



2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10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) 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
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無： 有
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3四半期の連結業績（2024年1月1日～2024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	%
2024年12月期第3四半期	314,985	13.0	88,810	△2.3	81,641	△2.3	54,596	△6.9
2023年12月期第3四半期	278,529	△30.2	90,950	17.7	83,588	9.8	58,697	20.6

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 55,410百万円 (△29.2%) 2023年12月期第3四半期 78,313百万円 (56.8%)

	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3四半期	71.72	71.72
2023年12月期第3四半期	77.14	77.11

(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3四半期	2,834,350	799,408	27.5	1,024.67
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3四半期 780,357百万円 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	—	26.00	—	—	—
2024年12月期（予想）	—	—	—	28.00	54.00

(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（2024年10月28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. 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	590,000	32.1	157,000	7.4	150,000	9.1	98,500	4.0	129.38

(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（2024年10月28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連結範囲の重要な変更： 有

新規 4社 (社名) H u l i c U S A # 1 L L C、株式会社秋田ウインドパワー研究所、株式会社リソー教育、西東京アセット合同会社、除外 1社 (社名) 日本ビューホテル事業株式会社

(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3Q	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3Q	6,339,428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3Q	761,221,071株	2023年12月期3Q	760,859,073株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー： 無

※ 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. 経営成績等の概況	2
(1) 当四半期の経営成績の概況	2
(2) 当四半期の財政状態の概況	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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当四半期の経営成績の概況

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も順調に推移したことなどにより、営業収益は314,985百万円(前年同期比36,456百万円、13.0%増)、営業利益は88,810百万円(前年同期比△2,139百万円、2.3%減)、経常利益は81,641百万円(前年同期比△1,947百万円、2.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は54,596百万円(前年同期比△4,101百万円、6.9%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119万㎡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、アルポーレ銀座(一部)(東京都中央区)、キオクシア四日市工場(底地)(三重県四日市市)、ロクマルゲートIKEBUKURO(一部)(東京都豊島区)、アキバCOビル(東京都千代田区)及びヒューリック銀座一丁目昭和通りビル(東京都中央区)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、ヒューリックロジスティクス橋本(相模原市中央区)が2024年7月に、ヒューリック将棋会館千駄ヶ谷ビル(東京都渋谷区)が2024年9月に竣工いたしました。

また、(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)、(仮称)新宿318開発計画(東京都新宿区)、(仮称)青山ビル建替計画(東京都港区)及び(仮称)銀座五丁目開発計画(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、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、ユニモちはら台(千葉県市原市)及び浦和ガーデンビル(さいたま市浦和区)などを取得し、THE HUB 銀座OCT(東京都中央区)及び多治見物流センター(岐阜県多治見市)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は安定的に推移したことに加え、販売用不動産の売上も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269,387百万円(前年同期比21,925百万円、8.8%増)、営業利益は93,287百万円(前年同期比△4,137百万円、4.2%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2,938百万円(前年同期比212百万円、7.7%増)、営業利益は953百万円(前年同期比81百万円、9.2%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3四半期連結累計期間においては、引き続き国内・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36,912百万円(前年同期比6,014百万円、19.4%増)、営業利益は1,988百万円(前年同期比1,210百万円、155.5%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ておりますほか、連結子会社である株式会社リソー教育が進学学習指導等をおこなっております。

この結果、営業収益は15,501百万円(前年同期比10,747百万円、226.0%増)、営業利益は1,619百万円(前年同期比1,214百万円、300.3%増)となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、2,834,350百万円となり、対前期末比で353,877百万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み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。

- ・販売用不動産 107,813百万円増加(固定資産からの振替、物件の取得及び売却等)
- ・土地 120,238百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替等)
- ・投資有価証券 52,678百万円増加(投資有価証券の取得、売却及び含み益の増加等)

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、2,034,942百万円となり、対前期末比で323,769百万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1,141,298百万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30,000百万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、799,408百万円となり、対前期末比で30,108百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、721,432百万円となり、対前期末比で14,637百万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、58,925百万円となり、対前期末比で63百万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

2024年12月期の連結業績予想については、2024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(2024年10月28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 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,878	104,357
受取手形、営業未収入金及び契約資産	8,992	11,373
商品	24	228
販売用不動産	263,089	370,902
仕掛販売用不動産	2,871	23
未成工事支出金	39	5
貯蔵品	373	430
その他	14,707	18,127
貸倒引当金	△4	△22
流動資産合計	372,973	505,426
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	235,329	235,987
機械装置及び運搬具（純額）	11,991	16,814
土地	1,316,801	1,437,039
建設仮勘定	42,755	37,827
その他（純額）	10,527	10,886
有形固定資産合計	1,617,405	1,738,554
無形固定資産		
のれん	4,164	14,725
借地権	70,695	65,414
その他	3,079	28,708
無形固定資産合計	77,938	108,848
投資その他の資産		
投資有価証券	328,463	381,142
差入保証金	47,384	51,921
繰延税金資産	947	1,682
退職給付に係る資産	752	681
その他	32,838	44,547
貸倒引当金	△0	△12
投資その他の資産合計	410,387	479,963
固定資産合計	2,105,731	2,327,365
繰延資産		
繰延資産合計	1,768	1,558
資産合計	2,480,472	2,834,350

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	104,883	192,096
短期社債	—	174,886
1年内償還予定の社債	30,000	120,000
未払費用	4,523	6,963
未払法人税等	18,760	12,239
前受金	6,510	8,949
賞与引当金	532	1,472
役員賞与引当金	382	281
その他	19,715	13,327
流動負債合計	185,306	530,215
固定負債		
社債	381,000	324,000
長期借入金	929,145	949,202
繰延税金負債	73,210	80,150
株式給付引当金	3,238	2,943
退職給付に係る負債	1,706	4,528
長期預り保証金	93,307	98,564
その他	44,257	45,335
固定負債合計	1,525,865	1,504,726
負債合計	1,711,172	2,034,942
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,731	137,738
利益剰余金	461,214	475,177
自己株式	△3,760	△3,094
株主資本合計	706,794	721,432
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	58,999
繰延ヘッジ損益	△436	△518
為替換算調整勘定	—	171
退職給付に係る調整累計額	355	271
その他の包括利益累計額合計	58,862	58,925
新株予約権	—	75
非支配株主持分	3,643	18,976
純資産合計	769,300	799,408
負債純資産合計	2,480,472	2,834,350

(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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	278,529	314,985
営業原価	148,160	180,835
営業総利益	130,368	134,150
販売費及び一般管理費	39,418	45,339
営業利益	90,950	88,810
営業外収益		
受取利息	43	52
受取配当金	1,944	2,290
持分法による投資利益	—	83
賃貸解約関係収入	210	1,075
その他	667	820
営業外収益合計	2,865	4,322
営業外費用		
支払利息	8,605	9,584
持分法による投資損失	249	—
その他	1,372	1,906
営業外費用合計	10,226	11,491
経常利益	83,588	81,641
特別利益		
投資有価証券売却益	21	5,445
匿名組合等投資利益	20	46
受取補償金	3,351	—
その他	200	53
特別利益合計	3,594	5,545
特別損失		
固定資産除却損	540	2,382
建替関連損失	742	602
減損損失	540	116
段階取得に係る差損	—	2,792
その他	86	38
特別損失合計	1,910	5,932
税金等調整前四半期純利益	85,273	81,254
法人税、住民税及び事業税	27,642	26,720
法人税等調整額	△1,084	△815
法人税等合計	26,557	25,904
四半期純利益	58,715	55,349
非支配株主に帰属する四半期純利益	18	752
親会社株主に帰属する四半期純利益	58,697	54,596

(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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益	58,715	55,349
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,666	270
繰延ヘッジ損益	△232	△81
為替換算調整勘定	—	171
退職給付に係る調整額	92	△96
持分法適用会社に対する持分相当額	71	△202
その他の包括利益合計	19,597	61
四半期包括利益	78,313	55,410
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	78,295	54,659
非支配株主に係る四半期包括利益	18	751

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）及びのれんの償却額は、次の通りであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	12,256百万円	13,327百万円
のれんの償却額	579	816

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2023年1月1日 至 2023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	241,809	2,726	30,681	275,217	3,312	278,529	—	278,529
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	5,652	—	216	5,869	1,441	7,311	△7,311	—
計	247,461	2,726	30,898	281,086	4,754	285,840	△7,311	278,529
セグメント利益	97,424	872	778	99,075	404	99,480	△8,529	90,950

(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△8,529百万円には、セグメント間取引消去665百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,194百万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3四半期連結累計期間（自 2024年1月1日 至 2024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	262,434	2,938	36,696	302,070	12,915	314,985	—	314,985
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	6,952	—	215	7,168	2,586	9,754	△9,754	—
計	269,387	2,938	36,912	309,238	15,501	324,740	△9,754	314,985
セグメント利益	93,287	953	1,988	96,229	1,619	97,848	△9,038	88,810

(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・工事監理業務及びこども教育事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△9,038百万円には、セグメント間取引消去696百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,734百万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。