



## 平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年4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 http://www.hulic.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 西浦 三郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 経理部長 (氏名) 中根 繁男 TEL 03 (5623) 8100  
 四半期報告書提出予定日 平成26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. 平成26年12月期第1四半期の連結業績（平成26年1月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第1四半期	103,629	547.2	11,319	68.3	10,422	64.5	6,943	43.7
25年12月期第1四半期	16,010	—	6,722	—	6,332	—	4,830	—

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 6,723百万円 (△45.3%) 25年12月期第1四半期 12,312百万円 (—%)

	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
26年12月期第1四半期	11.72	11.70
25年12月期第1四半期	8.18	8.16

#### (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
26年12月期第1四半期	694,179	181,716	25.9	304.53
25年12月期	720,344	177,280	24.4	297.24

(参考) 自己資本 26年12月期第1四半期 180,408百万円 25年12月期 176,007百万円

### 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
25年12月期	—	2.50	—	4.00	6.50
26年12月期	—	—	—	—	—
26年12月期(予想)	—	3.50	—	4.00	7.50

(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. 平成26年12月期の連結業績予想（平成26年1月1日～平成26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		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	200,000	84.4	34,000	16.7	30,000	15.4	18,000	12.7	30.38

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 一社 （社名）－、除外 一社 （社名）－

(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）	26年12月期 1 Q	596,023,371株	25年12月期	595,731,471株
② 期末自己株式数	26年12月期 1 Q	3,611,738株	25年12月期	3,611,513株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年12月期 1 Q	592,295,197株	25年12月期 1 Q	590,368,220株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	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
(セグメント情報等)	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、企業向けオフィスビルの賃貸を主とした安定した不動産賃貸収入に加え、平成26年2月7日付で東京証券取引所不動産投資信託市場に上場いたしましたヒューリックリート投資法人への販売用不動産の売却を主因として、営業収益は103,629百万円(前年同期比87,618百万円、547.2%増)、営業利益は11,319百万円(前年同期比4,596百万円、68.3%増)、経常利益は10,422百万円(前年同期比4,089百万円、64.5%増)、四半期純利益は6,943百万円(前年同期比2,112百万円、43.7%増)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。

(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160件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約69万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善に取り組んでおります。

当第1四半期連結累計期間におきましては、ヒューリックレジデンス千葉中央(平成26年3月竣工)、ヒューリックレジデンス調布柴崎(平成26年3月竣工)が竣工いたしました。

そのほか、石神井家庭寮(平成26年7月竣工予定)、柏木寮(平成26年7月竣工予定)、ヒューリック新宿ビル(平成26年10月竣工予定)、世田谷Fビル(平成26年11月竣工予定)、新大久保家庭寮(賃貸住宅棟 平成27年4月竣工予定、有料老人ホーム棟 平成27年7月竣工予定)、浅草橋富士ビル(平成27年8月竣工予定)及び志村家庭寮(商業施設棟 平成27年9月竣工予定、有料老人ホーム棟 平成28年1月竣工予定)の建替計画も順調に進行しております。

また、当社は、立地重視の投資の強化によるポートフォリオ拡充に取り組んでおり、当第1四半期連結累計期間におきましては、ツルミフーガ1(横浜市鶴見区)、ヒューリック銀座二丁目ビル(東京都中央区)を取得したほか、開発を前提として渋谷区東4丁目土地を取得いたしました。また、調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業(東京都調布市)、日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業(東京都中央区)についても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)事業である東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」(東京都港区)についても順調に進行しております。

販売用不動産につきましては、中野セントラルパーク サウス棟の持分等を取得し、一方、ヒューリックリート投資法人へのヒューリック神谷町ビルの一部等の売却を含め15物件を売却いたしました。また、虎ノ門開発計画(東京都港区)についても順調に進行しております。

このように、当セグメントにおける事業は順調に進行し、ヒューリックリート投資法人への販売用不動産の売却を主因として、販売用不動産の売上が大幅に増加したことに加え、竣工物件や取得物件により物件売却に伴う賃料収入の減少の影響を抑えたことなどから、当第1四半期連結累計期間の営業収益は99,866百万円(前年同期比86,425百万円、642.9%増)、営業利益は11,904百万円(前年同期比4,412百万円、58.9%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業務として、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774百万円(前年同期比55百万円、7.7%増)、営業利益は295百万円(前年同期比65百万円、28.2%増)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による当担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オフィスサービス株式会社による給食業務の受託事業等が寄与した結果、営業収益は3,219百万円(前年同期比1,094百万円、51.4%増)、営業利益は162百万円(前年同期比119百万円、283.8%増)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、694,179百万円となり、対前期末比で26,164百万円減少いたしました。当社グループにおいては、賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、築年数の古い物件を中心に立地の特性に適した建替の着実な推進、立地重視の投資の強化によるポートフォリオ拡充等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の中長期的な収益維持・向上と運用資産の着実な成長を実現するために、スポンサーとしてのサポートやバックアップに努めてまいります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

①販売用不動産	63,545百万円減少 (物件の取得及び売却)
②建物及び構築物	2,927百万円増加 (物件の取得、建替物件の竣工等)
③土地	18,303百万円増加 (物件の取得等)
④投資有価証券	8,520百万円増加 (投資有価証券の取得等)
⑤差入保証金	4,066百万円増加 (マスターリースに係る敷金の差入等)

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、512,462百万円となり、対前期末比で30,600百万円減少いたしました。これは、主に、ヒューリックリート投資法人への物件売却に伴い、短期社債を償還したこと等によるものであります。

当社グループの借入金残高は396,051百万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4,350百万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、181,716百万円となり、対前期末比で4,435百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、161,363百万円となり、対前期末比で4,655百万円増加いたしました。これは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、19,045百万円となり、対前期末比で253百万円減少いたしました。これは主に上場株式の含み益が1,140百万円減少したことによるその他有価証券評価差額金の減少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、平成26年12月期の業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,600	17,603
受取手形及び営業未収入金	2,096	2,283
商品	0	0
販売用不動産	90,116	26,571
仕掛販売用不動産	8,160	8,238
未成工事支出金	55	3
貯蔵品	41	37
営業投資有価証券	1,286	865
繰延税金資産	2,552	1,748
その他	1,463	5,652
貸倒引当金	△4	△4
流動資産合計	123,371	63,000
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	129,764	132,692
機械装置及び運搬具(純額)	887	965
土地	335,364	353,668
建設仮勘定	7,287	9,071
その他(純額)	674	662
有形固定資産合計	473,978	497,059
無形固定資産		
のれん	916	1,057
借地権	12,451	11,198
その他	396	420
無形固定資産合計	13,764	12,676
投資その他の資産		
投資有価証券	101,601	110,121
差入保証金	3,324	7,391
繰延税金資産	539	510
その他	3,722	3,380
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	109,188	121,403
固定資産合計	596,931	631,140
繰延資産		
繰延資産合計	41	38
資産合計	720,344	694,179

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	77,183	100,446
短期社債	57,994	3,999
未払費用	1,600	1,881
未払法人税等	3,018	3,264
前受金	3,773	3,426
賞与引当金	68	210
役員賞与引当金	103	24
その他	5,521	5,112
流動負債合計	149,264	118,365
固定負債		
社債	32,100	32,100
長期借入金	294,657	295,604
繰延税金負債	21,814	21,020
退職給付引当金	456	488
役員退職慰労引当金	9	9
長期預り保証金	42,862	42,625
その他	1,897	2,249
固定負債合計	393,798	394,096
負債合計	543,063	512,462
純資産の部		
株主資本		
資本金	22,205	22,250
資本剰余金	38,270	38,315
利益剰余金	96,422	100,987
自己株式	△189	△189
株主資本合計	156,708	161,363
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,736	18,084
繰延ヘッジ損益	△289	△265
為替換算調整勘定	853	1,226
その他の包括利益累計額合計	19,299	19,045
少数株主持分	1,273	1,307
純資産合計	177,280	181,716
負債純資産合計	720,344	694,179

(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 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
営業収益	16,010	103,629
営業原価	6,931	89,856
営業総利益	9,079	13,772
販売費及び一般管理費	2,356	2,453
営業利益	6,722	11,319
営業外収益		
受取利息	3	1
受取配当金	478	145
持分法による投資利益	64	—
賃貸解約関係収入	323	143
その他	33	20
営業外収益合計	904	310
営業外費用		
支払利息	1,268	1,073
持分法による投資損失	—	118
その他	25	16
営業外費用合計	1,294	1,208
経常利益	6,332	10,422
特別利益		
固定資産売却益	1,757	3
投資有価証券売却益	100	0
受取補償金	144	937
その他	73	0
特別利益合計	2,074	941
特別損失		
固定資産売却損	—	29
固定資産除却損	1,033	339
建替関連損失	64	12
投資有価証券評価損	—	69
その他	—	116
特別損失合計	1,097	568
税金等調整前四半期純利益	7,309	10,795
法人税、住民税及び事業税	2,504	3,471
法人税等調整額	△59	347
法人税等合計	2,445	3,818
少数株主損益調整前四半期純利益	4,864	6,977
少数株主利益	34	34
四半期純利益	4,830	6,943



(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 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	4,864	6,977
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,082	△815
繰延ヘッジ損益	56	24
為替換算調整勘定	313	372
持分法適用会社に対する持分相当額	△4	164
その他の包括利益合計	7,447	△253
四半期包括利益	12,312	6,723
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,278	6,689
少数株主に係る四半期包括利益	34	34

(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。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25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	13,357	718	14,075	1,934	16,010	—	16,010
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	84	—	84	190	275	△275	—
計	13,441	718	14,160	2,125	16,285	△275	16,010
セグメント利益	7,491	230	7,722	42	7,764	△1,042	6,722

(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△1,042百万円には、セグメント間取引消去22百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,065百万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(自平成26年1月1日至平成26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	99,772	774	100,546	3,082	103,629	—	103,629
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	94	—	94	136	231	△231	—
計	99,866	774	100,641	3,219	103,860	△231	103,629
セグメント利益	11,904	295	12,200	162	12,362	△1,043	11,319

(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△1,043百万円には、セグメント間取引消去74百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,117百万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。