



平成28年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28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) 吉留 学
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 藤田 哲也 TEL 03(5623)8100
 四半期報告書提出予定日 平成28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28年12月期第1四半期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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	%
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
27年12月期第1四半期	36,302	△64.9	10,399	△8.1	9,852	△5.4	7,697	10.8

(注) 包括利益 28年12月期第1四半期 5,714百万円 (△49.3%) 27年12月期第1四半期 11,286百万円 (67.8%)

	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
28年12月期第1四半期	15.20	15.19
27年12月期第1四半期	12.98	12.97

(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
28年12月期第1四半期	1,096,841	315,204	28.3	472.59
27年12月期	1,091,266	317,045	28.6	474.90

(参考) 自己資本 28年12月期第1四半期 311,047百万円 27年12月期 312,937百万円

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
27年12月期	—	5.50	—	10.00	15.50
28年12月期	—	—	—	—	—
28年12月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00

(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. 平成28年12月期の連結業績予想（平成28年1月1日～平成28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	—	—	50,000	19.0	47,000	10.4	30,500	△9.3	46.32

(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P. 4「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項 (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」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）	28年12月期1Q	662,660,871株	27年12月期	662,561,871株
② 期末自己株式数	28年12月期1Q	4,497,049株	27年12月期	3,614,046株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年12月期1Q	658,976,026株	27年12月期1Q	592,675,952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	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	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、前連結会計年度に竣工、取得した物件による不動産賃貸収入の増加に加え、販売用不動産の売上が増加したことなどにより、営業収益は56,718百万円(前年同期比20,416百万円、56.2%増)、営業利益は13,920百万円(前年同期比3,520百万円、33.8%増)、経常利益は13,450百万円(前年同期比3,598百万円、36.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は10,019百万円(前年同期比2,321百万円、30.1%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210件(販売用不動産除く)の賃貸物件・賃貸可能面積約102万㎡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、調布富士ビル(平成29年3月竣工予定)、蒲田富士ビル(平成29年7月竣工予定)、板橋富士ビル(平成29年9月竣工予定)及び府中富士ビル(平成30年6月竣工予定)の建替計画が順調に進行しております。

また、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、ヒューリック渋谷宮下公園ビル(東京都渋谷区)、ヤマト羽田ビル(東京都大田区)、ヒューリック神宮前五丁目ビル(東京都渋谷区)及びヒューリック新川崎ビル(川崎市幸区)を取得いたしました。

開発業務(固定資産)につきましては、大森駅前商業開発(東京都品川区)、(仮称)日体大深沢開発計画(東京都世田谷区)、(仮称)ヒューリック渋谷井の頭通りビル(東京都渋谷区)、(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)河口湖ふふ開発計画(山梨県南都留郡富士河口湖町)、(仮称)有楽町二丁目開発計画(東京都千代田区)(一部は販売用)及び(仮称)築地三丁目開発計画(東京都中央区)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、ヒューリック神谷町ビル(東京都港区)の一部、リーフみなとみらい(底地)(横浜市西区)、オーキッドスクエア(東京都千代田区)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、トラストガーデン常盤松(東京都渋谷区)が竣工いたしました。そのほか、開発中の(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)有楽町二丁目開発計画(東京都千代田区)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ており、前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に加え、販売用不動産の売上が増加したことなどから、当第1四半期連結累計期間の営業収益は48,572百万円(前年同期比20,328百万円、71.9%増)、営業利益は15,055百万円(前年同期比4,059百万円、36.9%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925百万円(前年同期比35百万円、3.9%増)、営業利益は378百万円(前年同期比20百万円、5.6%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4,684百万円(前年同期比△38百万円、0.8%減)、営業利益は72百万円(前年同期比△32百万円、30.6%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2,892百万円(前年同期比141百万円、5.1%増)、営業利益は177百万円(前年同期比30百万円、20.8%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、1,096,841百万円となり、対前期末比で5,574百万円増加いたしました。当社グループにおいては、強固な賃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。

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	5,326百万円減少
②販売用不動産	15,246百万円減少(物件の取得、竣工及び売却)
③建物及び構築物	9,860百万円増加(物件の取得及び物件の竣工等)
④土地	27,676百万円増加(物件の取得等)
⑤投資有価証券	3,999百万円減少(投資有価証券の取得及び有価証券の含み益の減少等)

(負債)

当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、781,636百万円となり、対前期末比で7,415百万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630,382百万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3,750百万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、315,204百万円となり、対前期末比で1,840百万円減少いたしました。このうち株主資本合計は、283,859百万円となり、対前期末比で2,490百万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、27,188百万円となり、対前期末比で4,379百万円減少いたしました。これは、主に、有価証券の含み益が7,292百万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28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
会計方針の変更

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更をおこなっております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えをおこなっております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

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27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	31,224	25,897
受取手形及び営業未収入金	3,870	3,620
商品	0	0
販売用不動産	86,587	71,340
仕掛販売用不動産	21,001	19,978
未成工事支出金	45	44
貯蔵品	38	31
営業投資有価証券	2,256	2,137
繰延税金資産	9,024	5,260
その他	6,215	2,788
貸倒引当金	△4	△2
流動資産合計	160,261	131,098
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	189,885	199,746
機械装置及び運搬具（純額）	2,972	3,073
土地	580,352	608,029
建設仮勘定	2,517	1,951
その他（純額）	762	749
有形固定資産合計	776,490	813,550
無形固定資産		
のれん	4,942	4,779
借地権	21,758	21,756
その他	442	455
無形固定資産合計	27,143	26,991
投資その他の資産		
投資有価証券	114,362	110,363
差入保証金	7,165	8,431
繰延税金資産	724	724
退職給付に係る資産	12	16
その他	4,608	5,224
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	126,873	124,758
固定資産合計	930,507	965,299
繰延資産		
繰延資産合計	497	443
資産合計	1,091,266	1,096,841

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	240,687	158,345
1年内償還予定の社債	100	100
未払費用	3,104	3,610
未払法人税等	933	569
前受金	4,959	5,251
賞与引当金	324	369
役員賞与引当金	145	31
その他	7,522	6,133
流動負債合計	257,778	174,411
固定負債		
社債	38,000	38,000
長期借入金	379,425	472,037
繰延税金負債	44,605	39,958
役員退職慰労引当金	64	60
株式給付引当金	—	255
退職給付に係る負債	1,075	1,104
長期預り保証金	51,036	53,120
その他	2,235	2,688
固定負債合計	516,442	607,225
負債合計	774,221	781,636
純資産の部		
株主資本		
資本金	62,641	62,656
資本剰余金	78,706	78,721
利益剰余金	140,214	143,620
自己株式	△193	△1,139
株主資本合計	281,368	283,859
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,708	27,312
繰延ヘッジ損益	△73	△65
退職給付に係る調整累計額	△66	△58
その他の包括利益累計額合計	31,568	27,188
非支配株主持分	4,108	4,156
純資産合計	317,045	315,204
負債純資産合計	1,091,266	1,096,841

(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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第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)
営業収益	36,302	56,718
営業原価	22,541	38,649
営業総利益	13,761	18,069
販売費及び一般管理費	3,361	4,148
営業利益	10,399	13,920
営業外収益		
受取利息	1	37
受取配当金	180	169
持分法による投資利益	106	348
賃貸解約関係収入	0	184
その他	213	74
営業外収益合計	501	815
営業外費用		
支払利息	1,021	1,161
その他	27	123
営業外費用合計	1,049	1,285
経常利益	9,852	13,450
特別利益		
固定資産売却益	—	0
投資有価証券売却益	0	—
投資有価証券償還益	3	—
匿名組合等投資利益	—	94
特別利益合計	3	94
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	33	295
建替関連損失	33	34
投資有価証券評価損	0	—
減損損失	—	193
その他	0	124
特別損失合計	68	649
税金等調整前四半期純利益	9,787	12,896
法人税、住民税及び事業税	1,629	859
法人税等調整額	385	1,942
法人税等合計	2,015	2,801
四半期純利益	7,772	10,094
非支配株主に帰属する四半期純利益	75	74
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,697	10,019

(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27年1月1日 至平成27年3月31日)	当第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)
四半期純利益	7,772	10,094
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,206	△4,456
繰延ヘッジ損益	28	8
為替換算調整勘定	224	—
退職給付に係る調整額	4	8
持分法適用会社に対する持分相当額	49	59
その他の包括利益合計	3,514	△4,379
四半期包括利益	11,286	5,714
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	11,211	5,639
非支配株主に係る四半期包括利益	75	75

(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27年1月1日至平成27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	28,119	890	4,702	33,713	2,589	36,302	—	36,302
セグメント間 の内部営業収 益又は振替高	123	—	19	143	162	305	△305	—
計	28,243	890	4,722	33,856	2,751	36,607	△305	36,302
セグメント利益	10,995	358	104	11,458	146	11,605	△1,205	10,399

(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△1,205百万円には、セグメント間取引消去8百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,214百万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。