



2020年2月3日

ヒューリック株式会社

2019年12月期 決算説明資料

証券コード

3003



渋谷 パルコ・ヒューリックビル（オフィス部分）



浅草ビューホテル



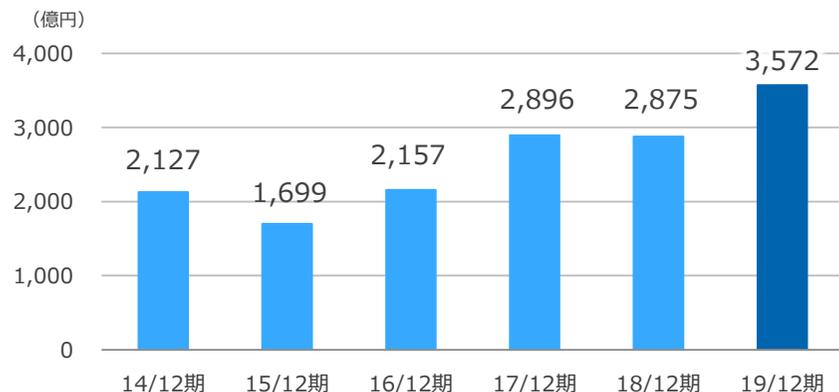
HULIC &New KICHIJOJI

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

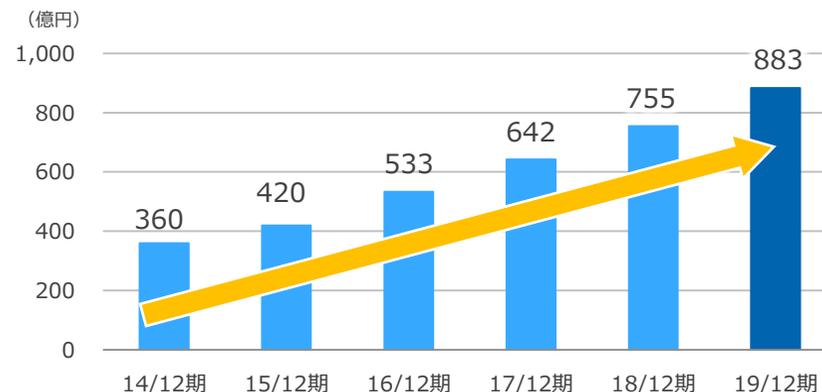
頁	項目
事業概要	
13	ポートフォリオの概観
14	不動産事業の特徴
15	空室率・平均賃料推移
16	投資エリアと直近地価
17-18	新規投資（固定資産）
19-20	販売用不動産の売却
21-24	建替・開発事業
<参考資料>	
26-29	マクロ環境
30-41	会社プロフィール

全項目において過去最高益を更新。

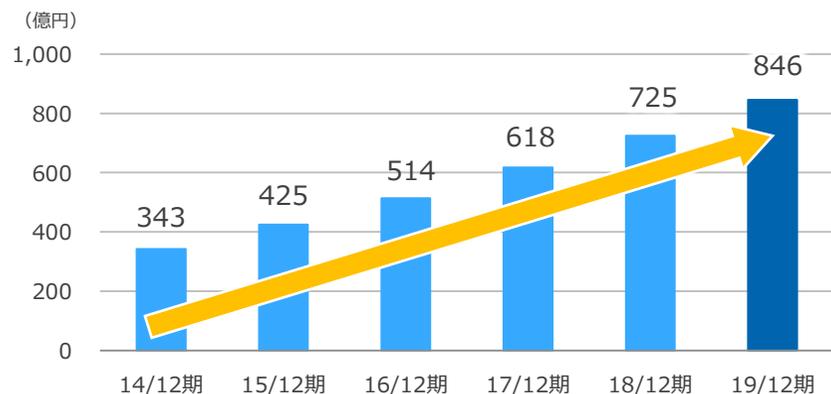
営業収益（売上高）



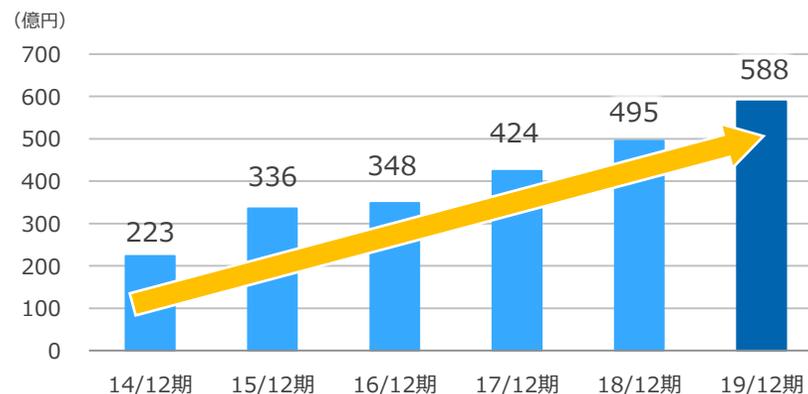
営業利益



経常利益



当期純利益



業績予想を上回る着地。中期計画（最終20/12期）の目標をほぼ達成。

(億円)

	19/12期 通期業績予想		19/12期 実績	増減 (当初予想比)	中期計画 20/12期目標
	当初予想 (2019.1.30)	修正予想 (2019.10.30)			
営業収益	(未公表)	3,450	3,572	-	n/a
営業利益	850	870	883	+33	880
経常利益	800	830	846	+46	850
親会社株主に帰属する 当期純利益	545	570	588	+43	550

全項目で前年比プラス。経常利益16.7%の増加。

(百万円)

	18/12期	19/12期	増減 (率)	<主な増減要因>
営業収益	287,513	357,272	69,759 (+24.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業 +129億円 不動産売上 +650億円
営業総利益	98,395	119,390	20,995	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業 +73億円 不動産売上 +73億円
販管費	22,830	31,037	8,206	
営業利益	75,564	88,353	12,788 (+16.9%)	<ul style="list-style-type: none"> 受取配当金 +3億円 持分法投資利益 △6億円 その他 +6億円
営業外収益	3,258	3,536	278	
営業外費用	6,292	7,245	952	支払利息 +10億円
経常利益	72,530	84,645	12,114 (+16.7%)	<ul style="list-style-type: none"> 有価証券売却益 +14億円 負ののれん発生益(*) +23億円
特別利益	352	3,894	3,542	
特別損失	865	4,241	3,375	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産除却損 +10億円 段階取得に係る差損(*) +14億円
法人税等	22,222	25,288	3,065	
親会社株主に帰属する 当期純利益	49,515	58,805	9,290 (+18.7%)	<ul style="list-style-type: none"> 法人税及び住民税 +44億円 法人税等調整額 △13億円

(*)日本ビューホテルの完全子会社化
(株式交換) によるもの

賃貸益、売却益とも前年比増加。

(百万円)

	18/12期	19/12期	増減
営業収益	287,513	357,272	69,759
不動産事業	257,070	335,127	78,057
うち賃貸事業	83,544	96,538	12,994
うち不動産売上	173,526	238,589	65,063
保険代理店事業	4,056	2,989	△1,067
人材関連事業 ※	18,094	0	△18,094
その他	12,927	24,725	11,797
消去または全社	△4,635	△5,569	△934
営業利益	75,564	88,353	12,788
不動産事業	81,065	95,711	14,646
うち賃貸事業	(59%) 47,475	(57%) 54,807	7,332
うち不動産売上	(41%) 33,590	(43%) 40,904	7,314
保険代理店事業	1,596	619	△977
人材関連事業 ※	360	0	△360
その他	356	596	240
消去または全社	△7,814	△8,574	△759

<主な増減要因>

新規竣工 +29億円
 新規投資（固定） +154億円
 物件売却の影響等 △53億円

販売用不動産売却 +650億円

新規竣工 +17億円
 新規投資（固定） +84億円
 物件売却の影響等 △28億円

売却益 +73億円

※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。

(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。

固定資産の取得3,300億円。日本ビューホテルとの株式交換による純資産増加101億円。

(百万円)

		18/12期末	19/12期末	増減	
資産	流動資産	187,404	183,941	△3,463	
	固定資産	1,338,114	1,591,697	253,582	
	有形固定資産	1,163,346	1,344,547	181,201	
	無形固定資産	25,959	88,492	62,532	
	投資有価証券	124,694	133,009	8,315	
	上場株式	90,641	105,744	15,103	
	SPC純投資	7,529	5,845	△1,684	
	その他	26,524	21,420	△5,104	
合計	1,525,979	1,776,272	250,292		
負債及び純資産	負債	1,121,844	1,314,415	192,571	
	借入金	882,145	1,006,039	123,894	
	社債	93,000	140,038	47,038	
	繰延税金負債	36,592	37,656	1,064	
	純資産	404,135	461,856	57,721	
	株主資本	368,034	417,300	49,265	
	有価証券評価差額金	32,671	41,819	9,147	
	合計	1,525,979	1,776,272	250,292	

<主な増減要因>	
販売用不動産	△269億円
取得	+384億円
売却	△1,923億円
振替	+1,208億円
竣工	+52億円
営業投資有価証券	+63億円
現預金	+163億円
土地・建物	+1,658億円
取得	+2,660億円
竣工	+27億円
振替	△1,196億円
日本ビューホテル	+257億円
減価償却等	△90億円
建設仮勘定	+107億円
借地権	+630億円
上場株式含み益	+134億円
短期社債 (CP)	+100億円
長期借入金	+1,137億円
株式交換による増加	+101億円
連結当期純利益	+588億円
配当実施額	△185億円
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。

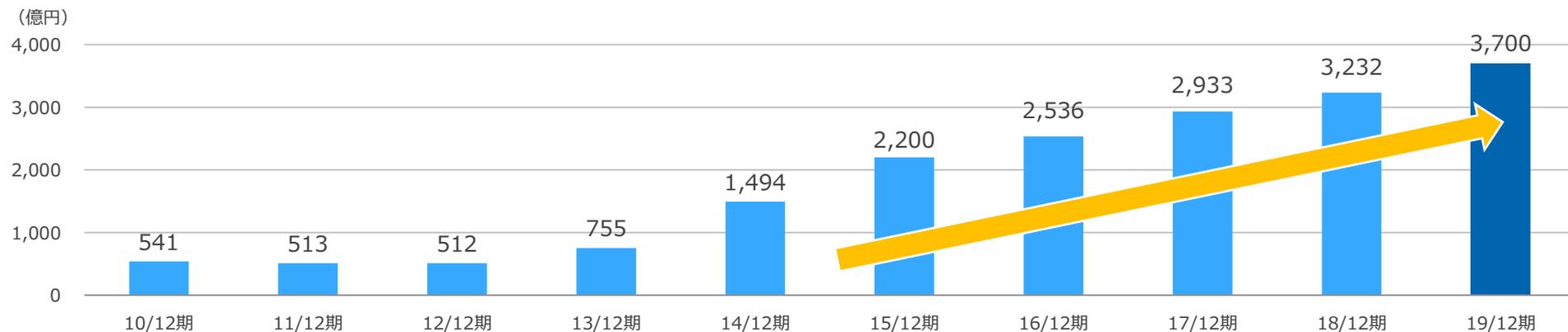
都心部を中心とした地価上昇により、不動産含み益は前期比468億円増加。

(百万円)

	18/12期末	19/12期末	増減
B/S計上額	1,159,487	1,367,769	208,282
時価評価額	1,482,708	1,737,866	255,158
差額 (含み損益)	323,221	370,097	46,876

- ・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



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)

	18/12期	19/12期	
営業活動によるキャッシュフロー	130,973	231,180	
たな卸資産の増減	62,399	152,290	
その他の営業活動	68,574	78,890	
投資活動によるキャッシュフロー	△258,127	△358,334	
財務活動によるキャッシュフロー	131,010	141,523	
現金及び現金同等物の期末残高	31,847	48,380	

<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)	+1,522億円
税前利益	+842億円
減価償却	+141億円
法人税等	△294億円
固定資産増	△3,542億円
投資有価証券取得	△77億円
有利子負債増	+1,615億円
配当金支払	△185億円

長期安定資金を低利で確保。平均調達金利0.6%。

外部格付

JCR格付	A+ (安定的)
-------	----------

調達余力

(2019年9月末) (億円)

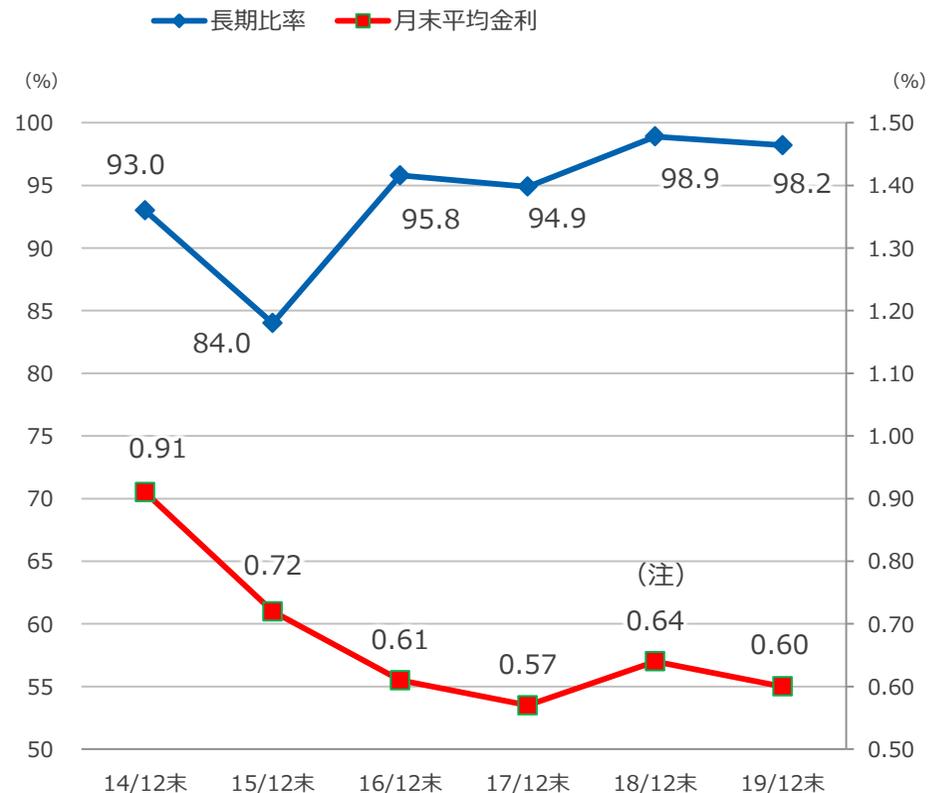
当座借越極度額 (うち利用残)	1,540	(0)	-
CP発行総額 (同上)	1,500	(200)	-
社債発行登録額(同上)/ 既発行額	1,000	(750)	1,400

社債発行

(2018年度以降)

発行日	回号	利率	発行額	年限
2018/1/26	第1回 劣後	0.990%	500億円	35年 (NC5)
2018/10/22	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

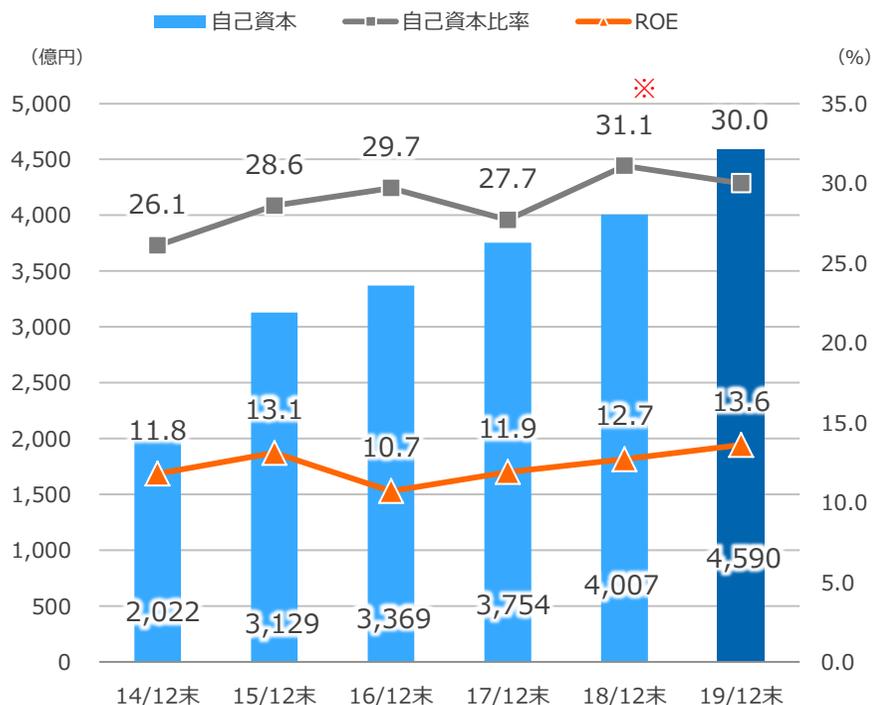
資金調達



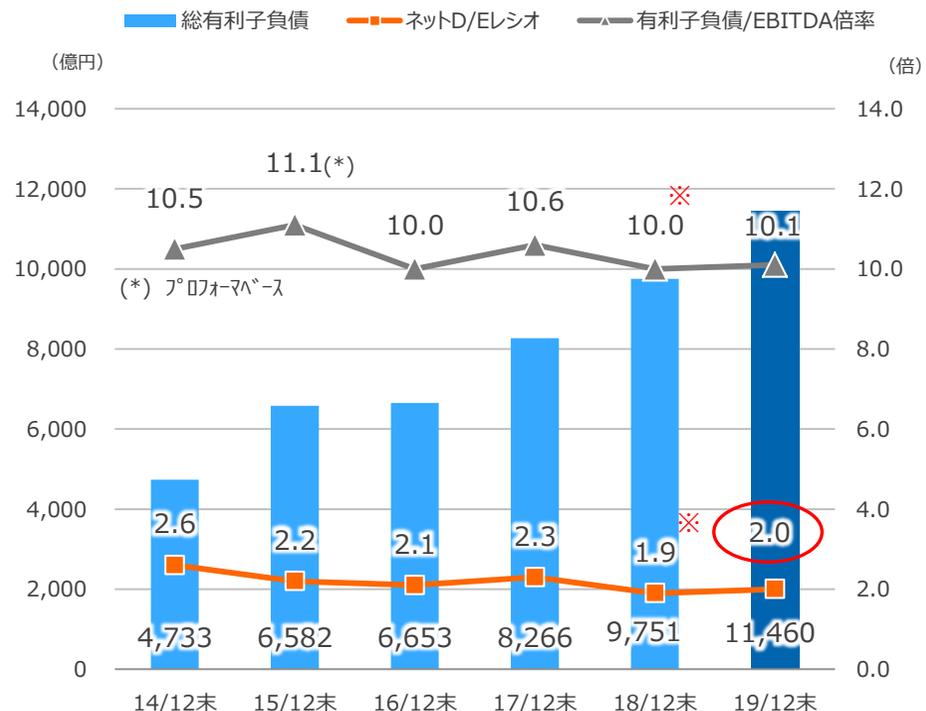
(注) 2018年度ハイブリッドファイナンス1,500億円 (劣後債500億円、劣後ローン1,000億円) 実行による影響 (除くHBでは、18/12末: 0.59%、19/12末: 0.55%)

ネットD/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19/12末)

毎期増配中。19/12期は前期比6円増配、配当性向35%台。

配当状況

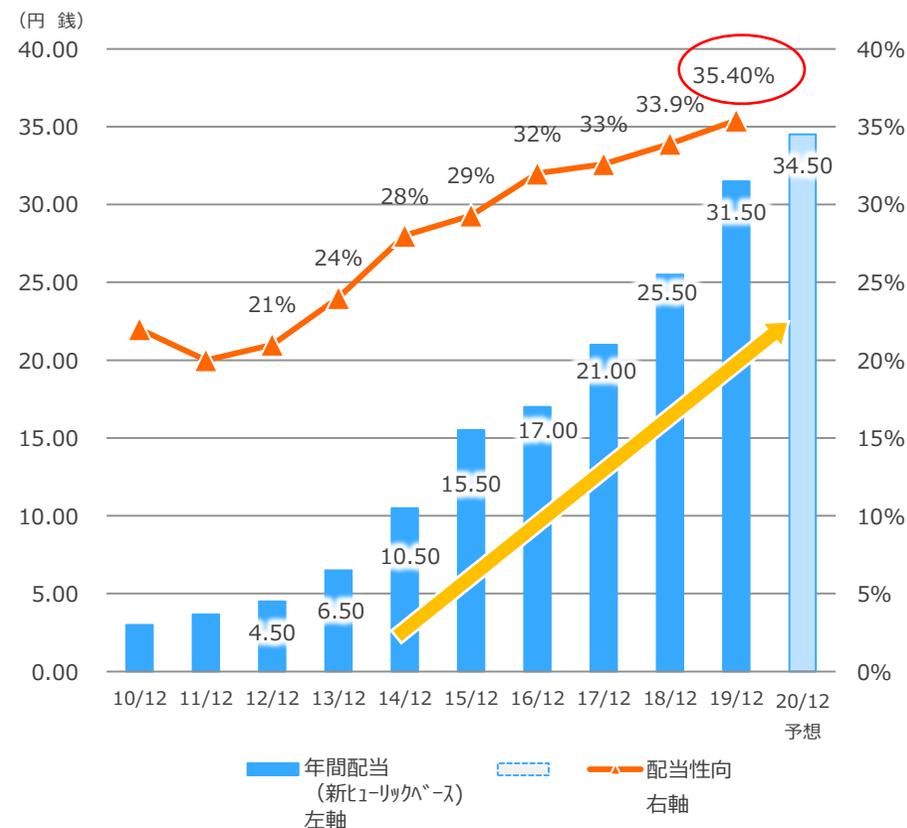
(円 銭)

1株当たり配当金	19/12期		20/12期
	当初予想	実績	予想
中間配当	14.00	14.00	17.50
期末配当	14.50	17.50	17.00
年間合計	28.50	31.50	34.50

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

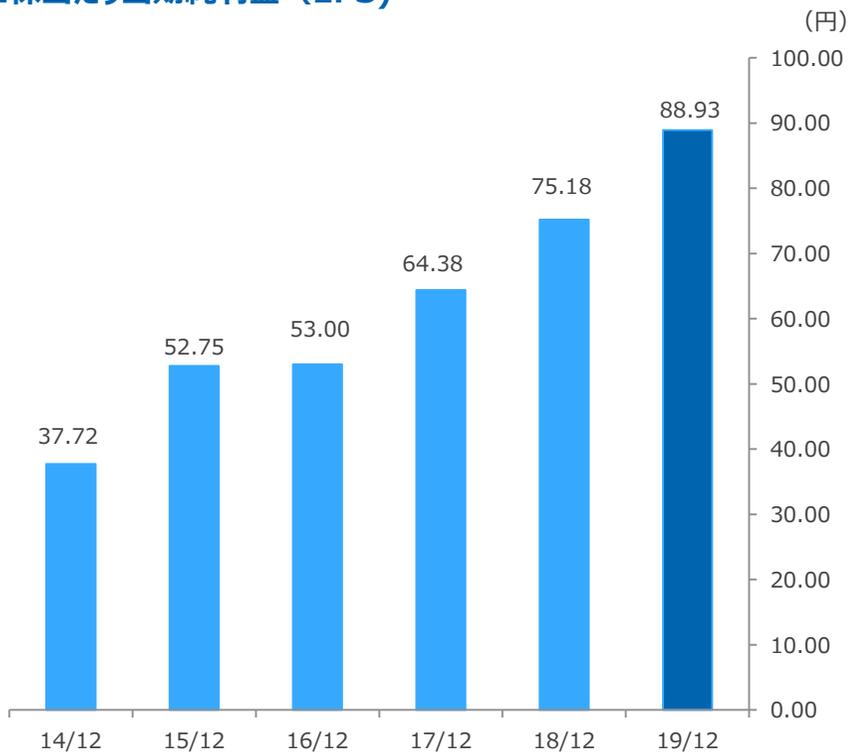


注1) 2012.7.1付で旧ヒューリック株1株に対し旧昭栄株3株を割り当てる株式交換による合併が行われたことを考慮し、旧ヒューリックベースの金額を3で除した数値を新ヒューリックベースでの換算金額として記載したものを。

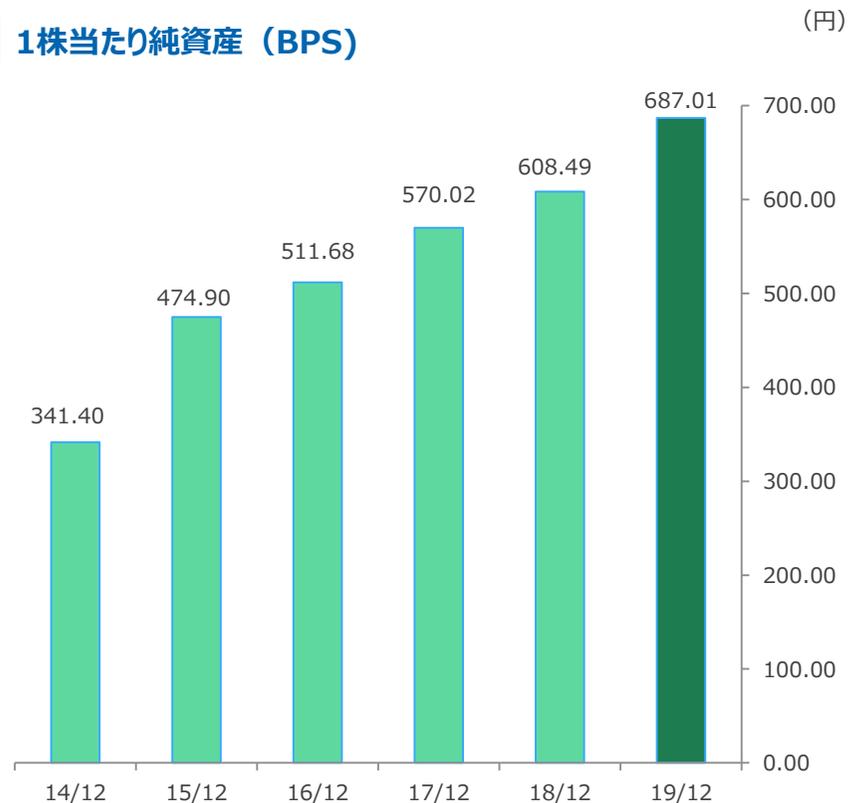
注2) 10/12期の配当性向は、特殊要因を除いた当初予想純利益をもとに計算。

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)



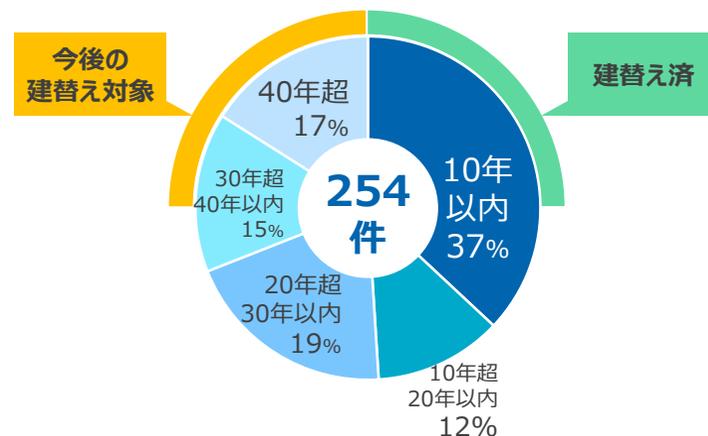
築浅・築古物件をバランス良く保有。オフィス等は「都心・駅近」に集中。

当社所有物件（販売用不動産を除く）

2019年12月末

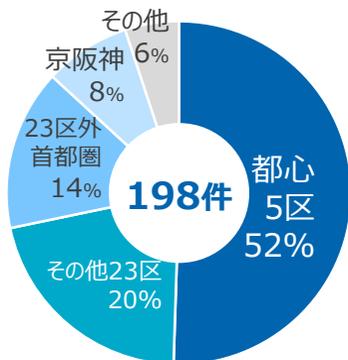
	物件数（件）	賃貸可能面積（千㎡）
オフィス等 （オフィス・商業施設・ホテル旅館・その他）	198	1,222
住居等 （高齢者施設・住居）	56	160
全 体	254	1,382

築年数（含む住宅等）

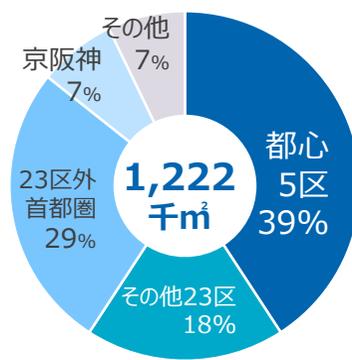


物件分布（除く高齢者施設・住居）

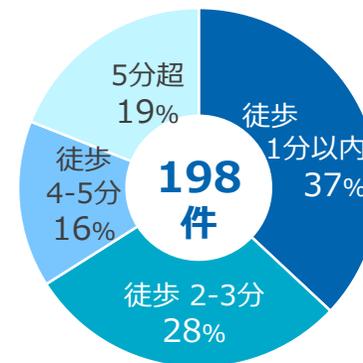
物件数



賃貸可能面積

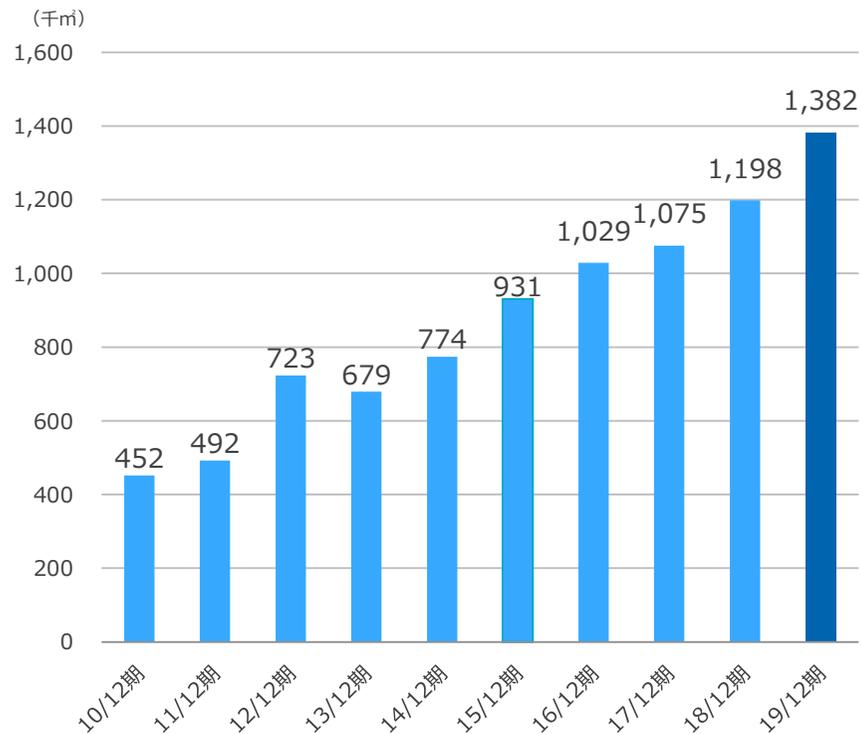


最寄駅からの距離（除く住宅等）

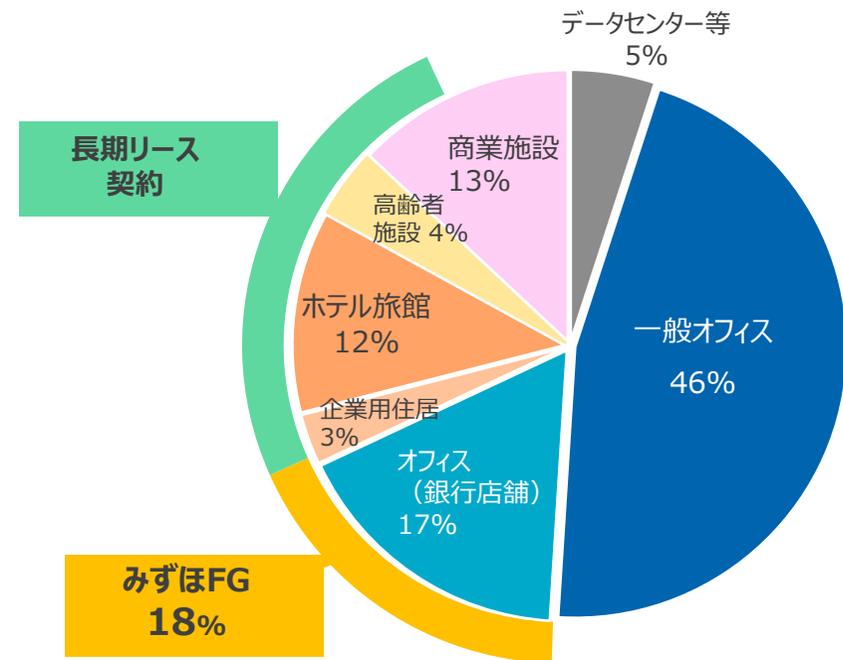


主力の賃貸事業は順調に拡大。

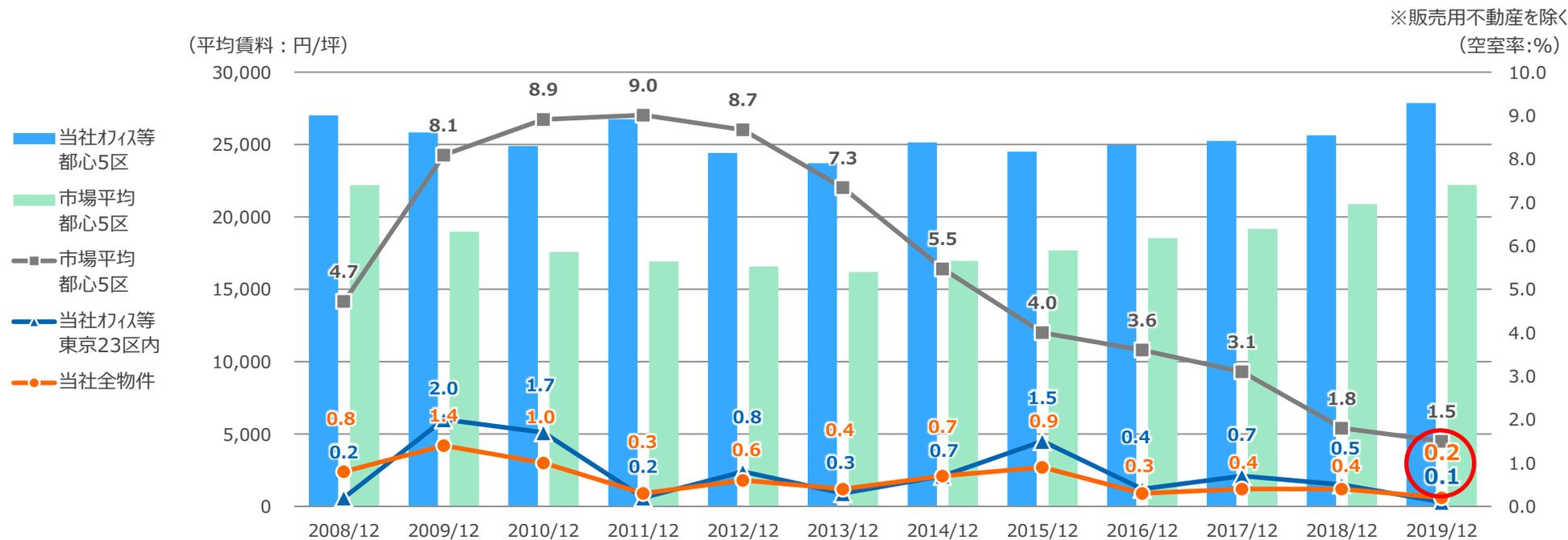
賃貸可能面積推移



アセットタイプ別 (賃貸収入) ※販売用不動産を除く 2019年12月 (単月)



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)	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	27,858
	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	22,206
	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	11,794

- ・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

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）

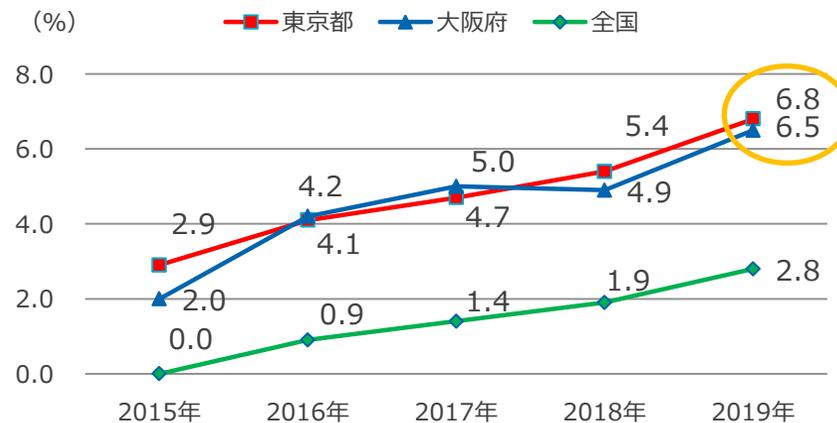
東京都

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



重点エリア、戦略アセットを中心に、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
ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル	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（区分所有）	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
ピアビル	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
ヒューリック府中タワー	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
府中データセンター	データセンター	首都圏	京王線「府中」駅徒歩14分	安定賃料	2019年7月
グッドケア・西東京	高齢者住宅	首都圏	西武新宿線「田無」駅徒歩9分	シニア	2019年7月
銀座5丁目みゆき通り開発計画	オフィス・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9月
下目黒5丁目開発計画	高齢者住宅	東京23区	東急目黒線「不動前」駅徒歩14分	シニア	2019年10月
アイオス銀座	オフィス・店舗	都心5区	都営大江戸線「築地市場」駅徒歩4分	銀座エリア	2019年11月
近畿建物銀座ビル	オフィス・店舗	都心5区	東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩3分	銀座エリア	2019年11月

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)



ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル
(銀座エリア)



神宮前タワービルディング
(渋谷エリア、築浅)



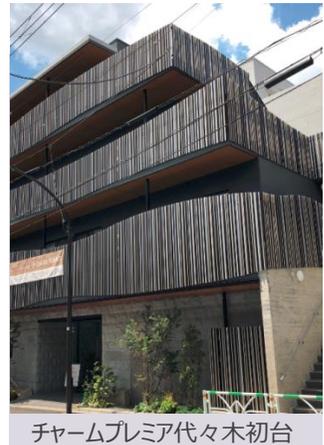
銀座ファーストビル
(銀座エリア)



グランドニコー東京 台場
(観光)



Max Mara ビルディング
(銀座エリア)



チャームプレミア代々木初台
(新宿エリア)



府中データセンター
(安定賃料)



ヒューリック府中タワー
(安定賃料)



第二丸高ビル
(銀座エリア)



ホテル J A L シティ関内横浜
(観光)



近畿建物銀座ビル
(銀座エリア)

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。

リート拋出

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（45%）	都心5区	2019年6月、9月
	ヒューリック飯田橋ビル	都心5区	2019年6月
	チャームスイート新宿戸山	都心5区	2019年9月
	チャームスイート石神井公園	東京23区	2019年9月
	ヒューリック浅草橋ビル（50%）	都心23区	2019年12月
	ヒューリック恵比寿ビル	都心5区	2019年12月
ヒューリック私募リート	都心オフィス（一部）等3物件	都心5区等	2019年12月

- ・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）

保有販売用不動産の売却事例

目的・狙い	物件名称等	エリア	売却時期
一定期間保有、バリューアップ後に売却	ヒルトン東京お台場	都心5区	2019年6月
	リバーサイド品川港南ビル	東京23区	2019年12月
様々なニーズを捉えたリパッケージ取引	都心ビルなど5物件	都心5区等	2019年12月

振替物件の売却事例

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 (物件の交換、戦略エリア内物件等への投資に充当、等)	ヒューリック心斎橋ビル (95%)	京阪神	2019年6月
	ヒューリック豊洲プライムスクエア (50%)	東京23区	2019年12月
	ヒューリック錦町ビルなど2物件	都心5区	2019年12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)	大崎CNビル (共有物件)	都心23区	2019年6月

	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
計画中	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

	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
	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
	渋谷 パルコ・ヒューリックビル（オフィス持分）	地上19階、地下3階、延床面積：約63,856㎡		オフィス	2019年10月
	チャームプレミア山手町	地上3階、地下1階、延床面積：約1,969㎡	シニア	老人ホーム	2019年11月
開発中	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7,900㎡		オフィス	2020年11月
	京都南禅寺草川町41計画	地上4階、延床面積：約5,000㎡	観光	旅館	2020年12月
	銀座6丁目開発計画	地上4階、延床面積：約2,100㎡		商業	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
	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
	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3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5月
	計画中	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
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
渋谷四丁目開発計画 ※		地上5階、地下1階、延床面積：約2,300㎡	シニア	老人ホーム	2022年
下目黒五丁目開発計画 ※		地上3階、地下1階、延床面積：約3,100㎡	シニア	老人ホーム	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



渋谷 パルコ・ヒューリックビル（オフィス部分）

（12階～18階：デジタルガレージグループが入居）



チャームプレミア山手町

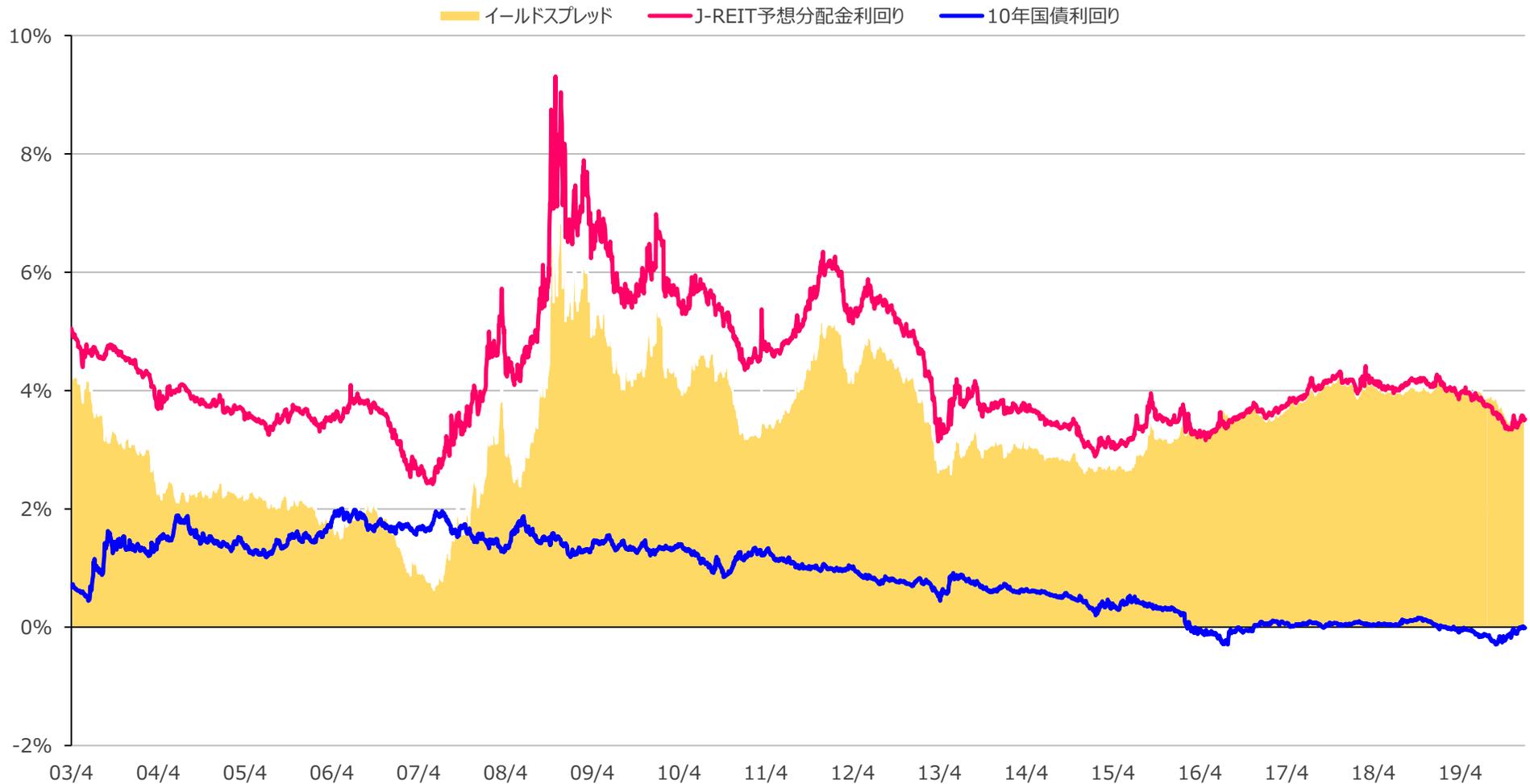
建替・開発計画の進捗状況

	物件名	竣工年月	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	20/2													2,100	4,200	2,100
	新設成増PJ	20/6													1,400	5,000	3,600
開発	ホスピタルメント文京弥生	19/3													-	2,100	2,100
	HULIC &New AKIHABARA	19/4													-	1,200	1,200
	トラストガーデン荻窪	19/7													-	2,500	2,500
	HULIC &New KICHIJOJI (ハリーウッド)	19/8													-	1,500	1,500
	渋谷 パルコ・ヒューリックビル (オフィス部分)	19/10													-	15,100	15,100
	チャームプレミア山手町	19/11													-	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													-	4,500	4,500
	ふふ日光開発計画	20/5													-	2,900	2,900
	立誠小跡地開発計画 (PPP)	20/5													-	11,600	11,600
	両国リバーセンター開発計画 (PPP)	20/6													-	7,000	7,000
	赤坂二丁目開発計画	20/11													-	5,400	5,400
	京都南禅寺草川町41計画	20/12													-	5,400	5,400
	銀座6丁目開発計画	20/12													-	1,900	1,900
	南麻布開発計画	21/2													-	1,700	1,700
	宇田川町32開発計画	21/3													-	2,900	2,900
	四谷大京町開発計画	21/3													-	2,500	2,500
新宿3-17開発計画	21/5													-	3,000	3,000	
工事期間 稼動 (竣工後) (合計)													3,500	82,300	78,800		

※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）。

參考資料

2003年4月以降のイールドスプレッド推移 (日次)



出所：Bloomberg及び各社公表資料

注： J-REIT予想分配金利回りは、各銘柄の予想分配金を2倍し、各日の投資口価格で割り、個別銘柄の予想分配金利回りを算出し、それを時価総額にて加重平均

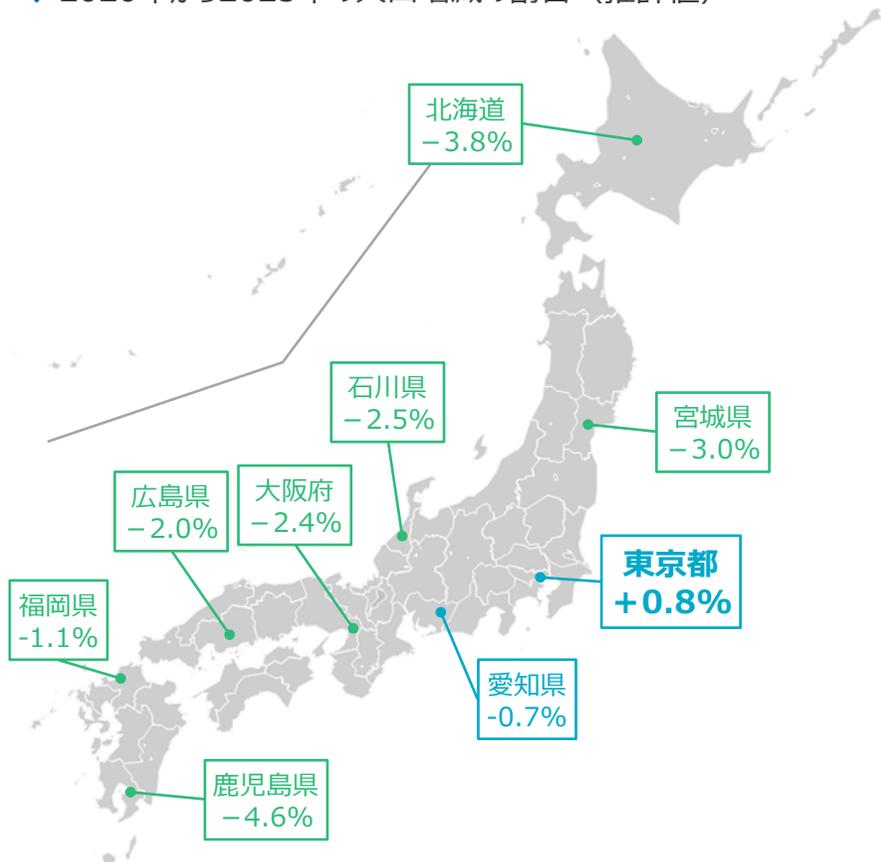
イールドスプレッドは、J-REIT分配金利回りから10年国債利回りを差し引いて算出

時点：2003年4月1日～2019年12月30日（日次）

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。

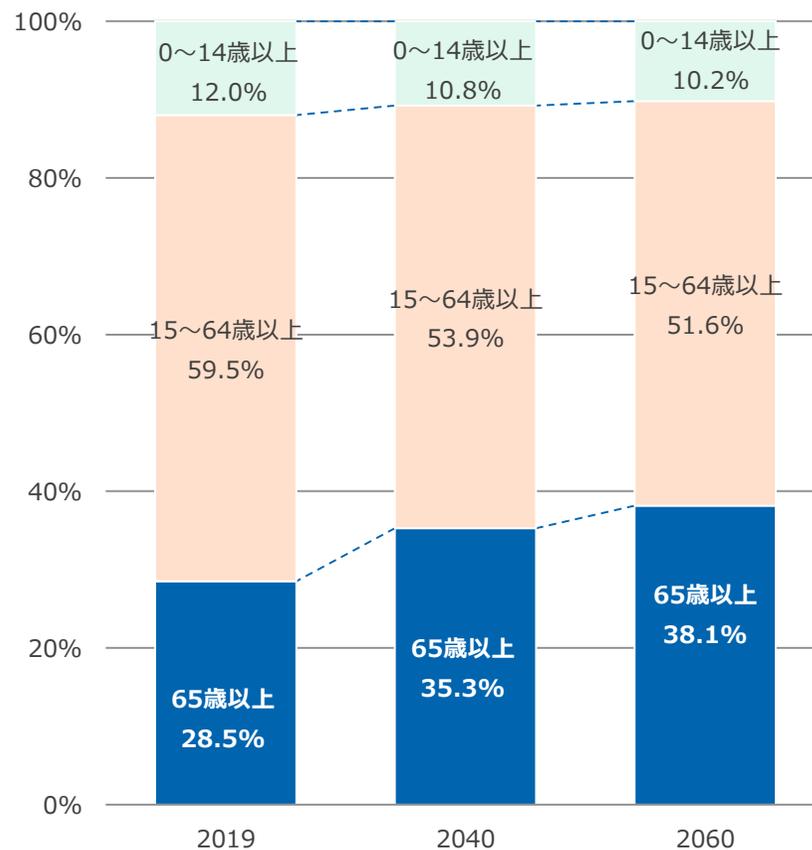
都道府県別人口増減

◆ 2020年から2025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12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

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

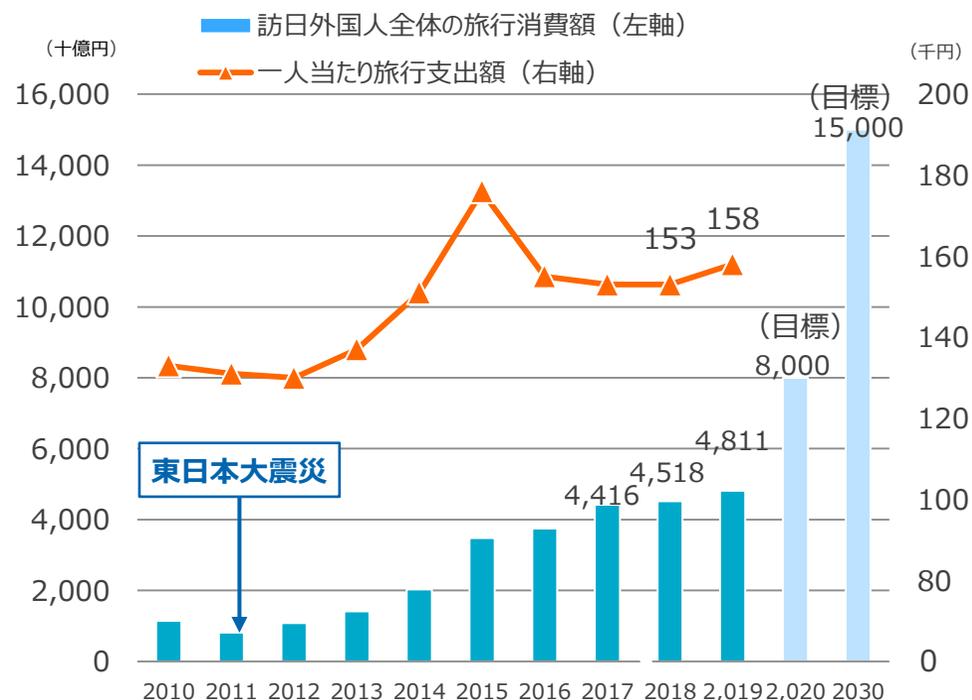
- ◆ 日本政府は2020年に4,000万人、2030年に6,000万人の訪日観光客数を目標に掲げる



出典：日本政府観光局（JNTO）
 「訪日外客数（2019年12月年間推計値：2020年1月17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

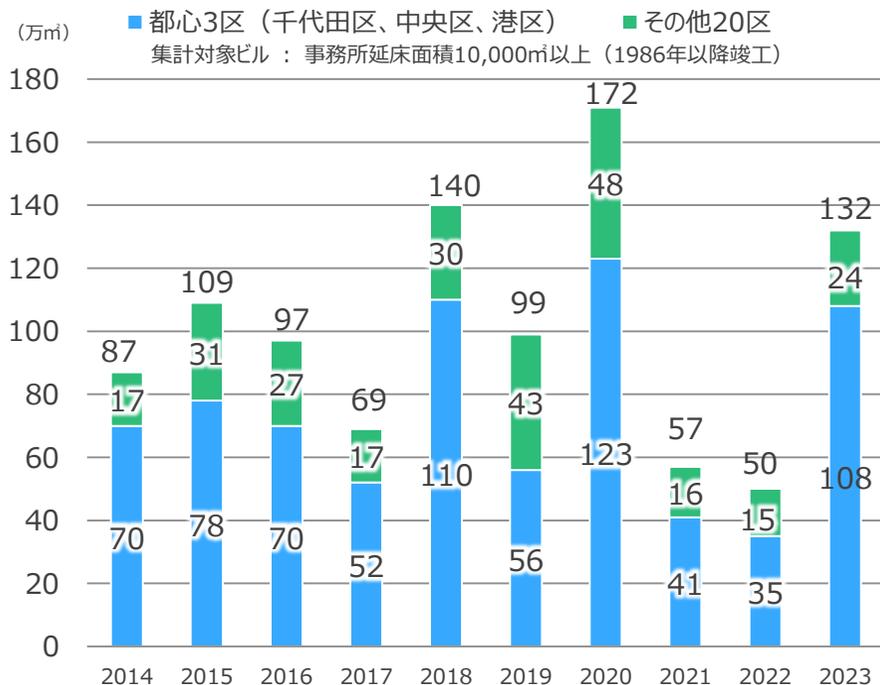


出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査（速報版）」（2020年1月17日公表）

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

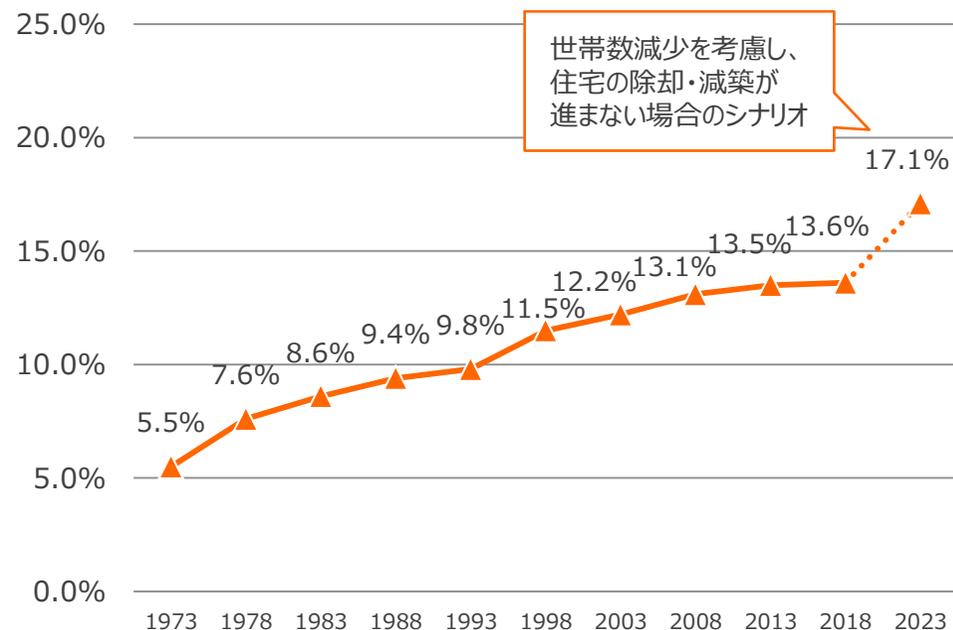
◆ 2020年、2023年の大規模オフィスビル供給量は高水準となる見込み



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

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・最も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、AI・IoT活用等への先駆的取り組み
観光	自社運営、ホテル投資、日本ビューホテル、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、木造建築への取り組み、「RE100」達成を宣言

“選択と集中”のポートフォリオ戦略



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

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



HULIC & New
SHINJUKU

浅草エリア



THE GATE HOTEL
雷門 by HULIC



浅草ビューホテル

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
宇田川町ビル

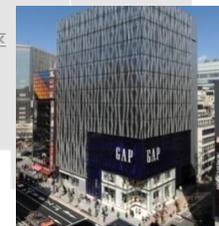


ヒューリック
渋谷公園通りビル



渋谷 パルコ・
ヒューリックビル

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
銀座二丁目ビル



ヒューリック銀座
ワールドタウンビル



ヒューリック銀座
7丁目ビル



<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26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
15. 銀座6丁目並木通り開発計画
16. 銀座8丁目開発用地
17. ヒューリック銀座二丁目並木通り
18. 丸高ビル
19. ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル
20. 第2丸高ビル
21. Max Mara ビルディング
22. 銀座ファーストビル (区分所有)
23. 銀座5丁目みゆき通り開発計画
24. アイオス銀座
25. 近畿建物銀座ビル
26. 天國ビル (売買契約締結済み)

2018年以降の取得物件

<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20物件 (うち非開示2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. 宇田川町32開発計画
11. 渋谷 パルコ・ヒューリックビル (オフィス部分)
12. ヒューリック青山ビル
13. ヴァンセットビル
14. Bleu 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
18. 渋谷四丁目開発計画
19. 非開示
20. 非開示

2018年以降の取得物件

<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)

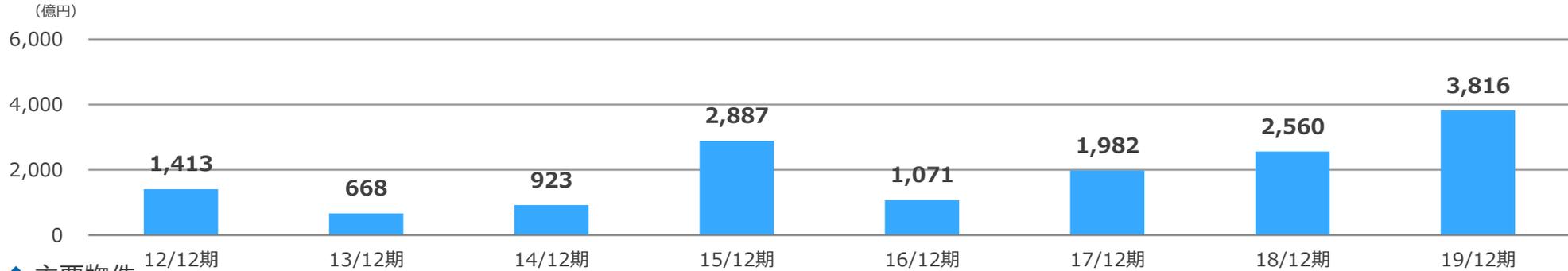


- 1. ザ・ゲートホテル 雷門 by HULIC
- 2. ウインズ浅草ビル
- 3. 浅草パークホールビル
- 4. ヒューリック浅草一丁目
- 5. 浅草ケアパークそよ風
- 6. 浅草ビューホテル

2018年以降の取得物件

<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	渋谷 パルコ・ヒューリックビル
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	グランドニコ東京 台場	ヒューリックみなとみらい(底地)	赤坂スターゲートプラザ	神宮前タワービルディング
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	心齋橋プラザビル 新館	住友商事千里ビル	日本ビューホテル 浅草ビューホテル



THE GATE
HOTEL 雷門
by HULIC

第1弾

●「ミシュランガイド東京2020」 1パビリオン獲得

開業直後の2013年度版以来、
連続8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/>

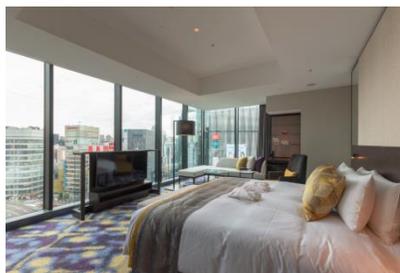


THE GATE
HOTEL 東京
by HULIC

第2弾

●2018年開業

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。

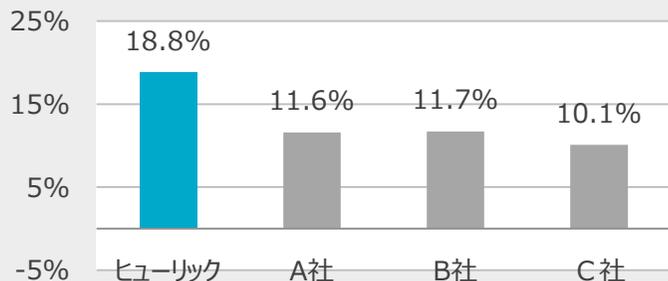


公式HP <https://www.gate-hotel.jp/tokyo/>

成長性

- ◆ 経常利益の年平均伸率は+18.8%
- ◆ 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 13.6%
- ◆ 従業員一人当たりの利益を重視

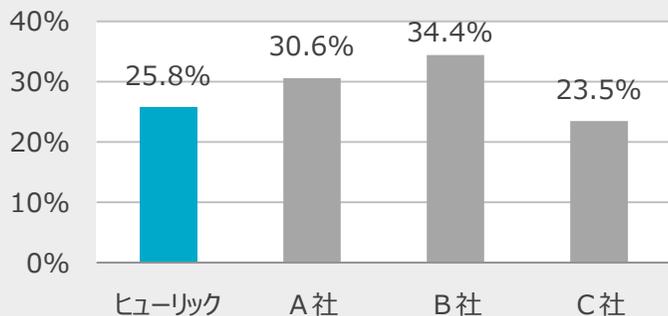
ROE



安全性

- ◆ 自己資本比率 25.8% (HBF調整前)
- ◆ 外部格付A+を堅持

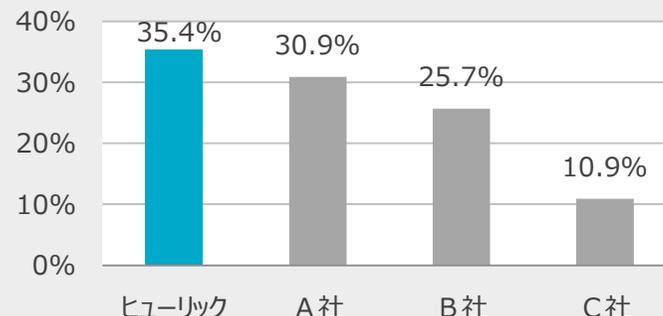
自己資本比率



株主還元

- ◆ 配当性向35%超 (短信ベース)

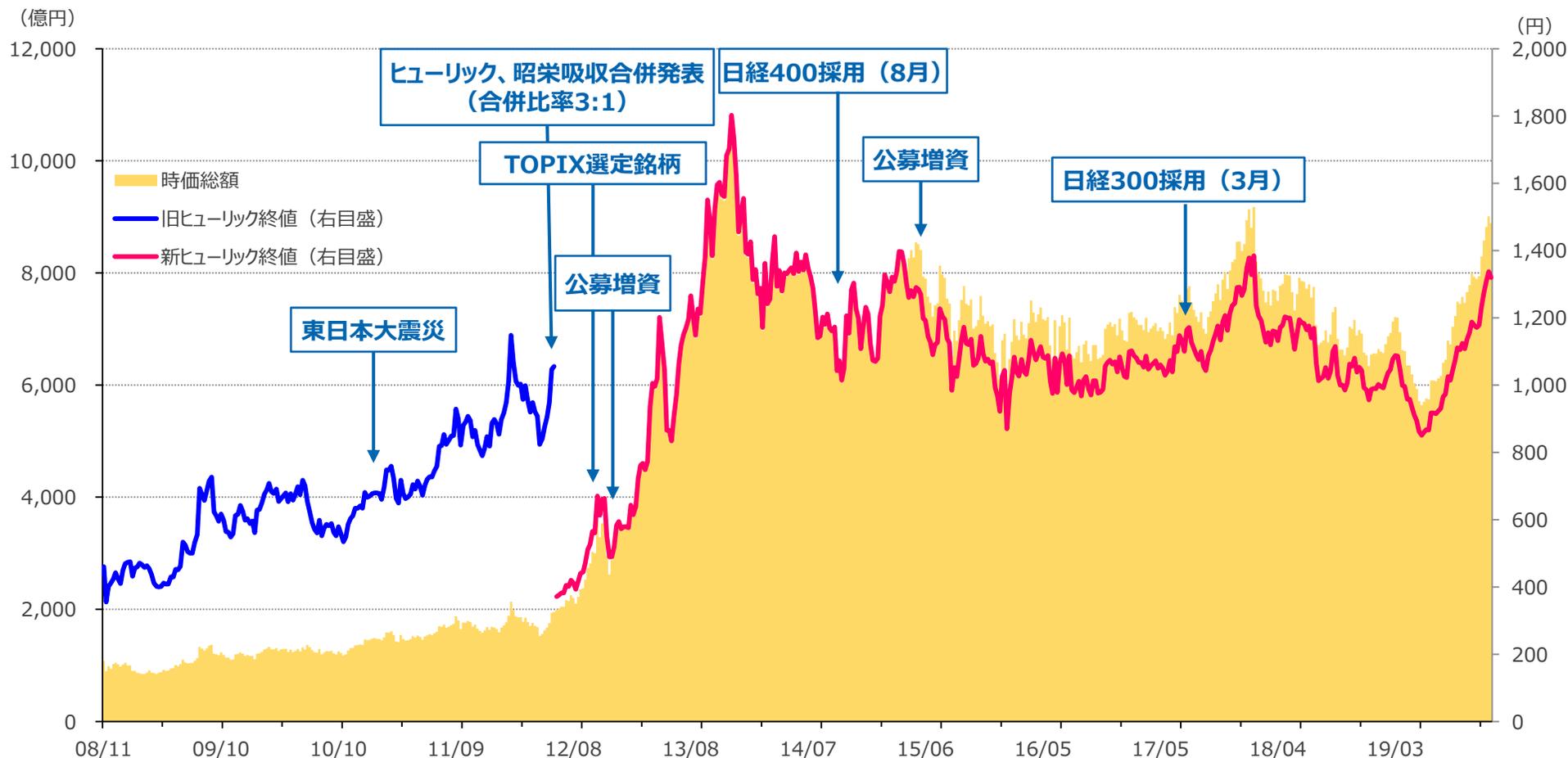
配当性向



(注) ヒューリックは19/12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(10) 時価総額・株価推移

時価総額及び終値の推移 (週次、2008/11/14~2019/12/27)



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	8,869億円
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@1,316円 (旧ベース@3,948円)

<参考資料> 会社プロフィール(11) 大株主の構成（上位10社）

上位10社	2019年12月末
1. 明治安田生命保険（相）	7.06%
2. 損害保険ジャパン日本興亜（株）	6.56%
3. 東京建物（株）	6.20%
4. 芙蓉総合リース（株）	6.03%
5. 安田不動産（株）	4.56%
6. 沖電気工業（株）	4.39%
7. 安田倉庫（株）	4.21%
8. みずほキャピタル（株）	3.78%
9. 大成建設（株）	3.32%
10. 東京海上日動火災保険（株）	3.31%
計	49.42%
外国人持株比率	13.53%

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



未来に挑む人が、好きだ。



日本障がい者バドミントン連盟
オフィシャルゴールドパートナー

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。