
預り保証金の増減額（ は減少）	2,549,773	510,863
その他の資産の増減額（ は増加）	823,865	689,935
その他の負債の増減額（ は減少）	401,431	97,532
小計	15,297,592	18,098,168
利息及び配当金の受取額	742,957	815,366
利息の支払額	4,551,313	4,696,046
法人税等の支払額	1,764,960	8,679,859
法人税等の還付額	265,002	-
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>9,989,277</b>	<b>5,537,628</b>
<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	70,000	126,000
定期預金の払戻による収入	162,000	126,000
有形固定資産の取得による支出	25,752,140	23,719,714
有形固定資産の売却による収入	46,078,415	2,214,222
無形固定資産の取得による支出	7,030,394	195,893
投資有価証券の取得による支出	5,264,070	11,511,469
投資有価証券の売却による収入	1,515,956	3,256,267
投資有価証券の償還による収入	240,000	-
子会社株式の取得による支出	509,833	456,000
貸付金の回収による収入	984	2,096
その他	45,727	30,434
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>9,416,645</b>	<b>30,380,055</b>

	前連結会計年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金を増減額（ は減少）	39,090,000	6,595,000
短期社債の純増減額（ は減少）	4,128,104	6,016,259
長期借入れによる収入	50,610,000	69,750,000
長期借入金の返済による支出	37,047,644	48,039,568
社債の発行による収入	-	12,042,365
社債の償還による支出	100,000	100,000
自己株式の取得による支出	1	53
配当金の支払額	878,572	1,171,429
少数株主への配当金の支払額	35,052	102,452
少数株主からの払込みによる収入	36,000	-
その他	-	59,952
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>30,633,374</b>	<b>19,707,649</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	11,227,451	5,134,776
現金及び現金同等物の期首残高	18,723,303	7,495,852
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	5,069,144
現金及び現金同等物の期末残高	1 7,495,852	1 7,430,220

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社数 7社            連結子会社名            ヒューリック不動産サービス㈱            ヒューリック不動産管理㈱            福岡富士ビルディング㈱            エヌケー・エステート特定目的会社            仙台一番町開発特定目的会社            エヌケー・キャピタル(有)            エヌケー・インベストメント合同会社</p>	<p>連結子会社数 7社            連結子会社名            ヒューリックビルド㈱            ヒューリック不動産管理㈱            ヒューリック福岡㈱            ヒューリック保険サービス㈱            仙台一番町開発特定目的会社            エヌケー・キャピタル(有)            エヌケー・インベストメント合同会社            なお、ヒューリック保険サービス㈱は、当連結会計年度において新たに設立し、子会社となったため、連結の範囲に含めております。            また、エヌケー・エステート特定目的会社は、当連結会計年度において清算したため、連結の範囲から除外しております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 8社            持分法適用会社名            東京不動産管理㈱            東京ビルサービス㈱            平和管財㈱            サンアローズ・インベストメント㈱            都市再開発インベストメント合同会社            アール40合同会社            駿河台開発特定目的会社            東池袋合同会社</p> <p>なお、東池袋合同会社については、当連結会計年度において新たに設立し、関連会社となったため、持分法適用の範囲に含めております。</p> <p>(2)</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 持分法適用の関連会社数 9社            持分法適用会社名            東京不動産管理㈱            東京ビルサービス㈱            平和管財㈱            サンアローズ・インベストメント㈱            ファインクレジット㈱            都市再開発インベストメント合同会社            アール40合同会社            駿河台開発特定目的会社            東池袋合同会社</p> <p>なお、ファインクレジット㈱については、当連結会計年度における千秋商事㈱との合併に伴い、新たに関連会社となったため、持分法適用の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法を適用していない関連会社(㈱アヴァンティスタッフ)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。</p> <p>(3) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>ヒューリック不動産サービス㈱、ヒューリック不動産管理㈱、福岡富士ビルディング㈱の決算日は、3月31日であります。</p> <p>連結財務諸表作成にあたって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づいております。</p> <p>また、その他の会社の決算日は、連結決算日と異なっており、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。</p> <p>なお、仮決算日と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。</p>	<p>ヒューリック保険サービス㈱の決算日は、連結決算日と一致しております。</p> <p>ヒューリックビルド㈱、ヒューリック不動産管理㈱、ヒューリック福岡㈱の決算日は、3月31日であります。</p> <p>連結財務諸表作成にあたって、これらの会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づいております。</p> <p>エヌケー・インベストメント合同会社は、決算日の変更により、平成21年11月1日から平成22年12月31日までの14ヶ月決算となっております。</p> <p>また、その他の会社の決算日は、連結決算日と異なっており、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。</p> <p>なお、仮決算日と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。</p>
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</li> <li>・その他有価証券 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)</li> <li>時価のないもの 移動平均法による原価法</li> </ul> <p>たな卸資産</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・満期保有目的の債券</li> <li>・その他有価証券 時価のあるもの 同左</li> <li>時価のないもの 同左</li> </ul> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度末から「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法に比べ、投資有価証券が300,800千円増加しております。</p> <p>たな卸資産</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産 同左</li> </ul>



項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
	<p>・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）</p> <p>・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）                      （会計方針の変更）                      当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分）を適用しております。                      これにより、営業利益及び経常利益は158,961千円、税金等調整前当期純利益は576,162千円それぞれ減少しております。                      なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法                      有形固定資産（リース資産を除く）                      定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物については定額法を採用しております。主な耐用年数は以下の通りであります。                      建物及び構築物 2～50年                      （追加情報）                      法人税法の改正（所得税法等の一部を改正する法律平成20年4月30日法律第23号）に伴い、法定耐用年数及び資産区分が見直されました。これにより、国内連結子会社の機械装置については、当連結会計年度より従来の耐用年数を改正後の法人税法に基づく耐用年数に変更しております。                      なお、これに伴う損益への影響は軽微であります。                      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。</p> <p>(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。</p>	<p>・未成工事支出金                      同左</p> <p>・貯蔵品                      同左</p> <p>(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）                      同左</p> <p>無形固定資産（リース資産を除く）                      同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法                      開業費                      同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
	<p>株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 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退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計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。 過去勤務債務は、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、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>役員退職慰労引当金 連結子会社1社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>株式交付費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 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。 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毎におこなっております。 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。</p> <p>(6)</p> <p>(7)</p> <p>(8) 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。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 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、5年間の均等償却をおこなっております。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 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 同左</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれんの償却については、5年間の均等償却をおこなっております。	
7. 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。	

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>ただし、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更により損益に与える影響はありません。</p>	<p>(不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理)</p> <p>従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入する方法に変更しております。この変更は、近年の不動産取得の本格化に伴い、上記付随費用の発生額の重要性が増してきたこと及び収益が長期的・安定的に実現する賃貸事業の性質上、これらの付随費用を取得原価に算入する方法がより合理的であり、費用収益対応の観点から期間損益をより適正に表示すると判断したためにおこなったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方によった場合と比較して、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ1,273,015千円増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「未成工事支出金」「貯蔵品」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「未成工事支出金」「貯蔵品」は、それぞれ10,337,425千円、1,601千円、1,994千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 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「有形固定資産売却益」及び「有形固定資産売却損」として区分掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「有形固定資産売却損益(は益)」として一括掲記しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「有形固定資産売却損益(は益)」に含まれる「有形固定資産売却益」は30,776,443千円であり、「有形固定資産売却損」はありません。</p> <p>2. 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「投資有価証券売却益」及び「投資有価証券売却損」として区分掲記されていたものは、E D I N E TへのX B R L導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当連結会計年度より「投資有価証券売却損益(は益)」として一括掲記しております。</p> <p>なお、当連結会計年度の「投資有価証券売却損益(は益)」に含まれる「投資有価証券売却益」及び「投資有価証券売却損」はそれぞれ641,862千円、179千円あります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当連結会計年度では、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(販売用不動産の振替)</p> <p>当連結会計年度において、販売用不動産に計上していたもののうち、金額4,521,733千円を賃貸事業用として所有目的を変更したため、有形固定資産に振替えております。</p>	<p>(営業投資有価証券の科目の新設)</p> <p>平成22年度から開始する新中期経営計画において開発事業への取り組みを掲げておりますが、これに関連し今般新たに不動産事業の一環として開始する、特別目的会社等を利用した完成後売却を前提とした不動産開発事業に係る出資持分(関係会社に区分される出資持分を除く。)を処理する勘定科目として、流動資産に「営業投資有価証券」の科目を新設いたしました。</p> <p>これに伴い、投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示していた不動産開発事業に関連する特別目的会社への出資持分1,458,200千円を、流動資産の「営業投資有価証券」に振替えております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																																																		
<p>1. 投資有価証券のうち、関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">19,870,818千円</td> </tr> </table> <p>2. 投資有価証券には、貸付有価証券9,733,587千円が含まれております。</p> <p>3. 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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">27,977,707千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">85,197,228千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">323,923千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">113,498,860千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,300,144千円</td> </tr> <tr> <td>金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">83,645,424千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">90,945,568千円</td> </tr> </table> <p>(うちノンリコースローン (31,899,568千円))</p> <p>なお、仙台一番町開発特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第112条に基づき、保有資産を特定社債100,000千円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。</p> <p>4. 連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要 (単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%;">エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,333,775</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">46,516,406</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">156,040</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">51,006,222</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">2,668,055</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">45,982,014</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">48,650,069</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、上記の流動負債及び固定負債の中には、ノンリコースローン等が含まれております。ノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社が、それぞれ保有する不動産を担保として、金融機関から調達する借入金であり、当該不動産から生ずるキャッシュフローを返済原資とするものです。</p>	投資有価証券	19,870,818千円	建物及び構築物	27,977,707千円	土地	85,197,228千円	借地権	323,923千円	計	113,498,860千円	1年内返済予定の長期借入金	7,300,144千円	金		長期借入金	83,645,424千円	計	90,945,568千円		エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社	流動資産	4,333,775	固定資産	46,516,406	繰延資産	156,040	資産合計	51,006,222	流動負債	2,668,055	固定負債	45,982,014	負債合計	48,650,069	<p>1. 投資有価証券のうち、関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">24,180,642千円</td> </tr> </table> <p>2.</p> <p>3. 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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,797,623千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">35,509,671千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,307,295千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,480,000千円</td> </tr> <tr> <td>金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">30,890,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">33,370,000千円</td> </tr> </table> <p>(うちノンリコースローン (22,125,000千円))</p> <p>なお、仙台一番町開発特定目的会社は、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第112条に基づき、保有資産を特定社債100,000千円の一般担保に供しており、債務の支払はその範囲内に限定されております。</p> <p>4. 連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要 (単位:千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%;">仙台一番町開発特定目的 会社及び他2社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,565,030</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,627,590</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">52,861</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">35,245,482</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">2,185,914</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">31,104,290</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">33,290,204</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、上記の流動負債及び固定負債の中には、ノンリコースローン等が含まれております。ノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社が、それぞれ保有する不動産を担保として、金融機関から調達する借入金であり、当該不動産から生ずるキャッシュフローを返済原資とするものです。</p>	投資有価証券	24,180,642千円	建物及び構築物	12,797,623千円	土地	35,509,671千円	計	48,307,295千円	1年内返済予定の長期借入金	2,480,000千円	金		長期借入金	30,890,000千円	計	33,370,000千円		仙台一番町開発特定目的 会社及び他2社	流動資産	2,565,030	固定資産	32,627,590	繰延資産	52,861	資産合計	35,245,482	流動負債	2,185,914	固定負債	31,104,290	負債合計	33,290,204
投資有価証券	19,870,818千円																																																																		
建物及び構築物	27,977,707千円																																																																		
土地	85,197,228千円																																																																		
借地権	323,923千円																																																																		
計	113,498,860千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	7,300,144千円																																																																		
金																																																																			
長期借入金	83,645,424千円																																																																		
計	90,945,568千円																																																																		
	エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社																																																																		
流動資産	4,333,775																																																																		
固定資産	46,516,406																																																																		
繰延資産	156,040																																																																		
資産合計	51,006,222																																																																		
流動負債	2,668,055																																																																		
固定負債	45,982,014																																																																		
負債合計	48,650,069																																																																		
投資有価証券	24,180,642千円																																																																		
建物及び構築物	12,797,623千円																																																																		
土地	35,509,671千円																																																																		
計	48,307,295千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	2,480,000千円																																																																		
金																																																																			
長期借入金	30,890,000千円																																																																		
計	33,370,000千円																																																																		
	仙台一番町開発特定目的 会社及び他2社																																																																		
流動資産	2,565,030																																																																		
固定資産	32,627,590																																																																		
繰延資産	52,861																																																																		
資産合計	35,245,482																																																																		
流動負債	2,185,914																																																																		
固定負債	31,104,290																																																																		
負債合計	33,290,204																																																																		

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
ノンリコースローン等は次の通りです。 ・ノンリコースローン 1年内返済予定の長期借入金    1,100,144千円 長期借入金                            30,799,424千円 ・特定社債 1年内償還予定の社債                    100,000千円 5 .	ノンリコースローン等は次の通りです。 ・ノンリコースローン 1年内返済予定の長期借入金        600,000千円 長期借入金                            21,525,000千円 ・特定社債 社債                                    100,000千円 5 . 受取手形裏書譲渡高                    18,430千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)						
1 . 営業原価には、棚卸資産に係る収益性の低下による簿価切下額158,961千円が含まれております。 2 . 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。 給料及び手当                            1,656,206千円 賞与引当金繰入額                        35,799千円 役員賞与引当金繰入額                    34,472千円 退職給付費用                            62,584千円 役員退職慰労引当金繰入額                7,200千円 貸倒引当金繰入額                        256千円 3 . 固定資産売却益の内訳 土地                                    26,480,255千円 建物及び構築物                            4,296,187千円 4 . 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物                            1,276,742千円 機械装置及び運搬具                        1,636千円 その他                                    310千円 5 . 減損損失	1 . 2 . 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。 給料及び手当                            1,726,173千円 賞与引当金繰入額                        28,853千円 役員賞与引当金繰入額                    43,512千円 退職給付費用                            67,409千円 役員退職慰労引当金繰入額                7,200千円 3 . 固定資産売却益の内訳 土地                                    357,378千円 4 . 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物                            1,908,264千円 その他                                    386千円 5 . 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。 <table border="1" data-bbox="849 1451 1407 1529"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>賃貸資産</td> <td>土地及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> 当社グループは、原則として、個別の物件ごとにグルーピングをおこない、減損の検討をおこなっております。 当連結会計年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(7,011,495千円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地・借地権6,516,677千円、建物及び構築物等494,818千円であります。 なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。	場所	用途	種類	東京都中央区	賃貸資産	土地及び建物等
場所	用途	種類					
東京都中央区	賃貸資産	土地及び建物等					



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年1月1日 至平成21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

	前連結会計年度末 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	146,428,700	-	-	146,428,700
合計	146,428,700	-	-	146,428,700
自己株式				
普通株式(注)	831,800	2	-	831,802
合計	831,800	2	-	831,802

(注) 普通株式の自己株式の増加2株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

(注) 上記の新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年3月27日 定時株主総会	普通株式	878,572	6	平成20年12月31日	平成21年3月30日

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

平成22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 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年3月24日 定時株主総会	普通株式	1,171,429	利益剰余金	8	平成21年12月31日	平成22年3月25日

当連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22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

	前連結会計年度末 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	146,428,700	25,217,100	-	171,645,800
合計	146,428,700	25,217,100	-	171,645,800
自己株式				
普通株式(注)2	831,802	80	-	831,882
合計	831,802	80	-	831,882

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加25,217,100株は、平成22年7月1日付けの当社を存続会社とした千秋商事株式会社（合併比率1:231）及び芙蓉総合開発株式会社（合併比率1:17）との合併に伴う増加であります。

2. 普通株式の自己株式の増加80株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年3月24日 定時株主総会	普通株式	1,171,429	8	平成21年12月31日	平成22年3月25日

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

平成23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 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成23年3月24日 定時株主総会	普通株式	1,544,811	利益剰余金	9	平成22年12月31日	平成23年3月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																								
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年12月31日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,613,852</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">118,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,495,852</td> </tr> </table> <p>2.</p>	現金及び預金勘定	7,613,852	預入期間が3か月を超える定期預金	118,000	現金及び現金同等物	7,495,852	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年12月31日現在) (千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">7,548,220</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">118,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,430,220</td> </tr> </table> <p>2. 当連結会計年度に合併した千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次の通りであります。また、合併により増加した資本金及び資本準備金は、それぞれ8,447,728千円であります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">千秋商事株式会社</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,949,200</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">47,119,116</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">52,068,316</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,869,037</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">23,099,837</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,968,875</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">芙蓉総合開発株式会社</td> </tr> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">265,374</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,051,295</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,316,670</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">969,459</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">4,376,462</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,345,922</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,548,220	預入期間が3か月を超える定期預金	118,000	現金及び現金同等物	7,430,220	千秋商事株式会社		流動資産	4,949,200	固定資産	47,119,116	資産合計	52,068,316	流動負債	1,869,037	固定負債	23,099,837	負債合計	24,968,875	芙蓉総合開発株式会社		流動資産	265,374	固定資産	7,051,295	資産合計	7,316,670	流動負債	969,459	固定負債	4,376,462	負債合計	5,345,922
現金及び預金勘定	7,613,852																																								
預入期間が3か月を超える定期預金	118,000																																								
現金及び現金同等物	7,495,852																																								
現金及び預金勘定	7,548,220																																								
預入期間が3か月を超える定期預金	118,000																																								
現金及び現金同等物	7,430,220																																								
千秋商事株式会社																																									
流動資産	4,949,200																																								
固定資産	47,119,116																																								
資産合計	52,068,316																																								
流動負債	1,869,037																																								
固定負債	23,099,837																																								
負債合計	24,968,875																																								
芙蓉総合開発株式会社																																									
流動資産	265,374																																								
固定資産	7,051,295																																								
資産合計	7,316,670																																								
流動負債	969,459																																								
固定負債	4,376,462																																								
負債合計	5,345,922																																								

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)				当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)			
1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権 移転外ファイナンス・リース取引については、通常の 賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によってお り、その内容は次の通りであります(借主側)。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額 及び期末残高相当額				1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権 移転外ファイナンス・リース取引については、通常の 賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によってお り、その内容は次の通りであります(借主側)。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額 及び期末残高相当額			
	取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)		取得価額相 当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高相 当額 (千円)
建物及び構築 物	126,000	82,551	43,448	工具、器具及び 備品	1,264	1,124	140
工具、器具及び 備品	34,765	33,373	1,392	合計	1,264	1,124	140
合計	160,765	115,925	44,840				
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内 36,575千円				1年内 122千円			
1年超 152千円				1年超 30千円			
合計 36,727千円				合計 152千円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料 95,470千円				支払リース料 43,352千円			
減価償却費相当額 62,462千円				減価償却費相当額 44,700千円			
支払利息相当額 28,481千円				支払利息相当額 6,777千円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定 額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との 差額を利息相当額とし、各期への配分方法については 利息法によっております。				同左			
2. オペレーティング・リース取引				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				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)				(借主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 1,276,842千円				1年内 822,951千円			
1年超 5,981,963千円				1年超 5,859,442千円			
合計 7,258,806千円				合計 6,682,393千円			
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 1,552,162千円				1年内 2,552,306千円			
1年超 4,886,995千円				1年超 27,048,597千円			
合計 6,439,157千円				合計 29,600,903千円			

## (金融商品関係)

当連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

## 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、償還日は最長で決算日から約7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. 会計処理基準に関する事項(5)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

平成22年12月31日における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、次表には含めておりません。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	7,548,220	7,548,220	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	880,409	880,409	-
(3) 投資有価証券	38,882,174	38,882,174	-
資産計	47,310,805	47,310,805	-
(1) 短期借入金	32,250,000	32,250,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	250,943,000	254,286,203	3,343,203
(3) 短期社債	4,999,281	4,999,281	-
(4) 社債	12,100,000	12,396,629	296,629
負債計	300,292,281	303,932,115	3,639,833

(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

上場株式は取引所の価格によっており、債券は取引金融機関等から提示された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、(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) 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

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
営業投資有価証券(*1)	1,458,200
投資有価証券	
子会社株式及び関連会社株式(*1)	24,180,642
その他有価証券	
非上場株式(*1)	12,828,268
その他(匿名組合出資・優先出資等)(*1)	4,607,213
差入保証金(*2)	819,839
長期預り保証金(*3)	30,810,441

(\*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

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	7,548,220	-	-	-
受取手形及び営業 未収入金	602,802	277,607	-	-
投資有価証券 その他有価証券 のうち満期があ るもの 債券(社債)	-	2,000,000	-	-
合計	8,151,022	2,277,607	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年12月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上 額(千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	11,715,297	19,226,113	7,510,816
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	11,715,297	19,226,113	7,510,816
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	9,702,526	8,115,812	1,586,713
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9,702,526	8,115,812	1,586,713
	合計	21,417,823	27,341,925	5,924,102

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
1,414,858	641,618	-

3. 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

売却原価(千円)	売却額(千円)	売却損益(千円)	売却理由
100,069	100,134	64	連結子会社における余資運用方針の見直しに伴う国債の売却によるものであります。

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
(1) 子会社株式及び関連会社株式	
関連会社株式	5,458,046
関連会社出資金	14,412,771
(2) その他有価証券	
非上場株式	8,265,448
匿名組合出資・優先出資	3,440,597
転換社債型新株予約権付社債	2,000,000
その他	43,180



## 5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 債券				
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	2,000,000	-	-
その他	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-

当連結会計年度(平成22年12月31日)

## 1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上 額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	24,633,335	14,839,869	9,793,465
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	2,300,800	2,000,000	300,800
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	26,934,135	16,839,869	10,094,265
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	6,948,039	8,202,191	1,254,151
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	5,000,000	5,000,000	-
	小計	11,948,039	13,202,191	1,254,151
	合計	38,882,174	30,042,060	8,840,114

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額12,828,268千円)及び匿名組合出資・優先出資等(連結貸借対照表計上額4,607,213千円)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「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却した其他有価証券（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額 （千円）	売却損の合計額 （千円）
(1) 株式	2,656,237	653,937	503,951
(2) 債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	602,203	34,389	1,646
合計	3,258,440	688,327	505,597

3. 減損処理をおこなった有価証券

当連結会計年度において、有価証券について164,229千円（其他有価証券の株式160,805千円、その他3,424千円）減損処理をおこなっております。

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自平成21年1月1日 至平成21年12月31日）

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 （自平成21年1月1日 至平成21年12月31日）	
(1) 取引の内容	金利スワップ取引をおこなっております。
(2) 取引に対する取組方針	デリバティブ取引は、資金取引に係る金利変動を回避する等、リスク回避目的でおこなうほかは、投機目的でおこなわない方針であります。
(3) 取引の利用目的	デリバティブ取引は、借入金の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ます。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計をおこなっております。
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取引については、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毎におこなっております。
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。

前連結会計年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)
(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社の取引の契約先は、いずれも信用度の高い金融機関であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと認識しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引は、社内規程に従い運営方針の決定、取引執行時の決裁手続をおこなっており、取引状況等については資金ALM委員会及び取締役会への報告をおこなっております。

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度末(平成21年12月31日)

当社グループのデリバティブ取引は、ヘッジ会計を適用している取引を除き当連結会計年度末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

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

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成22年12月31日)		
			契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
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	73,657,000	64,361,000	(注)

(注) 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、当社及びヒューリック保険サービス㈱においては確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を、その他の一部の連結子会社においては退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	468,409	465,170
(2) 年金資産(千円)	150,169	156,198
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)(千円)	318,239	308,972
(4) 未認識数理計算上の差異(千円)	26,506	23,785
(5) 未認識過去勤務債務(千円)	11,437	8,578
(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3) + (4) + (5)(千円)	280,295	276,608
(7) 前払年金費用(千円)	11,286	12,483
(8) 退職給付引当金(6) - (7)(千円)	291,581	289,092

(注) ヒューリック保険サービス㈱を除く連結子会社については、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
退職給付費用(千円)	65,808	71,070
(1) 勤務費用(千円)	54,299	59,304
(2) 利息費用(千円)	4,293	4,397
(3) 期待運用収益(千円)	1,064	1,877
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	5,419	6,385
(5) 過去勤務債務の費用処理額(千円)	2,859	2,859

(注) 簡便法による退職給付費用は勤務費用に計上しております。

## 4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
(2) 割引率(%)	1.0	1.0
(3) 期待運用収益率(%)	0.75	1.25
(4) 過去勤務債務の額の処理年数(年)	5 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理しております。)	5 同左
(5) 数理計算上の差異の処理年数(年)	5 (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することとしております。)	5 同左

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

当連結会計年度において、未公開企業であった連結財務諸表提出会社のヒューリック株式会社が付与したストック・オプションについては、付与時の単位当たりの本源的価値が0円であるため、費用計上額はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成20年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 6名 当社子会社の取締役 2名(注1) 当社及び当社子会社の使用人 72名
株式の種類別のストック・オプションの数(注2)	普通株式 1,381,000株
付与日	平成20年4月24日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 (注)7」に記載の通りであります。
対象勤務期間	平成20年4月24日から平成22年3月27日まで
権利行使期間	平成22年3月28日から平成29年4月24日まで

(注)1. 当社使用人兼務者を除きます。

2. 株式数に換算して記載しております。

3. 上記に記載の「付与対象者の区分及び人数」及び「株式の種類別のストック・オプションの数」は、平成20年3月27日開催の取締役会において決議されたものであります。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成21年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成20年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	1,381,000
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	1,381,000
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

		平成20年ストック・オプション
権利行使価格	(円)	94,600(1株当たり946)
行使時平均株価	(円)	-
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

連結財務諸表提出会社のヒューリック株式会社が平成20年4月24日に付与したストック・オプションについては、同社がその付与時において未公開企業であったため、公正な評価単価を本源的価値により算定しております。当該本源的価値を算定する基礎となる株式の評価方法は、修正純資産法に基づき算出された価格を参考として決定する方法によっております。

なお、当連結会計年度末における本源的価値の合計額は、0円であります。

当連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

1. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

当連結会計年度において、未公開企業であった連結財務諸表提出会社のヒューリック株式会社が付与したストック・オプションについては、付与時の単位当たりの本源的価値が0円であるため、費用計上額はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

		平成20年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数		当社の取締役 6名 当社子会社の取締役 2名(注1) 当社及び当社子会社の使用人 72名
株式の種類別のストック・オプションの数(注2)		普通株式 1,381,000株
付与日		平成20年4月24日
権利確定条件		「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 (注)7」に記載の通りであります。
対象勤務期間		平成20年4月24日から平成22年3月27日まで
権利行使期間		平成22年3月28日から平成29年4月24日まで

(注)1. 当社使用人兼務者を除きます。

2. 株式数に換算して記載しております。

3. 上記に記載の「付与対象者の区分及び人数」及び「株式の種類別のストック・オプションの数」は、平成20年3月27日開催の取締役会において決議されたものであります。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成22年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成20年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	1,381,000
付与	-
失効	41,000
権利確定	1,340,000
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	1,340,000
権利行使	-
失効	-
未行使残	1,340,000

単価情報

	平成20年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	94,600 (1株当たり946)
行使時平均株価 (円)	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

連結財務諸表提出会社のヒューリック株式会社が平成20年4月24日に付与したストック・オプションについては、同社がその付与時において未公開企業であったため、公正な評価単価を本源的価値により算定しております。当該本源的価値を算定する基礎となる株式の評価方法は、修正純資産法に基づき算出された価格を参考として決定する方法によっております。

なお、当連結会計年度末における本源的価値の合計額は、0円であります。



( 税効果会計関係 )

前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)																																																																																														
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">222,229千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,313,564千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">16,666千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">118,212千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">381,587千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">6,368千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">14,803千円</td></tr> <tr><td>連結上の未実現利益の調整</td><td style="text-align: right;">131,899千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">91,443千円</td></tr> <tr><td>建替関連損失</td><td style="text-align: right;">26,172千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">18,449千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">88,349千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,429,747千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2,646,306千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,783,441千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">8,608,245千円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮特別勘定積立金</td><td style="text-align: right;">1,361,543千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,710,784千円</td></tr> <tr><td>全面時価評価法による評価差額</td><td style="text-align: right;">244,189千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">8,106千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,932,869千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">10,149,428千円</td></tr> </table>	たな卸資産評価損	222,229千円	投資有価証券評価損	3,313,564千円	ゴルフ会員権評価損	16,666千円	退職給付引当金	118,212千円	未払事業税	381,587千円	未払事業所税	6,368千円	賞与引当金	14,803千円	連結上の未実現利益の調整	131,899千円	減損損失	91,443千円	建替関連損失	26,172千円	役員退職慰労引当金	18,449千円	その他	88,349千円	繰延税金資産小計	4,429,747千円	評価性引当額	2,646,306千円	繰延税金資産合計	1,783,441千円	固定資産圧縮積立金	8,608,245千円	固定資産圧縮特別勘定積立金	1,361,543千円	その他有価証券評価差額金	1,710,784千円	全面時価評価法による評価差額	244,189千円	その他	8,106千円	繰延税金負債合計	11,932,869千円	繰延税金負債の純額	10,149,428千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">217,939千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">2,948,561千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">22,063千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">117,375千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">12,219千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">6,960千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">11,981千円</td></tr> <tr><td>連結上の未実現利益の調整</td><td style="text-align: right;">164,614千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">2,948,355千円</td></tr> <tr><td>土地評価損</td><td style="text-align: right;">265,400千円</td></tr> <tr><td>建替関連損失</td><td style="text-align: right;">26,172千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">21,454千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">79,700千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,842,799千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">6,046,247千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">796,552千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価益</td><td style="text-align: right;">1,917,974千円</td></tr> <tr><td>土地評価益</td><td style="text-align: right;">5,086,089千円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">9,937,314千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">2,809,284千円</td></tr> <tr><td>全面時価評価法による評価差額</td><td style="text-align: right;">244,189千円</td></tr> <tr><td>差額負債調整勘定</td><td style="text-align: right;">475,443千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">44,550千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,514,845千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">19,718,293千円</td></tr> </table>	たな卸資産評価損	217,939千円	投資有価証券評価損	2,948,561千円	ゴルフ会員権評価損	22,063千円	退職給付引当金	117,375千円	未払事業税	12,219千円	未払事業所税	6,960千円	賞与引当金	11,981千円	連結上の未実現利益の調整	164,614千円	減損損失	2,948,355千円	土地評価損	265,400千円	建替関連損失	26,172千円	役員退職慰労引当金	21,454千円	その他	79,700千円	繰延税金資産小計	6,842,799千円	評価性引当額	6,046,247千円	繰延税金資産合計	796,552千円	投資有価証券評価益	1,917,974千円	土地評価益	5,086,089千円	固定資産圧縮積立金	9,937,314千円	その他有価証券評価差額金	2,809,284千円	全面時価評価法による評価差額	244,189千円	差額負債調整勘定	475,443千円	その他	44,550千円	繰延税金負債合計	20,514,845千円	繰延税金負債の純額	19,718,293千円
たな卸資産評価損	222,229千円																																																																																														
投資有価証券評価損	3,313,564千円																																																																																														
ゴルフ会員権評価損	16,666千円																																																																																														
退職給付引当金	118,212千円																																																																																														
未払事業税	381,587千円																																																																																														
未払事業所税	6,368千円																																																																																														
賞与引当金	14,803千円																																																																																														
連結上の未実現利益の調整	131,899千円																																																																																														
減損損失	91,443千円																																																																																														
建替関連損失	26,172千円																																																																																														
役員退職慰労引当金	18,449千円																																																																																														
その他	88,349千円																																																																																														
繰延税金資産小計	4,429,747千円																																																																																														
評価性引当額	2,646,306千円																																																																																														
繰延税金資産合計	1,783,441千円																																																																																														
固定資産圧縮積立金	8,608,245千円																																																																																														
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,361,543千円																																																																																														
その他有価証券評価差額金	1,710,784千円																																																																																														
全面時価評価法による評価差額	244,189千円																																																																																														
その他	8,106千円																																																																																														
繰延税金負債合計	11,932,869千円																																																																																														
繰延税金負債の純額	10,149,428千円																																																																																														
たな卸資産評価損	217,939千円																																																																																														
投資有価証券評価損	2,948,561千円																																																																																														
ゴルフ会員権評価損	22,063千円																																																																																														
退職給付引当金	117,375千円																																																																																														
未払事業税	12,219千円																																																																																														
未払事業所税	6,960千円																																																																																														
賞与引当金	11,981千円																																																																																														
連結上の未実現利益の調整	164,614千円																																																																																														
減損損失	2,948,355千円																																																																																														
土地評価損	265,400千円																																																																																														
建替関連損失	26,172千円																																																																																														
役員退職慰労引当金	21,454千円																																																																																														
その他	79,700千円																																																																																														
繰延税金資産小計	6,842,799千円																																																																																														
評価性引当額	6,046,247千円																																																																																														
繰延税金資産合計	796,552千円																																																																																														
投資有価証券評価益	1,917,974千円																																																																																														
土地評価益	5,086,089千円																																																																																														
固定資産圧縮積立金	9,937,314千円																																																																																														
その他有価証券評価差額金	2,809,284千円																																																																																														
全面時価評価法による評価差額	244,189千円																																																																																														
差額負債調整勘定	475,443千円																																																																																														
その他	44,550千円																																																																																														
繰延税金負債合計	20,514,845千円																																																																																														
繰延税金負債の純額	19,718,293千円																																																																																														
<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増額</td><td style="text-align: right;">18.0%</td></tr> <tr><td>持分法適用会社投資損益</td><td style="text-align: right;">2.2%</td></tr> <tr><td>負ののれん発生益</td><td style="text-align: right;">31.6%</td></tr> <tr><td>段階取得による差益</td><td style="text-align: right;">0.3%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.2%</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16.1%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">24.5%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%	住民税均等割等	0.1%	評価性引当額の増額	18.0%	持分法適用会社投資損益	2.2%	負ののれん発生益	31.6%	段階取得による差益	0.3%	その他	0.2%	小計	16.1%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.5%																																																																						
法定実効税率	40.6%																																																																																														
(調整)																																																																																															
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%																																																																																														
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.4%																																																																																														
住民税均等割等	0.1%																																																																																														
評価性引当額の増額	18.0%																																																																																														
持分法適用会社投資損益	2.2%																																																																																														
負ののれん発生益	31.6%																																																																																														
段階取得による差益	0.3%																																																																																														
その他	0.2%																																																																																														
小計	16.1%																																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.5%																																																																																														

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

取得による企業結合

当社、千秋商事株式会社(以下、「千秋商事」)及び芙蓉総合開発株式会社(以下、「芙蓉総合開発」)は、平成22年2月4日に、当社を存続会社とし千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併をおこなう合併契約を締結し、平成22年7月1日に合併いたしました。

1. 被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなった主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称、取得した議決権比率及び取得企業を決定するに至った主な根拠

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	千秋商事	芙蓉総合開発
事業の内容	不動産事業	不動産事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

当社の成長戦略の柱と位置付けております不動産賃貸事業の強化をはかるため。

(3) 企業結合日

平成22年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得した議決権比率

千秋商事

100%

芙蓉総合開発

合併直前に所有していた議決権比率 4.0%

企業結合日に追加取得した議決権比率 96.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が株式であるため、当該株式を交付した当社を取得企業と決定いたしました。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成22年7月1日から平成22年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

(1) 千秋商事

取得の対価

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 15,802,017千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 39,480千円

取得原価 15,841,497千円

(2) 芙蓉総合開発

取得の対価

合併直前に保有していた芙蓉総合開発の企業結合日における時価 102,602千円

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 1,093,440千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 3,200千円

取得原価 1,199,242千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

会社名称	当社	千秋商事	芙蓉総合開発
交換比率 (普通株式)	1	231	17

(2) 株式交換比率の算定方法

当社は株式会社KPMG FASを、千秋商事はエスエヌコーポレートアドバイザー株式会社を、芙蓉総合開発は長谷川公認会計士事務所を本合併における交換比率算定のための第三者評価機関としてそれぞれ任命して交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考にし、当社の市場株価を踏まえつつ、当事者間で交換比率について検討・交渉をおこない、算定いたしました。

(3) 交付した株式数

被取得企業の名称	千秋商事	芙蓉総合開発	計
交付した株式数	23,585,100株	1,632,000株	25,217,100株

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

100,732千円

6. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

12,029,448千円

(2) 発生原因

企業結合時の消滅会社の時価純資産が取得原価を上回ったためであります。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

	千秋商事	芙蓉総合開発
流動資産	4,949,200千円	265,374千円
固定資産	47,119,116千円	7,051,295千円
資産合計	52,068,316千円	7,316,670千円
流動負債	1,869,037千円	969,459千円
固定負債	23,099,837千円	4,376,462千円
負債合計	24,968,875千円	5,345,922千円

8. 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度に係る連結損益計算書に及ぼす影響の概算額

営業収益	1,666,719千円
営業利益	926,543千円
経常利益	1,033,060千円
税金等調整前当期純利益	248,927千円

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

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

なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。

## (賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成22年1月1日至平成22年12月31日)

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

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

	連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価(千円)
	前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	270,326,560	49,800,703	320,127,264	375,289,823
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	30,665,894	2,303,939	32,969,834	31,911,376

(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. 当連結会計年度増減額のうち、主な増減額は合併を含む不動産の取得(67,917,512千円)による増加であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、主要な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、ないし「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、当連結会計年度に新規取得した物件(合併により取得したものを含む。)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平成22年12月期における損益は、次の通りであります。

	賃貸収益(千円)	賃貸費用(千円)	差額(千円)	その他損益(は損失)(千円)
賃貸等不動産	24,992,478	9,505,052	15,487,426	9,148,536
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	2,601,323	1,335,050	1,266,272	47,388

(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. その他損益は、「特別損失」に計上している減損損失、固定資産除却損等であります。

## (追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

	不動産事業 (千円)	保険事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
・営業収益及び営業利益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収 益	28,320,047	2,088,967	820,252	31,229,267	-	31,229,267
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	14,850	-	475,796	490,647	(490,647)	-
計	28,334,897	2,088,967	1,296,048	31,719,914	(490,647)	31,229,267
営業費用	12,158,886	1,524,308	1,197,235	14,880,431	1,957,981	16,838,412
営業利益	16,176,011	564,658	98,812	16,839,482	(2,448,628)	14,390,854
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	330,037,594	661,225	61,142	330,759,962	48,534,170	379,294,133
減価償却費	3,357,390	178,655	1,572	3,537,619	226,744	3,764,363
資本的支出	32,254,152	156,800	920	32,411,872	413,004	32,824,877

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 不動産事業・・・不動産賃貸業務、不動産開発・分譲業務、不動産投資業務等
- (2) 保険事業・・・保険代理店業務
- (3) その他事業・・・建築工事請負、設計・工事監理業務

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,424,679千円であります。その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は48,719,338千円であります。その主なものは当社の余資運用資産(現金及び有価証券)、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。

5. 会計処理の方法の変更

( 棚卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1) に記載の通り、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、不動産事業の営業利益が158,961千円減少しております。

当連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）

	不動産事業 (千円)	保険事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
・営業収益及び営業利益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収 益	30,428,818	2,186,203	1,001,412	33,616,435	-	33,616,435
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	55,068	-	904,301	959,370	(959,370)	-
計	30,483,887	2,186,203	1,905,713	34,575,805	(959,370)	33,616,435
営業費用	13,130,375	1,737,439	1,722,516	16,590,331	1,736,792	18,327,123
営業利益	17,353,512	448,764	183,197	17,985,473	(2,696,162)	15,289,311
・資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出						
資産	390,961,090	1,677,131	152,367	392,790,589	63,112,620	455,903,209
減価償却費	4,211,616	175,462	749	4,387,828	306,834	4,694,662
減損損失	7,040,172	725	-	7,040,897	(28,677)	7,012,220
資本的支出	68,153,419	15,065	-	68,168,485	59,128	68,227,613

(注) 1. 事業区分は売上集計区分によっております。

2. 各事業の主な内容

- (1) 不動産事業・・・不動産賃貸業務、不動産開発・分譲業務、不動産投資業務等
- (2) 保険事業・・・保険代理店業務
- (3) その他事業・・・建築工事請負、設計・工事監理業務

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,631,119千円であります。その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は64,116,571千円であります。その主なものは当社の余資運用資産（現金及び有価証券）、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。

5. 会計処理の方法の変更

（不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載の通り、従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当連結会計年度より取得原価に算入する方法に変更しております。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、不動産事業の営業利益が1,273,015千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成21年1月1日 至平成21年12月31日）及び当連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成21年1月1日 至平成21年12月31日）及び当連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自平成21年1月1日 至平成21年12月31日）

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結子会社と関連当事者との取引が開示対象に追加されております。

当連結会計年度（自平成22年1月1日 至平成22年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
1株当たり純資産額 468.01円	1株当たり純資産額 569.98円
1株当たり当期純利益金額 151.39円	1株当たり当期純利益金額 73.03円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
当期純利益(千円)	22,042,980	11,562,714
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	22,042,980	11,562,714
期中平均株式数(千株)	145,596	158,309
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	新株予約権1種類(新株予約権の数13,810個) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,381,000株	新株予約権1種類(新株予約権の数13,400個) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,340,000株

## (重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

## (重要な合併について)

当社は、平成22年2月4日開催の取締役会決議において、平成22年3月24日開催予定の定時株主総会で承認を得られることを前提に、当社を存続会社とし千秋商事株式会社(以下、「千秋商事」)及び芙蓉総合開発株式会社(以下、「芙蓉総合開発」)を消滅会社とする吸収合併をおこなうことを決定し、同日付で合併契約を締結いたしました。

## 1. 合併の目的

当社は平成20年11月に東証一部への上場を果たし、不動産事業と保険代理店事業の二本を柱に企業価値向上に努めてまいりましたが、その後の経済状況の悪化・不動産市況の低迷など事業環境変化を踏まえ、平成22年度を初年度とする中期経営計画を策定いたしました。計画の骨子は、潜在力のある中核事業である不動産賃貸事業を一層強化することにより、市況変動の影響を抑えつつ利益成長をはかり、企業価値向上をめざすものであります。この戦略に沿った施策として、今般、合併をおこなうことといたしました。

米国に端を発する国際的な金融・資本市場の混乱、米国経済の構造変化等を背景に我が国の景気低迷は長引き、いわゆるL字型の推移をたどるものと予想されます。また、かかる経済全般の状況のもと、不動産事業を取り巻く環境も、悪化の速度は緩やかになる傾向を示しつつも、依然、回復・改善には時間を必要とするものと予想されます。

このような環境変化の下で、当社は不動産賃貸事業の強化を成長戦略の柱と位置付けており、賃貸用物件の建替えを進め、賃貸可能面積の持続的拡大をはかることを軸に賃貸事業ポートフォリオの拡充をめざしております。良質な賃貸物件を有し、財務内容強固な千秋商事と芙蓉総合開発との合併はこの戦略に合致するものであり、安定したポートフォリオを更に拡大させることにより、将来に向けた収益力を一層強固なものにするものであります。一方、千秋商事及び芙蓉総合開発においては今後の賃貸用物件の建替えや開発など事業拡大に向けた準備のため、ノウハウ・人材の充実を必要としておりました。従いまして、本合併は、相互のニーズを補完し、相互利益の実現をはかるものであります。また、本合併は、千秋商事、芙蓉総合開発の有する商業テナントとのつながり等独自の営業基盤の活用やPM(プロパティ・マネジメント)業務に係る人材活用等のシナジー効果を通して、事業規模の拡大と収益基盤の強化を実現するものであり、当社の企業価値・株主資本価値を極大化する最善の選択と判断したものであります。

## 2. 合併する相手会社の名称、主な事業の内容、規模等

(1) 名称	千秋商事株式会社	芙蓉総合開発株式会社
(2) 主な事業の内容	不動産事業	不動産事業
(3) 売上高	3,158百万円	486百万円
(4) 当期純利益	6,456百万円	76百万円
(5) 総資産	42,552百万円	5,256百万円
(6) 純資産	18,661百万円	571百万円
(7) 従業員数	13名	2名

千秋商事については平成21年4月期、芙蓉総合開発については平成21年3月期を記載しております。

## 3. 合併の方法

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併といたします。

## 4. 合併後の会社の名称

ヒューリック株式会社(英文名:Hulic Co.,Ltd.)

## 5. 合併比率、合併により発行する株式の種類及び数、合併交付金の額

## (1) 合併比率

会社名	当社 (存続会社)	千秋商事 (消滅会社)	芙蓉総合開発 (消滅会社)
合併比率	1	231	17

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、両社が協議し合意の上、変更することがあります。

## (2) 合併により発行する株式の種類及び数

上記の合併比率に基づき、千秋商事の発行済株式総数(普通株式)102,100株(除く自己株式数)及び芙蓉総合開発の発行済株式総数(普通株式)96,000株(除く当社保有株式数)に対して、当社の普通株式をそれぞれ23,585,100株、1,632,000株を新たに発行し、割当て交付いたします。

ただし、千秋商事が保有する自己株式23,900株及び当社が保有する芙蓉総合開発の普通株式4,000株に対しては、割当て交付はございません。

なお、上記の千秋商事の普通株式数、自己株式数及び芙蓉総合開発の普通株式数並びに当社の新規発行普通株式数は、いずれも平成22年2月4日現在の数値に基づく見込値であり、千秋商事の自己株式数の変動等の理由により変動する可能性があります。

## (3) 合併交付金の額

該当事項はありません。

## 6. 合併の日程及び時期



平成22年2月4日 合併契約承認取締役会  
平成22年2月4日 合併契約締結  
平成22年3月24日(予定) 合併契約承認株主総会  
平成22年7月1日(予定) 合併期日(効力発生日)

なお、今後、組織再編手続を進める中で、組織再編の実行に支障をきたす重大な事由が生じた場合等には、当会社協議の上、日程、手続、条件等を変更する場合があります。

#### 7. 会計処理の概要

本合併に関する会計処理は、企業結合に関する会計基準(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用し、パーチェス法によります。

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

(株士の取得及び会社分割について)

##### 1. 株士の取得について

当社は、平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社(以下、「千秋オフィスサービス」)の全株を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年7月1日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結いたしました。

##### (1) 株式取得の相手企業の名称、被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなう主な理由、企業結合の法的形式、取得する議決権比率

株式取得の相手企業の名称

大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び東京建物リゾート株式会社

被取得企業の名称及び事業の内容

名称 千秋オフィスサービス

事業の内容 オフィス内装工事、オフィスのレイアウト設計・監理、オフィス家具販売、給食・清掃業務の受託、その他これに付随する事業

企業結合をおこなう主な理由

千秋オフィスサービスは、オフィス内装工事、オフィス家具販売等のオフィス関連事業、清掃・警備等の不動産管理事業といった当社グループの事業と密接に関連する事業をおこなっており、当社及び当社の子会社の営む不動産賃貸事業、不動産関連事業において相互に補完し合うことで、更なるコスト競争力強化等のシナジー効果が期待できる事業を有しております。そのため、当社は、千秋オフィスサービスを子会社化することが、事業規模の拡大と収益基盤の強化を実現するものであり、当社の企業価値・株主資本価値を増大する好個の選択と判断したものであります。

企業結合日

平成23年7月1日(予定)

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

取得する議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 19.0%

企業結合日に追加取得する議決権比率 81.0%

取得後の議決権比率 100.0%

##### (2) 被取得企業の規模等(平成22年9月期)

売上高 6,682百万円

当期純利益 95百万円

総資産 1,951百万円

純資産 1,151百万円

2. 会社分割について

当社は、平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社（以下、「千秋オフィスサービス」）の子会社化を効力発生の条件として、同社が営む事業の一部を、当社100%出資子会社であるヒューリックビルド株式会社（以下、「ヒューリックビルド」）及びヒューリック不動産管理株式会社（以下、「ヒューリック不動産管理」）に、平成23年7月1日を効力発生日として、各社の株主総会での承認が得られることを前提に、会社分割（吸収分割）の方法により承継させることを決議いたしました。

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

対象となった事業の名称及びその事業の内容	千秋オフィスサービスのオフィス内装工事及びオフィス家具販売等のオフィス関連事業等	千秋オフィスサービスの清掃・警備事業
企業結合日	平成23年7月1日（予定）	
企業結合の法的形式	千秋オフィスサービスを分割会社とし、ヒューリックビルドを承継会社とする吸収分割	千秋オフィスサービスを分割会社とし、ヒューリック不動産管理を承継会社とする吸収分割
結合後企業の名称	ヒューリックビルド	ヒューリック不動産管理

取引の目的を含む取引の概要

当社は、昭和32年3月、「日本橋興業株式会社」として設立以来、不動産事業と保険代理店事業を営んでまいりましたが、平成22年7月、保険代理店事業の会社分割をおこない、ヒューリック保険サービス株式会社を発足させました。これにより、当社自体は、不動産事業に特化した経営体制となり、他方、建築関連事業につきましてはヒューリックビルドにおいて、総合ビル管理事業につきましてはヒューリック不動産管理においてそれぞれ営む体制となり、子会社が機能別に各事業を展開することにより、機動的かつ高効率経営を実現し、お客様への更なるサービスの向上と収益の増強をめざす体制となっております。そこで、当社といたしましては、千秋オフィスサービスの子会社化後も、かかる効率的な当社グループの体制を維持すべく、本会社分割をおこなうものであります。なお、本会社分割の結果、千秋オフィスサービスは給食業務の受託事業を主事業とすることとなります。

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
ヒューリック㈱	短期社債	平成21年 11月16日	4,999,136 (4,999,136)	-	0.4	なし	平成22年 1月15日
ヒューリック㈱	短期社債	平成21年 12月16日	4,997,479 (4,997,479)	-	0.4	なし	平成22年 2月16日
ヒューリック㈱	短期社債	平成21年 12月25日	999,314 (999,314)	-	0.4	なし	平成22年 2月25日
ヒューリック㈱	短期社債	平成22年 11月30日	-	999,794 (999,794)	0.2	なし	平成23年 1月31日
ヒューリック㈱	短期社債	平成22年 12月27日	-	3,999,487 (3,999,487)	0.1	なし	平成23年 1月27日
ヒューリック㈱	第1回無担保社債	平成22年 4月26日	-	12,000,000	1.3	なし	平成27年 4月24日
仙台一番町開発特定目的会社	第1回一般担保付 特定社債	平成19年 6月29日	100,000 (100,000)	-	1.5	あり	平成22年 3月31日
仙台一番町開発特定目的会社	第2回一般担保付 特定社債	平成22年 3月26日	-	100,000	1.1	あり	平成28年 9月30日
合計	-	-	11,095,930 (11,095,930)	17,099,281 (4,999,281)	-	-	-

(注) 1. ( )内は、1年内に償還が予定されている金額であります。

2. 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(千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
4,999,281	-	-	-	12,000,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	37,760,000	32,250,000	0.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	31,516,144	80,592,000	1.7	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	1,811	2.0	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	180,523,924	170,351,000	1.6	平成24年 ~平成29年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	8,292	2.0	平成24年 ~平成28年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	249,800,068	283,203,103	-	-

(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. 長期借入金及びリース債務(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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	56,652,000	55,222,000	19,366,000	33,180,000
リース債務	1,849	1,888	1,928	1,969

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日	第2四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第3四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第4四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日
営業収益(千円)	7,572,279	7,681,968	8,394,896	9,967,290
税金等調整前四半期 純利益金額(千円)	2,783,774	2,586,787	14,245,800	4,165,668
四半期純利益金額 (千円)	1,671,320	1,565,493	13,535,100	5,209,200
1株当たり四半期純 利益金額(円)	11.47	10.75	79.23	30.49

2【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,054,454	3,552,430
営業未収入金	1,571,491	1,458,221
販売用不動産	4,584,506	5,590,580
貯蔵品	4,100	353
営業投資有価証券	-	1,458,200
前払費用	261,201	284,992
繰延税金資産	399,078	-
その他	162,677	1,793,096
貸倒引当金	8,297	7,699
流動資産合計	10,029,212	14,130,174
固定資産		
有形固定資産		
建物	74,869,481	97,072,428
減価償却累計額	33,103,138	35,714,444
建物(純額)	<sub>2</sub> 41,766,343	<sub>2</sub> 61,357,984
構築物	775,691	1,310,099
減価償却累計額	389,016	477,648
構築物(純額)	386,675	832,450
機械及び装置	188,971	566,652
減価償却累計額	70,444	172,833
機械及び装置(純額)	118,527	393,818
車両運搬具	27,885	27,885
減価償却累計額	16,872	20,747
車両運搬具(純額)	11,013	7,137
工具、器具及び備品	705,158	716,083
減価償却累計額	535,559	569,568
工具、器具及び備品(純額)	169,599	146,515
土地	<sub>2</sub> 185,472,089	<sub>2</sub> 233,003,890
建設仮勘定	6,944,984	6,538,816
有形固定資産合計	234,869,232	302,280,613
無形固定資産		
のれん	421,060	-
借地権	<sub>2</sub> 19,103,504	17,940,322
ソフトウェア	288,983	639,447
その他	433,572	27,759
無形固定資産合計	20,247,120	18,607,528

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 41,046,521	56,284,616
関係会社株式	1,346,016	6,227,677
出資金	43,180	31,590
関係会社出資金	29,625,500	23,795,500
従業員に対する長期貸付金	5,572	-
破産更生債権等	1,558	60
長期前払費用	287,353	505,634
敷金及び保証金	1,463,383	1,221,799
その他	280,383	960,106
貸倒引当金	1,558	60
投資その他の資産合計	74,097,911	89,026,925
<b>固定資産合計</b>	329,214,265	409,915,067
<b>資産合計</b>	339,243,478	424,045,241
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	37,760,000	32,250,000
関係会社短期借入金	1,150,000	1,050,000
1年内返済予定の長期借入金	2 30,396,000	2 79,972,000
短期社債	10,995,930	4,999,281
未払金	562,607	408,949
未払費用	933,673	980,336
未払法人税等	4,922,397	-
繰延税金負債	-	109,613
前受金	1,979,265	2,447,019
預り金	74,499	57,231
賞与引当金	33,200	19,700
役員賞与引当金	33,400	30,900
その他	1,329,169	23,217
流動負債合計	90,170,144	122,348,249
<b>固定負債</b>		
社債	-	12,000,000
長期借入金	2 149,649,500	2 148,771,000
繰延税金負債	10,506,548	19,580,173
退職給付引当金	262,943	103,535
長期預り保証金	26,470,591	30,621,764
固定負債合計	186,889,584	211,076,474
<b>負債合計</b>	277,059,728	333,424,723

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	3,879,151	12,326,879
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	3,519,151	11,966,879
資本剰余金合計	3,519,151	11,966,879
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	190,000	190,000
<b>その他利益剰余金</b>		
固定資産圧縮積立金	12,594,329	14,538,829
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,992,012	-
別途積立金	28,636,500	28,636,500
繰越利益剰余金	7,489,590	16,932,779
利益剰余金合計	50,902,432	60,298,109
自己株式	1	54
株主資本合計	58,300,733	84,591,813
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	3,883,015	6,028,704
評価・換算差額等合計	3,883,015	6,028,704
純資産合計	62,183,749	90,620,518
負債純資産合計	339,243,478	424,045,241

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収益	27,452,357	29,611,004
不動産売上高	678,744	-
保険事業収益	2,088,967	1,119,186
<b>営業収益合計</b>	<b>30,220,070</b>	<b>30,730,190</b>
<b>営業原価</b>		
賃貸事業原価	<sup>1</sup> 11,586,869	<sup>1</sup> 12,474,011
不動産売上原価	<sup>2</sup> 769,901	-
<b>営業原価合計</b>	<b>12,356,770</b>	<b>12,474,011</b>
<b>営業総利益</b>	<b>17,863,299</b>	<b>18,256,179</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<sup>3</sup> 4,820,858	<sup>3</sup> 4,511,669
<b>営業利益</b>	<b>13,042,440</b>	<b>13,744,509</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	7,287	2,891
有価証券利息	60,486	90,340
受取配当金	724,696	737,495
賃貸解約関係収入	127,462	407,813
その他	64,435	115,867
<b>営業外収益合計</b>	<b>984,368</b>	<b>1,354,408</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	3,718,211	3,693,210
社債利息	-	113,643
その他	206,644	177,692
<b>営業外費用合計</b>	<b>3,924,855</b>	<b>3,984,547</b>
<b>経常利益</b>	<b>10,101,953</b>	<b>11,114,370</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	<sup>4</sup> 30,771,968	<sup>4</sup> 357,378
投資有価証券売却益	633,728	688,327
貸倒引当金戻入額	-	648
負ののれん発生益	-	12,130,181
その他	-	558,000
<b>特別利益合計</b>	<b>31,405,697</b>	<b>13,734,534</b>
<b>特別損失</b>		
たな卸資産評価損	380,208	-
固定資産除却損	<sup>5</sup> 1,292,285	<sup>5</sup> 1,932,385
建替関連損失	310,664	1,001,114
投資有価証券売却損	-	502,170
投資有価証券評価損	2,820,562	160,805
減損損失	-	<sup>6</sup> 7,040,897
その他	43,587	117,410
<b>特別損失合計</b>	<b>4,847,308</b>	<b>10,754,783</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>36,660,342</b>	<b>14,094,121</b>
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>6,131,705</b>	<b>2,330,002</b>
<b>法人税等調整額</b>	<b>8,944,125</b>	<b>1,197,013</b>
<b>法人税等合計</b>	<b>15,075,830</b>	<b>3,527,015</b>
<b>当期純利益</b>	<b>21,584,512</b>	<b>10,567,105</b>



【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)		当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃貸事業原価					
1. 租税公課		1,756,904	14.2	1,854,446	14.9
2. 諸経費 (うち土地建物賃借料) (うち支払管理費)		7,225,638 (5,384,458) (1,841,180)	58.5	7,114,114 (4,707,829) (2,406,284)	57.0
3. 減価償却費		2,604,326	21.1	3,505,450	28.1
計		11,586,869	93.8	12,474,011	100.0
不動産売上原価	1				
1. 不動産仕入高		585,144	4.7	-	-
2. 経費		184,756	1.5	-	-
計		769,901	6.2	-	-
合計		12,356,770	100.0	12,474,011	100.0

(注) 1. 前事業年度において、たな卸資産評価損156,071千円を含んでおります。  
 2. 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】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	3,879,151	3,879,151
当期変動額		
合併による増加	-	8,447,728
当期変動額合計	-	8,447,728
当期末残高	3,879,151	12,326,879
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	3,519,151	3,519,151
当期変動額		
合併による増加	-	8,447,728
当期変動額合計	-	8,447,728
当期末残高	3,519,151	11,966,879
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	3,519,151	3,519,151
当期変動額		
合併による増加	-	8,447,728
当期変動額合計	-	8,447,728
当期末残高	3,519,151	11,966,879
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	190,000	190,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	190,000	190,000
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>固定資産圧縮積立金</b>		
前期末残高	-	12,594,329
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	12,629,039	1,992,012
固定資産圧縮積立金の取崩	34,709	47,512
当期変動額合計	12,594,329	1,944,499
当期末残高	12,594,329	14,538,829
<b>固定資産圧縮特別勘定積立金</b>		
前期末残高	-	1,992,012
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	1,992,012	-
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	-	1,992,012
当期変動額合計	1,992,012	1,992,012
当期末残高	1,992,012	-

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	24,036,500	28,636,500
当期変動額		
別途積立金の積立	4,600,000	-
当期変動額合計	4,600,000	-
当期末残高	28,636,500	28,636,500
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	5,969,992	7,489,590
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	12,629,039	1,992,012
固定資産圧縮積立金の取崩	34,709	47,512
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	1,992,012	-
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	-	1,992,012
別途積立金の積立	4,600,000	-
剰余金の配当	878,572	1,171,429
当期純利益	21,584,512	10,567,105
当期変動額合計	1,519,598	9,443,188
当期末残高	7,489,590	16,932,779
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	30,196,492	50,902,432
当期変動額		
剰余金の配当	878,572	1,171,429
当期純利益	21,584,512	10,567,105
当期変動額合計	20,705,940	9,395,676
当期末残高	50,902,432	60,298,109
<b>自己株式</b>		
前期末残高	-	1
当期変動額		
自己株式の取得	1	53
当期変動額合計	1	53
当期末残高	1	54
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	37,594,794	58,300,733
当期変動額		
合併による増加	-	16,895,457
剰余金の配当	878,572	1,171,429
当期純利益	21,584,512	10,567,105
自己株式の取得	1	53
当期変動額合計	20,705,939	26,291,079
当期末残高	58,300,733	84,591,813

	前事業年度 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	1,399,563	3,883,015
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,483,451	2,145,689
<b>当期変動額合計</b>	2,483,451	2,145,689
<b>当期末残高</b>	3,883,015	6,028,704
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	1,399,563	3,883,015
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,483,451	2,145,689
<b>当期変動額合計</b>	2,483,451	2,145,689
<b>当期末残高</b>	3,883,015	6,028,704
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	38,994,358	62,183,749
<b>当期変動額</b>		
合併による増加	-	16,895,457
剰余金の配当	878,572	1,171,429
<b>当期純利益</b>	21,584,512	10,567,105
自己株式の取得	1	53
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,483,451	2,145,689
<b>当期変動額合計</b>	23,189,391	28,436,769
<b>当期末残高</b>	62,183,749	90,620,518

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(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</p> <p>(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</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度末から「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号平成20年3月10日)を適用しております。 これにより、従来の方法に比べ、投資有価証券が300,800千円増加しております。</p>
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 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)</p> <p>(2) 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) (会計方針の変更) 当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。 これにより、営業利益及び経常利益は156,071千円、税引前当期純利益は536,279千円それぞれ減少しております。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>
3. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物については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</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
	(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。	(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左
4.繰延資産の処理方法	(1) 株式交付費  (2) 社債発行費 支出時に全額費用として処理して おります。	(1) 株式交付費 支出時に全額費用として処理して おります。  (2) 社債発行費 同左
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。 過去勤務債務は、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。	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 賞与引当金 同左  (3) 役員賞与引当金 同左  (4) 退職給付引当金 同左
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。	(1) ヘッジ会計の方法 同左

項目	前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
	(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毎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。	(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...同左 ヘッジ対象...同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>ただし、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>なお、この変更により損益に与える影響はありません。</p>	<p>(不動産の取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税の会計処理)</p> <p>従来、当社の不動産取得に付随して発生する登録免許税及び不動産取得税については、発生時に費用処理しておりましたが、当事業年度より取得原価に算入する方法に変更しております。この変更は、近年の不動産取得の本格化に伴い、上記付随費用の発生額の重要性が増してきたこと及び収益が長期的・安定的に実現する賃貸事業の性質上、これらの付随費用を取得原価に算入する方法がより合理的であり、費用収益対応の観点から期間損益をより適正に表示すると判断したためにおこなったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ1,273,015千円増加しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等)</p> <p>当事業年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>(販売用不動産の振替)</p> <p>当事業年度において、販売用不動産に計上していたもののうち、金額4,410,197千円を賃貸事業用として所有目的を変更したため、有形固定資産に振替えております。</p>	<p>(営業投資有価証券の科目の新設)</p> <p>平成22年度から開始する新中期経営計画において開発事業への取り組みを掲げておりますが、これに関連し今般新たに不動産事業の一環として開始する、特別目的会社等を利用した完成後売却を前提とした不動産開発事業に係る出資持分(関係会社に区分される出資持分を除く。)を処理する勘定科目として、流動資産に「営業投資有価証券」の科目を新設いたしました。</p> <p>これに伴い、投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示していた不動産開発事業に関連する特別目的会社への出資持分1,458,200千円を、流動資産の「営業投資有価証券」に振替えております。</p>



【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																										
<p>1. 投資有価証券には、貸付有価証券9,733,587千円が含まれております。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">12,745,670千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">54,087,701千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">323,923千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,157,295千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,180,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">52,771,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58,951,000千円</td> </tr> </table>	建物	12,745,670千円	土地	54,087,701千円	借地権	323,923千円	計	67,157,295千円	1年内返済予定の長期借入金	6,180,000千円	長期借入金	52,771,000千円	計	58,951,000千円	<p>1.</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">2,072,848千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,643,460千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,716,308千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,860,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,310,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,170,000千円</td> </tr> </table>	建物	2,072,848千円	土地	13,643,460千円	計	15,716,308千円	1年内返済予定の長期借入金	1,860,000千円	長期借入金	9,310,000千円	計	11,170,000千円
建物	12,745,670千円																										
土地	54,087,701千円																										
借地権	323,923千円																										
計	67,157,295千円																										
1年内返済予定の長期借入金	6,180,000千円																										
長期借入金	52,771,000千円																										
計	58,951,000千円																										
建物	2,072,848千円																										
土地	13,643,460千円																										
計	15,716,308千円																										
1年内返済予定の長期借入金	1,860,000千円																										
長期借入金	9,310,000千円																										
計	11,170,000千円																										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
<p>1. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業原価 4,970,364千円</p>	<p>1. 関係会社との取引に係るものが次の通り含まれております。</p> <p style="padding-left: 20px;">賃貸事業原価 4,620,731千円</p>
<p>2. 不動産売上原価には、棚卸資産に係る収益性の低下による簿価切下額156,071千円が含まれております。</p>	<p>2.</p>
<p>3. 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。</p> <p>なお、おおよその割合は販売費15%、一般管理費85%であります。</p> <p style="padding-left: 20px;">給料及び手当 1,523,709千円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与 308,344千円</p> <p style="padding-left: 20px;">福利厚生費 275,860千円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 33,200千円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額 33,400千円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 58,274千円</p> <p style="padding-left: 20px;">租税公課 389,228千円</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 842千円</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 418,671千円</p>	<p>3. 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。</p> <p>なお、おおよその割合は販売費15%、一般管理費85%であります。</p> <p style="padding-left: 20px;">役員報酬 232,050千円</p> <p style="padding-left: 20px;">給料及び手当 1,210,861千円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与 274,524千円</p> <p style="padding-left: 20px;">福利厚生費 241,745千円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 24,600千円</p> <p style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額 34,200千円</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 45,222千円</p> <p style="padding-left: 20px;">租税公課 435,214千円</p> <p style="padding-left: 20px;">広告宣伝費 270,936千円</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 366,856千円</p>
<p>4. 固定資産売却益の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 26,480,255千円</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 4,291,713千円</p>	<p>4. 固定資産売却益の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 357,378千円</p>
<p>5. 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 1,287,822千円</p> <p style="padding-left: 20px;">構築物 4,299千円</p> <p style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品 163千円</p>	<p>5. 固定資産除却損の内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">建物 1,927,713千円</p> <p style="padding-left: 20px;">構築物 4,154千円</p> <p style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品 479千円</p> <p style="padding-left: 20px;">その他 38千円</p>

前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)	当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)						
6. 減損損失	6. 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。 <table border="1" style="margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東京都中央区</td> <td style="text-align: center;">賃貸資産</td> <td style="text-align: center;">土地及び建物等</td> </tr> </tbody> </table> 当社は、原則として、個別の物件ごとにグルーピングをおこない、減損の検討をおこなっております。 当事業年度において、市況等の悪化により収益性の著しく低下した資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（7,040,172千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地・借地権6,516,677千円、建物等523,495千円であります。 なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。	場所	用途	種類	東京都中央区	賃貸資産	土地及び建物等
場所	用途	種類					
東京都中央区	賃貸資産	土地及び建物等					

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	-	2	-	2
合計	-	2	-	2

(注) 普通株式の自己株式の増加2株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

当事業年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	2	80	-	82
合計	2	80	-	82

(注) 普通株式の自己株式の増加80株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)				当事業年度 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次の通りであります(借主側)。				1. リース取引開始日が、平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次の通りであります(借主側)。	
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	該当事項はありません。	
建物	116,602	76,394	40,207		
構築物	9,397	6,156	3,240		
工具、器具及び備品	33,501	32,502	999		
合計	159,501	115,053	44,447		
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額	
1年内				36,302千円	
1年超				-千円	
合計				36,302千円	
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	
支払リース料				95,167千円	
減価償却費相当額				62,195千円	
支払利息相当額				28,452千円	
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法	
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左	
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法	
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。				同左	
2. オペレーティング・リース取引				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				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)				(借主側)	
未経過リース料				未経過リース料	
1年内				4,715,545千円	
1年超				19,841,973千円	
合計				24,557,519千円	
(貸主側)				(貸主側)	
未経過リース料				未経過リース料	
1年内				1,638,121千円	
1年超				7,865,864千円	
合計				9,503,986千円	
				未経過リース料	
				1年内	
				2,889,077千円	
				1年超	
				10,508,225千円	
				合計	
				13,397,302千円	
				(貸主側)	
				未経過リース料	
				1年内	
				2,638,266千円	
				1年超	
				29,941,506千円	
				合計	
				32,579,772千円	

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成22年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式11,605,968千円、関連会社株式18,417,208千円)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、記載しておりません。

( 税効果会計関係 )

前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)																																																																																
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">214,594千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,313,564千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">16,666千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">106,755千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">362,735千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">6,368千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">13,479千円</td></tr> <tr><td>建替関連損失</td><td style="text-align: right;">26,172千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">82,255千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,142,592千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">2,564,907千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,577,685千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">8,608,245千円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮特別勘定積立金</td><td style="text-align: right;">1,361,543千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,710,784千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4,582千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,685,156千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">10,107,471千円</td></tr> </table>	たな卸資産評価損	214,594千円	投資有価証券評価損	3,313,564千円	ゴルフ会員権評価損	16,666千円	退職給付引当金	106,755千円	未払事業税	362,735千円	未払事業所税	6,368千円	賞与引当金	13,479千円	建替関連損失	26,172千円	その他	82,255千円	繰延税金資産小計	4,142,592千円	評価性引当額	2,564,907千円	繰延税金資産合計	1,577,685千円	固定資産圧縮積立金	8,608,245千円	固定資産圧縮特別勘定積立金	1,361,543千円	その他有価証券評価差額金	1,710,784千円	その他	4,582千円	繰延税金負債合計	11,685,156千円	繰延税金負債の純額	10,107,471千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">210,369千円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">2,948,561千円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">22,063千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">42,035千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">6,380千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">7,998千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">2,858,310千円</td></tr> <tr><td>土地評価損</td><td style="text-align: right;">265,400千円</td></tr> <tr><td>建替関連損失</td><td style="text-align: right;">26,172千円</td></tr> <tr><td>会社分割による子会社株式</td><td style="text-align: right;">74,237千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">77,182千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,538,712千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">5,964,848千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">573,863千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>投資有価証券評価益</td><td style="text-align: right;">1,917,974千円</td></tr> <tr><td>土地評価益</td><td style="text-align: right;">5,086,089千円</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">9,937,314千円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">2,809,284千円</td></tr> <tr><td>差額負債調整勘定</td><td style="text-align: right;">475,443千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">37,544千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,263,650千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">19,689,787千円</td></tr> </table>	たな卸資産評価損	210,369千円	投資有価証券評価損	2,948,561千円	ゴルフ会員権評価損	22,063千円	退職給付引当金	42,035千円	未払事業所税	6,380千円	賞与引当金	7,998千円	減損損失	2,858,310千円	土地評価損	265,400千円	建替関連損失	26,172千円	会社分割による子会社株式	74,237千円	その他	77,182千円	繰延税金資産小計	6,538,712千円	評価性引当額	5,964,848千円	繰延税金資産合計	573,863千円	投資有価証券評価益	1,917,974千円	土地評価益	5,086,089千円	固定資産圧縮積立金	9,937,314千円	その他有価証券評価差額金	2,809,284千円	差額負債調整勘定	475,443千円	その他	37,544千円	繰延税金負債合計	20,263,650千円	繰延税金負債の純額	19,689,787千円
たな卸資産評価損	214,594千円																																																																																
投資有価証券評価損	3,313,564千円																																																																																
ゴルフ会員権評価損	16,666千円																																																																																
退職給付引当金	106,755千円																																																																																
未払事業税	362,735千円																																																																																
未払事業所税	6,368千円																																																																																
賞与引当金	13,479千円																																																																																
建替関連損失	26,172千円																																																																																
その他	82,255千円																																																																																
繰延税金資産小計	4,142,592千円																																																																																
評価性引当額	2,564,907千円																																																																																
繰延税金資産合計	1,577,685千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	8,608,245千円																																																																																
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,361,543千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	1,710,784千円																																																																																
その他	4,582千円																																																																																
繰延税金負債合計	11,685,156千円																																																																																
繰延税金負債の純額	10,107,471千円																																																																																
たな卸資産評価損	210,369千円																																																																																
投資有価証券評価損	2,948,561千円																																																																																
ゴルフ会員権評価損	22,063千円																																																																																
退職給付引当金	42,035千円																																																																																
未払事業所税	6,380千円																																																																																
賞与引当金	7,998千円																																																																																
減損損失	2,858,310千円																																																																																
土地評価損	265,400千円																																																																																
建替関連損失	26,172千円																																																																																
会社分割による子会社株式	74,237千円																																																																																
その他	77,182千円																																																																																
繰延税金資産小計	6,538,712千円																																																																																
評価性引当額	5,964,848千円																																																																																
繰延税金資産合計	573,863千円																																																																																
投資有価証券評価益	1,917,974千円																																																																																
土地評価益	5,086,089千円																																																																																
固定資産圧縮積立金	9,937,314千円																																																																																
その他有価証券評価差額金	2,809,284千円																																																																																
差額負債調整勘定	475,443千円																																																																																
その他	37,544千円																																																																																
繰延税金負債合計	20,263,650千円																																																																																
繰延税金負債の純額	19,689,787千円																																																																																
<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.4%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.1%</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">19.8%</td></tr> <tr><td>負ののれん発生益</td><td style="text-align: right;">34.9%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.5%</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15.6%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">25.0%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5%	住民税均等割等	0.1%	評価性引当額	19.8%	負ののれん発生益	34.9%	その他	0.5%	小計	15.6%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.0%																																																												
法定実効税率	40.6%																																																																																
(調整)																																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%																																																																																
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5%																																																																																
住民税均等割等	0.1%																																																																																
評価性引当額	19.8%																																																																																
負ののれん発生益	34.9%																																																																																
その他	0.5%																																																																																
小計	15.6%																																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.0%																																																																																

(企業結合等関係)

前事業年度(自平成21年1月1日 至平成21年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)

共通支配下の取引等

当社は、平成22年4月28日に、当社の保険代理店事業部門を当社100%出資子会社(ヒューリック保険サービス株式会社)(以下、「ヒューリック保険サービス」)に吸収分割する吸収分割契約を締結し、当該分割を平成22年7月1日に実行いたしました。

1. 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社の保険代理店事業

(2) 企業結合日

平成22年7月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、当社100%出資子会社であるヒューリック保険サービスを承継会社とする吸収分割

(4) 結合後企業の名称

ヒューリック保険サービス

(5) 取引の目的を含む取引の概要

当社は設立以来、不動産事業と保険代理店事業を二本柱に事業を営んでまいりましたが、不動産事業が人材のプロフェッショナル化を進め業容を拡大するなかで、保険代理店事業との事業分野の違いに起因する経営判断尺度や経営資源配分の考え方の違いがより鮮明に認識されるようになってまいりました。また、ますます進展する少子高齢化等の環境変化は、特に保険事業に対する影響が大きく、事業の特性を重視した経営をおこなうためには、保険部門は独自の経営資源を持って、より機動的な経営の意思決定をすることが必要と判断し、今般、会社分割をすることにいたしました。保険部門は経営の自由度を増すことによって、高効率経営を実現し、お客様へのさらなるサービス向上と収益増強をめざしてまいります。これにより、当社単体は、不動産事業に特化した経営体制をとることになります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

(1) 吸収分割承継会社が承継した資産・負債及び当社が取得した子会社株式の取得原価

流動資産	1,378,959千円
固定資産	485,550千円
資産合計	1,864,509千円
流動負債	1,186,015千円
固定負債	178,494千円
負債合計	1,364,509千円
子会社株式の取得原価	427,102千円

(2) 交付された株式数

ヒューリック保険サービスは、当社に普通株式10,000株を割当てております。

(3) 交付された株式の内容の算定根拠

吸収分割承継会社は当社の100%出資子会社であり、発行する株式の全てが当社に割当て交付されることから、当社と吸収分割承継会社との協議のうえ、割当て株式数を決定いたしました。

取得による企業結合

当社、千秋商事株式会社（以下、「千秋商事」）及び芙蓉総合開発株式会社（以下、「芙蓉総合開発」）は、平成22年2月4日に、当社を存続会社とし千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併をおこなう合併契約を締結し、平成22年7月1日に合併いたしました。

1. 被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなった主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称、取得した議決権比率及び取得企業を決定するに至った主な根拠

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	千秋商事	芙蓉総合開発
事業の内容	不動産事業	不動産事業

(2) 企業結合をおこなった主な理由

当社の成長戦略の柱と位置付けております不動産賃貸事業の強化をはかるため。

(3) 企業結合日

平成22年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併

(5) 結合後企業の名称

ヒューリック株式会社

(6) 取得した議決権比率

千秋商事

100%

芙蓉総合開発

合併直前に所有していた議決権比率 4.0%

企業結合日に追加取得した議決権比率 96.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

対価の種類が株式であるため、当該株式を交付した当社を取得企業と決定いたしました。

2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成22年7月1日から平成22年12月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

(1) 千秋商事

取得の対価

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 15,802,017千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 39,480千円

取得原価 15,841,497千円

(2) 芙蓉総合開発

取得の対価

合併直前に保有していた芙蓉総合開発の企業結合日における簿価 1,869千円

企業結合日に交付した当社の普通株式の時価 1,093,440千円

取得に直接要した費用

アドバイザー費用等 3,200千円

取得原価 1,098,510千円



4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

会社名称	当社	千秋商事	芙蓉総合開発
交換比率 (普通株式)	1	231	17

(2) 株式交換比率の算定方法

当社は株式会社KPMG FASを、千秋商事はエスエヌコーポレートアドバイザー株式会社を、芙蓉総合開発は長谷川公認会計士事務所を本合併における交換比率算定のための第三者評価機関としてそれぞれ任命して交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考にし、当社の市場株価を踏まえつつ、当事者間で交換比率について検討・交渉をおこない、算定いたしました。

(3) 交付した株式数

被取得企業の名称	千秋商事	芙蓉総合開発	計
交付した株式数	23,585,100株	1,632,000株	25,217,100株

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

12,130,181千円

(2) 発生原因

企業結合時の消滅会社の時価純資産が取得原価を上回ったためであります。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

	千秋商事	芙蓉総合開発
流動資産	4,949,200千円	265,374千円
固定資産	47,119,116千円	7,051,295千円
資産合計	52,068,316千円	7,316,670千円
流動負債	1,869,037千円	969,459千円
固定負債	23,099,837千円	4,376,462千円
負債合計	24,968,875千円	5,345,922千円

( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額 424.66円	1株当たり純資産額 527.95円
1株当たり当期純利益金額 147.40円	1株当たり当期純利益金額 66.40円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 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。

	前事業年度 (自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
当期純利益(千円)	21,584,512	10,567,105
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	21,584,512	10,567,105
期中平均株式数(千株)	146,428	159,140
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	新株予約権1種類(新株予約権の数13,810個) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,381,000株	新株予約権1種類(新株予約権の数13,400個) 潜在株式の種類及び数 普通株式 1,340,000株

(重要な後発事象)

前事業年度(自平成21年1月1日至平成21年12月31日)

(重要な会社分割及び重要な合併について)

当社は平成20年11月に東証一部への上場を果たし、不動産事業と保険代理店事業の二本を柱に企業価値向上に努めてまいりましたが、その後の経済状況の悪化・不動産市況の低迷など事業環境変化を踏まえ、平成22年度を初年度とする中期経営計画を策定いたしました。計画の骨子は、潜在力のある中核事業である不動産賃貸事業を一層強化することにより、市況変動の影響を抑えつつ利益成長をはかり、企業価値向上を目指すものであります。この戦略に沿った施策として、今般、以下の2つの企業組織再編をおこなうことといたしました。

1. 重要な会社分割について

当社は、平成22年2月4日開催の取締役会決議において、簡易分割により、当社の保険代理店事業部門を当社100%出資子会社(ヒューリック保険サービス株式会社)(以下、「ヒューリック保険サービス」)に、吸収分割(以下、「本分割」)する方針を決定いたしました。

(1) 分割の目的

当社は設立以来、不動産事業と保険代理店事業を二本柱に事業を営んでまいりましたが、不動産事業が人材のプロフェッショナル化を進め業容を拡大するなかで、保険代理店事業との事業分野の違いに起因する経営判断尺度や経営資源配分の考え方の違いがより鮮明に認識されるようになってまいりました。また、ますます進展する少子高齢化等の環境変化は、特に保険事業に対する影響が大きく、事業の特性を重視した経営をおこなうためには、保険部門は独自の経営資源を持って、より機動的な経営の意思決定をすることが必要と判断し、今般、会社分割をすることにいたしました。保険部門は経営の自由度を増すことによって、高効率経営を実現し、お客様へのさらなるサービス向上と収益増強をめざしてまいります。これにより、当社単体は、不動産事業に特化した経営体制をとることになります。

(2) 本分割の対象となる保険代理店事業の営業収益は、2,088百万円(平成21年12月期)であります。

(3) 本分割は、平成22年3月1日にヒューリック保険サービスを設立し、同社が保険代理業に必要な登録を完了した上で、当社を分割会社とし、ヒューリック保険サービスを承継会社とする吸収分割といたします。

(4) ヒューリック保険サービスの概要は以下の通りであります。

商号 ヒューリック保険サービス株式会社  
 事業内容 保険代理店事業  
 設立年月日 平成22年3月1日  
 本店所在地 東京都台東区鳥越一丁目8番2号  
 代表者の役職氏名 代表取締役社長 卯之木 純

資本金 200百万円  
 発行済株式総数 4,000株  
 従業員数 0名

直前事業年度の財政状態及び経営成績  
 平成22年3月1日設立のため確定した事業年度はございません。  
 設立時点におけるものであります。

(5) 本分割に係る日程は、以下の通りであります。

平成22年2月4日 会社分割方針承認取締役会  
 平成22年4月6日(予定) 分割契約承認取締役会  
 平成22年4月6日(予定) 分割契約締結  
 平成22年5月11日(予定) 分割契約承認株主総会(分割承継会社)  
 平成22年7月1日(予定) 分割期日(効力発生日)

2. 重要な合併について

当社は、平成22年2月4日開催の取締役会決議において、平成22年3月24日開催予定の定時株主総会で承認を得られることを前提に、当社を存続会社とし千秋商事株式会社(以下、「千秋商事」)及び芙蓉総合開発株式会社(以下、「芙蓉総合開発」)を消滅会社とする吸収合併をおこなうことを決定し、同日付で合併契約を締結いたしました。

(1) 合併の目的

米国に端を発する国際的な金融・資本市場の混乱、米国経済の構造変化等を背景に我が国の景気低迷は長引き、いわゆるL字型の推移をたどるものと予想されます。また、かかる経済全般の状況のもと、不動産事業を取り巻く環境も、悪化の速度は緩やかになる傾向を示しつつも、依然、回復・改善には時間を必要とするものと予想されます。

このような環境変化の下で、当社は不動産賃貸事業の強化を成長戦略の柱と位置付けており、賃貸用物件の建替えを進め、賃貸可能面積の持続的拡大をはかることを軸に賃貸事業ポートフォリオの拡充をめざしてまいります。良質な賃貸物件を有し、財務内容強固な千秋商事と芙蓉総合開発との合併はこの戦略に合致するものであり、安定したポートフォリオを更に拡大させることにより、将来に向けた収益力を一層強固なものにするものであります。一

方、千秋商事及び芙蓉総合開発においては今後の賃貸用物件の建替えや開発など事業拡大に向けた準備のため、ノウハウ・人材の充実を必要としておりました。従いまして、本合併は、相互のニーズを補完し、相互利益の実現をはかるものであります。また、本合併は、千秋商事、芙蓉総合開発の有する商業テナントとのつながり等独自の営業基盤の活用やPM（プロパティ・マネジメント）業務に係る人材活用等のシナジー効果を通して、事業規模の拡大と収益基盤の強化を実現するものであり、当社の企業価値・株主資本価値を極大化する最善の選択と判断したものであります。

(2) 合併する相手会社の名称、主な事業の内容、規模等

名称	千秋商事株式会社	芙蓉総合開発株式会社
主な事業の内容	不動産事業	不動産事業
売上高	3,158百万円	486百万円
当期純利益	6,456百万円	76百万円
総資産	42,552百万円	5,256百万円
純資産	18,661百万円	571百万円
従業員数	13名	2名

千秋商事については平成21年4月期、芙蓉総合開発については平成21年3月期を記載しております。

(3) 合併の方法

当社を存続会社とし、千秋商事及び芙蓉総合開発を消滅会社とする吸収合併といたします。

(4) 合併後の会社の名称

ヒューリック株式会社（英文名：Hulic Co., Ltd.）

(5) 合併比率、合併により発行する株式の種類及び数、合併交付金の額

合併比率

a会社名	当社 （存続会社）	千秋商事 （消滅会社）	芙蓉総合開発 （消滅会社）
b合併比率	1	231	17

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、両社が協議し合意の上、変更することがあります。

合併により発行する株式の種類及び数

上記の合併比率に基づき、千秋商事の発行済株式総数（普通株式）102,100株（除く自己株式数）及び芙蓉総合開発の発行済株式総数（普通株式）96,000株（除く当社保有株式数）に対して、当社の普通株式をそれぞれ23,585,100株、1,632,000株を新たに発行し、割当て交付いたします。

ただし、千秋商事が保有する自己株式23,900株及び当社が保有する芙蓉総合開発の普通株式4,000株に対しては、割当て交付はございません。

なお、上記の千秋商事の普通株式数、自己株式数及び芙蓉総合開発の普通株式数並びに当社の新規発行普通株式数は、いずれも平成22年2月4日現在の数値に基づく見込値であり、千秋商事の自己株式数の変動等の理由により変動する可能性があります。

合併交付金の額

該当事項はありません。

(6) 合併の日程及び時期

平成22年2月4日 合併契約承認取締役会

平成22年2月4日 合併契約締結

平成22年3月24日（予定） 合併契約承認株主総会

平成22年7月1日（予定） 合併期日（効力発生日）

なお、今後、組織再編手続を進める中で、組織再編の実行に支障をきたす重大な事由が生じた場合等には、当会社協議の上、日程、手続、条件等を変更する場合があります。

(7) 会計処理の概要

本合併に関する会計処理は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用し、パーチェス法によります。

当事業年度（自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）

（株式の取得について）

当社は、平成23年 2月 4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社（以下、「千秋オフィスサービス」）の全株式を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年 7月 1日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結いたしました。

1．株式取得の相手企業の名称、被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合をおこなう主な理由、企業結合日の法的形式、取得する議決権比率

(1) 株式取得の相手企業の名称

大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び東京建物リゾート株式会社

(2) 被取得企業の名称及び事業の内容

名称 千秋オフィスサービス

事業の内容 オフィス内装工事、オフィスのレイアウト設計・監理、オフィス家具販売、給食・清掃業務の受託、その他これに付随する事業

(3) 企業結合をおこなう主な理由

千秋オフィスサービスは、オフィス内装工事、オフィス家具販売等のオフィス関連事業、清掃・警備等の不動産管理事業といった当社グループの事業と密接に関連する事業をおこなっており、当社及び当社の子会社の営む不動産賃貸事業、不動産関連事業において相互に補完し合うことで、更なるコスト競争力強化等のシナジー効果が期待できる事業を有しております。そのため、当社は、千秋オフィスサービスを子会社化することが、事業規模の拡大と収益基盤の強化を実現するものであり、当社の企業価値・株主資本価値を増大する好個の選択と判断したものであります。

(4) 企業結合日

平成23年 7月 1日（予定）

(5) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(6) 取得する議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 19.0%

企業結合日に追加取得する議決権比率 81.0%

取得後の議決権比率 100.0%

2．被取得企業の規模等（平成22年 9月期）

(1) 売上高 6,682百万円

(2) 当期純利益 95百万円

(3) 総資産 1,951百万円

(4) 純資産 1,151百万円

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	芙蓉総合リース(株)	4,208,200	11,097,023
		東日本建設業保証(株)	200,000	3,513,270
		(株)鶴屋百貨店	38,000	3,496,000
		N K S Jホールディングス(株)	4,504,500	2,641,123
		沖電気工業(株) A種優先株式	2,500	2,500,000
		東京海上ホールディングス(株)	876,000	2,138,692
		シチズンホールディングス(株)	3,718,694	2,055,917
		大日本印刷(株)	1,801,817	1,978,485
		東京建物(株)	4,507,411	1,632,313
		安田不動産(株)	150,000	1,052,122
		東武鉄道(株)	2,040,000	929,362
		みずほインベスターズ証券(株)	9,591,318	823,510
		テルモ(株)	169,325	780,386
		みずほ信託銀行(株)	9,500,000	773,585
		(株)クレハ	1,206,000	592,435
		(株)大気社	400,029	578,365
		帝国ピストンリング(株)	673,196	541,283
		オカモト(株)	1,517,000	523,440
		安田倉庫(株)	963,400	463,347
		丸国証券(株)	1,368,000	422,232
		帝国繊維(株)	795,000	417,605
		(株)ニチビ	177,900	382,726
		みずほキャピタル(株)	2,485	358,457
		日本精工(株)	476,000	352,739
		ヤマトホールディングス(株)	300,000	342,672
		住友商事(株)	290,000	338,705
		新日本製鐵(株)	965,000	283,430
		(株)日清製粉グル-プ本社	230,500	241,619
(株)南日本銀行	1,216,994	233,078		
千秋オフィスサービス(株)	7,600	203,452		
松井建設(株)	605,000	197,865		

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	ホシデン(株)	200,000	190,210
		太平洋セメント(株)	1,689,000	188,120
		(株)みちのく銀行	1,150,000	182,079
		沖電気工業(株)	2,448,684	174,101
		(株)テーオーシー	500,500	174,008
		リケンテクノス(株)	667,370	173,195
		芙蓉観光(株)	30,000	148,873
		その他(48銘柄)	5,063,483	1,292,352
		計	64,250,906	44,408,193

【債券】

		銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他 有価証券	大成建設(株)第1回取得条項付無担保 転換社債型新株予約権付社債	2,000,000	2,300,800
		計	2,000,000	2,300,800

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
営業投資有 価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) ソクラテス特定目的会社	14,582	1,458,200
		小計	14,582	1,458,200
投資有価証券	その他 有価証券	(貸付債権信託受益権) S C G 19特定目的会社	-	5,000,000
		(匿名組合出資) アトラスインベストメント合同会社	-	2,967,938
		(匿名組合出資) コマ・シャルインベストメント 合同会社	-	542,028
		(匿名組合出資) サピロス・キャピタル(有)	-	360,510
		(投資事業有限責任組合出資) みずほキャピタル第3号 投資事業有限責任組合	6	213,356
		(匿名組合出資) 合同会社S B F - 2	-	173,075
		(匿名組合出資) (株)みのり	-	165,853
		(匿名組合出資) コトーネ・キャピタル(有)	-	152,859
		小計	6	9,575,622
		計	14,588	11,033,822

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高(千円)
有形固定資産							
建物	74,869,481	25,242,560	3,039,613 (511,172)	97,072,428	35,714,444	3,287,790	61,357,984
構築物	775,691	579,438	45,030 (1,305)	1,310,099	477,648	128,202	832,450
機械及び装置	188,971	385,894	8,214 (8,214)	566,652	172,833	102,389	393,818
車両運搬具	27,885	-	-	27,885	20,747	3,875	7,137
工具、器具及び備品	705,158	78,658	67,734 (2,803)	716,083	569,568	64,903	146,515
土地	185,472,089	54,393,414	6,861,613 (5,005,071)	233,003,890	-	-	233,003,890
建設仮勘定	6,944,984	16,326,755	16,732,923	6,538,816	-	-	6,538,816
有形固定資産計	268,984,263	97,006,721	26,755,129 (5,528,566)	339,235,855	36,955,242	3,587,161	302,280,613
無形固定資産							
のれん	1,015,923	-	1,015,923 (725)	-	-	85,037	-
借地権	19,112,656	356,870	1,511,606 (1,511,606)	17,957,921	17,599	8,447	17,940,322
ソフトウエア	786,856	540,160	155,470	1,171,546	532,099	189,696	639,447
その他	433,631	151,772	556,292	29,112	1,352	1,293	27,759
無形固定資産計	21,349,068	1,048,804	3,239,293 (1,512,331)	19,158,580	551,051	284,476	18,607,528
長期前払費用	288,240	249,000	30,050	507,190	1,556	669	505,634

(注) 1. 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次の通りであります。

建物(増加)・・・ヒューリック神戸ビル、ヒューリック蛸殻町ビル、ヒューリック難波ビル等の購入、  
虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麴町ビル、ヒューリック両国ビル、ヒュー  
リック荏原、ヒューリックコート元代々木、ヒューリックレジデンス茗荷谷及び  
ヒューリックレジデンス草加等の竣工ほか。

土地(増加)・・・ヒューリック難波ビル、ヒューリック神戸ビル、第一田村町ビル、自由が丘富士ビ  
ル、ヒューリック蛸殻町ビル、住友生命調布ビル及びスターホテル横浜等の購入。

建設仮勘定(増加)・・・数寄屋橋富士ビル、虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麴町ビル、ヒューリッ  
ク荏原、ヒューリック両国ビル、ヒューリックレジデンス茗荷谷、ヒューリックコ  
ート元代々木及び雪ヶ谷家庭寮等の建替工事に伴う工事費支払ほか。

建物(減少)・・・大伝馬町ビル、第二大伝馬町ビル、荻窪富士ビル及び雷門Fビル等の除却。

土地(減少)・・・千里山家庭寮の売却。

建設仮勘定(減少)・・・虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック麴町ビル、ヒューリック両国ビル、ヒュー  
リック荏原、ヒューリックコート元代々木及びヒューリックレジデンス茗荷谷等の  
竣工。

のれん(減少)・・・吸収分割によるヒューリック保険サービス株式会社への承継。

2. 当期増加額には、千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社との合併による増加額が次の通り含まれてお  
ります。

建物4,966,820千円、構築物132,083千円、機械及び装置24,557千円、工具、器具及び備品32,593千円、土地  
39,130,274千円、借地権356,870千円、その他無形固定資産58千円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4. 有形固定資産の当期償却額には、租税特別措置法による特別償却額15,754千円(税法限度内の金額)を含ん  
でおります。



【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	9,855	7,759	-	9,855	7,759
賞与引当金	33,200	24,600	33,200	4,900	19,700
役員賞与引当金	33,400	34,200	33,400	3,300	30,900

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、吸収分割によるヒューリック保険サービス株式会社への承継額(1,448千円)及び洗替による戻入額であります。

2. 賞与引当金及び役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、吸収分割によるヒューリック保険サービス株式会社への承継額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

(イ) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	172
預金	
普通預金	3,552,257
合計	3,552,430

(ロ) 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
エヌケー・インベストメント合同会社	1,148,291
都市再開発インベストメント合同会社	258,965
仙台一番町開発特定目的会社	19,425
コマーシャルインベストメント合同会社	17,332
東京労働局	11,903
その他	2,302
合計	1,458,221

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
1,571,491	4,999,702	5,112,972	1,458,221	77.80	110

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

(ハ) 販売用不動産

地域別	摘要	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
関東地区	土地	5,266.65	3,239,812
	建物等	1,848.73	2,350,768
合計		7,115.38	5,590,580

(注) 1. 上記土地には借地権が含まれております。

2. 共同事業物件における当社持分相当の面積及び金額を含んでおります。

(ニ) 貯蔵品

品目	金額(千円)
収入印紙	233
郵便切手等	109
贈答用商品券	6
Suica等	4
合計	353

固定資産

(イ) 関係会社出資金

銘柄	金額(千円)
駿河台開発特定目的会社	10,000,000
エヌケー・インベストメント合同会社	8,597,500
都市再開発インベストメント合同会社	4,538,000
仙台一番町開発特定目的会社	640,000
エヌケー・キャピタル(有)	20,000
合計	23,795,500

流動負債

(イ) 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	26,450,000
みずほ信託銀行(株)	3,000,000
(株)七十七銀行	2,000,000
千秋オフィスサービス(株)	800,000
合計	32,250,000

(ロ) 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
みずほ信託銀行(株)	26,800,000
(株)みずほ銀行	9,486,000
明治安田生命(相)	8,624,000
住友信託銀行(株)	3,200,000
東京海上日動火災保険(株)	2,915,000
その他	28,947,000
合計	79,972,000

固定負債

(イ) 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	35,476,000
日本抵当証券(株)	19,310,000
(株)三井住友銀行	14,350,000
中央三井信託銀行(株)	9,200,000
農林中央金庫	8,050,000
その他	62,385,000
合計	148,771,000

## (ロ) 長期預り保証金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	19,013,676
(株)みずほコーポレート銀行	1,971,947
ギャップジャパン(株)	558,000
(株)ワールド	515,146
日本土地建物(株)	483,288
その他	8,079,706
合計	30,621,764

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日、12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(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 (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  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="http://www.hulic.co.jp">http://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日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主のうち、1単元(100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。

(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70期）（自 平成21年1月1日 至 平成21年12月31日）平成22年3月17日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年3月17日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第71期第1四半期）（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日）平成22年5月13日関東財務局長に提出

（第71期第2四半期）（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月10日関東財務局長に提出

（第71期第3四半期）（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日）平成22年11月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成22年3月31日関東財務局長に提出

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

平成22年7月1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（代表取締役の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年8月31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12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年1月21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12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成23年2月4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15号（吸収分割）の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 発行登録書（社債）及びその添付書類

平成22年2月25日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

平成22年3月17日関東財務局長に提出

平成22年3月26日関東財務局長に提出

平成22年3月31日関東財務局長に提出

平成22年4月28日関東財務局長に提出

平成22年5月13日関東財務局長に提出

平成22年7月1日関東財務局長に提出

平成22年8月10日関東財務局長に提出

平成22年8月31日関東財務局長に提出

平成22年11月12日関東財務局長に提出

平成23年1月21日関東財務局長に提出

平成23年2月4日関東財務局長に提出

(7) 発行登録追補書類（社債）及びその添付書類

平成22年4月20日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年3月17日

ヒューリック株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人  
指定有限責任社員 公認会計士 菅原 和 信 印  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 茂 木 哲 也 印  
業務執行社員

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成21年1月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社及び連結子会社の平成21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。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年2月4日開催の取締役会決議において、平成22年3月24日開催予定の定時株主総会で承認を得られることを前提に、会社を存続会社とし千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社を消滅会社とする吸収合併をおこなうことを決定し、同日付で合併契約を締結した。

### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ヒューリック株式会社の平成21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、ヒューリック株式会社が平成21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。

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. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年3月16日

ヒューリック株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人  
指定有限責任社員 公認会計士 菅原 和 信 印  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 茂 木 哲 也 印  
業務執行社員

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成22年1月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社及び連結子会社の平成22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。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社の全株式を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年7月1日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結した。

### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ヒューリック株式会社の平成22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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、ヒューリック株式会社が平成22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。

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. 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年3月17日

ヒューリック株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 菅原 和 信 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 茂木 哲也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの第70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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の平成21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。

### 追記情報

#### 1. 重要な会社分割について

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年2月4日開催の取締役会決議において、簡易分割により、会社の保険代理店事業部門を会社100%出資子会社（ヒューリック保険サービス株式会社）に吸収分割する方針を決定した。

#### 2. 重要な合併について

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年2月4日開催の取締役会決議において、平成22年3月24日開催予定の定時株主総会で承認を得られることを前提に、会社を存続会社とし千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社を消滅会社とする吸収合併をおこなうことを決定し、同日付で合併契約を締結した。

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. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成23年3月16日

ヒューリック株式会社  
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 菅原 和 信 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 茂木 哲也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヒューリック株式会社の平成22年1月1日から平成22年12月31日までの第71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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ヒューリック株式会社の平成22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。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成23年2月4日開催の取締役会において、千秋オフィスサービス株式会社の全株式を取得することにより子会社化することを決議し、同日付で平成23年7月1日を効力発生日とする株式譲渡契約を締結した。

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. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。