

ホスピタルメント文京弥生



トラストガーデン荻窪



HULIC &New KICHIJOJI

2019年8月

ヒューリック株式会社

2019年12月 第2四半期 決算説明資料

証券コード 3003

目次

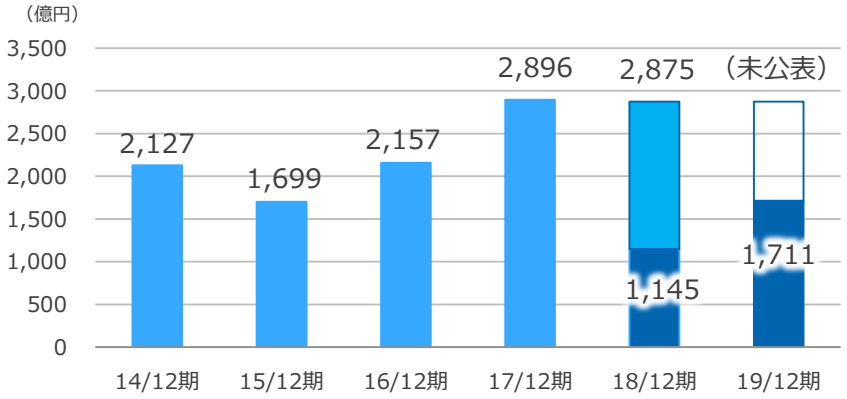
頁	項目
決算概要	
2	業績推移
3	業績概要
4	損益計算書
5	セグメント別業績
6	貸借対照表
財務・中期3ヵ年計画	
7	資金調達
8	財務基盤
9	株主還元
10-13	中期3ヵ年計画（2018-2020）

頁	項目
事業概要	
14	ポートフォリオの概観
15	不動産事業の特徴
16	空室率・平均賃料推移
17	投資エリアと直近地価
18-20	新規投資（固定資産）
21-22	販売用不動産の売却
23-26	建替・開発事業
27	CRE/PPP事業
28-29	「３Ｋ」 高齢者・健康ビジネス
30-31	「３Ｋ」 観光ビジネス
32	「３Ｋ」 環境ビジネス
33	ESGへの取組み
＜参考資料＞	
35-37	マクロ環境
38-52	会社プロフィール

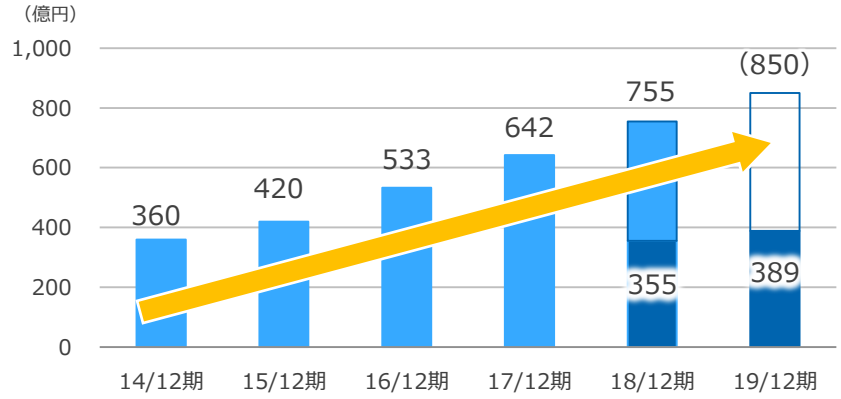
業績推移《連結》

過去最高益を更新中。今期も増益予想。

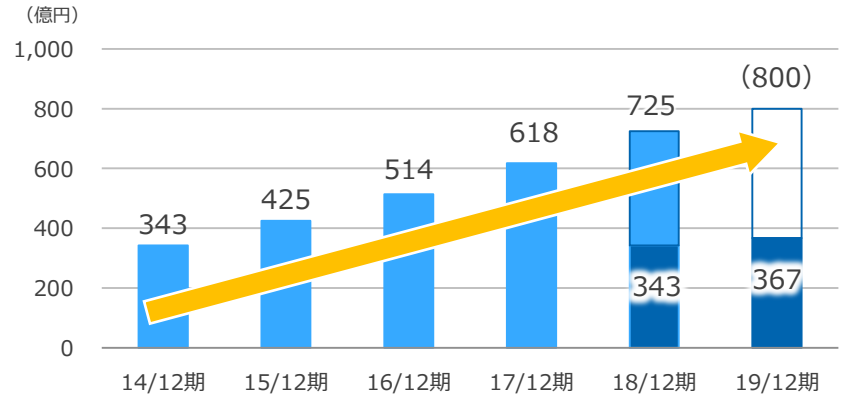
営業収益（売上高）



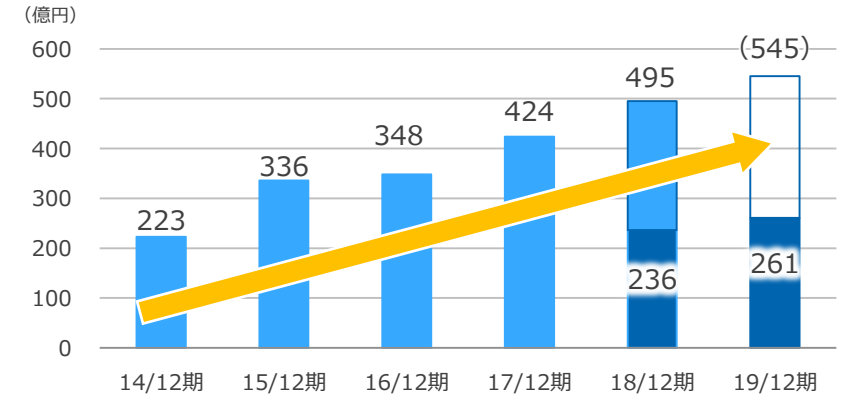
営業利益



経常利益



当期純利益



2019年12月期　第2四半期　業績概要《連結》

経常利益の進捗率45.9%。当期純利益の進捗率47.9%。

（億円）

		18/12期 実績		19/12期 通期業績予想	19/12期 2Q実績	19/12期 進捗率	新・中期計画 20/12期目標
営業収益			2,875	（未公表）	1,711	–	n/a
営業利益			755	850	389	45.8%	880
不動産事業	賃貸事業	(59%)	474	–	255	–	n/a
	不動産売上（売却益）	(41%)	336	–	170	–	n/a
経常利益			725	800	367	45.9%	850
親会社株主に帰属する当期純利益			495	545	261	47.9%	550

（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。

2019年12月期　第2四半期　-《連結》損益計算書 -

全利益項目で前年同期比増益。

（百万円）

	18/12期 第2四半期	19/12期 第2四半期	増減（率）	
営業収益	**114,564**	**171,199**	**56,635**	**(+49.4%)**
営業総利益	**44,831**	**51,056**	**6,224**	
販管費	9,287	12,092	2,804	
営業利益	**35,543**	**38,964**	**3,420**	**(+9.6%)**
営業外収益	1,800	1,555	△244	
営業外費用	2,976	3,739	762	
経常利益	**34,367**	**36,780**	**2,413**	**(+7.0%)**
特別利益	202	1,459	1,257	
特別損失	375	189	△186	
法人税等	10,434	11,846	1,411	
親会社株主に帰属する当期純利益	**23,641**	**26,118**	**2,476**	**(+10.4%)**

＜主な増減要因＞

- 賃貸事業 +54億円
  不動産売上 +576億円
- 賃貸事業 +26億円
  不動産売上 +21億円
- 持分法投資利益 △3億円
- 支払利息 +5億円
  持分法投資損失 +3億円
- 有価証券売却益 +14億円
- 建替関連損失等 △2億円
- 法人税及び住民税 +26億円
  法人税等調整額 △12億円

2019年12月期　第2四半期　- セグメント別業績 -

賃貸益、売却益とも前年同期比増益。

（百万円）

	18/12期 第2四半期	19/12期 第2四半期	増減
営業収益	**114,564**	**171,199**	**56,635**
不動産事業	100,225	163,280	63,054
うち賃貸事業	40,329	45,750	5,421
うち不動産売上	59,896	117,530	57,634
保険代理店事業	2,222	1,612	△610
人材関連事業　※	9,023	0	△9,023
その他	4,059	8,526	4,466
消去または全社	△966	△2,219	△1,253
営業利益	**35,543**	**38,964**	**3,420**
不動産事業	37,793	42,503	4,710
うち賃貸事業	22,934	25,522	2,588
うち不動産売上	14,859	16,981	2,122
保険代理店事業	1,049	460	△589
人材関連事業　※	88	0	△88
その他	196	86	△110
消去または全社	△3,584	△4,085	△500

（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。

＜主な増減要因＞

新規竣工	+15億円
新規投資（固定）	+67億円
物件売却の影響等	△28億円

販売用不動産売却　+576億円

新規竣工	+7億円
新規投資（固定）	+36億円
物件売却の影響等	△17億円

売却益　+21億円

※株式会社アヴァンティスタッフを連結範囲から除外したことに伴い、19/12期より「人材関連事業」を報告セグメントより除外。

2019年12月期　第2四半期　-《連結》貸借対照表 -

固定資産の取得2,551億円。

（百万円）

		18/12期末	19/6月末	増減
資産	流動資産	187,404	146,839	△40,565
	固定資産	1,338,114	1,563,724	225,609
	有形固定資産	1,163,346	1,326,971	163,625
	無形固定資産	25,959	84,184	58,225
	投資有価証券	124,694	129,420	4,726
	上場株式	90,641	91,801	1,160
	SPC純投資	7,529	7,814	285
	その他	26,524	29,805	3,281
	合　計	1,525,979	1,711,245	185,266
負債及び純資産	負債	1,121,844	1,291,808	169,964
	借入金	882,145	1,003,163	121,018
	社債	93,000	140,000	47,000
	繰延税金負債	36,592	35,605	△987
	純資産	404,135	419,439	15,301
	株主資本	368,034	383,712	15,677
	有価証券評価差額金	32,671	32,913	242
	合　計	1,525,979	1,711,245	185,266

＜主な増減要因＞

- 販売用不動産　△559億円
  - 取得　+67億円
  - 売却　△988億円
  - 振替　+339億円
  - 竣工　+20億円
- 現預金　+161億円

- 土地・建物　+1,598億円
  - 取得　+1,968億円
  - 竣工　+9億円
  - 振替　△339億円
  - 減価償却等　△40億円
- 建設仮勘定　+35億円

- 借地権　+583億円

- 上場株式含み益　+7億円

- 短期借入金　+3億円
- 短期社債（CP）　+510億円
- 長期借入金　+697億円

- 連結当期純利益　+261億円
- 配当実施額　△93億円
- 自己株式（BBT）　△11億円

（注）19/12期より、税効果会計に係る会計基準の改正により、繰延税金資産・負債については一律固定表示に。18/12期末についても組替えて表示。

6月に550億円の無担保社債発行。10年調達金利は0.4%。

外部格付

JCR格付	A＋（安定的）

調達余力

（2019年6月末）　（億円）

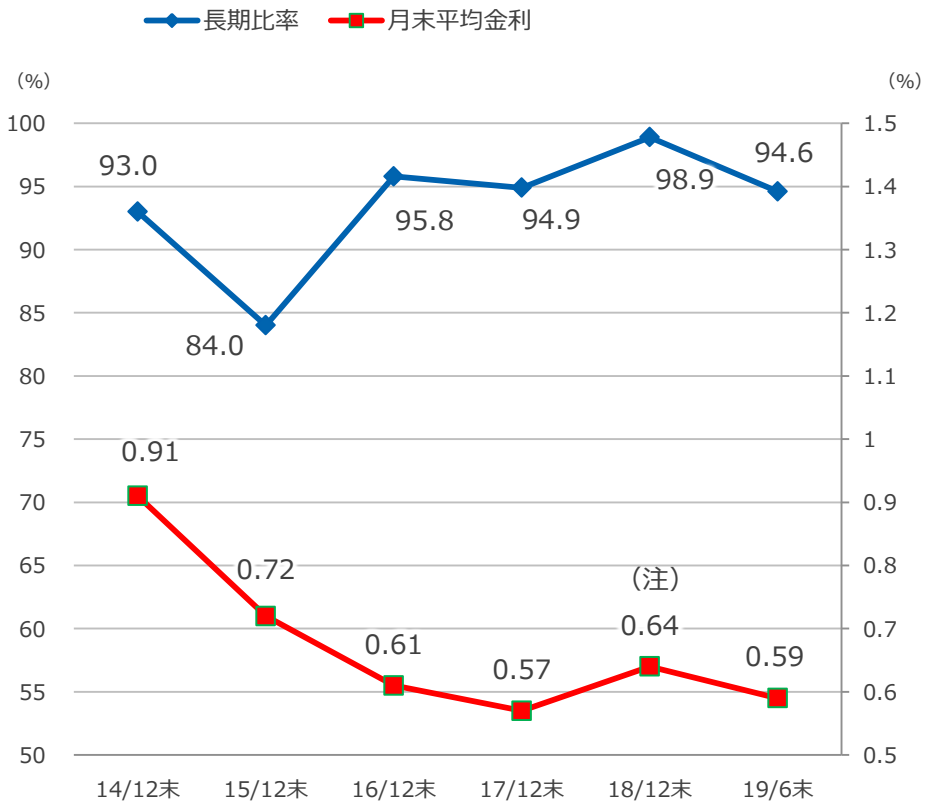
当座借越極度額（うち利用残）	1,540	(0)	–
CP発行総額　（同上）	1,500	(610)	–
社債発行登録額(同上)/ 既発行額	1,000	(750)	1,400

社債発行

（2018年度以降）

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
2019/6/25	第7回	0.20%	200億円	5年
〃	第8回	0.30%	200億円	7年
〃	第9回	0.40%	150億円	10年

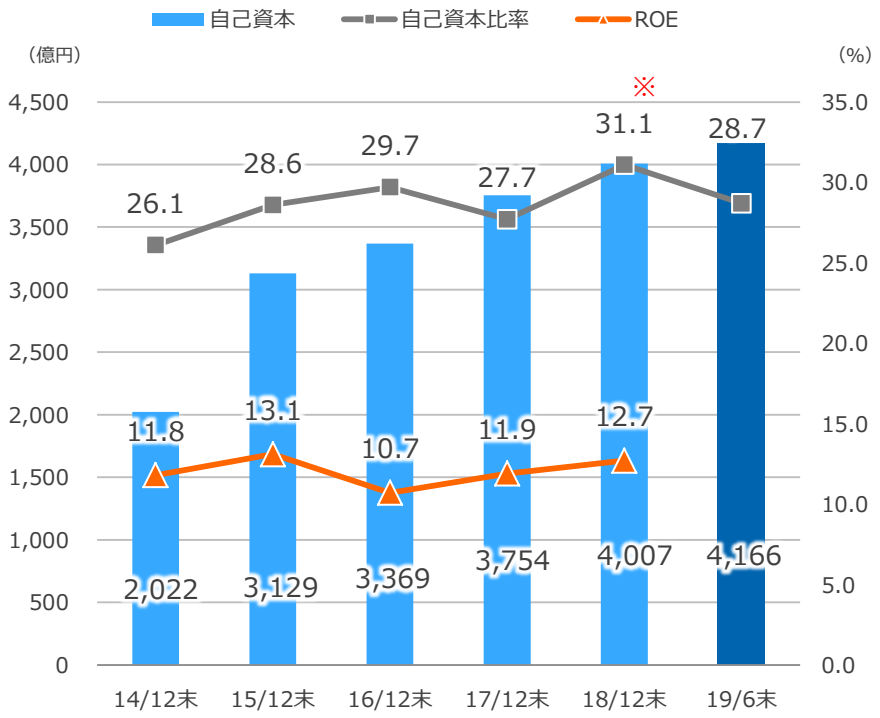
資金調達



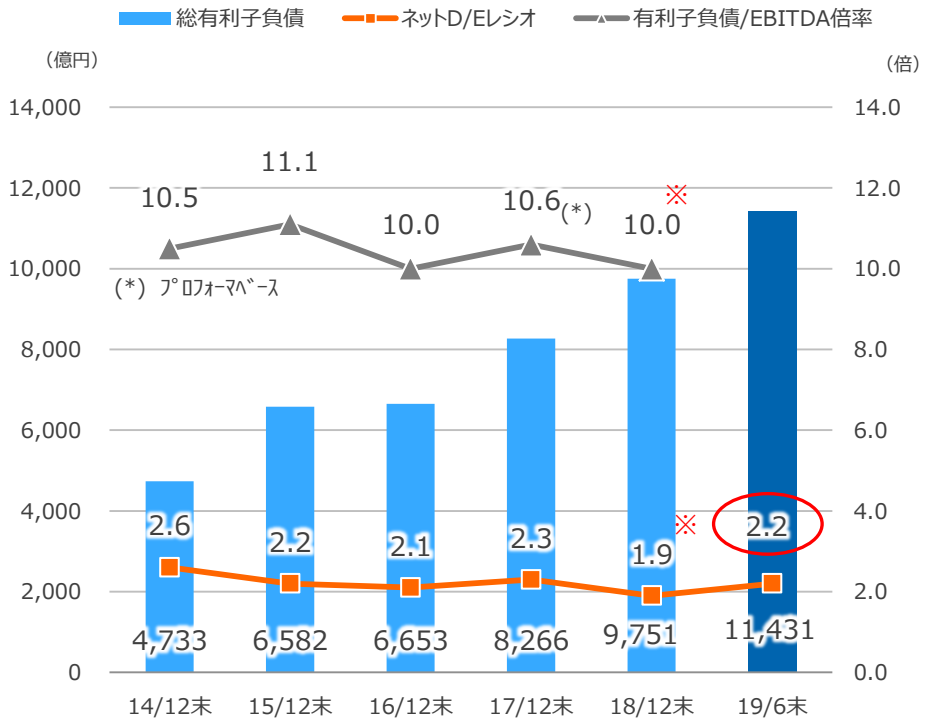
（注）2018年度ハイブリッドファイナンス1,500億円（劣後債500億円、劣後ローン1,000億円）実行による影響（除くHBでは、18/12末：0.59%、19/6末：0.54%）

ネットD/Eレシオは財務規律の3.0倍以内を堅持。

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（18/12末及び19/6末）

毎期増配中。配当性向1/3超え。

配当状況

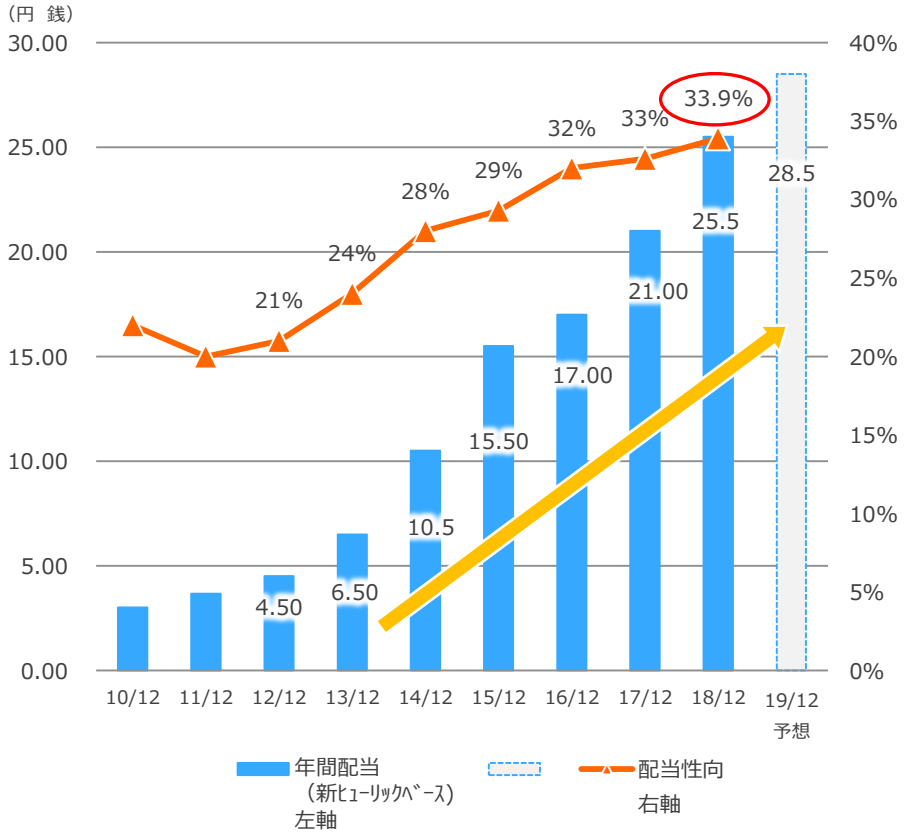
（円 銭）

1株当たり配当金	18/12期	19/12期
中間配当	11.50	14.00
期末配当	14.00	（予想）14.50
年間合計	25.50	（予想）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。

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。

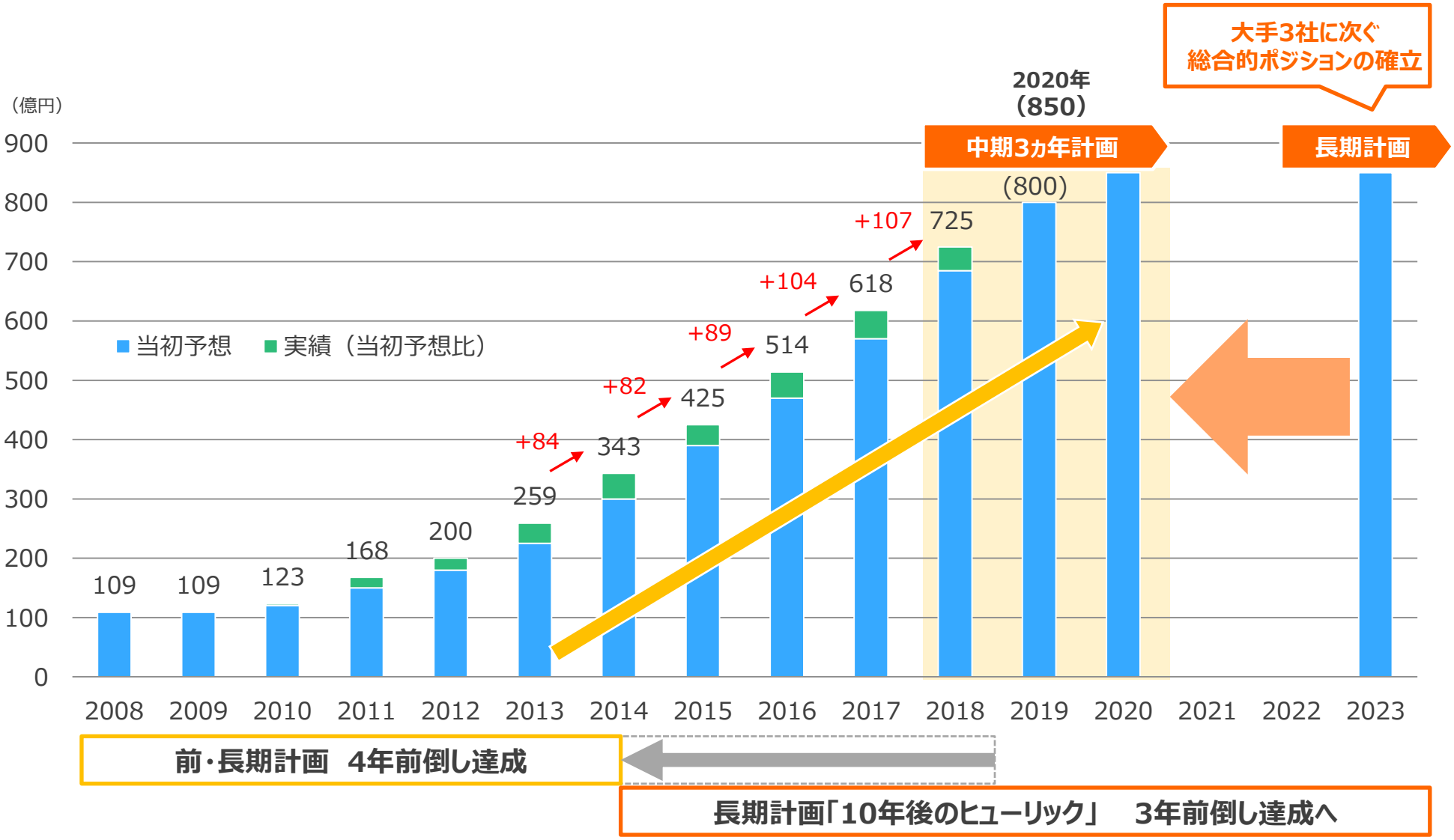
基本方針

◆ 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

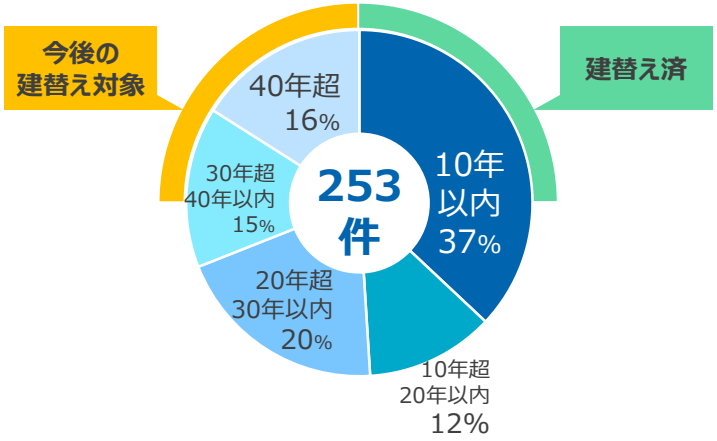
築浅・築古物件をバランス良く保有。オフィス等は「都心・駅近」に集中。

当社所有物件（販売用不動産を除く）

2019年6月末

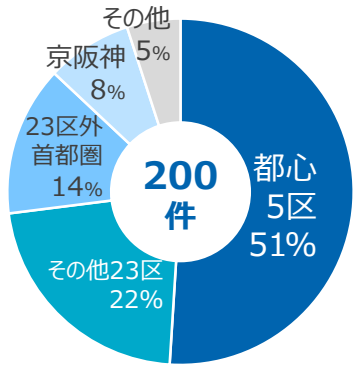
	物件数（件）	賃貸可能面積（千㎡）
オフィス等 （オフィス・商業施設・ホテル旅館・その他）	200	1,239
住居等 （高齢者施設・住居）	53	165
全　体	253	1,404

築年数（含む住宅等）

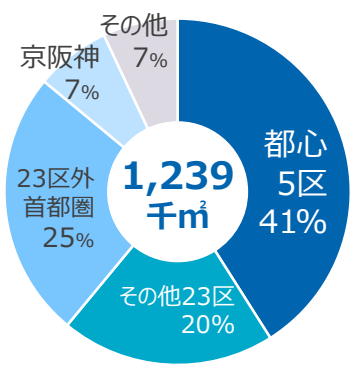


物件分布（除く高齢者施設・住居）

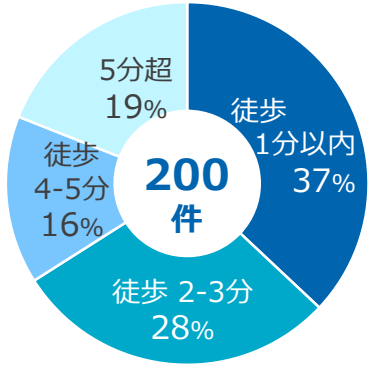
物　件　数



賃貸可能面積



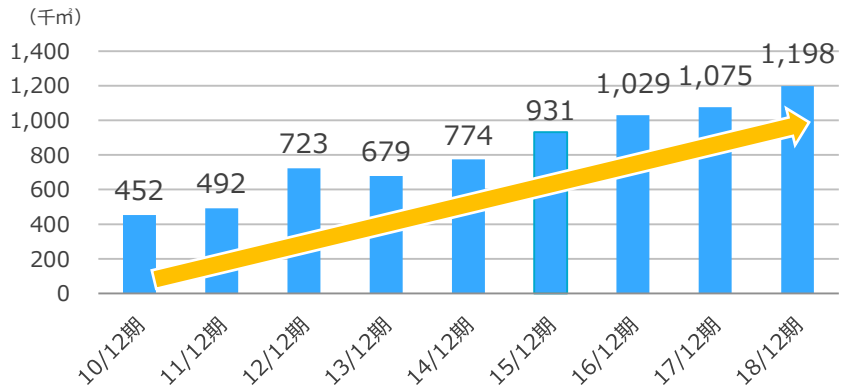
最寄駅からの距離（除く住宅等）



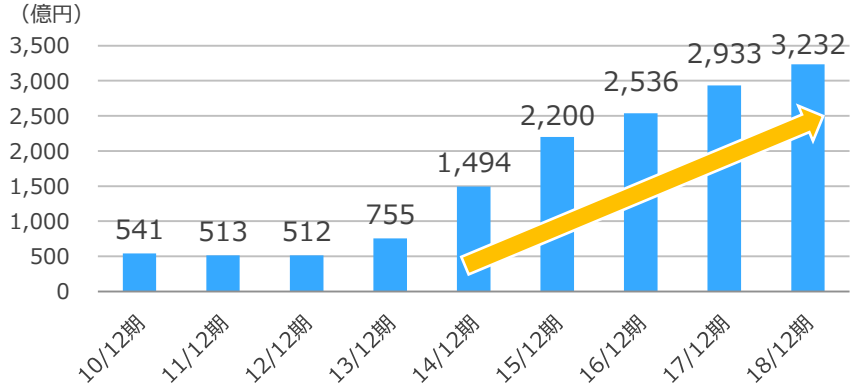
不動産事業の特徴

主力の賃貸事業は順調に拡大。みずほFGの比率は減少傾向。

賃貸可能面積推移

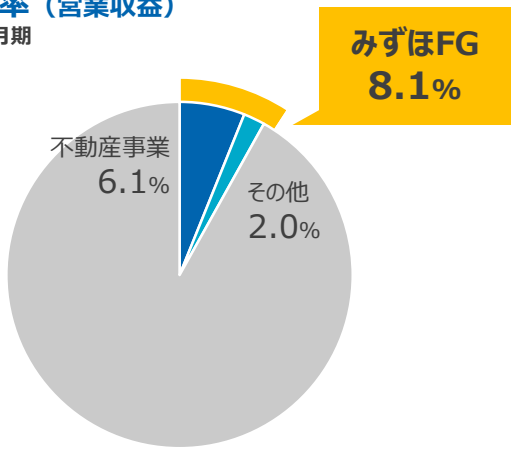


含み益推移



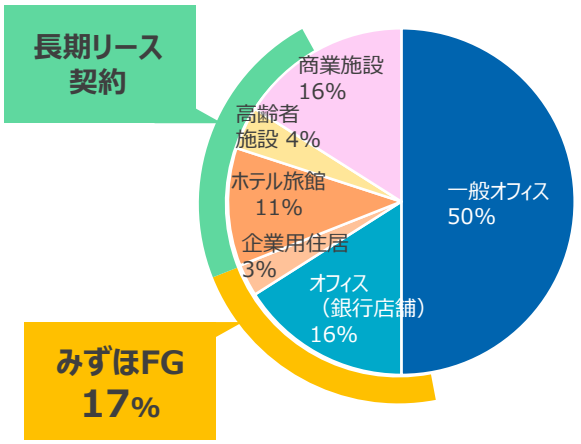
みずほ比率（営業収益）

2018年12月期



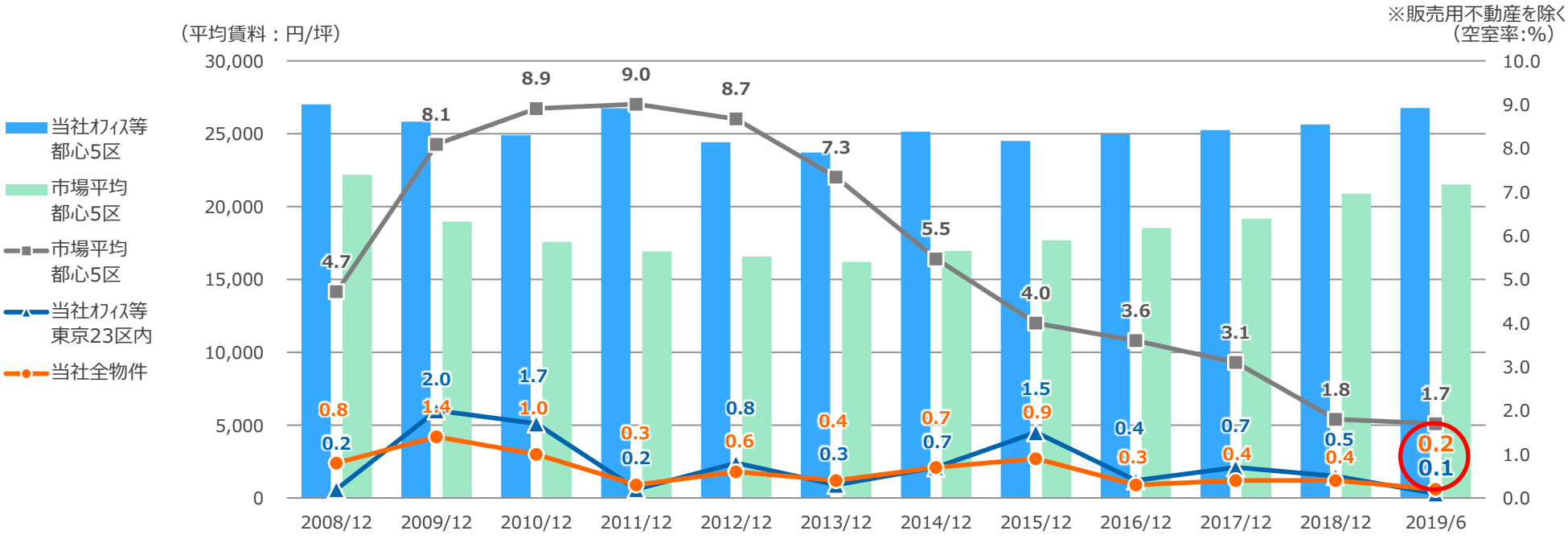
アセットタイプ別（賃貸収入）

2019年6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）

		2008/12	2009/12	2010/12	2011/12	2012/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/6
当社	都心5区	27,010	25,827	24,895	26,753	24,420	23,714	25,147	24,510	24,970	25,242	25,628	26,759
東京	都心5区	22,186	18,978	17,585	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	21,518
大阪	主要６区	12,740	12,431	11,957	11,661	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,597

・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。ホテル旅館、一棟貸商業等を除く

投資エリアと直近地価

重点エリア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）

◆繁華性のある商業エリア
（商業ビル、ホテル・旅館等）

◆重点エリア
~都心の主要エリア及び観光の要地である浅草エリア~

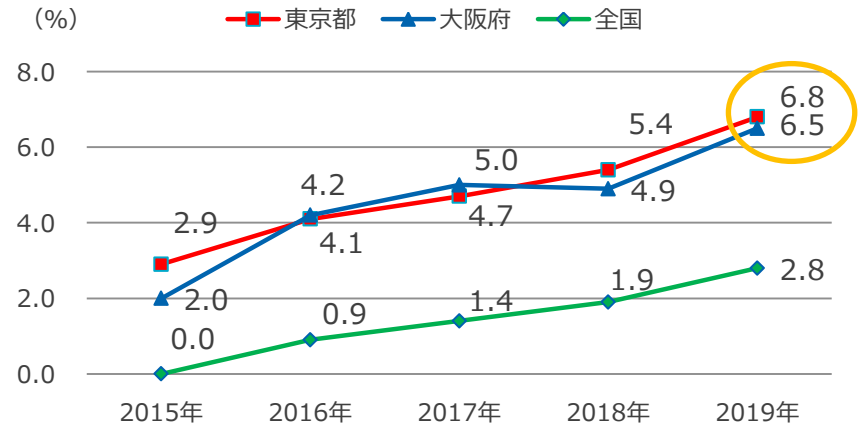
①銀座・有楽町
②新宿東口
③渋谷・青山
④浅草

2019年公示地価（商業地）

東京都
商業地は都内23区すべてで上昇。**中央区銀座**が全国の商業地の地価高額地点トップ4を独占。**浅草**を中心にホテル等の需要が高まり、台東区が11%上昇。
(路線価では浅草1丁目が前年比35%上昇。)

大阪府
全国の商業地の上昇率トップ10に大阪府が4地点（京都府が3地点）。訪日外国人が多い大阪市黒門広場は上昇率44.4%と全国2位。

◆ 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年度に続き、2019年度も新規投資を積極的に推進。

主な固定資産の取得

名称	用途	エリア	交通	狙い	取得時期
ヒューリック芝公園大門通ビル	オフィス	都心5区	都営大江戸線他「大門」駅徒歩3分	都心駅近	2019年2月
テクノポートカマタセンタービル	オフィス・店舗	東京23区	京急本線「京急蒲田」駅徒歩7分	アップサイド	2019年3月
損保ジャパン日本興亜銀座ビル	オフィス・店舗	都心5区	東京メトロ日比谷線他「東銀座」駅徒歩4分	銀座エリア	2019年3月
モリンダビルディング	オフィス	都心5区	京王線「新宿」駅徒歩4分	新宿エリア	2019年3月
神宮前タワービルディング	オフィス・店舗	都心5区	東京メトロ千代田線他「明治神宮前」駅徒歩3分	渋谷、築浅	2019年4月
銀座ファーストビル	オフィス	都心5区	東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅直結	銀座エリア	2019年4月
グランドニッコー東京 台場（建物追加取得）	ホテル	都心5区	ゆりかもめ線「台場」駅直結	観光	2019年5月
Max Maraビルディング	店舗	都心5区	東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩2分	銀座エリア	2019年5月
深川やすらぎの園	高齢者住宅	東京23区	東京メトロ半蔵門線他「住吉」駅徒歩9分	シニア	2019年5月
チャームプレミア代々木初台	高齢者住宅	都心5区	京王線「初台」駅徒歩8分	シニア	2019年6月
ビアビル	商業ビル	都心5区	東京メトロ各線「渋谷」駅徒歩3分	渋谷エリア	2019年6月
Ｊタワー	オフィス	首都圏	京王線「府中」駅徒歩10分	安定賃料	2019年6月
第二丸高ビル	オフィス・店舗	都心5区	東京メトロ日比谷線他「東銀座」駅徒歩5分	銀座エリア	2019年6月
ホテルJALシティ関内横浜	ホテル	首都圏	みなとみらい線「日本大通り」駅徒歩2分	観光	2019年7月

新規投資（固定資産）(2)

都心部のアセット積上げにより、固定資産はネット増加。

固定資産の動き（2018年度以降）

	18/12期 実績		19/12期 進捗		
	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	2Q実績	+2,551億円	・損保ジャパン日本興亜銀座ビル ・神宮前タワービルディング ・銀座ファーストビル ・グランドニッコー東京 台場（建物） ・ＪタワーＪ ・第二丸高ビル ほか
			下期確定分	+460億円	・ホテルJALシティ関内横浜 ・府中データセンター ほか
竣工	+212億円	・ヒューリックスクエア東京、ほか	2Q実績	+9億円	・ホスピタルメント文京弥生
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	2Q実績	△339億円	・ヒューリック心斎橋ビル ・ヒューリック銀座7丁目ビル（一部） ・豊洲シニアレジデンス（一部）ほか
ネット増減（減価償却後）	+1,623億円	－	2Q実績	+2,181億円	－
			含む 下期確定分	+2,641億円	
不動産含み益（全体）	+298億円	－		－	－
賃貸可能面積（全体） （うち東京5区オフィス等）	+123千㎡ (+38千㎡)	－	2Q実績	+206千㎡ (+160千㎡)	－

主な取得物件（2019年度）



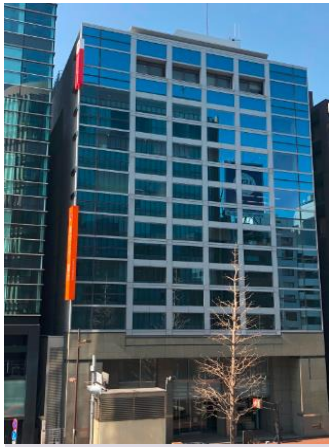
ヒューリック芝公園大門通ビル

（都心駅近）



テクノポートカマタセンタービル

（アップサイド）



損保ジャパン日本興亜銀座ビル

（銀座エリア）



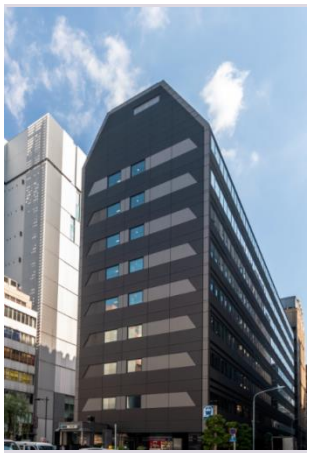
モリンダビルディング

（新宿エリア）



神宮前タワービルディング

（渋谷エリア、築浅）



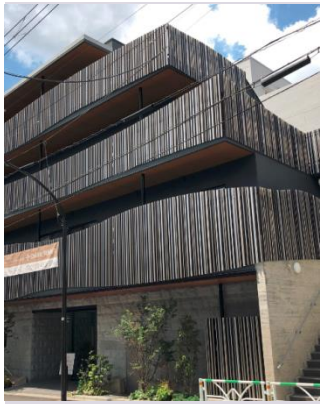
銀座ファーストビル

（銀座エリア）



グランドニッコー東京　台場

（観光）



チャームプレミア代々木初台

（新宿エリア）



ビアビル

（渋谷エリア）



Jタワー

（安定賃料）



第2丸高ビル

（銀座エリア）



ホテルＪＡＬシティ関内横浜

（観光）

販売用不動産の売却（1）

リートのAUM拡大(公募5,000億円、私募1,000億円を目標)に伴い、グループ安定収益増加。

リート拠出（2018年度以降）

相手先	物件名称等	エリア	売却時期
ヒューリックリート	ヒューリック銀座7丁目ビル（50%）	都心3区	2018年3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	2018年6月
	品川シーズンテラス（当社持分の25%）	都心3区	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	2018年10月~12月
	ヒューリック銀座7丁目ビル（25%）	都心3区	2019年6月
	ヒューリック飯田橋ビル	都心3区	2019年6月
ヒューリック私募リート	住居2物件	都心5区	2018年6月
	住居等5物件	首都圏等	2018年12月

販売用不動産の売却（2）

・ウェアハウジング、バリューアッドの出口（保有販売用不動産）
・目的・狙いを持った外部売却（固定→販売用への振替物件）

振替物件の取引概要（2018年度以降）

目的・狙い	物件名称等	エリア	売却時期
ポートフォリオ入れ替え （別物件との交換、エリア内別物件への投資に充当、等）	ヒューリック神宮前五丁目ビル	東京23区	2018年6月
	ヒューリック日本橋本町ビル	都心3区	2018年9月
	ヒューリック豊洲プライムスクエア（50%）	東京23区等	2018年12月
	ヒューリック心斎橋ビル（95%）	京阪神	2019年6月
将来の開発等に制限あり物件の売却 （共有、区分所有、借地権付き、等）	中野サンクォーレSC（区分所有）	東京23区	2018年6月
	ふれあい横浜メディカルセンター（大規模修繕要）	首都圏	2018年7月
	ヒューリック日本橋室町ビル（借地権付き）	東京23区等	2018年12月
	大崎CNビル（共有物件）	都心23区	2019年6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）
建替中	新設王子PJ	地上9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2月
	新設成増PJ	地上12階、地下1階	延床面積	7,157㎡	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

建替中（パース図）



新設王子PJ



新設成増PJ

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



ヒューリック福岡ビル

開発事業

	物件名称	設備概要	用途		竣工（予定）
竣工	ホスピタルメント文京弥生	地上4階、地下1階、延床面積：約2,116㎡	シニア	老人ホーム	2019年3月
	HULIC &New AKIHABARA	地上10階、地下1階、延床面積：約1,257㎡	&New	オフィス・店舗	2019年4月
	トラストガーデン荻窪	地上3階、地下1階、延床面積：約2,551㎡	シニア	老人ホーム	2019年7月
開発中	HULIC &New KICHIJOJI（バリューアッド）	地上5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
	ふふ奈良開発計画 (PPP)	地上2階、延床面積：約4,500㎡	観光	旅館	2020年3月
	ふふ日光開発計画	地上3階、延床面積：約3,000㎡	観光	旅館	2020年5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6月
	赤坂二丁目開発計画	地上12階、延床面積：約7,800㎡		オフィス	2020年11月
	京都南禅寺計画	地上4階、延床面積：約5,000㎡	観光	旅館	2020年12月
	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	2021年2月
	新宿3-17開発計画	地上12階、地下2階、延床面積：約3,400㎡	&New	商業	2021年2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3月
今後着手	銀座6丁目開発計画	地上4階、延床面積：約2,100㎡		商業	2020年
	四谷大京町開発計画　※	地上4階、地下1階、延床面積：約2,500㎡	シニア	老人ホーム	2021年
	ふふ箱根強羅開発計画	地上2階、延床面積：約4,000㎡	観光	旅館	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丁目並木通り開発計画	地上11階、地下2階、延床面積：約2,900㎡	&New	商業	2022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	詳細検討中	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
	八重洲二丁目中地区再開発　※	詳細検討中		オフィス・店舗ほか	2025年

※今期追加案件

竣工・竣工予定物件（2019年度）



ホスピタルメント文京弥生



HULIC &New AKIHABARA



トラストガーデン荻窪



HULIC &New KICHIJOJI



宇田川町14・15番地区第一種市街地開発事業



横浜山手町開発計画

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)	2019年度				2020年度				2021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	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	ホスピタルメント文京弥生	19/3	24													–	2,100	2,100
	HULIC &New AKIHABARA	19/4	20													–	1,200	1,200
	トラストガーデン荻窪	19/7	16													–	2,500	2,500
	HULIC &New KICHIJOJI（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	–													–	–	–
	ふふ奈良開発計画 (PPP)	20/3	24													–	4,500	4,500
	ふふ日光開発計画	20/5	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）	20/6	37													–	7,000	7,000
	赤坂二丁目開発計画	20/11														–	5,400	5,400
	京都南禅寺計画	20/12														–	5,400	5,400
	南麻布開発計画	21/2														–	1,700	1,700
	新宿3-17開発計画	21/2														–	3,000	3,000
	宇田川町32開発計画	21/3	82													–	2,900	2,900
																（合計）	3,500	77,800	74,300

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）。

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。老人ホームを開発	竣工済
	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	開発中
	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

「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**「40棟/3,200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	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	JAPANライフデザイン	2018年
		26	ホスピタルメント文京弥生	東京都文京区	46	桜十字	2019年
		27	深川やすらぎの園	東京都江東区	69	燦光	2019年
		28	チャームプレミア代々木初台	東京都渋谷区	36	チャームケアコーポレーション	2019年
		29	トラストガーデン荻窪	東京都杉並区	51	トラストガーデン	2019年
	開発(計画)中	30	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
		31	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	2021年予定
		32	四谷大京町開発計画	東京都新宿区	61(予定)	桜十字	2021年予定
REIT拠出		33	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
		34	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
		35	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
		36	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
		37	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
		38	SOMPOケア ラヴィ―レ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	98	SOMPOケア	2009年
		39	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
		40	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

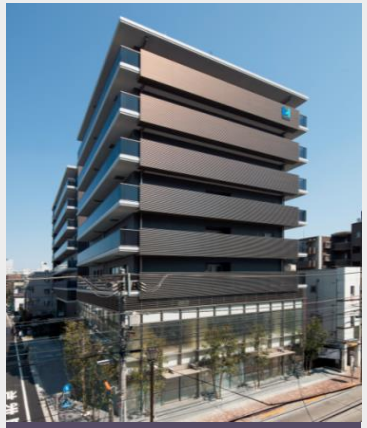
◆ アクティブシニア向けビジネス

●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 ザ・ゲートホテル（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	184
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
	ホテルJALシティ関内横浜	ｵｰｸﾗ ﾆｯｺｰ ﾎﾃﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	170
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

3 日本ビューホテル

◆ 株式交換により完全子会社化（9/1予定）
◆ 「ビューホテル」ブランドによる新規ホテルの展開を加速

「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年夏　開業	6
	ふふ奈良	奈良公園内	2020年春　開業	30
	ふふ日光	日光田母沢御用邸隣地	2020年夏　開業	24
	ふふ京都	南禅寺参道	2021年春　開業	41
開発計画中	ふふ強羅	箱根強羅	2021年秋　開業	39


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


メガソーラー

◆ 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
  → ヒューリックアグリ(株) 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9年連続　部門第１位 ⇒「環境人づくり企業大賞2018」において優秀賞を受賞 ⇒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%⇒目標達成済） ⇒「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（2019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）


緑化の取り組み


ヒューリック杯棋聖戦


本社内保育園


女性活躍PT

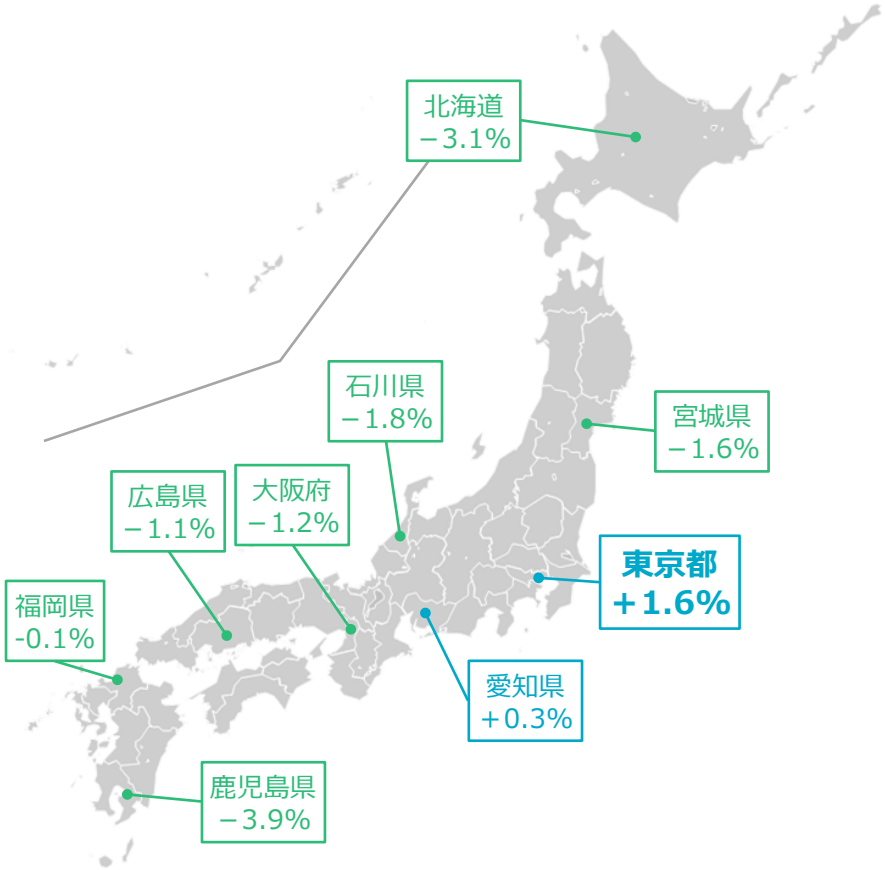
参考資料

＜参考資料＞マクロ環境(1)　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。

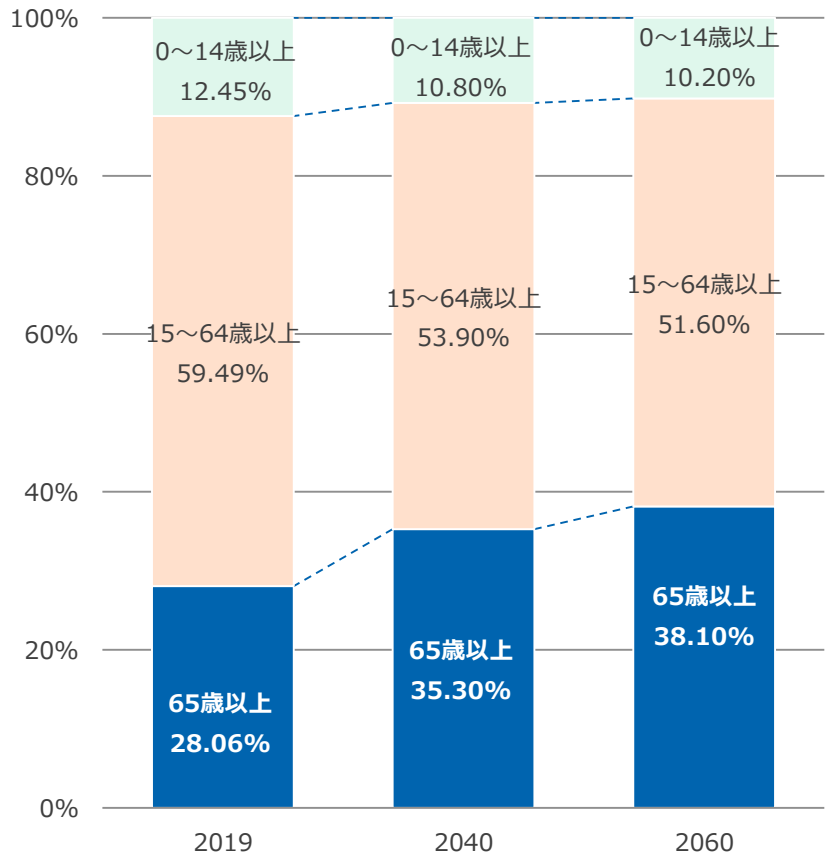
都道府県別人口増減

◆ 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（2018年推計）」

人口構成比率推計



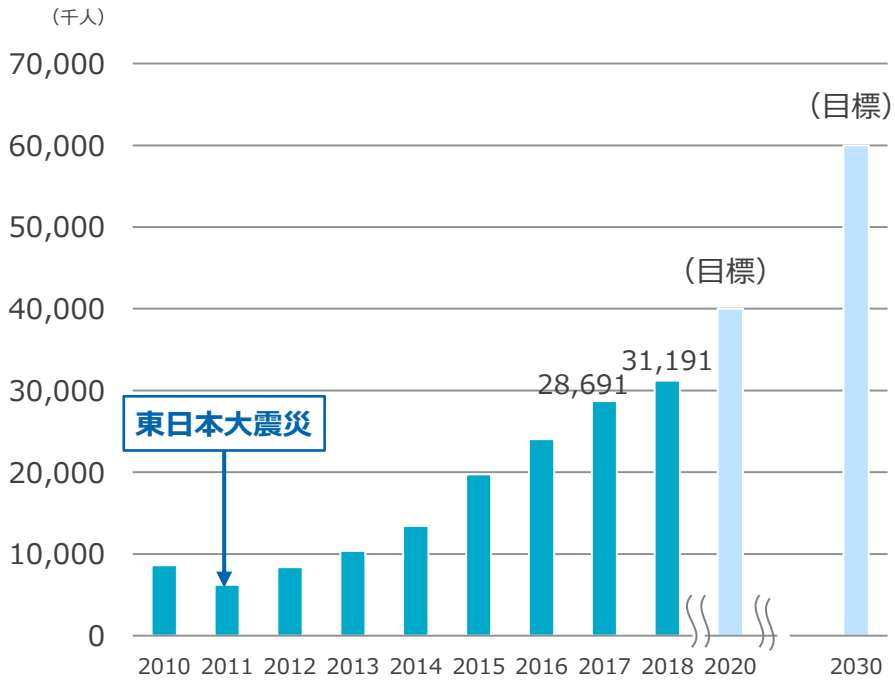
出典：2019年は2019年1月1日時点データ「総務省住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、2040年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2017年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果

＜参考資料＞マクロ環境(2) 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

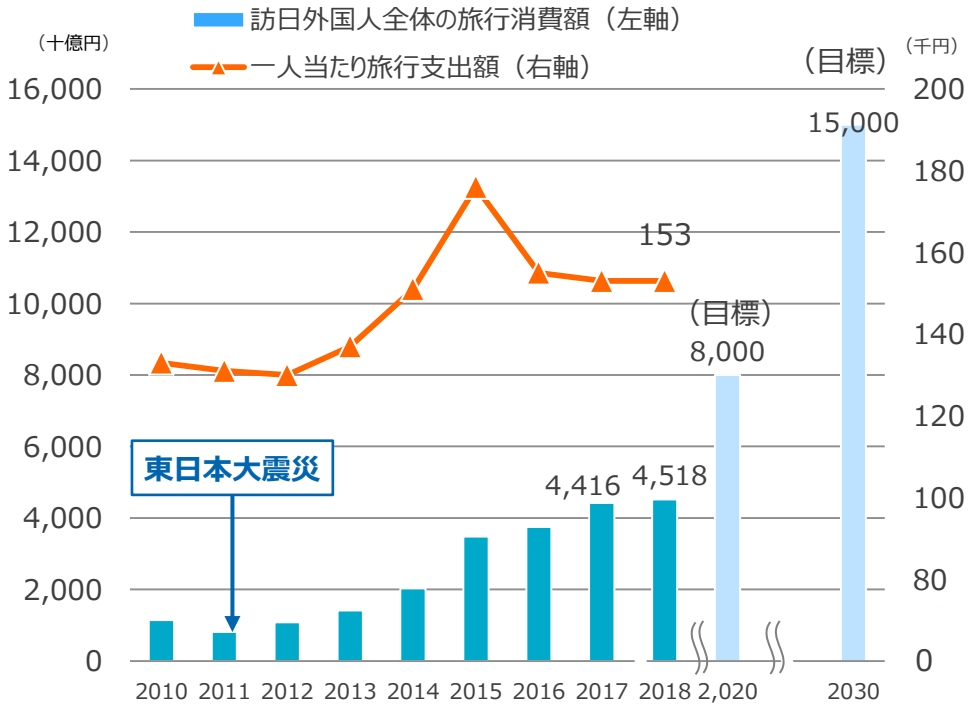
◆ 日本政府は2020年に4,000万人、2030年に6,000万人の訪日観光客数を目標に掲げる



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：2019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



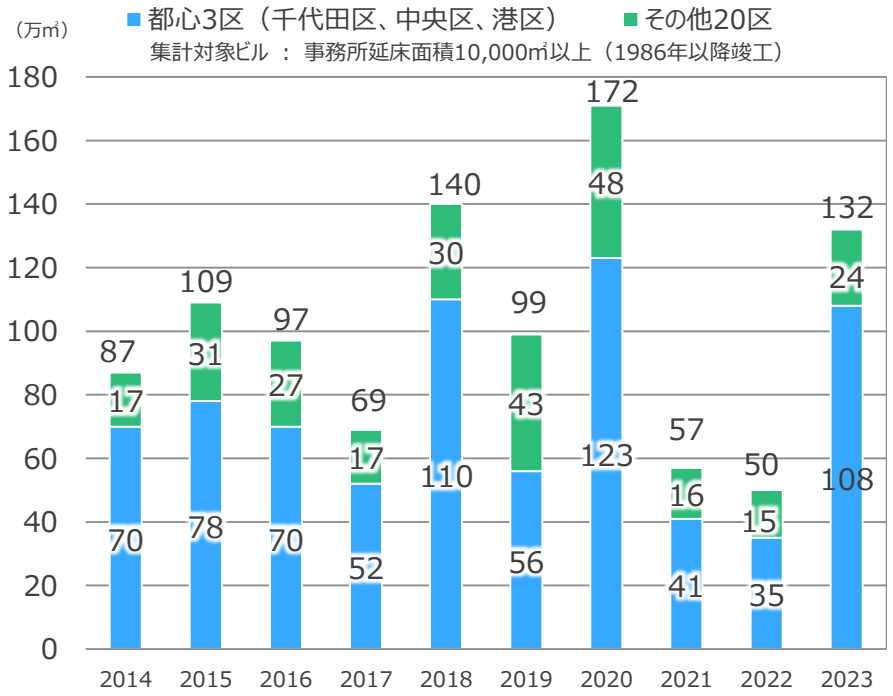
出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」（2019年３月）

＜参考資料＞マクロ環境(3)　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

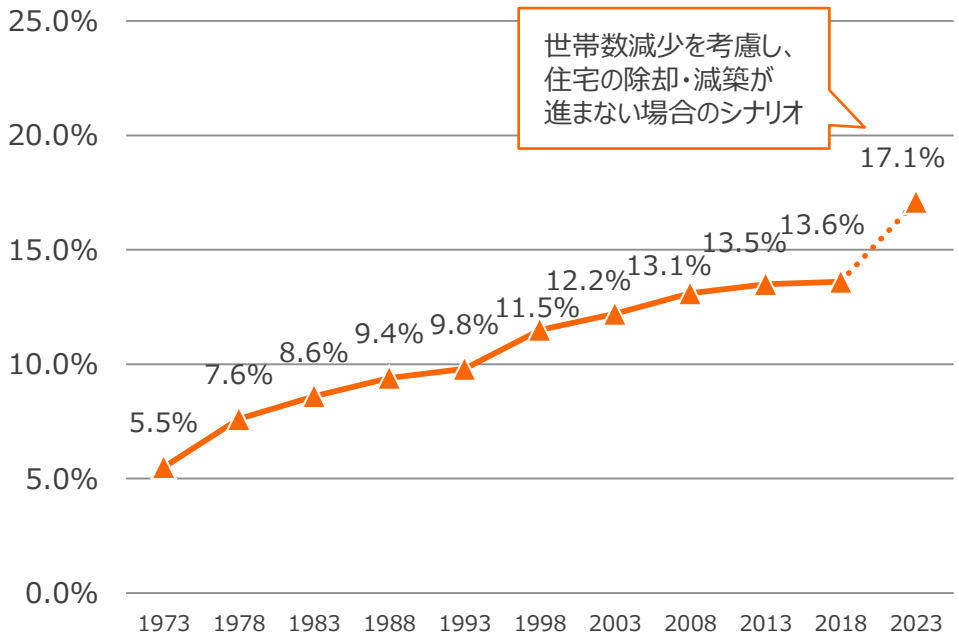
◆ 2020年、2023年の大規模オフィスビル供給量は高水準となる見込み



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」（2019/4/16）

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30年住宅・土地統計調査」
　　予想部分は（株）野村総合研究所「2019年度版 2030年の住宅市場」
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

新宿東口エリア



ヒューリック
新宿ビル



新宿武蔵野ビル



浅草エリア



THE GATE HOTEL
雷門by HULIC



ウインズ浅草
ビル

渋谷・青山エリア



HULIC &New
SHIBUYA



神宮前タワー
ビルディング

ヒューリック
渋谷公園通りビル

銀座・有楽町エリア

ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



HULIC SQUARE
TOKYO



ヒューリック銀座
ワールドタウンビル

＜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22物件

現中計期間（2018年以降）の取得物件



1 ヒューリック銀座ビル



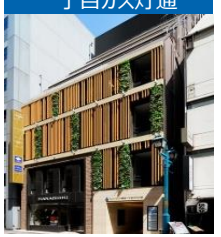
2 ヒューリック西銀座第二ビル



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



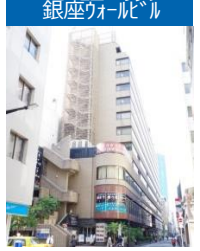
8 HULIC SQUARE TOKYO



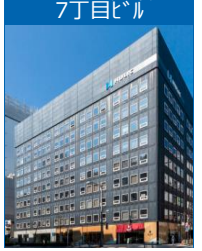
9 ヒューリック銀座ワールドタウンビル



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



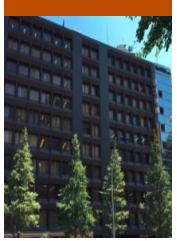
16 銀座8丁目開発用地

開発予定

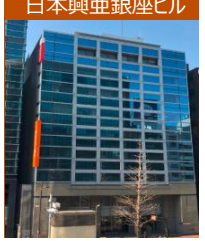
17 ヒューリック銀座二丁目並木通



18 丸高ビル



19 損保ジャパン日本興亜銀座ビル



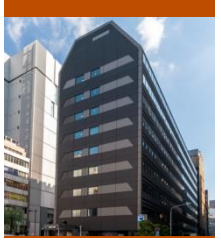
20 第2丸高ビル



21 MaxMara ビルディング



22 銀座ファーストビル



＜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17物件

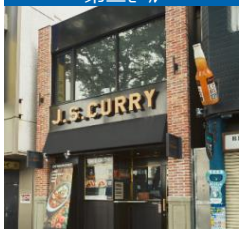
現中計期間（2018年以降）の取得物件



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



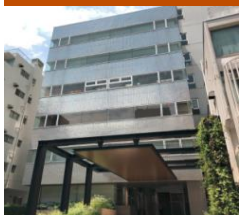
4　ヒューリック青山第二ビル



5　CR-VITE



6　ヒューリック渋谷二丁目ビル



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



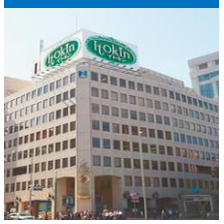
10（仮称）宇田川町３２開発計画



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、保留床）



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



16　神宮前タワービルディング



17　ビアビル



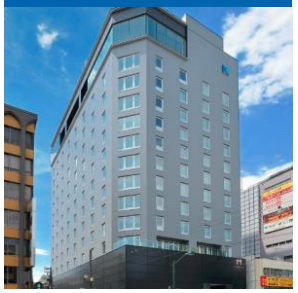
＜参考資料＞会社プロフィール(6)　浅草エリアでの保有物件

日本ビューホテル完全子会社化により浅草エリアに全6物件　（2019年路線価は一部で35%上昇）

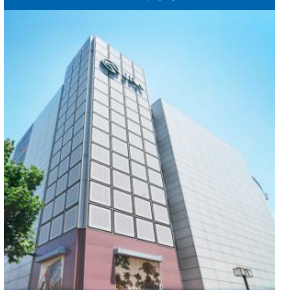
現中計期間（2018年以降）の取得物件



1 ザ・ゲートホテル雷門



2 ウインズ浅草ビル



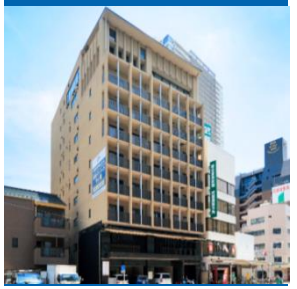
3 浅草パークホールビル



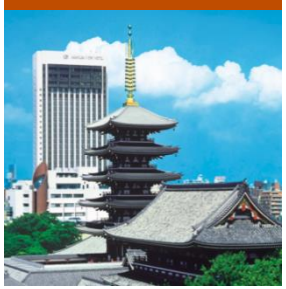
4 ヒューリック浅草一丁目



5 浅草ケアパークそよ風



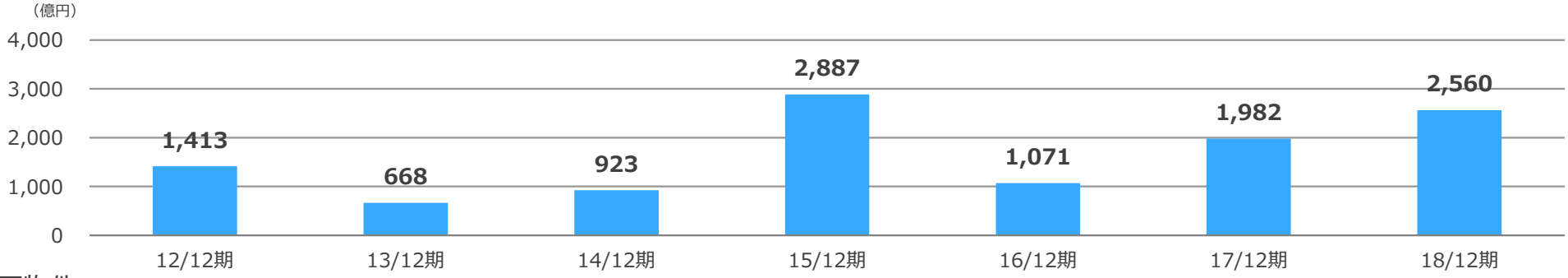
6 浅草ビューホテル



（9/1完全子会社化予定）

＜参考資料＞会社プロフィール(7)　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(8)　今後の大型開発(候補)物件

大阪



ヒューリック大阪ビル
（みずほ銀行大阪支店）



心斎橋プラザビル新館など
全4棟

札幌



ヒューリック札幌ビル
（みずほ銀行札幌支店）



ヒューリック札幌
NORTH 33 ビル

都心5区等



ヒューリック青山ビル



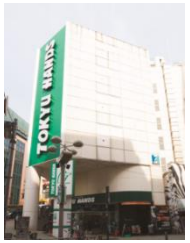
ヒューリック銀座ビル



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



池袋富士ビル



千駄ヶ谷センタービル

八重洲二丁目
中地区再開発

自由が丘
再開発

銀座6丁目・８丁目
再開発

福岡



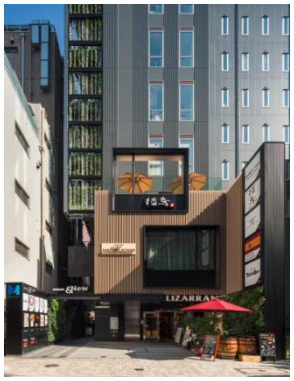
ヒューリック福岡ビル
（もと富士銀行福岡支店）

＜参考資料＞会社プロフィール(9) 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

		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
	3	HULIC &New AKIHABARA （B1~2F：バンダイ入居）	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
開発中	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 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	2021年2月
	6	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3月
開発計画中	7	HULIC &New GINZA	－	－	2021年
	8	HULIC &New GINZA Part2	－	－	2022年

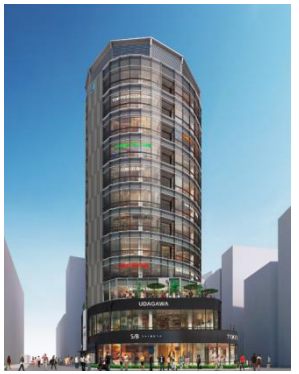

HULIC &New SHIBUYA


HULIC &New SHINBASHI


HULIC &New AKIHABARA


HULIC &New KICHIJOJI


HULIC &New SHINJUKU


HULIC &New SHIBUYA part2



THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC

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/

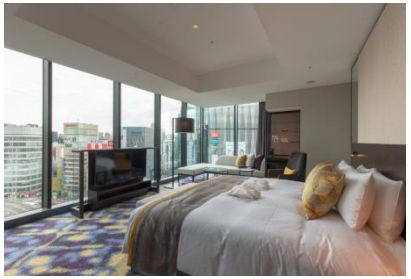


THE GATE HOTEL 東京 by HULIC

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。









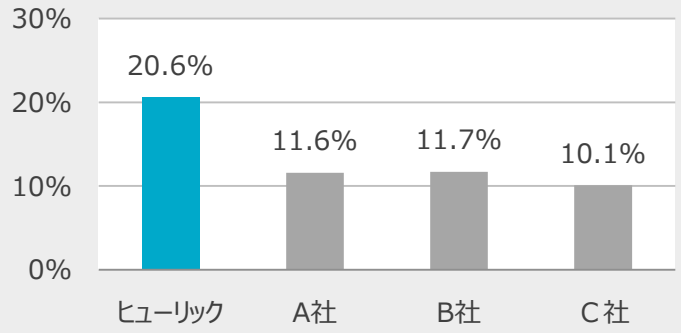
公式HP https://www.gate-hotel.jp/tokyo/

＜参考資料＞会社プロフィール(11) 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

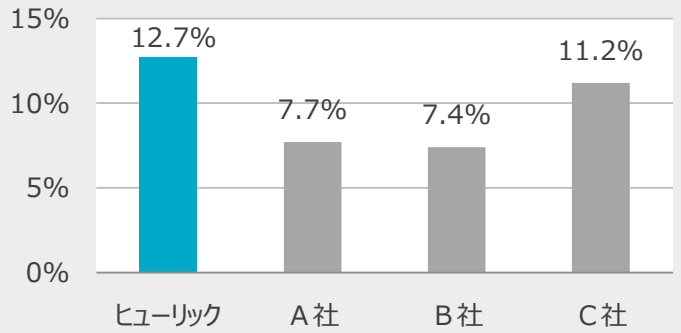
経常利益年平均伸率（過去5期）



生産性（効率性）

◆ ROE 12.7%
◆ 従業員一人当たりの利益を重視

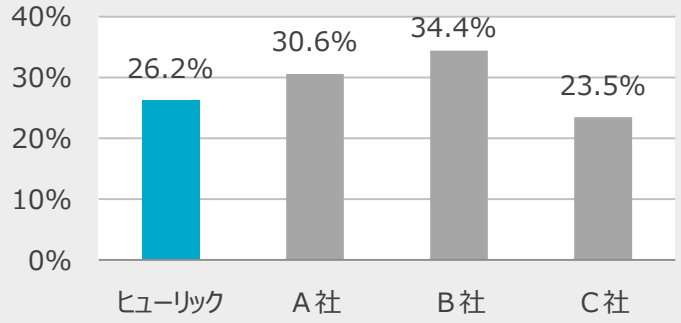
ROE



安全性

◆ 自己資本比率 26.2%（HBF調整前）
◆ 外部格付A+を堅持

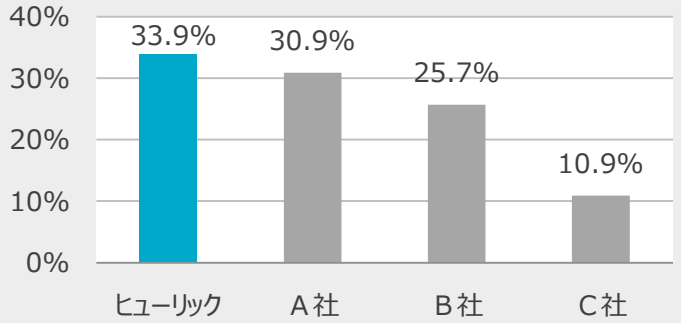
自己資本比率



株主還元

◆ 配当性向 1/3程度を目線
（短信ベース）

配当性向

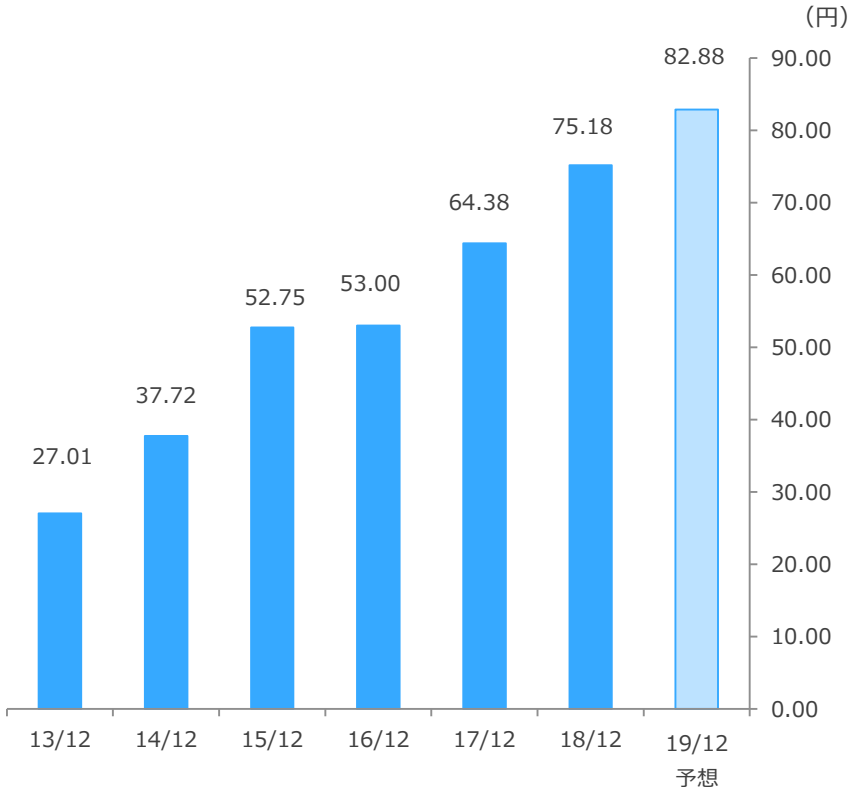


（注）ヒューリックは18/12期、他3社は19/3期の数値を基に算出。

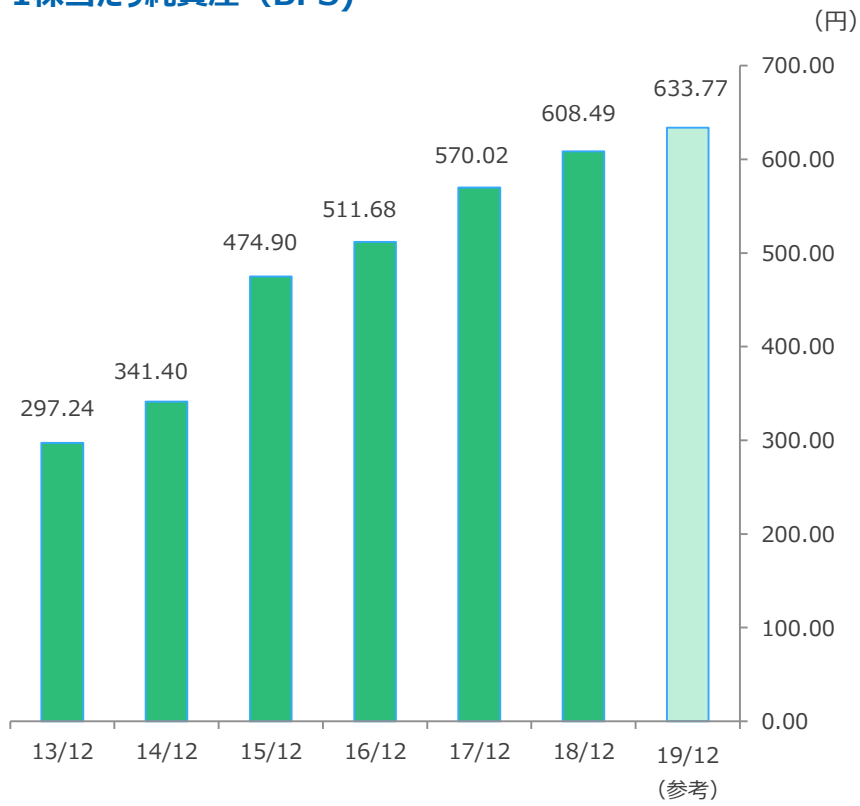
＜参考資料＞会社プロフィール(12)　株価指標

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)

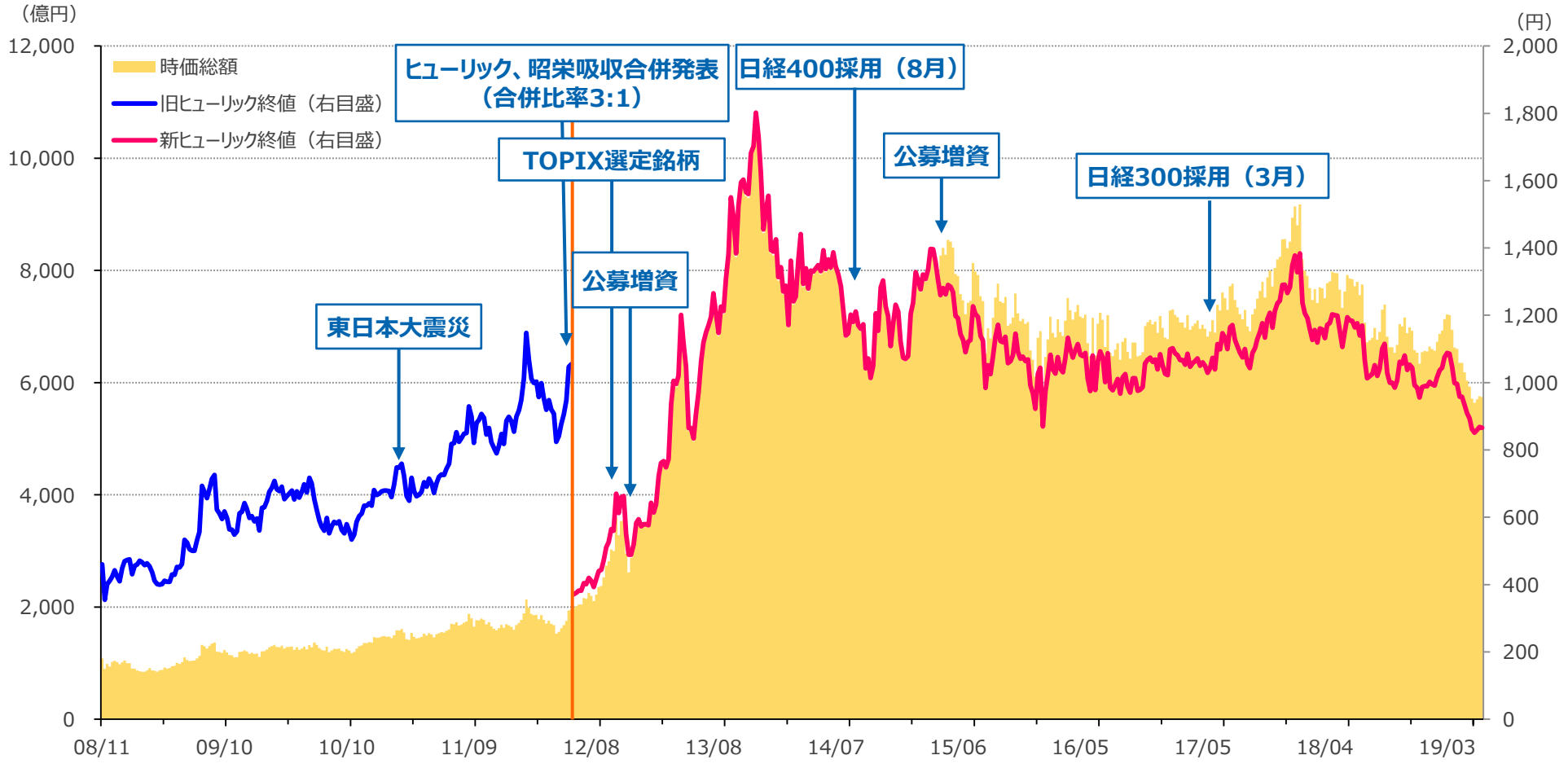


1株当たり純資産（BPS)



＜参考資料＞会社プロフィール(13)　時価総額・株価推移

時価総額及び終値の推移　（週次、2008/11/14～2019/6/28）



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	2019年3月末	2019年6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	7,201億円	5,742億円
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）	株価@1,086円 （旧ベース@3,258円）	株価@866円 （旧ベース@2,598円）

＜参考資料＞会社プロフィール(14) 大株主の構成（上位10社）

上位10社	2019年6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）	2.94%
計	**49.82%**
外国人持株比率	**14.08%**

＜参考資料＞会社プロフィール(15)　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。