



2021年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年10月27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 2021年11月8日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2021年12月期第3四半期の連結業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第3四半期	265,449	42.4	69,628	28.5	65,288	30.2	40,465	40.9
2020年12月期第3四半期	186,360	△13.6	54,146	△2.9	50,112	△3.8	28,703	△22.0

(注) 包括利益 2021年12月期第3四半期 52,805百万円 (253.9%) 2020年12月期第3四半期 14,917百万円 (△63.3%)

	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
2021年12月期第3四半期	60.57	—
2020年12月期第3四半期	42.96	—

(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
2021年12月期第3四半期	2,144,350	516,349	23.9	769.54
2020年12月期	2,019,336	489,043	24.0	728.31

(参考) 自己資本 2021年12月期第3四半期 514,155百万円 2020年12月期 486,487百万円

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
2020年12月期	—	17.50	—	18.50	36.00
2021年12月期	—	19.00	—	—	—
2021年12月期（予想）	—	—	—	19.00	38.00

(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. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021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	420,000	23.6	110,000	9.3	100,000	4.5	65,000	2.1	94.46

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 一社（社名）－、除外 一社（社名）－

(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）	2021年12月期3Q	673,907,735株	2020年12月期	673,907,735株
② 期末自己株式数	2021年12月期3Q	5,780,957株	2020年12月期	5,941,885株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期3Q	668,060,792株	2020年12月期3Q	668,042,922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
(追加情報)	8
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	10

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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により当社グループの一部の事業運営に影響があるものの、前連結会計年度及び当第3四半期連結累計期間に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入は安定的に推移しております。また、販売用不動産の売上也順調に推移したことなどにより、営業収益は265,449百万円(前年同期比79,088百万円、42.4%増)、営業利益は69,628百万円(前年同期比15,481百万円、28.5%増)、経常利益は65,288百万円(前年同期比15,176百万円、30.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は40,465百万円(前年同期比11,761百万円、40.9%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。

(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260件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約134万㎡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、高付加価値を創出して収益化するバリューアッド事業の強化にも取り組んでおります。

当第3四半期連結累計期間における新規物件(固定資産)の取得につきましては、リクルート銀座8丁目ビル(東京都中央区)、プライムタワー築地(東京都中央区)、湘南モールフィル(底地)(神奈川県藤沢市)、イトーヨーカドー四街道店(千葉県四街道市)、NBF御茶ノ水ビル(東京都千代田区)、オンワードベイパークビルディング(底地)(東京都港区)及びヒューリック銀座五丁目並木通(東京都中央区)(追加取得)などを取得いたしました。

開発・建替事業(固定資産)につきましては、HULIC & New UDAGAWA(東京都渋谷区)が2021年3月、HULIC & New SHINJUKU(東京都新宿区)が2021年5月に竣工いたしました。

また、(仮称)柏市新十余二物流開発計画(千葉県柏市)の開発用地を取得したほか、(仮称)銀座8丁目開発計画(東京都中央区)、(仮称)銀座6丁目並木通り開発計画(東京都中央区)、(仮称)札幌建替計画(I期工事)(札幌市中央区)、(仮称)ヒューリック銀座一丁目開発計画(東京都中央区)、(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画(福岡市中央区)、(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画(東京都渋谷区)及び(仮称)札幌建替計画(II期工事)(札幌市中央区)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)錦糸町開発計画(東京都墨田区)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、Dプロジェクト新三郷(埼玉県三郷市)及び目黒テクノビル(東京都品川区)などを取得し、相鉄フレッサイン大阪なんば駅前(大阪市浪速区)、ヒューリック渋谷宮下公園ビル(東京都渋谷区)、ヒューリック京橋イーストビル(東京都中央区)、Dプロジェクト新三郷(埼玉県三郷市)、日本ヒューレット・パッカー本社ビル(東京都江東区)、DSBグループ潮見ビル(東京都江東区)、仙台ファーストタワー(仙台市青葉区)(底地・出資の持分)及び目黒テクノビル(東京都品川区)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3四半期連結累計期間に竣工、取得した物件によりオフィス等の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3四半期連結累計期間の営業収益は250,342百万円(前年同期比82,548百万円、49.1%増)、営業利益は82,406百万円(前年同期比17,379百万円、26.7%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2,393百万円(前年同期比144百万円、6.4%増)、営業利益は702百万円(前年同期比149百万円、27.0%増)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。

当第3四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置を受けて、一部店舗の一時休業や新規予約の停止等を実施したことに伴い、客室の稼働率及びレストランや宴会等の需要が低迷しました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は11,754百万円(前年同期比△937百万円、7.3%減)、営業損失は6,284百万円(前年同期は営業損失5,467百万円)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6,034百万円(前年同期比△1,757百万円、22.5%減)、営業利益は569百万円(前年同期比△354百万円、38.3%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、2,144,350百万円となり、対前期末比で125,014百万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靱化の観点から、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 11,093百万円減少
- ・販売用不動産 63,068百万円増加(固定資産との振替、物件の取得及び売却等)
- ・建物及び構築物 13,855百万円減少(物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替等)
- ・投資有価証券 80,785百万円増加(投資有価証券の取得、売却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、1,628,001百万円となり、対前期末比で97,708百万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1,068,011百万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19,620百万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、516,349百万円となり、対前期末比で27,305百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、472,398百万円となり、対前期末比で15,406百万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、41,757百万円となり、対前期末比で12,261百万円増加いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が16,618百万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

当第3四半期連結累計期間の業績は概ね計画通りに推移しており、2021年12月期の業績予想に変更はありません。

今後、新型コロナウイルス感染拡大の影響が深刻化し、業績予想修正の必要が生じた場合には、速やかに公表いたします。

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 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	95,051	83,957
受取手形及び営業未収入金	4,645	3,549
商品	19	19
販売用不動産	135,970	199,038
未成工事支出金	393	390
貯蔵品	316	294
営業投資有価証券	2,587	—
その他	9,310	8,607
貸倒引当金	△4	△11
流動資産合計	248,290	295,846
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	248,996	235,140
機械装置及び運搬具(純額)	3,198	4,765
土地	1,242,764	1,245,818
建設仮勘定	13,182	10,978
その他(純額)	12,341	11,925
有形固定資産合計	1,520,482	1,508,628
無形固定資産		
のれん	3,430	3,270
借地権	78,329	78,725
その他	1,063	1,304
無形固定資産合計	82,823	83,300
投資その他の資産		
投資有価証券	138,043	218,829
差入保証金	19,761	27,079
繰延税金資産	890	876
退職給付に係る資産	128	324
その他	6,747	7,631
貸倒引当金	△15	△14
投資その他の資産合計	165,555	254,726
固定資産合計	1,768,862	1,846,656
繰延資産		
繰延資産合計	2,184	1,848
資産合計	2,019,336	2,144,350

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	44,836	79,276
短期社債	—	50,001
未払費用	4,423	3,938
未払法人税等	18,562	6,680
前受金	7,959	7,426
賞与引当金	343	794
役員賞与引当金	325	226
その他	11,023	11,555
流動負債合計	87,474	159,901
固定負債		
社債	345,000	345,000
長期借入金	970,352	988,735
繰延税金負債	27,972	32,543
株式給付引当金	1,907	2,068
退職給付に係る負債	1,532	1,380
長期預り保証金	82,612	85,389
その他	13,442	12,982
固定負債合計	1,442,819	1,468,100
負債合計	1,530,293	1,628,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	88,867	88,868
利益剰余金	308,012	323,252
自己株式	△2,607	△2,441
株主資本合計	456,991	472,398
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	29,630	41,462
繰延ヘッジ損益	△14	△28
退職給付に係る調整累計額	△119	322
その他の包括利益累計額合計	29,495	41,757
非支配株主持分	2,555	2,193
純資産合計	489,043	516,349
負債純資産合計	2,019,336	2,144,350

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	186,360	265,449
営業原価	104,255	165,714
営業総利益	82,105	99,734
販売費及び一般管理費	27,958	30,106
営業利益	54,146	69,628
営業外収益		
受取利息	14	7
受取配当金	1,527	1,504
持分法による投資利益	493	332
賃貸解約関係収入	395	955
その他	426	1,362
営業外収益合計	2,858	4,162
営業外費用		
支払利息	6,068	7,607
その他	823	894
営業外費用合計	6,892	8,502
経常利益	50,112	65,288
特別利益		
固定資産売却益	564	—
投資有価証券売却益	4	85
匿名組合等投資利益	—	101
雇用調整助成金等	91	193
その他	349	84
特別利益合計	1,009	465
特別損失		
固定資産売却損	2	—
固定資産除却損	887	1,027
建替関連損失	822	513
新型コロナウイルス感染症による損失	1,556	1,926
その他	760	128
特別損失合計	4,028	3,596
税金等調整前四半期純利益	47,093	62,157
法人税、住民税及び事業税	17,766	22,148
法人税等調整額	538	△535
法人税等合計	18,305	21,613
四半期純利益	28,787	40,544
非支配株主に帰属する四半期純利益	84	78
親会社株主に帰属する四半期純利益	28,703	40,465

(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 2020年1月1日 至 2020年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	28,787	40,544
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,613	11,627
繰延ヘッジ損益	4	△13
退職給付に係る調整額	△105	435
持分法適用会社に対する持分相当額	△156	211
その他の包括利益合計	△13,870	12,261
四半期包括利益	14,917	52,805
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	14,833	52,726
非支配株主に係る四半期包括利益	84	78

(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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2020年1月1日至2020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	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	165,569	2,248	12,677	180,496	5,864	186,360	—	186,360
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	2,223	—	14	2,238	1,927	4,165	△4,165	—
計	167,793	2,248	12,692	182,734	7,791	190,526	△4,165	186,360
セグメント利益 又は損失(△)	65,027	552	△5,467	60,112	923	61,036	△6,890	54,146

(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△6,890百万円には、セグメント間取引消去△319百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,571百万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

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。

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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2021年1月1日 至 2021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	ホテル・ 旅館事業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	247,137	2,393	11,529	261,060	4,389	265,449	—	265,449
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	3,204	—	225	3,429	1,645	5,074	△5,074	—
計	250,342	2,393	11,754	264,490	6,034	270,524	△5,074	265,449
セグメント利益 又は損失 (△)	82,406	702	△6,284	76,823	569	77,392	△7,764	69,628

(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△7,764百万円には、セグメント間取引消去△467百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,296百万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。

(重要な後発事象)

重要な新株の発行

当社は、2021年9月28日開催の取締役会において、新株式発行及び株式売出しに関して決議いたしました。また、2021年10月6日に発行価格及び売出価格等を下記の通り決定しております。なお、公募による新株式発行については、2021年10月13日に払込を受けており、資本金及び資本準備金の額が増加しております。

1. 公募による新株式発行（国内一般募集・海外募集）

(1) 発行した株式の種類及び数	普通株式 84,805,000株
(2) 発行価格	1株につき1,085円
(3) 発行価格の総額	92,013百万円
(4) 払込金額	1株につき1,040.24円
(5) 払込金額の総額	88,217百万円
(6) 増加した資本金及び資本準備金の額	増加した資本金の額 44,108百万円 増加した資本準備金の額 44,108百万円
(7) 払込期日	2021年10月13日

2. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出株式の種類及び数	普通株式 9,195,000株
(2) 売出価格	1株につき1,085円
(3) 売出価格の総額	9,976百万円
(4) 受渡期日	2021年10月14日

3. 第三者割当による新株式発行（オーバーアロットメントによる売出しに関連しておこなう第三者割当増資）

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式 9,195,000株
(2) 払込金額	1株につき1,040.24円
(3) 払込金額の総額	(上限) 9,565百万円
(4) 増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額 (上限) 4,782百万円 増加する資本準備金の額 (上限) 4,782百万円
(5) 払込期日	2021年11月5日
(6) 割当先	みずほ証券株式会社

4. 資金の使途

国内一般募集、海外募集及び第三者割当増資による手取概算額上限97,070百万円について、2024年12月末までに621億円を開発・建替事業のための投資資金に、2023年12月末までに14億円を再生可能エネルギー施設への投資資金に、2022年3月末までに残額を開発・建替事業の投資資金、新規物件の取得資金及び再生可能エネルギー施設への投資資金の一時的な調達を目的として当社が発行した短期社債（コマーシャル・ペーパー）の償還資金及び借り入れた短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。