



## 2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年4月28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 2020年5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. 2020年12月期第1四半期の連結業績（2020年1月1日～2020年3月31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	%
2020年12月期第1四半期	78,024	90.9	21,036	108.1	19,816	131.4	13,190	98.5
2019年12月期第1四半期	40,858	△18.5	10,104	△26.4	8,560	△33.6	6,642	△24.4

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 △5,689百万円 (—%) 2019年12月期第1四半期 8,522百万円 (75.1%)

	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
2020年12月期第1四半期	19.73	—
2019年12月期第1四半期	10.09	—

#### (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
2020年12月期第1四半期	1,866,383	443,803	23.6	660.48
2019年12月期	1,776,272	461,856	25.8	687.01

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 441,102百万円 2019年12月期 459,093百万円

### 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
2019年12月期	—	14.00	—	17.50	31.50
2020年12月期	—	—	—	—	—
2020年12月期 (予想)	—	17.50	—	17.00	34.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

### 3. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020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	—	—	100,000	13.1	92,000	8.6	62,000	5.4	92.82

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

当社は賃貸事業を中心とした安定的な事業構造を有していますが、販売用不動産の売買動向によっては、営業収益（売上高）が大きく変動いたします。この物件売買の成否は経済情勢や不動産市況に大きく影響を受ける状況にあり、現状では予測が困難であるため、営業収益の予想は記載しておりません。予測が可能となった時点で速やかに開示いたします。

※ 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 : 無
- 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

(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）	2020年12月期 1 Q	673,907,735株	2019年12月期	673,907,735株
② 期末自己株式数	2020年12月期 1 Q	6,065,030株	2019年12月期	5,664,419株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期 1 Q	668,227,601株	2019年12月期 1 Q	658,065,272株

※ 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。

○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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(セグメント情報)	8

## 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1四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1四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78,024百万円(前年同期比37,165百万円、90.9%増)、営業利益は21,036百万円(前年同期比10,931百万円、108.1%増)、経常利益は19,816百万円(前年同期比11,255百万円、131.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は13,190百万円(前年同期比6,548百万円、98.5%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、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

(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141万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。マーケットニーズに即した用途バランスと競争優位性を有する賃貸ポートフォリオを再構築する観点から、ポートフォリオの組替をおこなうとともに、耐震・省エネに優れた開発・建替の加速による優良アセットの積み上げに取り組んでおります。また、開発事業やバリューアップ事業を強化することで、売却利益を享受するビジネスモデルの確立に取り組んでおります。

当第1四半期連結累計期間における建替の状況につきましては、ヒューリック札幌NORTH33ビル(2022年3月竣工予定)、ヒューリック福岡ビル(2024年7月竣工予定)及びヒューリック札幌ビル(2025年2月竣工予定)の建替計画が順調に進行しております。

当第1四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、日本ヒューレット・パカード本社ビル(東京都江東区)、銀座天國ビル(東京都中央区)及びきらぼし銀行新宿本店(東京都新宿区)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)、(仮称)両国リバーセンター開発計画(東京都墨田区)及び(仮称)扇町医誠会病院開発計画(大阪市北区)などが順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、ニューシティ多摩センタービル(東京都多摩市)及び相鉄フレッサイン大阪なんば駅前(大阪市浪速区)などを取得し、ヒューリック築地三丁目ビル(東京都中央区)及びWeWork Shimbashi(東京都港区)などを売却しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行しており、前連結会計年度及び当第1四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也順調に推移したことなどから、当第1四半期連結累計期間の営業収益は67,504百万円(前年同期比30,882百万円、84.3%増)、営業利益は22,916百万円(前年同期比11,087百万円、93.7%増)となりました。

#### (保険事業)

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

この結果、当セグメントにおける営業収益は900百万円(前年同期比△97百万円、9.8%減)、営業利益は320百万円(前年同期比△99百万円、23.7%減)となりました。

(ホテル・旅館事業)

ホテル・旅館事業におきましては、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は「THE GATE HOTEL」シリーズ、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」シリーズ、日本ビューホテル株式会社は「ビューホテル」シリーズを中心に、ホテル及び旅館の運営をおこなっております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は7,730百万円(前年同期比4,995百万円、182.6%増)、営業損失は50百万円(前年同期は営業損失72百万円)となりました。

(その他)

その他におきましては、主に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た結果、営業収益は3,153百万円(前年同期比1,641百万円、108.5%増)、営業利益は384百万円(前年同期比286百万円、291.9%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、1,866,383百万円となり、対前期末比で90,110百万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再構築と開発事業及びバリューアッド事業の強化の観点から、ポートフォリオの組替や開発・建替及びバリューアッド事業を推進しております。

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優良アセット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も努めております。

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	21,005百万円増加
・販売用不動産	38,735百万円増加(固定資産からの振替、物件の取得及び売却等)
・建物及び構築物	9,029百万円増加(物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替等)
・土地	43,519百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替等)
・投資有価証券	21,123百万円減少(有価証券の含み益の減少等)

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、1,422,579百万円となり、対前期末比で108,164百万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980,657百万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25,420百万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1四半期連結会計期間末の純資産合計は、443,803百万円となり、対前期末比で18,053百万円減少いたしました。このうち株主資本合計は、418,235百万円となり、対前期末比で934百万円増加しております。これは、主に、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、22,867百万円となり、対前期末比で18,926百万円減少いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が減少したことによるその他有価証券評価差額金の減少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

当第1四半期の業績は概ね計画通りに推移しており、2020年12月期の業績予想に変更はありません。

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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	48,727	69,732
受取手形及び営業未収入金	3,747	4,952
商品	42	37
販売用不動産	116,967	155,703
仕掛販売用不動産	0	10
未成工事支出金	266	220
貯蔵品	309	332
営業投資有価証券	6,377	6,434
その他	7,507	4,032
貸倒引当金	△5	△12
流動資産合計	183,941	241,442
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	238,082	247,112
機械装置及び運搬具（純額）	2,958	2,850
土地	1,082,445	1,125,965
建設仮勘定	14,303	16,398
その他（純額）	6,757	6,588
有形固定資産合計	1,344,547	1,398,914
無形固定資産		
のれん	3,336	3,274
借地権	84,361	82,965
その他	794	934
無形固定資産合計	88,492	87,174
投資その他の資産		
投資有価証券	133,009	111,886
差入保証金	18,547	19,313
繰延税金資産	941	1,003
退職給付に係る資産	119	122
その他	6,040	5,927
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	158,657	138,251
固定資産合計	1,591,697	1,624,341
繰延資産		
繰延資産合計	633	598
資産合計	1,776,272	1,866,383

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	31,270	34,515
短期社債	19,999	149,997
1年内償還予定の社債	5,038	5,038
未払費用	4,463	5,063
未払法人税等	18,151	5,754
前受金	7,184	7,120
賞与引当金	667	801
役員賞与引当金	269	64
その他	9,906	11,796
流動負債合計	96,952	220,152
固定負債		
社債	135,000	135,000
長期借入金	954,770	946,142
繰延税金負債	37,656	29,763
株式給付引当金	1,555	1,677
退職給付に係る負債	1,289	1,295
長期預り保証金	79,826	81,249
その他	7,364	7,298
固定負債合計	1,217,463	1,202,427
負債合計	1,314,415	1,422,579
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	88,957	88,897
利益剰余金	267,934	269,353
自己株式	△2,310	△2,734
株主資本合計	417,300	418,235
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,819	22,885
繰延ヘッジ損益	△22	△19
退職給付に係る調整累計額	△2	1
その他の包括利益累計額合計	41,793	22,867
非支配株主持分	2,762	2,700
純資産合計	461,856	443,803
負債純資産合計	1,776,272	1,866,383

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	40,858	78,024
営業原価	24,748	46,243
営業総利益	16,109	31,781
販売費及び一般管理費	6,004	10,744
営業利益	10,104	21,036
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	216	232
持分法による投資利益	—	127
賃貸解約関係収入	1	264
その他	178	105
営業外収益合計	397	731
営業外費用		
支払利息	1,540	1,742
持分法による投資損失	257	—
その他	144	209
営業外費用合計	1,941	1,952
経常利益	8,560	19,816
特別利益		
投資有価証券売却益	1,435	4
その他	1	0
特別利益合計	1,437	4
特別損失		
固定資産除却損	1	276
建替関連損失	43	98
その他	0	2
特別損失合計	45	376
税金等調整前四半期純利益	9,953	19,444
法人税、住民税及び事業税	2,757	6,185
法人税等調整額	521	21
法人税等合計	3,278	6,207
四半期純利益	6,674	13,236
非支配株主に帰属する四半期純利益	32	46
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,642	13,190



(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
四半期純利益	6,674	13,236
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,185	△19,128
繰延ヘッジ損益	1	3
退職給付に係る調整額	△3	5
持分法適用会社に対する持分相当額	△334	194
その他の包括利益合計	1,848	△18,926
四半期包括利益	8,522	△5,689
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	8,490	△5,735
非支配株主に係る四半期包括利益	32	46

(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。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自2019年1月1日至2019年3月31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	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	36,002	998	2,726	39,727	1,131	40,858	—	40,858
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	619	—	8	628	380	1,009	△1,009	—
計	36,622	998	2,734	40,355	1,511	41,867	△1,009	40,858
セグメント利益 又は損失(△)	11,828	420	△72	12,176	98	12,274	△2,169	10,104

(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△2,169百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,172百万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. セグメント利益又は損失(△)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

当第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、当第1四半期連結累計期間より「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

当第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、当第1四半期連結累計期間より「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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020年3月31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	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	66,872	900	7,724	75,497	2,527	78,024	—	78,024
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	631	—	5	637	626	1,263	△1,263	—
計	67,504	900	7,730	76,134	3,153	79,288	△1,263	78,024
セグメント利益 又は損失(△)	22,916	320	△50	23,186	384	23,571	△2,534	21,036

(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△2,534百万円には、セグメント間取引消去△23百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,511百万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. セグメント利益又は損失(△)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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期連結会計期間から、「その他」に含まれていた「ホテル・旅館事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第1四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。