2019年2月1日

ヒューリック株式会社

2018年12月期 決算説明資料

証券コード 3003



HULIC SQUARE
TOKYO

目次

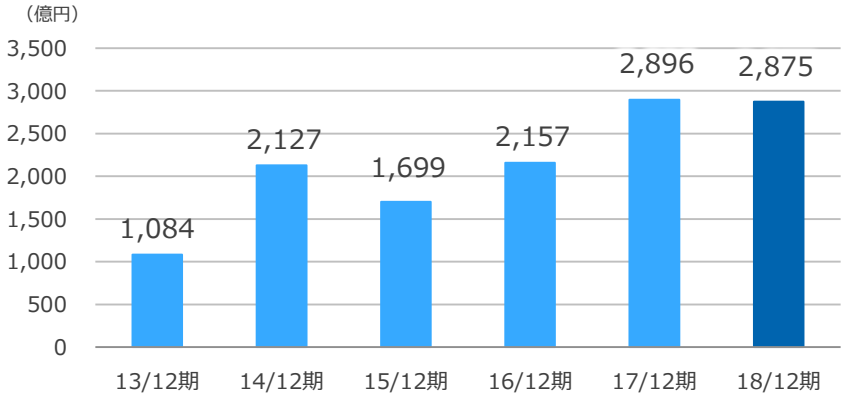
頁	項目
決算概要	
2	業績推移
3	業績概要
4	損益計算書
5	セグメント別業績
6	貸借対照表
7	賃貸等不動産の含み損益
8	キャッシュフロー計算書
9	資金調達
10	財務基盤
11	株主還元
12	株価指標
13	今期業績予想
中期3ヵ年計画の進捗	
14	基本戦略
15	経常利益目標
16	定量目標
17	投資計画

頁	項目
事業概要	
18	ポートフォリオの概観
19	不動産事業の特徴
20	空室率・平均賃料推移
21	投資エリアと直近地価
22-25	新規投資（固定資産）
26	販売用不動産の売却
27-31	建替・開発事業
32	CRE/PPP事業
33-34	「３Ｋ」 高齢者・健康ビジネス
35-36	「３Ｋ」 観光ビジネス
37	「３Ｋ」 環境ビジネス
38	ESGへの取組み
＜参考資料＞	
40-43	マクロ環境
44-56	会社プロフィール

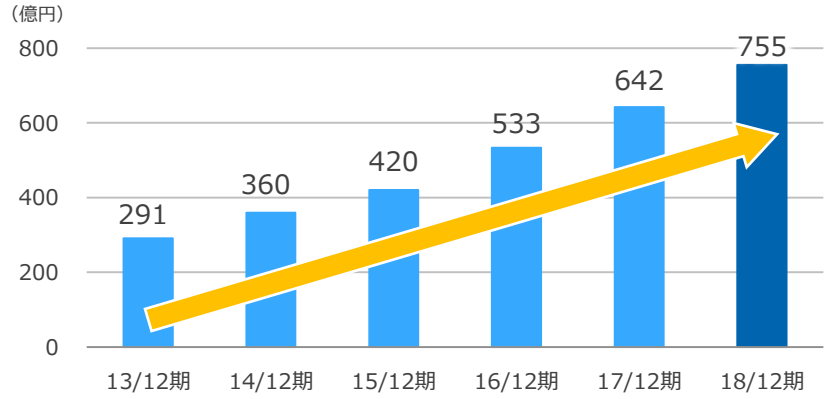
業績推移《連結》

営業利益、経常利益、当期純利益の全項目において過去最高益を更新。

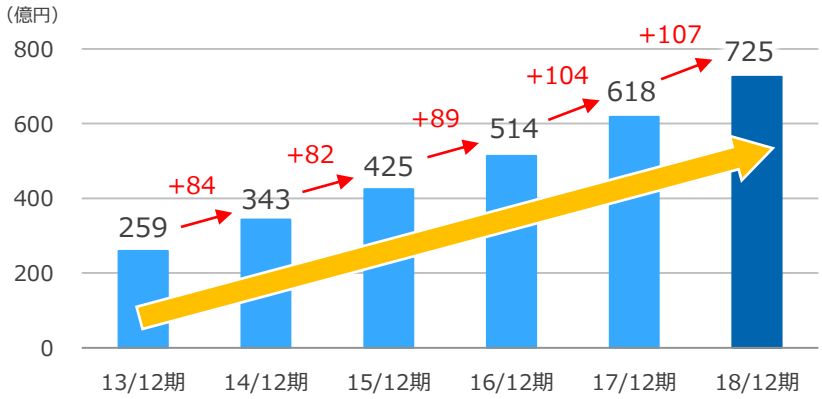
営業収益（売上高）



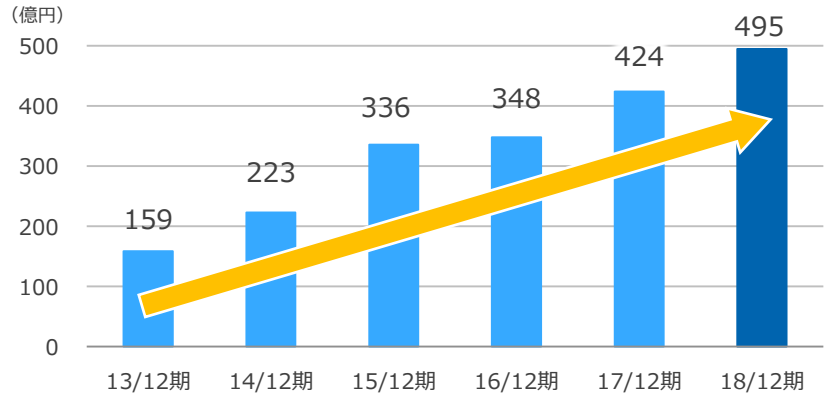
営業利益



経常利益



当期純利益



2018年12月期　業績概要《連結》

修正後の予想を更に上回る着地。賃貸事業・売却益ともに前期比増益。

（億円）

		17/12期 実績	18/12期 当初予想 (2018.1.30)	18/12期 修正予想 (2018.10.30)	18/12期 実績	前期比増減
営業収益		**2,896**	**（未公表）**	**2,900**	**2,875**	**△21**
営業利益		**642**	**720**	**740**	**755**	**+113**
セグメント別	賃貸事業	(63%) 457	(63%) 487	–	(59%) 474	+17
	不動産売上（売却益）	(37%) 235	(37%) 290	–	(41%) 336	+101
	保険・人材・その他	22	17	–	23	+1
	消去または全社	△72	△74	–	△78	△6
経常利益		**618**	**685**	**710**	**725**	**+107**
親会社株主に帰属する当期純利益		**424**	**465**	**480**	**495**	**+71**

（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。

2018年12月期 -《連結》損益計算書 -

全利益項目で前年同期比プラス。経常利益の増益額１０７億円、増加率17.２%。

（百万円）

	17/12期	18/12期	増減（率）
営業収益	**289,618**	**287,513**	**△2,105 (△0.7%)**
営業総利益	**84,647**	**98,395**	**13,747**
販管費	20,398	22,830	2,432
営業利益	**64,249**	**75,564**	**11,314 (+17.6%)**
営業外収益	2,411	3,258	847
営業外費用	4,790	6,292	1,502
経常利益	**61,870**	**72,530**	**10,660 (+17.2%)**
特別利益	241	352	111
特別損失	963	865	△98
法人税等	18,446	22,222	3,776
親会社株主に帰属する当期純利益	**42,402**	**49,515**	**7,113 (+16.7%)**

<主な増減要因>

- 賃貸事業 +27億円
  不動産売上 △48億円
- 賃貸事業 +17億円
  不動産売上 +101億円
- 持分法投資利益 +4億円
  受取配当金 +2億円
- 支払利息 +12億円
- 違約金収入 +1億円
- 建替関連損失 △1億円
- 法人税及び住民税 +72億円
  法人税等調整額 △34億円

2018年12月期 - セグメント別業績 -

不動産価格の上昇で販売用不動産の売却益は上振れ。売上高営業利益率は上昇。

（百万円）

	17/12期	18/12期	増減
営業収益	**289,618**	**287,513**	**△2,105**
不動産事業	259,175	257,070	△2,104
うち賃貸事業	80,754	83,544	2,790
うち不動産売上	178,421	173,526	△4,895
保険代理店事業	3,479	4,056	577
人材関連事業	18,724	18,094	△630
その他	11,492	12,927	1,434
消去または全社	△3,252	△4,635	△1,382
営業利益	**64,249**	**75,564**	**11,314**
不動産事業	69,208	81,065	11,857
うち賃貸事業	45,734	47,475	1,741
うち不動産売上	23,475	33,590	10,115
保険代理店事業	1,077	1,596	518
人材関連事業	335	360	24
その他	790	356	△433
消去または全社	△7,162	△7,814	△652

＜主な増減要因＞

新規投資（固定）	+51億円
新規竣工	+10億円
物件売却の影響等	△33億円

販売用不動産売却	△49億円

新規投資（固定）	+31億円
新規竣工	+3億円
物件売却の影響等	△17億円

売却益	+101億円

（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。

2018年12月期 -《連結》貸借対照表 -

固定資産の取得2,240億円。1,500億円のハイブリッドファイナンス実施。

（百万円）

		17/12期末	18/12期末	増減
資産	**流動資産**	**164,913**	**188,018**	**23,105**
	固定資産	**1,187,157**	**1,337,944**	**150,786**
	有形固定資産	1,005,164	1,163,346	158,182
	無形固定資産	26,619	25,959	△659
	投資有価証券	136,047	124,694	△11,353
	上場株式	101,459	90,641	△10,818
	SPC純投資	6,510	7,529	1,019
	その他	28,078	26,524	△1,554
	合　計	**1,352,137**	**1,526,423**	**174,285**
負債及び純資産	**負債**	**973,281**	**1,122,287**	**149,005**
	借入金	788,697	882,145	93,448
	社債	38,000	93,000	55,000
	繰延税金負債	45,464	37,036	△8,428
	純資産	**378,855**	**404,135**	**25,279**
	株主資本	334,072	368,034	33,962
	有価証券評価差額金	41,382	32,671	△8,710
	合　計	**1,352,137**	**1,526,423**	**174,285**

＜主な増減要因＞

販売用不動産	+324億円
取得	+690億円
竣工	+138億円
売却	△1,357億円
振替	+845億円
仕掛販売用不動産	△103億円
現預金	+41億円
土地・建物	+1,623億円
取得	+2,243億円
竣工	+212億円
振替	△767億円
減価償却等	△65億円
建設仮勘定	△54億円
上場株式含み益	△130億円
リート出資	+22億円
短期借入金	△298億円
短期社債（CP）	△ 20億円
長期借入金	+1,252億円
（うち劣後ローン	+1,000億円）
劣後債	+500億円
連結当期純利益	+495億円
配当実施額	△155億円

2018年12月期 – 賃貸等不動産の含み損益 -

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300億円増加。

（百万円）

	17/12期末	18/12期末	増減
B/S計上額	1,012,555	1,159,487	146,932
時価評価額	1,305,939	1,482,708	176,769
差額（含み損益）	293,384	323,221	29,837

・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）

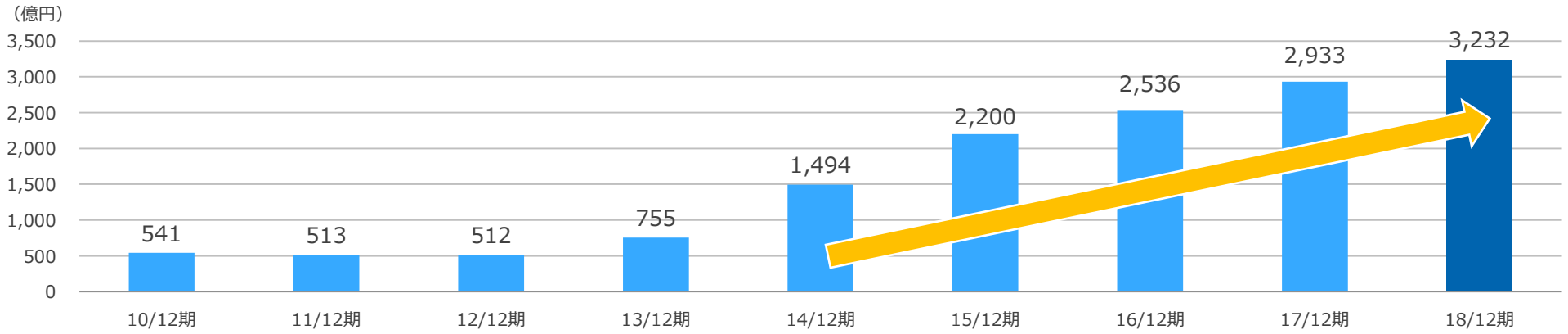
・当社及び子会社が一部使用している不動産を含む（「ヒューリック本社ビル」については対象外）

・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



2018年12月期 -《連結》キャッシュフロー計算書 -

営業キャッシュフローは、販売用不動産の売却(キャッシュイン)を除いたベースで大幅プラス。

（百万円）

	17/12期	18/12期
営業活動によるキャッシュフロー	**45,724**	**130,973**
たな卸資産の増減	△20,334	62,399
その他の営業活動	66,058	68,574
投資活動によるキャッシュフロー	**△189,088**	**△258,127**
財務活動によるキャッシュフロー	**148,483**	**131,010**
現金及び現金同等物の期末残高	**27,991**	**31,847**

<主な内訳>

販売用および仕掛販売用不動産の減少（振替は対象外） +624億円

税前利益 +720億円
減価償却 +119億円
法人税等 △253億円

固定資産増 △2,541億円
投資有価証券取得 △35億円

有利子負債増 +1,474億円
配当金支払 △155億円

資金調達

ハイブリッドファイナンス1,500億円と10年債200億円の発行で、長期安定資金を低利で確保。

外部格付

JCR格付	A＋（安定的）

調達余力

（2018年12月末）　（億円）

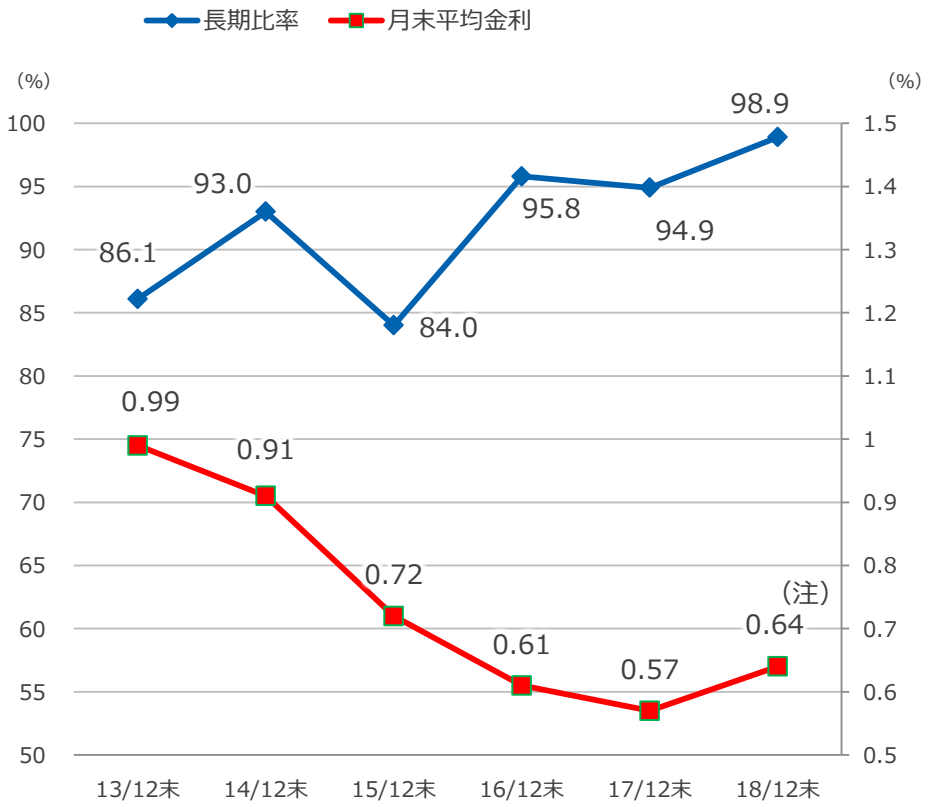
当座借越極度額（うち利用残）	1,540	（0）	–
CP発行総額　（同上）	1,500	（100）	–
社債発行登録額(同上)/ 既発行額	1,000	（200）	730

社債発行

（2018年度）

発行日	回号	利率	発行額	年限
2018/1/19	第1回 劣後	0.990%	500億円	35年 (NC5)
2018/10/16	第6回	0.494%	200億円	10年

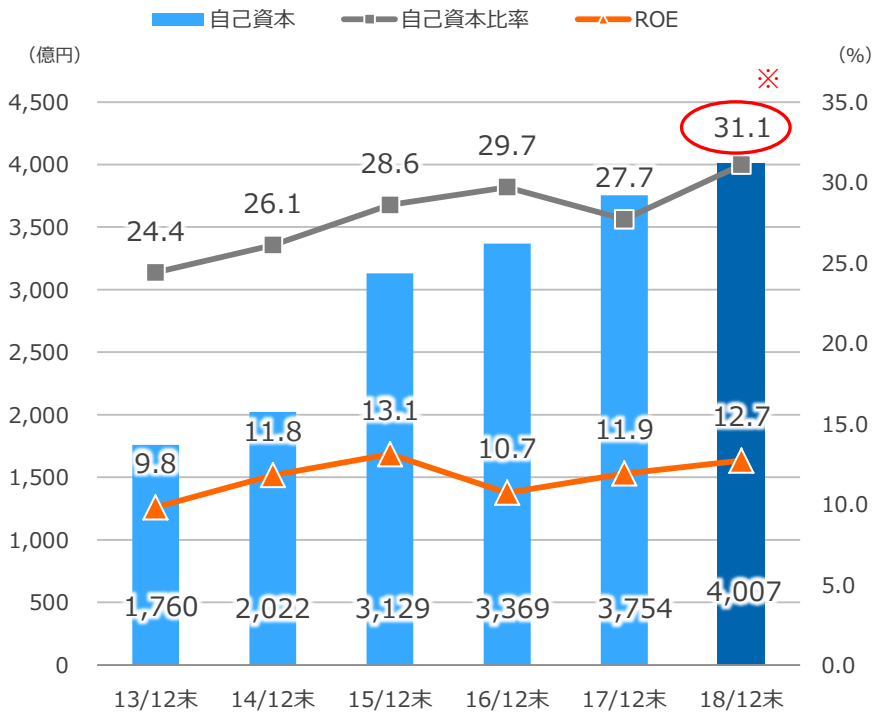
資金調達



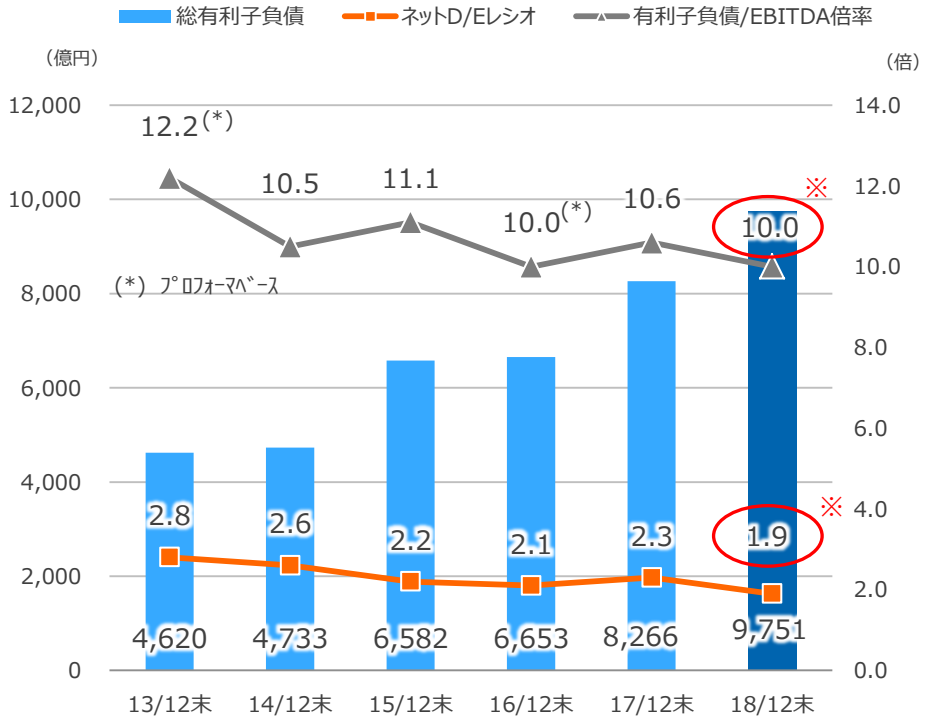
（注）ハイブリッドファイナンス1,500億円（劣後債500億円、劣後ローン1,000億円）実行による影響（除くHBでは0.59%）

重点財務指標であるネットD/Eレシオは実質1.9倍まで低下。

安全性・効率性



財務規律



※　2018年実施のハイブリッドファイナンス1,500億円のうち、50%（750億円）をみなし資本として算出

株主還元

毎期増配中。18/12期は前期比4円50銭増配、配当性向1/3程度を維持。

配当状況

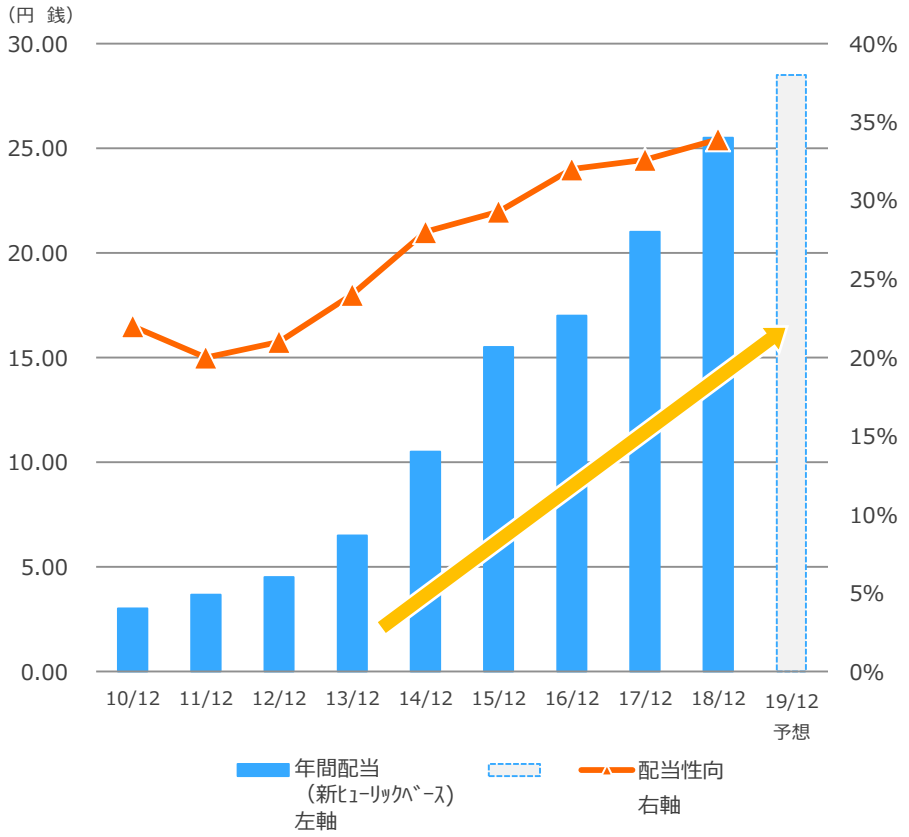
（円 銭）

1株当たり配当金	17/12期	18/12期		19/12期
	実績	当初予想	実績	予想
中間配当	9.00	11.50	11.50	14.00
期末配当	12.00	12.00	14.00	14.50
年間合計	21.00	23.50	25.50	28.50

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）

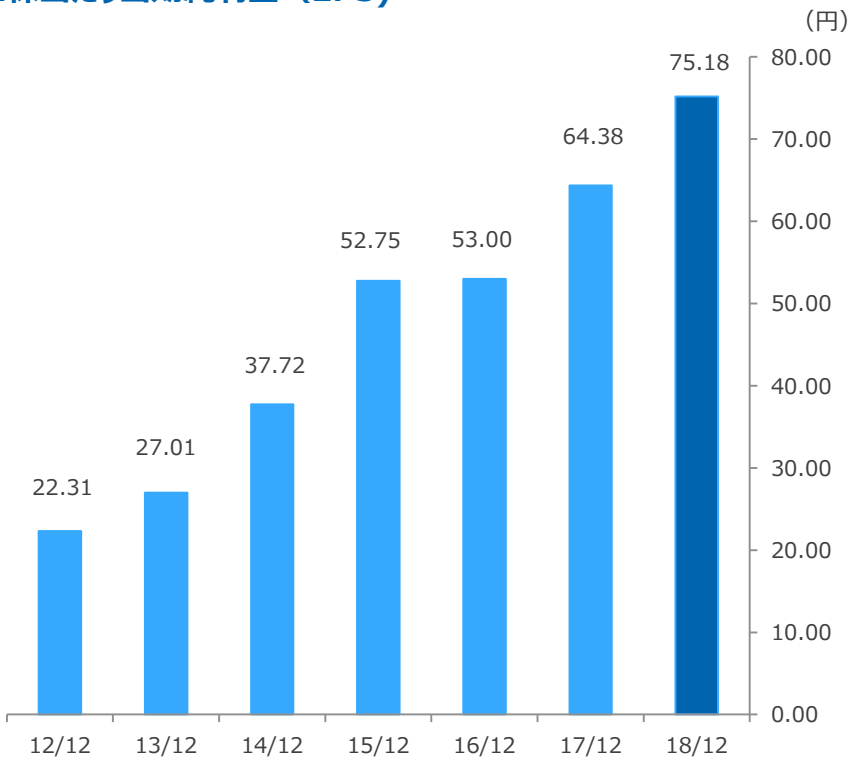
配当推移



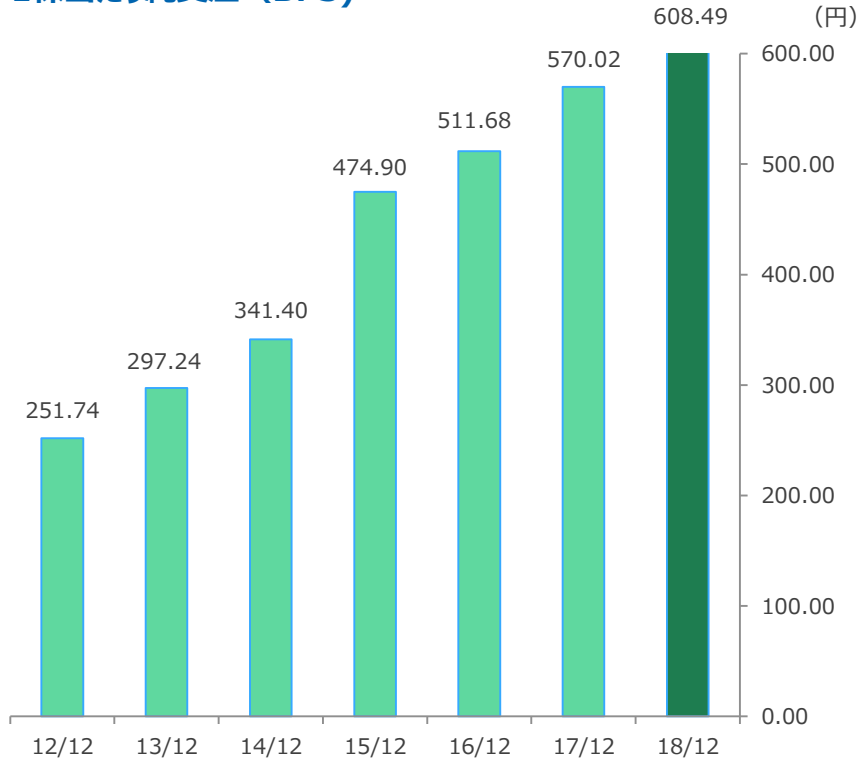
注１） 2012.7.1付で旧ヒューリック株1株に対し旧昭栄株3株を割り当てる株式交換による合併が行われたことを考慮し、旧ヒューリックベースの金額を3で除した数値を新ヒューリックベースでの換算金額として記載したもの。
注２） 10/12期の配当性向は、特殊要因を除いた当初予想純利益をもとに計算。

1株当たり当期純利益(EPS）、1株当たり純資産(BPS)ともに順調に増加。

1株当たり当期純利益（EPS)



1株当たり純資産（BPS)



2019年12月期　業績予想《連結》

賃貸収益の積み上げと売却利益をバランス良く実現。

（億円）

		18/12期 実績		19/12期 予想	増減
営業収益			2,875	–	–
営業利益			755	850	+95
セグメント別	賃貸事業	(59%)	474	（目標　65%）	–
	不動産売上（売却益）	(41%)	336	（目標　35%）	–
経常利益			725	800	+75
親会社株主に帰属する当期純利益			495	545	+50

（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。

中期3ヵ年計画（2018-2020）：基本戦略

目指す姿

◆ ヒューリック独自のビジネスモデルを堅持しつつ、時代や環境の変化に対応した進化を通じて着実な成長を持続させる。

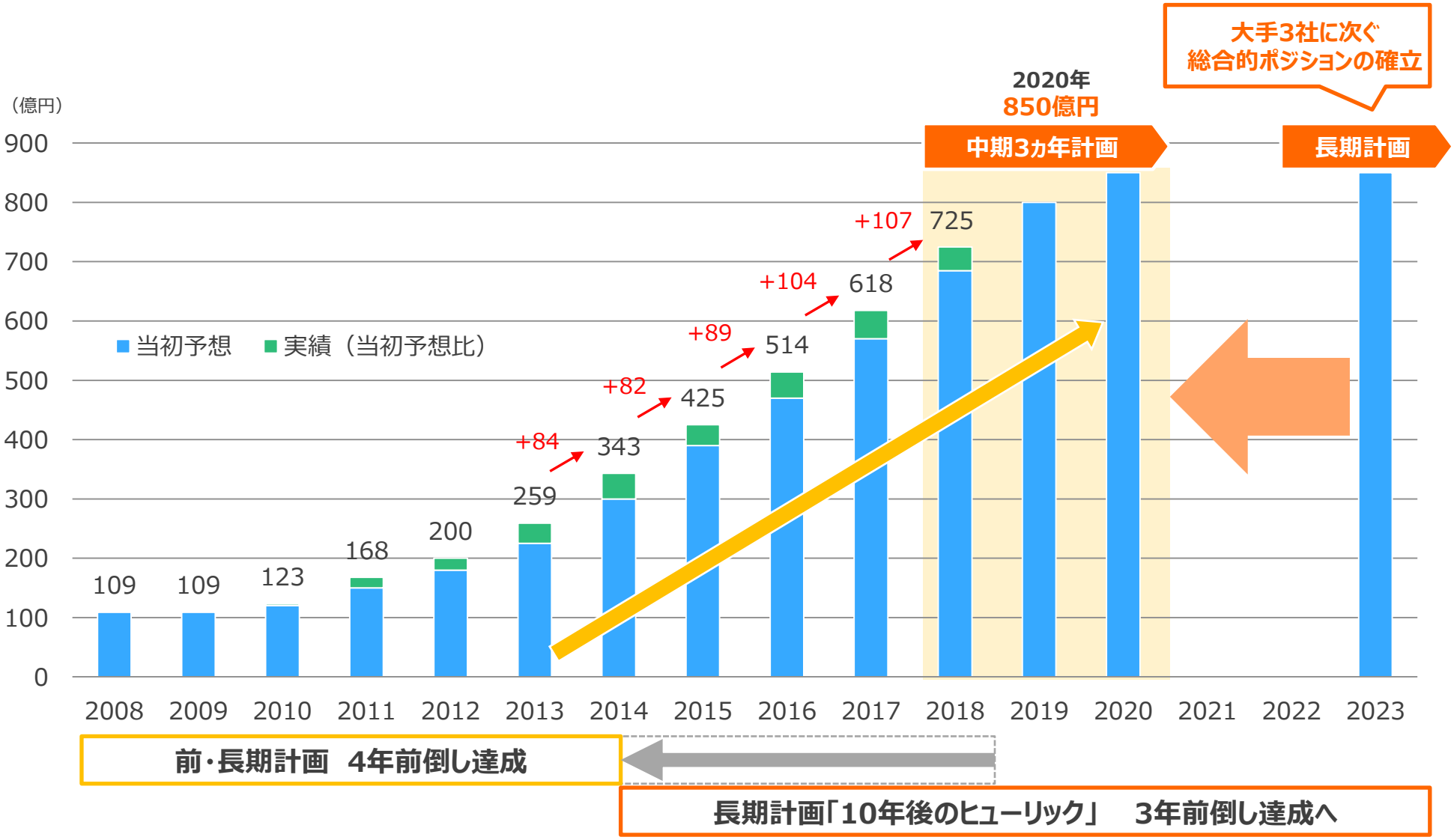
基本方針

◆ 賃貸事業をベースにしつつ、開発事業及びバリューアッド事業の更なる強化、アセットマネジメント事業等による安定収益を拡大していくビジネスモデルへの進化を図っていく。

基本戦略

1. 賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上
2. 開発事業の強化による資産循環型ビジネスモデルの拡大　～開発パイプラインの強化
3. バリューアッド事業の軌道化による資産回転型ビジネスモデルの拡大
4. 次期長期計画(2021年~）に向けた新規事業領域の開拓とグループ総合力の向上
5. バランス経営の実践･リスク管理の徹底
6. ESGを意識した事業運営と価値創造

中期3ヵ年計画（2018-2020）：経常利益目標



中期3ヵ年計画（2018-2020）：定量目標

	17/12期 実績	中期3ヵ年計画 18/12期 実績	19/12期 予想	20/12期 目標
利益計画				
営業利益	**642億円**	**755億円**	**850億円**	**880億円**
経常利益	**618億円**	**725億円**	**800億円**	**850億円**
当期純利益	**424億円**	**495億円**	**545億円**	**550億円**
EBITDA	**777億円**	**895億円**	**－**	**1,050億円**
B/S（参考値）				
総資産	13,521億円	15,264億円	－	19,700億円
有利子負債	8,266億円	9,751億円	－	13,300億円
株主資本	3,340億円	3,680億円	－	4,400億円
財務規律				
有利子負債/EBITDA倍率 ※	**10.6倍**	**10.0倍**	**－**	**12倍以内**
ネットD/Eレシオ ※	**2.3倍**	**1.9倍**	**－**	**3.0倍以内**
資本効率				
ROE	**11.9%**	**12.7%**	**－**	**10%以上**
株主還元				
配当性向	**32.6%**	**33.9%**	**34.3%**	**1/3程度**

※ 2018年実施のハイブリッドファイナンス1,500億円のうち、50%（750億円）をみなし資本として算出。

中期3ヵ年計画（2018-2020）：投資計画

（億円）

		17/12期 実績	中期3ヵ年計画 18/12期 計画	19/12期 計画	20/12期 計画	3年間 合計
ネット投資額	計画		2,800	2,000	1,800	6,600
	実績	2,100	1,991			
長期保有	計画		2,000	1,500	1,500	5,000
	実績	1,274	2,245			
建替・営繕	計画		150	100	200	450
	実績	61	94			
開発・リート拠出・バリューアッド	計画		600	350	50	1,000
	実績	726	△415			
その他	計画		50	50	50	150
	実績	39	67			

※ 計画（上段）は、中計策定時の計画値。
※ 「長期保有」は、フォワード案件及び開発竣工案件の取得を含む。
※ 「開発・リート拠出・バリューアッド」は、販売用不動産の投資・売却を含む。

ポートフォリオの概観

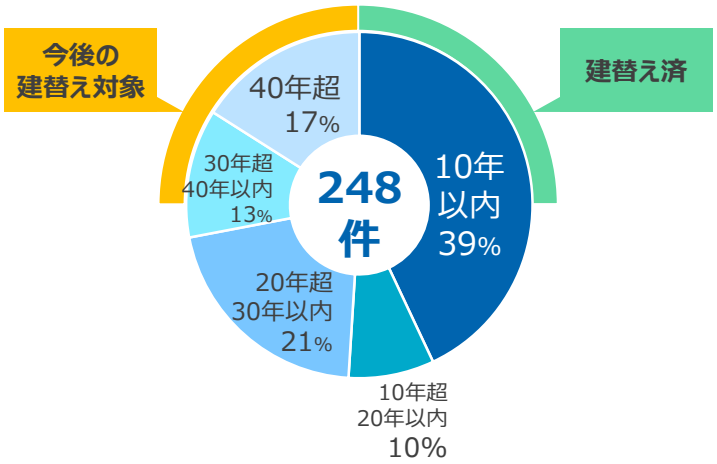
築浅・築古物件をバランス良く保有。オフィス等は「都心・駅近」に集中。

当社所有物件（販売用不動産を除く）

2018年12月末

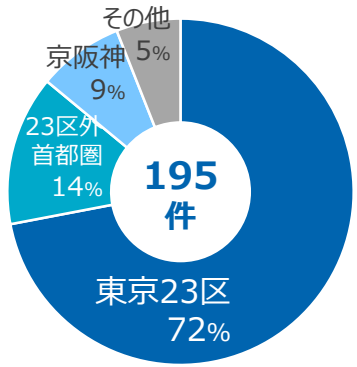
	物件数（件）	賃貸可能面積（千㎡）
オフィス等 （オフィス・商業施設・ホテル旅館・その他）	195	1,016
住居等 （高齢者施設・住居）	53	182
全　体	248	1,198

築年数（含む住宅等）

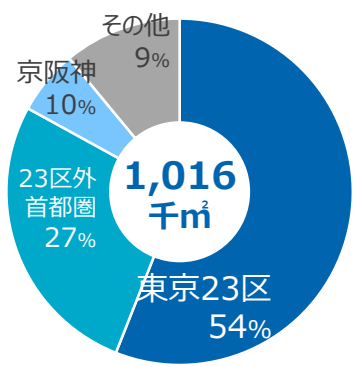


物件分布（除く住宅等）

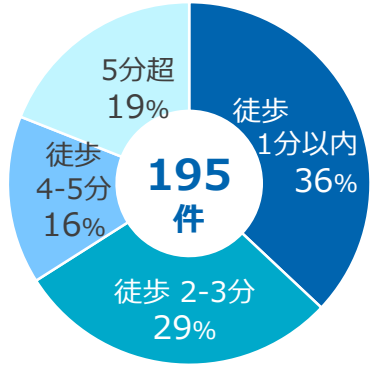
物　件　数



賃貸可能面積



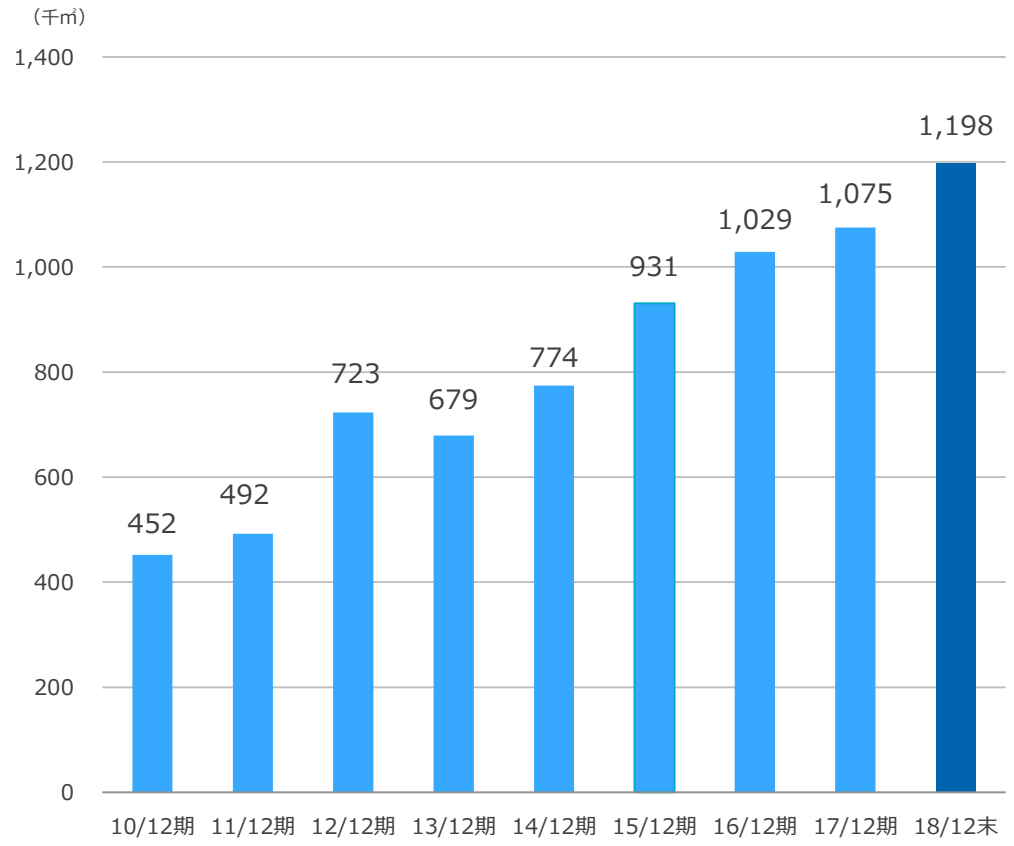
最寄駅からの距離（除く住宅等）



不動産事業の特徴

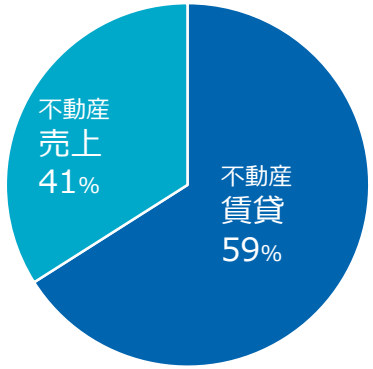
- **不動産事業は中長期的に賃貸益で2/3程度をキープ。**
- **非オフィスの賃貸収益シェアは長期的に50%程度に。**

賃貸可能面積推移



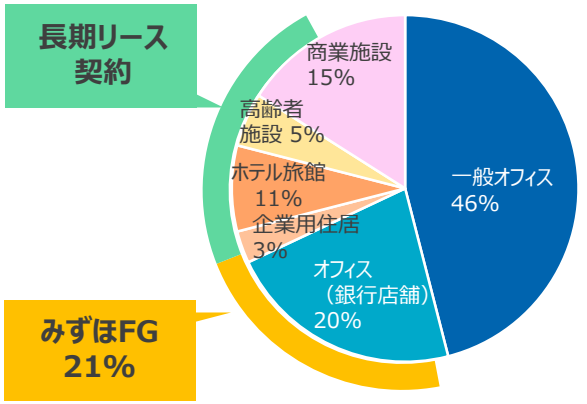
不動産事業の内訳（営業利益）

2018年12月期



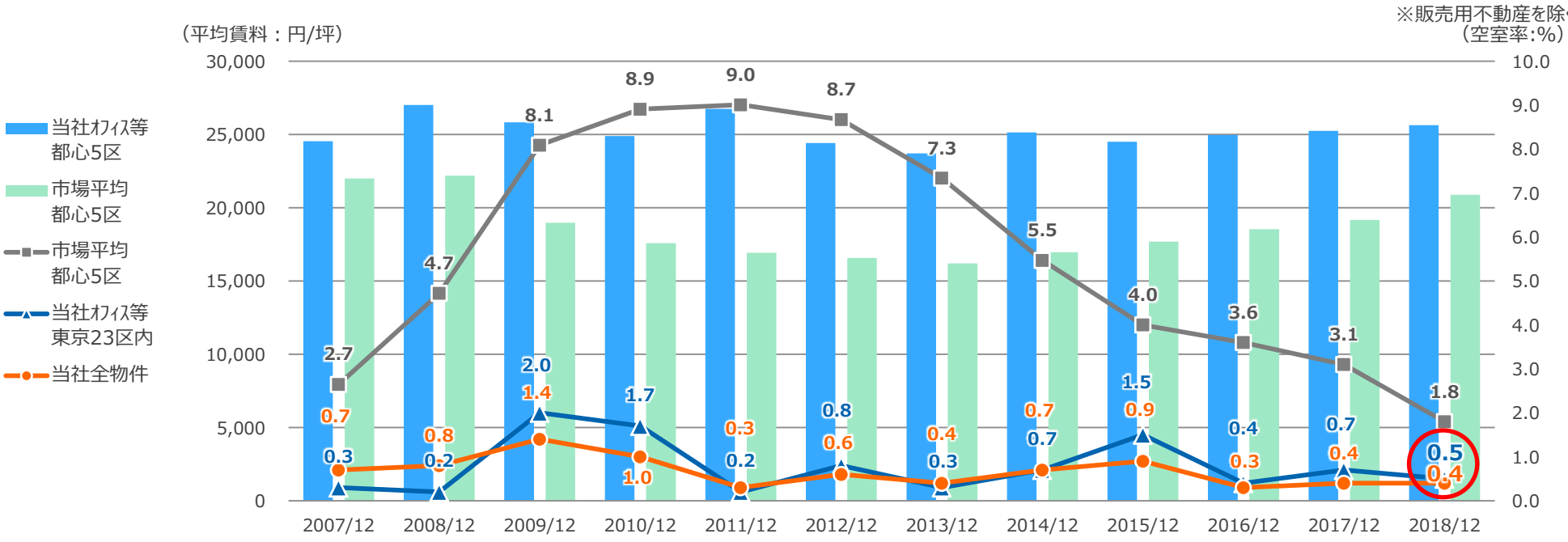
アセットタイプ別（賃貸収入）

2018年12月（単月）



空室率・平均賃料推移

全物件、東京23区内オフィス等ともに、空室率1%以下を維持。



オフィス等 平均賃料（円）

		2007/12	2008/12	2009/12	2010/12	2011/12	2012/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12
当社	都心5区	24,540	27,010	25,827	24,895	26,753	24,420	23,714	25,147	24,510	24,970	25,242	25,628
東京	都心5区	21,998	22,186	18,978	17,585	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887
大阪	主要６区	12,882	12,740	12,431	11,957	11,661	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423

・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

投資エリアと直近地価

都心5区を中心に良質な資産に投資。

当社の投資エリア

◆都心・駅近の好立地（オフィス等）

⇒オフィス等195物件のうち、**98物件（約5割）が都心5区に集中**（2018年12月末）

中央区	千代田区	港区	新宿区	渋谷区	5区合計
39	18	20	3	18	98

◆繁華性のある商業エリア
（商業ビル、ホテル・旅館等）

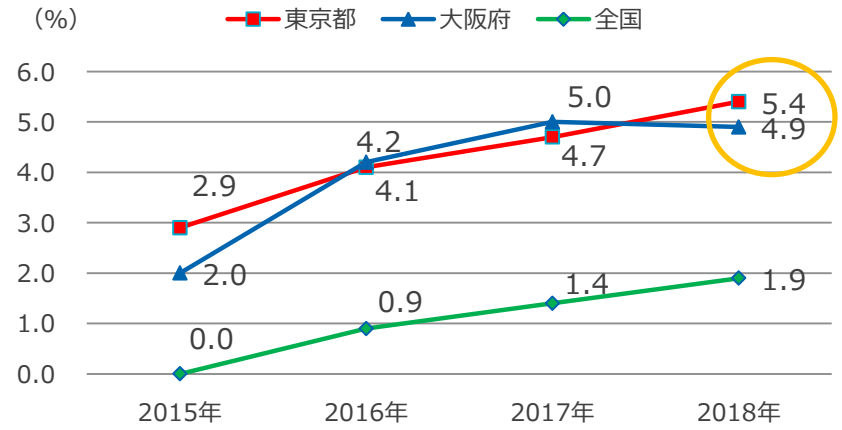
＊都心5区の主要エリア及び観光の要地である浅草エリアを「重点エリア」として特に注力

公示地価

東京都
商業地は都内23区すべてで上昇、うち18区は５％以上の上昇率。中でも、**中央区銀座**が最も高く9.9%と大幅に上昇し、全国の商業地の地価高額地点トップ4を独占。

大阪府
訪日外国人客の急増でホテルなどの出店が増え、大阪府商業地は4.9%の上昇率。**心斎橋地区**が梅田地区を抜き、府内最高価格地点となった。

◆ 公示地価（商業地）の対前年平均変動率



新規投資（固定資産）(1)

2018年度は約2,200億円の固定資産を積上げ（うち第4Qに約1,000億円）。
2019年度も新規投資を積極的に推進（確定案件1,100億円、進行案件1,700億円）。

主な固定資産の取得

名称	用途	エリア	交通	狙い	取得時期	投資金額
赤坂2丁目開発用地	オフィス	都心3区	東京メトロ銀座線ほか「溜池山王」駅徒歩2分	開発	2018年1月	1~9月 1,200億円
MIMARU京都　堀川六角	ホテル	京阪神	阪急京都線「大宮」駅徒歩8分	観光、シニア	2018年2月	
新日本実業銀座6丁目ビル	オフィス・店舗	都心3区	東京メトロ「銀座」駅徒歩3分	銀座エリア	2018年3月	
ヒューリック葛西臨海ビル（旧BECビル）	物流施設	東京23区	JR京葉線「葛西臨海公園」駅徒歩13分	バリューアッド	2018年3月	
新宿武蔵野ビル(準共有持分)SPC出資	商業ビル	都心5区	JR・東京メトロ各線「新宿」駅徒歩1分	新宿商業、駅直結	2018年4月	
CR-VITE	商業ビル	都心5区	JR・東京メトロ各線「渋谷」駅徒歩３分	渋谷エリア	2018年4月	
WeWork Shimbashi	オフィス	都心3区	都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩3分	シェアオフィス	2018年7月	
イトーヨーカドー川崎店	商業施設	首都圏	JR南武線支線「小田栄」駅徒歩5分	バリューアッド	2018年8月	
ラウンドワン吉祥寺店	商業施設	首都圏	JR中央線「吉祥寺」駅徒歩4分	安定賃料	2018年8月	
ポルテ金沢（ホテル日航金沢）	ホテル	地方都市	JR「金沢」駅徒歩2分	駅前、観光	2018年9月	
EDGE渋谷2丁目	オフィス	都心5区	東京メトロ銀座線他「渋谷」駅徒歩7分	渋谷エリア	2018年9月	
銀座8丁目開発用地	商業ビル	都心3区	JR・東京メトロ「新橋」駅徒歩4分	銀座、開発	2018年9月	
扇町医誠会病院開発計画(土地のみ)	病院ほか	京阪神	大阪メトロ堺筋線「扇町」駅徒歩2分	シニア・PPP	2018年10月	10~12月 1,000億円
イトーヨーカドー鶴見店	商業施設	首都圏	京急本線「京急鶴見」駅徒歩12分	バリューアッド	2018年10月	
MASU no SQUARE	オフィス	都心3区	東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩1分	都心駅近	2018年10月	
赤坂スターゲートプラザ	オフィス	都心3区	東京メトロ銀座線ほか「溜池山王」駅徒歩1分	都心駅近	2018年11月	
住友商事千里ビル	ｵﾌｨｽ/ﾃﾞｰﾀｾﾝﾀｰ	京阪神	北大阪急行線「千里中央」駅徒歩3分	安定賃料	2018年12月	
グッドタイムホーム・多摩川	高齢者住宅	東京23区	京浜急行線「六郷土手」駅徒歩6分	シニア	2018年12月	
グランドニッコー東京　台場（建物）	ホテル	都心3区	ゆりかもめ線「台場」駅徒歩1分	観光	2019年	確定 1,100億円
宇田川町14・15（保留床）	オフィス	都心5区	JR・東京メトロ各線「渋谷」駅徒歩6分	渋谷エリア	〃	
銀座オフィスビル、等	オフィス、等	都心3区、等	－	－	〃	
大型物件ほか複数物件	－	－	－	－	〃	進行中 1,700億円

新規投資（固定資産）(2)

ポートフォリオの質向上を目的とした振替後も、固定資産はネット増加。

固定資産の動き

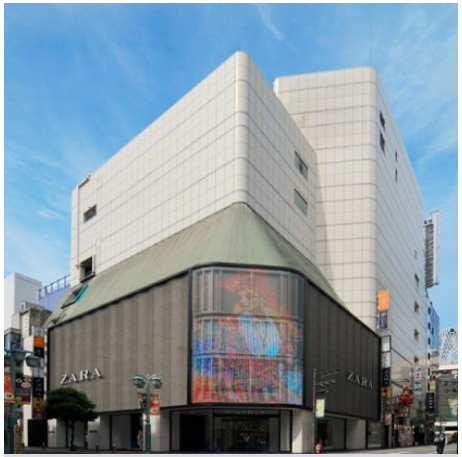
	18/12期　実績		19/12期　予定	
	増減	主な物件	増減	主な物件
取得	+2,243億円	・赤坂スターゲートプラザ ・住友商事千里ビル（データセンター） ・新宿武蔵野ビル ・イトーヨーカドー2店舗 ・ヒューリック葛西臨海ビル　ほか	+900億円 別途進行中 +1,700億円	・グランドニッコー東京 台場（建物） ・銀座オフィスビル　ほか ・大型物件ほか
竣工	+212億円	・ヒューリックスクエア東京、ほか	+200億円	・宇田川町14-15（保留床）　ほか
振替	△767億円	・ヒューリック豊洲プライムスクエア(一部) ・ヒューリック神谷町ビル（一部） ・ヒューリック神宮5丁目ビル ・ヒューリック志村坂上 ・ふれあい横浜メディカルセンター　ほか	未定	－
ネット増減 （減価償却後）	+1,623億円	－	－	－
不動産含み益（全体）	+298億円	－	－	－
賃貸可能面積（全体）	+123千㎡	－	－	－

主な取得物件



新日本実業銀座6丁目ビル

（銀座エリア）



新宿武蔵野ビル

（新宿商業、駅直結）



CR－VITE

（渋谷エリア）



住友商事千里ビル

（関西・データセンター）



WeWork Shimbashi

（シェアオフィス）



ポルテ金沢（ホテル日航金沢）

（駅前、観光）



MASU no SQUARE

（都心駅近）



赤坂スターゲートプラザ

（都心駅近）

大型バリューアッド案件

■ヒューリック葛西臨海ビル（旧BECビル）



所在地	東京都江戸川区臨海町三丁目6番2
アクセス	JR京葉線「葛西臨海公園」駅 徒歩13分
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
延床面積	37,876.83㎡
竣工年月	1992年1月（築26年）
取得年月	2018年3月

■イトーヨーカドー川崎店



所在地	神奈川県川崎市川崎区 小田栄二丁目2番1号（住居表示）
アクセス	JR南武線支線「小田栄」駅徒歩5分、 JR「川崎」駅よりバス利用
規模	鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ・鉄骨造 陸屋根6階建
延床面積	50,795.60㎡
竣工年月	2000年5月（築18年）
取得年月	2018年8月

■イトーヨーカドー鶴見店



所在地	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目 15番30号（住居表示）
アクセス	JR京浜東北線「鶴見」駅 徒歩14分、 京急本線「京急鶴見」駅　徒歩12分
規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建
延床面積	31,935.91㎡
竣工年月	1996年9月（築22年）
取得年月	2018年10月

販売用不動産の売却

・リート拠出、ウェアハウジング、バリューアッドなどの売却は順調。
・ポートフォリオの入れ替えを目的とした物件売却を積極化。

主な販売用不動産の売却

名称等	エリア	概要	売却時期
都心オフィス等6物件	都心等	ウェアハウジング	2018年2月
都心オフィス	都心3区	バリューアッド	2018年2月
ヒューリック銀座7丁目ビル（50%）	都心3区	リート拠出（ヒューリックリート）	2018年3月
ヒューリック神宮前五丁目ビル等5物件	東京23区	ポートフォリオ入れ替え （エリアポートフォリオ改善、100%借地、区分所有、等）	2018年6月
新札幌豊和会病院	地方	ウェアハウジング	2018年6月
ヒューリック志村坂上、ホスピタルメント板橋ときわ台	東京23区	リート拠出（ヒューリックリート）	2018年6月
住居2物件	都心5区	リート拠出（ヒューリック私募リート）	2018年6月
東池袋セントラルプレイス等3物件	東京23区	ウェアハウジング	2018年7月
ふれあい横浜メディカルセンター	首都圏	ポートフォリオ入れ替え（大規模修繕要）	2018年7月
ヒューリック日本橋本町ビル	都心3区	ポートフォリオ入れ替え（エリアポートフォリオ改善）	2018年9月
品川シーズンテラス（当社持分の25%）	都心3区	リート拠出（ヒューリックリート）	2018年9月
ヒューリック神谷町ビル（全体の30%）等3物件	都心5区	リート拠出（ヒューリックリート）	2018年10月~12月
都心オフィスビル3物件	都心5区	バリューアッド（リニューアル工事、リーシング等）	2018年11月、12月
住居等5物件	首都圏等	リート拠出（ヒューリック私募リート）	2018年12月
ヒューリック豊洲プライムスクエア（50%）等4物件	東京23区等	ポートフォリオ入れ替え（利回り改善、借地権付き、等）	2018年12月

建替事業

	物件名称	設備概要			用途　（サブリース先）	竣工（予定）
竣工	ヒューリック板橋	地上11階、地下1階	延床面積	6,793㎡	みずほBK、賃貸マンション（東急住宅リース）他	2018年2月
	ヒューリック府中ビル	地上7階、地下1階	延床面積	3,906㎡	みずほBK、店舗、オフィス	2018年7月
	ヒューリック目白	地上8階、地下1階	延床面積	5,365㎡	店舗、賃貸マンション（三菱地所リアルエステートサービス）	2018年10月
	ヒューリックレジデンス新御茶ノ水	地上14階	延床面積	3,696㎡	店舗、賃貸マンション（コスモスイニシア）	2018年12月
建替中	新設王子PJ	地上8階、地下1階	延床面積	5,033㎡	銀行店舗、店舗、フィットネス	2020年1月
	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6月
今後着手	ヒューリック札幌ビル ヒューリック札幌NORTH33ビル	詳細設計中			店舗、ホテル（予定）	2023年
	ヒューリック福岡ビル　※	詳細設計中			店舗、ホテル（予定）	2024年

※今期追加案件

竣工済


ヒューリック板橋


ヒューリック府中ビル


ヒューリック目白


ヒューリックレジデンス
新御茶ノ水

建替中（パース図）


新設王子PJ


新設成増PJ

開発事業

	物件名称	設備概要	用途		竣工（予定）
竣工	チャームプレミア田園調布	地上3階、地下1階、延床面積：1,984㎡	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
	日本橋高島屋三井ビルディング（一部持分）（ヒューリックプレミアムクラブ日本橋）	地上31階、地下5階　延床面積：3,100㎡	シニア	会員制ラウンジ	2018年6月
	ふふ河口湖	地上4階、延床面積：4,669㎡	観光	旅館	2018年8月
	グランダ稲村ヶ崎　鎌倉碧邸	地上3階、延床面積：1,816㎡	シニア	老人ホーム	2018年10月
	ソナーレ石神井	地上3階、地下1階、延床面積：2,295㎡	シニア	老人ホーム	2018年10月
	ヒューリックスクエア東京	地上13階、地下2階、延床面積：15,782㎡	観光	商業・ホテル	2018年10月
	ヒューリック築地三丁目ビル	地上11階、延床面積：4,740㎡	観光	ホテル	2018年11月
開発中	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
	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4月
	荻窪開発計画	地上3階、地下1階、延床面積：約2,500㎡	シニア	老人ホーム	2019年7月
	吉祥寺南町1丁目開発計画（バリューアッド）	地上4階、地下1階、延床面積：約2,100㎡	&New	商業	2019年8月
	宇田川町14・15番地区第一種市街地開発事業（一部持分）※	地上19階、地下3階、延床面積：約63,930㎡		オフィス	2019年10月
	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11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
	日光ふふ開発計画	地上2階、延床面積：約3,000㎡	観光	旅館	2020年3月
	立誠小跡地開発計画（PPP）	地上8階、地下1階、延床面積：約15,300㎡	観光	商業・ホテル	2020年5月
	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5月
	宇田川町32開発計画	地上12階、地下2階、延床面積：約3,500㎡	&New	商業	2021年2月
今後着手	奈良ふふ開発計画（PPP）	地上2階、延床面積：約4,500㎡	観光	旅館	2020年
	京都南禅寺計画	地上5階、延床面積：約5,400㎡	観光	旅館	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
	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
	赤坂二丁目開発計画　※	地上11階、地下1階、延床面積：約7,800㎡		オフィス	2020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	2021年
	銀座6丁目開発計画　※	地上4階、延床面積：約2,100㎡		商業	2021年
	銀座8丁目開発計画　※	地上12階、地下1階、延床面積：約2,500㎡	&New	商業	2021年
	銀座6丁目開発計画2 ※	地上11階、地下2階、延床面積：約2,900㎡	&New	商業	2021年
	扇町医誠会病院開発計画（PPP）　※	地上13階、地下1階、延床面積：約53,000㎡	シニア	病院	2022年
	心斎橋PJ　※	地上31階、地下3階、延床面積：約54,000㎡	観光	商業・ホテル	2024年
	自由が丘再開発PJ　※	詳細検討中		商業ほか	2024年

※今期追加案件

建替・開発計画の進捗状況

	物件名	竣工年月	計画時投資予定金額(億円)	2018年度				2019年度				2020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	ヒューリック板橋	18/2	28		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,900	4,300	2,400
	ヒューリック府中	18/7	17				■	■	■	■	■	■	■	■	■	2,100	2,700	600
	ヒューリック目白	18/10	26					■	■	■	■	■	■	■	■	4,100	4,100	0
	ヒューリックレジデンス新御茶ノ水	18/12	16					■	■	■	■	■	■	■	■	1,900	2,800	900
	新設王子PJ	20/1	26									■	■	■	■	2,100	4,200	2,100
	新設成増PJ	20/6	28											■	■	1,400	5,000	3,600
開発	チャームプレミア田園調布	18/3	20		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	–	1,900	1,900
	一行院開発計画	18/6	–			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	–	–	–
	日本橋高島屋三井ビルディング（一部持分）	18/6	2			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,200	3,100	1,900
	ふふ河口湖	18/8	40				■	■	■	■	■	■	■	■	■	–	4,300	4,300
	グランダ稲村ヵ崎　鎌倉碧邸	18/10	14					■	■	■	■	■	■	■	■	–	1,800	1,800
	ソナーレ石神井	18/10	20					■	■	■	■	■	■	■	■	–	2,300	2,300
	ヒューリックスクエア東京	18/10	263					■	■	■	■	■	■	■	■	–	12,000	12,000
	ヒューリック築地三丁目ビル	18/11	60					■	■	■	■	■	■	■	■	–	4,700	4,700
	文京弥生開発計画	19/3	24						■	■	■	■	■	■	■	–	2,100	2,100
	外神田4丁目開発計画	19/4	20							■	■	■	■	■	■	–	1,200	1,200
	荻窪開発計画	19/7	16								■	■	■	■	■	–	2,500	2,500
	吉祥寺南町1丁目開発計画（ﾊﾞﾘｭｰｱｯﾄﾞ）	19/8	33								■	■	■	■	■	–	1,500	1,500
	宇田川町14･15番地区第一種市街地開発事業（一部持分）	19/10	非開示									■	■	■	■	–	約15,000	約15,000
	横浜山手町開発計画	19/11	20									■	■	■	■	–	1,900	1,900
	東京地下鉄　六本木7丁目計画	20/3	–										■	■	■	–	–	–
	日光ふふ開発計画	20/3	23										■	■	■	–	2,900	2,900
	立誠小跡地開発計画 (PPP)	20/5	67											■	■	–	11,600	11,600
	両国リバーセンター開発計画（PPP）	20/5	37											■	■	–	7,000	7,000
	宇田川町32開発計画	21/2	82													–	2,900	2,900
															（合計）	14,700	101,800	87,100

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）。

開発事業　2018年度　竣工物件（１）

－　HULIC SQUARE TOKYO（ヒューリックスクエア東京）10月開業　－

- コンセプト：大人な街にかつてない、上質を。
- ５つの商業店舗（B１～３F）
  ＋　当社直営ホテル　THE GATE HOTEL 東京 by HULIC からなる複合施設。

HULIC SQUARE TOKYO



物件名	HULIC　SQUARE TOKYO
用途	商業、ホテル
所在地	東京都千代田区有楽町2－2－3
アクセス	東京メトロ銀座駅徒歩 直結 東京メトロ・JR線有楽町駅徒歩3分
竣工	2018年10月
規模	地上13階、地下2階、搭屋2階
延床面積	15,782.56㎡
災害対策 環境配慮	制震構造、 非常用発電機（72時間） Low-eガラス採用、太陽熱給湯設備

13F 4F	THE GATE HOTEL TOKYO by HULIC
3F	Ristorante SABATINI di Firenze　大名園　椿壽 CHINJU
2F	ONLY PREMIO TOKYO
1F	SIMMONS GALLERY TOKYO
B1F	KIKKOMAN LIVE KITCHEN TOKYO

開発事業　2018年度　竣工物件（２）



チャームプレミア田園調布



一行院開発計画



ヒューリックプレミアムクラブ日本橋



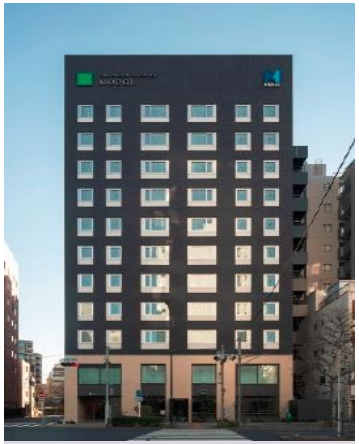
ふふ河口湖



グランダ稲村ケ崎　鎌倉碧邸



ソナーレ石神井



ヒューリック築地三丁目ビル

CRE/PPP事業

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	竣工済
	某地方銀行東京支店	老朽化した社宅跡地の有効活用	開発中
	京都の某資産管理会社	土地有効活用案件。高級温泉旅館を開発	開発計画中
	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	開発計画中
	東宝	映画館退去後の床活用への対応（「ヒューリックホール東京」として活用）	開業済
	パルコ	京都ゼロゲート開発、渋谷パルコ建替え事業への参画	京都：開業済、渋谷：開発中
	はとバス	「銀座キャピタルホテル萌木」の開発	開業済
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	竣工済
	東京メトロ	東京メトロの行う六本木7丁目開発に参画、「次世代型ヘルスケアモール」を開設	開発業務を受託
	某資産管理会社	新宿の老朽化ビル建替えへの対応	開発業務を受託

PPP （Public Private Partnership）

	名称	概要	進捗状況
進行中	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「ザ・ゲートホテル立誠京都」を運営	開発中
	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「ザ・ゲートホテル両国 by HULIC」を運営	開発中
	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、「ふふ奈良」として運営	基本協定書締結済
	大阪市水道局　もと扇町庁舎用地及びもと扇町庁舎南側用地開発事業　※	大阪市水道局が所有する土地の大半を取得し、医療法人医誠会へ長期賃貸する借地スキーム	土地取得済

※今期追加案件

「３Ｋ」 高齢者・健康ビジネス（1）

1 介護（高齢者施設一覧）

●首都圏中心に当社グループ全体で**「37棟/3,000室超」**の投資及び建替・開発実績 **⇒アジアトップレベル**

			物件名称	所在	室数	オペレーター	竣工/取得年度
本体保有	稼働中	1	アイリスガーデン北浦和	埼玉県さいたま市	48	ニチイ学館	2010年
		2	グランダ大森山王	東京都大田区	70	ベネッセスタイルケア	2011年
		3	アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	146	京王ウェルシィステージ	2012年
		4	ホスピタルメント武蔵野	東京都武蔵野市	114	桜十字	2013年
		5	アリア代々木上原	東京都渋谷区	40	ベネッセスタイルケア	2013年
		6	グランダ学芸大学	東京都目黒区	70	ベネッセスタイルケア	2013年
		7	サニーライフ船橋	千葉県船橋市	185	川島コーポレーション	2013年
		8	エスペラル城東	大阪府大阪市	286	グリーンライフ	2013年
		9	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	105	チャームケアコーポレーション	2014年
		10	豊洲シニアレジデンス	東京都江東区	157	木下の介護	2014年
		11	チャームスイート西宮浜	兵庫県西宮市	50	チャームケアコーポレーション	2015年
		12	リアンレーヴ八雲	東京都目黒区	41	木下の介護	2015年
		13	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	90	チャームケアコーポレーション	2015年
		14	浅草ケアパークそよ風	東京都台東区	41	ユニマットRC	2016年
		15	ライフコミューン葉山	神奈川県三浦郡	48	木下の介護	2016年
		16	ライフコミューンつつじヶ丘	東京都三鷹市	101	木下の介護	2016年
		17	メディカルホームグランダ岡本	兵庫県神戸市	67	ベネッセスタイルケア	2017年
		18	ヒューリック調布（チャームスイート調布）	東京都調布市	84	チャームケアコーポレーション	2017年
		19	ヒューリック深沢（チャームプレミア深沢）	東京都世田谷区	85	チャームケアコーポレーション	2017年
		20	そんぽの家狛江	東京都狛江市	33	SOMPOケアメッセージ	2018年
		21	アズハイム大泉学園	東京都練馬区	50	アズパートナーズ	2018年
		22	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	40	チャームケアコーポレーション	2018年
		23	グランダ稲村ヶ崎　鎌倉碧邸	神奈川県鎌倉市	26	ベネッセスタイルケア	2018年
		24	ソナーレ石神井	東京都練馬区	52	ライフケアデザイン	2018年
		25	グッドタイムホーム・多摩川	東京都大田区	41	（非開示）	2018年
	開発(計画)中	26	文京弥生開発計画	東京都文京区	46	桜十字	2019年予定
		27	荻窪開発計画	東京都杉並区	51	トラストガーデン	2019年予定
		28	横浜山手町開発計画	神奈川県横浜市	36	チャームケアコーポレーション	2019年予定
		29	南麻布開発計画	東京都港区	32(予定)	チャームケアコーポレーション	2020年予定
REIT拠出		30	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	82	トラストガーデン	2012年
		31	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	123	トラストガーデン	2012年
		32	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	100	トラストガーデン	2012年
		33	アリア松原	東京都世田谷区	96	ベネッセスタイルケア	2009年
		34	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	50	トラストガーデン	2016年
		35	SOMPOケア ラヴィ―レ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	98	SOMPOケアネクスト	2009年
		36	サニーライフ東京新宿	東京都新宿区	141	川島コーポレーション	2014年
		37	ホスピタルメント板橋ときわ台	東京都板橋区	92	桜十字	2016年

「３Ｋ」 高齢者・健康ビジネス（2）

2 医療

◆ 病院の開発型ウェアハウジング
⇒第1号案件売却済

◆ CRE/PPPを通じた医療分野への参入
⇒大阪市のPPP案件に選定



（仮称）扇町医誠会病院開発計画（パース図）

3 相続等

◆ 富裕層向け不動産
◆ 納骨堂ビジネス
⇒第1号案件竣工・引渡し済


一行院開発計画

4 健康・生きがい

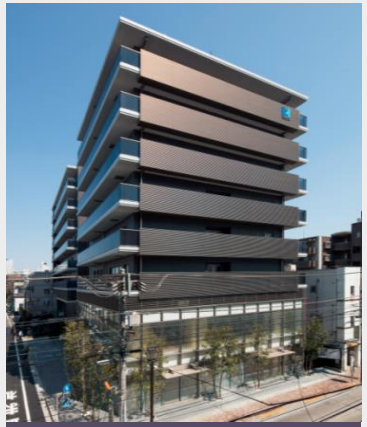
◆ アクティブシニア向けビジネス

●フィットネスクラブ



新設王子PJ

●駅近・老人ホーム


チャームスイート調布

●会員制ラウンジ



ヒューリックプレミアムクラブ日本橋

「３Ｋ」観光ビジネス（1）

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	場所	開業(予定)	客室数(予定)
竣工済	ザ・ゲートホテル雷門	浅草	2012年8月	136
	ザ・ゲートホテル東京	銀座	2018年12月	164
開発中	ザ・ゲートホテル両国	両国	2020年	126
	ザ・ゲートホテル立誠京都	京都	2020年	185
計画中	（建替時に検討）	札幌、大阪、福岡等	未定	未定



ザ・ゲートホテル両国（パース図）



ザ・ゲートホテル立誠京都（パース図）

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　萌木	はとバス	136
横浜	スターホテル横浜	スターホテルグループ	126
	ニューオータニイン横浜プレミアム（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	201
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	ｵｰｸﾗ ﾆｯｺｰ ﾎﾃﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	882
京都	MIMARU京都　堀川六角	コスモスイニシア	42
金沢	ホテル日航金沢	ｵｰｸﾗ ﾆｯｺｰ ﾎﾃﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	254


東京ベイ舞浜ホテル


グランドニッコー台場 東京（底地）

（建物は2019年5月に取得予定）

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

「３Ｋ」観光ビジネス（2）

4 高級温泉旅館

◆ 当社が物件を所有し、ヒューリックふふ㈱（旧㈱ KHリゾートマネジメント）が運営する形態で、10件程度の展開を目指す

◆ 東京から1.5～2.0時間以内にある観光地が対象、温泉施設を附帯した高品質サービスを提供する旅館

	名称	場所	取得/ 開業予定	客室数
竣工済	箱根・翠松園	箱根小涌谷	2015年3月取得	23
	熱海ふふ	熱海来宮	2015年3月取得	26
	ATAMI 海峯楼	熱海伊豆山	2016年2月取得	4
	ふふ河口湖	河口湖北側	2018年10月開業	32
開発中	木の間の月　（熱海増築）	熱海ふふ隣地	2020年秋　開業	6
開発計画中	ふふ日光	日光田母沢御用邸隣地	2020年春　開業	24
	ふふ奈良	奈良公園内	2020年春　開業	30
	ふふ京都	南禅寺参道	2020年秋　開業	41
	ふふ強羅	箱根強羅	2021年秋　開業	43


熱海ふふ


ATAMI海峯楼


ふふ河口湖

「３Ｋ」 環境ビジネス

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


自然換気用ソーラーチムニー

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（特許取得）

3 環境技術導入による新規事業

◆ メガソーラー事業
- ●福島県広野町で稼働中
- ●ヒューリックプロパティソリューション(株）にて小売電気事業を開始
  ⇒本社ビルでのヒューリック版オフサイトZEB（Zero Energy Building）達成
  ⇒保有ビルへの供給も可能に

◆ 小水力発電事業
- ●具体化検討開始

◆ 木造建築
- ●銀座の開発案件にて設計開始

◆ 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
  → ㈱サラダボウルと共同出資で2つの農地所有適格法人（アグリビジョン、アグリサイト）を運営中


アグリビジョン（北杜市）

- ●ベトナムでの事業に着手
  → (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

ESGへの取組み

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	当社の主な実績
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） ・ビルの長寿命化（100年オフィス）、ZEB（Zero Energy Building）化への取組み ⇒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 ⇒「第21回環境コミュニケーション大賞」において優良賞を受賞 ⇒GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark：グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）評価において、最高位の「Green Star」評価を4年連続で取得
社会（S）	・社会貢献の拡大（災害に対する義援金、日本障がい者バドミントン連盟への支援強化、将棋「棋聖戦」への特別協賛並びに「清麗戦」支援、ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度の立ち上げ、等） ・多様な人材の活用、女性活躍の促進（⇒2020年までに女性管理職比率20%） ⇒「ダイバーシティ経営企業100選」「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）	・独立社外取締役4名（うち女性取締役1名） ・役員の株式報酬制度導入済 ・中長期的な企業価値向上を重視　（経常利益、ROE、配当性向など）

◆ **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継続選定（2018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）


メガソーラー


ヒューリック杯棋聖戦


本社内保育園

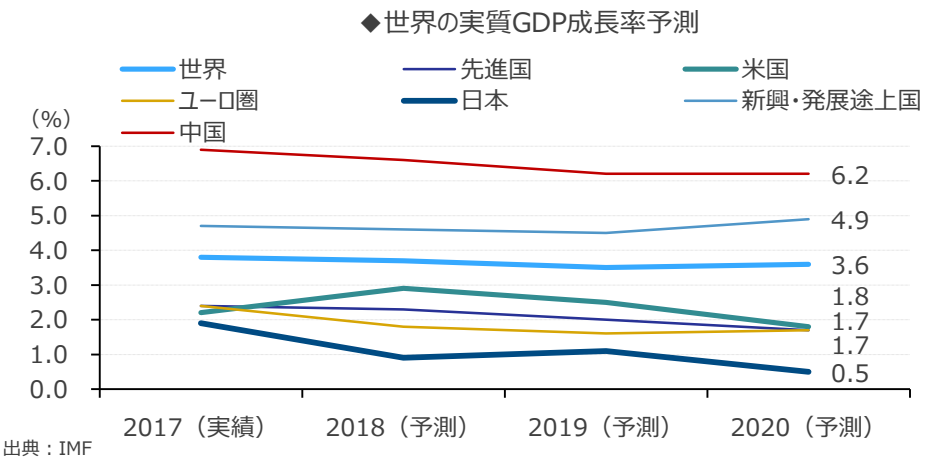

女性活躍PT

参考資料

＜参考資料＞マクロ環境(1) 外部環境認識

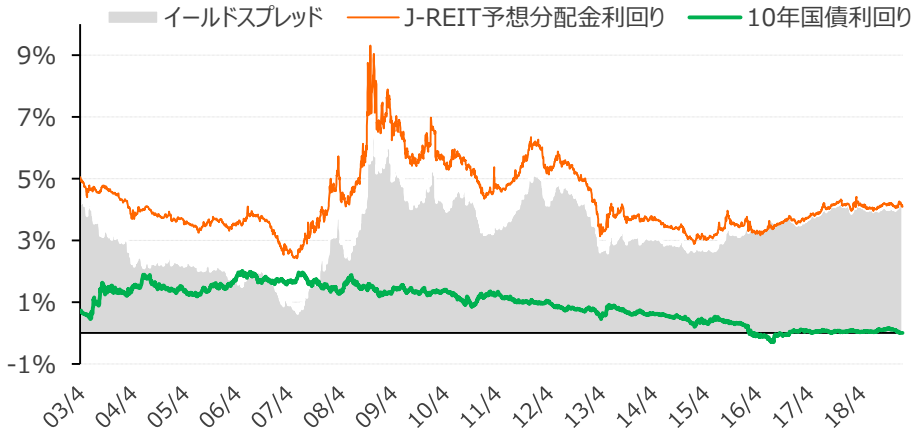
事業環境の不透明感や大きな時代の変化への対応が問われる一年に

世界経済 米国は相対的に堅調なるも利上げモードが収束、米中貿易摩擦・英国のEU離脱問題で世界景気は減速へ



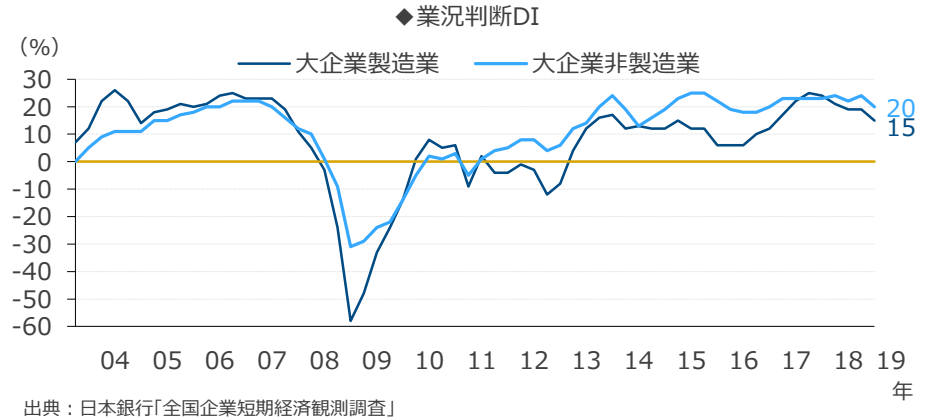
出典：IMF

金融市場 中国の景気減速で輸出企業の業績には不安が漂い、日銀の低金利政策は当面継続へ



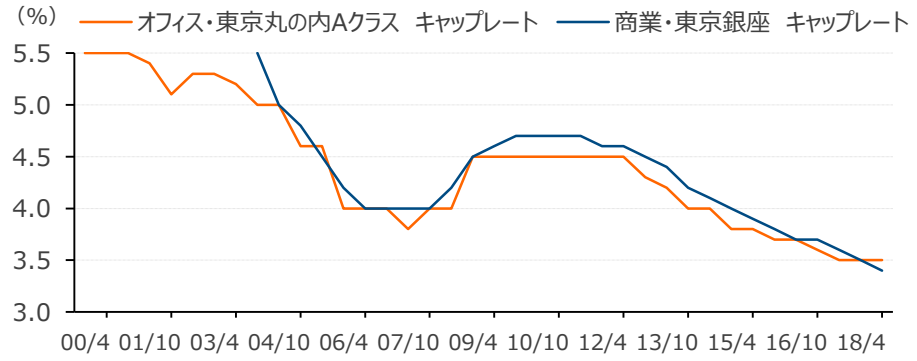
出典：Bloomberg

日本経済 10月の消費増税と世界経済の減速の影響でデフレが進行するも、企業のキャッシュフローは豊富でオリンピックに向け公共投資は継続



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

不動産市場 強い増床需要により都心のオフィス供給懸念は払拭、豊富な資金運用ニーズで大都市ではキャップレートの低下が続く



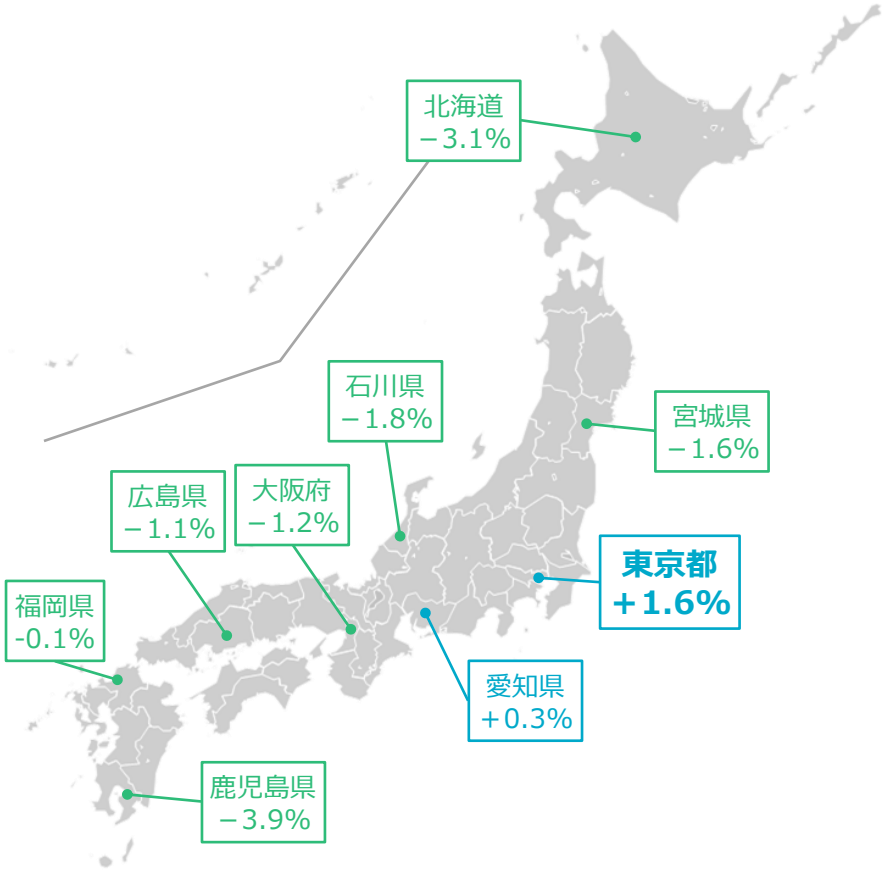
出典：一般財団法人 日本不動産研究所
注： 商業ビルデータは2004/4より公表

＜参考資料＞マクロ環境(2)　人口減少・高齢化の進展

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。

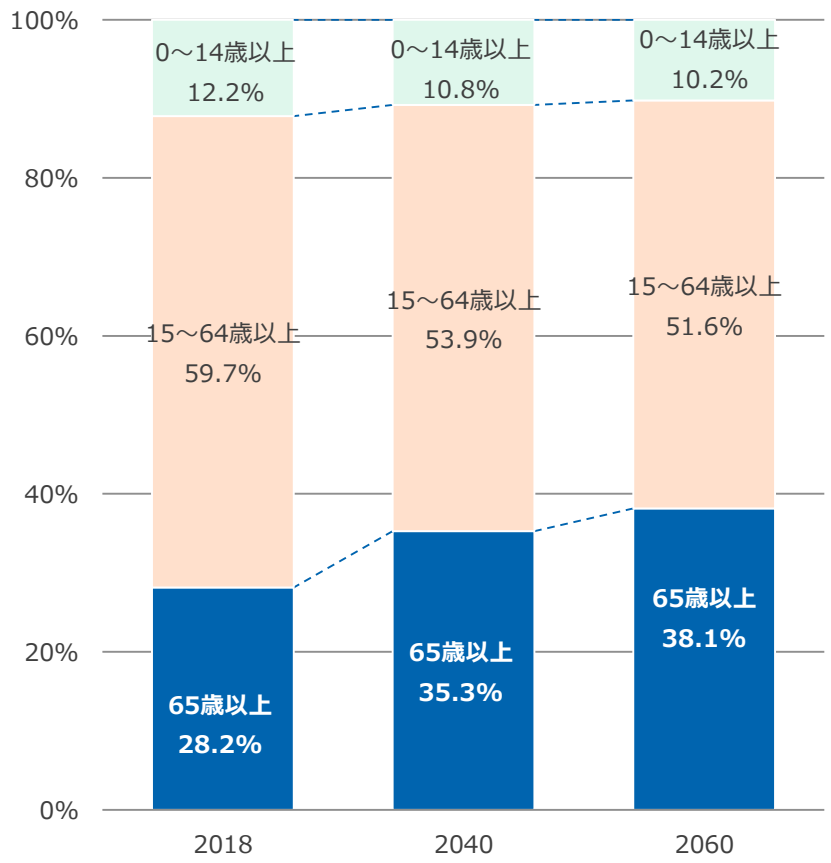
都道府県別人口増減

◆ 2015年から2020年の人口増減の割合（推計値）



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成30年推計）」

人口構成比率推計



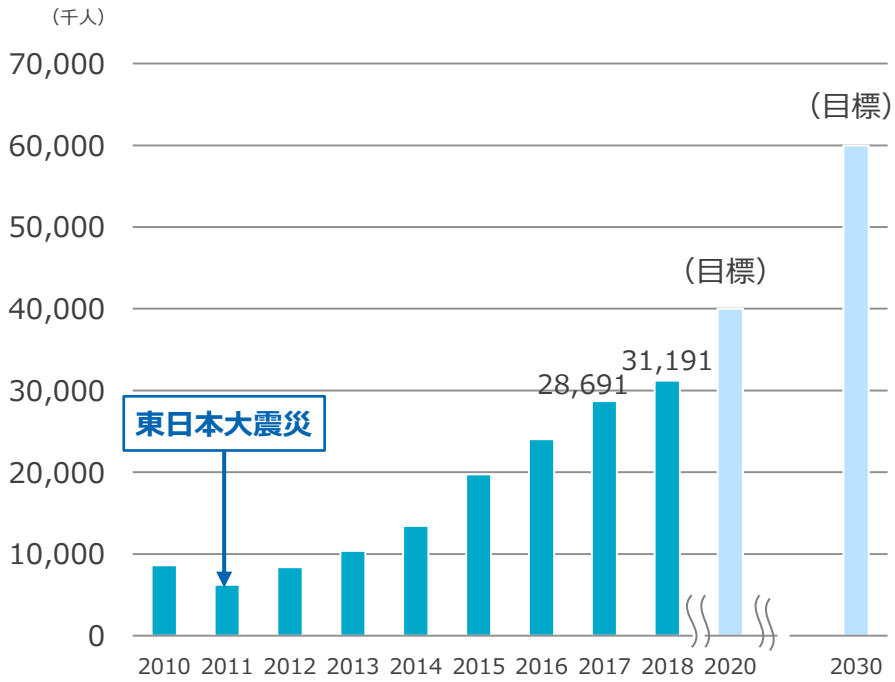
出典：2018年は「人口推計（2018年度版）総務省統計局」、2040年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果

＜参考資料＞マクロ環境(3) インバウンド旅行客数の増加

訪日外国人数は予想以上のペースで増加中。

訪日外国人客数推移

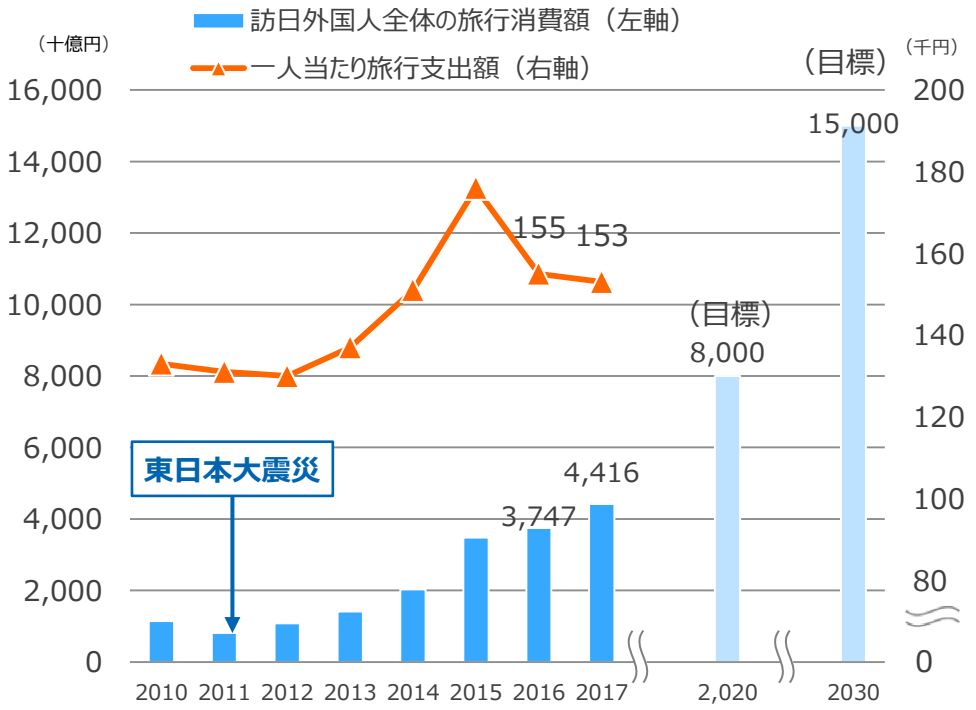
◆ 日本政府は2020年に4,000万人、2030年に6,000万人の訪日観光客数を目標に掲げる



出典：日本政府観光局（JNTO）
「訪日外客数（2018年12月および年間推計値：平成31年1月16日発表）」
「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



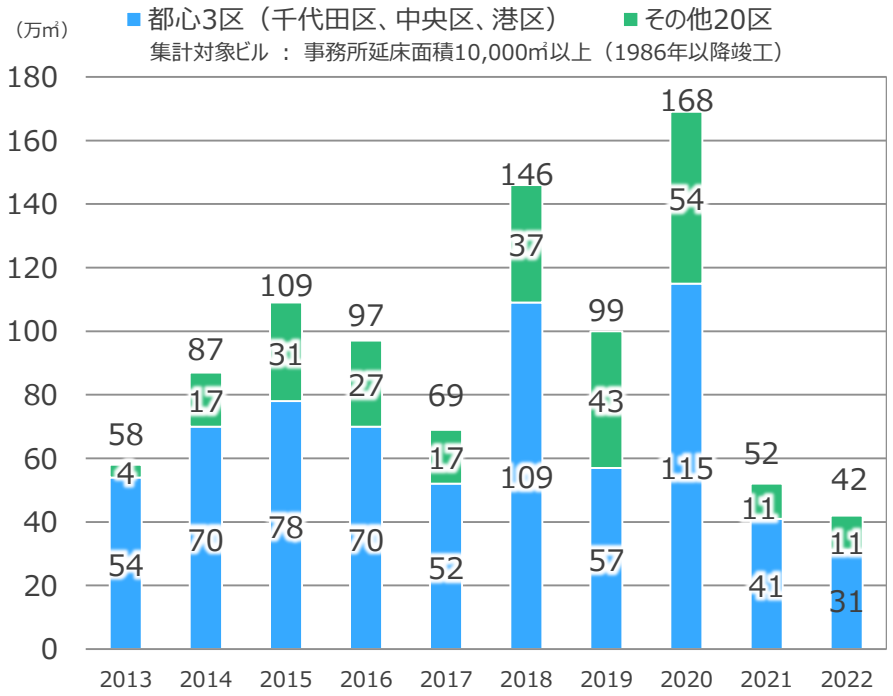
出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」
「未来投資戦略2017」－Society5.0の実現に向けた改革－ （2017年6月9日）

＜参考資料＞マクロ環境(4)　今後の不動産需給

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

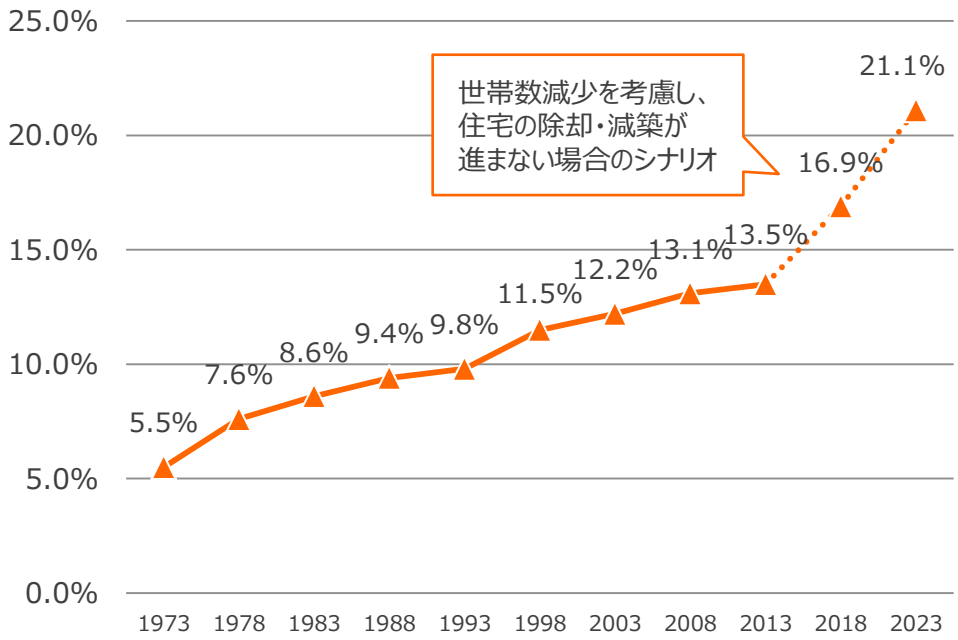
◆ 2018年、2020年の大規模オフィスビル供給量は高水準となる見込み



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」（2018/4/27）

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

＜参考資料＞会社プロフィール(1) 事業戦略

事業領域の拡大

資産の多様化

コアビジネス	
賃貸事業	東京・駅近の好立地優良ポートフォリオ
建替	床拡大・最有効活用による収益最大化
新規投資	賃貸ポートフォリオの増強

コアビジネスの進化	
開発	築古物件を取得し、計画的に開発
CRE /PPP	企業および公共不動産の有効活用ニーズへの対応
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	非注力
東京・駅近	地方オフィス
中規模オフィス	Sクラスオフィス
建替・中小規模開発	大規模開発
高齢者向け施設	マンション分譲
観光ホテル・旅館	海外投資

＜参考資料＞会社プロフィール(2)　事業の特長

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)　重点エリア

都心5区[(1)]の主要エリア及び観光の要地である浅草エリアに豊富な物件を保有

2 新宿エリア



ヒューリック新宿ビル



新宿武蔵野ビル



3 浅草エリア



THE GATE HOTEL 雷門by HULIC



ヒューリック浅草橋ビル



ヒューリック浅草橋江戸通

4 渋谷・青山エリア

次ページ参照

5 新橋・虎ノ門エリア



ヒューリック新橋ビル



HULIC & New SHINBASHI



WeWork Shimbashi

1 銀座・有楽町エリア

次ページ参照

注: (1) 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

＜参考資料＞会社プロフィール(4)　銀座・有楽町エリアでの保有物件

日本屈指の高級商業地である銀座・有楽町エリアに全21物件（固定資産18、管理物件3）



1　ヒューリック銀座ビル



2　ヒューリック西銀座第二ビル



3　ヒューリック西銀座ビル



4　ヒューリック銀座一丁目ガス灯通



5　ヒューリック銀座一丁目ビル



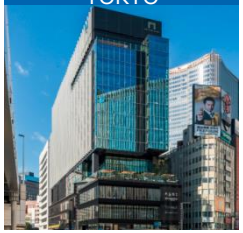
6　ヒューリック銀座二丁目ビル



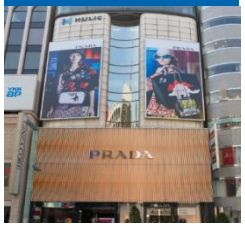
7　ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



8　HULIC SQUARE TOKYO



9　ヒューリック銀座ワールドタウンビル



10　ヒューリック銀座ウォールビル



11　ヒューリック銀座7丁目ビル



12　G10



13　ヒューリック銀座三丁目ビル



14　銀座6丁目開発用地

開発予定

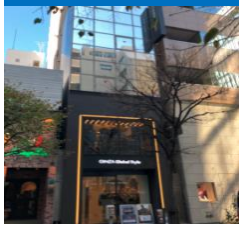
15　新日本実業銀座6丁目ビル



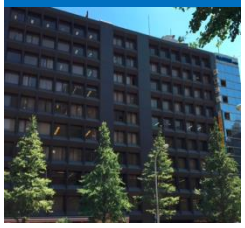
16　銀座8丁目開発用地

開発予定

17　ヒューリック銀座二丁目並木通



18　丸高ビル



＜参考資料＞会社プロフィール(5)　渋谷・青山エリアでの保有物件

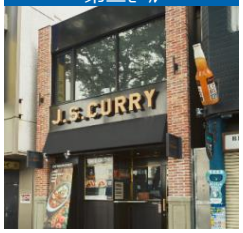
流行の発信地としてにぎわう渋谷・青山エリアに全18物件（固定資産15、管理物件3）



1　ヒューリック渋谷ビル



2　ヒューリック渋谷第二ビル



3 ヒューリック渋谷宮下公園ビル



4　ヒューリック青山第二ビル



5　CR-VITE



6　EDGE渋谷２丁目



7　ヒューリック渋谷宇田川町ビル



8　ヒューリック渋谷公園通りビル



9　HULIC &New SHIBUYA



固定資産

管理物件

保留床取得予定

10（仮称）宇田川町３２開発計画



11　宇田川町14･15番地区第一種市街地再開発事業（一部持分）



12　ヒューリック青山ビル



13　ヴァンセットビル



14　Blue Cinq Point

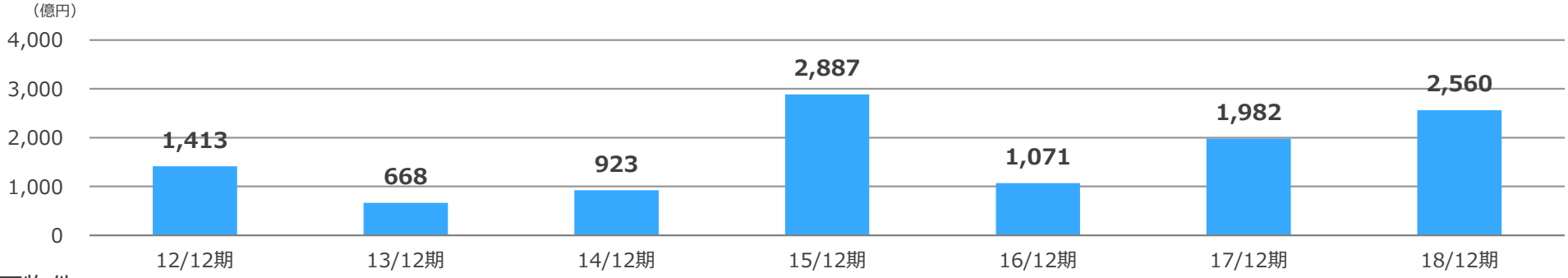


15 ヒューリック南青山ビル



＜参考資料＞会社プロフィール(6)　今までの投資実績と主要物件

設備投資額（固定資産の増加額）

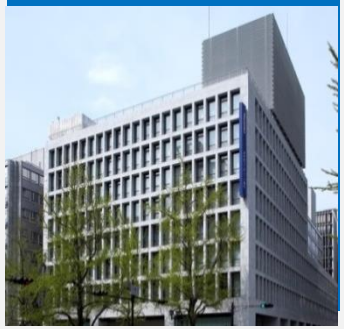


◆ 主要物件

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	 相鉄フレッサイン銀座七丁目	 HULIC &New SHIBUYA	 HULIC SQUARE TOKYO
新規取得	 ヒューリック銀座7丁目ビル	 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)	 新宿武蔵野ビル
M&A	旧昭栄合併（全50物件）  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	SIA合併（全12物件）  東京ベイ舞浜ホテル	 ヒューリック豊洲プライムスクウェア	 心斎橋プラザビル　新館	 赤坂スターゲートプラザ

＜参考資料＞会社プロフィール(7)　今後の大型開発(候補)物件

ヒューリック大阪ビル



心斎橋プラザビル新館など
全4棟



ヒューリック札幌ビル



ヒューリック札幌
NORTH 33 ビル



ヒューリック青山ビル



ヒューリック銀座ビル



ヒューリック新橋ビル



ヒューリック福岡ビル



ヒューリック渋谷ビル



ヒューリック渋谷
宇田川町ビル



ヒューリック九段ビル



八重洲二丁目
中地区再開発

自由が丘
再開発

銀座８丁目
再開発

赤坂二丁目
再開発

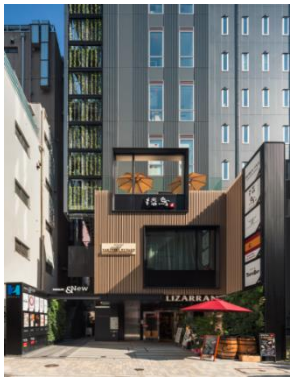
＜参考資料＞会社プロフィール(8) 自社開発商業施設「HULIC &New」シリーズ

- 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

		名称	場所	アクセス	竣工(予定)
稼働中	1	HULIC &New SHIBUYA	渋谷区宇田川町31-1	東京メトロ半蔵門線「渋谷駅」徒歩5分	2017年5月
	2	HULIC &New SHINBASHI	港区新橋2-11-10	JR「新橋駅」徒歩4分、 都営三田線「内幸町駅」徒歩3分	2017年6月
開発中	3	HULIC &New AKIHABARA （B1~2F：バンダイ入居予定）	千代田区神田4-41-5,6	JR山手線「秋葉原駅」徒歩5分	2019年4月
	4	HULIC &New KICHIJOJI （旧病院施設からのｺﾝﾊﾞｰｼﾞｮﾝ）	武蔵野市吉祥寺南町1-7-7	JR中央線・総武線 京王井の頭線「吉祥寺駅」徒歩2分	2019年8月
	5	HULIC &New SHIBUYA Part2	渋谷区宇田川町32	東京メトロ半蔵門線他「渋谷駅」徒歩4分	2021年2月
開発計画中	6	HULIC &New SHINJUKU	新宿区新宿3-17-8	東京メトロ丸の内線「新宿駅」徒歩1分	2020年
	7	HULIC &New GINZA	－	－	2021年
	8	HULIC &New GINZA Part2	－	－	2021年


HULIC &New SHIBUYA


HULIC &New SHINBASHI


HULIC &New AKIHABARA


HULIC &New KICHIJOJI


HULIC &New SHIBUYA part2


HULIC &New SHINJUKU

＜参考資料＞会社プロフィール(9)　THE GATE HOTEL　ザ・ゲートホテルシリーズ



THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC
(2012年8月開業)

第1弾



●「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。



●楽天トラベル主催 朝ごはんフェスティバル（R）2018 東京都第1位！

フレンチトーストが
東京都第1位の朝ごはんとして選出。



公式HP　https://www.gate-hotel.jp/asakusa-kaminarimon/

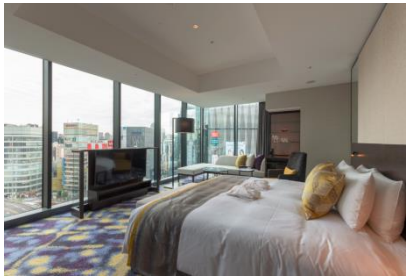


THE GATE HOTEL 東京 by HULIC

第2弾

●2018年12月14日 New Open!

デザインコンセプトは「華と粋」。バリエーション豊富な客室、こだわりの食事を提供するオールデイダイニング、銀座を一望できるプレミアムラウンジ等、「銀座・有楽町」という街を楽しむことができるホテルです。









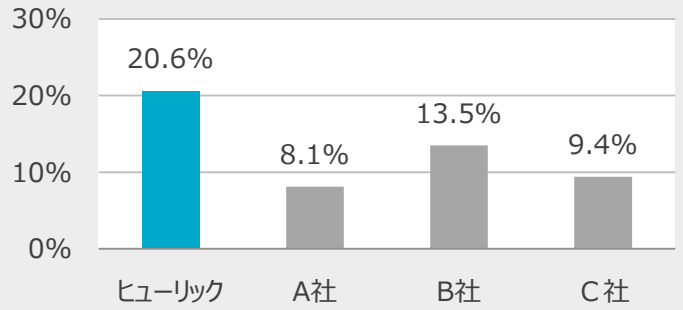
公式HP　https://www.gate-hotel.jp/tokyo/

＜参考資料＞会社プロフィール(10) バランス経営

成長性

◆ 経常利益の年平均伸率は+20.6%
◆ 上場来最高益を連続更新中

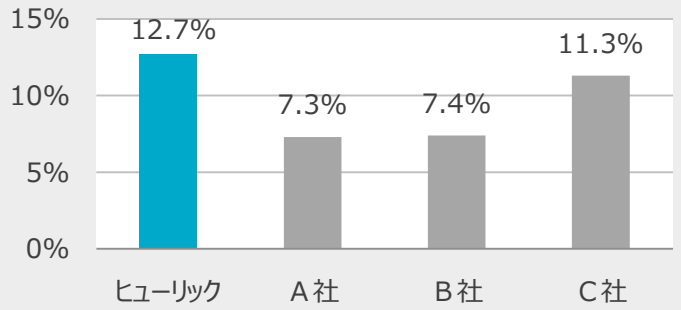
経常利益年平均伸率（過去5期）



生産性（効率性）

◆ ROE 12.7%
◆ 従業員一人当たりの利益を重視

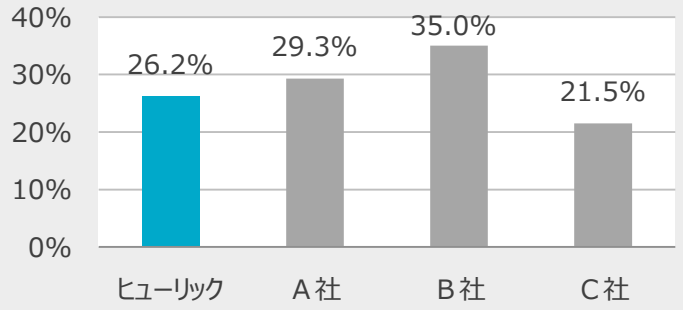
ROE



安全性

◆ 自己資本比率 26.2%（HBF調整前）
◆ 外部格付A+を堅持

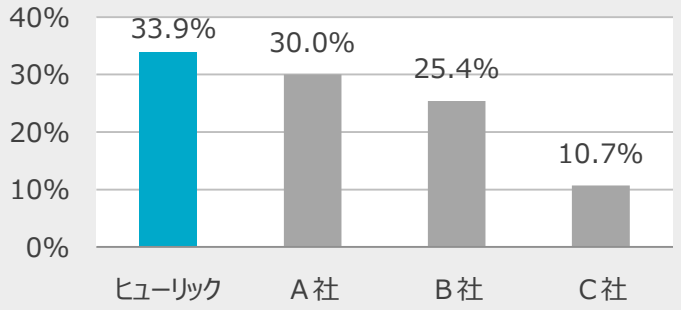
自己資本比率



株主還元

◆ 配当性向 1/3程度を目線
（期末配当ベース）

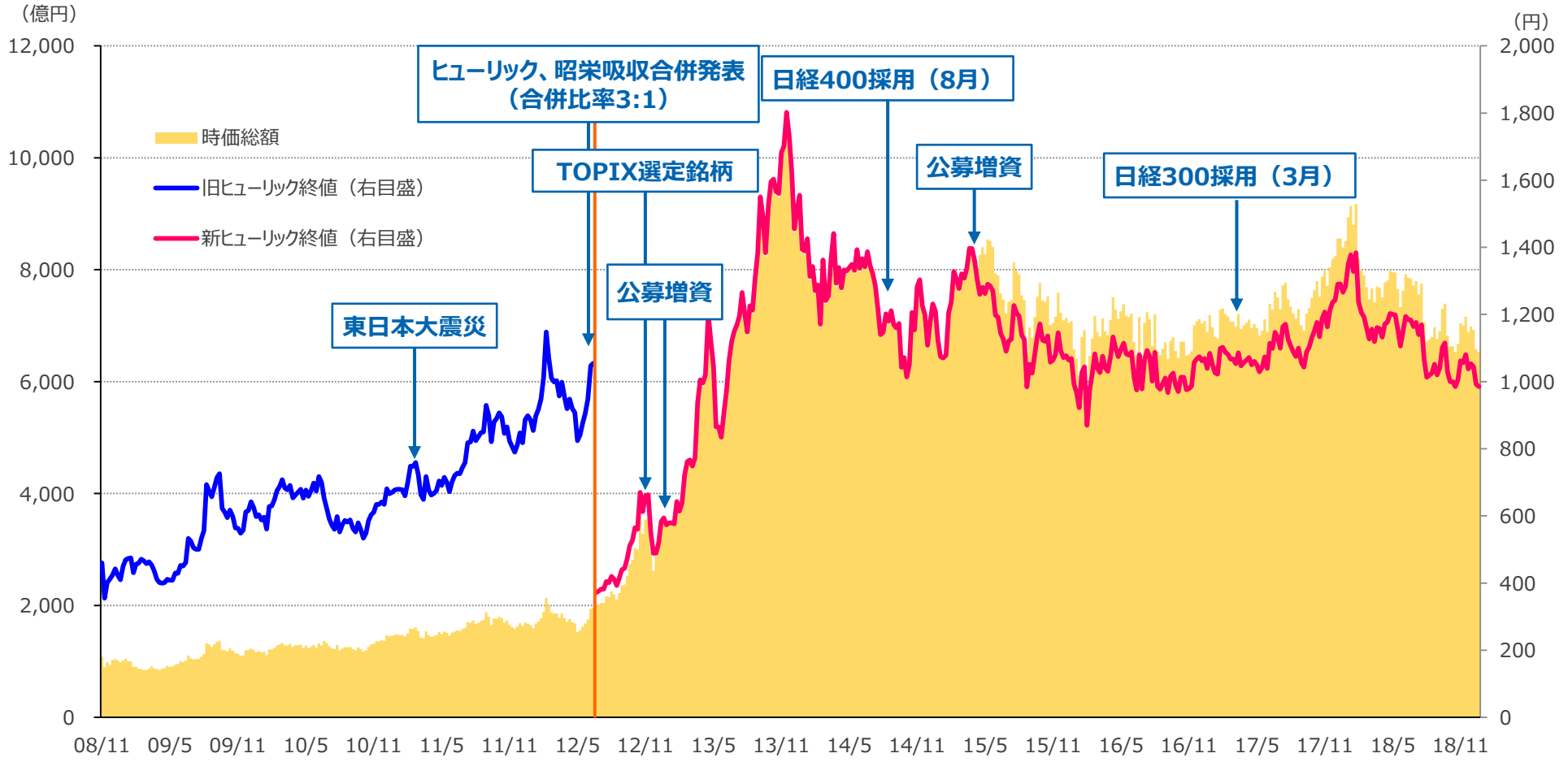
配当性向



（注）ヒューリックは18/12期、他3社は18/3期の数値を基に算出。

＜参考資料＞会社プロフィール(11)　時価総額・株価推移

時価総額及び終値の推移　（週次、2008/11/14～2018/12/28）



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	2018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	6,531億円
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）	株価@985円 （旧ベース@2,955円）

＜参考資料＞会社プロフィール(12) 大株主の構成（上位10社）

上位10社	2018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. 日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口）	2.80%
計	**49.68%**
外国人持株比率	**15.59%**

＜参考資料＞会社プロフィール(13)　コーポレートスローガン



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。