



2025年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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
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. 2025年12月期第1四半期の連結業績（2025年1月1日～2025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	％
2025年12月期第1四半期	156,644	45.5	31,816	34.0	28,010	31.8	17,175	8.3
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

（注）包括利益 2025年12月期第1四半期 19,593百万円（△27.0％） 2024年12月期第1四半期 26,870百万円（22.6％）

	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
2025年12月期第1四半期	22.57	22.57
2024年12月期第1四半期	20.84	20.80

（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
2025年12月期第1四半期	3,250,468	852,028	25.4	1,090.18
2024年12月期	3,048,935	856,344	27.3	1,093.78

（参考）自己資本 2025年12月期第1四半期 827,797百万円 2024年12月期 832,991百万円

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
2024年12月期	—	26.00	—	28.00	54.00
2025年12月期	—				
2025年12月期（予想）		28.50	—	28.50	57.00

（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. 2025年12月期の連結業績予想（2025年1月1日～2025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	—	—	178,000	8.9	164,000	6.2	108,000	5.5	142.16

（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連結範囲の重要な変更： 有

新規 一社 (社名) ー、除外 1社 (社名) 銀座六丁目プロパティ合同会社

(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)

2025年12月期 1 Q	767,907,735株	2024年12月期	767,907,735株
2025年12月期 1 Q	8,587,739株	2024年12月期	6,339,456株
2025年12月期 1 Q	760,703,346株	2024年12月期 1 Q	760,941,645株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 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
(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。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156,644百万円(前年同期比49,050百万円、45.5%増)、営業利益は31,816百万円(前年同期比8,087百万円、34.0%増)、経常利益は28,010百万円(前年同期比6,769百万円、31.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は17,175百万円(前年同期比1,316百万円、8.3%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250件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約138万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築の観点から、環境変化に対応できる競争優位性のある物件への継続的な入れ替えや厳選した開発の推進に取り組んでおります。また、本格化する竣工物件の利益の最大化をはかるため、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継続して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、アリオ西新井(一部)(東京都足立区)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、(仮称)三郷物流開発計画(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)、自由が丘一丁目29番地区第一種市街地再開発事業(東京都目黒区)、(仮称)銀座8丁目9-11,12開発計画(東京都中央区)、(仮称)青山ビル建替計画(東京都港区)、(仮称)銀座五丁目開発計画(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、ヒューリック広尾ビル(東京都港区)及び(仮称)市ヶ谷開発計画(東京都千代田区)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1四半期連結累計期間の営業収益は133,385百万円(前年同期比38,883百万円、41.1%増)、営業利益は33,381百万円(前年同期比7,373百万円、28.3%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1,065百万円(前年同期比△5百万円、0.5%減)、営業利益は372百万円(前年同期比△72百万円、16.2%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、旺盛なインバウンド需要の取り込みによる宿泊単価の向上に加え、活発な需要を着実に取り込みましたことから、当セグメントにおける営業収益は14,839百万円(前年同期比1,640百万円、12.4%増)、営業利益は1,848百万円(前年同期比1,004百万円、118.8%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10,400百万円(前年同期比8,889百万円、588.3%増)、営業利益は743百万円(前年同期比627百万円、541.8%増)となりました。

(2) 当四半期の財政状態の概況

(資産)

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、3,250,468百万円となり、対前期末比で201,532百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現するポートフォリオ再構築の観点から、環境変化に対応できる競争優位性のある物件への継続的な入れ替えや厳選した開発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	105,798百万円増加
・販売用不動産	32,736百万円減少(固定資産からの振替及び物件の売却等)
・土地	60,715百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替等)

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、2,398,439百万円となり、対前期末比で205,848百万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1,445,192百万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1四半期連結会計期間末の純資産合計は、852,028百万円となり、対前期末比で4,316百万円減少いたしました。このうち株主資本合計は、761,763百万円となり、対前期末比で7,413百万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があった一方で、配当金の支払による利益剰余金の減少があったものであります。

また、その他の包括利益累計額合計は、66,034百万円となり、対前期末比で2,220百万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、2025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 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,462	240,261
受取手形、営業未収入金及び契約資産	14,194	16,072
商品	225	225
販売用不動産	354,961	322,224
仕掛販売用不動産	49,425	61,113
未成工事支出金	26	86
貯蔵品	472	589
その他	30,114	38,837
貸倒引当金	△19	△24
流動資産合計	583,864	679,386
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	243,489	251,811
機械装置及び運搬具（純額）	17,848	17,513
土地	1,405,359	1,466,075
建設仮勘定	45,782	56,336
その他（純額）	11,344	11,161
有形固定資産合計	1,723,825	1,802,898
無形固定資産		
のれん	117,160	115,519
借地権	70,843	80,099
その他	28,881	28,904
無形固定資産合計	216,886	224,524
投資その他の資産		
投資有価証券	420,487	431,133
差入保証金	53,986	56,758
繰延税金資産	3,867	3,857
退職給付に係る資産	197	201
その他	44,436	49,991
貸倒引当金	△7	△7
投資その他の資産合計	522,967	541,936
固定資産合計	2,463,680	2,569,358
繰延資産		
繰延資産合計	1,391	1,722
資産合計	3,048,935	3,250,468

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	359,719	380,525
短期社債	29,909	139,672
1年内償還予定の社債	—	120,000
未払費用	5,867	8,795
未払法人税等	27,725	10,350
前受金	10,464	10,700
賞与引当金	962	1,417
役員賞与引当金	382	95
その他	27,721	23,119
流動負債合計	462,754	694,675
固定負債		
社債	444,000	384,000
長期借入金	1,037,369	1,064,666
繰延税金負債	89,978	92,230
株式給付引当金	3,151	3,333
退職給付に係る負債	4,652	4,793
長期預り保証金	104,947	109,149
その他	45,737	45,590
固定負債合計	1,729,837	1,703,764
負債合計	2,192,591	2,398,439
純資産の部		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,738	137,737
利益剰余金	522,922	518,631
自己株式	△3,094	△6,215
株主資本合計	769,176	761,763
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	65,506	66,275
繰延ヘッジ損益	△517	△510
為替換算調整勘定	△1,063	404
退職給付に係る調整累計額	△111	△135
その他の包括利益累計額合計	63,814	66,034
新株予約権	75	75
非支配株主持分	23,278	24,155
純資産合計	856,344	852,028
負債純資産合計	3,048,935	3,250,468

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	107,593	156,644
営業原価	68,300	102,071
営業総利益	39,292	54,572
販売費及び一般管理費	15,563	22,755
営業利益	23,728	31,816
営業外収益		
受取利息	15	149
受取配当金	234	266
持分法による投資利益	84	383
賃貸解約関係収入	467	139
為替差益	—	305
その他	231	184
営業外収益合計	1,033	1,428
営業外費用		
支払利息	2,965	4,306
その他	554	927
営業外費用合計	3,520	5,233
経常利益	21,241	28,010
特別利益		
投資有価証券売却益	3,486	829
その他	24	176
特別利益合計	3,511	1,005
特別損失		
固定資産除却損	1,304	608
建替関連損失	9	218
減損損失	—	415
その他	10	0
特別損失合計	1,325	1,242
税金等調整前四半期純利益	23,427	27,774
法人税、住民税及び事業税	7,954	9,672
法人税等調整額	△471	717
法人税等合計	7,483	10,390
四半期純利益	15,944	17,383
非支配株主に帰属する四半期純利益	85	208
親会社株主に帰属する四半期純利益	15,858	17,175

(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 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
四半期純利益	15,944	17,383
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,163	765
繰延ヘッジ損益	△120	7
為替換算調整勘定	—	1,468
退職給付に係る調整額	△71	△56
持分法適用会社に対する持分相当額	△45	24
その他の包括利益合計	10,926	2,209
四半期包括利益	26,870	19,593
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	26,785	19,395
非支配株主に係る四半期包括利益	85	197

(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1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年1月1日 至 2025年3月31日)
減価償却費	4,161百万円	4,633百万円
のれんの償却額	334	1,761

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前第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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2025年1月1日 至 2025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	131,249	1,065	14,749	147,064	9,579	156,644	—	156,644
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	2,136	—	89	2,225	820	3,045	△3,045	—
計	133,385	1,065	14,839	149,289	10,400	159,689	△3,045	156,644
セグメント利益	33,381	372	1,848	35,602	743	36,345	△4,529	31,816

(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△4,529百万円には、セグメント間取引消去302百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,831百万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。