



## 2023年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10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) 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  
 四半期報告書提出予定日 2023年11月9日 配当支払開始予定日 ー  
 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. 2023年12月期第3四半期の連結業績（2023年1月1日～2023年9月30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	%
2023年12月期第3四半期	278,529	△30.2	90,950	17.7	83,588	9.8	58,697	20.6
2022年12月期第3四半期	399,208	50.3	77,257	10.9	76,078	16.5	48,667	20.2

(注) 包括利益 2023年12月期第3四半期 78,313百万円 (56.8%) 2022年12月期第3四半期 49,934百万円 (△5.4%)

	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
2023年12月期第3四半期	77.14	77.11
2022年12月期第3四半期	63.93	63.90

#### (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
2023年12月期第3四半期	2,530,800	734,290	28.8	960.28
2022年12月期	2,320,337	687,153	29.5	902.70

(参考) 自己資本 2023年12月期第3四半期 730,723百万円 2022年12月期 686,728百万円

### 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
2022年12月期	—	20.00	—	22.00	42.00
2023年12月期	—	23.00	—	—	—
2023年12月期（予想）	—	—	—	25.00	48.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正については、本日（2023年10月27日）公表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

### 3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023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	470,000	△10.2	143,000	13.3	134,000	8.7	90,000	13.7	118.28

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正及び予測が困難として記載しておりませんでした営業収益（売上高）の業績予想については、本日（2023年10月27日）公表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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）：有  
新規 1社 （社名）合同会社菖蒲プロパティ、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）	2023年12月期3Q	767,907,735株	2022年12月期	767,907,735株
② 期末自己株式数	2023年12月期3Q	6,965,752株	2022年12月期	7,164,236株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年12月期3Q	760,859,073株	2022年12月期3Q	761,168,199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3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	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3四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3四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278,529百万円(前年同期比△120,679百万円、30.2%減)、営業利益は90,950百万円(前年同期比13,693百万円、17.7%増)、経常利益は83,588百万円(前年同期比7,510百万円、9.8%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は58,697百万円(前年同期比10,030百万円、20.6%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260件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約136万㎡を活用した不動産賃貸事業であります。環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・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、開発・建替、バリューアッド物件のパイプラインを充実させ、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取り組んでおります。

当第3四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、ヒューリック・損保ジャパン上野共同ビル(一部)(東京都台東区)、島忠府中店(東京都府中市)、ROOM DECO 幕張新都心店(千葉県千葉市)、COI西青山ビル(東京都渋谷区)、ユニデン八丁堀ビル(東京都中央区)、ヒューリック銀座7丁目ビル(一部)(東京都中央区)及びオリナスモール・オリナスコア(東京都墨田区)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)南橋本開発計画(相模原市中央区)の開発用地を取得したほか、(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画(東京都渋谷区)、(仮称)福岡ビル建替計画(福岡市中央区)、(仮称)札幌建替計画(2期工事)(札幌市中央区)、(仮称)三郷物流開発計画(I期)(埼玉県三郷市)、(仮称)銀座ビル建替計画(東京都中央区)、(仮称)心斎橋開発計画(大阪市中央区)、(仮称)三郷物流開発計画(II期)(埼玉県三郷市)、(仮称)新宿318開発計画(東京都新宿区)及び銀座コア(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、ヒューリック錦糸町コラボタワー(東京都墨田区)が1月に竣工したほか、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、ヒューリック秋葉原中央通りビル(東京都千代田区)及び相模原底地(一部)(相模原市中央区)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3四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3四半期連結累計期間の営業収益は247,461百万円(前年同期比△130,521百万円、34.5%減)、営業利益は97,424百万円(前年同期比8,629百万円、9.7%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2,726百万円(前年同期比△109百万円、3.8%減)、営業利益は872百万円(前年同期比△88百万円、9.1%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(10月にヒューリックホテルマネジメント株式会社を存続会社とする吸収合併により消滅)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3四半期連結累計期間においては、国内・インバウンドとも好調に推移し、稼働・客室単価とも高水準を維持しております。

この結果、当セグメントにおける営業収益は30,898百万円(前年同期比11,879百万円、62.4%増)、営業利益は778百万円(前年同期は営業損失4,995百万円)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4,754百万円(前年同期比△765百万円、13.8%減)、営業利益は404百万円(前年同期比△73百万円、15.4%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、2,530,800百万円となり、対前期末比で210,462百万円増加いたしました。当社グループにおきましては、環境変化に対応した競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを構築する観点から、継続的な物件の入れ替えや耐震・環境配慮に優れた開発・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、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。

- ・販売用不動産 155,411百万円増加(固定資産からの振替、物件の取得及び売却等)
- ・土地 20,510百万円減少(物件の取得及び販売用不動産への振替等)
- ・建設仮勘定 26,936百万円増加(開発・建替計画の進行及び竣工等)
- ・投資有価証券 34,011百万円増加(投資有価証券の取得、売却及び含み益の増加等)

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、1,796,509百万円となり、対前期末比で163,325百万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1,043,321百万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31,144百万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3四半期連結会計期間末の純資産合計は、734,290百万円となり、対前期末比で47,137百万円増加いたしました。このうち株主資本合計は、670,867百万円となり、対前期末比で24,397百万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、59,856百万円となり、対前期末比で19,597百万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

2023年12月期の連結業績予想については、2023年1月30日に公表いたしました連結業績予想を修正し、また、予測が困難として開示をおこなわなかった営業収益(売上高)の業績予想を公表しております。

詳細につきましては、本日(2023年10月27日)公表の「通期業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

## 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 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	138,400	130,129
受取手形、営業未収入金及び契約資産	7,097	8,616
商品	21	26
販売用不動産	90,770	246,182
仕掛販売用不動産	4,355	1,141
未成工事支出金	21	33
貯蔵品	371	379
その他	9,870	15,769
貸倒引当金	△7	△7
流動資産合計	250,901	402,270
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	233,474	234,898
機械装置及び運搬具（純額）	8,890	9,293
土地	1,374,904	1,354,393
建設仮勘定	16,207	43,143
その他（純額）	10,972	10,434
有形固定資産合計	1,644,449	1,652,164
無形固定資産		
のれん	4,795	4,265
借地権	81,233	82,030
その他	2,199	2,649
無形固定資産合計	88,228	88,944
投資その他の資産		
投資有価証券	284,706	318,717
差入保証金	37,545	45,876
繰延税金資産	856	905
退職給付に係る資産	493	669
その他	10,865	19,301
貸倒引当金	△31	△0
投資その他の資産合計	334,436	385,469
固定資産合計	2,067,114	2,126,578
繰延資産		
繰延資産合計	2,321	1,951
資産合計	2,320,337	2,530,800

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	162,237	101,344
短期社債	—	94,980
1年内償還予定の社債	50,000	30,000
未払費用	3,843	5,295
未払法人税等	11,531	15,819
前受金	6,543	6,926
賞与引当金	377	988
役員賞与引当金	340	249
その他	10,883	13,852
流動負債合計	245,757	269,457
固定負債		
社債	371,000	381,000
長期借入金	857,748	941,977
繰延税金負債	53,532	61,324
株式給付引当金	2,846	2,989
退職給付に係る負債	1,634	1,619
長期預り保証金	88,287	94,539
その他	12,376	43,601
固定負債合計	1,387,426	1,527,051
負債合計	1,633,183	1,796,509
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	111,609	111,609
資本剰余金	137,741	137,731
利益剰余金	401,090	425,286
自己株式	△3,971	△3,760
株主資本合計	646,469	670,867
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	40,267	60,027
繰延ヘッジ損益	△261	△493
為替換算調整勘定	0	—
退職給付に係る調整累計額	252	322
その他の包括利益累計額合計	40,258	59,856
非支配株主持分	424	3,567
純資産合計	687,153	734,290
負債純資産合計	2,320,337	2,530,800

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	399,208	278,529
営業原価	287,690	148,160
営業総利益	111,518	130,368
販売費及び一般管理費	34,261	39,418
営業利益	77,257	90,950
営業外収益		
受取利息	8	43
受取配当金	1,833	1,944
持分法による投資利益	981	—
賃貸解約関係収入	4,318	210
その他	675	667
営業外収益合計	7,816	2,865
営業外費用		
支払利息	7,612	8,605
持分法による投資損失	—	249
その他	1,382	1,372
営業外費用合計	8,994	10,226
経常利益	76,078	83,588
特別利益		
投資有価証券売却益	370	21
匿名組合等投資利益	66	20
雇用調整助成金等	14	—
受取補償金	10	3,351
その他	8	200
特別利益合計	469	3,594
特別損失		
固定資産除却損	2,073	540
建替関連損失	2,143	742
減損損失	—	540
その他	28	86
特別損失合計	4,246	1,910
税金等調整前四半期純利益	72,301	85,273
法人税、住民税及び事業税	24,946	27,642
法人税等調整額	△1,302	△1,084
法人税等合計	23,643	26,557
四半期純利益	48,658	58,715
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△9	18
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,667	58,697



(四半期連結包括利益計算書)  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	48,658	58,715
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,610	19,666
繰延ヘッジ損益	△317	△232
退職給付に係る調整額	104	92
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,121	71
その他の包括利益合計	1,275	19,597
四半期包括利益	49,934	78,313
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	49,943	78,295
非支配株主に係る四半期包括利益	△9	18

(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3四半期連結累計期間(自 2022年1月1日 至 2022年9月30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	373,948	2,835	18,801	395,585	3,623	399,208	—	399,208
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	4,034	—	216	4,251	1,896	6,148	△6,148	—
計	377,983	2,835	19,018	399,837	5,520	405,357	△6,148	399,208
セグメント利益 又は損失(△)	88,795	960	△4,995	84,761	478	85,239	△7,982	77,257

(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△7,982百万円には、セグメント間取引消去492百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,475百万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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自 2023年1月1日 至 2023年9月30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	241,809	2,726	30,681	275,217	3,312	278,529	—	278,529
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	5,652	—	216	5,869	1,441	7,311	△7,311	—
計	247,461	2,726	30,898	281,086	4,754	285,840	△7,311	278,529
セグメント利益	97,424	872	778	99,075	404	99,480	△8,529	90,950

(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△8,529百万円には、セグメント間取引消去665百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△9,194百万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。