



平成29年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29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 <http://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 平成29年5月12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29年12月期第1四半期の連結業績（平成29年1月1日～平成29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	%
29年12月期第1四半期	40,082	△29.3	11,248	△19.1	10,257	△23.7	6,826	△31.8
28年12月期第1四半期	56,718	56.2	13,920	33.8	13,450	36.5	10,019	30.1

(注) 包括利益 29年12月期第1四半期 7,251百万円 (26.8%) 28年12月期第1四半期 5,714百万円 (△49.3%)

	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
29年12月期第1四半期	10.36	10.36
28年12月期第1四半期	15.20	15.19

(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
29年12月期第1四半期	1,260,227	342,379	26.8	513.46
28年12月期	1,133,994	341,087	29.7	511.68

(参考) 自己資本 29年12月期第1四半期 338,134百万円 28年12月期 336,903百万円

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
28年12月期	—	8.00	—	9.00	17.00
29年12月期	—	—	—	—	—
29年12月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

(注) 28年12月期期末配当金の内訳 普通配当 8円00銭 記念配当 1円00銭

3. 平成29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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	—	—	60,000	12.4	57,000	10.8	38,000	8.8	57.70

(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 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）	29年12月期 1 Q	663,034,971株	28年12月期	662,914,071株
② 期末自己株式数	29年12月期 1 Q	4,497,832株	28年12月期	4,497,721株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年12月期 1 Q	658,462,689株	28年12月期 1 Q	658,976,026株

※ 四半期決算短信は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

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
(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、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、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、営業収益は40,082百万円(前年同期比△16,636百万円、29.3%減)、営業利益は11,248百万円(前年同期比△2,672百万円、19.1%減)、経常利益は10,257百万円(前年同期比△3,192百万円、23.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は6,826百万円(前年同期比△3,192百万円、31.8%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。

(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220件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約106万㎡を活用した不動産賃貸業務であります。強固な賃貸ポートフォリオ構築の観点から、建替の着実な推進によるポートフォリオの質的向上、CREなど戦略的ソーシングによる着実なポートフォリオの拡充に取り組んでおります。また、ヒューリックサイズの高品質・好立地物件での開発事業を軸とした不動産バリューアッドビジネスの推進や3K(高齢者・観光・環境)の各分野におけるビジネス領域の拡大と深化など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建替の状況につきましては、ヒューリック調布が平成29年3月に竣工いたしました。

そのほか、蒲田富士ビル(平成29年7月竣工予定)、板橋富士ビル(平成30年2月竣工予定)、府中富士ビル(平成30年7月竣工予定)、目白富士ビル(平成30年10月竣工予定)、昭栄駿河台ビル(平成30年10月竣工予定)及び王子富士ビル(平成31年2月竣工予定)の建替計画が順調に進行しております。

当連結会計年度の新規物件(固定資産)の取得につきましては、ヒューリック小石川ビル(東京都文京区)、ヒューリック南青山ビル(東京都港区)及びヒューリック心齋橋ビル(大阪府中央区)などを取得いたしました。

開発業務(固定資産)につきましては、(仮称)日体大深沢開発計画(東京都世田谷区)、(仮称)六本木三丁目相鉄ホテル開発計画(東京都港区)(一部は販売用)、(仮称)河口湖ふふ開発計画(山梨県南都留郡富士河口湖町)、(仮称)ヒューリック有楽町二丁目開発計画(東京都千代田区)(一部は販売用)、(仮称)築地三丁目開発計画(東京都中央区)及び(仮称)箱根強羅ふふ開発計画(神奈川県足柄下郡箱根町)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、西新宿大京ビル(東京都新宿区)、三菱重工横浜ビル(横浜市西区)などを取得し、ヒューリック渋谷一丁目ビル(東京都渋谷区)、ヒューリック東日本橋ビル(東京都中央区)及びヒューリック大森ビル(東京都品川区)などを売却しております。販売用不動産に係る開発業務につきましては、開発中の(仮称)新橋二丁目開発計画(東京都港区)、(仮称)六本木三丁目相鉄ホテル開発計画(東京都港区)、(仮称)ヒューリック渋谷公園通りビル計画(東京都渋谷区)及び(仮称)ヒューリック有楽町二丁目開発計画(東京都千代田区)などが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ておりますが、前連結会計年度及び当連結会計年度に竣工、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31,909百万円(前年同期比△16,662百万円、34.3%減)、営業利益は12,339百万円(前年同期比△2,715百万円、18.0%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982百万円(前年同期比57百万円、6.2%増)、営業利益は429百万円(前年同期比50百万円、13.2%増)となりました。

(人材関連事業)

人材関連事業におきましては、連結子会社である株式会社アヴァンティスタッフが、人材派遣・人材紹介事業等をおこなっております。同社では、主力ビジネスである人材派遣事業の増強をはかるとともに、企業及び求職者の多様化するニーズに対応するべく、総合人材サービス企業としてのノウハウを活用し、様々な人材サービスの提案、提供をおこなっております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は4,693百万円(前年同期比8百万円、0.1%増)、営業利益は127百万円(前年同期比55百万円、76.3%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2,899百万円(前年同期比7百万円、0.2%増)、営業利益は202百万円(前年同期比25百万円、14.3%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、1,260,227百万円となり、対前期末比で126,233百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、強固な貸貸ポートフォリオ構築の観点から、既存保有物件建替の着実な推進、CREなど戦略的なソーシング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まいります。

主な項目の増減は以下の通りであります。

①現金及び預金	7,687百万円増加
②販売用不動産	72,071百万円増加(物件の取得、竣工及び売却)
③建物及び構築物	6,004百万円増加(物件の取得及び竣工等)
④土地	36,129百万円増加(物件の取得等)

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、917,848百万円となり、対前期末比で124,941百万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679,112百万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4,400百万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、342,379百万円となり、対前期末比で1,291百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、304,431百万円となり、対前期末比で908百万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、33,702百万円となり、対前期末比で322百万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、平成29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 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,898	30,585
受取手形及び営業未収入金	4,297	4,137
商品	0	0
販売用不動産	63,510	135,581
仕掛販売用不動産	32,205	31,742
未成工事支出金	91	249
貯蔵品	39	36
営業投資有価証券	1,032	818
繰延税金資産	961	748
その他	2,975	7,011
貸倒引当金	△5	△3
流動資産合計	128,007	210,910
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	193,765	199,769
機械装置及び運搬具（純額）	2,853	2,849
土地	638,078	674,207
建設仮勘定	6,503	6,210
その他（純額）	758	802
有形固定資産合計	841,959	883,839
無形固定資産		
のれん	4,088	4,003
借地権	21,510	21,508
その他	475	494
無形固定資産合計	26,074	26,007
投資その他の資産		
投資有価証券	121,136	120,900
差入保証金	9,367	11,110
繰延税金資産	755	749
退職給付に係る資産	37	40
その他	6,376	6,444
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	137,673	139,245
固定資産合計	1,005,707	1,049,092
繰延資産		
繰延資産合計	279	225
資産合計	1,133,994	1,260,227

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	113,544	100,524
短期社債	—	71,999
未払費用	3,363	3,801
未払法人税等	6,904	3,178
前受金	5,395	6,067
賞与引当金	367	441
役員賞与引当金	164	35
その他	9,248	6,953
流動負債合計	138,987	193,002
固定負債		
社債	38,000	38,000
長期借入金	513,831	578,588
繰延税金負債	42,669	42,411
役員退職慰労引当金	71	77
株式給付引当金	454	517
退職給付に係る負債	1,092	1,113
長期預り保証金	55,332	61,804
その他	2,466	2,333
固定負債合計	653,919	724,845
負債合計	792,906	917,848
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,695	62,714
資本剰余金	78,760	78,779
利益剰余金	163,206	164,077
自己株式	△1,140	△1,140
株主資本合計	303,523	304,431
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,449	33,764
繰延ヘッジ損益	△50	△47
退職給付に係る調整累計額	△19	△14
その他の包括利益累計額合計	33,380	33,702
非支配株主持分	4,184	4,245
純資産合計	341,087	342,379
負債純資産合計	1,133,994	1,260,227

(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28年1月1日 至 平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)
営業収益	56,718	40,082
営業原価	38,649	24,562
営業総利益	18,069	15,519
販売費及び一般管理費	4,148	4,271
営業利益	13,920	11,248
営業外収益		
受取利息	37	2
受取配当金	169	203
持分法による投資利益	348	—
賃貸解約関係収入	184	10
その他	74	57
営業外収益合計	815	273
営業外費用		
支払利息	1,161	1,015
持分法による投資損失	—	174
その他	123	73
営業外費用合計	1,285	1,263
経常利益	13,450	10,257
特別利益		
固定資産売却益	0	0
匿名組合等投資利益	94	—
補助金収入	—	5
特別利益合計	94	5
特別損失		
固定資産売却損	0	0
固定資産除却損	295	114
建替関連損失	34	213
減損損失	193	—
その他	124	—
特別損失合計	649	328
税金等調整前四半期純利益	12,896	9,934
法人税、住民税及び事業税	859	3,045
法人税等調整額	1,942	△39
法人税等合計	2,801	3,005
四半期純利益	10,094	6,929
非支配株主に帰属する四半期純利益	74	102
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,019	6,826

(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28年1月1日 至 平成28年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日)
四半期純利益	10,094	6,929
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,456	101
繰延ヘッジ損益	8	3
退職給付に係る調整額	8	3
持分法適用会社に対する持分相当額	59	214
その他の包括利益合計	△4,379	322
四半期包括利益	5,714	7,251
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,639	7,148
非支配株主に係る四半期包括利益	75	103

(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)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28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	48,441	925	4,663	54,029	2,689	56,718	—	56,718
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	131	—	21	152	203	355	△355	—
計	48,572	925	4,684	54,181	2,892	57,074	△355	56,718
セグメント利益	15,055	378	72	15,506	177	15,684	△1,763	13,920

(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△1,763百万円には、セグメント間取引消去12百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,775百万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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「不動産事業」セグメントにおいて、収益性の低下している資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第1四半期連結累計期間においては193百万円であります。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 平成29年1月1日 至 平成29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	31,765	982	4,671	37,419	2,662	40,082	—	40,082
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	144	—	21	165	237	403	△403	—
計	31,909	982	4,693	37,585	2,899	40,485	△403	40,082
セグメント利益	12,339	429	127	12,896	202	13,099	△1,850	11,248

(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△1,850百万円には、セグメント間取引消去26百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,877百万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。