

【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21年3月30日
【事業年度】	第69期（自平成20年1月1日至平成20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】	専務執行役員 最高財務責任者 谷 充史
【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】	専務執行役員 最高財務責任者 谷 充史
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第65期	第66期	第67期	第68期	第69期
決算年月		平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
営業収益	(千円)	-	-	26,787,998	29,727,322	31,221,616
経常利益	(千円)	-	-	11,005,454	10,630,404	10,934,556
当期純利益	(千円)	-	-	5,230,521	4,639,576	5,917,878
純資産額	(千円)	-	-	50,265,834	51,452,798	46,477,166
総資産額	(千円)	-	-	297,506,165	352,523,521	372,965,370
1株当たり純資産額	(円)	-	-	35,594.33	36,590.42	306.12
1株当たり当期純利益金額	(円)	-	-	3,861.92	3,419.07	43.16
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
自己資本利益率	(%)	-	-	10.9	9.4	12.5
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	9.4
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
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
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
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
従業員数	(人)	-	-	280	290	311
(外、平均臨時雇用者数)		(-)	(-)	(32)	(32)	(51)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、第67期より連結財務諸表を作成しております。

3. 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。

4. 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。

5. 旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、第67期の連結財務諸表並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第68期以降の連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

6. 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		第65期	第66期	第67期	第68期	第69期
決算年月		平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
営業収益	(千円)	25,631,076	26,464,881	25,610,485	29,279,527	30,669,236
経常利益	(千円)	9,590,216	9,887,324	10,120,778	10,273,562	10,289,259
当期純利益	(千円)	2,203,978	6,526,385	3,881,331	4,380,255	5,485,630
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	1,456,816	503,033	-	-	-
資本金	(千円)	1,576,000	1,576,000	1,670,151	1,670,151	3,879,151
発行済株式総数	(千株)	1,360	1,360	1,364	1,364	146,428
純資産額	(千円)	25,060,947	45,320,092	42,465,296	43,414,333	38,994,358
総資産額	(千円)	266,851,142	282,508,200	273,986,022	308,241,955	329,688,662
1株当たり純資産額	(円)	18,427.16	33,323.59	31,126.36	31,821.99	266.30
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	75.00 (-)	100.00 (-)	200.00 (-)	300.00 (-)	6.00 (-)
1株当たり当期純利益金額	(円)	1,620.57	4,798.81	2,853.67	3,210.65	39.79
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	(%)	9.4	16.0	15.5	14.0	11.8
自己資本利益率	(%)	10.1	18.5	8.8	10.2	13.3
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	10.3
配当性向	(%)	4.6	2.0	7.0	9.3	15.0
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	193 (22)	206 (21)	226 (30)	221 (28)	239 (45)

(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65期から第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期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

4. 第65期から第68期まで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。

5. 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。

6. 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。

7. 持分法を適用した場合の投資利益については、第67期より連結財務諸表を作成しているため、同期より記載しておりません。

8. 旧証券取引法第193条の2の規定に基づき、第67期の財務諸表並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第68期以降の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第65期及び第66期の財務諸表については、監査を受けておりません。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

9. 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20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・独身寮を中心に114件となっております。

また、保険事業においては、昭和40年に銀行の保険代理店が廃止されたことをうけ、同銀行の全国営業店149ヶ店の保険代理店業務を当社が継承いたしました。以来、この基盤をもとに、取扱商品の拡大などにより、着実に業務展開の拡大をはかってまいりました。

当社はこのような歴史を背景に、不動産事業と保険事業を二本柱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)（現福岡富士ビルディング(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	福岡富士ビル竣工
昭和35年6月	阪都不動産管理(株)設立（現連結子会社）
昭和35年10月	大阪富士ビル竣工
昭和36年11月	新虎ノ門ビル竣工
昭和40年3月	本社を日本橋富士ビルへ移転
昭和40年9月	関西営業所（現関西支社）を設置
昭和40年10月	名古屋事務所（現名古屋営業所）を設置
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
	新橋富士ビル竣工
	新宿富士ビル竣工
昭和41年8月	札幌富士ビル竣工
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	青山富士ビル竣工
昭和54年10月	兜町富士ビル竣工
昭和57年4月	関西支社を大阪富士ビルへ移転
平成2年7月	三田富士ビル竣工
平成2年11月	難波富士ビル竣工
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	兜町富士ビル等9ビル（区分所有部分の取得を含む）及び松原家庭寮等42の社宅・独身寮を取得
平成12年11月	小舟町Fビル等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)（現ヒューリック不動産サービス(株)）設立（現連結子会社）
平成14年4月	ジェー・エム・シー・クレジット(株)保険部門を継承し銀行窓販バックオフィス業務開始
	富士銀行生活協同組合共済事業を継承し集金代行業務開始
平成15年1月	千秋商事(株)医療保険部門を継承し医療保険を強化
平成16年11月	エヌケー・エステート特定目的会社設立（現連結子会社）
平成17年3月	ローズウッド・ハイツ門前仲町竣工
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9月	アリア松原竣工

年月	事項
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19年9月	ヒューリックレジデンス参宮橋竣工
平成19年12月	大伝馬町ビル取得
平成20年11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場

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社及び持分法適用関連会社7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 (I) 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。特にオフィス・店舗用賃貸物件のうち最寄り駅から徒歩5分（400m）以内の物件が8割以上を占めるという経営基盤に支えられて効率的・安定的な賃貸収入を得るというビジネスモデルが当社グループの収益構造のベースと考えられます。不動産賃貸業務については、当社、連結子会社の福岡富士ビルディング(株)他4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4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、積極的な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、前年度から着工している八王子Fビル、数寄屋橋富士ビル、仙台ファーストタワー（商業棟・アトリウム）に加え、新たに本所富士ビル、荏原富士ビル、新虎ノ門ビル、麹町富士ビル、代々木家庭寮、草加家庭寮の建替に着手しております。

また、PPP事業（官民連携）にも取り組んでおり、奈良県が実施した「養徳学舎整備事業」では当社が代表企業となるグループのプランが採用され、プラン通りに事業に着手しております。

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)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

当社の連結子会社阪都不動産管理(株)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

損害保険会社20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・終身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。

当社の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。

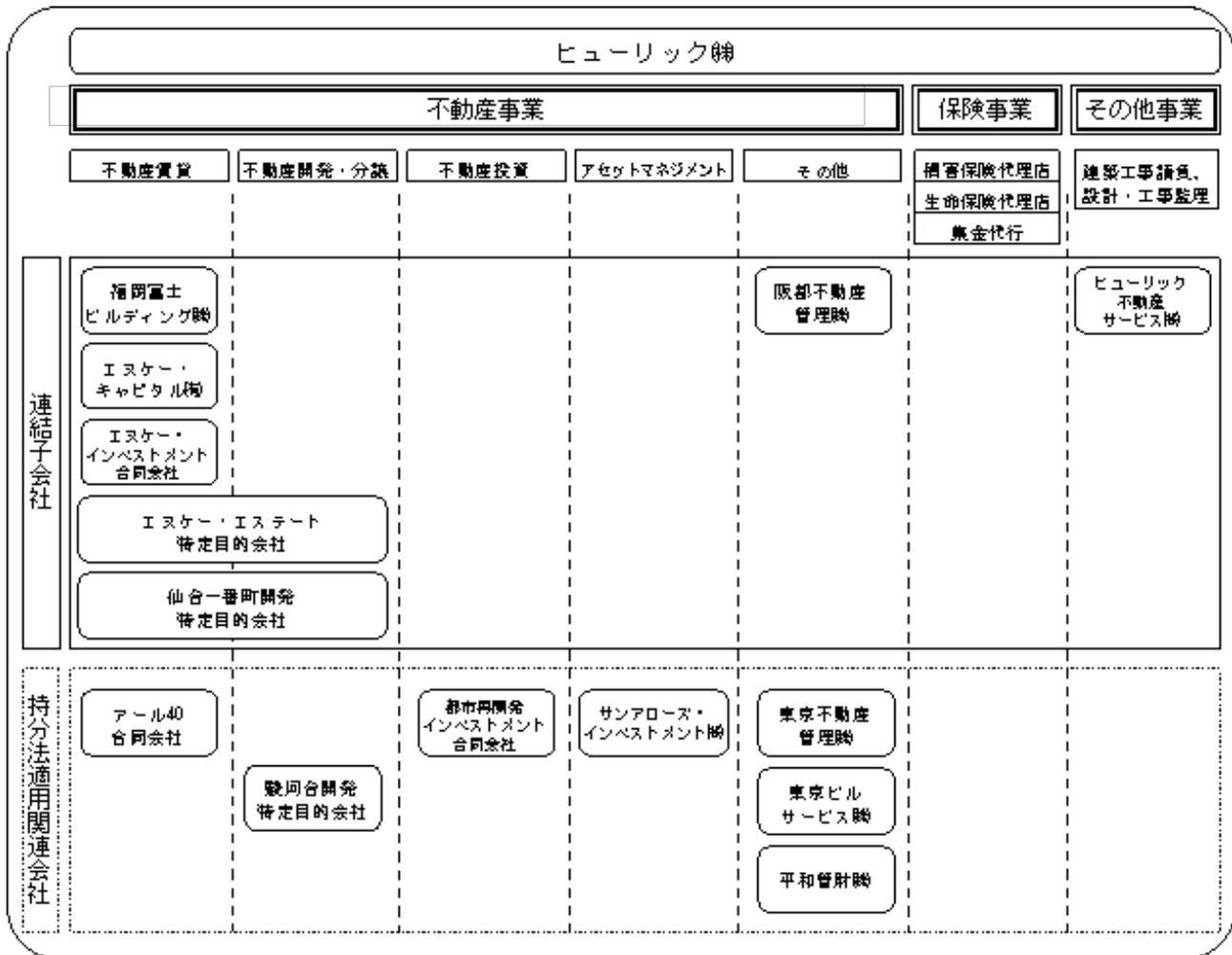
(3) その他事業

当社の連結子会社ヒューリック不動産サービス(株)は、当社保有ビル等の営繕工事、テナントの入退去時の内装工事を中心とした建築工事請負業務、設計・工事監理業務等をおこなっております。

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) ヒューリック不動産サー ビス(株)	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2名。
阪都不動産管理(株) (注)3	大阪市中央区	10,000	不動産事業	19.0 〔40.0〕	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2名。
福岡富士ビルディング(株)	福岡市中央区	70,000	不動産事業	72.8	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2名。
エヌケー・エステート 特定目的会社 (注)2、3、4、5	東京都千代田区	400,100	不動産事業	〔100.0〕	当社の優先出資金額 400,000千円
仙台一番町開発特定目的 会社 (注)2、3、6	東京都千代田区	1,800,100	不動産事業	〔100.0〕	当社の優先出資金額 576,000千円
エヌケー・キャピタル 有限会社 (注)2、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 5,450,000千円
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(株)	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(株)	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(株)	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(株)	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。
都市再開発インベストメ ント合同会社 (注)3、7	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 4,120,000千円
アール40合同会社 (注)3、7	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、8	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

(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有限責任中間法人(現一般社団法人)〔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. エヌケー・エステート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400,000千円であります。

- 6．当社は仙台一番町開発有限責任中間法人（現一般社団法人）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取扱いに関するQ&A」（平成12年1月19日 最終改正平成18年10月5日 監査・保証実務委員会）Q13：A（2）により、当該有限責任中間法人（現一般社団法人）が当社の〔緊密な者〕と解され、当該有限責任中間法人（現一般社団法人）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1,800,000千円であります。
- 7．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㈱〔緊密な者〕が全額拠出する有限責任中間法人（現一般社団法人）〔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。
- 8．当社が基金を600千円（20.0％）拠出する有限責任中間法人（現一般社団法人）〔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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20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	107 (7)
保険事業	147 (31)
その他事業	11 (1)
全社(共通)	46 (12)
合計	311 (51)

- (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20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)
239 (45)	46歳10ヶ月	7年4ヶ月	7,328,622

- (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) 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、世界の金融資本市場の危機を契機に世界的な景気後退が見られる中で、外需面に加え国内需要も停滞し、景気は悪化しております。企業収益は大幅に減少し、設備投資も減少しております。

不動産業界においても、マンション市況の急速な冷え込みや従来堅調であった賃貸事業でも空室率が上昇に転ずる等景気悪化の影響を受けております。

このような環境のもとで当社グループは、東京23区を中心に、数多くの賃貸物件を活用して安定的かつ効率的に不動産賃貸収入を得るというビジネスモデルに基づく収益構造をベースとしつつ、「市場競争力と成長性を備えた企業」を目標（めざす姿）として掲げ、中長期的な収益力の強化と成長基盤の確立に邁進してまいりました。特に既存ビルの建替を積極的に推進し、併せて収益用不動産の選別取得も推進してまいりました。

こうした中、当期の連結業績は、営業収益は31,221百万円(前期比1,494百万円、5.0%増)、営業利益15,519百万円(前期比1,183百万円、8.2%増)、経常利益10,934百万円(前期比304百万円、2.8%増)、当期純利益5,917百万円(前期比1,278百万円、27.5%増)となりました。営業収益においては、新規取得ビルの寄与並びに賃料値上げの効果等により、当社のベースである不動産賃貸収入は着実に増加いたしました。また、営業原価や販売費及び一般管理費を極力抑制した結果、営業利益は前期比増益となりました。経常利益は、投資有価証券の売却損が801百万円ありましたが、営業利益の増加と受取配当金や持分法による投資利益等が寄与して、増益となりました。また、建替に伴う固定資産除却損や建替関連損失並びに株式市況の低迷に伴う投資有価証券評価損の計上等もありましたが、保有有価証券の売却益が寄与して、当期純利益においては前期比大幅な増益を達成いたしました。

また、単体業績につきましては、営業収益が30,669百万円(前期比1,389百万円、4.7%増)、営業利益14,296百万円(前期比831百万円、6.1%増)、経常利益10,289百万円(前期比15百万円、0.1%増)、当期純利益5,485百万円(前期比1,105百万円、25.2%増)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40万²m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、前年度以前から取り組んでいる八王子Fビル（平成21年2月竣工）は順調に工事が進行しており、数寄屋橋富士ビル（平成23年3月竣工予定）も解体工事が進み近々新ビルの着工に取りかかる予定であります。また、連結子会社仙台一番町開発特定目的会社を通じて建設が進んでいる仙台ファーストタワー（商業棟・アトリウム）も平成21年6月に竣工の予定であります。

また、当連結会計年度におきまして、新たに本所富士ビル（平成22年1月竣工予定）、荏原富士ビル（平成22年8月竣工予定）、新虎ノ門ビル（平成22年8月竣工予定）、麹町富士ビル（平成22年10月竣工予定）、代々木家庭寮（平成21年3月竣工）、草加家庭寮（平成22年1月竣工予定）の建替に着手いたしました。

また当社は、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、東京都心部の優良物件として第二大伝馬町ビル（中央区）、ヒューリック平河町ビル（千代田区）、ヒューリック日本橋室町ビル（中央区）、ヒューリック東日本橋ビル（中央区）、ヒューリック江戸橋ビル（中央区）の5物件を取得いたしました。また当社が保有する札幌富士ビルの隣接ビルであるヒューリック札幌NORTH33ビル（札幌市）を取得いたしました。

一方、当連結会計年度よりPPP（Public Private Partnership）事業などの新規業務にも取り組んでおり、その第1号となる「奈良県養徳学舎整備事業」（東京都文京区）が具体的に動き出し、不動産事業の新しい形態として今後も積極的に展開をはかってまいります。

不動産投資業務につきましては、最近の不動産及び金融環境等から当面慎重に対処してまいりましたが、その中で都心部の大型開発案件として他社とのアライアンスによりお茶の水の旧日立本社跡地の開発に取り組み、駿河台開発特定目的会社（持分法適用関連会社）へ100億円の優先出資をおこなっております。

なお、販売用不動産につきましては、パトライトビル（東京都中央区）他の新規取得をおこないましたが、不動産環境の変化に伴い年度後半からは新規物件の取得は慎重に対処しております。なお、当連結会計年度におきましては、ひばりが丘他の不動産売上を計上しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は28,402百万円（前期比1,811百万円、6.8%増）、営業利益は17,083百万円（前期比1,424百万円、9.0%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。保険業界は規制緩和・制度改定による自由化の進展、少子高齢化、人口減少という社会構造の転換に加え、経済環境の悪化などにより事業環境は一段と厳しくなっております。その中で当社は、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ましたが、結果として当セグメントにおける営業収益は2,029百万円(前期比 140百万円、6.4%減)、営業利益は604百万円(前期比 36百万円、5.6%減)と前期を下回る結果となりました。

（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不動産サービス(株)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。ただし、当連結会計年度においては、営繕工事の受注が伸び悩み、当セグメントにおける営業収益は1,328百万円(前期比645百万円、32.7%減)、営業利益は128百万円(前期比 32百万円、20.2%減)と前期を下回る結果となりました。

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属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4,030百万円増加し、投資活動により31,072百万円減少し、財務活動において39,575百万円増加し、当連結会計年度末には18,723百万円となりました。

（単位：百万円）

	平成19年12月期	平成20年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,843	4,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,601	31,072
財務活動によるキャッシュ・フロー	56,189	39,575
現金及び現金同等物の期末残高	6,190	18,723

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4,030百万円の収入となりました。これは主に、安定した不動産賃貸収入をベースに税金等調整前当期純利益が8,867百万円及び減価償却費が3,299百万円あり、一方で法人税等の支払3,903百万円及び販売用不動産の取得等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31,072百万円の支出となりました。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るとともに優良な新規物件の取得もおこない、また駿河台開発特定目的会社への優先出資をおこなったためであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは39,575百万円の収入となりました。これは主に、積極的な投資を支えるため金融機関からの借入を中心に財務キャッシュ・フローの創出を進めた結果、借入金が30,787百万円増加したことによるものであります。これ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。また、最近の不動産業界の動向及び金融情勢等から手元資金を厚くし余裕ある資金繰りをおこなっております。

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20年1月1日 至平成20年12月31日)	前年同期比(%)
不動産事業 (千円)	28,402,917	6.8
保険事業 (千円)	2,029,165	6.4
その他事業 (千円)	1,328,003	32.7
計 (千円)	31,760,087	3.3
セグメント間の内部営業収益又は 振替高 (千円)	538,470	-
合計 (千円)	31,221,616	5.0

(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営業実績及び総営業収益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19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20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	18,527,906	62.3	18,934,571	60.6

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、安定した企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

近年、不動産業界では地価の上昇、空室率の低下、賃料の改善傾向など、市況環境は堅調に推移してまいりましたが、米国のサブプライムローン問題に端を発する世界の金融資本市場の混乱を契機に世界的な景気後退が進む中で、我が国では外需面に加え国内需要も停滞、景気は悪化し、不動産業界においてもマンション市況の急速な冷え込みや従来堅調であった賃貸事業でも空室率が上昇に転ずる等、景気悪化の影響を受けております。

また、保険業界においても損害保険、生命保険各社の商品・サービス面での競合や規制緩和等により、これまで以上に競争環境は厳しくなるものと考えられます。

こうした中、当社グループでは、平成19年度を初年度とする中期経営計画“Challenge to New Stage”において『市場競争力と成長性を備えた企業』を目標（めざす姿）として掲げ、平成20年11月には東京証券取引所市場第一部への上場も実現し、目標へ向けて着実な歩みを進めてまいりました。中期経営計画の最終年度である平成21年度においても容積率消化の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と安定した賃料収入の増強をはかるといふ施策を中心に、成長性を実現していくこととしております。

なお、当社グループは、将来にわたる収益力の増強と様々な収益機会の獲得のために優良な新規物件の選別取得を進める一方で、建替も着実に推進してきたこともあり、高い負債依存度が続く形となっております。平成20年12月末時点での総借入は2,673億円（注）となりました。この金額にはノンリコースローンを341億円含んでおります。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、当社への信用選及性は遮断されております。

（注）金融機関等との貸株取引に係る担保金は除いております。

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、その一層の強化に取り組んでまいります。

当社のオフィス・店舗用賃貸物件のうち、最寄り駅から徒歩5分（400m）以内の物件は8割以上を占め、ビルの標準的フロア面積である基準階面積も100坪以上の規模のビルが8割以上となっております。このため、空室率が常に低い傾向にありますが、加えてメインテナントであるみずほフィナンシャルグループからの収入が、平成19年度及び平成20年度の不動産事業営業収益のそれぞれ67.3%、64.9%を占めており、業績の安定化と効率的な収益構造に寄与しております。こうした事業特性から、当社グループは経常利益で100億円を超える水準を安定的に確保してまいりましたが、更にこの事業分野を強化することにより成長をはかってまいります。

具体的には、当社保有物件のうち竣工年の古い物件は容積率の消化が低い物件が多く、これを建替えることで、下記のような容積率の消化による賃貸面積の拡大及びリニューアルも含めた高付加価値化に対応した賃料の設定を通じて、賃貸収入を増強し資産運用効率の極大化をはかってまいります。

- ・ オフィス・店舗用物件のうち1970年以前の竣工年の物件32件
32物件について未使用容積率を消化し、建替をおこなった場合の賃貸可能面積は約1.6倍となる計画

今後毎年数件の建替を順次計画的におこなってまいります。向こう数年間で十数件の建替計画があります。当連結会計年度におきましても、平成19年度から着工している八王子Fビル、数寄屋橋富士ビル、仙台ファーストタワー（商業棟・アトリウム）の工事が進行しており、更に新たに本所富士ビル、荏原富士ビル、新虎ノ門ビル、麹町富士ビル、代々木家庭寮、草加家庭寮の建替にも着手いたしております。

また、優良な新規賃貸ビルの取得にも取り組んでおり、新たな収益源を確保するとともに不動産ポートフォリオの拡充をはかってまいります。当連結会計年度におきましても、都心の優良賃貸ビルを中心に積極的な取得をおこないました。なお、これらは建替の推進による一時的な期間収益への影響を補完する効果も有しております。

さらに、PM業務の高度化により高品質な賃貸物件を提供し、安定的収益の増強をめざします。

保険部門収益の増強

保険部門の基本戦略は、損害保険代理店M & Aの積極推進によるマーケットシェアの拡大と、効率的で高品質な業務体制の構築によるお客さま満足度の向上・コスト削減であります。このために、顧客別・機能別の組織再編を完了しており、営業・事務の両面で高いレベルのサービスを提供し、付加価値の高い代理店営業をおこなってまいります。

新規業務分野開拓

平成20年10月に奈良県が実施した「養徳学舎整備事業」の公募型プロポーザルにおいて、当社を代表企業とするグループが優先交渉権者として選定されましたが、このようなPPP（Public Private Partnership）事業などの新規業務にも取り組むことにより新しい収益源を開拓してまいります。

また、既存の保有物件について最適利用の観点から住宅分譲事業も視野に入れるほか、賃貸事業の延長線上でサブリース事業も検討する等、新たな事業の発掘・育成をおこなってまいります。

こうした事業戦略の展開にあたっては、その基盤として、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能した、磐石な経営管理体制を構築してまいります。特にリスク管理に関しては、大規模災害等の発生に対応した「事業継続基本計画」（BCP：Business Continuity Plan）を制定し、有事対応の実践・遂行力向上に取り組んでまいります。

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

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、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、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が、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、テナントや入居者の信用力の低下による賃料の支払の延滞、賃料の減額要求による賃料の値下げ、退去による空室率の上昇などによって不動産賃貸収入が低下することで、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産価値の低下に関するリスク

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

建替に伴うリスクについて

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

その他、不動産事業に付随するリスク

a アスベスト対策等について

当社グループが保有・管理する賃貸物件について、労働安全衛生法施行令の改正に伴い、吹き付けアスベストの調査を実施し、全て措置済であります。しかしながら、当社グループが予期しない形でアスベストの使用が発覚し、その処理のための費用負担が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、アスベスト以外にも身体に害を与えると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 構造計算書偽装問題について

いわゆる構造計算書偽装問題の発覚以降、当社グループが保有する物件及び管理受託している物件について全件調査を実施し、問題がないことを確認しております。

しかしながら、今後予期せぬ構造計算書偽装問題等が発覚し、当社グループが保有・管理する物件がこれに関連していた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

d 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20年12月期末現在で290,496百万円と、多額の有利子負債残高を有しております。また、今後も新規不動産物件の取得や既存不動産の建替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を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70%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17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
有利子負債残高（百万円）	184,444	198,970	254,730	290,496
総資産（百万円）	282,508	297,506	352,523	372,965
有利子負債比率（％）	65.2	66.8	72.2	77.8

（注）平成17年12月期は、連結財務諸表を作成しておりませんので、単体の数値を記載しております。

自然災害、人災等によるリスク

地震を中心とした自然災害、テロその他の人災の発生に対しては、「事業継続基本計画」を設けておりますが、当社グループが所有する資産に毀損等があった場合、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また、所有する資産の価値が低下する可能性があります。特に地震対策として、旧建築基準法下の物件について、旧来の保有物件に関しては耐震補強工事を完了し、新規取得物件についても順次対応をしておりますが、当社の保有・管理する物件が首都圏に集中し、オフィス・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20年12月期末現在で55,780百万円と総資産の14.9%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、月次または臨時の資金ALM委員会を開催して相場動向の影響と対応の検討をおこなっております。

しかしながら、平成20年度は年度後半に急速かつ大幅な株式市況の下落があった結果、当社グループ保有銘柄に評価損が発生いたしました。更に株価が下落また株価低迷が長期化する場合には、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17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
投資有価証券（百万円）	82,614	67,899	70,887	55,780
（うち、上場株式）（百万円）	66,453	53,135	49,656	25,044
（うち、その他）（百万円）	16,161	14,763	21,230	30,736
その他有価証券評価差額金（百万円）	25,260	19,773	16,758	1,794

（注）平成17年12月期は、連結財務諸表を作成しておりませんので、単体の数値を記載しております。

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、情報管理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管理関係の規程を体系化することにより、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FG」）との関係について

みずほFGとの資本関係について

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

当社グループは設立以来、旧㈱富士銀行時代を含めみずほFGの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成20年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は9.6%（みずほキャピタル㈱5.8%、㈱みずほ銀行2.0%等）にとどまっております。また、みずほFGの事前承認を必要とする事項など、当社グループの意思決定を妨げたり拘束したりする事項は特にありません。

みずほFGとの取引関係について

（不動産賃貸）

当社グループの総営業収益に占めるみずほFGからの営業収益の割合は、平成20年12月期において60.6%と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほFGの中核企業である㈱みずほ銀行への依存度が高いためであり、この背景としてはみずほFGの前身である旧㈱富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。

《営業収益に占めるみずほF Gの比率の推移》

	平成17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
総営業収益(百万円)	26,464	26,787	29,727	31,221
うち、みずほF G(百万円)	17,908	18,478	18,527	18,934
みずほF G比率(%)	67.6	69.0	62.3	60.6

(注)平成17年12月期は、連結財務諸表を作成しておりませんので、単体の数値を記載しております。

	平成17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
不動産事業営業収益(百万円)	24,452	23,650	26,591	28,402
うち、みずほF G(百万円)	17,908	18,017	17,894	18,439
みずほF G比率(%)	73.2	76.1	67.3	64.9

(注)平成17年12月期は、連結財務諸表を作成しておりませんので、単体の数値を記載しております。

(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17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
借入総額(百万円)	184,397	198,870	244,539	267,327
うち、みずほF G(百万円)	153,237	145,231	96,337	106,137
みずほF G比率(%)	83.1	73.0	39.4	39.7

(注)平成17年12月期は、連結財務諸表を作成しておりませんので、単体の数値を記載しております。

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20年12月現在において、当社の役員及び役員に準ずる者20名のうち18名、当社の全従業員239名のうち70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】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

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総資産は、372,965百万円となり、対前期末比20,441百万円増加いたしました。これは将来にわたる収益力の増強と様々な収益機会の獲得のために優良な新規物件の選別取得を積極的に進めた結果であります。また、最近の不動産業界の動向及び金融情勢等から手元資金を厚くし余裕ある資金繰りをおこなっております。

また、当社グループは総資産に占める不動産及び投資有価証券の割合が高く、特に投資有価証券については市況変動により残高が増減する可能性があります。当連結会計年度において、年度後半からの株式市況の大幅な落ち込みにより上場株式の含み益は22,802百万円減少いたしました。

主な項目の増減は以下の通りであります。

現金及び預金	12,631百万円増加（手元余裕資金の増加）
土地	8,127百万円増加（賃貸ビル土地の取得等）
借地権	7,160百万円増加（賃貸ビル借地権の取得）
投資有価証券	15,106百万円減少（上場株式含み益の減少、S P C出資増等）

(負債)

当連結会計年度末の負債合計は、326,488百万円となり、対前期末比で25,417百万円増加いたしました。これは設備投資に伴い、主に金融機関からの借入を中心に資金調達をおこなったためであります。

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275,327百万円となっておりますが、このうち特別目的会社（S P C）のノンリコースローンが34,181百万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。

なお、固定負債のうち繰延税金負債については、今後投資有価証券の時価評価により残高が増減する可能性があります。当連結会計年度において、年度後半からの株式市況の大幅な落ち込みにより繰延税金負債は8,934百万円減少いたしました。

主な項目の増減は以下の通りであります。

短期借入金（1年以内返済予定の長期借入金を含む）及び長期借入金	30,787百万円増加（設備投資のための金融機関からの借入増加）
短期社債	4,978百万円増加（短期社債の発行増加）
繰延税金負債	8,934百万円減少（上場株式含み益の減少）

(純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、46,477百万円となり、対前期末比で4,975百万円減少いたしました。このうち株主資本合計は、42,776百万円となり、対前期末比で9,883百万円増加いたしました。これは主に、平成20年11月に東京証券取引所市場第一部へ上場した際の公募増資、及び当期純利益による利益剰余金の増加によるものであります。

また、評価差額金等合計は、1,794百万円となり、対前期末比で14,963百万円減少いたしました。これは上場株式の含み益の減少により、その他有価証券評価差額金が減少したことによるものであります。これからも個別銘柄ごとの投資有価証券の保有方針を明確にしつつ、株式市況の変動に対して適切なりスク管理をおこなっていく考えであります。

(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、31,221百万円となり、対前期比で1,494百万円増加いたしました。セグメント別に見ますと、不動産事業セグメントにおいては、対前期比で1,811百万円増加して28,402百万円となりました。これは新規ビルの取得並びに賃料値上げの効果などにより増収となったものであります。また保険事業においては、保険業界を取り巻く環境の厳しさや競争激化の影響で、前期比140百万円減少の2,029百万円にとどまりました。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、15,519百万円となり、対前期比で1,183百万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、営業原価や販売費及び一般管理費の増加を極力抑えたためであり
ます。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、10,934百万円となり、対前期比で304百万円増加いたしました。
これは受取配当金、賃貸解約関係収入及び持分法関連会社からの投資利益の増加などにより営業外収益が増加し
ましたが、一方で借入金増加に伴う支払利息の増加、及び投資有価証券売却損の計上などによりそれを上回る営業
外費用があったため、経常利益の増加が304百万円にとどまったものであります。

(当期純利益)

当連結会計年度の当期純利益は、5,917百万円となり、対前期比で1,278百万円増加いたしました。
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
2,578百万円、またテナント移転関係費用など建替関連損失2,332百万円を特別損失として計上いたしました。また株
式市況の低迷により投資有価証券評価損が721百万円発生し、特別損失は合計で6,057百万円となりました。一方、従
来から保有している資産の売却もおこない、固定資産売却益を714百万円、投資有価証券売却益を3,118百万円計上す
るなど特別利益が前期比増加した結果、当期純利益は増益となりました。

(3) 当社が匿名組合出資、または、優先出資をおこなっている特別目的会社（SPC）の連結について

特別目的会社（SPC）の開示については、平成19年3月29日企業会計基準委員会より「一定の特別目的会社の開
示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号）が公表されているところであり、連結については、中長期
的に検討がなされることになっております。

このような状況の中、当社が基金の全額又はシェアの過半を拠出する有限責任中間法人（現一般社団法人）は
「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Q & A」（平成12年1月19日、最終改正平成
18年10月5日 監査・保証実務委員会）により、当社の「緊密な者」と解され、当該有限責任中間法人（現一般社
団法人）を通して、当社が特別目的会社（SPC）を実質的に支配しているとみなされることから連結することと
してあります。

特別目的会社（SPC）を連結した結果、連結財務諸表に与える影響は以下の通りであります。

前連結会計年度（自平成19年1月1日至平成19年12月31日）

（単位：百万円）

	連結しない場合	連結した場合	影響度	%
営業収益	31,135	29,727	1,407	4.52
営業利益	13,714	14,336	621	4.53
経常利益	10,753	10,630	123	1.14
当期純利益	4,695	4,639	56	1.20
総資産	316,077	352,523	36,446	11.53
負債	265,574	301,070	35,496	13.36
純資産	50,503	51,452	949	1.88

当連結会計年度（自平成20年1月1日至平成20年12月31日）

（単位：百万円）

	連結しない場合	連結した場合	影響度	%
営業収益	32,520	31,221	1,299	3.99
営業利益	14,412	15,519	1,107	7.68
経常利益	10,723	10,934	210	1.96
当期純利益	5,780	5,917	137	2.37
総資産	336,679	372,965	36,286	10.77
負債	291,358	326,488	35,129	12.05
純資産	45,320	46,477	1,156	2.55

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25,129百万円であります。

不動産事業において、再開発や保有物件の建替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。

提出会社

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)	第二大伝馬町ビル (東京都中央区) (注)1	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 261.71㎡ 建物 1,235.68㎡
	ヒューリック札幌 NORTH33ビル (札幌市中央区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階 土地 1,382.12㎡ 建物 11,016.97㎡
	ヒューリック日本橋室町 ビル (東京都中央区) (注)2	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階 土地 [480.28㎡] 建物 4,117.31㎡
	ヒューリック平河町ビル (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8階 地下1階 土地 502.13㎡ 建物 3,420.60㎡
	ヒューリック東日本橋ビ 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 748.93㎡ 建物 5,631.90㎡
	ヒューリック江戸橋ビル (東京都中央区) (注)3	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 土地 172.61㎡ 建物 3,032.09㎡ [239.54㎡]

(注)1. 連結子会社以外から区分所有の建物を取得いたしました。設備の内容、規模については全体、建物及び土地の面積については、それぞれ専有部分面積及び敷地権割合の面積を表記しております。

2. 連結子会社以外から建物の全部及び借地権を取得いたしました。土地面積の[]書きは、借地面積を表記しております。

3. 連結子会社以外から建物の全部、土地並びに借地権を取得いたしました。土地面積の[]書きは、外数で借地面積を表記しております。

当連結会計年度において、不動産事業に係る次の設備を除却いたしました。

提出会社

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(株)	本所富士ビル (東京都墨田区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階 延床面積 1,867.06㎡	48,789
	代々木家庭寮 (東京都渋谷区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積 5,028.33㎡	40,156
	新虎ノ門ビル (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3階 延床面積 8,469.99㎡	1,481,850
	荏原富士ビル (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4階 延床面積 1,448.07㎡	74,129
	草加家庭寮 (埼玉県草加市)	住居	鉄筋コンクリート造 地上4階他 延床面積 1,568.82㎡	50,120
	麴町富士ビル (東京都千代田区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階 延床面積 4,337.11㎡	142,537

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20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	
大阪富士ビル (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	29,013.11	15,774	2,658	20	18,452	24 (4)
中目黒センタービル (東京都目黒区)	センター	地上11階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和49年 3月	10,079.47	42,767.52	13,310	2,081	1	15,393	-
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	11,509	848	6	12,364	-
新宿富士ビル (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	1,331	2	9,092	-
新橋富士ビル (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	1,290	1	6,805	-
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	1,426	40	6,751	-
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	698	1	5,652	-
札幌富士ビル (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	14,239.95	4,096	1,248	7	5,352	3
福岡富士ビル (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	12,823.79 *6	3,243 *6	1,072 *6	1 *6	4,317 *6	-
三田富士ビル (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	1,028	2	4,202	-
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	3,145.61	3,639	456	1	4,096	-
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	1,211	8	3,703	-
兜町富士ビル (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	665	2	3,640	-
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	483	0	3,569	-
大伝馬町ビル (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39年 7月	645.17	5,869.01	3,135	330	0	3,467	-
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	248	-	3,292	-
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	343	-	3,219	-
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 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成8年 11月	748.93	5,631.90	1,801	1,257	20	3,080	-
鳥越F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	1,926	6	2,963	-

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	481	-	2,811	-
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	115	-	2,733	-
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	641	-	2,728	-
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	1,279	0	2,659	-
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	406	-	2,447	-
浜松F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	1,530	6	2,336	-
富士川崎ビル (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	624	0	2,115	-
中野F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	973	2	1,958	-
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	170	0	1,952	-
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	478	143	1,893	207 (35)
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	2,509.46	1,688	165	-	1,854	-
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	113	-	1,744	-
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	180	-	1,520	-
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	1,495.53	1,785.07	1,460	45	0	1,505	-
N・E・O CITY MITAKA (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	164	-	1,499	-
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	141	0	1,441	-
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	219	-	1,431	-
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	200	-	1,383	-
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	124	-	1,362	-
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	2,127.89	1,270	42	-	1,312	-
駒込富士ビル (東京都文京区)	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33年 8月	941.77	1,457.18	1,228	78	-	1,306	-
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	117	-	1,269	-

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	
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	163	-	1,269	-
第二大伝馬町ビル (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62年 3月	261.71 *3	1,235.68 *4	1,069	166	-	1,235	-
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	82	-	1,208	-
荻窪富士ビル (東京都杉並区)	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39年 5月	1,020.78	1,421.85	972	229	-	1,201	-
パル西台 (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	163	-	1,120	-
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	75	-	1,102	-
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	214	-	1,094	-
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	59	-	1,084	-
雷門Fビル (東京都台東区)	オフィス ・店舗	地上2階	鉄骨鉄筋コン クリート造	昭和28年 8月	701.97	1,396.23	911	121	-	1,032	-
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	87	-	1,019	-
経堂家庭寮 (東京都世田谷区)	住居	地上4階 他 *7	鉄筋コンク リート造	昭和42年 3月	6,913.13	6,844.50	3,333	141	-	3,475	-
千里山家庭寮・千里 山寮・千里山荘 (大阪府豊中市、吹 田市)	住居	地上3階 地下1階他 *7	鉄筋コンク リート造	昭和30年 3月	20,209.61	9,455.78	3,125	234	-	3,359	-
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	2,309	382	0	2,692	-
代々木寮 (東京都渋谷区)	住居	地上4階	鉄筋コンク リート造	昭和46年 3月	4,220.01	4,064.34	2,510	119	-	2,629	-
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	7,496.72	2,167	405	-	2,573	-
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	6,136.59	1,508	923	10	2,441	-
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	134	-	1,824	-
雪ヶ谷家庭寮 (東京都大田区)	住居	地上3階 他 *7	鉄筋コンク リート造	昭和40年 12月	3,873.65	2,649.08	1,344	98	-	1,443	-
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	33	-	1,247	-
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	2,452.69	1,120	109	-	1,229	-
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	109	-	1,219	-
数寄屋橋富士ビル (東京都中央区)	その他	- *8	-	-	959.54	-	6,738	-	59	6,797	-

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	
麹町富士ビル (東京都千代田区)	その他	-	*8	-	1,001.35	-	5,244	-	29	5,274	-
代々木家庭寮 (東京都渋谷区)	その他	-	*8	-	5,593.51	-	3,250	-	861	4,111	-
本所富士ビル (東京都墨田区)	その他	-	*8	-	1,172.96	-	1,323	-	774	2,098	-
八王子Fビル (東京都八王子市)	その他	-	*8	-	1,109.61	-	931	0	766	1,699	-
新虎ノ門ビル (東京都港区)	その他	-	*8	-	1,355.61	-	1,586	-	65	1,652	-

(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。

(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20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・エ ステート特定 目的会社	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 *2	6,860.28	892 *3	1,184	5	2,083 *3	-
エヌケー・エ ステート特定 目的会社	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 *2	5,454.48	1,522 *3	1,135	2	2,660 *3	-
エヌケー・ キャピタル(有)	難波富士ビル (大阪市中央区)	オフィス ・店舗	地上14階 地下1階	鉄骨鉄筋コン クリート造	平成2年 11月	1,046.65	9,147.38	3,611	1,296 *3	1	4,908 *3	-
エヌケー・ キャピタル(有)	神戸F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	7,594.05	2,580	1,679 *3	0	4,260 *3	-
エヌケー・ キャピタル(有)	蛸殻町F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	4,345.12	1,495	1,249 *3	4	2,748 *3	-
エヌケー・ キャピタル(有)	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	1,649.28	1,556	87	-	1,644	-
エヌケー・イ ンベストメン ト合同会社	青山富士ビル (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	8,261.14	14,174	754 *3	7	14,936 *3	-
エヌケー・イ ンベストメン ト合同会社	小舟町F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	16,944.71	5,990	3,318 *3	4	9,312 *3	-
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	2,483.87	1,608	309	-	1,917	-
仙台一番町開 発特定目的会 社	仙台ファーストタ ワー事務所棟 (仙台市青葉区)	オフィス ・店舗	地上24階 地下2階	鉄骨造	平成19年 6月	1,364.66 *2	13,336.88 *1	240 *3	5,265	68	5,574 *3	-

(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、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 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		資金調達方法	着手及び完了予定		完成後の増加能力
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
ヒューリック(株)	八王子Fビル 建替計画 (東京都八王子市)	不動産 事業	鉄骨造 地上6階 地下1階 延床面積 5,552㎡	1,404	766	自己資金及 び借入金	平成19 年9月	平成21 年2月	賃貸可能面 積の増加面 積2,300㎡
	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 11,298㎡	5,661	59	自己資金及 び借入金	平成19 年12月	平成23 年3月	賃貸可能面 積の増加面 積800㎡
	本所富士ビル 建替計画 (東京都墨田区)	不動産 事業	鉄骨造 地上9階 地下1階 延床面積 7,444㎡	2,433	774	自己資金及 び借入金	平成20 年3月	平成22 年1月	賃貸可能面 積の増加面 積3,200㎡
	荏原富士ビル 建替計画 (東京都品川区)	不動産 事業	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階 地下1階 延床面積 6,570㎡	2,143	60	自己資金及 び借入金	平成20 年8月	平成22 年8月	賃貸可能面 積の増加面 積2,900㎡
	代々木家庭寮 建替計画 (東京都渋谷区)	不動産 事業	壁式プレキャスト鉄筋コ ンクリート造 地上3階 延床面積 7,588㎡	1,486	861	自己資金及 び借入金	平成20 年6月	平成21 年3月	賃貸可能面 積の増加面 積1,000㎡
	草加家庭寮 建替計画 (埼玉県草加市)	不動産 事業	壁式プレキャスト鉄筋コ ンクリート造 地上5階 延床面積 3,544㎡	789	1	自己資金及 び借入金	平成20 年9月	平成22 年1月	賃貸可能面 積の増加面 積1,000㎡
	新虎ノ門ビル 建替計画 (東京都港区) (注)1	不動産 事業	鉄骨造 地上12階 地下2階 延床面積 10,154㎡	3,217	65	自己資金及 び借入金	平成20 年8月	平成22 年8月	-
	麹町富士ビル 建替計画 (東京都千代田区)	不動産 事業	鉄骨造 地上9階 地下1階 延床面積 8,917㎡	3,170	29	自己資金及 び借入金	平成20 年12月	平成22 年10月	賃貸可能面 積の増加面 積1,600㎡
	ヒューリックレジ デンス小日向 (東京都文京区) (注)2	不動産 事業	鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階 延床面積 4,043㎡	1,233	7	自己資金及 び借入金	平成21 年6月	平成22 年10月	賃貸可能面 積の増加面 積2,800㎡

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		資金調達方 法	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	
仙台一番町開発 特定目的会社	仙台ファーストタ ワー(商業棟・ア トリウム) (仙台市青葉区) (注)3	不動産 事業	鉄骨造 地上5階 地下2階 延床面積4,959㎡	1,400	603	自己資金及 び借入金	平成19 年7月	平成21 年6月	賃貸可能面 積の増加面 積1,600㎡

(注)1. 当社事業比率約70%の共同事業(虎ノ門一丁目計画)による建替案件であります。

2. PPP事業(官民連携)である「奈良県養徳学舎整備事業」により、提出会社所有の物件として建設を計画しているものであります。

3. 提出会社が出資するTMK(仙台一番町開発特定目的会社)が建築主となり、連結子会社以外の事業者と共同ビルを建築する開発型証券化案件であります。

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20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年3月30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	146,428,700	146,428,700	東京証券取引所 (市場第一部)	(注)
計	146,428,700	146,428,700	-	-

(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】

当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

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20年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年2月28日)
新株予約権の数(個)	13,810	13,810
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)	1,381,000 (注)2,3,4	1,381,000 (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、1に定める株式の数の調整をおこなった場合は、同様の調整をおこないます。

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。

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

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40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準備金の額は、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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(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

(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

(5)【所有者別状況】

平成20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)	-	15	16	186	10	3	11,744	11,974	-
所有株式数(単元)	-	359,757	27,547	914,651	1,293	60	160,978	1,464,286	100
所有株式数の割合(%)	-	24.57	1.88	62.46	0.09	0.01	10.99	100	-

(6) 【大株主の状況】

平成20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(%)
(株)損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿1-26-1	12,920,000	8.82
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	12,920,000	8.82
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内2-1-1	12,920,000	8.82
沖電気工業(株)	東京都港区西新橋3-16-11	9,860,000	6.73
日本抵当証券(株)	東京都中央区日本橋小舟町8-1	9,400,000	6.41
みずほキャピタル(株)	東京都千代田区内幸町1-2-1	8,480,000	5.79
安田不動産(株)	東京都千代田区神田錦町2-11	7,440,000	5.08
昭栄(株)	東京都千代田区神田錦町1-2-1	7,000,000	4.78
安田倉庫(株)	東京都港区海岸3-3-8	6,800,000	4.64
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1-2-1	5,440,000	3.71
計	-	93,180,000	63.60

(注) 前事業年度末現在主要株主であった千秋商事(株)は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20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 145,728,600	1,457,286	同上
単元未満株式	普通株式 100	-	-
発行済株式総数	146,428,700	-	-
総株主の議決権	-	1,457,286	-

【自己株式等】

平成20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	0.34
(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	0.13
計	-	700,000	-	700,000	0.47

(8) 【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

会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、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】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、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に努めていくとともに、株主への利益還元を狙いとして、安定した配当の継続をおこなうことを基本方針としております。また、業績に応じた配当をおこなう必要があります。これらの観点を踏まえ、中長期的には配当性向20%以上を目標としてまいりたいと考えております。

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、6円（普通配当4円（前期実績300円（注））、上場記念配当2円）といたしました。

内部留保資金につきましては、事業の成長及び事業基盤の強化のための投資資金として有効に活用し、企業価値の向上に努めてまいります。

当社は、会社法第454条第5項に基づき、中間配当制度を採用しております。

なお、当事業年度の剰余金の配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年3月27日 定時株主総会決議	878	6

(注) 当社は、平成20年1月18日をもって、1株につき100株の割合で株式の分割（無償交付）をおこなっております。

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65期	第66期	第67期	第68期	第69期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	-	-	-	-	469
最低(円)	-	-	-	-	332

(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20年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	-	-	-	-	469	464
最低(円)	-	-	-	-	332	392

(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。

5【役員の状況】

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	42,200
代表取締役 専務執行役員	-	卯之木 純	昭和27年2月8日生	昭和51年4月 ㈱富士銀行入行 平成10年7月 同 玉川支店長 平成14年4月 ㈱みずほコーポレート銀行 金融・公共法人企画部長 平成14年12月 同 金融・公共法人ユニット統括役員付 シニアコーポレートオフィサー 平成17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	27,700
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	27,700
取締役 常務執行役員	-	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(現任)	(注)3	2,400
取締役 執行役員	経理部長	豊島 孝彦	昭和26年8月9日生	昭和49年4月 ㈱富士銀行入行 平成7年4月 同 倉敷支店長 平成9年10月 同 駒込支店長 平成12年8月 同 世田谷支店長 平成14年4月 ㈱みずほ銀行 世田谷支店長 平成15年1月 当社経理部長付部長 平成15年3月 当社経理部長 平成15年3月 当社取締役経理部長 平成18年7月 当社取締役執行役員経理部長 (現任)	(注)3	13,000
取締役 執行役員	不動産開発第 二部長	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(現任)	(注)4	1,700

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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(現任) 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 (現任) 平成21年3月 当社社外取締役(現任)	(注)4	-
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 (現任) 平成21年3月 当社社外取締役(現任)	(注)4	-
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	13,100
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15年5月 (株)ガンブス・インターナショナル 代表取締役会長(現任) 平成16年5月 日本百貨店協会 副会長(現任) 平成16年5月 関東百貨店協会 会長(現任) 平成18年4月 (学)根津育英会 理事長(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	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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18年4月 常磐大学国際学部助教授(現任、現在は准教授) 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(現任) 平成21年3月 当社監査役(現任)	(注)6	-
計						141,000

(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。

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20年3月27日開催の定時株主総会終結の時から平成22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21年3月27日開催の定時株主総会終結の時から平成22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10名であり、その担当業務は以下の記載の通りであります。

専務執行役員 谷 充史 最高財務責任者

常務執行役員 山本 政春 保険業務企画部長

執行役員 相原 忠裕 不動産統括部長

執行役員 佐藤 隆之 財務部長

執行役員 小山 明弘 関西支社長

執行役員 和田 裕一郎 システム部長

執行役員 内藤 健吉 人事総務部長

執行役員 吉川 雅也 経営企画室長

執行役員 小林 元 総合企画部長

執行役員 福土 信治 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次の通りであります。

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】

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。

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

会社の機関の内容

取締役会 取締役8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。

経営アド みずほフィナンシャルグループ及び当社(*)特定株主出身者以外の第三者であって、法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから当社取締役会で選任された4名以上の委員で構成され、「経営アド一委員会 パイザリー委員会規程」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、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。

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はかり、経営の健全性と効率性を高めております。

最高財務責任者

当社では最高財務責任者を設置し、財務報告等の作成に関する事項・財務報告に関わる内部統制に関する事項・財務報告に関連する法定開示事項等の内部統制を所管する運営としております。

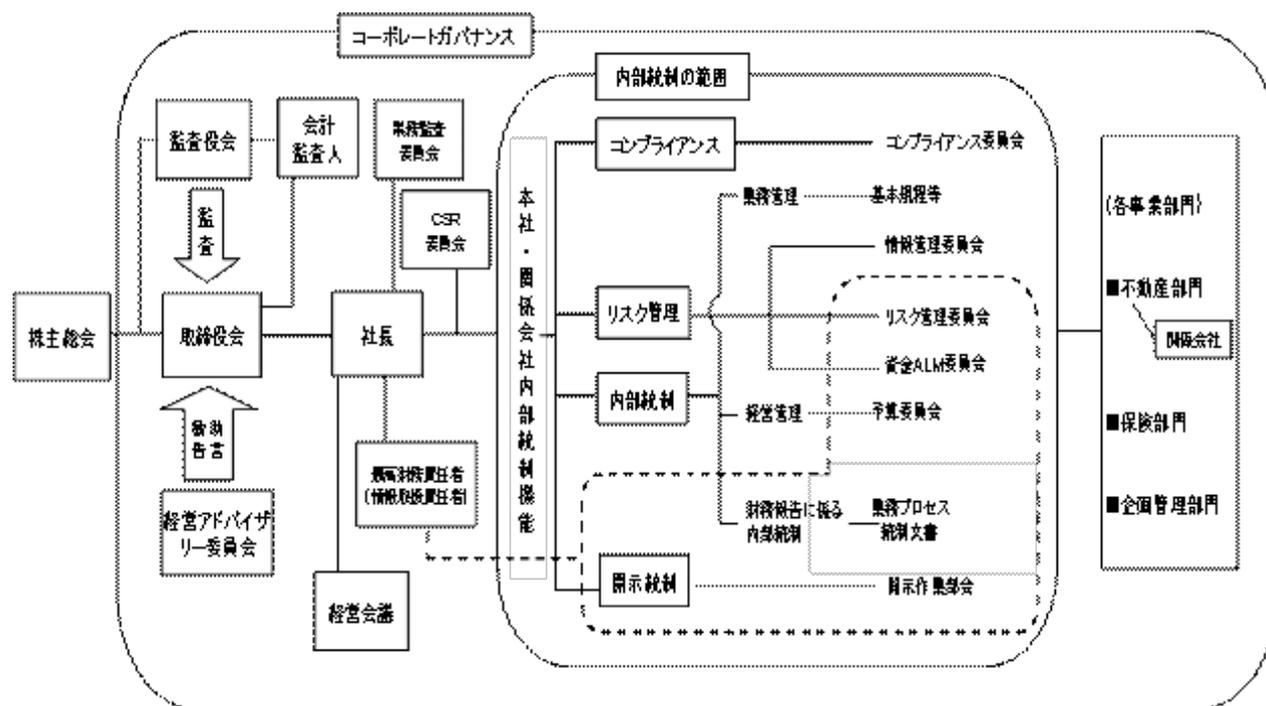
委員会の設置

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6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・重要な改定等。
- ・「情報管理委員会」
(同上)・・・情報管理に関する各種施策の推進状況検証、個人情報保護法・インサイダー取引規制等の情報に係る関係法令への対応等。
- ・「リスク管理委員会」
(同上)・・・別に制定した「総合リスク管理の基本方針」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、各リスク区分に応じた管理方針の策定・改定等。

- ・「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。
- ・「予算委員会」
(同上) ……予算編成方針の審議、各部門の予算案を取りまとめた総合予算案、及び修正予算案の審議。
- ・「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。

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。



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、内閣府令が定める「最高財務責任者」を取締役会で選任して体制を整備するとともに、財務報告に係る内部統制（「**全社レベル統制**」、「**業務プロセス統制**」、「**IT全般統制**」）の整備方針を定め、「**業務プロセス統制文書**」等の修正・監査法人によるウォークスルー&テスト・評価のサイクルを確実に実施し、内部統制の有効性を確認しているほか、関連当事者や特別利害関係者等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。

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、社長直轄の業務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、業務監査部が業務監査を計画的に行い、結果を社長・業務監査委員会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、必要に応じた会議への出席、取締役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、取締役及び各部門の業務遂行状況の監査を実施しております。監査役会は監査役4名（うち常勤監査役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。

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、情報や意見交換を行うなどの相互連携を図っております。また、監査役と業務監査部双方の監査の実効性・効率性を高めるため、業務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。

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：高尾幸治、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3名、会計士補等8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。

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役及び社外監査役については、下表の通りであります。

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。

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、慶應義塾大学大学院法務研究科教授 当社経営アドバイザー委員会の委員を務めております。
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。
常勤監査役	溝口 邦廣	当社子会社（ヒューリック不動産サービス㈱、阪都不動産管理㈱、福岡富士ビルディング㈱）の社外監査役を兼務しております。3社とも無報酬であります。
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。
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。

なお、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) コンプライアンス・リスク管理の体制と運用

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。半期ごとに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、定期的に活動状況やコンプライアンスに関する事項をコンプライアンス委員会で審議、報告する仕組みとしております。

また、当社は反社会的勢力排除に関しては、取締役による内部統制整備責任の一つと捉え体制を構築しております。具体的には「コンプライアンス・マニュアル」において、その基本的な心構えとして「反社会的勢力には断固として対決する」と定め、さらに「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。

リスク管理

リスク管理につきましては、「総合リスク管理の基本方針」を定めて、当社グループの業務において発生する様々なリスク（オペレーショナルリスク、市場リスク、流動性リスク、信用リスク等）を管理しております。リスク管理委員会、資金ALM委員会等のリスク管理に関する委員会を定期的に開催し、リスクモニタリング指標の収集・分析によってリスクの変動を捕捉し、リスクをコントロールする仕組みとしております。当社の最大の資産である不動産については、定期的に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。

また、情報セキュリティや個人情報保護の観点から「情報管理委員会」の統制のもと、情報管理諸規程類等を整備し、全社員への周知・徹底をはかっております。

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。

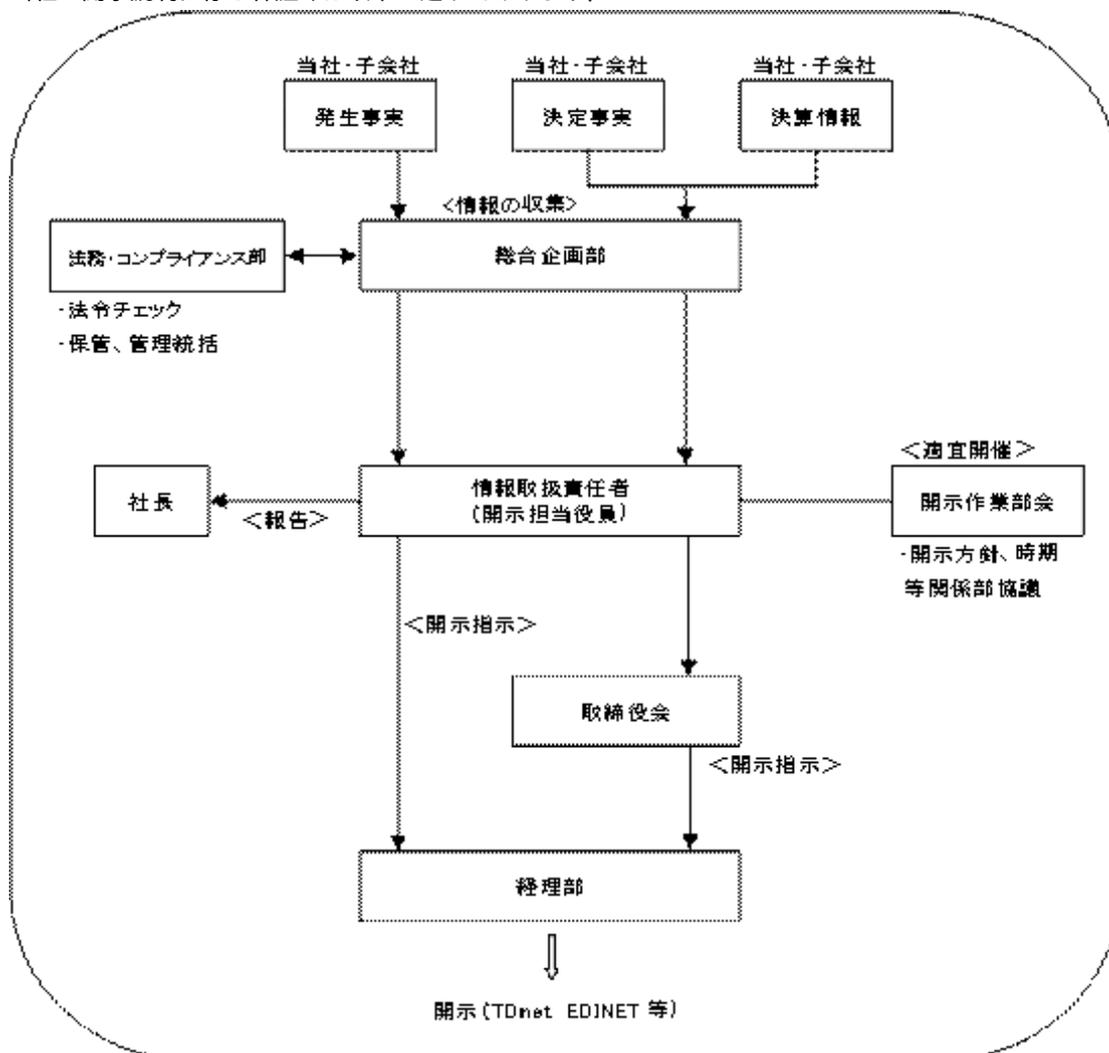
即ち、株主・投資家をはじめとするあらゆるステークホルダーの当社に対する正確な理解と評価を促進するために、「開示統制規程」を定めて、「内部者（インサイダー）取引管理並びに開示情報管理に関する規程」を整備しております。

また、当社では最高財務責任者を「情報取扱責任者」とすることにより、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、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。



(3) 役員報酬

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下の通りであります。なお、当事業年度に係る取締役に対するストック・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、報酬等の総額には含まれておりません。

- ・取締役 199,180千円
- ・監査役 35,316千円

(4) 監査報酬の内容

当社の新日本有限責任監査法人への公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は70,000千円であり、上記以外の業務に基づく報酬は、10,393千円であります。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 中間配当制度の採用

当社は、株主への利益還元を機会を増加させるため、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。

(9) 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。

(10) 「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。

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19年1月1日から平成19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20年1月1日から平成20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。

(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19年1月1日から平成19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20年1月1日から平成20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19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び当事業年度(平成20年1月1日から平成20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。

なお、前連結会計年度及び前事業年度に係る監査報告書は、平成20年10月6日提出の有価証券届出書に添付されたものによっております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1.現金及び預金			6,149,653		18,781,595	
2.営業未収入金			468,755		504,588	
3.有価証券			250,969		201,818	
4.たな卸資産			6,804,273		10,341,022	
5.繰延税金資産			290,816		214,331	
6.その他			881,457		801,851	
貸倒引当金			544		2,155	
流動資産合計	4		14,845,380	4.2	30,843,053	8.3
固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物及び構築物	3	86,249,763		88,062,055		
減価償却累計額		35,455,827	50,793,936	36,150,370	51,911,684	
(2)機械装置及び運搬具		82,342		203,838		
減価償却累計額		33,265	49,076	53,267	150,571	
(3)土地	3		207,522,315		215,650,099	
(4)建設仮勘定			271,704		3,374,732	
(5)その他		737,042		786,536		
減価償却累計額		465,335	271,707	521,220	265,315	
有形固定資産合計			258,908,739	73.4	271,352,403	72.7
2.無形固定資産						
(1)のれん			452,712		455,065	
(2)借地権	3		5,430,739		12,590,816	
(3)その他			444,131		509,741	
無形固定資産合計			6,327,582	1.8	13,555,623	3.6
3.投資その他の資産						
(1)投資有価証券	1,2		70,887,244		55,780,727	
(2)長期貸付金			7,540		6,556	
(3)差入保証金			744,902		777,622	
(4)繰延税金資産			88,359		100,744	
(5)その他			364,020		297,936	
貸倒引当金			675		1,993	
投資その他の資産合計			72,091,391	20.5	56,961,594	15.3
固定資産合計	4		337,327,713	95.7	341,869,621	91.6
繰延資産						
開業費			350,427		252,696	
繰延資産合計	4		350,427	0.1	252,696	0.1
資産合計	4		352,523,521	100.0	372,965,370	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 1年以内償還予定の社債	3,4	-		100,000	
2. 短期借入金		36,850,000		76,850,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	3,4	62,676,144		32,075,144	
4. 短期社債		9,990,347		14,968,438	
5. 未払費用		1,442,550		1,308,051	
6. 未払法人税等		1,240,725		172,235	
7. 前受金		1,956,698		2,158,805	
8. 賞与引当金		33,035		33,280	
9. 役員賞与引当金		25,500		32,200	
10. その他		2,401,029		1,886,043	
流動負債合計	4	116,616,031	33.1	129,584,198	34.7
固定負債					
1. 社債	3,4	200,000		100,000	
2. 長期借入金	3,4	145,013,712		166,402,568	
3. 繰延税金負債		9,338,230		403,862	
4. 退職給付引当金		285,593		284,290	
5. 役員退職慰労引当金		-		37,000	
6. 預り保証金		29,164,655		29,223,784	
7. その他		452,500		452,500	
固定負債合計	4	184,454,691	52.4	196,904,005	52.8
負債合計	4	301,070,722	85.5	326,488,203	87.5
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		1,670,151	0.5	3,879,151	1.0
2. 資本剰余金		1,310,151	0.3	3,519,151	1.0
3. 利益剰余金		29,992,902	8.5	35,501,494	9.5
4. 自己株式		79,651	0.0	122,969	0.0
株主資本合計		32,893,553	9.3	42,776,827	11.5
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		16,758,513	4.7	1,794,544	0.5
評価・換算差額等合計		16,758,513	4.7	1,794,544	0.5
少数株主持分		1,800,731	0.5	1,905,794	0.5
純資産合計		51,452,798	14.5	46,477,166	12.5
負債純資産合計		352,523,521	100.0	372,965,370	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
営業収益	1		29,727,322	100.0		31,221,616	100.0
営業原価			10,593,938	35.7		10,722,734	34.3
営業総利益			19,133,383	64.3		20,498,882	65.7
販売費及び一般管理費			4,797,104	16.1		4,979,389	16.0
営業利益			14,336,279	48.2		15,519,492	49.7
営業外収益							
1. 受取利息			14,439			17,224	
2. 受取配当金			796,641			901,509	
3. 負ののれんの償却額			7,460			-	
4. 持分法による投資利益			235,414			345,820	
5. 賃貸解約関係収入		112,881			256,678		
6. その他		106,093	1,272,931	4.3	99,819	1,621,051	5.2
営業外費用							
1. 支払利息		4,640,522			4,802,761		
2. 投資有価証券売却損		-			801,379		
3. その他		338,284	4,978,806	16.8	601,846	6,205,987	19.9
経常利益			10,630,404	35.7		10,934,556	35.0
特別利益	2						
1. 固定資産売却益			-			714,804	
2. 投資有価証券売却益			500,758			3,118,814	
3. 貸倒引当金戻入益			1,797			-	
4. 退職給付引当金戻入益			-			6,440	
5. 違約金収入		-	502,555	1.7	150,000	3,990,060	12.8
特別損失	3						
1. 固定資産売却損			-			1,584	
2. 固定資産除却損		4	1,090,547			2,578,579	
3. 建替関連損失			1,299,966			2,332,830	
4. 投資有価証券売却損			2,609			369,879	
5. 投資有価証券評価損			580,080			721,379	
6. 貸倒引当金繰入額			-			1,318	
7. 過年度役員退職慰労引当金繰入額			-			31,100	
8. その他		3,809	2,977,014	10.0	20,802	6,057,474	19.4
税金等調整前当期純利益			8,155,945	27.4		8,867,141	28.4
法人税、住民税及び事業税		3,641,136			2,820,586		
法人税等調整額		130,784	3,510,352	11.8	19,004	2,839,590	9.1
少数株主利益			6,016	0.0		109,672	0.3
当期純利益			4,639,576	15.6		5,917,878	19.0

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日 残高（千円）	1,670,151	1,310,151	25,626,183	79,651	28,526,834
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			272,857		272,857
当期純利益			4,639,576		4,639,576
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（千円）	-	-	4,366,719	-	4,366,719
平成19年12月31日 残高（千円）	1,670,151	1,310,151	29,992,902	79,651	32,893,553

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年12月31日 残高（千円）	19,773,572	19,773,572	1,965,427	50,265,834
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当				272,857
当期純利益				4,639,576
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	3,015,058	3,015,058	164,695	3,179,754
連結会計年度中の変動額合計（千円）	3,015,058	3,015,058	164,695	1,186,964
平成19年12月31日 残高（千円）	16,758,513	16,758,513	1,800,731	51,452,798

当連結会計年度（自平成20年1月1日 至平成20年12月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年12月31日 残高（千円）	1,670,151	1,310,151	29,992,902	79,651	32,893,553
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	2,209,000	2,209,000			4,418,000
剰余金の配当			409,286		409,286
当期純利益			5,917,878		5,917,878
自己株式の取得				43,318	43,318
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計（千円）	2,209,000	2,209,000	5,508,592	43,318	9,883,273
平成20年12月31日 残高（千円）	3,879,151	3,519,151	35,501,494	122,969	42,776,827

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成19年12月31日 残高（千円）	16,758,513	16,758,513	1,800,731	51,452,798
連結会計年度中の変動額				
新株の発行				4,418,000
剰余金の配当				409,286
当期純利益				5,917,878
自己株式の取得				43,318
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	14,963,968	14,963,968	105,062	14,858,905

	評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計		
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	14,963,968	14,963,968	105,062	4,975,631
平成20年12月31日 残高(千円)	1,794,544	1,794,544	1,905,794	46,477,166

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		8,155,945	8,867,141
減価償却費		3,125,454	3,299,458
負ののれんの償却額		7,460	-
貸倒引当金の増減額(減少)		1,797	2,929
賞与引当金の増減額(減少)		3,033	244
役員賞与引当金の増減額 (減少)		6,000	6,700
退職給付引当金の増減額 (減少)		65,611	1,303
役員退職慰労引当金の増減額 (減少)		-	37,000
受取利息及び受取配当金		811,080	918,733
支払利息		4,640,522	4,802,761
持分法による投資利益		235,414	345,820
有形固定資産売却益		-	714,804
有形固定資産売却損		-	1,584
有形固定資産除却損		1,090,547	2,578,579
投資有価証券売却益		500,758	3,118,814
投資有価証券売却損		44,705	1,171,258
投資有価証券評価損		580,080	721,379
違約金収入		-	150,000
売上債権の増減額(増加)		49,049	35,832
たな卸資産の増減額(増加)		4,268,254	3,536,147
差入保証金の増減額(増加)		51,360	32,720
預り保証金の増減額(減少)		318,813	59,128
その他の資産の増減額(増加)		31,145	333,274
その他の負債の増減額(減少)		1,222,888	559,951
小計		13,256,779	11,800,764
利息及び配当金の受取額		825,181	933,275
利息の支払額		4,574,542	4,950,656
違約金の受取額		-	150,000
法人税等の支払額		4,663,556	3,903,083
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,843,862	4,030,300

		前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		100,000	50,000
定期預金の払戻による収入		160,000	-
有価証券の償還による収入		50,000	50,000
有形固定資産の取得による支出		48,315,273	17,640,628
有形固定資産の売却による収入		-	997,441
無形固定資産の取得による支出		3,049,999	7,116,170
投資有価証券の取得による支出		10,298,938	12,534,282
投資有価証券の売却による収入		1,392,929	5,115,148
出資金の払込みによる支出		4,000	600
連結子会社株式の取得による支出		461,778	-
貸付けによる支出		290	-
貸付金の回収による収入		29,340	1,369
その他		3,877	104,908
投資活動によるキャッシュ・フロー		60,601,887	31,072,813
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額(減少)		13,850,000	40,000,000
短期社債の増減額(減少)		9,972,716	4,820,104
長期借入れによる収入		43,800,000	55,200,000
長期借入金の返済による支出		11,980,444	64,412,144
社債の発行による収入		100,000	-
株式の発行による収入		-	4,381,119
匿名組合員からの出資金受入による収入		452,500	-
配当金の支払額		272,857	409,286
少数株主への配当金の支払額		5,615	4,610
少数株主からの払込みによる収入		273,500	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		56,189,800	39,575,182
現金及び現金同等物の増減額 (減少)		431,775	12,532,669
現金及び現金同等物の期首残高		5,758,858	6,190,634
現金及び現金同等物の期末残高	1	6,190,634	18,723,303

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19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20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</p> <p>連結子会社名 ヒューリック不動産サービス(株) 阪都不動産管理(株) 福岡富士ビルディング(株) 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>なお、エヌケー・インベストメント合同会社については、当連結会計年度において重要性が増したため、連結の範囲に含めております。</p>	<p>連結子会社数 7社</p> <p>連結子会社名 ヒューリック不動産サービス(株) 阪都不動産管理(株) 福岡富士ビルディング(株) 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>
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 6社</p> <p>持分法適用会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 平和管財(株) サンアローズ・インベストメント(株) 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</p> <p>なお、サンアローズ・インベストメント(株)、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) 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。</p> <p>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 7社</p> <p>持分法適用会社名 東京不動産管理(株) 東京ビルサービス(株) 平和管財(株) サンアローズ・インベストメント(株) 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</p> <p>なお、駿河台開発特定目的会社については、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) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20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(株)、阪都不動産管理(株)、福岡富士ビルディング(株)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>	同左
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"> ・満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) ・其他有価証券 時価のあるもの 連結会計年度末日を含む前1ヶ月間の市場価格等の平均値に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 たな卸資産 ・販売用不動産 ...個別法による原価法 ・未成工事支出金 ...個別法による原価法 ・貯蔵品 ...先入先出法による原価法 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 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。</p> <p>建物及び構築物 2～50年 (会計方針の変更)</p> <p>平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>なお、これに伴う損益への影響は軽微であります。</p>	<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"> ・満期保有目的の債券 同左 ・其他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 たな卸資産 ・販売用不動産 同左 ・未成工事支出金 同左 ・貯蔵品 同左 <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 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。</p> <p>建物及び構築物 2～50年</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
	<p>無形固定資産 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。 株式交付費 支出時に全額費用として処理して おります。 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 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるた め、一般債権については貸倒実績率に 基づき、貸倒懸念債権等特定の債権に ついては個別に回収可能性を検討し、 回収不能見込額を計上しております。 賞与引当金 執行役員及び従業員の賞与の支払に 備えて、賞与支給見込額のうち当連結 会計年度に負担すべき金額を計上して おります。 役員賞与引当金 役員の賞与の支払に備えて、賞与支 給見込額のうち当連結会計年度に負担 すべき金額を計上しております。</p>	<p>(追加情報) 当連結会計年度より、法人税法の改 正に伴い、平成19年3月31日以前に取 得した有形固定資産については、改正 前の法人税法に基づく減価償却の方法 の適用により取得価額の5%に到達し た連結会計年度の翌連結会計年度よ り、取得価額の5%相当額と備忘価額 との差額を5年間にわたり均等償却 し、減価償却費に含めて計上して 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 同左</p> <p>(3) 重要な繰延資産の処理方法 開業費 同左 株式交付費 同左 社債発行費 同左</p> <p>(4) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左 賞与引当金 同左 役員賞与引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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ます。</p>	<p>退職給付引当金</p> <p>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。</p> <p>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>(会計方針の変更)</p> <p>従来、当社は退職給付債務の計算方法について簡便法を採用していましたが、当連結会計年度より原則法に変更しております。この変更は、退職給付債務を原則法で計算することにより、退職給付債務算定の精度を高め、退職給付費用の期間帰属をより適正に処理するためであります。</p> <p>なお、これに伴う損益への影響は軽微であります。</p> <p>役員退職慰労引当金</p> <p>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>(追加情報)</p> <p>連結子会社1社は、当連結会計年度より役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上しております。</p> <p>これは、当連結会計年度において、連結子会社1社において役員退職慰労金規程を制定したことによるものであります。</p> <p>なお、これに伴う損益への影響は軽微であります。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
	<p>(6) 重要なヘッジ会計 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>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p>	<p>(6) 重要なヘッジ会計 ヘッジ会計の方法 同左 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 ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 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。	同左
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負の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。	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。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	(連結損益計算書) 前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却損」は、営業外費用の100分の10を超えたため区分掲記いたしました。 なお、前連結会計年度における「投資有価証券売却損」の金額は42,095千円であります。

追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
当連結会計年度において、有形固定資産に計上していたもののうち、金額791,873千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">10,032,429千円</td> </tr> </table> <p>2. 投資有価証券には、貸付有価証券8,071,010千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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">39,556,398千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">129,664,829千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">337,328千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">169,558,555千円</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年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">53,886,144千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">103,538,712千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">157,424,856千円</td> </tr> </table> <p>(うちノンリコースローン) (34,487,856千円)</p> <p>なお、エヌケー・エステート特定目的会社及び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、保有資産をそれぞれ特定社債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;">4,700,257</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td style="text-align: right;">48,081,339</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">356,033</td></tr> <tr><td>資産合計</td><td style="text-align: right;">53,137,631</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td style="text-align: right;">1,488,805</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td style="text-align: right;">49,710,302</td></tr> <tr><td>負債合計</td><td style="text-align: right;">51,199,107</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	10,032,429千円	建物及び構築物	39,556,398千円	土地	129,664,829千円	借地権	337,328千円	計	169,558,555千円	1年以内返済予定の長期借入金	53,886,144千円	長期借入金	103,538,712千円	計	157,424,856千円		エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社	流動資産	4,700,257	固定資産	48,081,339	繰延資産	356,033	資産合計	53,137,631	流動負債	1,488,805	固定負債	49,710,302	負債合計	51,199,107	<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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">19,187,239千円</td> </tr> </table> <p>2. 投資有価証券には、貸付有価証券9,930,982千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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">31,453,077千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">91,873,131千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">386,400千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">123,712,609千円</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年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,273,144千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">82,465,568千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">103,738,712千円</td> </tr> </table> <p>(うちノンリコースローン) (34,181,712千円)</p> <p>なお、エヌケー・エステート特定目的会社及び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、保有資産をそれぞれ特定社債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;">4,926,010</td></tr> <tr><td>固定資産</td><td style="text-align: right;">48,182,854</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">257,055</td></tr> <tr><td>資産合計</td><td style="text-align: right;">53,365,920</td></tr> <tr><td>流動負債</td><td style="text-align: right;">4,395,706</td></tr> <tr><td>固定負債</td><td style="text-align: right;">46,828,158</td></tr> <tr><td>負債合計</td><td style="text-align: right;">51,223,864</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	19,187,239千円	建物及び構築物	31,453,077千円	土地	91,873,131千円	借地権	386,400千円	計	123,712,609千円	1年以内返済予定の長期借入金	21,273,144千円	長期借入金	82,465,568千円	計	103,738,712千円		エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社	流動資産	4,926,010	固定資産	48,182,854	繰延資産	257,055	資産合計	53,365,920	流動負債	4,395,706	固定負債	46,828,158	負債合計	51,223,864
投資有価証券	10,032,429千円																																																																
建物及び構築物	39,556,398千円																																																																
土地	129,664,829千円																																																																
借地権	337,328千円																																																																
計	169,558,555千円																																																																
1年以内返済予定の長期借入金	53,886,144千円																																																																
長期借入金	103,538,712千円																																																																
計	157,424,856千円																																																																
	エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社																																																																
流動資産	4,700,257																																																																
固定資産	48,081,339																																																																
繰延資産	356,033																																																																
資産合計	53,137,631																																																																
流動負債	1,488,805																																																																
固定負債	49,710,302																																																																
負債合計	51,199,107																																																																
投資有価証券	19,187,239千円																																																																
建物及び構築物	31,453,077千円																																																																
土地	91,873,131千円																																																																
借地権	386,400千円																																																																
計	123,712,609千円																																																																
1年以内返済予定の長期借入金	21,273,144千円																																																																
長期借入金	82,465,568千円																																																																
計	103,738,712千円																																																																
	エヌケー・エステート 特定目的会社及び他3社																																																																
流動資産	4,926,010																																																																
固定資産	48,182,854																																																																
繰延資産	257,055																																																																
資産合計	53,365,920																																																																
流動負債	4,395,706																																																																
固定負債	46,828,158																																																																
負債合計	51,223,864																																																																

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20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年以内返済予定の長期借入金 506,144千円 長期借入金 33,981,712千円 ・特定社債 200,000千円	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年以内返済予定の長期借入金 2,982,144千円 長期借入金 31,199,568千円 ・特定社債 1年以内償還予定の社債 100,000千円 社債 100,000千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。 給与手当 1,591,900千円 賞与引当金繰入額 32,349千円 役員賞与引当金繰入額 25,500千円 退職給付費用 46,170千円	1. 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次の通りであります。 給与手当 1,584,741千円 賞与引当金繰入額 32,600千円 役員賞与引当金繰入額 32,200千円 退職給付費用 48,622千円 役員退職慰労引当金繰入額 5,900千円 公租公課 512,413千円 貸倒引当金繰入額 1,610千円
2.	2. 固定資産売却益の内訳 土地 690,657千円 建物及び構築物 24,146千円
3.	3. 固定資産売却損の内訳 機械装置及び運搬具 1,584千円
4. 固定資産除却損の内訳 建物 1,081,945千円 その他 8,602千円	4. 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 2,574,876千円 その他 3,702千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19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	1,364,287	-	-	1,364,287
合計	1,364,287	-	-	1,364,287
自己株式				
普通株式	7,318	-	-	7,318
合計	7,318	-	-	7,318

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年3月30日 定時株主総会	普通株式	272,857	200	平成18年12月31日	平成19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

(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20年3月27日 定時株主総会	普通株式	409,286	利益剰余金	300	平成19年12月31日	平成20年3月28日

当連結会計年度(自平成20年1月1日 至平成20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)1,2	1,364,287	145,064,413	-	146,428,700
合計	1,364,287	145,064,413	-	146,428,700
自己株式				
普通株式(注)1,3	7,318	824,482	-	831,800
合計	7,318	824,482	-	831,800

(注)1. 普通株式の発行済株式の増加135,064,413株及び自己株式の増加724,482株は、株式分割(1:100)によるものであります。

2. 普通株式の発行済株式の増加10,000,000株は、株式上場に伴う有償一般募集による新株の発行であります。

3. 普通株式の自己株式の増加100,000株は、持分法適用会社が取得した自己株式(当社株式)の当社帰属分であります。

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いません。

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20年3月27日 定時株主総会	普通株式	409,286	300	平成19年12月31日	平成20年3月28日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (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21年3月27日 定時株主総会	普通株式	878,572	利益剰余金	6	平成20年12月31日	平成21年3月30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19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
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19年12月31日現在) (千円)	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20年12月31日現在) (千円)
現金及び預金勘定 6,149,653	現金及び預金勘定 18,781,595
有価証券残高 200,980	有価証券残高 151,708
計 6,350,634	計 18,933,303
預入期間が3か月を超える定 期預金 160,000	預入期間が3か月を超える定 期預金 210,000
現金及び現金同等物 6,190,634	現金及び現金同等物 18,723,303

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (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.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (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)
工具、器具及び備品	58,642	33,432	25,209	建物及び構築物	126,000	36,749	89,250
合計	58,642	33,432	25,209	工具、器具及び備品	57,148	45,371	11,777
				合計	183,148	82,121	101,027
(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			13,604千円	1年内			74,866千円
1年超			12,669千円	1年超			30,054千円
合計			26,273千円	合計			104,920千円
(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			14,305千円	支払リース料			76,707千円
減価償却費相当額			13,290千円	減価償却費相当額			49,940千円
支払利息相当額			1,111千円	支払利息相当額			29,624千円
(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 (借主側)				2.オペレーティング・リース取引 (借主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,511,278千円	1年内			1,546,446千円
1年超			2,896,028千円	1年超			4,643,628千円
合計			4,407,306千円	合計			6,190,074千円
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内			1,192,750千円	1年内			1,452,179千円
1年超			5,867,188千円	1年超			5,325,822千円
合計			7,059,938千円	合計			6,778,001千円

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)			当連結会計年度末 (平成20年12月31日)		
		連結貸借対照 表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対 照表計上額を超え るもの	(1) 国債・地方債等	49,988	50,030	41	100,110	100,495	384
	(2) 社債	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	49,988	50,030	41	100,110	100,495	384
時価が連結貸借対 照表計上額を超え ないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-	-	-
合計	49,988	50,030	41	100,110	100,495	384	

2. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)			当連結会計年度末 (平成20年12月31日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借対照 表計上額 (千円)	差額 (千円)	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	19,715,389	45,448,341	25,732,951	11,093,596	16,583,723	5,490,126
	(2) 債券						
	国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
小計	19,715,389	45,448,341	25,732,951	11,093,596	16,583,723	5,490,126	
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	4,840,242	4,208,046	632,196	11,652,098	8,460,461	3,191,636
	(2) 債券						
	国債・地方債等	-	-	-	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	-	-	-
小計	4,840,242	4,208,046	632,196	11,652,098	8,460,461	3,191,636	
合計	24,555,632	49,656,388	25,100,755	22,745,695	25,044,184	2,298,489	

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
売却額(千円)	1,435,350	5,071,271
売却益の合計額(千円)	500,758	3,118,814
売却損の合計額(千円)	44,705	1,171,258

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	前連結会計年度末 (平成19年12月31日)	当連結会計年度末 (平成20年12月31日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	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	5,912,429	5,088,961
関連会社出資金	4,120,000	14,098,278
(2) その他有価証券		
非上場株式	8,277,622	8,265,948
中期国債ファンド	200,980	151,708
匿名組合出資	2,869,389	3,184,340
その他	51,415	49,015

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

前連結会計年度末(平成19年12月31日)

	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	49,988	-	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-

当連結会計年度末(平成20年12月31日)

	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	50,110	50,000	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)</p>
<p>(1) 取引の内容 金利関連では金利スワップ取引、株式関連では株式オプション取引をおこなっております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、金利関連では資金取引に係る金利変動を回避する等のリスク回避目的でおこない、また株式関連では効率的な資産運用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。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、金利関連で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、また株式関連では有価証券による余資運用の一手段として効率的な資産運用により収益を向上する目的で株式オプション取引をおこなっております。</p> <p>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。</p> <p>(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、株式オプション取引は株価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。</p> <p>(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。 なお、連結子会社においても金利関連で当社と同様の取組方針及び利用目的で金利スワップ取引をおこなっております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>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 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>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(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。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度末 (平成19年12月31日)	当連結会計年度末 (平成20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。	同左

(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適格退職年金制度及び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19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
(1)退職給付債務(千円)	428,266	441,689
(2)年金資産(千円)	142,672	141,918
(3)未積立退職給付債務(1)+(2)(千円)	285,593	299,771
(4)未認識数理計算上の差異(千円)	-	27,099
(5)連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)(千円)	285,593	272,671
(6)前払年金費用(千円)	-	11,618
(7)退職給付引当金(5)-(6)(千円)	285,593	284,290

(注) 当連結会計年度から当社の退職給付債務の計算方法を簡便法から原則法に変更しております。
 なお、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19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
退職給付費用(千円)	47,464	51,318
(1)勤務費用(千円)	47,464	48,410
(2)利息費用(千円)	-	3,977
(3)期待運用収益(減算)(千円)	-	1,070
(4)数理計算上の差異の費用処理額(千円)	-	-

(注) 1. 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。
 2. 期首における簡便法による退職給付債務額と原則法による退職給付債務額との差額6,440千円を特別利益として計上しております。

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19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20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
(2)割引率(%)	-	1.0
(3)期待運用収益率(%)	-	0.75
(4)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。)

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19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20年1月1日 至平成20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20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	-
付与	1,381,000
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

当連結会計年度において、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19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
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	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
繰延税金資産	繰延税金資産
投資有価証券評価損	投資有価証券評価損
2,446,296千円	2,826,593千円
ゴルフ会員権評価損	ゴルフ会員権評価損
23,293千円	22,247千円
退職給付引当金	退職給付引当金
115,339千円	115,032千円
未払事業税	未払事業税
91,662千円	108,246千円
未払事業所税	未払事業所税
6,138千円	5,954千円
賞与引当金	賞与引当金
13,434千円	13,530千円
連結上の未実現利益の調整	連結上の未実現利益の調整
120,954千円	132,164千円
減損損失	減損損失
94,140千円	93,767千円
建替関連損失	建替関連損失
169,164千円	26,172千円
その他	役員退職慰労引当金
108,825千円	15,443千円
繰延税金資産小計	その他
3,189,249千円	150,618千円
評価性引当金	繰延税金資産小計
2,498,361千円	3,509,772千円
繰延税金資産合計	評価性引当金
690,887千円	2,520,154千円
繰延税金負債	繰延税金資産合計
その他有価証券評価差額金	989,618千円
9,405,751千円	繰延税金負債
全面時価評価法による評価差額	その他有価証券評価差額金
244,189千円	828,922千円
繰延税金負債合計	全面時価評価法による評価差額
9,649,941千円	244,189千円
繰延税金負債の純額	その他
8,959,053千円	6,675千円
	繰延税金負債合計
	1,079,787千円
	繰延税金負債の純額
	90,169千円
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	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
法定実効税率	法定実効税率
40.6%	40.6%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.5%	0.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
-	7.1%
住民税均等割等	住民税均等割等
0.1%	0.1%
評価性引当金の増額	評価性引当金の増額
2.9%	0.2%
持分法適用会社投資損益	持分法適用会社投資損益
1.2%	1.6%
その他	その他
0.1%	0.6%
小計	小計
2.4%	8.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
43.0%	32.0%

(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19年1月1日 至平成19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	26,578,775	2,170,022	978,524	29,727,322	-	29,727,322
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	12,238	-	995,188	1,007,427	(1,007,427)	-
計	26,591,014	2,170,022	1,973,713	30,734,749	(1,007,427)	29,727,322
営業費用	10,932,125	1,529,329	1,813,130	14,274,585	1,116,457	15,391,043
営業利益	15,658,888	640,693	160,582	16,460,164	(2,123,884)	14,336,279
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	284,954,183	704,829	67,551	285,726,564	66,796,956	352,523,521
減価償却費	2,858,966	118,666	1,336	2,978,969	146,485	3,125,454
資本的支出	50,842,185	172,059	581	51,014,825	283,513	51,298,338

(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2,077,963千円であります。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66,956,671千円であります。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。

当連結会計年度(自平成20年1月1日 至平成20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	28,392,191	2,029,165	800,259	31,221,616	-	31,221,616
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	10,726	-	527,744	538,470	(538,470)	-
計	28,402,917	2,029,165	1,328,003	31,760,087	(538,470)	31,221,616
営業費用	11,319,862	1,424,736	1,199,936	13,944,535	1,757,588	15,702,124
営業利益	17,083,055	604,429	128,067	17,815,552	(2,296,059)	15,519,492
・資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	318,865,117	666,336	48,564	319,580,018	53,385,352	372,965,370
減価償却費	2,956,093	147,476	702	3,104,272	195,186	3,299,458
資本的支出	24,734,857	156,870	-	24,891,727	237,643	25,129,370

- (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2,254,759千円であります。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53,571,411千円であります。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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）及び当連結会計年度（自平成20年1月1日 至平成20年12月31日）において、本国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19年1月1日 至平成19年12月31日）及び当連結会計年度（自平成20年1月1日 至平成20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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）

子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連会社	都市再開発 インベスト メント 合 同会社	東京都中 央区日本 橋1-4-1	100	不動産事業	-	なし	当該会社 への匿名 組合出資	匿名組合 出 資	4,120,000	-	-

（注）取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は都市再開発インベストメント合同会社を営業者とする匿名組合に対し、40%の匿名組合出資をしております。また、同匿名組合は不動産信託に係る信託受益権を保有するアール40合同会社に100%の匿名組合出資をしております。

当社は、当該出資に際し信託の対象となった物件の鑑定評価額、投資利回り、立地の特性等を総合的に判断し、投資の意思決定をおこなっております。

当連結会計年度（自平成20年1月1日 至平成20年12月31日）

子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
関連会社	駿河台開発 特定目的会 社	東京都中 央区日本 橋1-4-1	50,000,100	不動産事業	-	なし	当該会社 への優先 出資	優先出資	10,000,000	-	-

（注）取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は駿河台開発特定目的会社に対し、20%の優先出資をしております。

当社は、当該出資に際し投資利回り、立地の特性等を総合的に判断し、投資の意思決定をおこなっております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	36,590.42円	1株当たり純資産額	306.12円
1株当たり当期純利益金額	3,419.07円	1株当たり当期純利益金額	43.16円
<p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>		<p>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。</p> <p>当社は、平成20年1月18日をもって、その所有株式1株につき、100株の割合で株式の分割をおこなっております。当該株式分割が前期首におこなわれたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 365.90円</p> <p>1株当たり当期純利益金額 34.19円</p> <p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	

(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19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	4,639,576	5,917,878
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)	4,639,576	5,917,878
期中平均株式数(千株)	1,356	137,109
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		<p>新株予約権1種類(新株予約権の数13,810個)</p> <p>潜在株式の種類及び数</p> <p>普通株式 1,381,000株</p>

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>1. 株式分割等について</p> <p>当社は、平成19年12月26日開催の取締役会決議に基づき、以下の通り株式分割による新株の発行及び発行可能株式総数の追加をおこないました。</p> <p>(1) 株式分割</p> <p>分割方法</p> <p>平成20年1月17日最終の株主名簿に記載された株主に対し、平成20年1月18日をもって、その所有株式1株につき、100株の割合で株式の分割(無償交付)をおこないました。</p> <p>分割により増加する株式の種類及び数</p> <p>普通株式 135,064,413株</p> <p>増加後の発行済株式の総数</p> <p>136,428,700株</p> <p>なお、株式分割が前期首におこなわれたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報及び当期首におこなわれたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報については、それぞれ以下の通りであります。</p> <p>(前連結会計年度)</p> <p>1株当たり純資産額 355円94銭</p> <p>1株当たり当期純利益金額 38円61銭</p> <p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>(当連結会計年度)</p> <p>1株当たり純資産額 365円90銭</p> <p>1株当たり当期純利益金額 34円19銭</p> <p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>(2) 発行可能株式総数の増加</p> <p>上記(1)の株式分割に伴い、平成20年1月18日をもって当社定款を変更し、発行可能株式総数を538,560,000株増加して544,000,000株といたしました。</p> <p>2. ストックオプションについて</p> <p>当社は、平成20年3月27日の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、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及び募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議いたしております。</p> <p>なお、その概要は、「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (7)ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>	<p>当社は、平成20年11月26日開催の取締役会決議に基づき、東京都下水道局が主催する「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業公開募集」に応募し、平成21年3月2日に落札者として選定され、平成21年3月10日に東京都下水道局との間で基本協定を締結いたしました。</p> <p>当該事業は、東京都下水道局が芝浦水再生センターで地下に雨天時貯留池を整備するにあたり、公開募集で事業者を選定しその上部空間に業務・商業系ビルを建設・運営する計画となっており、当該ビルの概要は以下の通りであります。</p> <p>なお、当該事業では、N T T都市開発株式会社を代表企業とした当社を含む4社が開発事業者となり、東京都下水道局より共同で土地を借り受けることとなっており、その借地権設定対価の落札額は総額で864億円となっております。</p> <p>(1) 所在地 東京都港区</p> <p>(2) 設備の内容 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造</p> <p style="padding-left: 2em;">地上32階地下2階</p> <p style="padding-left: 2em;">敷地面積約50,000㎡</p> <p style="padding-left: 2em;">(うち借地面積約11,000㎡)</p> <p style="padding-left: 2em;">容積対象延床面積約180,000㎡</p> <p>(3) 竣工時期 平成26年(予定)</p>

<p>前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>3. 新虎ノ門ビルの建替について 当社は、平成20年3月25日開催の取締役会決議に基づき、東京都港区に所有する「新虎ノ門ビル」の建替に着手することを決定いたしました。 これは保有不動産の積極的な建替による資産効率の向上を目的としたものであります。 なお、その概要は、「第3 設備の状況 3. 設備の新設、除却等の計画」に記載しております。</p> <p>4. S P C への出資について 当社は、平成20年4月22日の取締役会決議に基づき、平成20年7月28日に駿河台開発特定目的会社に対し、100億円の優先出資をおこないました。 なお、当社は同社を持分法適用の関連会社といたします。</p> <p>5. 麹町富士ビルの建替について 当社は、平成20年6月24日開催の取締役会決議に基づき、東京都千代田区に所有する「麹町富士ビル」の建替に着手することを決定いたしました。 これは保有不動産の積極的な建替による資産効率の向上を目的としたものであります。 なお、その概要は、「第3 設備の状況 3. 設備の新設、除却等の計画」に記載しております。</p>	

【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
ヒューリック株	短期社債	平成19年 11月28日	4,996,967 (4,996,967)	-	0.8	なし	平成20年 1月28日
ヒューリック株	短期社債	平成19年 12月21日	4,993,380 (4,993,380)	-	0.9	なし	平成20年 2月21日
ヒューリック株	短期社債	平成20年 11月18日	-	4,996,712 (4,996,712)	1.6	なし	平成21年 1月16日
ヒューリック株	短期社債	平成20年 11月21日	-	1,997,808 (1,997,808)	2.0	なし	平成21年 1月21日
ヒューリック株	短期社債	平成20年 12月26日	-	3,987,726 (3,987,726)	2.0	なし	平成21年 2月26日
ヒューリック株	短期社債	平成20年 12月26日	-	3,986,191 (3,986,191)	2.0	なし	平成21年 3月5日
エヌケー・エステート 特定目的会社	第1回一般担保付 特定社債	平成16年 12月28日	100,000	100,000 (100,000)	2.2	あり	平成21年 11月20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
合計	-	-	10,190,347 (9,990,347)	15,168,438 (15,068,438)	-	-	-

(注) 1. 当期末残高の()内は、1年以内に償還が予定されている金額であります。

2. 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)
15,068,438	100,000	-	-	-

【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	36,850,000	76,850,000	1.4	-
1年以内に返済予定の長期借入金	62,676,144	32,075,144	2.4	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	145,013,712	166,402,568	1.9	平成22年 ~平成33年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	244,539,856	275,327,712	-	-

(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(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	27,612,144	55,492,144	16,052,000	47,171,280

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1.現金及び預金			1,139,357		13,307,655
2.営業未収入金			904,624		1,331,419
3.販売用不動産			6,663,355		9,924,936
4.貯蔵品			2,978		1,955
5.前払費用			223,213		255,606
6.繰延税金資産			280,867		213,437
7.その他			272,076		633,588
貸倒引当金			-		7,019
流動資産合計			9,486,471	3.1	25,661,581
固定資産					
1.有形固定資産					
(1)建物	2	66,720,364		68,195,033	
減価償却累計額		33,297,244	33,423,119	33,316,842	34,878,190
(2)構築物		590,662		586,047	
減価償却累計額		348,989	241,673	343,066	242,981
(3)機械及び装置		-		107,425	
減価償却累計額		-	-	16,606	90,818
(4)車両運搬具		29,908		36,675	
減価償却累計額		20,835	9,072	17,724	18,950
(5)工具、器具及び備品		604,713		648,373	
減価償却累計額		419,354	185,359	459,512	188,860
(6)土地	2		175,806,470		183,937,322
(7)建設仮勘定			5,848		2,625,935
有形固定資産合計			209,671,544	68.0	221,983,059
2.無形固定資産					
(1)のれん			437,322		442,915
(2)借地権	2		5,430,739		12,590,816
(3)商標権			14		-
(4)ソフトウェア			408,048		383,025
(5)その他			24,649		116,266
無形固定資産合計			6,300,774	2.0	13,533,024
3.投資その他の資産					
(1)投資有価証券	1		60,801,949		36,493,023
(2)関係会社株式			836,182		836,182
(3)出資金			51,415		49,015
(4)関係会社出資金			19,143,500		29,143,500
(5)従業員長期貸付金			7,540		6,556
(6)破産更生債権等			-		1,993
(7)長期前払費用			52,507		41,542
(8)敷金及び保証金			1,772,101		1,804,821
(9)その他			118,642		136,354
貸倒引当金			675		1,993
投資その他の資産合計			82,783,164	26.9	68,510,996
固定資産合計			298,755,483	96.9	304,027,081
資産合計			308,241,955	100.0	329,688,662

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年12月31日)		当事業年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1. 短期借入金		36,850,000		76,850,000	
2. 1年以内返済予定の長期 借入金	2	62,150,000		29,073,000	
3. 短期社債		9,990,347		14,968,438	
4. 未払金		1,057,525		991,448	
5. 未払費用		1,213,855		1,084,993	
6. 未払法人税等		1,198,499		157,847	
7. 前受金		1,921,419		2,120,113	
8. 預り金		34,520		39,977	
9. 前受収益		18,262		13,209	
10. 賞与引当金		31,100		31,600	
11. 役員賞与引当金		25,500		32,200	
12. その他		1,047,214		714,467	
流動負債合計		115,538,244	37.5	126,077,294	38.3
固定負債					
1. 長期借入金	2	110,917,000		135,108,000	
2. 繰延税金負債		9,155,714		235,076	
3. 退職給付引当金		261,562		257,694	
4. 預り保証金		28,955,100		29,016,238	
固定負債合計		149,289,377	48.5	164,617,009	49.9
負債合計		264,827,622	86.0	290,694,304	88.2
(純資産の部)					
株主資本					
1. 資本金		1,670,151	0.5	3,879,151	1.2
2. 資本剰余金					
資本準備金		1,310,151		3,519,151	
資本剰余金合計		1,310,151	0.4	3,519,151	1.1
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金		190,000		190,000	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		20,036,500		24,036,500	
繰越利益剰余金		4,893,647		5,969,992	
利益剰余金合計		25,120,147	8.2	30,196,492	9.1
株主資本合計		28,100,449	9.1	37,594,794	11.4
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		15,313,883	4.9	1,399,563	0.4
評価・換算差額等合計		15,313,883	4.9	1,399,563	0.4
純資産合計		43,414,333	14.0	38,994,358	11.8
負債純資産合計		308,241,955	100.0	329,688,662	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業収益							
1. 貸貸事業収益		25,089,653			26,731,731		
2. 不動産売上高		2,019,852			1,908,339		
3. 保険事業収益		2,170,022	29,279,527	100.0	2,029,165	30,669,236	100.0
営業原価							
1. 貸貸事業原価	1	9,966,051			10,616,447		
2. 不動産売上原価		1,386,633	11,352,685	38.8	1,142,049	11,758,497	38.3
営業総利益			17,926,842	61.2		18,910,739	61.7
販売費及び一般管理費	2		4,462,059	15.3		4,614,001	15.1
営業利益			13,464,783	45.9		14,296,737	46.6
営業外収益							
1. 受取利息		6,020			11,203		
2. 受取配当金		821,582			935,605		
3. 貸貸解約関係収入		112,881			256,543		
4. その他		116,864	1,057,348	3.6	79,947	1,283,299	4.1
営業外費用							
1. 支払利息		4,101,841			4,153,706		
2. 投資有価証券売却損		-			801,379		
3. その他		146,727	4,248,569	14.5	335,691	5,290,777	17.2
経常利益			10,273,562	35.0		10,289,259	33.5
特別利益							
1. 固定資産売却益	3	-			714,646		
2. 投資有価証券売却益		500,758			3,118,814		
3. 貸倒引当金戻入益		1,665			-		
4. 退職給付引当金戻入益		-			6,440		
5. 違約金収入		-	502,423	1.7	150,000	3,989,902	13.0
特別損失							
1. 固定資産売却損	4	-			1,584		
2. 固定資産除却損	5	1,095,520			2,588,053		
3. 建替関連損失		1,299,966			2,332,830		
4. 投資有価証券売却損		2,609			369,879		
5. 投資有価証券評価損		580,080			721,379		
6. 貸倒引当金繰入額		-			1,318		
7. その他		3,809	2,981,986	10.1	20,802	6,035,848	19.7
税引前当期純利益			7,793,999	26.6		8,243,313	26.8
法人税、住民税及び事業税		3,510,649			2,723,003		
法人税等調整額		96,906	3,413,743	11.7	34,680	2,757,683	9.0
当期純利益			4,380,255	14.9		5,485,630	17.8

営業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)		当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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		1,489,319	13.1	1,561,932	13.3
2. 諸経費 (うち土地建物賃借料) (うち支払管理費)		6,176,971 (4,676,288) (1,500,682)	54.4	6,826,917 (5,274,053) (1,552,863)	58.0
3. 減価償却費		2,299,760	20.3	2,227,598	19.0
計		9,966,051	87.8	10,616,447	90.3
不動産売上原価					
1. 不動産仕入高		1,352,168	11.9	1,111,173	9.4
2. 経費		34,464	0.3	30,875	0.3
計		1,386,633	12.2	1,142,049	9.7
合計		11,352,685	100.0	11,758,497	100.0

(注) 当社の原価計算方法は個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）

	株主資本									株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金				利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金					
					退職給与積立金	配当平均積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
平成18年12月31日 残高（千円）	1,670,151	1,310,151	1,310,151	190,000	100,500	136,000	16,200,000	4,386,249	21,012,749	23,993,051
事業年度中の変動額										
別途積立金の積立					100,500	136,000	3,836,500	3,600,000	-	-
剰余金の配当								272,857	272,857	272,857
当期純利益								4,380,255	4,380,255	4,380,255
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計（千円）	-	-	-	-	100,500	136,000	3,836,500	507,398	4,107,398	4,107,398
平成19年12月31日 残高（千円）	1,670,151	1,310,151	1,310,151	190,000	-	-	20,036,500	4,893,647	25,120,147	28,100,449

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成18年12月31日 残高（千円）	18,472,245	18,472,245	42,465,296
事業年度中の変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			272,857
当期純利益			4,380,255
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	3,158,362	3,158,362	3,158,362
事業年度中の変動額合計（千円）	3,158,362	3,158,362	949,036
平成19年12月31日 残高（千円）	15,313,883	15,313,883	43,414,333

当事業年度（自平成20年1月1日 至平成20年12月31日）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
平成19年12月31日 残高（千円）	1,670,151	1,310,151	1,310,151	190,000	20,036,500	4,893,647	25,120,147	28,100,449
事業年度中の変動額								
新株の発行	2,209,000	2,209,000	2,209,000					4,418,000
別途積立金の積立					4,000,000	4,000,000	-	-
剰余金の配当						409,286	409,286	409,286
当期純利益						5,485,630	5,485,630	5,485,630
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）								

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金		
事業年度中の変動額合計(千円)	2,209,000	2,209,000	2,209,000	-	4,000,000	1,076,344	5,076,344	9,494,344
平成20年12月31日 残高(千円)	3,879,151	3,519,151	3,519,151	190,000	24,036,500	5,969,992	30,196,492	37,594,794

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年12月31日 残高(千円)	15,313,883	15,313,883	43,414,333
事業年度中の変動額			
新株の発行			4,418,000
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			409,286
当期純利益			5,485,630
株主資本以外の項目 の事業年度中の変動 額(純額)	13,914,319	13,914,319	13,914,319
事業年度中の変動額合計(千円)	13,914,319	13,914,319	4,419,974
平成20年12月31日 残高(千円)	1,399,563	1,399,563	38,994,358

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20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>
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</p> <p>(2) 貯蔵品 先入先出法による原価法</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 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 (会計方針の変更) 平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得したのものについては、改正後の法人税法に基づく方法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。</p> <p>(2) 無形固定資産 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>(1) 有形固定資産 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>(追加情報) 当事業年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、これに伴う損益への影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

項目	前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
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。	(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 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。 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。 (会計方針の変更) 従来、当社は退職給付債務の計算方法について簡便法を採用していましたが、当事業年度より原則法に変更しております。この変更は、退職給付債務を原則法で計算することにより、退職給付債務算定の精度を高め、退職給付費用の期間帰属をより適正に処理するためであります。 なお、これに伴う損益への影響は軽微であります。

項目	前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
6. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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ます。	同左
7. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引 ヘッジ対象...借入金 (3) ヘッジ方針 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引をおこなっており、ヘッジ対象の識別は個別契約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。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (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
8. 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

表示方法の変更

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	(損益計算書) 前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却損」は、営業外費用の100分の10を超えたため区分掲記いたしました。 なお、前事業年度における「投資有価証券売却損」の金額は42,095千円であります。

追加情報

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
	当事業年度において、有形固定資産に計上していたもののうち、金額791,873千円を販売用として所有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。

注記事項
 (貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)																																
<p>1. 投資有価証券には、貸付有価証券8,071,010千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;">23,032,644千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">96,140,121千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">337,328千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">119,510,095千円</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年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">53,360,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">69,442,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">122,802,000千円</td> </tr> </table> <p>子会社の借入金のために担保に供したもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,415,180千円</td> </tr> </table>	建物	23,032,644千円	土地	96,140,121千円	借地権	337,328千円	計	119,510,095千円	1年以内返済予定の長期借入金	53,360,000千円	長期借入金	69,442,000千円	計	122,802,000千円	土地	2,415,180千円	<p>1. 投資有価証券には、貸付有価証券9,930,982千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;">15,222,812千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">58,348,424千円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">386,400千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73,957,636千円</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年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,271,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">51,171,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,442,000千円</td> </tr> </table> <p>子会社の借入金のために担保に供したもの</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,415,180千円</td> </tr> </table>	建物	15,222,812千円	土地	58,348,424千円	借地権	386,400千円	計	73,957,636千円	1年以内返済予定の長期借入金	18,271,000千円	長期借入金	51,171,000千円	計	69,442,000千円	土地	2,415,180千円
建物	23,032,644千円																																
土地	96,140,121千円																																
借地権	337,328千円																																
計	119,510,095千円																																
1年以内返済予定の長期借入金	53,360,000千円																																
長期借入金	69,442,000千円																																
計	122,802,000千円																																
土地	2,415,180千円																																
建物	15,222,812千円																																
土地	58,348,424千円																																
借地権	386,400千円																																
計	73,957,636千円																																
1年以内返済予定の長期借入金	18,271,000千円																																
長期借入金	51,171,000千円																																
計	69,442,000千円																																
土地	2,415,180千円																																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20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: 40px;">貸貸事業原価 4,429,448千円</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: 40px;">貸貸事業原価 4,912,967千円</p>																																						
<p>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。</p> <p style="padding-left: 40px;">なお、おおよその割合は販売費17%、一般管理費83%であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">給料手当</td><td style="text-align: right;">1,467,692千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与</td><td style="text-align: right;">321,264千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">福利厚生費</td><td style="text-align: right;">268,727千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">31,100千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">25,500千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">44,276千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">公租公課</td><td style="text-align: right;">431,441千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">234,146千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">287,825千円</td></tr> </table>	給料手当	1,467,692千円	賞与	321,264千円	福利厚生費	268,727千円	賞与引当金繰入額	31,100千円	役員賞与引当金繰入額	25,500千円	退職給付費用	44,276千円	公租公課	431,441千円	広告宣伝費	234,146千円	減価償却費	287,825千円	<p>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。</p> <p style="padding-left: 40px;">なお、おおよその割合は販売費17%、一般管理費83%であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">給料手当</td><td style="text-align: right;">1,454,299千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与</td><td style="text-align: right;">284,109千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">福利厚生費</td><td style="text-align: right;">255,219千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">31,600千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">32,200千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">退職給付費用</td><td style="text-align: right;">43,773千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">公租公課</td><td style="text-align: right;">511,588千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">257,767千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">7,019千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">364,158千円</td></tr> </table>	給料手当	1,454,299千円	賞与	284,109千円	福利厚生費	255,219千円	賞与引当金繰入額	31,600千円	役員賞与引当金繰入額	32,200千円	退職給付費用	43,773千円	公租公課	511,588千円	広告宣伝費	257,767千円	貸倒引当金繰入額	7,019千円	減価償却費	364,158千円
給料手当	1,467,692千円																																						
賞与	321,264千円																																						
福利厚生費	268,727千円																																						
賞与引当金繰入額	31,100千円																																						
役員賞与引当金繰入額	25,500千円																																						
退職給付費用	44,276千円																																						
公租公課	431,441千円																																						
広告宣伝費	234,146千円																																						
減価償却費	287,825千円																																						
給料手当	1,454,299千円																																						
賞与	284,109千円																																						
福利厚生費	255,219千円																																						
賞与引当金繰入額	31,600千円																																						
役員賞与引当金繰入額	32,200千円																																						
退職給付費用	43,773千円																																						
公租公課	511,588千円																																						
広告宣伝費	257,767千円																																						
貸倒引当金繰入額	7,019千円																																						
減価償却費	364,158千円																																						
<p>3.</p>	<p>3. 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">土地</td><td style="text-align: right;">690,499千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">建物</td><td style="text-align: right;">20,182千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 80px;">構築物</td><td style="text-align: right;">3,963千円</td></tr> </table>	土地	690,499千円	建物	20,182千円	構築物	3,963千円																																
土地	690,499千円																																						
建物	20,182千円																																						
構築物	3,963千円																																						
<p>4.</p>	<p>4. 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">1,584千円</td></tr> </table>	車両運搬具	1,584千円																																				
車両運搬具	1,584千円																																						
<p>5. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">建物等</td><td style="text-align: right;">1,090,600千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,919千円</td></tr> </table>	建物等	1,090,600千円	工具、器具及び備品	4,919千円	<p>5. 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 40px;">建物</td><td style="text-align: right;">2,578,302千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">構築物</td><td style="text-align: right;">6,107千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 40px;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">3,643千円</td></tr> </table>	建物	2,578,302千円	構築物	6,107千円	工具、器具及び備品	3,643千円																												
建物等	1,090,600千円																																						
工具、器具及び備品	4,919千円																																						
建物	2,578,302千円																																						
構築物	6,107千円																																						
工具、器具及び備品	3,643千円																																						

(株主資本等変動計算書関係)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)				当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
(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)		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)
工具、器具及び備品	56,491	32,385	24,106	建物	116,602	34,009	82,593
				構築物	9,397	2,740	6,656
合計	56,491	32,385	24,106	工具、器具及び備品	55,712	44,655	11,056
				合計	181,712	81,405	100,306
(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 13,222千円				1年内 74,571千円			
1年超 11,906千円				1年超 29,586千円			
合計 25,128千円				合計 104,157千円			
(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 13,856千円				支払リース料 76,280千円			
減価償却費相当額 12,888千円				減価償却費相当額 49,557千円			
支払利息相当額 1,054千円				支払利息相当額 29,578千円			
(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			
(借主側)				(借主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 5,208,029千円				1年内 5,496,815千円			
1年超 34,206,947千円				1年超 33,394,430千円			
合計 39,414,976千円				合計 38,891,245千円			
(貸主側)				(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 1,349,683千円				1年内 1,612,299千円			
1年超 12,428,539千円				1年超 11,727,053千円			
合計 13,778,223千円				合計 13,339,352千円			

(有価証券関係)

前事業年度末(平成19年12月31日)及び当事業年度末(平成20年12月31日)における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。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年12月31日)	当事業年度 (平成20年12月31日)
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	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
繰延税金資産	繰延税金資産
投資有価証券評価損	投資有価証券評価損
2,446,296千円	2,826,593千円
ゴルフ会員権評価損	ゴルフ会員権評価損
23,293千円	22,247千円
退職給付引当金	退職給付引当金
106,194千円	104,624千円
未払事業税	未払事業税
86,951千円	106,081千円
未払事業所税	未払事業所税
6,138千円	5,954千円
賞与引当金	賞与引当金
12,626千円	12,829千円
建替関連損失	建替関連損失
169,164千円	26,172千円
その他	その他
103,355千円	152,408千円
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
2,954,021千円	3,256,911千円
評価性引当金	評価性引当金
2,423,117千円	2,444,909千円
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
530,904千円	812,001千円
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
9,405,751千円	828,922千円
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
9,405,751千円	4,717千円
繰延税金負債の純額	繰延税金負債の純額
8,874,847千円	833,640千円
	21,638千円
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	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
法定実効税率	法定実効税率
40.6%	40.6%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
0.5%	0.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	受取配当金等永久に益金に算入されない項目
0.1%	7.7%
住民税均等割等	住民税均等割等
0.1%	0.1%
評価性引当金	評価性引当金
3.0%	0.3%
その他	その他
0.3%	0.3%
小計	小計
3.2%	7.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
43.8%	33.5%

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり純資産額 31,821.99円	1株当たり純資産額 266.30円
1株当たり当期純利益金額 3,210.65円	1株当たり当期純利益金額 39.79円
<p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>	<p>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。</p> <p>当社は、平成20年1月18日をもって、その所有株式1株につき、100株の割合で株式の分割をおこなっております。当該株式分割が前期首におこなわれたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については、以下の通りとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 318.21円</p> <p>1株当たり当期純利益金額 32.10円</p> <p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>

(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19年1月1日 至平成19年12月31日)	当事業年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	4,380,255	5,485,630
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)	4,380,255	5,485,630
期中平均株式数(千株)	1,364	137,849
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		<p>新株予約権1種類(新株予約権の数13,810個)</p> <p>潜在株式の種類及び数</p> <p>普通株式 1,381,000株</p>

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)</p>
<p>1. 株式分割等について</p> <p>当社は、平成19年12月26日開催の取締役会決議に基づき、以下の通り株式分割による新株の発行及び発行可能株式総数の追加をおこないました。</p> <p>(1) 株式分割</p> <p>分割方法</p> <p>平成20年1月17日最終の株主名簿に記載された株主に対し、平成20年1月18日をもって、その所有株式1株につき、100株の割合で株式の分割(無償交付)をおこないました。</p> <p>分割により増加する株式の種類及び数</p> <p>普通株式 135,064,413株</p> <p>増加後の発行済株式の総数</p> <p>136,428,700株</p> <p>なお、株式分割が前期首におこなわれたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報及び当期首におこなわれたと仮定した場合の当事業年度における1株当たり情報については、それぞれ以下の通りであります。</p> <p>(前事業年度)</p> <p>1株当たり純資産額 311円26銭</p> <p>1株当たり当期純利益金額 28円53銭</p> <p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>(当事業年度)</p> <p>1株当たり純資産額 318円21銭</p> <p>1株当たり当期純利益金額 32円10銭</p> <p>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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>(2) 発行可能株式総数の増加</p> <p>上記(1)の株式分割に伴い、平成20年1月18日をもって当社定款を変更し、発行可能株式総数を538,560,000株増加して544,000,000株といたしました。</p> <p>2. ストックオプションについて</p> <p>当社は、平成20年3月27日の定時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、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及び募集事項の決定を当社取締役会に委任することを決議いたしております。</p> <p>なお、その概要は、「第4 提出会社の状況 1. 株式等の状況 (7)ストックオプション制度の内容」に記載しております。</p>	<p>当社は、平成20年11月26日開催の取締役会決議に基づき、東京都下水道局が主催する「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業公開募集」に応募し、平成21年3月2日に落札者として選定され、平成21年3月10日に東京都下水道局との間で基本協定を締結いたしました。</p> <p>当該事業は、東京都下水道局が芝浦水再生センターで地下に雨天時貯留池を整備するにあたり、公開募集で事業者を選定しその上部空間に業務・商業系ビルを建設・運営する計画となっており、当該ビルの概要は以下の通りであります。</p> <p>なお、当該事業では、N T T都市開発株式会社を代表企業とした当社を含む4社が開発事業者となり、東京都下水道局より共同で土地を借り受けることとなっており、その借地権設定対価の落札額は総額で864億円となっております。</p> <p>(1) 所在地 東京都港区</p> <p>(2) 設備の内容 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造</p> <p style="padding-left: 2em;">地上32階地下2階</p> <p style="padding-left: 2em;">敷地面積約50,000㎡</p> <p style="padding-left: 2em;">(うち借地面積約11,000㎡)</p> <p style="padding-left: 2em;">容積対象延床面積約180,000㎡</p> <p>(3) 竣工時期 平成26年(予定)</p>

前事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当事業年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>3．新虎ノ門ビルの建替について 当社は、平成20年3月25日開催の取締役会決議に基づき、東京都港区に所有する「新虎ノ門ビル」の建替に着手することを決定いたしました。 これは保有不動産の積極的な建替による資産効率の向上を目的としたものであります。 なお、その概要は、「第3 設備の状況 3．設備の新設、除却等の計画」に記載しております。</p> <p>4．SPCへの出資について 当社は、平成20年4月22日の取締役会決議に基づき、平成20年7月28日に駿河台開発特定目的会社に対し、100億円の優先出資をおこないました。 なお、当社は同社を持分法適用の関連会社といたします。</p> <p>5．麹町富士ビルの建替について 当社は、平成20年6月24日開催の取締役会決議に基づき、東京都千代田区に所有する「麹町富士ビル」の建替に着手することを決定いたしました。 これは保有不動産の積極的な建替による資産効率の向上を目的としたものであります。 なお、その概要は、「第3 設備の状況 3．設備の新設、除却等の計画」に記載しております。</p>	

【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)	3,108,200	5,016,479
		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
		大日本印刷(株)	2,341,817	2,242,781
		(株)損保ジャパン	4,034,000	2,187,396
		東京海上ホールディングス(株)	876,000	2,113,875
		シチズンホールディングス(株)	4,318,694	1,564,403
		東京建物(株)	4,233,411	1,491,981
		みずほ信託銀行(株)	9,500,000	1,019,255
		ヤマハ(株)	882,000	742,185
		テルモ(株)	169,325	702,940
		みずほインベスターズ証券(株)	9,591,318	693,740
		(株)クレハ	1,297,000	534,921
		(株)大気社	400,029	518,381
		オカモト(株)	1,517,000	496,059
		(株)南日本銀行	1,216,994	432,434
		安田倉庫(株)	463,400	391,508
		大陽日酸(株)	625,000	390,118
		日立キャピタル(株)	363,196	364,216
		ヤマトホールディングス(株)	300,000	356,787
		丸国証券(株)	1,056,000	314,836
		新日本製鐵(株)	965,000	276,819
		太平洋セメント(株)	1,689,000	263,804
		(株)日清製粉グル-ブ本社	230,500	254,384
		ホシデン(株)	200,000	251,000
		(株)みちのく銀行	1,150,000	232,461
		住友商事(株)	290,000	222,775
		(株)テーオーシー	500,500	218,192
(株) インテージ	150,000	205,629		
松井建設(株)	605,000	188,699		
帝国ピストンリング(株)	468,096	177,965		

		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	帝国繊維(株)	496,000	175,182
		(株)ニチビ	93,600	166,800
		大成建設(株)	730,000	163,001
		日本精工(株)	476,000	156,423
		沖ウィンテック(株)	242,000	117,128
		リケンテクノス(株)	667,370	115,134
		みずほキャピタル(株)	2,250	112,500
		ダイダン(株)	262,000	110,013
		(株)パレスホテル	30,000	101,000
		日本カーリット(株)	275,100	100,202
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	275	95,415
		(株)エクセル	103,200	75,670
		(株)ホテルグランドパレス	130,000	65,000
		(株)ロイヤルパークホテル	936,000	62,933
		栄開発(株)	100,000	60,500
		東京トラフィック開発(株)	1,323	60,000
		理研コランダム(株)	318,000	53,226
		日立電線(株)	240,000	46,320
		長島観光開発(株)	80,000	40,000
		その他(55銘柄)	3,103,344	556,927
		計	61,065,942	33,308,683

【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)
投資有価証券	その他 有価証券	(優先出資証券) 薬院ホ - ルディングス特定目的会社	35,800	1,790,000
		(匿名組合出資) コマ - シャルインベストメント 合同会社	-	562,050
		(匿名組合出資) サピロス・キャピタル(有)	-	422,330
		(匿名組合出資) 合同会社S B F - 2	-	200,000
		(匿名組合出資) 株みのり	-	106,673
		(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	3	87,590
		(匿名組合出資) (有)ネオパス・ワン	-	15,695
計			35,803	3,184,340

【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)	当期末減価償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	66,720,364	5,531,346	4,056,677	68,195,033	33,316,842	2,196,137	34,878,190
構築物	590,662	36,546	41,161	586,047	343,066	28,786	242,981
機械及び装置	-	107,425	-	107,425	16,606	16,606	90,818
車両運搬具	29,908	15,281	8,514	36,675	17,724	2,504	18,950
工具、器具及び備品	604,713	99,926	56,267	648,373	459,512	82,717	188,860
土地	175,806,470	8,393,771	262,919	183,937,322	-	-	183,937,322
建設仮勘定	5,848	2,621,273	1,186	2,625,935	-	-	2,625,935
有形固定資産計	243,757,968	16,805,571	4,426,727	256,136,813	34,153,753	2,326,752	221,983,059
無形固定資産							
のれん	708,253	156,870	6,000 (3,800)	859,123	416,207	147,476	442,915
借地権	5,430,739	7,164,708	3,927	12,591,520	703	703	12,590,816
商標権	224	-	224	-	-	14	-
ソフトウェア	670,919	91,747	-	762,666	379,641	116,770	383,025
その他	24,649	101,634	10,017	116,266	-	-	116,266
無形固定資産計	6,834,786	7,514,960	20,169 (3,800)	14,329,577	796,552	264,966	13,533,024
長期前払費用	52,811	21,902	32,846	41,867	324	20	41,542

(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)・・・ヒューリック日本橋室町ビル、ヒューリック札幌NORTH33ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック平河町ビル、ヒューリック江戸橋ビル、第二大伝馬町ビルの購入ほか。

土地(増加)・・・ヒューリック札幌NORTH33ビル、ヒューリック平河町ビル、ヒューリック東日本橋ビル、第二大伝馬町ビル、ヒューリック江戸橋ビルの購入ほか。

借地権(増加)・・・ヒューリック日本橋室町ビル、ヒューリック江戸橋ビルの購入ほか

建物(減少)・・・新虎ノ門ビル等の建替工事に伴う除却ほか。

なお、「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。

2. 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11,400千円(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	675	9,012	-	675	9,012
賞与引当金	31,100	31,600	31,100	-	31,600
役員賞与引当金	25,500	32,200	25,500	-	32,200

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(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	2,963
預金	
普通預金	13,304,692
合計	13,307,655

(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	776,401
エヌケー・キャピタル(有)	210,243
(株)損害保険ジャパン	96,866
都市再開発インベストメント合同会社	83,337
東京海上日動火災保険(株)	26,782
その他	137,787
合計	1,331,419

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) 366
904,624	3,458,296	3,031,501	1,331,419	69.48	118

(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 ²)	金額(千円)
関東地区	土地	6,456.59	6,558,868
	建物	8,983.25	3,366,068
合計		15,439.84	9,924,936

(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)
郵便切手等	495
収入印紙	21
バスネット等	179
贈答用図書カード	1,233
贈答用商品券	25
合計	1,955

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
エヌケー・キャピタル(有)	5,450,000
都市再開発インベストメント合同会社	4,120,000
仙台一番町開発特定目的会社	576,000
エヌケー・エステート特定目的会社	400,000
合計	29,143,500

流動負債

(イ) 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	34,850,000
みずほインベスターズ証券(株)	8,000,000
(株)千葉興業銀行	5,000,000
農林中央金庫	5,000,000
中央三井信託銀行(株)	4,000,000
その他	20,000,000
合計	76,850,000

(ロ) 1年以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)	8,661,000
日本抵当証券(株)	7,780,000
(株)みずほ銀行	2,340,000
(株)三井住友銀行	1,900,000
(株)損害保険ジャパン	1,650,000
その他	6,742,000
合計	29,073,000

固定負債

(イ) 長期借入金

相手先	金額(千円)
みずほ信託銀行(株)	24,900,000
(株)みずほ銀行	20,271,000
(株)三井住友銀行	14,850,000
明治安田生命(相)	11,150,000
日本抵当証券(株)	10,000,000
その他	53,937,000
合計	135,108,000

(ロ) 預り保証金

相手先	金額(千円)
(株)みずほ銀行	22,000,711
(株)みずほコーポレート銀行	1,087,220
日本土地建物(株)	437,413

相手先	金額(千円)
(株)ベネッセスタイルケア	306,000
(株)岡村製作所	302,077
その他	4,882,815
合計	29,016,238

(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
株券の種類 1	100株券、1,000株券及び10,000株券
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
株式の名義書換え 2	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
株券喪失登録に伴う手数料	1. 喪失登録 1件につき10,000円(税抜) 2. 喪失登録株券 1枚につき 500円(税抜)
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所 3	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告(http://www.hulic.co.jp) 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出来ない場合は、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) 1. 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。
2. 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行及び平成20年12月24日開催の取締役会決議による平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改定及び株券管理規程の廃止に伴い、次の通り変更となっております。
- 1 株券が廃止されたことにより、株券の種類に関する事項は廃止となっております。
 - 2 振替制度への移行により、株式に関する取扱いは株式会社証券保管振替機構及び株主が振替口座を開設している証券会社等の口座管理機関を経由しておこなうことに変更となっております。
 - 3 振替制度への移行により、単元未満株式の買取りの取次所は廃止されております。

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) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類
平成20年10月6日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書
平成20年10月22日及び平成20年10月31日関東財務局長に提出。
平成20年10月6日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 臨時報告書
平成20年11月11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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

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

平成20年10月2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 高尾 幸治 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19年1月1日から平成19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19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のとおり、会社は平成19年12月26日開催の取締役会決議に基づき、平成20年1月18日に株式分割を行っている。

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) 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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月27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 高尾 幸治 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

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20年1月1日から平成20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20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。

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) 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。

独立監査人の監査報告書

平成20年10月2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 高尾 幸治 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19年1月1日から平成19年12月31日までの第68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であり、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19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のとおり、会社は平成19年12月26日開催の取締役会決議に基づき、平成20年1月18日に株式分割を行っている。

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) 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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成21年3月27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 高尾 幸治 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

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20年1月1日から平成20年12月31日までの第69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であり、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20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。

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) 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。