



2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年10月30日

上場会社名 ヒューリック株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3003 URL https://www.hulic.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉留 学
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 広報・IR部長 (氏名) 伊藤 伸 TEL 03 (5623) 8100
 四半期報告書提出予定日 2019年11月11日 配当支払開始予定日 -
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期第3四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第3四半期	215,714	26.7	55,785	9.1	52,124	7.1	36,836	10.2
2018年12月期第3四半期	170,135	34.1	51,089	20.5	48,662	20.3	33,417	22.5

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 40,676百万円 (35.0%) 2018年12月期第3四半期 30,127百万円 (△3.9%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期第3四半期	55.91	—
2018年12月期第3四半期	50.74	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期第3四半期	1,791,868	434,585	24.0	646.06
2018年12月期	1,525,979	404,135	26.2	608.49

(参考) 自己資本 2019年12月期第3四半期 431,729百万円 2018年12月期 400,738百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年12月期に係る連結財政状態については、当該表示方法の変更を反映した後の数値となっております。

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年12月期	—	11.50	—	14.00	25.50
2019年12月期	—	14.00	—		
2019年12月期（予想）				16.50	30.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正については、本日（2019年10月30日）公表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	345,000	19.9	87,000	15.1	83,000	14.4	57,000	15.1	86.20

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正及び予測が困難として記載しておりませんでした営業収益（売上高）の業績予想については、本日（2019年10月30日）公表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 有

② ①以外の会計方針の変更： 無

③ 会計上の見積りの変更： 無

④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料 8 ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

2019年12月期 3 Q	673,907,735株	2018年12月期	663,062,271株
2019年12月期 3 Q	5,660,609株	2018年12月期	4,486,096株
2019年12月期 3 Q	658,813,969株	2018年12月期 3 Q	658,576,681株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

（日付の表示方法の変更）

「2019年12月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間の連結業績は、前連結会計年度及び当第3四半期連結累計期間に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことなどにより、営業収益は215,714百万円(前年同期比45,578百万円、26.7%増)、営業利益は55,785百万円(前年同期比4,696百万円、9.1%増)、経常利益は52,124百万円(前年同期比3,462百万円、7.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は36,836百万円(前年同期比3,419百万円、10.2%増)となりました。

各セグメントの経営成績は、次の通りであります。

なお、第1四半期連結会計期間期首をみなし売却日として、当社の連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフの当社保有株式の全部を譲渡したことに伴い、同社は当社の連結の範囲から除外されたため、第1四半期連結会計期間より「人材関連事業」を報告セグメントから除外しております。

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

(不動産事業)

当社グループの中核事業は、東京23区を中心に、約250件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約140万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、立地を厳選した新規物件取得や建替の推進、開発物件の組み入れを継続すると共に、アセットマネジメントの強化により、更なる不動産価値の向上に取り組んでおります。また、高付加価値を創出して収益化する不動産バリューアップ事業の軌道化へ向けての取り組みも強化しております。

当第3四半期連結累計期間における建替の状況につきましては、王子富士ビル(2020年2月竣工予定)、成増富士ビル(2020年6月竣工予定)、ヒューリック札幌NORTH33ビル(2021年2月竣工予定)、ヒューリック札幌ビル(2023年10月竣工予定)及びヒューリック福岡ビル(2024年12月竣工予定)の建替計画が順調に進行しております。

当第3四半期連結累計期間の新規物件(固定資産)の取得につきましては、ヒューリック芝公園大門通ビル(東京都港区)、テクノポートカマタセンタービル(東京都大田区)、ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル(東京都中央区)、モリンドビルディング(東京都新宿区)、神宮前タワービルディング(東京都渋谷区)、銀座ファーストビル(東京都中央区)、グランドニッコー東京 台場(東京都港区)、第2丸高ビル(東京都中央区)、Jタワー(東京都府中市)及び府中データセンター(東京都府中市)などを取得いたしました。

開発事業(固定資産)につきましては、(仮称)宇田川町32開発計画(東京都渋谷区)、(仮称)新宿3-1-7開発計画(東京都新宿区)、(仮称)銀座6丁目開発計画(東京都中央区)、(仮称)赤坂二丁目開発計画(東京都港区)、(仮称)銀座8丁目開発計画(東京都中央区)及び(仮称)銀座6丁目並木通り開発計画(東京都中央区)などが順調に進行しております。

PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業につきましては、(仮称)立誠小跡地開発計画(京都市中京区)及び(仮称)扇町医誠会病院開発計画(大阪市北区)などが順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、本牧フロント(横浜市中区)、ヒルトン東京お台場(東京都港区)及びヒューリック銀座7丁目ビル(東京都中央区)(一部)などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当第3四半期連結累計期間に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことなどにより、当第3四半期連結累計期間の営業収益は203,644百万円(前年同期比55,581百万円、37.5%増)、営業利益は61,346百万円(前年同期比6,832百万円、12.5%増)となりました。

(保険事業)

保険事業におきましては、連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社が、国内・外資系の保険会社と代理店契約を結んでおり、法人から個人まで多彩な保険商品を販売しております。保険業界の事業環境は引き続き厳しい環境にありますが、既存損保代理店の営業権取得を重点戦略として、法人取引を中心に拡充しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は2,335百万円(前年同期比△859百万円、26.8%減)、営業利益は595百万円(前年同期比△871百万円、59.3%減)となりました。

(その他)

その他におきましては、連結子会社であるヒューリックビルド株式会社が、当社保有ビル等の営繕工事、テナント退去時の原状回復工事、新規入居時の内装工事を中心に受注実績を積み上げておりますほか、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社及びヒューリックふふ株式会社等がホテル、高級温泉旅館の運営をおこなっております。

この結果、営業収益は14,082百万円(前年同期比6,244百万円、79.6%増)、営業利益は145百万円(前年同期比△319百万円、68.7%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については当該表示方法の変更を反映した後の前連結会計年度末の数値で比較をおこなっております。

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、1,791,868百万円となり、対前期末比で265,888百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、新規物件取得及び開発・建替の推進に取り組んでおります。

また、ヒューリックリート投資法人及びヒューリックプライベートリート投資法人の中長期的な収益向上と運用資産の着実な積上げを実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップに努めていくほか、不動産バリューアッド事業の軌道化にも取り組んでおります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	30,824百万円増加
・建物及び構築物	20,439百万円増加(物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替等)
・土地	130,596百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替等)
・建設仮勘定	6,319百万円増加(建替及び開発計画の進行、物件の竣工)
・借地権	62,528百万円増加(物件の取得等)
・投資有価証券	6,800百万円増加(投資有価証券の取得及び有価証券の含み益の増加等)

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、1,357,282百万円となり、対前期末比で235,438百万円増加いたしました。これは、主に、設備投資等に伴い、資金調達をおこなったことによるものであります。

当社グループの借入金残高は987,281百万円となっておりますが、このうち特別目的会社(SPC)のノンリコースローンが23,565百万円含まれております。金融機関からの資金調達については、高い収益力を背景として安定的に低コストで調達をおこなっております。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、434,585百万円となり、対前期末比で30,450百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、395,335百万円となり、対前期末比で27,301百万円増加しております。これは、主に、株式交換に伴う資本剰余金の増加、親会社株主に帰属する四半期純利益による利益剰余金の増加及び配当金の支払による利益剰余金の減少によるものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、36,393百万円となり、対前期末比で3,690百万円増加いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が5,930百万円増加したことによるその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年12月期の連結業績予想については、2019年1月30日に公表いたしました連結業績予想を修正し、また、予測が困難として開示をおこなわなかった営業収益(売上高)の業績予想を公表しております。

詳細につきましては、本日(2019年10月30日)公表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,387	63,212
受取手形及び営業未収入金	4,390	3,602
商品	7	44
販売用不動産	143,901	144,301
仕掛販売用不動産	4,701	103
未成工事支出金	72	334
貯蔵品	163	307
営業投資有価証券	0	2,601
その他	1,782	5,843
貸倒引当金	△2	△4
流動資産合計	187,404	220,347
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	220,384	240,823
機械装置及び運搬具（純額）	2,983	3,077
土地	934,360	1,064,956
建設仮勘定	3,588	9,907
その他（純額）	2,030	6,856
有形固定資産合計	1,163,346	1,325,622
無形固定資産		
のれん	4,026	4,272
借地権	21,364	83,892
その他	568	649
無形固定資産合計	25,959	88,815
投資その他の資産		
投資有価証券	124,694	131,494
差入保証金	15,923	17,619
繰延税金資産	1,121	961
退職給付に係る資産	119	128
その他	6,951	6,220
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	148,808	156,423
固定資産合計	1,338,114	1,570,861
繰延資産		
繰延資産合計	460	659
資産合計	1,525,979	1,791,868

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	35,073	34,050
短期社債	9,999	74,000
1年内償還予定の社債	8,000	5,066
未払費用	4,681	4,001
未払法人税等	16,726	4,791
前受金	5,715	7,375
賞与引当金	482	849
役員賞与引当金	247	162
その他	6,712	8,221
流動負債合計	87,640	138,516
固定負債		
社債	85,000	135,022
長期借入金	837,071	953,231
繰延税金負債	36,592	40,008
役員退職慰労引当金	101	-
株式給付引当金	1,135	1,431
退職給付に係る負債	1,351	1,226
長期預り保証金	70,403	80,406
その他	2,548	7,439
固定負債合計	1,034,203	1,218,766
負債合計	1,121,844	1,357,282
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	78,783	88,957
利益剰余金	227,660	245,965
自己株式	△1,127	△2,305
株主資本合計	368,034	395,335
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	32,671	36,381
繰延ヘッジ損益	△33	△28
退職給付に係る調整累計額	65	40
その他の包括利益累計額合計	32,703	36,393
非支配株主持分	3,397	2,856
純資産合計	404,135	434,585
負債純資産合計	1,525,979	1,791,868

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	170,135	215,714
営業原価	104,827	141,604
営業総利益	65,308	74,110
販売費及び一般管理費	14,219	18,324
営業利益	51,089	55,785
営業外収益		
受取利息	6	5
受取配当金	1,185	1,398
持分法による投資利益	457	—
賃貸解約関係収入	345	32
その他	175	378
営業外収益合計	2,170	1,814
営業外費用		
支払利息	4,090	4,846
持分法による投資損失	—	172
その他	507	456
営業外費用合計	4,597	5,475
経常利益	48,662	52,124
特別利益		
固定資産売却益	20	—
投資有価証券売却益	42	1,485
匿名組合等投資利益	82	21
負ののれん発生益	59	2,360
違約金収入	91	—
その他	8	1
特別利益合計	305	3,869
特別損失		
固定資産売却損	1	0
固定資産除却損	366	938
建替関連損失	321	190
段階取得に係る差損	13	1,482
その他	14	6
特別損失合計	718	2,618
税金等調整前四半期純利益	48,249	53,375
法人税、住民税及び事業税	15,410	17,332
法人税等調整額	△799	△943
法人税等合計	14,611	16,389
四半期純利益	33,638	36,986
非支配株主に帰属する四半期純利益	221	149
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,417	36,836

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	33,638	36,986
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,869	4,048
繰延ヘッジ損益	7	3
退職給付に係る調整額	8	△10
持分法適用会社に対する持分相当額	342	△351
その他の包括利益合計	△3,511	3,690
四半期包括利益	30,127	40,676
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	29,906	40,527
非支配株主に係る四半期包括利益	221	149

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(税効果会計に係る会計基準の適用指針の適用)

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)を第1四半期連結会計期間から適用し、個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取り扱いを見直しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用はおこなっておりません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産事業	保険事業	人材関連事 業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	147,560	3,194	13,510	164,265	5,870	170,135	—	170,135
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	503	—	96	599	1,967	2,567	△2,567	—
計	148,063	3,194	13,607	164,865	7,838	172,703	△2,567	170,135
セグメント利益	54,514	1,466	286	56,267	465	56,732	△5,643	51,089

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負、設計・工事監理業務等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△5,643百万円には、セグメント間取引消去△105百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,538百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整をおこなっております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産事業	保険事業	計				
営業収益							
外部顧客への 営業収益	201,740	2,335	204,076	11,638	215,714	—	215,714
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	1,904	—	1,904	2,444	4,348	△4,348	—
計	203,644	2,335	205,980	14,082	220,063	△4,348	215,714
セグメント利益	61,346	595	61,942	145	62,087	△6,302	55,785

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、建築工事請負、設計・工事監理業務、ホテル運営業務等を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額△6,302百万円には、セグメント間取引消去△85百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,217百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理部門に係る費用であります。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整をおこなっております。

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

第1四半期連結会計期間期首をみなし売却日として、連結子会社の株式会社アヴァンティスタッフの全株式を譲渡し、連結の範囲から除外したことに伴い、第1四半期連結会計期間より「人材関連事業」を報告セグメントから除外しております。

なお、前連結会計年度末において当該資産は「人材関連事業」セグメントに4,023百万円計上されております。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間期首をみなし売却日として、連結子会社の株式会社アヴァンティスタッフの全株式を譲渡し、連結の範囲から除外したことに伴い、第1四半期連結会計期間より「人材関連事業」を報告セグメントから除外しております。

4. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。