



FACT BOOK 2009

2009年12月31日



ヒューリック株式会社

目次

| | | | |
|------------|--------------------------------|-------------|----|
| I. 連結決算 | 1. 連結損益計算書 | 1 | |
| | 2. 連結貸借対照表 | 2~3 | |
| | 3. 連結キャッシュフロー | 4 | |
| <hr/> | | | |
| II. 単体決算 | 1. 単体損益計算書 | 5 | |
| | 2. 単体貸借対照表 | 6~7 | |
| <hr/> | | | |
| III. ハイライト | 1. 主な財務データ(連結・単体) | 8 | |
| | 2. セグメント別内訳(連結) | 9 | |
| | 3. 総資産、設備投資、減価償却費、有利子負債(連結・単体) | 10 | |
| | 4. 不動産事業データ | | |
| | ①地域別・用途別物件数、賃貸可能面積 | ②最寄駅からの所要時間 | 11 |
| | ③空室率推移 | ④賃料推移 | 12 |
| <hr/> | | | |

[連結決算]

●連結損益計算書

(百万円)

| 項目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 | 前期比 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 営業収益 | 26,787 | 29,727 | 31,221 | 31,229 | 7 |
| 不動産事業 | 23,643 | 26,578 | 28,392 | 28,320 | △ 72 |
| 保険事業 | 2,288 | 2,170 | 2,029 | 2,088 | 59 |
| その他事業 | 856 | 978 | 800 | 820 | 19 |
| 営業原価 | 9,982 | 10,593 | 10,722 | 11,632 | 909 |
| 営業総利益 | 16,805 | 19,133 | 20,498 | 19,596 | △ 902 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,780 | 4,797 | 4,979 | 5,205 | 226 |
| 営業利益 | 13,024 | 14,336 | 15,519 | 14,390 | △ 1,128 |
| 営業外収益 | 2,178 | 1,272 | 1,621 | 1,376 | △ 244 |
| 受取利息 | 5 | 14 | 17 | 72 | 54 |
| 受取配当金 | 669 | 796 | 901 | 695 | △ 206 |
| 負ののれんの償却額 | 29 | 7 | — | — | — |
| 持分法による投資利益 | 672 | 235 | 345 | 363 | 18 |
| 賃貸解約関係収入 | 758 | 112 | 256 | 128 | △ 128 |
| その他 | 42 | 106 | 99 | 116 | 17 |
| 営業外費用 | 4,197 | 4,978 | 6,205 | 4,827 | △ 1,378 |
| 支払利息 | 4,123 | 4,640 | 4,802 | 4,376 | △ 426 |
| 投資有価証券売却損 | — | — | 801 | — | △ 801 |
| その他 | 73 | 338 | 601 | 451 | △ 150 |
| 経常利益 | 11,005 | 10,630 | 10,934 | 10,939 | 4 |
| 特別利益 | 4,926 | 502 | 3,990 | 31,410 | 27,420 |
| 固定資産売却益 | 130 | — | 714 | 30,776 | 30,061 |
| 投資有価証券売却益 | 4,775 | 500 | 3,118 | 633 | △ 2,484 |
| 貸倒引当金戻入額 | 20 | 1 | — | — | — |
| 退職給付引当金戻入額 | — | — | 6 | — | △ 6 |
| 違約金収入 | — | — | 150 | — | △ 150 |
| 特別損失 | 4,725 | 2,977 | 6,057 | 4,870 | △ 1,186 |
| たな卸資産評価損 | — | — | — | 417 | 417 |
| 固定資産売却損 | — | — | 1 | — | △ 1 |
| 固定資産除却損 | 293 | 1,090 | 2,578 | 1,278 | △ 1,299 |
| 建替関連損失 | — | 1,299 | 2,332 | 310 | △ 2,022 |
| 投資有価証券売却損 | 467 | 2 | 369 | 0 | △ 369 |
| 投資有価証券評価損 | 3,965 | 580 | 721 | 2,826 | 2,105 |
| 貸倒引当金繰入額 | — | — | 1 | — | △ 1 |
| 過年度役員退職慰労引当金繰入額 | — | — | 31 | — | — |
| その他 | — | 3 | 20 | 37 | 16 |
| 税金等調整前当期純利益 | 11,206 | 8,155 | 8,867 | 37,478 | 28,611 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,991 | 3,641 | 2,820 | 6,397 | 3,576 |
| 法人税等調整額 | 978 | △ 130 | 19 | 8,917 | 8,898 |
| 少数株主利益 | 6 | 6 | 109 | 120 | 11 |
| 当期純利益 | 5,230 | 4,639 | 5,917 | 22,042 | 16,125 |

主な増減内容

○受取配当金
配当額の減少傾向

○賃貸解約関係収入
テナント退去に伴う解約合意金

○支払利息
借入金の減少に伴う利息の減少

○固定資産売却益
中目黒センター売却

○投資有価証券売却益
前年千秋商事株式の売却益3,117M

○たな卸資産評価損
販売用不動産の期首時点の評価損

○固定資産除却損
建替に伴う固定資産除却及び解体費用

○建替関連損失
建替に伴う退去関連費用等

○投資有価証券評価損
上場株式の評価損等

[連結決算]

●連結貸借対照表

(百万円)

| 項目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 | 前期比 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (資産の部) | | | | | |
| [流動資産] | | | | | |
| 現金及び預金 | 5,778 | 6,149 | 18,781 | 7,613 | △ 11,167 |
| 営業未収入金 | 419 | 468 | 504 | 653 | 149 |
| 有価証券 | 250 | 250 | 201 | - | △ 201 |
| 販売用不動産 | 1,379 | 6,796 | 10,337 | 4,584 | △ 5,752 |
| 未成工事支出金 | 356 | 4 | 1 | 0 | △ 1 |
| 貯蔵品 | 1 | 3 | 1 | 5 | 3 |
| 繰延税金資産 | 226 | 290 | 214 | 415 | 201 |
| その他 | 894 | 881 | 801 | 566 | △ 235 |
| 貸倒引当金 | △ 2 | 0 | △ 2 | △ 2 | 0 |
| 流動資産合計 | 9,304 | 14,845 | 30,843 | 13,837 | △ 17,005 |
| [固定資産] | | | | | |
| 有形固定資産 | | | | | |
| 建物及び構築物 | 40,043 | 50,793 | 51,911 | 57,816 | 5,904 |
| 機械装置及び運搬具 | 38 | 49 | 150 | 196 | 45 |
| 土地 | 171,404 | 207,522 | 215,650 | 217,153 | 1,503 |
| 建設仮勘定 | 3,841 | 271 | 3,374 | 6,944 | 3,570 |
| その他 | 168 | 271 | 265 | 245 | △ 19 |
| 有形固定資産合計 | 215,496 | 258,908 | 271,352 | 282,356 | 11,004 |
| 無形固定資産 | | | | | |
| のれん | 387 | 452 | 455 | 489 | 34 |
| 借地権 | 2,760 | 5,430 | 12,590 | 19,103 | 6,512 |
| その他 | 278 | 444 | 509 | 731 | 221 |
| 無形固定資産合計 | 3,427 | 6,327 | 13,555 | 20,324 | 6,769 |
| 投資その他の資産 | | | | | |
| 投資有価証券 | 67,899 | 70,887 | 55,780 | 60,961 | 5,181 |
| 長期貸付金 | 16 | 7 | 6 | 5 | 0 |
| 差入保証金 | 795 | 744 | 777 | 782 | 4 |
| 繰延税金資産 | 118 | 88 | 100 | 103 | 2 |
| その他 | 234 | 364 | 297 | 771 | 473 |
| 貸倒引当金 | △ 0 | △ 0 | △ 1 | △ 1 | 0 |
| 投資その他の資産合計 | 69,064 | 72,091 | 56,961 | 62,623 | 5,661 |
| 固定資産合計 | 287,988 | 337,327 | 341,869 | 365,304 | 23,435 |
| [繰延資産] | | | | | |
| 開業費 | 212 | 350 | 252 | 152 | △ 100 |
| 繰延資産合計 | 212 | 350 | 252 | 152 | △ 100 |
| 資産合計 | 297,506 | 352,523 | 372,965 | 379,294 | 6,328 |

主な増減内容

○現金及び預金
余資による有利子負債の返済

○販売用不動産
固定資産への振替等

○建物、土地、借地権
・賃貸ビル取得
・販売用不動産からの振替
・中目黒センタービルの売却

○建設仮勘定
数寄屋橋富士ビル建替計画ほかの建替進展

○投資有価証券
増加…上場株式含み益の増加等
減少…上場株式に係る評価損計上等

[連結決算]

●連結貸借対照表

(百万円)

| 項 目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 | 前期比 |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (負債の部) | | | | | |
| [流動負債] | | | | | |
| 1年内償還予定の社債 | - | - | 100 | 100 | - |
| 短期借入金 | 23,000 | 36,850 | 76,850 | 37,760 | △ 39,090 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 11,254 | 62,676 | 32,075 | 31,516 | △ 559 |
| 短期社債 | - | 9,990 | 14,968 | 10,995 | △ 3,972 |
| 未払費用 | 1,347 | 1,442 | 1,308 | 1,145 | △ 162 |
| 未払法人税等 | 2,270 | 1,240 | 172 | 5,117 | 4,945 |
| 前受金 | 1,920 | 1,956 | 2,158 | 2,006 | △ 152 |
| 賞与引当金 | 30 | 33 | 33 | 36 | 3 |
| 役員賞与引当金 | 31 | 25 | 32 | 34 | 2 |
| その他 | 1,190 | 2,401 | 1,886 | 2,188 | 302 |
| 流動負債合計 | 41,045 | 116,616 | 129,584 | 90,900 | △ 38,684 |
| [固定負債] | | | | | |
| 社債 | 100 | 200 | 100 | - | △ 100 |
| 長期借入金 | 164,615 | 145,013 | 166,402 | 180,523 | 14,121 |
| 繰延税金負債 | 12,274 | 9,338 | 403 | 10,668 | 10,264 |
| 退職給付引当金 | 351 | 285 | 284 | 291 | 7 |
| 役員退職慰労引当金 | - | - | 37 | 44 | 7 |
| 長期預り保証金 | 28,845 | 29,164 | 29,223 | 26,674 | △ 2,549 |
| 負ののれん | 7 | - | - | - | - |
| その他 | - | 452 | 452 | 452 | - |
| 固定負債合計 | 206,194 | 184,454 | 196,904 | 218,654 | 21,750 |
| 負債合計 | 247,240 | 301,070 | 326,488 | 309,554 | △ 16,933 |
| (純資産の部) | | | | | |
| [株主資本] | | | | | |
| 資本金 | 1,670 | 1,670 | 3,879 | 3,879 | - |
| 資本剰余金 | 1,310 | 1,310 | 3,519 | 3,519 | - |
| 利益剰余金 | 25,626 | 29,992 | 35,501 | 56,665 | 21,164 |
| 自己株式 | △ 79 | △ 79 | △ 122 | △ 122 | 0 |
| 株主資本合計 | 28,526 | 32,893 | 42,776 | 63,941 | 21,164 |
| [評価・換算差額等] | | | | | |
| その他有価証券評価差額金 | 19,773 | 16,758 | 1,794 | 4,200 | 2,406 |
| 評価・換算差額等合計 | 19,773 | 16,758 | 1,794 | 4,200 | 2,406 |
| [少数株主持分] | 1,965 | 1,800 | 1,905 | 1,597 | △ 308 |
| [純資産合計] | 50,265 | 51,452 | 46,477 | 69,739 | 23,262 |
| 負債純資産合計 | 297,506 | 352,523 | 372,965 | 379,294 | 6,328 |

主な増減内容

○借入金の増減

| (百万円) | | | |
|----------------|----------|----------|----------|
| 項目 | 2008/12末 | 2009/12末 | 前期比 |
| 短期借入金 | 76,850 | 37,760 | △ 39,090 |
| 一年以内返済予定の長期借入金 | 32,075 | 31,516 | △ 559 |
| 長期借入金 | 166,402 | 180,523 | 14,121 |
| 借入金合計 | 275,327 | 249,800 | △ 25,527 |

○繰延税金負債

圧縮記帳、上場株式含み益増加

○その他有価証券評価差額金

上場株式含み益増加

[連結決算]

●連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

| 項目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
|------------------|----------|----------|----------|----------|
| 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 | 11,206 | 8,155 | 8,867 | 37,478 |
| 減価償却費 | 2,644 | 3,125 | 3,299 | 3,764 |
| 負ののれんの償却額 | △ 29 | △ 7 | - | - |
| 貸倒引当金の増減額 | △ 20 | △ 1 | 2 | 0 |
| 賞与引当金の増減額 | 30 | 3 | 0 | 3 |
| 役員賞与引当金の増減額 | 31 | △ 6 | 6 | 2 |
| 退職給付引当金の増減額 | △ 35 | △ 65 | △ 1 | 7 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 | - | - | 37 | 7 |
| 受取利息及び受取配当金 | △ 675 | △ 811 | △ 918 | △ 767 |
| 支払利息 | 4,123 | 4,640 | 4,802 | 4,376 |
| 持分法による投資損益 | △ 672 | △ 235 | △ 345 | △ 363 |
| たな卸資産評価損 | - | - | - | 576 |
| 有形固定資産売却損益 | △ 130 | - | △ 713 | △ 30,776 |
| 有形固定資産除却損 | 293 | 1,090 | 2,578 | 1,278 |
| 投資有価証券売却損益 | △ 4,308 | △ 456 | △ 1,947 | △ 641 |
| 投資有価証券評価損益 | 3,965 | 580 | 721 | 2,826 |
| 違約金収入 | - | - | △ 150 | - |
| 売上債権の増減額 | △ 48 | △ 49 | △ 35 | △ 149 |
| たな卸資産の増減額 | △ 374 | △ 4,268 | △ 3,536 | 652 |
| 差入保証金の増減額 | 607 | 51 | △ 32 | △ 4 |
| 預り保証金の増減額 | △ 476 | 318 | 59 | △ 2,549 |
| その他の資産の増減額 | △ 455 | △ 31 | △ 333 | △ 823 |
| その他の負債の増減額 | △ 187 | 1,222 | △ 559 | 401 |
| 小計 | 15,488 | 13,256 | 11,800 | 15,297 |
| 利息及び配当金の受取額 | 696 | 825 | 933 | 742 |
| 利息の支払額 | △ 3,628 | △ 4,574 | △ 4,950 | △ 4,551 |
| 法人税等の支払額 | △ 6,860 | △ 4,663 | △ 3,903 | △ 1,764 |
| 法人税等の還付額 | - | - | - | 265 |
| 違約金の受取額 | - | - | 150 | - |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,695 | 4,843 | 4,030 | 9,989 |
| 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 | △ 22 | △ 100 | △ 50 | △ 70 |
| 定期預金の払戻による収入 | - | 160 | - | 162 |
| 有価証券の償還による収入 | - | 50 | 50 | - |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 24,260 | △ 48,315 | △ 17,640 | △ 25,752 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 1,388 | - | 997 | 46,078 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △ 1,735 | △ 3,049 | △ 7,116 | △ 7,030 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △ 1,842 | △ 10,298 | △ 12,534 | △ 5,264 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 9,306 | 1,392 | 5,115 | 1,515 |
| 投資有価証券の償還による収入 | - | - | - | 240 |
| 出資金の払込みによる支出 | △ 36 | △ 4 | △ 0 | - |
| 子会社株式の取得による支出 | - | △ 461 | - | △ 509 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社 | △ 4 | - | - | - |
| 貸付けによる支出 | △ 28 | △ 0 | - | - |
| 貸付金の回収による収入 | 4 | 29 | 1 | 0 |
| その他 | △ 63 | △ 3 | 104 | 45 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 17,294 | △ 60,601 | △ 31,072 | 9,416 |

| 項目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
|------------------|----------|----------|----------|----------|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入金の増減額 | △ 5,200 | 13,850 | 40,000 | △ 39,090 |
| 短期社債の純増減額 | - | 9,972 | 4,820 | △ 4,128 |
| 長期借入れによる収入 | 65,200 | 43,800 | 55,200 | 50,610 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 49,671 | △ 11,980 | △ 64,412 | △ 37,047 |
| 社債の発行による収入 | - | 100 | - | - |
| 社債の償還による支出 | - | - | - | △ 100 |
| 株式の発行による収入 | 188 | - | 4,381 | - |
| 匿名組合員からの出資金受入 | - | 452 | - | - |
| による収入 | - | - | - | 0 |
| 自己株式の取得による支出 | - | - | - | 0 |
| 配当金の支払額 | △ 136 | △ 272 | △ 409 | △ 878 |
| 少数株主への配当金の支払額 | △ 5 | △ 5 | △ 4 | △ 35 |
| 少数株主からの払込みによる収入 | 862 | 273 | - | 36 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 11,237 | 56,189 | 39,575 | △ 30,633 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | △ 361 | 431 | 12,532 | △ 11,227 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 6,120 | 5,758 | 6,190 | 18,723 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 5,758 | 6,190 | 18,723 | 7,495 |

[単体決算]

●単体損益計算書

(百万円)

| 項目 | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 | 前期比 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 営業収益 | 25,631 | 26,464 | 25,610 | 29,279 | 30,669 | 30,220 | △ 449 |
| 賃貸事業収益 | 23,826 | 23,211 | 23,322 | 25,089 | 26,731 | 27,452 | 720 |
| 不動産売上高 | - | 1,241 | - | 2,019 | 1,908 | 678 | △ 1,229 |
| 保険事業収益 | 1,759 | 1,988 | 2,288 | 2,170 | 2,029 | 2,088 | 59 |
| その他事業収益 | 45 | 24 | - | - | - | - | - |
| 営業原価 | 10,153 | 10,199 | 9,558 | 11,352 | 11,758 | 12,356 | 598 |
| 賃貸事業原価 | 10,153 | 9,482 | 9,558 | 9,966 | 10,616 | 11,586 | 970 |
| 不動産売上原価 | - | 716 | - | 1,386 | 1,142 | 769 | △ 372 |
| 営業総利益 | 15,477 | 16,265 | 16,051 | 17,926 | 18,910 | 17,863 | △ 1,047 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,343 | 2,633 | 3,523 | 4,462 | 4,614 | 4,820 | 206 |
| 営業利益 | 13,133 | 13,631 | 12,528 | 13,464 | 14,296 | 13,042 | △ 1,254 |
| 営業外収益 | 2,276 | 879 | 1,542 | 1,057 | 1,283 | 984 | △ 298 |
| 受取利息 | 59 | 1 | 4 | 6 | 11 | 7 | △ 3 |
| 有価証券利息 | - | - | - | - | - | 60 | 60 |
| 受取配当金 | 544 | 648 | 701 | 821 | 935 | 724 | △ 210 |
| 賃貸解約関係収入 | 1,655 | 190 | 758 | 112 | 256 | 127 | △ 129 |
| その他 | 17 | 38 | 77 | 116 | 79 | 64 | △ 15 |
| 営業外費用 | 5,820 | 4,623 | 3,950 | 4,248 | 5,290 | 3,924 | △ 1,365 |
| 支払利息 | 5,251 | 4,294 | 3,949 | 4,101 | 4,153 | 3,718 | △ 435 |
| 貸倒引当金繰入額 | 21 | 1 | - | - | - | - | - |
| テナント移転関係費用 | 401 | 5 | - | - | - | - | - |
| 投資有価証券売却損 | - | - | - | - | 801 | - | △ 801 |
| その他 | 146 | 323 | 0 | 146 | 335 | 206 | △ 129 |
| 経常利益 | 9,590 | 9,887 | 10,120 | 10,273 | 10,289 | 10,101 | △ 187 |
| 特別利益 | 2,564 | 1,182 | 5,143 | 502 | 3,989 | 31,405 | 27,415 |
| 固定資産売却益 | 497 | 797 | 130 | - | 714 | 30,771 | 30,057 |
| 投資有価証券売却益 | 1,138 | 384 | 3,067 | 500 | 3,118 | 633 | △ 2,485 |
| 関係会社株式売却益 | 929 | - | 1,925 | - | - | - | - |
| 退職給付引当金戻入額 | - | - | - | - | 6 | - | △ 6 |
| 違約金収入 | - | - | - | - | 150 | - | △ 150 |
| 貸倒引当金戻入額 | - | - | 20 | 1 | - | - | - |
| 特別損失 | 8,359 | 47 | 5,509 | 2,981 | 6,035 | 4,847 | △ 1,188 |
| たな卸資産評価損 | - | - | - | - | - | 380 | 380 |
| 固定資産売却損 | 7,421 | - | - | - | 1 | - | △ 1 |
| 固定資産除却損 | 678 | 21 | 292 | 1,095 | 2,588 | 1,292 | △ 1,295 |
| 建替関連損失 | - | - | - | 1,299 | 2,332 | 310 | △ 2,022 |
| 投資有価証券売却損 | 52 | - | - | 2 | 369 | - | △ 369 |
| 関係会社株式売却損 | - | - | 1,252 | - | - | - | - |
| 投資有価証券消却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| 投資有価証券評価損 | 207 | - | - | 580 | 721 | 2,820 | 2,099 |
| 関係会社株式評価損 | - | - | 3,965 | - | - | - | - |
| ゴルフ会員権評価損 | - | 25 | - | - | - | - | - |
| 貸倒引当金繰入額 | - | - | - | - | 1 | - | △ 1 |
| その他 | - | - | - | 3 | 20 | 43 | 22 |
| 税引前当期純利益 | 3,795 | 11,022 | 9,754 | 7,793 | 8,243 | 36,660 | 28,417 |
| 法人税等合計 | 1,592 | 4,496 | 5,873 | 3,413 | 2,757 | 15,075 | 12,318 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,270 | 4,716 | 4,844 | 3,510 | 2,723 | 6,131 | 3,408 |
| 法人税等調整額 | 322 | △ 220 | 1,028 | △ 96 | 34 | 8,944 | 8,909 |
| 当期純利益 | 2,203 | 6,526 | 3,881 | 4,380 | 5,485 | 21,584 | 16,098 |

[単体決算]

●単体貸借対照表

(百万円)

| 項目 | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 | 前期比 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (資産の部) | | | | | | | |
| [流動資産] | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 7,808 | 3,751 | 2,312 | 1,139 | 13,307 | 3,054 | △ 10,253 |
| 営業未収入金 | 182 | 192 | 360 | 904 | 1,331 | 1,571 | 240 |
| 商品 | 0 | 0 | - | - | - | - | - |
| 販売用不動産 | 722 | 0 | 1,379 | 6,663 | 9,924 | 4,584 | △ 5,340 |
| 貯蔵品 | - | - | 1 | 2 | 1 | 4 | 2 |
| 前払費用 | 694 | 581 | 304 | 223 | 255 | 261 | 5 |
| 繰延税金資産 | 90 | 315 | 219 | 280 | 213 | 399 | 185 |
| その他 | 156 | 145 | 336 | 272 | 633 | 162 | △ 470 |
| 貸倒引当金 | △ 15 | △ 17 | △ 1 | - | △ 7 | △ 8 | △ 1 |
| 流動資産合計 | 9,639 | 4,969 | 4,913 | 9,486 | 25,661 | 10,029 | △ 15,632 |
| [固定資産] | | | | | | | |
| 有形固定資産 | | | | | | | |
| 建物 | 33,182 | 31,831 | 32,199 | 33,423 | 34,878 | 41,766 | 6,888 |
| 構築物 | 174 | 160 | 176 | 241 | 242 | 386 | 143 |
| 機械及び装置 | - | - | - | - | 90 | 118 | 27 |
| 車両運搬具 | 7 | 6 | 11 | 9 | 18 | 11 | △ 7 |
| 工具、器具及び備品 | 136 | 106 | 155 | 185 | 188 | 169 | △ 19 |
| 土地 | 160,597 | 158,842 | 161,456 | 175,806 | 183,937 | 185,472 | 1,534 |
| 建設仮勘定 | 70 | 632 | 1,262 | 5 | 2,625 | 6,944 | 4,319 |
| 有形固定資産合計 | 194,169 | 191,580 | 195,262 | 209,671 | 221,983 | 234,869 | 12,886 |
| 無形固定資産 | | | | | | | |
| 営業権 | 25 | 123 | - | - | - | - | - |
| のれん | - | - | 387 | 437 | 442 | 421 | △ 21 |
| 借地権 | 1,609 | 1,609 | 2,760 | 5,430 | 12,590 | 19,103 | 6,512 |
| 商標権 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | - |
| ソフトウェア | 105 | 91 | 242 | 408 | 383 | 288 | △ 94 |
| その他 | 14 | 14 | 24 | 24 | 116 | 433 | 317 |
| 無形固定資産合計 | 1,755 | 1,838 | 3,415 | 6,300 | 13,533 | 20,247 | 6,714 |
| [投資その他の資産] | | | | | | | |
| 投資有価証券 | 49,125 | 71,639 | 62,348 | 60,801 | 36,493 | 41,046 | 4,553 |
| 関係会社株式 | 10,092 | 10,092 | 151 | 836 | 836 | 1,346 | 509 |
| 出資金 | 10 | 31 | 47 | 51 | 49 | 43 | △ 5 |
| 関係会社出資金 | 402 | 850 | 6,298 | 19,143 | 29,143 | 29,625 | 482 |
| 従業員に対する長期貸付金 | 17 | 14 | 16 | 7 | 6 | 5 | 0 |
| 関係会社長期貸付金 | 50 | 40 | - | - | - | - | - |
| 破産更生債権等 | - | - | - | - | 1 | 1 | 0 |
| 長期前払費用 | 2 | 1 | 4 | 52 | 41 | 287 | 245 |
| 敷金及び保証金 | 1,518 | 1,402 | 1,414 | 1,772 | 1,804 | 1,463 | △ 341 |
| その他 | 106 | 50 | 113 | 118 | 136 | 280 | 144 |
| 貸倒引当金 | △ 38 | △ 5 | △ 0 | △ 0 | △ 1 | △ 1 | 0 |
| 投資その他の資産合計 | 61,287 | 84,119 | 70,394 | 82,783 | 68,510 | 74,097 | 5,586 |
| 固定資産合計 | 257,211 | 277,538 | 269,072 | 298,755 | 304,027 | 329,214 | 25,187 |
| 資産合計 | 266,851 | 282,508 | 273,986 | 308,241 | 329,688 | 339,243 | 9,554 |

[単体決算]

●単体貸借対照表

(百万円)

| 項目 | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 | 前期比 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (負債の部) | | | | | | | |
| [流動負債] | | | | | | | |
| 短期借入金 | 31,700 | 28,200 | 23,000 | 36,850 | 76,850 | 37,760 | △ 39,090 |
| 関係会社短期借入金 | - | - | - | - | - | 1,150 | 1,150 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,486 | 48,754 | 11,000 | 62,150 | 29,073 | 30,396 | 1,323 |
| 短期社債 | - | - | - | 9,990 | 14,968 | 10,995 | △ 3,972 |
| 未払金 | 19 | 12 | 100 | 1,057 | 991 | 562 | △ 428 |
| 未払費用 | 1,008 | 999 | 1,226 | 1,213 | 1,084 | 933 | △ 151 |
| 未払法人税等 | 948 | 4,149 | 2,204 | 1,198 | 157 | 4,922 | 4,764 |
| 前受金 | 1,903 | 1,899 | 1,889 | 1,921 | 2,120 | 1,979 | △ 140 |
| 預り金 | 42 | 55 | 47 | 34 | 39 | 74 | 34 |
| 前受収益 | - | - | - | 18 | 13 | - | △ 13 |
| 賞与引当金 | - | - | 28 | 31 | 31 | 33 | 1 |
| 役員賞与引当金 | - | - | 31 | 25 | 32 | 33 | 1 |
| その他 | 676 | 588 | 806 | 1,047 | 714 | 1,329 | 614 |
| 流動負債合計 | 45,784 | 84,660 | 40,334 | 115,538 | 126,077 | 90,170 | △ 35,907 |
| [固定負債] | | | | | | | |
| 長期借入金 | 159,994 | 107,489 | 150,197 | 110,917 | 135,108 | 149,649 | 14,541 |
| 繰延税金負債 | 6,275 | 15,736 | 12,029 | 9,155 | 235 | 10,506 | 10,271 |
| 退職給付引当金 | 369 | 350 | 324 | 261 | 257 | 262 | 5 |
| 長期預り保証金 | 29,366 | 28,951 | 28,635 | 28,955 | 29,016 | 26,470 | △ 2,545 |
| 固定負債合計 | 196,005 | 152,527 | 191,186 | 149,289 | 164,617 | 186,889 | 22,272 |
| 負債合計 | 241,790 | 237,188 | 231,520 | 264,827 | 290,694 | 277,059 | △ 13,634 |
| (資本の部) | | | | | | | |
| [資本金] | | | | | | | |
| 資本金 | 1,576 | 1,576 | - | - | - | - | - |
| [資本剰余金] | | | | | | | |
| 資本準備金 | 1,216 | 1,216 | - | - | - | - | - |
| 資本剰余金合計 | 1,216 | 1,216 | - | - | - | - | - |
| [利益剰余金] | | | | | | | |
| 利益準備金 | 190 | 190 | - | - | - | - | - |
| 任意積立金 | | | | | | | |
| 退職給与積立金 | 100 | 100 | - | - | - | - | - |
| 配当平均積立金 | 136 | 136 | - | - | - | - | - |
| 別途積立金 | 7,500 | 9,800 | - | - | - | - | - |
| 当期未処分利益 | 2,916 | 7,040 | - | - | - | - | - |
| 利益剰余金合計 | 10,843 | 17,267 | - | - | - | - | - |
| [その他有価証券評価差額金] | | | | | | | |
| その他有価証券評価差額金 | 11,425 | 25,260 | - | - | - | - | - |
| 資本合計 | 25,060 | 45,320 | - | - | - | - | - |
| 負債・資本合計 | 266,851 | 282,508 | - | - | - | - | - |
| (純資産の部) | | | | | | | |
| [株主資本] | | | | | | | |
| 資本金 | - | - | 1,670 | 1,670 | 3,879 | 3,879 | - |
| 資本剰余金 | - | - | - | - | - | - | - |
| 資本準備金 | - | - | 1,310 | 1,310 | 3,519 | 3,519 | - |
| 資本剰余金合計 | - | - | 1,310 | 1,310 | 3,519 | 3,519 | - |
| 利益剰余金 | - | - | - | - | - | - | - |
| 利益準備金 | - | - | 190 | 190 | 190 | 190 | - |
| その他利益剰余金 | - | - | - | - | - | - | - |
| 退職給与積立金 | - | - | 100 | - | - | - | - |
| 配当平均積立金 | - | - | 136 | - | - | - | - |
| 固定資産圧縮積立金 | - | - | - | - | - | 12,594 | 12,594 |
| 固定資産圧縮特別勘定積立金 | - | - | - | - | - | 1,992 | 1,992 |
| 別途積立金 | - | - | 16,200 | 20,036 | 24,036 | 28,636 | 4,600 |
| 繰越利益剰余金 | - | - | 4,386 | 4,893 | 5,969 | 7,489 | 1,519 |
| 利益剰余金合計 | - | - | 21,012 | 25,120 | 30,196 | 50,902 | 20,705 |
| 自己株式 | - | - | - | - | - | 0 | 0 |
| 株主資本合計 | - | - | 23,993 | 28,100 | 37,594 | 58,300 | 20,705 |
| [評価・換算差額等] | | | | | | | |
| その他有価証券評価差額金 | - | - | 18,472 | 15,313 | 1,399 | 3,883 | 2,483 |
| 評価・換算差額等合計 | - | - | 18,472 | 15,313 | 1,399 | 3,883 | 2,483 |
| 純資産合計 | - | - | 42,465 | 43,414 | 38,994 | 62,183 | 23,189 |
| 負債純資産合計 | - | - | 273,986 | 308,241 | 329,688 | 339,243 | 9,554 |

[主な財務データ(連結)]

| | | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
|------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| 営業収益 | (百万円) | 26,787 | 29,727 | 31,221 | 31,229 |
| 営業利益 | (百万円) | 13,024 | 14,336 | 15,519 | 14,390 |
| 経常利益 | (百万円) | 11,005 | 10,630 | 10,934 | 10,939 |
| 当期純利益 | (百万円) | 5,230 | 4,639 | 5,917 | 22,042 |
| 総資産 | (百万円) | 297,506 | 352,523 | 372,965 | 379,294 |
| 自己資本(純資産-新株予約権-少数株主持分) | (百万円) | 48,300 | 49,652 | 44,571 | 68,142 |
| 有形固定資産 | (百万円) | 215,496 | 258,908 | 271,352 | 282,356 |
| 投資額 | (百万円) | 26,019 | 51,298 | 25,129 | 32,824 |
| 減価償却費 | (百万円) | 2,644 | 3,125 | 3,299 | 3,764 |
| 有利子負債 | (百万円) | 198,970 | 254,730 | 290,496 | 260,895 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | (百万円) | 5,695 | 4,843 | 4,030 | 9,989 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | (百万円) | △ 17,294 | △ 60,601 | △ 31,072 | 9,416 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | (百万円) | 11,237 | 56,189 | 39,575 | △ 30,633 |
| 自己資本比率 | 自己資本/総資産 (%) | 16.2 | 14.0 | 11.9 | 17.9 |
| EBITDA | 経常利益-持分法利益+支払利息+減価償却費 (百万円) | 17,101 | 18,178 | 18,848 | 18,871 |
| 総資本経常利益率(ROA) | 経常利益/総資産(期首期末平均) (%) | 3.6 | 3.2 | 3.0 | 2.9 |
| インタレストカバレッジレシオ | 営業キャッシュフロー/CF計算書の利息の支払額 (倍) | 1.5 | 1.0 | 0.8 | 2.1 |
| 自己資本当期純利益率(ROE) | 当期純利益/自己資本(期首期末平均) (%) | 10.9 | 9.4 | 12.5 | 39.1 |
| 1株当たり当期純利益(EPS) | 当期純利益/期中平均株数 (円) | 3,861.92 | 3,419.07 | 43.16 | 151.39 |
| 1株当たり当期純資産(BPS) | (期末純資産-少数株主持分)/期末発行済株式数 (円) | 35,594.33 | 36,590.42 | 306.12 | 468.01 |

[セグメント別内訳(連結)]

(百万円)

| 項目 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
|--------|----------|----------|----------|----------|
| 営業収益 | 26,787 | 29,727 | 31,221 | 31,229 |
| 不動産事業 | 23,650 | 26,591 | 28,402 | 28,334 |
| 保険事業 | 2,288 | 2,170 | 2,029 | 2,088 |
| その他事業 | 2,469 | 1,973 | 1,328 | 1,296 |
| 消去又は全社 | △ 1,620 | △ 1,007 | △ 538 | △ 490 |
| 営業利益 | 13,024 | 14,336 | 15,519 | 14,390 |
| 不動産事業 | 13,653 | 15,658 | 17,083 | 16,176 |
| 保険事業 | 784 | 640 | 604 | 564 |
| その他事業 | 165 | 160 | 128 | 98 |
| 消去又は全社 | △ 1,580 | △ 2,123 | △ 2,296 | △ 2,448 |
| 営業利益率 | 48.6% | 48.2% | 49.7% | 46.0% |
| 不動産事業 | 57.7% | 58.8% | 60.1% | 57.0% |
| 保険事業 | 34.3% | 29.5% | 29.7% | 27.0% |
| その他事業 | 6.6% | 8.1% | 9.6% | 7.6% |
| 資産 | 297,506 | 352,523 | 372,965 | 379,294 |
| 不動産事業 | 225,934 | 284,954 | 318,865 | 330,037 |
| 保険事業 | 640 | 704 | 666 | 661 |
| その他事業 | 438 | 67 | 48 | 61 |
| 消去又は全社 | 70,492 | 66,796 | 53,385 | 48,534 |
| 減価償却費 | 2,644 | 3,125 | 3,299 | 3,764 |
| 不動産事業 | 2,455 | 2,858 | 2,956 | 3,357 |
| 保険事業 | 106 | 118 | 147 | 178 |
| その他事業 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 消去又は全社 | 81 | 146 | 195 | 226 |
| 資本的支出 | 26,019 | 51,298 | 25,129 | 32,824 |
| 不動産事業 | 25,394 | 50,842 | 24,734 | 32,254 |
| 保険事業 | 370 | 172 | 156 | 156 |
| その他事業 | 0 | 0 | — | 0 |
| 消去又は全社 | 252 | 283 | 237 | 413 |

[総資産、設備投資、減価償却費]

(百万円)

| 項目 | 単 体 | | | | | |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
| 総資産 | 266,851 | 282,508 | 273,986 | 308,241 | 329,688 | 339,243 |
| 設備投資 | 2,698 | 1,807 | 10,547 | 21,863 | 24,304 | 33,871 |
| 減価償却費 | 2,491 | 2,390 | 2,392 | 2,587 | 2,591 | 3,022 |

| 連 結 | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
| 297,506 | 352,523 | 372,965 | 379,294 |
| 26,019 | 51,298 | 25,129 | 32,824 |
| 2,644 | 3,125 | 3,299 | 3,764 |

2009/12期主な設備投資の内訳

ヒューリック九段ビル(139億)、ヒューリック神田ビル(38億)、東京虎ノ門ビル(40億)

[有利子負債]

(百万円)

| 項目 | 単 体 | | | | | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
| 有利子負債 | 201,181 | 184,444 | 184,197 | 219,907 | 255,999 | 229,951 |
| ネット有利子負債(*1) | 133,742 | 98,078 | 113,038 | 137,934 | 176,170 | 154,835 |
| 支払利息 | 5,251 | 4,294 | 3,949 | 4,119 | 4,311 | 3,873 |
| 金融収支(*2) | △ 4,647 | △ 3,643 | △ 3,243 | △ 3,291 | △ 3,364 | △ 3,081 |
| D/Eレシオ(*3) (倍) | 5.3 | 2.1 | 2.6 | 3.1 | 4.5 | 2.4 |

| 連 結 | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
| 198,970 | 254,730 | 290,496 | 260,895 |
| 125,042 | 177,442 | 215,732 | 192,320 |
| 4,123 | 4,658 | 4,960 | 4,531 |
| △ 3,448 | △ 3,847 | △ 4,042 | △ 3,764 |
| 2.5 | 3.5 | 4.8 | 2.8 |

(*1) ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現預金 - 有価証券 - 投資有価証券

(*2) 金融収支 = 受取利息配当金 - 支払利息

(*3) D/Eレシオ = ネット有利子負債 / 自己資本

[当社所有及び管理受託物件の所在地]

2009年12月末現在

| | 物 件 数 | | | | | | | | | 賃 貸 可 能 面 積 | | | | | | | | |
|--------|-----------|-----|--------|--------|-----|--------|--------|-----|--------|-------------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| | オフィス・センター | | | 住居・その他 | | | 合 計 | | | オフィス・センター | | | 住居・その他 | | | 合 計 | | |
| | 棟数 | 前期比 | 構成比 | 棟数 | 前期比 | 構成比 | 棟数 | 前期比 | 構成比 | (㎡) | 前期比 | 構成比 | (㎡) | 前期比 | 構成比 | (㎡) | 前期比 | 構成比 |
| 首都圏 | 69 | 2 | 85.2% | 25 | 0 | 80.6% | 94 | 2 | 83.9% | 214,938 | -18,581 | 71.1% | 72,807 | -753 | 81.6% | 287,745 | -19,334 | 73.5% |
| 東京23区 | 56 | 2 | 69.1% | 17 | 0 | 54.8% | 73 | 2 | 65.2% | 183,073 | -22,768 | 60.5% | 58,397 | 1,419 | 65.5% | 241,470 | -21,349 | 61.7% |
| 都心5区 | 32 | 3 | 39.5% | 7 | 0 | 22.6% | 39 | 3 | 34.8% | 127,238 | 20,227 | 42.1% | 22,384 | 1,917 | 25.1% | 149,622 | 22,144 | 38.2% |
| その他 | 13 | 0 | 16.0% | 8 | 0 | 25.8% | 21 | 0 | 18.8% | 31,865 | 4,187 | 10.5% | 14,410 | -2,172 | 16.2% | 46,275 | 2,015 | 11.8% |
| 京阪神 | 6 | 0 | 7.4% | 6 | -1 | 19.4% | 12 | -1 | 10.7% | 46,137 | -10 | 15.3% | 16,389 | -2,856 | 18.4% | 62,527 | -2,865 | 16.0% |
| 地方中核都市 | 6 | 0 | 7.4% | 0 | 0 | 0.0% | 6 | 0 | 5.4% | 41,300 | 1,788 | 13.7% | 0 | 0 | 0.0% | 41,300 | 1,788 | 10.5% |
| 札幌 | 2 | 0 | 2.5% | 0 | 0 | 0.0% | 2 | 0 | 1.8% | 16,632 | 119 | 5.5% | 0 | 0 | 0.0% | 16,632 | 119 | 4.2% |
| 仙台 | 1 | 0 | 1.2% | 0 | 0 | 0.0% | 1 | 0 | 0.9% | 15,006 | 1,669 | 5.0% | 0 | 0 | 0.0% | 15,006 | 1,669 | 3.8% |
| 浜松 | 1 | 0 | 1.2% | 0 | 0 | 0.0% | 1 | 0 | 0.9% | 3,592 | 0 | 1.2% | 0 | 0 | 0.0% | 3,592 | 0 | 0.9% |
| 福岡 | 2 | 0 | 2.5% | 0 | 0 | 0.0% | 2 | 0 | 1.8% | 6,070 | 0 | 2.0% | 0 | 0 | 0.0% | 6,070 | 0 | 1.6% |
| 合 計 | 81 | 2 | 100.0% | 31 | -1 | 100.0% | (注)112 | 1 | 100.0% | 302,375 | -16,803 | 100.0% | 89,196 | -3,609 | 100.0% | 391,571 | -20,412 | 100.0% |

(注) 当社所有物件(販売用不動産含む)及び連結SPC4社等が所有し当社が物件のマスターリースを受けて転貸に供している物件の合計。

(連結子会社が所有するマンション3物件を除く)

[最寄駅からの所要時間]

2009年12月末現在

| | オフィス・センター | | | 住居・その他 | | | 合 計 | | |
|------------|-----------|-----|--------|--------|-----|--------|-----|-----|--------|
| | 物件数 | 前期比 | 構成比 | 物件数 | 前期比 | 構成比 | 物件数 | 前期比 | 構成比 |
| 徒歩1分以内 | 32 | 2 | 39.5% | 0 | 0 | 0.0% | 32 | 2 | 28.6% |
| 徒歩1分超5分以内 | 37 | 0 | 45.7% | 5 | -1 | 16.1% | 42 | -1 | 37.5% |
| 徒歩5分超10分以内 | 7 | 0 | 8.6% | 17 | 0 | 54.8% | 24 | 0 | 21.4% |
| 徒歩10分超 | 5 | 0 | 6.2% | 9 | 0 | 29.0% | 14 | 0 | 12.5% |
| 合 計 | 81 | 2 | 100.0% | 31 | -1 | 100.0% | 112 | 1 | 100.0% |

[空室率推移]

(%)

| | 2003年12月 | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
|----------------------------|----------|----------|-------------|----------|----------|----------|---------------|
| 当社全物件(オフィス・センター、住居その他)(*1) | 1.9 | 2.2 | 1.6 | 0.5 | 0.7 | 0.8 | (0.9)(*1) 1.4 |
| うち東京23区内 | 1.9 | 1.6 | 1.8 | 0.4 | 0.2 | 0.2 | (0.9)(*1) 2.0 |
| 当社「オフィス・センター」全体 | 2.5 | 2.9 | 2.1 | 0.7 | 0.9 | 1.1 | 2.0 |
| うち東京23区内 | 2.4 | 2.0 | (* 2) 2.3 | 0.5 | 0.3 | 0.2 | 2.4 |

(参考:マーケット情報)

| | | | | | | | |
|----------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 東京23区市場平均 (*3) | 6.9 | 6.0 | 4.0 | 2.6 | 1.8 | 3.3 | 6.5 |
| 大阪市市場平均 (*3) | 10.6 | 9.5 | 7.8 | 6.2 | 5.7 | 7.2 | 10.3 |

(*1) 当社の空室率について

- ・テナントの要望や建替により保留している未契約の床面積を除く
- ・09/12期の()の内書きは、09/9に取得した中目黒の代替2物件を除いた空室率

(*2) みずほ銀行等のテナント退去が一時的に集中したため

(*3) 出所:CBリチャードエリス「OFFICE MARKET REPORT」

[賃料推移]

(円/月・坪)

| | 2003年12月 | 2004年12月 | 2005年12月 | 2006年12月 | 2007年12月 | 2008年12月 | 2009年12月 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|----------------|
| 当社「オフィス・センター」全体 (*4) | 18,498 | 18,426 | 18,456 | 18,617 | 18,569 | (* 6) 19,740 | (* 7) 20,756 |
| うち都心5区全体 (*4) | 25,290 | 25,354 | 25,344 | 25,270 | 24,540 | 27,010 | 25,827 |

(参考:マーケット情報)

| | | | | | | | |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東京ビジネス地区平均 (*5) | 17,954 | 17,577 | 17,844 | 19,406 | 21,998 | 22,186 | 18,978 |
| 大阪ビジネス地区平均 (*5) | 13,185 | 12,788 | 12,584 | 12,611 | 12,882 | 12,740 | 12,431 |

(*4) 期末月の賃料収入÷期末の賃貸契約面積で算出

(*5) 出所:三鬼商事株式会社地域別オフィスデータ

(*6) 賃料引上げが寄与

(*7) 当社保有物件の平均賃料より低い中目黒センタービル売却によるもの