



## 2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年4月26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 2019年5月13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. 2019年12月期第1四半期の連結業績 (2019年1月1日～2019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	%
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
2018年12月期第1四半期	50,176	25.1	13,743	22.1	12,898	25.7	8,789	28.7

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 8,522百万円 (75.1%) 2018年12月期第1四半期 4,864百万円 (△32.9%)

	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
2019年12月期第1四半期	10.09	—
2018年12月期第1四半期	13.34	—

#### (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
2019年12月期第1四半期	1,655,028	401,551	24.0	606.60
2018年12月期	1,525,979	404,135	26.2	608.49

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 398,788百万円 2018年12月期 400,738百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2018年12月期に係る連結財政状態については、当該表示方法の変更を反映した後の数値となっております。

### 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
2018年12月期	—	11.50	—	14.00	25.50
2019年12月期	—	—	—	—	—
2019年12月期 (予想)	—	14.00	—	14.50	28.50

(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. 2019年12月期の連結業績予想 (2019年1月1日～2019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	—	—	85,000	12.4	80,000	10.2	54,500	10.0	82.88

(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 : 有

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

(注) 詳細は、添付資料8ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)

2019年12月期 1 Q	663,062,271株	2018年12月期	663,062,271株
2019年12月期 1 Q	5,657,761株	2018年12月期	4,486,096株
2019年12月期 1 Q	658,065,272株	2018年12月期 1 Q	658,576,847株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年12月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報)	9

## 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があったものの、前年に比べ販売用不動産の売却が減少したことなどにより、営業収益は40,858百万円(前年同期比△9,318百万円、18.5%減)、営業利益は10,104百万円(前年同期比△3,639百万円、26.4%減)、経常利益は8,560百万円(前年同期比△4,337百万円、33.6%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,642百万円(前年同期比△2,147百万円、24.4%減)となりました。

各セグメントの業績は、次の通りであります。

なお、当第1四半期連結会計期間期首をみなし売却日として、当社の連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフの当社保有株式の全部を譲渡したことに伴い、同社は当社の連結の範囲から除外されたため、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。

(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。賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上の観点から、立地を厳選した新規物件取得や建替の推進、開発物件の組み入れを継続すると共に、アセットマネジメントの強化により、更なる不動産価値の向上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不動産バリューアップ事業の軌道化へ向けての取り組みも強化しております。

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、王子富士ビル(2020年1月竣工予定)、成増富士ビル(2020年6月竣工予定)、ヒューリック札幌NORTH33ビル(2021年2月竣工予定)、ヒューリック札幌ビル(2023年10月竣工予定)及びヒューリック福岡ビル(2024年12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、ヒューリック芝公園大門通ビル(東京都港区)、テクノポートカマタセンタービル(東京都大田区)、損保ジャパン日本興亜銀座ビル(東京都中央区)及びモリンダビルディング(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)及び(仮称)銀座8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、(仮称)立誠小跡地開発計画(京都市中京区)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、本牧フロント(横浜市中区)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、取得した物件による不動産賃貸収入の増加があったものの、前年に比べ販売用不動産の売却が減少したことにより、当第1四半期連結累計期間の営業収益は36,622百万円(前年同期比△6,058百万円、14.1%減)、営業利益は11,828百万円(前年同期比△3,148百万円、21.0%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、法人取引を中心に拡充しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は998百万円(前年同期比△228百万円、18.6%減)、営業利益は420百万円(前年同期比△233百万円、35.7%減)となりました。

#### (その他)

その他におきましては、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、連結子会社であるヒューリックホテルマネジメント株式会社及びヒューリックふふ株式会社等がホテル、高級温泉旅館の運営をおこなっております。

この結果、営業収益は4,246百万円(前年同期比2,127百万円、100.3%増)、営業利益は25百万円(前年同期比△53百万円、67.5%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については当該表示方法の変更を反映した後の前連結会計年度末の数値で比較をおこなっております。

(資産)

当第1四半期連結会計期間末の資産合計は、1,655,028百万円となり、対前期末比で129,048百万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増強及び質的向上の観点から、新規物件取得及び開発・建替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運用資産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努めていくほか、不動産バリューアッド事業の軌道化にも取り組んでおります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

・現金及び預金	97,297百万円増加
・販売用不動産	5,923百万円増加（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	3,098百万円減少（物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替等）
・土地	25,805百万円増加（物件の取得及び販売用不動産への振替等）
・投資有価証券	2,937百万円増加（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、1,253,477百万円となり、対前期末比で131,633百万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905,953百万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23,710百万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、401,551百万円となり、対前期末比で2,584百万円減少いたしました。このうち株主資本合計は、364,237百万円となり、対前期末比で3,797百万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、34,551百万円となり、対前期末比で1,847百万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1四半期の業績は概ね計画通りに推移しており、2019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 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	32,387	129,685
受取手形及び営業未収入金	4,390	2,531
商品	7	12
販売用不動産	143,901	149,824
仕掛販売用不動産	4,701	5,028
未成工事支出金	72	117
貯蔵品	163	185
営業投資有価証券	0	0
その他	1,782	3,675
貸倒引当金	△2	△2
流動資産合計	187,404	291,058
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	220,384	217,285
機械装置及び運搬具（純額）	2,983	2,901
土地	934,360	960,165
建設仮勘定	3,588	4,537
その他（純額）	2,030	1,928
有形固定資産合計	1,163,346	1,186,818
無形固定資産		
のれん	4,026	4,031
借地権	21,364	21,362
その他	568	473
無形固定資産合計	25,959	25,866
投資その他の資産		
投資有価証券	124,694	127,631
差入保証金	15,923	15,955
繰延税金資産	1,121	861
退職給付に係る資産	119	122
その他	6,951	6,278
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	148,808	150,849
固定資産合計	1,338,114	1,363,534
繰延資産		
繰延資産合計	460	436
資産合計	1,525,979	1,655,028

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	35,073	35,819
短期社債	9,999	120,000
1年内償還予定の社債	8,000	8,000
未払費用	4,681	4,049
未払法人税等	16,726	2,621
前受金	5,715	5,782
賞与引当金	482	537
役員賞与引当金	247	54
その他	6,712	6,939
流動負債合計	87,640	183,804
固定負債		
社債	85,000	85,000
長期借入金	837,071	870,134
繰延税金負債	36,592	38,113
役員退職慰労引当金	101	-
株式給付引当金	1,135	1,234
退職給付に係る負債	1,351	959
長期預り保証金	70,403	71,982
その他	2,548	2,248
固定負債合計	1,034,203	1,069,673
負債合計	1,121,844	1,253,477
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	78,783	78,784
利益剰余金	227,660	225,036
自己株式	△1,127	△2,302
株主資本合計	368,034	364,237
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	32,671	34,526
繰延ヘッジ損益	△33	△34
退職給付に係る調整累計額	65	59
その他の包括利益累計額合計	32,703	34,551
非支配株主持分	3,397	2,763
純資産合計	404,135	401,551
負債純資産合計	1,525,979	1,655,028

(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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	50,176	40,858
営業原価	31,774	24,748
営業総利益	18,402	16,109
販売費及び一般管理費	4,658	6,004
営業利益	13,743	10,104
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	217	216
持分法による投資利益	264	—
賃貸解約関係収入	53	1
受取保険金	1	122
その他	47	55
営業外収益合計	588	397
営業外費用		
支払利息	1,233	1,540
持分法による投資損失	—	257
その他	200	144
営業外費用合計	1,433	1,941
経常利益	12,898	8,560
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,435
違約金収入	91	—
補助金収入	6	—
その他	—	1
特別利益合計	97	1,437
特別損失		
固定資産売却損	1	—
固定資産除却損	119	1
建替関連損失	157	43
その他	8	0
特別損失合計	286	45
税金等調整前四半期純利益	12,709	9,953
法人税、住民税及び事業税	3,216	2,757
法人税等調整額	628	521
法人税等合計	3,845	3,278
四半期純利益	8,864	6,674
非支配株主に帰属する四半期純利益	75	32
親会社株主に帰属する四半期純利益	8,789	6,642



(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 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	8,864	6,674
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,269	2,185
繰延ヘッジ損益	2	1
退職給付に係る調整額	2	△3
持分法適用会社に対する持分相当額	264	△334
その他の包括利益合計	△3,999	1,848
四半期包括利益	4,864	8,522
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,789	8,490
非支配株主に係る四半期包括利益	75	32

(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。

(会計方針の変更)

(税効果会計に係る会計基準の適用指針の適用)

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)を当第1四半期連結会計期間から適用し、個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取り扱いを見直しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用はおこなっておりません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018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	人材関連事 業	計				
営業収益								
外部顧客への 営業収益	42,534	1,226	4,580	48,342	1,834	50,176	—	50,176
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	145	—	33	178	284	463	△463	—
計	42,680	1,226	4,613	48,521	2,119	50,640	△463	50,176
セグメント利益	14,977	653	91	15,722	79	15,801	△2,057	13,743

(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△2,057百万円には、セグメント間取引消去13百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,070百万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 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	計				
営業収益							
外部顧客への 営業収益	36,002	998	37,001	3,857	40,858	—	40,858
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	619	—	619	389	1,008	△1,008	—
計	36,622	998	37,620	4,246	41,867	△1,008	40,858
セグメント利益	11,828	420	12,248	25	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、ホテル運営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。