



## 2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4月25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) 前田 隆也  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報・IR部長 (氏名) 成瀬 麻弓 TEL 03(5623)8100  
兼サステナビリティ部長  
四半期報告書提出予定日 2024年5月10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. 2024年12月期第1四半期の連結業績 (2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期第1四半期	107,593	△4.4	23,728	△30.5	21,241	△33.1	15,858	△27.9
2023年12月期第1四半期	112,561	5.2	34,190	17.8	31,772	11.7	22,009	19.9

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 26,870百万円 (22.6%) 2023年12月期第1四半期 21,907百万円 (31.1%)

	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
2024年12月期第1四半期	20.84	20.80
2023年12月期第1四半期	28.93	28.89

#### (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
2024年12月期第1四半期	2,666,929	776,721	28.9	1,014.19
2023年12月期	2,480,472	769,300	30.8	1,006.19

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 771,742百万円 2023年12月期 765,656百万円

### 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
2023年12月期	-	23.00	-	27.00	50.00
2024年12月期	-	-	-	-	-
2024年12月期 (予想)	-	26.00	-	26.00	52.00

(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. 2024年12月期の連結業績予想 (2024年1月1日～2024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	-	-	153,000	4.6	144,000	4.7	98,000	3.5	128.78

(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）	2024年12月期1Q	767,907,735株	2023年12月期	767,907,735株
② 期末自己株式数	2024年12月期1Q	6,966,109株	2023年12月期	6,966,030株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年12月期1Q	760,941,645株	2023年12月期1Q	760,743,356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。一方で、販売用不動産の売上は主に当第2四半期連結累計期間以降に計画していることなどにより、営業収益は107,593百万円(前年同期比△4,968百万円、4.4%減)、営業利益は23,728百万円(前年同期比△10,461百万円、30.5%減)、経常利益は21,241百万円(前年同期比△10,530百万円、33.1%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は15,858百万円(前年同期比△6,150百万円、27.9%減)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250件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約131万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・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・建替、バリューアッド物件のパイプラインを充実させ、出口戦略の多様化により、安定的・継続的な開発利益と運用報酬の獲得にも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新規物件(固定資産)の取得につきましては、アルボーレ銀座(一部)(東京都中央区)及びキオクシア四日市工場(底地)(三重県四日市市)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、(仮称)南橋本開発計画(相模原市中央区)、(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画(東京都渋谷区)、(仮称)福岡ビル建替計画(福岡市中央区)、(仮称)三郷物流開発計画(I期)(埼玉県三郷市)、(仮称)銀座ビル建替計画(東京都中央区)、(仮称)札幌建替計画(2期工事)(札幌市中央区)、(仮称)心斎橋開発計画(大阪市中央区)、(仮称)三郷物流開発計画(II期)(埼玉県三郷市)、銀座コア(東京都中央区)及び(仮称)新宿318開発計画(東京都新宿区)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、東京都と渋谷区実施の「都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)渋谷一丁目地区共同開発事業」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、THE HUB 銀座OCT(東京都中央区)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ますが、前連結会計年度及び当第1四半期連結累計期間に竣工、取得した物件によりオフィス等の不動産賃貸収入は安定的に推移したものの、販売用不動産の売上は主に当第2四半期連結累計期間以降に計画していることなどから、当第1四半期連結累計期間の営業収益は94,502百万円(前年同期比△7,756百万円、7.5%減)、営業利益は26,007百万円(前年同期比△11,132百万円、29.9%減)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1,070百万円(前年同期比24百万円、2.3%増)、営業利益は444百万円(前年同期比11百万円、2.6%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」シリーズ及び「ビューホテル」シリーズ、ヒューリックふふ株式会社は「ふふ」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1四半期連結累計期間においては、国内・インバウンドとも好調に推移し、稼働・客室単価とも高水準を維持しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は13,198百万円(前年同期比3,424百万円、35.0%増)、営業利益は844百万円(前年同期比815百万円増)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1,510百万円(前年同期比△81百万円、5.1%減)、営業利益は115百万円(前年同期比△37百万円、24.2%減)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、2,666,929百万円となり、対前期末比で186,456百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・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、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	46,212百万円増加
・販売用不動産	31,663百万円減少(固定資産からの振替及び物件の売却等)
・土地	123,139百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替等)
・投資有価証券	39,259百万円増加(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1四半期連結会計期間末の負債合計は、1,890,207百万円となり、対前期末比で179,035百万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1,098,503百万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31,144百万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、776,721百万円となり、対前期末比で7,421百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、701,953百万円となり、対前期末比で4,841百万円減少しております。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、69,788百万円となり、対前期末比で10,926百万円増加いたしました。

(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、2024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 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	82,878	129,090
受取手形、営業未収入金及び契約資産	8,992	10,735
商品	24	31
販売用不動産	263,089	231,426
仕掛販売用不動産	2,871	10,442
未成工事支出金	39	75
貯蔵品	373	514
その他	14,707	13,389
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	372,973	395,700
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	235,329	237,581
機械装置及び運搬具（純額）	11,991	15,533
土地	1,316,801	1,439,941
建設仮勘定	42,755	40,306
その他（純額）	10,527	10,664
有形固定資産合計	1,617,405	1,744,026
無形固定資産		
のれん	4,164	3,839
借地権	70,695	63,860
その他	3,079	3,117
無形固定資産合計	77,938	70,817
投資その他の資産		
投資有価証券	328,463	367,723
差入保証金	47,384	48,278
繰延税金資産	947	968
退職給付に係る資産	752	670
その他	32,838	36,977
貸倒引当金	△0	△1
投資その他の資産合計	410,387	454,615
固定資産合計	2,105,731	2,269,459
繰延資産		
繰延資産合計	1,768	1,769
資産合計	2,480,472	2,666,929

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	104,883	128,415
短期社債	—	99,985
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
未払費用	4,523	7,577
未払法人税等	18,760	8,318
前受金	6,510	6,697
賞与引当金	532	944
役員賞与引当金	382	93
その他	19,715	21,200
流動負債合計	185,306	303,232
固定負債		
社債	381,000	394,000
長期借入金	929,145	970,088
繰延税金負債	73,210	78,406
株式給付引当金	3,238	3,409
退職給付に係る負債	1,706	1,762
長期預り保証金	93,307	95,357
その他	44,257	43,951
固定負債合計	1,525,865	1,586,975
負債合計	1,711,172	1,890,207
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,731	137,731
利益剰余金	461,214	456,373
自己株式	△3,760	△3,761
株主資本合計	706,794	701,953
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	58,943	70,061
繰延ヘッジ損益	△436	△556
退職給付に係る調整累計額	355	283
その他の包括利益累計額合計	58,862	69,788
非支配株主持分	3,643	4,979
純資産合計	769,300	776,721
負債純資産合計	2,480,472	2,666,929

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	112,561	107,593
営業原価	64,793	68,300
営業総利益	47,767	39,292
販売費及び一般管理費	13,576	15,563
営業利益	34,190	23,728
営業外収益		
受取利息	14	15
受取配当金	207	234
持分法による投資利益	190	84
賃貸解約関係収入	103	467
受取協力金	173	—
その他	126	231
営業外収益合計	816	1,033
営業外費用		
支払利息	2,779	2,965
その他	454	554
営業外費用合計	3,234	3,520
経常利益	31,772	21,241
特別利益		
固定資産売却益	179	—
投資有価証券売却益	—	3,486
受取補償金	541	—
その他	57	24
特別利益合計	777	3,511
特別損失		
固定資産売却損	67	—
固定資産除却損	1	1,304
建替関連損失	111	9
減損損失	93	—
その他	—	10
特別損失合計	274	1,325
税金等調整前四半期純利益	32,275	23,427
法人税、住民税及び事業税	10,918	7,954
法人税等調整額	△642	△471
法人税等合計	10,276	7,483
四半期純利益	21,999	15,944
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△9	85
親会社株主に帰属する四半期純利益	22,009	15,858

(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 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	21,999	15,944
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5	11,163
繰延ヘッジ損益	△26	△120
退職給付に係る調整額	△8	△71
持分法適用会社に対する持分相当額	△51	△45
その他の包括利益合計	△92	10,926
四半期包括利益	21,907	26,870
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	21,917	26,785
非支配株主に係る四半期包括利益	△9	85

(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 2023年1月1日 至 2023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	100,447	1,046	9,702	111,196	1,365	112,561	—	112,561
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	1,811	—	71	1,883	227	2,110	△2,110	—
計	102,259	1,046	9,774	113,079	1,592	114,672	△2,110	112,561
セグメント利益	37,139	432	29	37,602	152	37,754	△3,564	34,190

(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△3,564百万円には、セグメント間取引消去121百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,686百万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

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024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	92,339	1,070	13,129	106,539	1,053	107,593	—	107,593
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	2,162	—	69	2,231	457	2,689	△2,689	—
計	94,502	1,070	13,198	108,771	1,510	110,282	△2,689	107,593
セグメント利益	26,007	444	844	27,296	115	27,412	△3,683	23,728

(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△3,683百万円には、セグメント間取引消去240百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,923百万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。