



2018年2月1日

ヒューリック株式会社

2017年12月期 決算説明資料

証券コード

3003



頁	項目
---	----

業績概要

2	業績推移
3	業績概要
4	損益計算書
5	セグメント別業績
6	貸借対照表
7	賃貸等不動産の時価評価
8	キャッシュフロー計算書

事業概要

9	ポートフォリオの概観
10	不動産事業の特徴
11	空室率・平均賃料推移
12-15	建替・開発事業
16	自社開発商業施設「HULIC &New」シリーズ
17	新規投資（固定資産）
18	販売用不動産

頁	項目
---	----

19	CRE/PPP事業
20	「3K」高齢者ビジネス
21	「3K」観光ビジネス
22	「3K」環境ビジネス
23	ESGへの取り組み

財務・業績予想

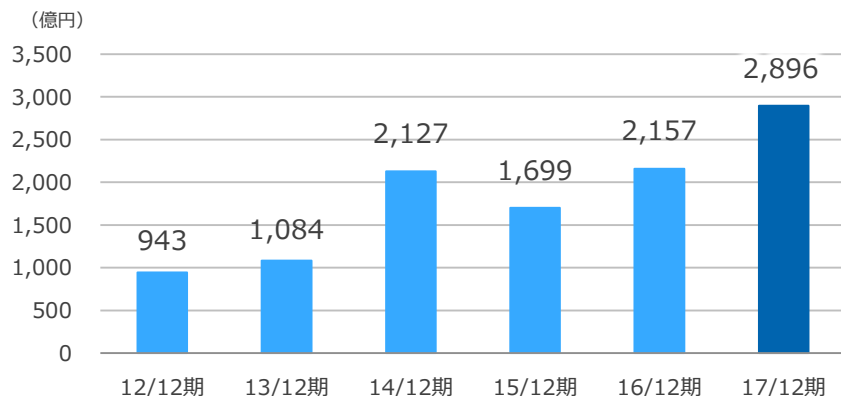
24	財務基盤
25	株主還元
26-27	前・中期3ヵ年計画（2016-2018）の実績
28	今期業績予想

<参考資料>

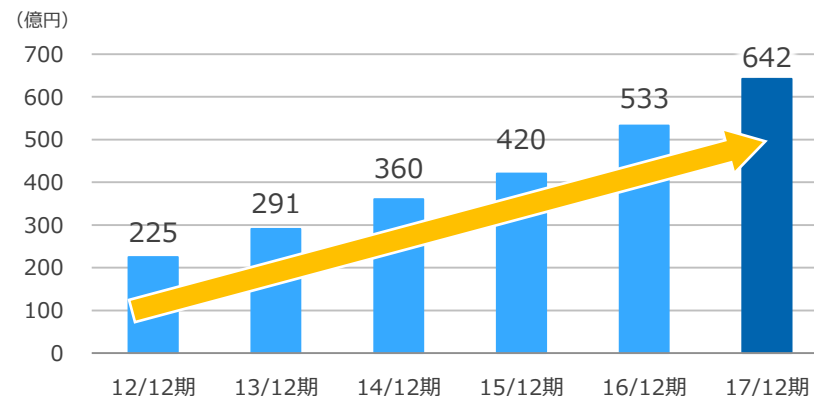
30-33	マクロ環境
34-41	会社プロフィール
42	ザ・ゲートホテル雷門 by HULIC
43	コーポレートスローガン

上場来每期増益。17/12期も全項目において過去最高益を更新。

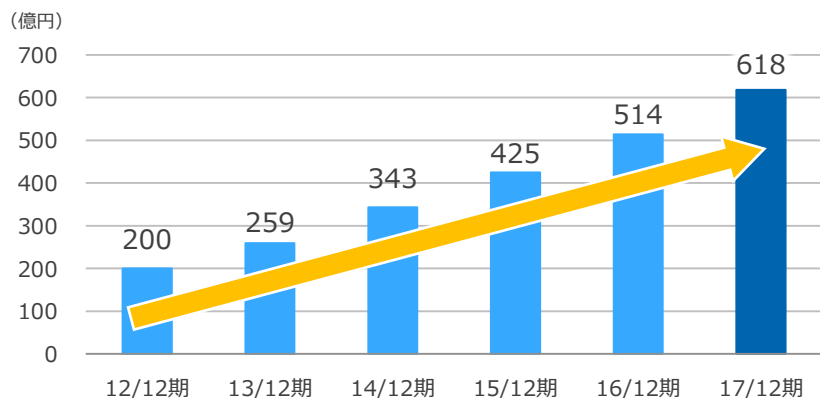
営業収益（売上高）



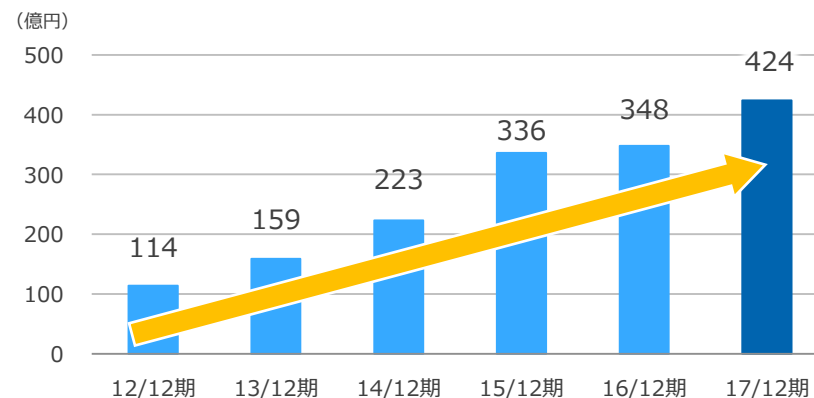
営業利益



経常利益



当期純利益



(注) 12/12期の新ヒューリック(3003)は、旧ヒューリック通年と合併後(7/1～)の旧昭栄分を加えた実績。

当初予想を上回る実績（経常利益+48億、当期純利益+44億）。

(億円)

		17/12期 通期業績予想		17/12期 実績	増減 (当初予想比)
		当初予想 (2017.1.30)	修正予想 (2017.10.30)		
営業収益		—	2,800	2,896	—
営業利益		600	625	642	+42
セグメント別	賃貸事業	440	450	(66%) 457	+17
	不動産売上（売却益）	200	220~250	(34%) 235	+35
	保険・人材・その他	26	20	22	△4
	消去または全社	△66	△70	△72	△6
経常利益		570	600	618	+48
親会社株主に帰属する 当期純利益		380	400	424	+44

(注) セグメント別 ()内の数字は、営業利益ベースでの賃貸と売却益の比率。

賃貸事業、不動産売上ともに順調に推移。全利益項目において前期比20%以上の増益。

(百万円)				<主な増減要因>	
	16/12期	17/12期	増減 (率)		
営業収益	215,780	289,618	73,838 (+34.2%)	賃貸事業	+85億円
				不動産売上	+672億円
営業総利益	70,271	84,647	14,376		
販管費	16,893	20,398	3,504	賃貸事業	+77億円
				不動産売上	+41億円
営業利益	53,377	64,249	10,872 (+20.3%)	持分法投資利益	△6億円
営業外収益	2,933	2,411	△522	受取配当金	+2億円
営業外費用	4,878	4,790	△88	支払利息	△1億円
経常利益	51,432	61,870	10,438 (+20.2%)	投資有証売却益	△8億円
特別利益	1,215	241	△973	固定資産除却損	△12億円
特別損失	2,448	963	△1,484	減損損失	△2億円
法人税等	15,038	18,446	3,408	建替関連損失	△2億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	34,897	42,402	7,504 (+21.5%)	法人税及び住民税	+104億円
				法人税等調整額	△70億円

新規投資による賃貸収入増。売却益はリート拋出、大口売却・ウェアハウジング案件等が寄与。

	(百万円)			
	16/12期	17/12期	増減	<主な増減要因>
営業収益	215,780	289,618	73,838	
不動産事業	183,439	259,175	75,735	
うち賃貸事業	72,300	80,754	8,454	新規竣工 +6億円 新規投資（固定） +46億円 新規投資（販売用） +22億円 他
うち不動産売上	111,139	178,421	67,282	
保険代理店事業	3,191	3,479	287	販売用不動産売却 +1,784億円
人材関連事業	19,114	18,724	△390	
その他	12,558	11,492	△1,065	
消去または全社	△2,524	△3,252	△727	
営業利益	53,377	64,249	10,872	
不動産事業	57,353	69,208	11,855	
うち賃貸事業	37,992	45,734	7,742	新規竣工 +4億円 新規投資（固定） +30億円 新規投資（販売用） +21億円 他
うち不動産売上	19,361	23,475	4,114	
保険代理店事業	898	1,077	179	売却益 +235億円
人材関連事業	353	335	△18	
その他	911	790	△121	
消去または全社	△6,140	△7,162	△1,021	

(注) 賃貸事業 = 不動産事業 - 不動産売上として算定。不動産売上に係る営業利益は売却益のみ計上。

固定資産は好立地商業ビル等の取得により増加。販売用不動産は約1,500億円の取得/売却。

(百万円)

		16/12期末	17/12期末	増減	<主な増減要因>
資 産	流動資産	128,007	164,913	36,905	販売用不動産 +479億円 取得 +1,565億円 竣工 +297億円 売却 △1,495億円 振替 +105億円 仕掛販売用不動産 △172億円 現預金 +53億円 土地・建物 +1,703億円 取得 +1,802億円 竣工 +108億円 売却 △110億円 振替 △105億円 減価償却 △97億円 上場株式含み益 +108億円 短期借入金 +21億円 短期社債 (CP) +120億円 長期借入金 +1,472億円 連結当期純利益 +424億円 配当実施額 △119億円
	固定資産	1,005,707	1,187,157	181,450	
	有形固定資産	841,959	1,005,164	163,204	
	無形固定資産	26,074	26,619	545	
	投資有価証券	121,136	136,047	14,910	
	上場株式	89,287	101,459	12,172	
	SPC純投資	3,832	6,510	2,678	
	その他	28,017	28,078	61	
合 計		1,133,994	1,352,137	218,143	
負 債 及 び 純 資 産	負債	792,906	973,281	180,375	
	借入金	627,375	788,697	161,322	
	社債	38,000	38,000	0	
	繰延税金負債	42,669	45,464	2,794	
	純資産	341,087	378,855	37,767	
	株主資本	303,523	334,072	30,549	
有価証券評価差額金		33,449	41,382	7,932	
合 計		1,133,994	1,352,137	218,143	

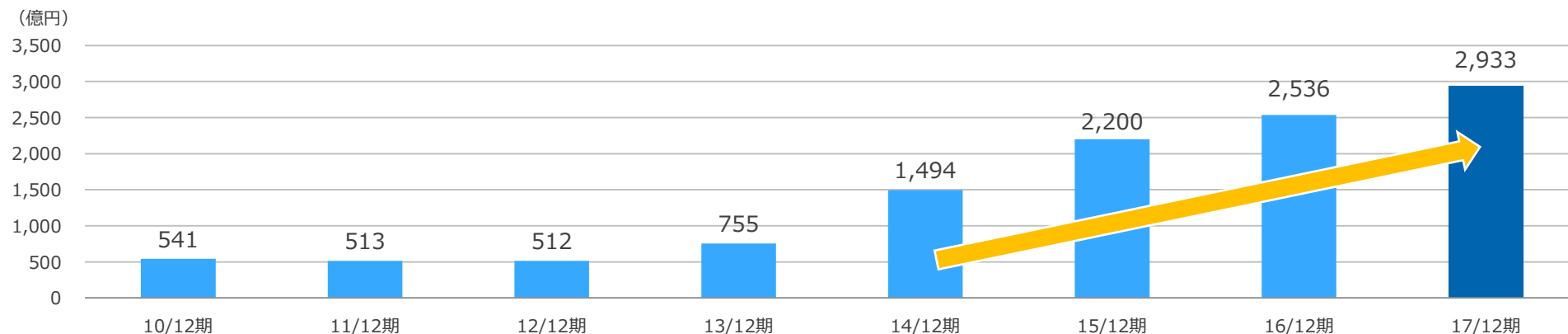
都心部を中心とした地価上昇により、不動産含み益は前期比400億円増加。

(百万円)

	16/12期末	17/12期末	増減
B/S計上額	846,335	1,012,555	166,220
時価評価額	1,099,936	1,305,939	206,003
差額（含み損益）	253,601	293,384	39,783

- ・当社及び子会社が賃貸中または完成後賃貸を予定している開発中の物件を対象（販売用不動産を除く）
- ・当社及び子会社が一部使用している不動産を含む（「ヒューリック本社ビル」については対象外）
- ・主要な物件は鑑定士による評価（当社鑑定部の鑑定を含む）
- ・その他の物件は適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定
- ・期中における新規取得物件は期末簿価を時価とみなす

含み益推移



純利益と借入によるキャッシュインを長期保有投資に充当。

(百万円)

	16/12期	17/12期
営業活動によるキャッシュフロー	108,407	45,724
投資活動によるキャッシュフロー	△111,018	△189,088
財務活動によるキャッシュフロー	△5,715	148,483
現金及び現金同等物の期末残高	22,671	27,991

<主な内訳>

税前利益	+611億円
減価償却	+117億円
販売用不動産増	△203億円
法人税等	△109億円

固定資産増	△1,857億円
投資有価証券取得	△41億円

有利子負債増	+1,613億円
配当金支払	△119億円

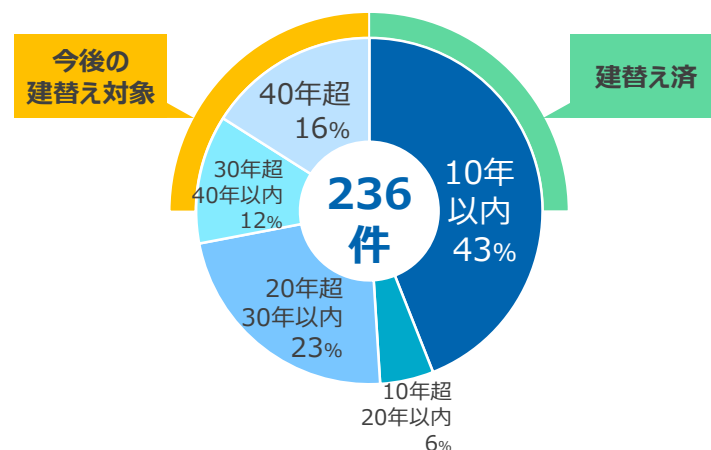
築浅・築古物件をバランス良く保有。オフィス等は「都心・駅近」に集中。

当社所有物件（販売用不動産を除く）

2017年12月末

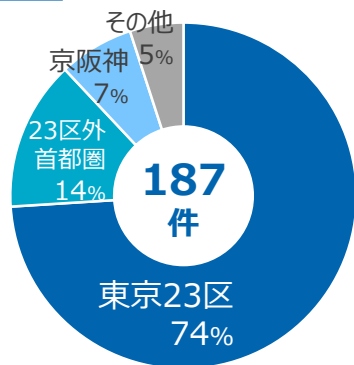
	物件数（件）	賃貸可能面積（千㎡）
オフィス等 （オフィス・商業施設・ホテル旅館・その他）	187	865
住居等 （高齢者施設・住居）	49	210
全 体	236	1,075

築年数（含む住宅等）

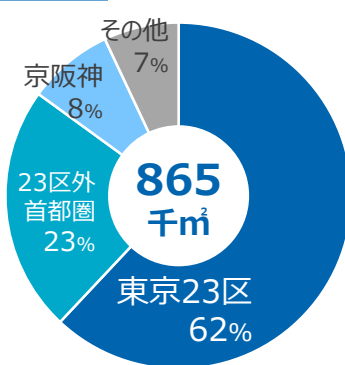


物件分布（除く住宅等）

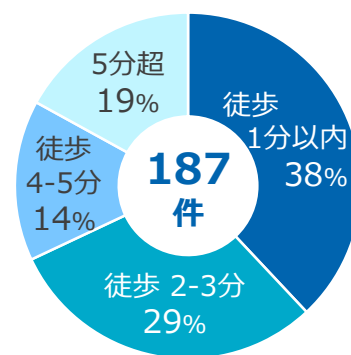
物 件 数



賃貸可能面積

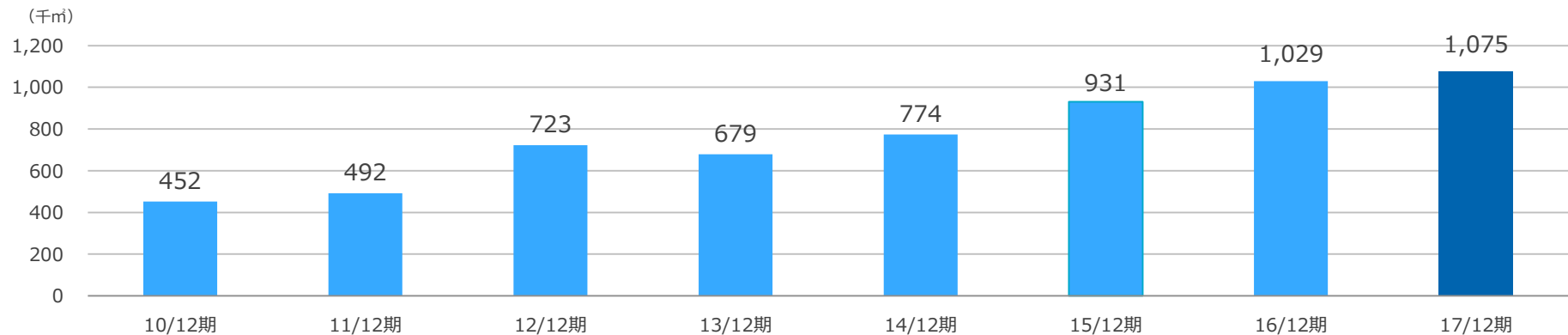


最寄駅からの距離（除く住宅等）



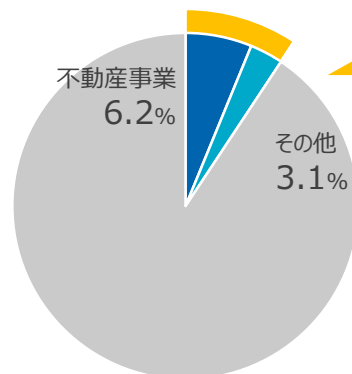
不動産事業は賃貸が約2/3で、みずほFGなど安定テナントが中心。

賃貸可能面積推移



みずほ比率 (営業収益)

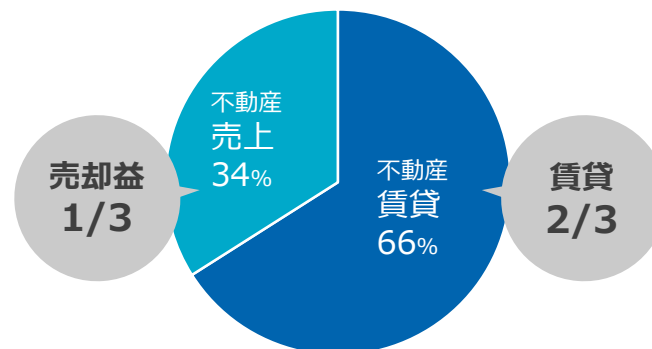
2017年12月期



みずほFG
9.3%

不動産事業の内訳 (営業利益)

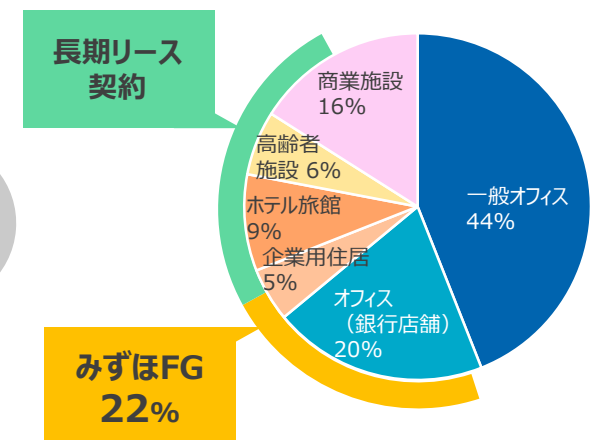
2017年12月期



賃貸
2/3

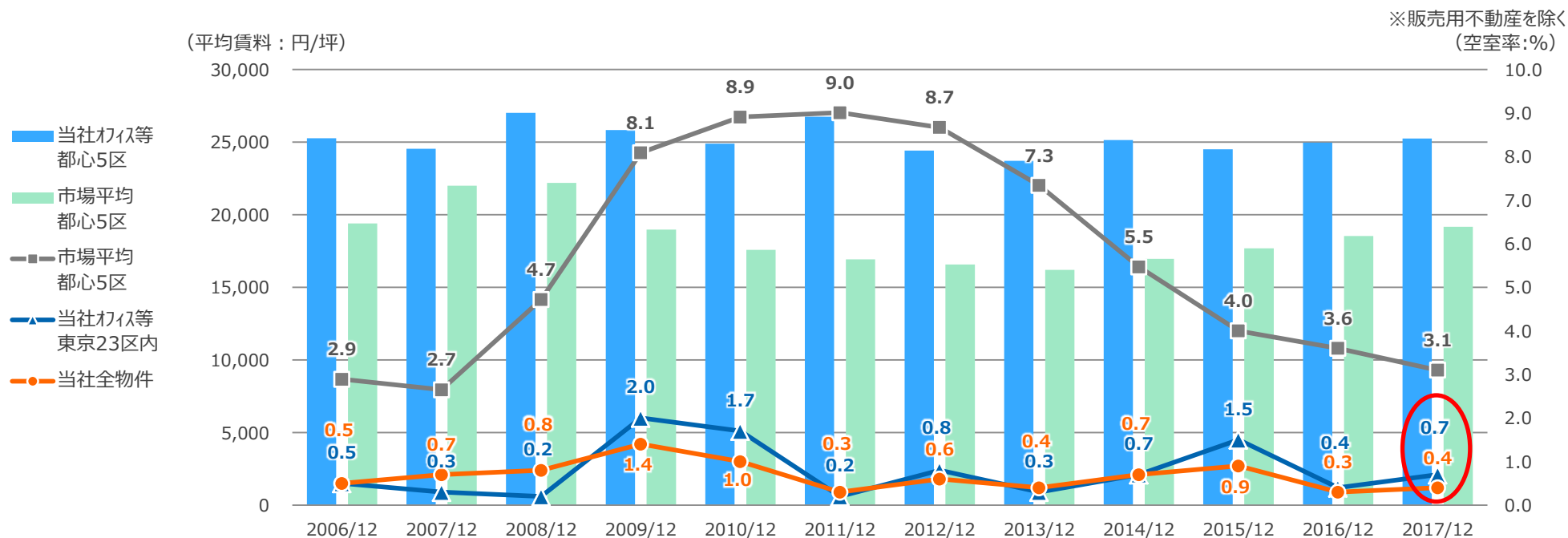
アセットタイプ別 (賃貸収入)

2017年12月 (単月)



みずほFG
22%

全物件、東京23区内オフィス等ともに、空室率1%以下。



オフィスビル	当社	全体	18,617	18,569	19,740	20,756	19,933	20,571	20,024	19,817	20,759	20,451	20,073	20,077
		都心5区	25,270	24,540	27,010	25,827	24,895	26,753	24,420	23,714	25,147	24,510	24,970	25,242
平均賃料(円)	東京	都心5区	19,406	21,998	22,186	18,978	17,585	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173
	大阪	主要6区	12,611	12,882	12,740	12,431	11,957	11,661	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267

- ・市場平均：三鬼商事（株）地域別オフィスデータより(対象：東京ビジネス地区内にある基準階面積100坪以上のオフィスビル)
- ・当社の空室率：テナントの要望や建替えにより保留している未契約の床面積を除く
- ・当社の平均賃料：期末月の賃料収入を期末の契約賃貸面積で除した数字

	物件名称	設備概要		用途（サブリース先）	竣工（予定）
竣工	ヒューリック調布	地上8階	延床面積 4,689㎡	老人ホーム （チャームケア・コーポレーション）	2017年3月
	ヒューリック蒲田ビル	地上8階、地下1階	延床面積 4,440㎡	みずほBK、オフィス、商業	2017年7月
建替中	新設板橋PJ	地上11階、地下1階	延床面積 6,686㎡	銀行店舗、賃貸マンション	2018年2月
	新設府中PJ	地上7階、地下1階	延床面積 3,906㎡	銀行店舗、オフィス	2018年7月
	新設目白PJ	地上8階、地下1階	延床面積 5,365㎡	店舗、賃貸マンション	2018年10月
	新設神田駿河台PJ	地上14階	延床面積 3,683㎡	店舗、賃貸マンション	2018年10月
	新設王子PJ	地上8階、地下1階	延床面積 5,568㎡	銀行店舗、オフィス	2019年2月
着手	新設成増PJ	地上12階、地下1階	延床面積 7,014㎡	店舗、賃貸マンション	2020年4月
	物件A（地方都市）	詳細設計中		店舗、ホテル（予定）	2022年以降

竣工済



ヒューリック調布



ヒューリック蒲田ビル

建替中



新設板橋PJ（パース図）



新設府中PJ（パース図）



新設目白PJ（パース図）

	物件名称	設備概要		用途	竣工（予定）
竣工	ヒューリック大森ビル	地上9階、延床面積：2,844㎡		商業	2017年2月
	HULIC &New SHIBUYA	地上10階、地下2階、延床面積：約2,121㎡	&New	商業	2017年5月
	HULIC &New SHINBASHI	地上10階、地下1階、延床面積：約1,928㎡	&New	商業	2017年6月
	ヒューリック深沢（旧・日体大深沢開発計画）	地上3階、地下1階、延床面積：約4,400㎡	シニア	老人ホーム・保育所・クリニック	2017年7月
	ヒューリック六本木三丁目ビル	地上11階、地下1階、延床面積：約4,800㎡	観光	ホテル	2017年9月
	京都四条高倉セントラルビル（共有）	地上7階、地下2階、延床面積：約5,400㎡		商業	2017年11月
	ヒューリック渋谷公園通りビル計画	地上9階、地下1階、延床面積：約5,200㎡		商業	2017年12月
開発中	玉川田園調布開発計画	地上3階、地下1階、延床面積：約2,000㎡	シニア	老人ホーム	2018年3月
	一行院開発計画	地上3階、地下1階、規模：4,200基	シニア	納骨堂	2018年6月
	日本橋二丁目再開発PJ（一部持分）	地上31階、地下5階 延床面積：約3,100㎡	シニア	会員制ラウンジ	2018年6月
	河口湖ふふ開発計画	地上4階、延床面積：約4,300㎡	観光	旅館	2018年7月
	稲村ガ崎開発計画	地上3階、延床面積：約1,700㎡	シニア	老人ホーム	2018年9月
	上石神井開発計画 ※	地上3階、地下1階、延床面積：約2,300㎡	シニア	老人ホーム	2018年9月
	ヒューリック有楽町二丁目開発計画	地上13階、地下2階、延床面積：約15,700㎡	観光	商業・ホテル	2018年10月
	築地三丁目開発計画	地上12階、地下1階、延床面積：約4,800㎡	観光	ホテル	2018年11月
	文京弥生開発計画 ※	地上4階、地下1階、延床面積：約2,100㎡	シニア	老人ホーム	2019年3月
	東京地下鉄 六本木7丁目計画	地上7階、地下1階、延床面積：約1,500㎡		商業	2020年3月
今後着手	横浜山手町開発計画	地上3階、地下1階、延床面積：約1,900㎡	シニア	老人ホーム	2019年
	外神田4丁目開発計画	地上9階、地下1階、延床面積：約1,200㎡	&New	オフィス・店舗	2019年
	吉祥寺南町1丁目開発計画 ※	地上4階、地下1階、延床面積：約1,800㎡	&New	商業	2019年
	奈良ふふ開発計画（PPP）※	地上2階、延床面積：約4,500㎡	観光	旅館	2019年
	京都南禅寺計画 ※	地上5階、延床面積：約5,400㎡	観光	旅館	2019年
	荻窪開発計画 ※	地上3階、地下1階、延床面積：約2,400㎡	シニア	老人ホーム	2019年
	宇田川町32開発計画	地上12階、地下2階、延床面積：約3,100㎡	&New	商業	2019年
	日光ふふ開発計画 ※	地上2階、延床面積：約3,000㎡	観光	旅館	2019年
	箱根強羅ふふ開発計画 ※	地上2階、延床面積：約4,000㎡	観光	旅館	2020年
	立誠小跡地開発計画（PPP）※	地上8階、地下1階、延床面積：約15,000㎡	観光	商業・ホテル	2020年
	新宿3-17開発計画 ※	地上11階、地下2階、延床面積：約3,000㎡	&New	商業	2020年
	両国リバーセンター開発計画（PPP）※	地上9階、延床面積：約8,000㎡	観光	商業・ホテル	2020年
	南麻布開発計画 ※	地上4階、地下1階、延床面積：約1,700㎡	シニア	老人ホーム	2020年
	銀座6丁目開発計画 ※	地上12階、地下1階、延床面積：約5,300㎡	&New	商業	2021年

※今期追加案件

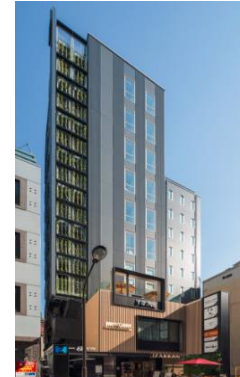
竣工済



HULIC & New SHIBUYA



ヒューリック大森ビル



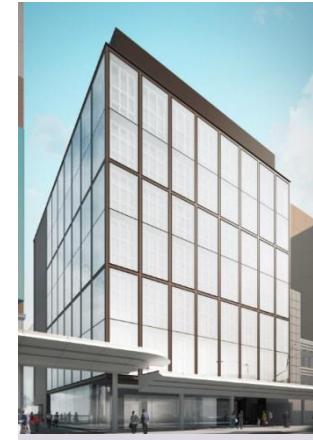
HULIC & New
SHINBASHI



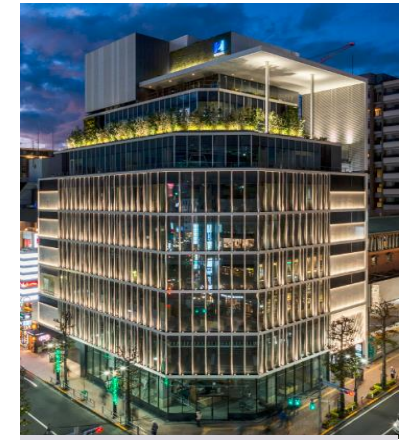
ヒューリック深沢



ヒューリック六本木三丁目ビル



京都四条高倉セントラルビル



ヒューリック渋谷公園通りビル

建替・開発計画の進捗状況

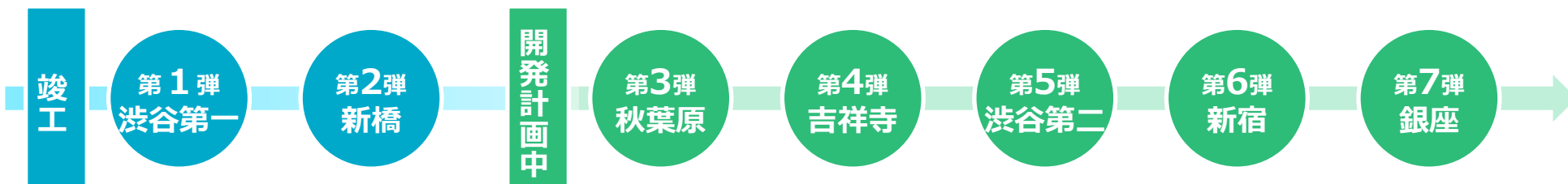
	物件名	竣工年月	投資予定金額 (億円)	2017年度				2018年度				2019年度				賃貸可能面積 (㎡)		
				1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	建替前	建替後	増加分
建替	ヒューリック調布	17/3	17													1,500	4,400	2,900
	ヒューリック蒲田ビル	17/7	19													1,900	3,300	1,400
	新設板橋PJ	18/2	28													1,900	4,300	2,400
	新設府中PJ	18/7	17													2,100	2,700	600
	新設目白PJ	18/10	26													4,100	3,800	▲300
	新設神田駿河台PJ	18/10	16													1,900	2,800	900
	新設王子PJ	19/2	26													2,100	3,700	1,600
開発	ヒューリック大森ビル	17/2	30													—	2,600	2,600
	HULIC &New SHIBUYA	17/5	37													—	1,800	1,800
	HULIC &New SHINBASHI	17/6	28													—	1,700	1,700
	ヒューリック深沢	17/7	33													—	4,100	4,100
	ヒューリック六本木三丁目ビル	17/9	90													—	4,500	4,500
	京都四条高倉セントラルビル（共有）	17/11	21													—	1,600	1,600
	ヒューリック渋谷公園通りビル計画	17/12	170													—	4,400	4,400
	玉川田園調布開発計画	18/3	20													—	1,900	1,900
	一行院開発計画	18/6	—													—	—	—
	日本橋二丁目再開発PJ（一部持分）	18/6	2													1,200	3,100	1,900
	河口湖ふふ開発計画	18/7	40													—	4,300	4,300
	稲村ガ崎開発計画	18/9	14													—	1,700	1,700
	上石神井開発計画	18/9	20													—	2,300	2,300
	ヒューリック有楽町二丁目開発計画	18/10	263													—	12,000	12,000
	築地三丁目開発計画	18/11	60													—	4,800	4,800
	文京弥生開発計画	19/3	24													—	2,100	2,100
	東京地下鉄 六本木7丁目計画	20/3	—													—	—	—
(合計)																16,700	77,900	61,200

稼動（開発前） ■ 工事期間 □ 稼動（竣工後） ■

※建替の投資予定金額には、土地（借地権を含む）への投資額は含まれない。
 ※開発の投資予定金額には、土地（借地権を含む）への投資額は含まれる。
 ※投資予定金額、賃貸可能面積ともに物件全体部分を表示（販売用部分も含まれる）。

- 新しい（New）暮らしの付加価値（&）
- 都市型中規模コンパクト商業施設としてシリーズ展開

HULIC &New



シリーズ第1弾



物件名	HULIC &New SHIBUYA
所在地	渋谷区宇田川町31
アクセス	JR「渋谷」駅徒歩4分
竣工	2017年5月

シリーズ第2弾



物件名	HULIC &New SHINBASHI
所在地	港区新橋2-11-10
アクセス	JR「新橋」駅徒歩4分、都営三田線「内幸町」駅徒歩2分
竣工	2017年6月

主な固定資産の取得

名称	エリア	交通	用途	取得時期
ヒューリック小石川ビル	東京23区	東京メトロ「後楽園」駅直結	都心駅近 商業・オフィス	2017年1月
ヒューリック芝4丁目ビル	都心3区	都営地下鉄「三田」駅徒歩3分	都心駅近 オフィス	2017年1月
ヒューリック南青山ビル	都心3区	東京メトロ「外苑前」駅徒歩2分	都心駅近 商業・オフィス	2017年1月
ヒューリック五番町ビル	都心3区	東京メトロ「市ヶ谷」駅徒歩3分	都心駅近 オフィス	2017年2月
神田三崎町ビル	都心3区	JR「水道橋」駅徒歩1分	都心駅近 オフィス	2017年2月
ヒューリック六本木2丁目ビル	都心3区	東京メトロ「六本木一丁目」駅徒歩2分	都心駅近 商業・オフィス	2017年2月
メディカルホームグランド岡本	京阪神	阪急電鉄「岡本」駅徒歩14分	シニア 高齢者住宅	2017年3月
ヒューリック心斎橋ビル	京阪神	大阪市営地下鉄「心斎橋」駅徒歩2分	好立地商業 商業・オフィス	2017年3月
ヒューリック銀座一丁目ガス灯通	都心3区	東京メトロ「銀座一丁目」駅徒歩2分	好立地商業 商業	2017年4月
ヒューリックみなとみらい（底地）	首都圏	JR「桜木町」駅徒歩1分	好立地商業 商業・ホテル・オフィス	2017年5月
心斎橋プラザビル（3棟）・心斎橋フジビル	京阪神	大阪市営地下鉄「心斎橋」駅直結	好立地商業 商業・オフィス	2017年6月
ヒューリック京橋イーストビル	都心3区	都営地下鉄「宝町」駅徒歩3分	都心駅近 店舗・オフィス	2017年7月
DSBグループ潮見ビル（一部販売用）	東京23区	JR「潮見」駅徒歩5分	長期テナント オフィス	2017年9月



ヒューリック南青山ビル

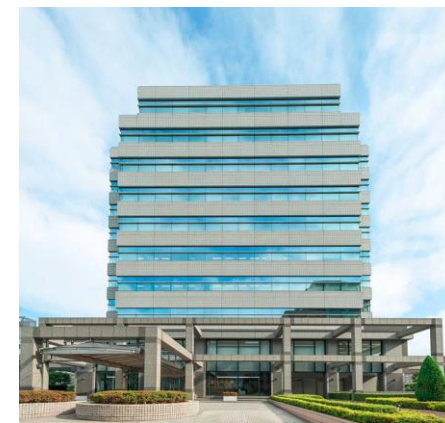


ヒューリックみなとみらい（底地）

⇒建物は5～10年後に購入予定



心斎橋プラザビル（3棟）・心斎橋フジビル



DSBグループ潮見ビル

販売用不動産（含むバリューアッド）

主な販売用不動産の売却

名称等	概要	エリア	用途	取得時期	売却時期
ヒューリック渋谷一丁目ビル	ヒューリックリート拋出	都心5区	オフィス	—	2017年3月
ヒューリック東日本橋ビル	〃	都心3区	オフィス	—	〃
ヒューリック大森ビル	〃	東京23区	商業	新規竣工	〃
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	ヒューリックリート拋出	首都圏	老人ホーム	—	2017年6月
HULIC & New SHIBUYA（一部）	〃	都心5区	商業	新規竣工	〃
GINZA SIX（区分所有持分）	外部売却	都心3区	オフィス	2017年4月	2017年6月
HULIC & New SHINBASHI	ヒューリックリート拋出	都心3区	商業	新規竣工	2017年11月
ヒューリック銀座花椿通ビル（一部）	〃	都心3区	ホテル	—	〃
ヒューリック六本木三丁目ビル（一部）	〃	都心3区	ホテル	新規竣工	〃
銀座イーストビルなど全17物件	私募リート拋出	都心、地方など	オフィス、店舗	—	2017年11月
三菱重工横浜ビル	ウェアハウジング	首都圏	オフィス	2017年3月	2017年12月
ヒューリック渋谷公園通りビル（一部）	外部売却	都心5区	商業	新規竣工	2017年12月



GINZA SIX（区分所有持分）

⇒2Q売却済



三菱重工横浜ビル

⇒4Q売却済

（億円）

	16/12末	17/12末	増減
販売用不動産	635	1,114	479
仕掛販売用不動産	322	150	△172
合 計	957	1,265	307

CRE (Corporate Real Estate)

	対象企業	概要	進捗状況
アセット活用	日本体育大学	定期借地スキームで老朽化した寮敷地の有効活用を実施	今期竣工済
	某地方銀行	老朽化した社宅跡地の有効活用	取り壊し工事中
	某資産管理会社	土地有効活用案件。高級温泉旅館を開発	基本設計中
	東武鉄道	旧御用邸跡地を借地し、日光に資する高級温泉旅館を開発	基本設計中
コンサルティング	宗教法人一行院	老朽化した納骨堂の建替にかかる総合監修	開発業務を受託
	東京メトロ	東京メトロの行う六本木7丁目開発に参画、ビル上層部に「次世代型ヘルスケアモール」を開設	開発業務を受託
今後の候補案件	某大手流通企業	開発計画への参画ならびに既存物件のオフバランスへの対応	取組み継続中
	某商業ビル	都心商業ビルの等価交換による建替事業への参画	取組み継続中
	某食料品メーカー	都心商業ビルの建替事業への参画	取組み継続中

PPP (Public Private Partnership)

名称	概要	進捗状況
京都市 元立誠小学校跡地活用事業	京都市所有の元立誠小学校跡地を定期借地し複合施設を建設、上層階は「（仮称）ザ・ゲートホテル立誠京都」を運営	基本協定書締結済
奈良県 高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業	奈良公園の一角にふさわしい上質な宿泊施設を建設、「（仮称）奈良ふふ」として運営	基本協定書締結済
東京都・墨田区「両国リバーセンタープロジェクト」	低層階には都民利便施設や子育てひろば、観光案内機能とカフェ等を配置し、上層階では当社グループが展開する「（仮称）ザ・ゲートホテル両国 by HULIC」を運営	基本協定書締結済

1 介護

◆ 高齢者施設の開発・保有

● 当社グループ全体で「**35棟/約3,000室**」の投資開発実績 ⇒ **アジアトップレベル**

＜今期取得＞

- ・ メディカルホームグランダ岡本

＜今期竣工＞

- ・ チャームスイート調布
- ・ チャームプレミア深沢

＜開発（計画）中＞

- ・ 玉川田園調布開発計画
- ・ 稲村ガ崎開発計画
- ・ 上石神井開発計画
- ・ 横浜山手町開発計画
- ・ 文京弥生開発計画
- ・ 荻窪開発計画
- ・ 南麻布開発計画



チャームプレミア深沢

2 医療

◆ 病院の開発型ウェアハウジング

◆ CREを通じた医療分野への参入

3 相続等

◆ 富裕層向け不動産

◆ 納骨堂ビジネス



一行院開発計画（外観イメージ図）

4 健康・生きがい

◆ アクティブシニア向けビジネス

- フィットネスクラブ
- 会員制ラウンジ
- 駅近・老人ホーム
- 高級温泉旅館



日本橋二丁目再開発PJ



チャームスイート調布



熱海ふふ

1 自社運営

- ◆ 宿泊主体型を中心に、浅草・銀座等の観光集客力に優れたエリア
- ◆ 札幌、大阪、福岡等の既存物件の建替時に、ホテル出店を検討

	名称	オペレータ	客室数
浅草	ザ・ゲートホテル雷門	ヒューリック ホテルマネジメント	136
銀座	ザ・ゲートホテル東京（開発中）		164 （予定）
両国	ザ・ゲートホテル両国（開発計画中）		132 （予定）
京都	ザ・ゲートホテル立誠京都（開発計画中）	同上（検討中）	200 （予定）



3 日本ビューホテル（出資）

- ◆ 当社が26%出資、社外取締役を派遣
- ◆ 協働によるホテル事業展開等を検討

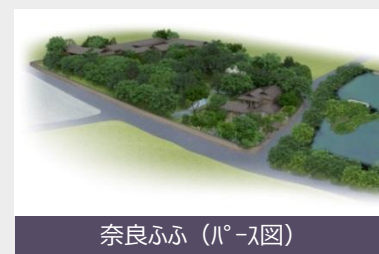
2 ホテル投資

- ◆ インバウンド集客が見込め、今後の増加も期待できる観光エリアが対象
- ◆ 信用力のあるオペレータの運営が必須

	名称	オペレータ	客室数
銀座	メルキュールホテル銀座東京	アコーグループ日本法人	208
	銀座キャピタルホテル（開発中）	はとバス	146 （予定）
横浜	スターホテル横浜	スターホテルグループ	126
	ニューオータニ横浜プレミアム（底地）	HRTニューオータニ	240
六本木	相鉄フレッサイン東京六本木	相鉄イン開発	205
TDR	東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート（共有）	東京ベイホテルズ	703
	東京ベイ舞浜ホテル		428
台場	グランドニッコー東京 台場（底地）	オークラ ニッコー ホテルマネジメント	884

4 高級温泉旅館

- ◆ 東京から1.5～2.0時間以内にある観光地が対象
- ◆ 「ふふ」シリーズとして、10件程度の展開を目指す



1 環境技術導入等によるバリューアップ

- ◆ 長寿命化（100年オフィス）
 - 廃棄物・資源投入量の削減を通じて環境に寄与
- ◆ 自然換気、自然採光システム
 - マサチューセッツ工科大学（MIT）との共同開発



2 環境技術の製品化

- ◆ 自然採光ルーバー（特許取得）
- ◆ 太陽光パネル（特許取得）
- ◆ 薄層壁面緑化システム

3 環境技術導入による新規事業

- ◆ メガソーラー事業
 - 福島県広野町でスタート
 - 本社ビルでのオフサイトZEB（Zero Energy Building）の達成に取組み中



- ◆ アグリビジネス
 - 山梨県にて次世代型施設園芸の推進を検討中
→ (株)サラダボウルと共同出資で2つの農業生産法人を運営中
 - ベトナム事業に参画
→ (株)サラダボウルインターナショナルに出資、連結子会社化

中長期的な企業価値向上に向けて、事業戦略とESGへの取組みを連動させた経営を実践。

項目	当社実績
環境（E）	・CO2 排出削減計画とロードマップ策定（⇒2013年比 2030年までに45%削減） ・自然換気・自然採光システムなど新技術の開発及び当社物件への導入 ⇒日本経済新聞社「環境経営度調査」にて8年連続 部門第1位
社会（S）	・社会的ニーズを踏まえた「3Kビジネス」への積極的な取組み ・多様な人材の活用、女性活躍の促進 ・健康経営・働き方改革の実践 ⇒「ダイバーシティ経営企業100選」「なでしこ銘柄」「イクメン企業アワード・グランプリ受賞」 「女性が輝く先進企業表彰受賞」
ガバナンス（G）	・ガバナンスコードに基づく、リスク管理、コンプライアンス、内部統制の向上への取組み ・「成長性」「安全性」「生産性（効率性）」のバランス経営を実践



◆ ESG投資銘柄	GPIFが運用対象とする3つの株価指数の構成銘柄に選定（2017年度） ・FTSE Blossom Japan Index ・MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 ・MSCI日本株女性活躍指数（WIN）
-----------	---

重点財務指標であるネットD/Eレシオは3.0倍以内を堅持。

外部格付

JCR格付	A+ (安定的)
-------	----------

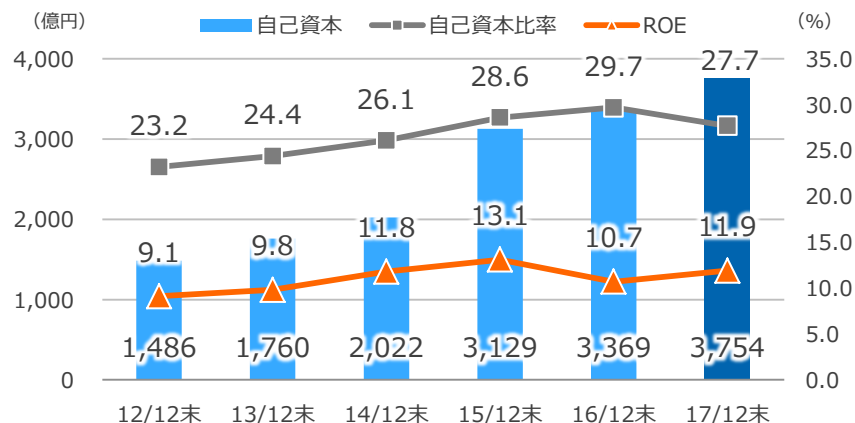
調達余力

(2017年12月末)

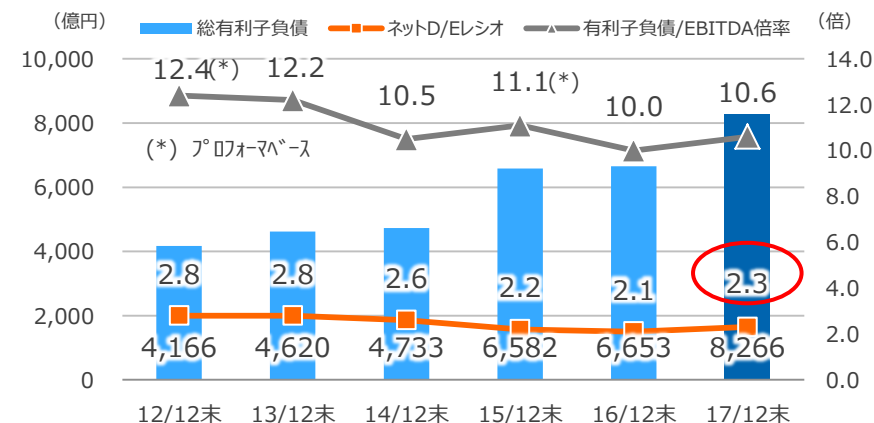
(億円)

当座借越枠 (うち利用残)	1,540	(300)	—
CP枠 (同上)	1,500	(120)	—
社債発行枠 (同上) / 既発行額	600	(0)	380

安全性・効率性



財務規律



長期比率 (%)	96.9	86.1	93.0	84.0	95.8	94.9
金利固定化比率 (%)	95.2	85.5	92.6	84.0	95.8	94.9
月末平均金利 (%)	1.30	0.99	0.91	0.72	0.61	0.57

期末配当予想を再度上方修正し年間21.0円へ。配当性向30%以上を維持。

17/12期 配当状況

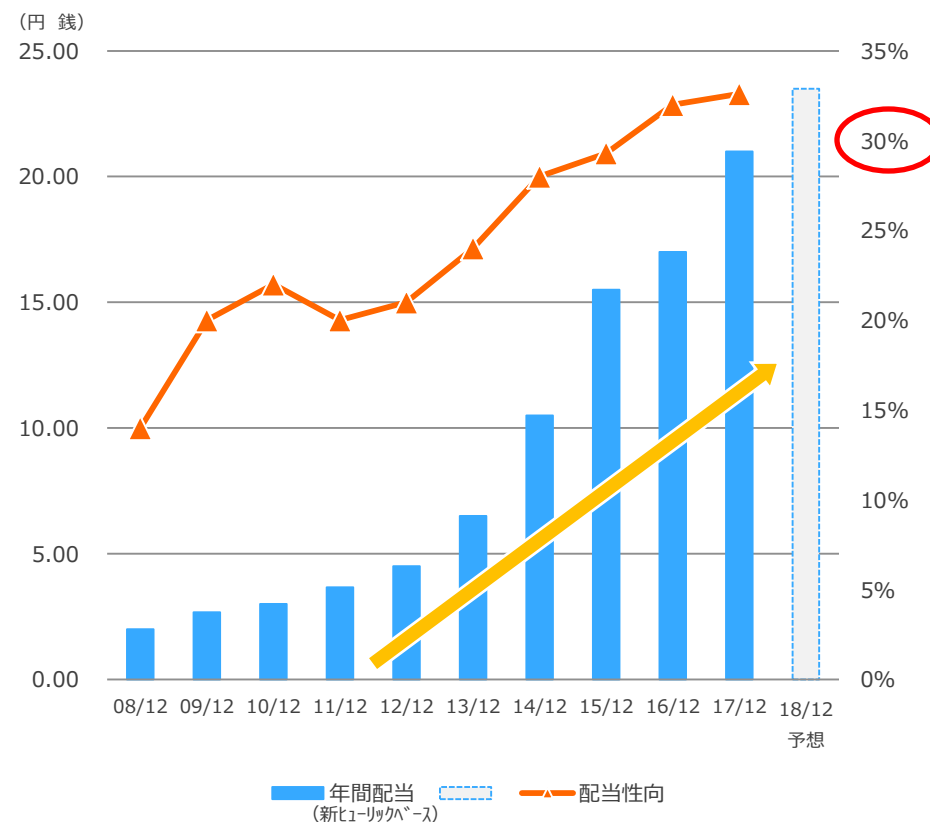
1株当たり配当金	17/12期		18/12期
	当初予想	最終予想	予想
中間配当	9.00	9.00	11.50
期末配当	9.00	12.00	12.00
年間合計	18.00	21.00	23.50

(円 銭)

株主優待

保有株数	保有継続期間	グルメカタログギフト
300株（3単元）以上	3年未満	3,000円相当
	3年以上	6,000円相当（3,000円×2点）

配当推移



注1) 2012.7.1付で旧ヒューリック株1株に対し旧昭栄株3株を割り当てる株式交換による合併が行われたことを考慮し、旧ヒューリックベースの金額を3で除した数値を新ヒューリックベースでの換算金額として記載したもの。

注2) 09/12期および10/12期の配当性向は、特殊要因を除いた当初予想純利益をもとに計算。

前・中期3ヵ年計画（2016-2018） - 計量計画の実績 -

	16/12期 実績	17/12期 実績	18/12期 当初目標
利益計画			
営業利益	533億円	642億円	670～700億円
経常利益	514億円	618億円	610～640億円
当期純利益	348億円	424億円	390～410億円
EBITDA	664億円	777億円	820～850億円
財務規律			
有利子負債/EBITDA倍率	10.0倍	10.6倍	12倍以内
ネットD/Eレシオ	2.1倍	2.3倍	3.0倍以内
資本効率			
ROE	10.7%	11.9%	10%以上
株主還元			
配当性向	32.0%	32.6%	30%以上

前・中期3ヵ年計画（2016-2018） - 投資計画の実績 -

(億円)

		15/12期	16/12期	17/12期	18/12期 当初計画	3年間合計 当初計画
ネット投資額	計画	—	1,355	1,852	1,645	4,852
	実績	2,863	699	2,100		
建替営繕	計画	—	111	132	151	394
	実績	114	50	61		
開発・新規事業	計画	—	358	195	△324	229
	実績	402	△261	726		
長期保有	計画	—	700	1,500	1,500	3,700
	実績	2,515	883	1,274		
その他	計画	—	187	25	317	529
	実績	△168	27	39		

※ 計画（上段）は、現中計策定時の計画値。

※ 「開発・新規事業」は、販売用不動産の投資・売却を含む。

2018年12月期 業績予想《連結》

(億円)

		17/12期 実績	18/12期 予想	増減
営業収益		2,896	—	—
営業利益		642	720	78
セグメント別	賃貸事業	(66%) 457	(63%) 487	30
	不動産売上（売却益）	(34%) 235	(37%) 290	55
	保険・人材・その他	22	17	△5
	消去または全社	△72	△74	△2
経常利益		618	685	67
親会社株主に帰属する 当期純利益		424	465	41

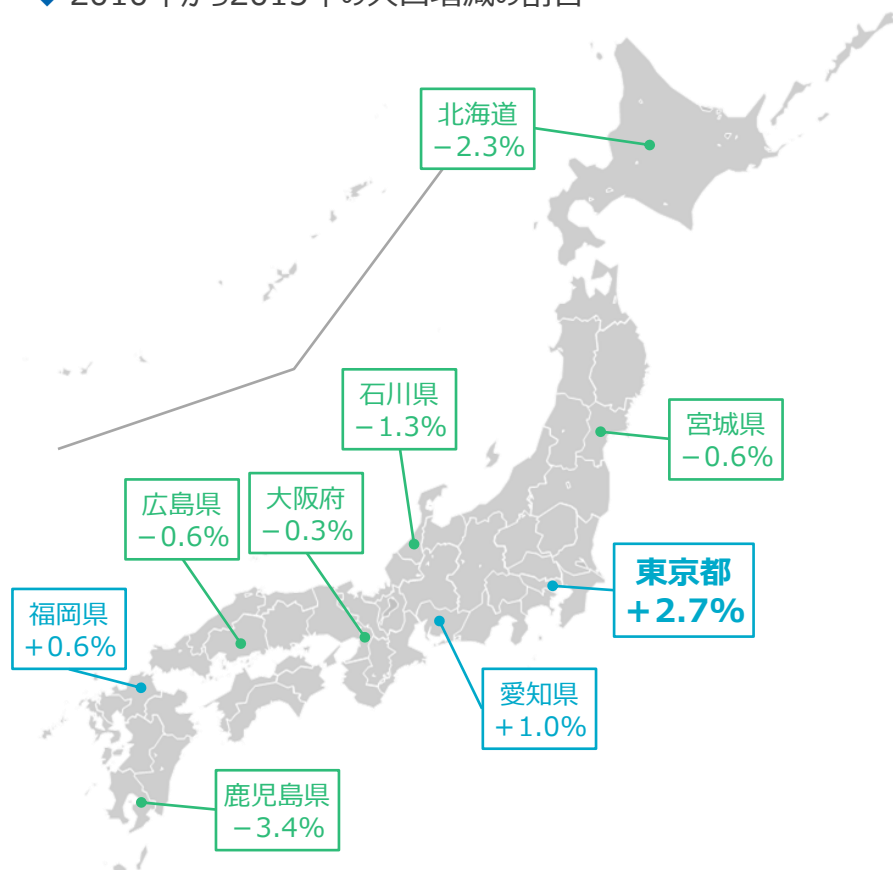
(注) セグメント別 ()内の数字は、営業利益ベースでの賃貸と売却益の比率。

参考資料

人口は東京都で増加、地方都市で減少の傾向。高齢者人口は今後40年間増加予想。

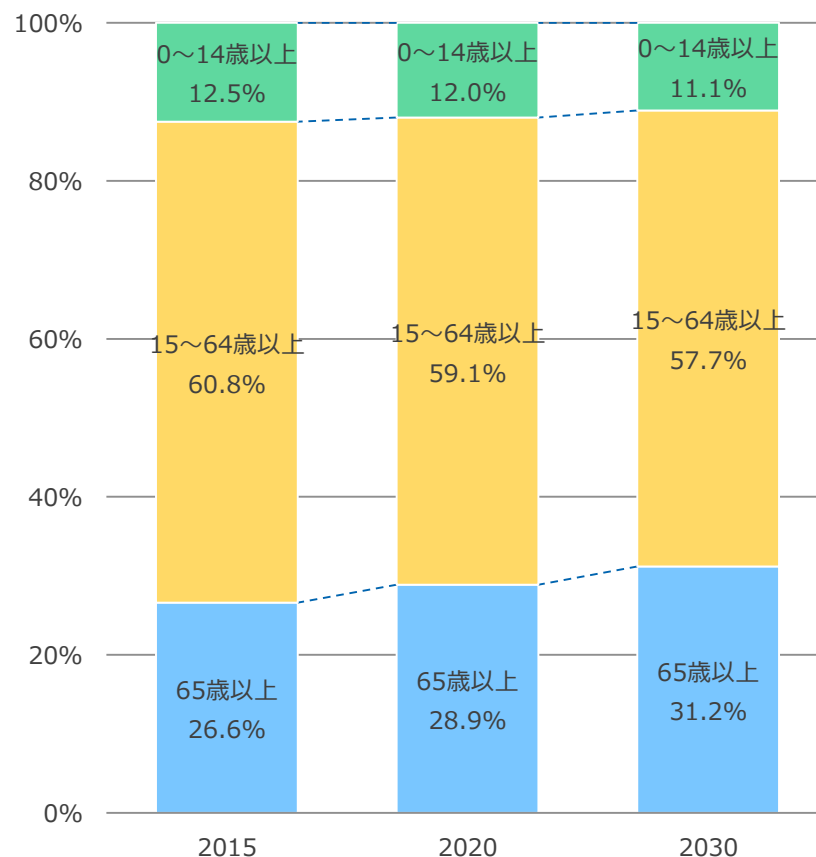
都道府県別人口増減

◆ 2010年から2015年の人口増減の割合



出典：総務省「平成27年国勢調査」人口等基本集計結果

人口構成比率推計



出典：2015年は総務省「平成27年国勢調査」、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計 2017年4月10日公表）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果

訪日外国人数は予想以上のペースで増加中。1人当たりの旅行消費額は頭打ち傾向。

訪日外国人客数推移

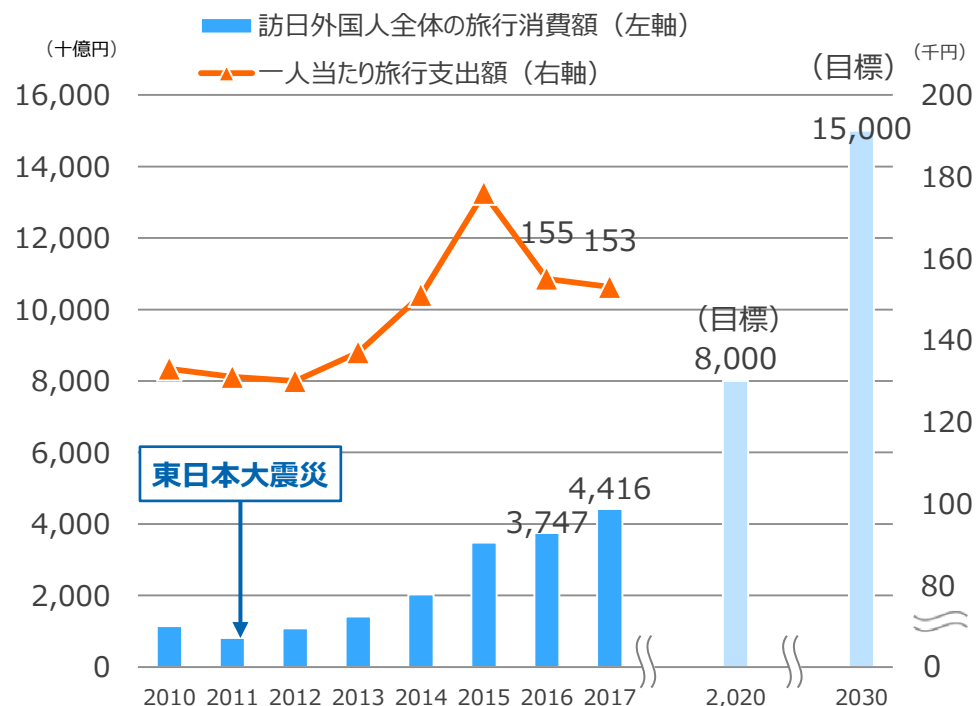
- ◆ 日本政府は2020年に4,000万人、2030年に6,000万人の訪日観光客数を目標に掲げる



出典：日本政府観光局（JNTO）
統計データ「国籍/月別 訪日外客数（2003～2017年）」
「未来投資戦略2017」－Society5.0の実現に向けた改革－（2017年6月9日）
首相官邸 政策会議
「第2回 明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」配布資料より

訪日外国人旅行消費額推移

- ◆ 日本政府は2030年に15兆円の外国人旅行消費を目標に掲げる

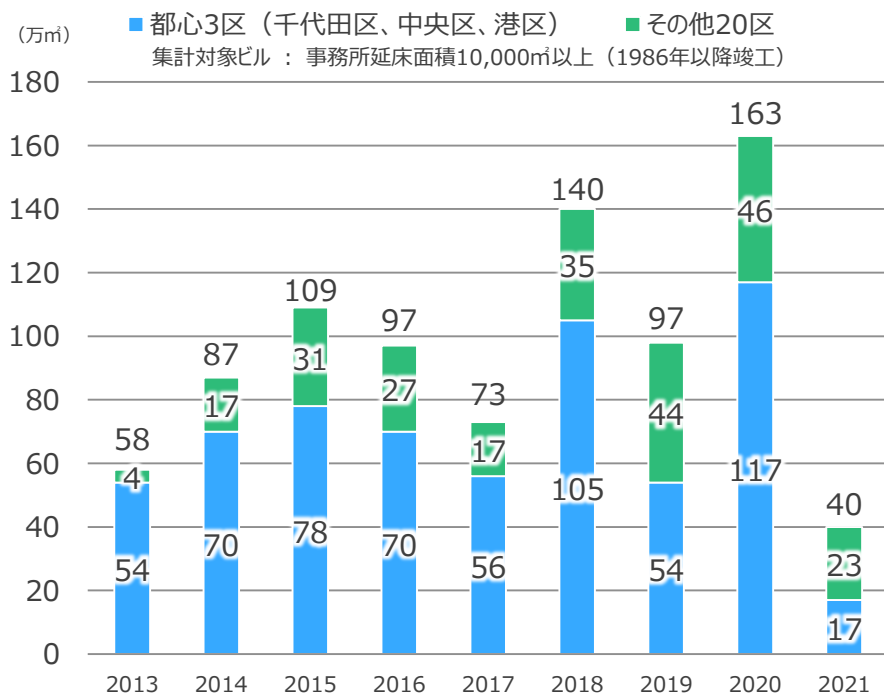


出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」
「未来投資戦略2017」－Society5.0の実現に向けた改革－（2017年6月9日）

東京の大規模オフィスビルは2018年から大量供給へ。 中古住宅の空き家問題は深刻。

東京エリア別 大規模オフィスビルの供給量

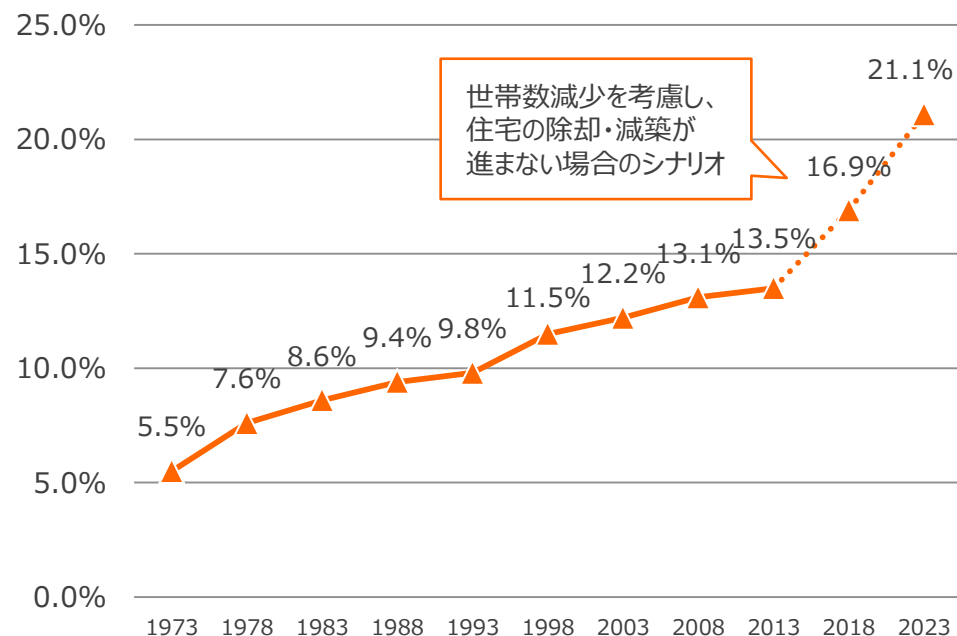
◆ 今後の平均供給量は、過去平均を上回る見込み



出典：森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」（2017/4/25）

住宅の空き家率推移及び推計

◆ 空き家率の増加により住宅マーケットは鈍化の見込み



出典：実績部分は総務省「平成25年住宅・土地統計調査」
 予想部分は野村総合研究所レポート（2016/6/7）
 注：空き家率 = 空き家数 / 総住宅数

外国人観光客の急増を受けたホテル・店舗投資などから、東京、大阪を中心に商業地が上昇。

都区部平均以上
 ヒューリックの注力エリア



東京都

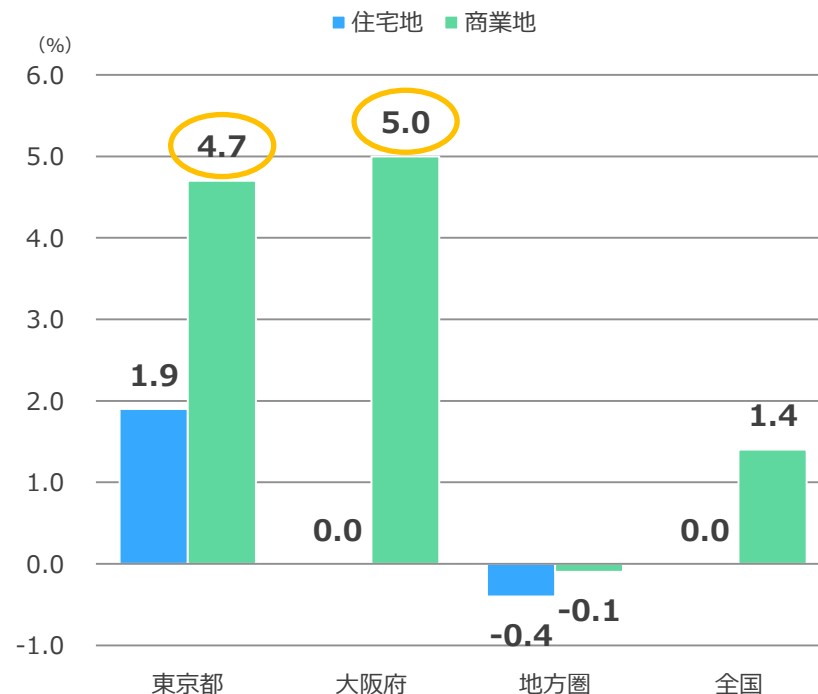
商業地は都内23区すべてで上昇、うち**都心5区**は5%以上の伸び率。中でも、**中央区銀座**が最も高く9.8%と大幅に上昇。全国の商業地の地価高額地点トップ4を独占。

当社保有物件数

オフィス等187物件のうち、**92物件（約5割）が都心5区に集中**（2017年12月末）

中央区	千代田区	港区	新宿区	渋谷区
37	19	19	2	15

用途別対前年平均変動率



大阪府

商業地は都道府県別の上昇率で2年連続の首位。外国人客の急増でホテルなどの出店が増え、**大阪市**は9.0%の上昇率。**中央区道頓堀**の上昇率は41.3%で全国首位に。

出典：国土交通省 土地総合情報ライブラリー 地価公示「都道府県別・用途別対前年平均変動率」より

<参考資料> 会社プロフィール（１） 当社の事業戦略

事業領域の拡大

資産の
多様化

コアビジネス		コアビジネスの進化	
賃貸事業	東京・駅近の好立地優良ポートフォリオ	開発	築古物件を取得し、計画的に開発
建替	床拡大・最有効活用による収益最大化	CRE / PPP	企業および公共不動産の有効活用ニーズへの対応
新規投資	賃貸ポートフォリオの増強	REIT	AMビジネス拡大による収益源、出口戦略として活用
		バリューアッド	様々なニーズを捉えた資産回転型ビジネス



「3K」：時代のニーズに即した成長分野の取り組み	
高齢者	老人ホーム・病院案件、アクティブシニア事業等への先駆的取り組み
観光	自社運営、ホテル投資、高級温泉旅館等への取り組み
環境	環境技術導入事業の推進、環境技術の製品化への取り組み

“選択と集中”のポートフォリオ戦略

注力

東京・駅近

中規模オフィス

建替・
中小規模開発

高齢者向け施設

観光ホテル・旅館

非注力

地方オフィス

Sクラスオフィス

大規模開発

マンション分譲

海外投資

リスク回避型のビジネスモデル

賃貸収益中心

継続的に安定した収益構造

東京・駅近のオフィス物件中心

低い空室率 / 高い家賃 / 大きな含み益

海外保有資産なし

為替リスクや地政学的なリスクの回避

マンション分譲を手掛けない

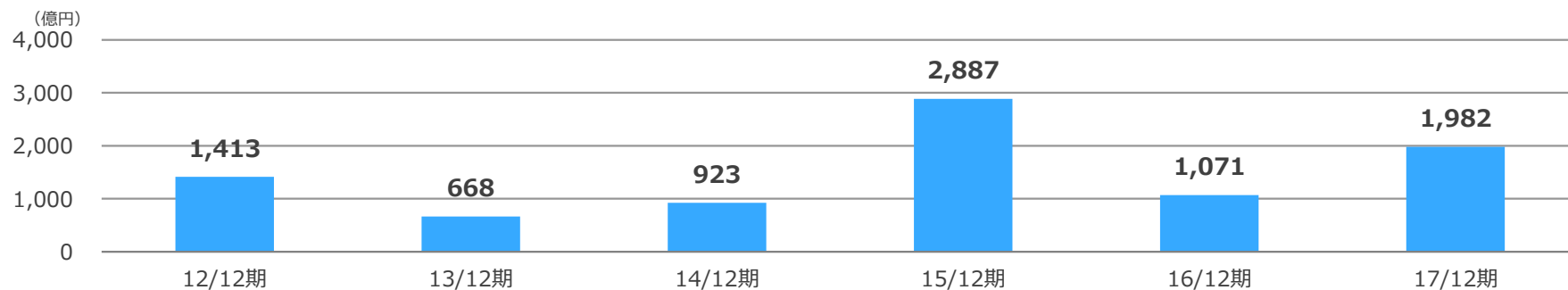
少子化・世帯構成の変化、景気変動などの
影響の軽減

借入の長期固定化シフト

金利上昇リスクを回避しつつ、マイナス金利政
策の下で圧倒的な低利安定調達を実現

<参考資料> 会社プロフィール（3） 投資実績

設備投資額（固定資産の増加額）



◆ 主要物件

建替・開発 竣工



ヒューリック雷門ビル



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック新宿ビル



ヒューリック虎ノ門ビル



ヒューリック銀座花菱通ビル



HULIC & New SHIBUYA

新規取得



ヒューリック銀座7丁目ビル
旧昭栄合併（全50物件）



ヒューリック神谷町ビル



ヒューリック銀座二丁目ビル



池袋東急ハンズ



グランドニッコー東京 台場(底地)



ヒューリックみなとみらい(底地)

M&A



リーフみなとみらい



ヒューリック渋谷宇田川町ビル



東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート



東京ベイ舞浜ホテル



ヒューリック豊洲プライムスクエア



心斎橋プラザビル 新館

SIA合併（全12物件）

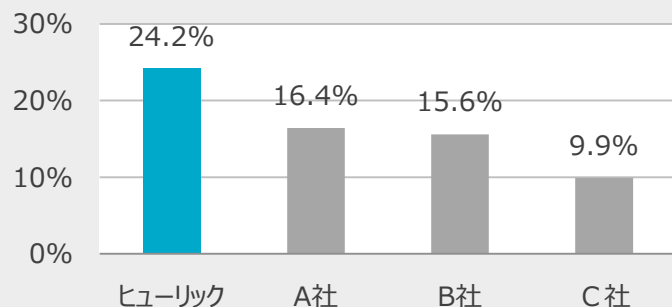
日本屈指の高級商業地である銀座・有楽町エリアに全16物件（固定資産13物件、管理物件3物件）



成長性

- ◆ 経常利益の年平均伸率は+24.2%
- ◆ 上場来最高益を連続更新中

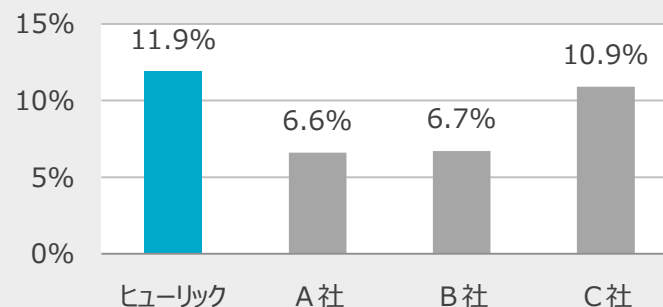
経常利益年平均伸率（過去5期）



生産性 （効率性）

- ◆ ROE 11.9%
- ◆ 従業員一人当たりの利益を重視

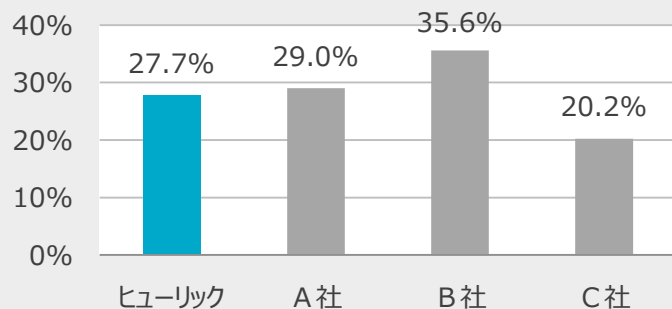
ROE



安全性

- ◆ 自己資本比率 27.7%
- ◆ 外部格付A+を堅持

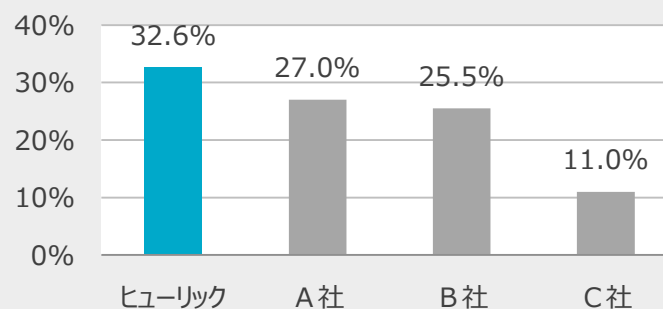
自己資本比率



株主還元

- ◆ 配当性向 1/3程度を目線
（期末配当ベース）

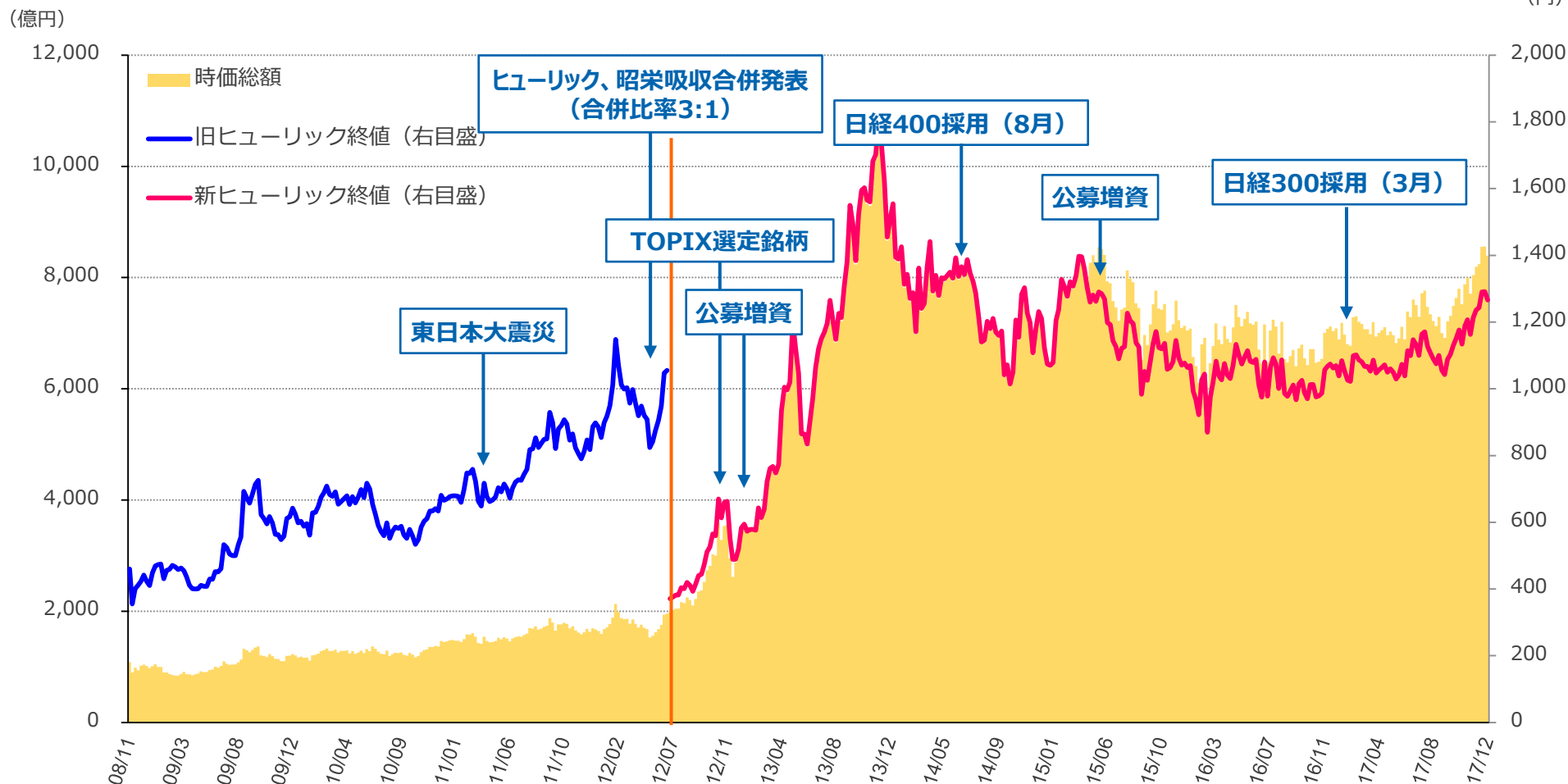
配当性向



（注）ヒューリックは17/12期、その他3社は17/3期の数値を基に算出。

＜参考資料＞ 会社プロフィール（7） 時価総額・株価推移

時価総額及び終値の推移（週次、2008/11/14～2017/12/29）



時価総額

2008年12月末	2009年12月末	2010年12月末	2011年12月末	2012年12月末	2013年12月末	2014年12月末	2015年12月末	2016年12月末	2017年12月末
600億円	875億円	1,150億円	1,541億円	3,463億円	9,263億円	7,220億円	7,082億円	6,887億円	8,394億円
株価@410円	株価@598円	株価@670円	株価@898円	株価@583円 (旧ベース@1,749円)	株価@1,555円 (旧ベース@4,665円)	株価@1,211円 (旧ベース@3,633円)	株価@1,069円 (旧ベース@3,207円)	株価@1,039円 (旧ベース@3,117円)	株価@1,266円 (旧ベース@3,798円)

<参考資料> 会社プロフィール（８） 大株主の構成（上位10社）

上位10社	2017年12月末
1. 明治安田生命保険（相）	7.18%
2. 損害保険ジャパン日本興亜（株）	6.67%
3. 東京建物（株）	6.31%
4. 芙蓉総合リース（株）	6.13%
5. 安田不動産（株）	4.64%
6. 沖電気工業（株）	4.46%
7. 安田倉庫（株）	4.28%
8. みずほキャピタル（株）	3.85%
9. 東京海上日動火災保険（株）	3.36%
10. 大成建設（株）	2.71%
計	49.59%
外国人持株比率	18.20%



2012年8月開業

13階にあるロビー・レストランからは東京スカイツリーをはじめとする浅草の街が一望できる。



「ミシュランガイド東京2018」 1 パビリオン獲得

開業直後の2013年度版以来、連続6度目の掲載。



トリップアドバイザー 「トラベラーズチョイスアワード」2016

日本全国のホテルの中から「ベストホテル部門」10位を獲得。



楽天トラベル主催 朝ごはんフェスティバル（R）2017 東京都第1位！

エッグベネディクト等が東京都第1位の朝ごはんとして選出。

あの駅。この駅。
見上げれば、そこに。

駅と未来に近いビル。

不動産のヒューリック



ご案内

本資料に記載された見解、見通し、ならびに予測等は、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるものとなる可能性があります。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。