



2021年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年4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5月11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. 2021年12月期第1四半期の連結業績 (2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期第1四半期	91,494	17.2	22,146	5.2	20,547	3.6	12,581	△4.6
2020年12月期第1四半期	78,024	90.9	21,036	108.1	19,816	131.4	13,190	98.5

(注) 包括利益 2021年12月期第1四半期 20,321百万円 (—%) 2020年12月期第1四半期 △5,689百万円 (—%)

	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1四半期	18.83	—
2020年12月期第1四半期	19.73	—

(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1四半期	2,073,395	496,856	23.8	740.03
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1四半期 494,318百万円 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	—	—	—	—	—
2021年12月期 (予想)	—	19.00	—	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	—	—	110,000	9.3	100,000	4.5	65,000	2.1	97.31

(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。この物件売上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）	2021年12月期 1 Q	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 1 Q	5,942,869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 1 Q	667,965,365株	2020年12月期 1 Q	668,227,601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
(追加情報)	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、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91,494百万円(前年同期比13,470百万円、17.2%増)、営業利益は22,146百万円(前年同期比1,109百万円、5.2%増)、経常利益は20,547百万円(前年同期比731百万円、3.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は12,581百万円(前年同期比△609百万円、4.6%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129万㎡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、リクルート銀座8丁目ビル(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、HULIC & New UDAGAWA(東京都渋谷区)が2021年3月に竣工いたしました。

そのほか、(仮称)新宿3-17開発計画(東京都新宿区)、(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)、ヒューリック札幌NORTH33ビル建替計画(札幌市中央区)、ヒューリック福岡ビル建替計画(福岡市中央区)及びヒューリック札幌ビル建替計画(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)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)及びDプロジェクト新三郷(埼玉県三郷市)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85,556百万円(前年同期比18,052百万円、26.7%増)、営業利益は26,807百万円(前年同期比3,891百万円、16.9%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891百万円(前年同期比△8百万円、0.9%減)、営業利益は320百万円(前年同期比△0百万円、0.0%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、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1四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を受けて一部店舗を閉鎖したことに伴い、客室の稼働率が低下し、レストランや宴会等の営業収益が減少しました。

この結果、当セグメントにおける営業収益は4,723百万円(前年同期比△3,006百万円、38.8%減)、営業損失は2,306百万円(前年同期は営業損失50百万円)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1,769百万円(前年同期比△1,383百万円、43.8%減)、営業利益は138百万円(前年同期比△246百万円、64.0%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、2,073,395百万円となり、対前期末比で54,059百万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	29,820百万円増加
・販売用不動産	13,330百万円増加(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	5,500百万円減少(物件の取得、竣工及び販売用不動産への振替等)
・土地	6,282百万円増加(物件の取得及び販売用不動産への振替等)
・投資有価証券	12,466百万円増加(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、1,576,539百万円となり、対前期末比で46,245百万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1,020,575百万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23,130百万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、496,856百万円となり、対前期末比で7,813百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、457,127百万円となり、対前期末比で136百万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、37,190百万円となり、対前期末比で7,694百万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、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1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	95,051	124,871
受取手形及び営業未収入金	4,645	4,090
商品	19	22
販売用不動産	135,970	149,300
仕掛販売用不動産	—	1
未成工事支出金	393	332
貯蔵品	316	353
営業投資有価証券	2,587	2,576
その他	9,310	10,857
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	248,290	292,400
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	248,996	243,496
機械装置及び運搬具（純額）	3,198	3,637
土地	1,242,764	1,249,046
建設仮勘定	13,182	8,530
その他（純額）	12,341	12,292
有形固定資産合計	1,520,482	1,517,002
無形固定資産		
のれん	3,430	3,433
借地権	78,329	78,317
その他	1,063	1,087
無形固定資産合計	82,823	82,839
投資その他の資産		
投資有価証券	138,043	150,509
差入保証金	19,761	20,250
繰延税金資産	890	863
退職給付に係る資産	128	123
その他	6,747	7,349
貸倒引当金	△15	△15
投資その他の資産合計	165,555	179,080
固定資産合計	1,768,862	1,778,922
繰延資産		
繰延資産合計	2,184	2,072
資産合計	2,019,336	2,073,395

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	44,836	59,520
短期社債	—	50,003
未払費用	4,423	5,789
未払法人税等	18,562	6,856
前受金	7,959	7,283
賞与引当金	343	651
役員賞与引当金	325	75
その他	11,023	11,824
流動負債合計	87,474	142,005
固定負債		
社債	345,000	345,000
長期借入金	970,352	961,055
繰延税金負債	27,972	31,370
株式給付引当金	1,907	2,041
退職給付に係る負債	1,532	1,547
長期預り保証金	82,612	79,978
その他	13,442	13,541
固定負債合計	1,442,819	1,434,533
負債合計	1,530,293	1,576,539
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	308,149
自己株式	△2,607	△2,608
株主資本合計	456,991	457,127
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	37,324
繰延ヘッジ損益	△14	△16
退職給付に係る調整累計額	△119	△117
その他の包括利益累計額合計	29,495	37,190
非支配株主持分	2,555	2,537
純資産合計	489,043	496,856
負債純資産合計	2,019,336	2,073,395

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	78,024	91,494
営業原価	46,243	58,495
営業総利益	31,781	32,999
販売費及び一般管理費	10,744	10,852
営業利益	21,036	22,146
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	232	209
持分法による投資利益	127	153
賃貸解約関係収入	264	361
その他	105	400
営業外収益合計	731	1,128
営業外費用		
支払利息	1,742	2,481
その他	209	245
営業外費用合計	1,952	2,727
経常利益	19,816	20,547
特別利益		
投資有価証券売却益	4	46
工事負担金等受入額	—	83
その他	0	2
特別利益合計	4	133
特別損失		
固定資産除却損	276	416
建替関連損失	98	193
新型コロナウイルス感染症による損失	—	368
その他	2	151
特別損失合計	376	1,129
税金等調整前四半期純利益	19,444	19,551
法人税、住民税及び事業税	6,185	6,851
法人税等調整額	21	73
法人税等合計	6,207	6,925
四半期純利益	13,236	12,626
非支配株主に帰属する四半期純利益	46	45
親会社株主に帰属する四半期純利益	13,190	12,581

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	13,236	12,626
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△19,128	7,597
繰延ヘッジ損益	3	△2
退職給付に係る調整額	5	3
持分法適用会社に対する持分相当額	194	96
その他の包括利益合計	△18,926	7,694
四半期包括利益	△5,689	20,321
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△5,735	20,276
非支配株主に係る四半期包括利益	46	45

(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1四半期連結累計期間(自 2020年1月1日 至 2020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	66,872	900	7,724	75,497	2,527	78,024	—	78,024
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	631	—	5	637	626	1,263	△1,263	—
計	67,504	900	7,730	76,134	3,153	79,288	△1,263	78,024
セグメント利益 又は損失(△)	22,916	320	△50	23,186	384	23,571	△2,534	21,036

(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△2,534百万円には、セグメント間取引消去△23百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,511百万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

当第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1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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	84,449	891	4,666	90,008	1,486	91,494	—	91,494
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	1,106	—	56	1,163	283	1,447	△1,447	—
計	85,556	891	4,723	91,171	1,769	92,941	△1,447	91,494
セグメント利益 又は損失(△)	26,807	320	△2,306	24,820	138	24,959	△2,812	22,146

(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△2,812百万円には、セグメント間取引消去△63百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,749百万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。