

2023年1月30日

2022年12月期 決算説明資料

ヒューリック株式会社

証券コード

3003

決算概要

頁	項目
2	ハイライト
3	業績推移
4	株価指標・株主還元
5	損益計算書
6	業績概要
7	セグメント別業績
8	貸借対照表
9	賃貸等不動産の含み損益
10	キャッシュフロー計算書
11	資金調達
12	財務基盤

中長期経営計画（2020-2029年）

頁	項目
13-16	中長期経営計画 定量データ
13	中長期経営計画の定量目標
14	中計フェーズⅠ（2020-2022年度）実績
15	中計フェーズⅡ（2023-2025年度）計量計画
16	中計フェーズⅡの株主還元方針
17-22	賃貸ポートフォリオの再構築
17	高品質の賃貸ポートフォリオ構築
18	脱炭素・高耐震による競争優位性の向上
19	賃貸ポートフォリオの再構築の進捗
20	空室率・平均賃料推移
21-22	ポートフォリオの概観
23	固定資産の取得
24	大手町プレイス等の取得
25	CRE事業による物件取得
26	販売用不動産の取得と売却

頁	項目
27-37	開発・建替、バリューアッド事業
27-36	開発・建替事業
37	バリューアッド事業
38-41	独自性のある新規事業領域
38	高齢者・健康ビジネス
39	観光ビジネス
40	中規模フレキシブルオフィス「Bizflex」
41	こども教育事業
42-45	サステナビリティの取り組み
<参考資料>	
47-50	マクロ環境
51-69	会社プロフィール

2022年12月期 決算

- 全段階利益で既往ピーク。経常利益は前期比+12.4% の1,232億円
 - ・ 賃貸・管理等：「開発・建替100件超」の進捗を主因に、前期比+10億円の604億円（43%）
 - ・ 不動産売却：堅調な市況を反映して793億円（57%）
 - ・ ホテル・観光事業：△50億円。第4四半期はほぼブレイクイーブンまで回復
 - ・ 当期純利益：前期比+13.7%の791億円
- 年間配当金は前期比+3円の42.00円
 - ・ 配当性向40.3%となり、中計フェーズI目標を達成
- 格付AA-を背景に、ハイブリッドファイナンスのリファイナンスを前倒しで進行

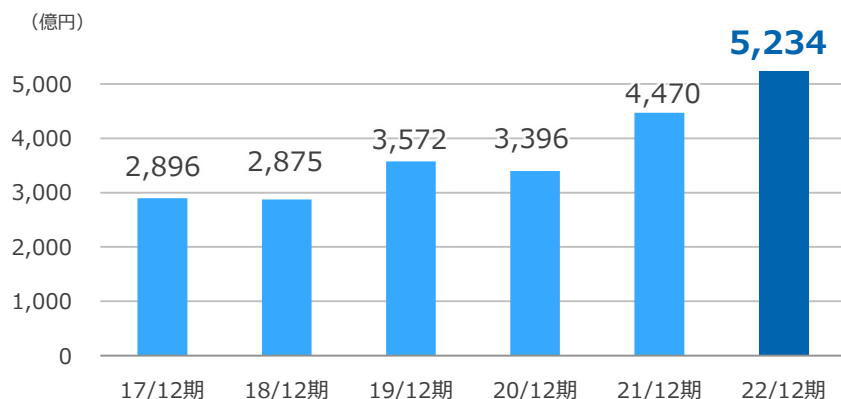
2023年12月期 業績予想

- 営業利益1,400億円、経常利益1,320億円、当期純利益865億円
- 年間配当金は、**前期比+4円**の46.00円
- 中計フェーズIIの配当性向目標は**40%以上**

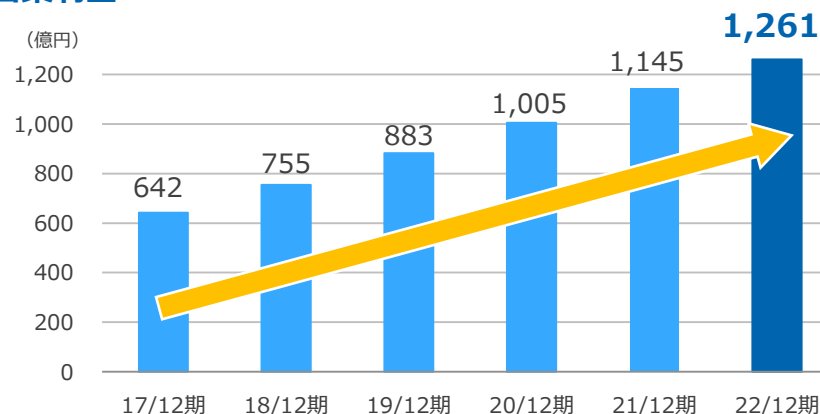
（注）（ ）内の数字は、営業利益の「不動産事業」における賃貸・管理等と不動産売却の比率

全段階利益で既往ピークを更新 経常利益は前期比+12.4%増加の1,232億円

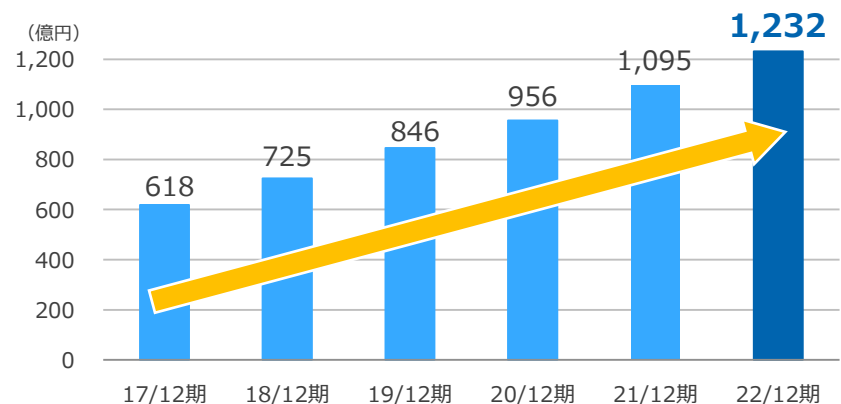
営業収益（売上高）



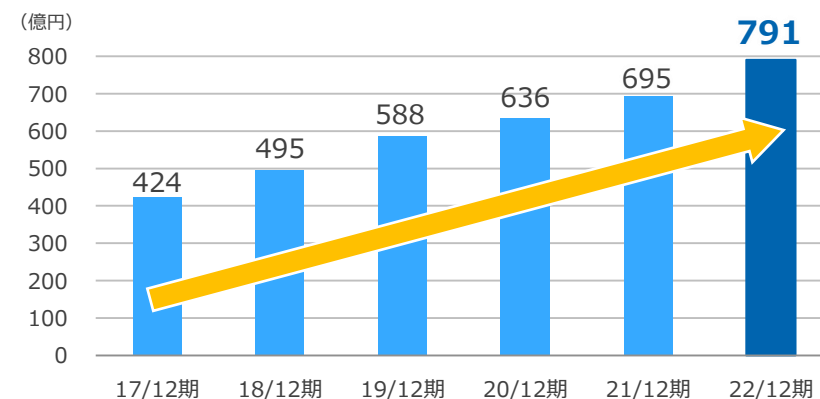
営業利益



経常利益

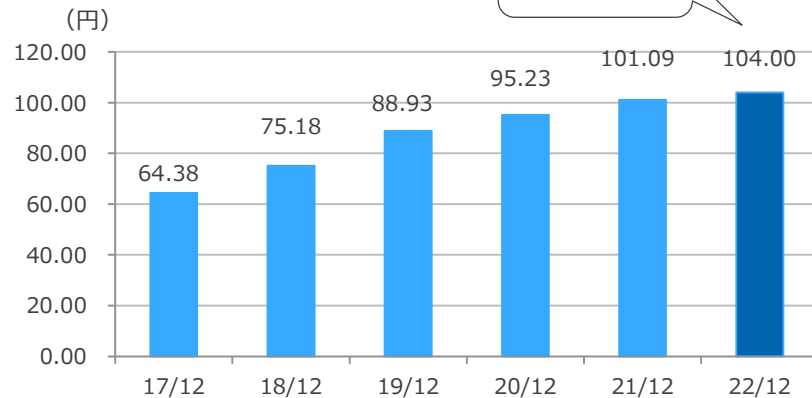


当期純利益

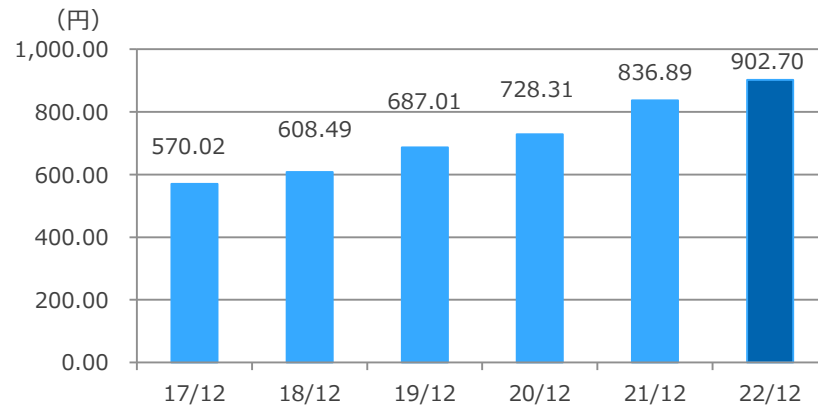


■ 期末配当金42円は前期比+3円。配当性向は中計フェーズⅠ目標の「40%程度」を達成

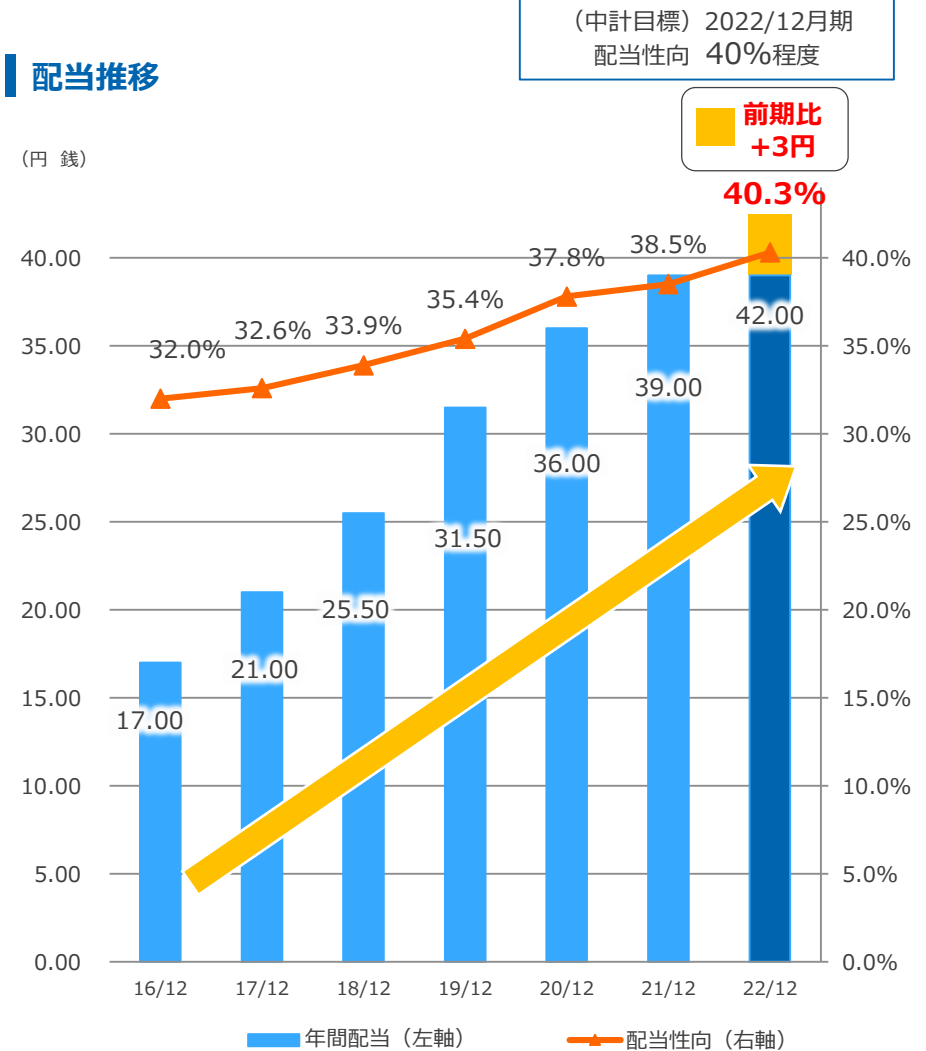
■ 1株当たり当期純利益（EPS）



■ 1株当たり純資産（BPS）



■ 配当推移



営業利益・経常利益・当期純利益はすべて2ケタ成長

(百万円)

	21/12期	22/12期	増減 (率)	<主な増減要因>
営業収益	447,077	523,424	76,346 (+17.0%)	不動産事業 +664億円 ホテル・旅館事業 +109億円
営業総利益	155,409	172,569	17,160	
販管費	40,902	46,422	5,520	業務委託費 +28億円 租税公課 +2億円
営業利益	114,507	126,147	11,640 (+10.1%)	不動産事業 +85億円 ホテル・旅館事業 +28億円
営業外収益	6,539	9,301	2,761	
営業外費用	11,464	12,225	761	
経常利益	109,581	123,222	13,640 (+12.4%)	賃貸解約関係収入 +27億円
特別利益	755	2,552	1,796	
特別損失	4,675	8,296	3,621	
法人税等	35,204	38,328	3,123	
親会社株主に帰属する 当期純利益	69,564	79,150	9,586 (+13.7%)	

営業利益・経常利益・当期純利益は修正業績予想も上回って着地
ホテル・旅館事業は第4四半期はほぼブレイクイーブンまで回復

(億円)

	21/12期	22/12期 通期業績予想		22/12期 実績
		期初	10/28修正	
営業収益	4,470	—	5,300	5,234
営業利益	1,145	1,230	1,240	1,261
賃貸・管理等	(45%) 594	(46%) 605	—	(43%) 604
不動産売却	(55%) 717	(54%) 718	—	(57%) 793
その他・消去又は全社	△167	△93	—	△136
経常利益	1,095	1,150	1,200	1,232
親会社株主に帰属する 当期純利益	695	750	785	791

ホテル・旅館事業の赤字幅は
縮小

Q1 : △21億円
 Q2 : △17億円
 Q3 : △10億円
 Q4 : △ 1億円

(注) 賃貸・管理等 = 当社が保有する物件（含む連結SPC）の不動産売却以外の不動産事業に関する収益

(注) () 内の数字は、不動産事業における賃貸・管理等と不動産売却の比率

不動産事業は賃貸・管理等、不動産売却ともに増益 ホテル・旅館事業は回復基調が鮮明に

(百万円)

	21/12期	22/12期	増減
営業収益	447,077	523,424	76,346
不動産事業	426,711	493,143	66,431
うち賃貸・管理等	102,924	95,509	△7,415
うち不動産売却	323,787	397,634	73,846
保険代理店事業	3,159	3,616	456
ホテル・旅館事業	16,665	27,635	10,970 *1
その他	8,496	7,627	△868
消去または全社	△7,954	△8,597	△643
営業利益	114,507	126,147	11,640
不動産事業	131,245	139,779	8,534
うち賃貸・管理等	59,456	60,448	991
うち不動産売却	71,789	79,331	7,542
保険代理店事業	792	1,040	247
ホテル・旅館事業	△7,995	△5,099	2,896 *1
その他	809	607	△202
消去または全社	△10,344	△10,180	164

<主な増減要因>

取得・竣工 +133億円
特殊要因の剥落 △76億円
その他（売却の影響等） △102億円

取得・竣工 +79億円
投資配当収入 +2億円
その他（売却の影響等） △62億円

新型コロナ影響 +28億円
なお、第4四半期は△1億円まで回復

(注) 賃貸・管理等 = 当社が保有する物件（含む連結SPC）の不動産売却以外の不動産事業に関する収益

*1 子会社の取り込み期間：日本ビューホテル・日本ビューホテル事業2021年11月～2022年10月、ふふとホテル日航金沢の運営会社2021年10月～2022年9月、東京ベイ舞浜ホテルの運営会社2022年3月～2022年9月

2022年12月期 - 《連結》貸借対照表 -

ポートフォリオの再構築を進めながら、リースバックや相互売買等を活用して有形固定資産を増加

(百万円)

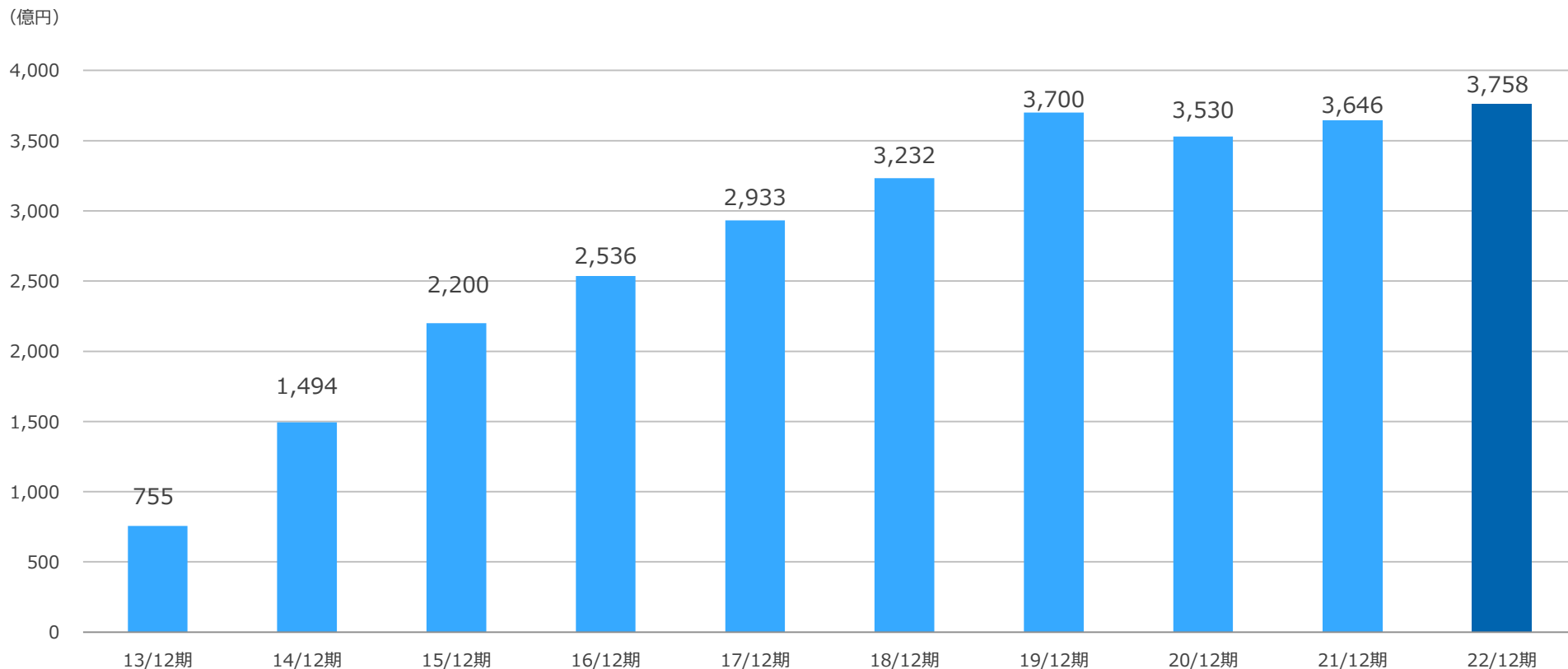
	21/12期末	22/12期末	増減	
資 産	流動資産	328,931	250,901	△78,030
	固定資産	1,876,031	2,067,114	191,082
	有形固定資産	1,527,466	1,644,449	116,983
	無形固定資産	84,691	88,228	3,536
	投資有価証券	225,547	284,706	59,158
	時価あり有価証券	100,731	111,113	10,381
	匿名組合出資金	6,173	21,792	15,619
	関係会社株式・同出資金 他	118,643	151,800	33,157
	合 計	2,207,325	2,320,337	113,011
負 債 及 び 純 資 産	負債	1,568,993	1,633,183	64,190
	借入金	1,049,487	1,019,986	△29,500
	社債	345,000	421,000	76,000
	繰延税金負債	40,499	53,532	13,033
	純資産	638,332	687,153	48,820
	株主資本	599,256	646,469	47,213
	其他有価証券 評価差額金	38,401	40,267	1,866
	合 計	2,207,325	2,320,337	113,011

＜主な増減要因＞

販売用不動産	△190億円
取得	+1,870億円
売却	△3,541億円
振替等	+1,475億円
仕掛販売用不動産	+43億円
現預金	△678億円
土地・建物	+1,078億円
取得	+2,579億円
竣工	+85億円
振替等	△1,519億円
SPCを通じた不動産投資	+662億円
時価あり有価証券の時価	+36億円
持分法適用不動産SPCの出資返還	△126億円
長期借入金1年以内	+900億円
22/10発行HBボンド	+760億円
長期借入金	△1,195億円
連結当期純利益	+791億円
剰余金の配当	△306億円
株式給付信託への追加拠出	△15億円

含み益は2021年取得物件と重点アセットの評価増を主因に増加

含み益推移



- ・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が対象（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」及び当社子会社がホテル・旅館として使用している物件については対象外）
- ・主要な物件は鑑定士による評価。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

販売用不動産の売却および公募増資によるキャッシュインを建物への投資に充当

(百万円)

	21/12期	22/12期	<主な内訳>
営業活動によるキャッシュフロー	291,736	266,108	販売用および仕掛販売用不動産の減少 +1,660億円
たな卸資産の増減	206,353	166,066	
その他の営業活動	85,383	100,041	税前利益 +1,174億円 減価償却 +162億円 法人税等の支払 △260億円
投資活動によるキャッシュフロー	△286,943	△345,335	有形固定資産取得 △2,911億円 投資有価証券取得 △715億円
財務活動によるキャッシュフロー	106,588	11,441	
現金及び現金同等物の期末残高	206,086	138,300	有利子負債の増加 +442億円 配当金支払 △306億円

金利上昇リスクに対し、AA格付を背景とする資金調達力に対応

外部格付

JCR 長期格付	AA- / 安定的
	2022.5 A+(ポジティブ)から格上げ

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 (*1)	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
2020/7/2	第2回劣後	1.28%	1,200億円	35年(NC5)
"	第3回劣後	1.40%	400億円	37年(NC7)
"	第4回劣後	1.56%	400億円	40年(NC10)
2020/10/15	第10回 (*2)	0.44%	100億円	10年
2022/10/19	第5回劣後	1.435%	460億円	35年(NC5)
2022/10/19	第6回劣後	1.849%	300億円	40年(NC10)

(*1) 2023年1月26日に期限前償還済

(*2) サステナビリティ・リンク・ボンド

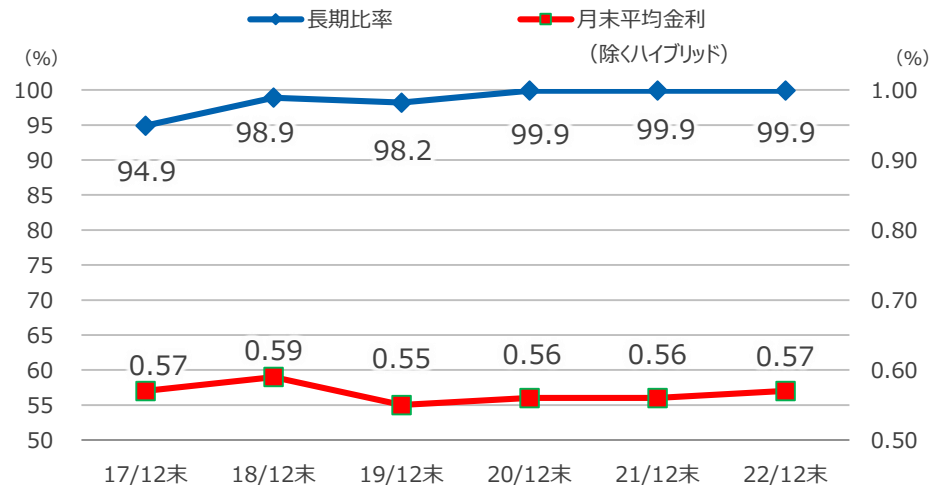
調達余力

(2022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	(0)	
社債発行登録額(同上)/ 既発行額	3,000	(760)	4,210

資金調達

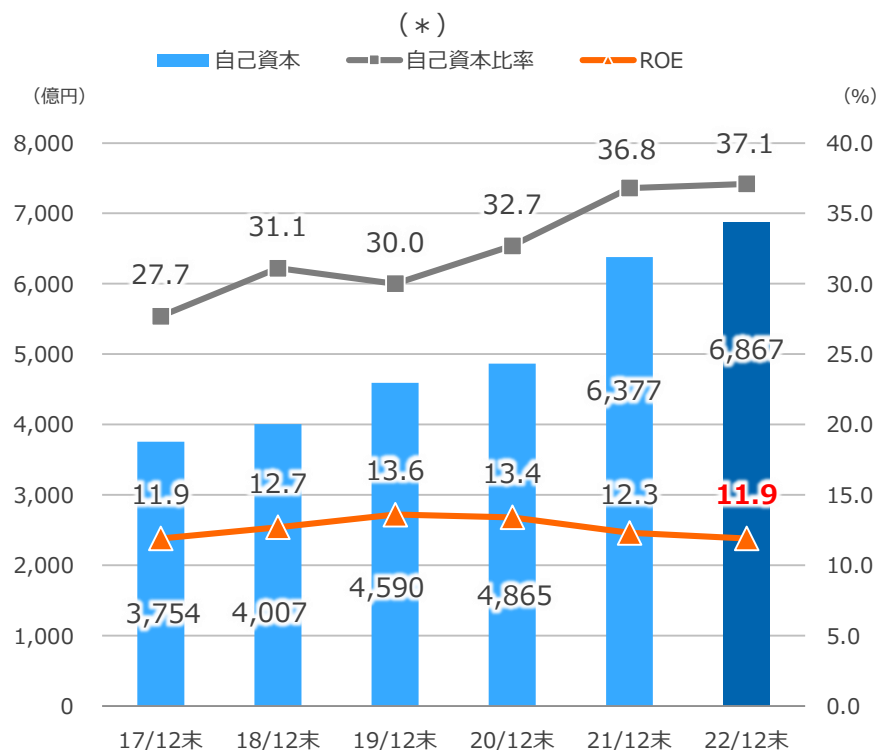


(注) 平均月末金利 (含むハイブリッド)

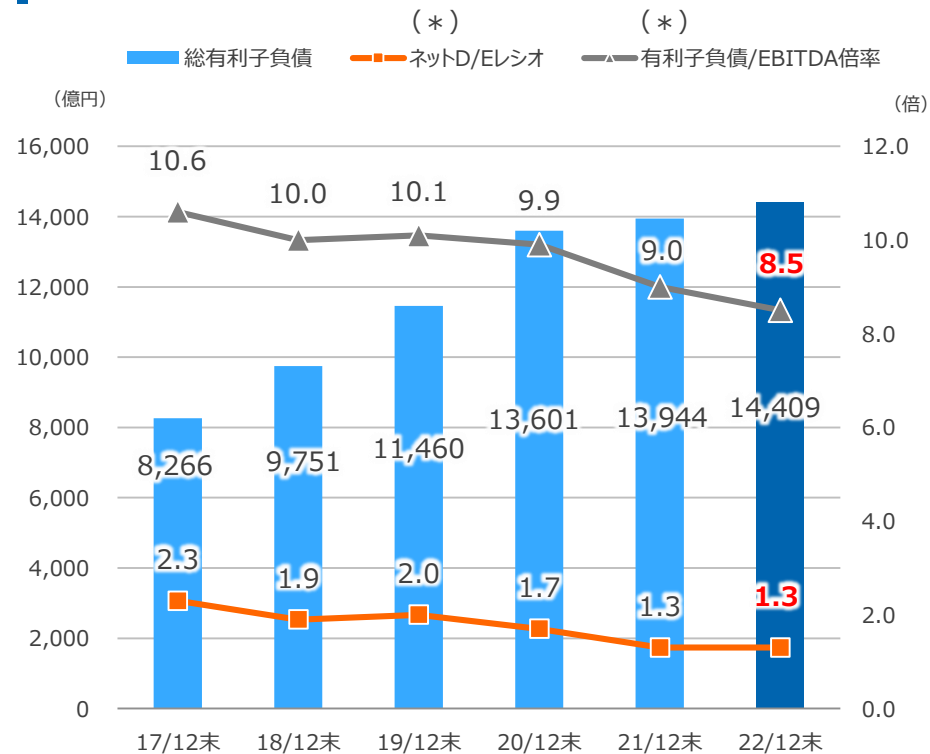
18/12末 : 0.64%、19/12末 : 0.60%、20/12末 : 0.72%、21/12末 : 0.71%、22/12末 : 0.77%

規律ある財務運営を継続

安全性・効率性



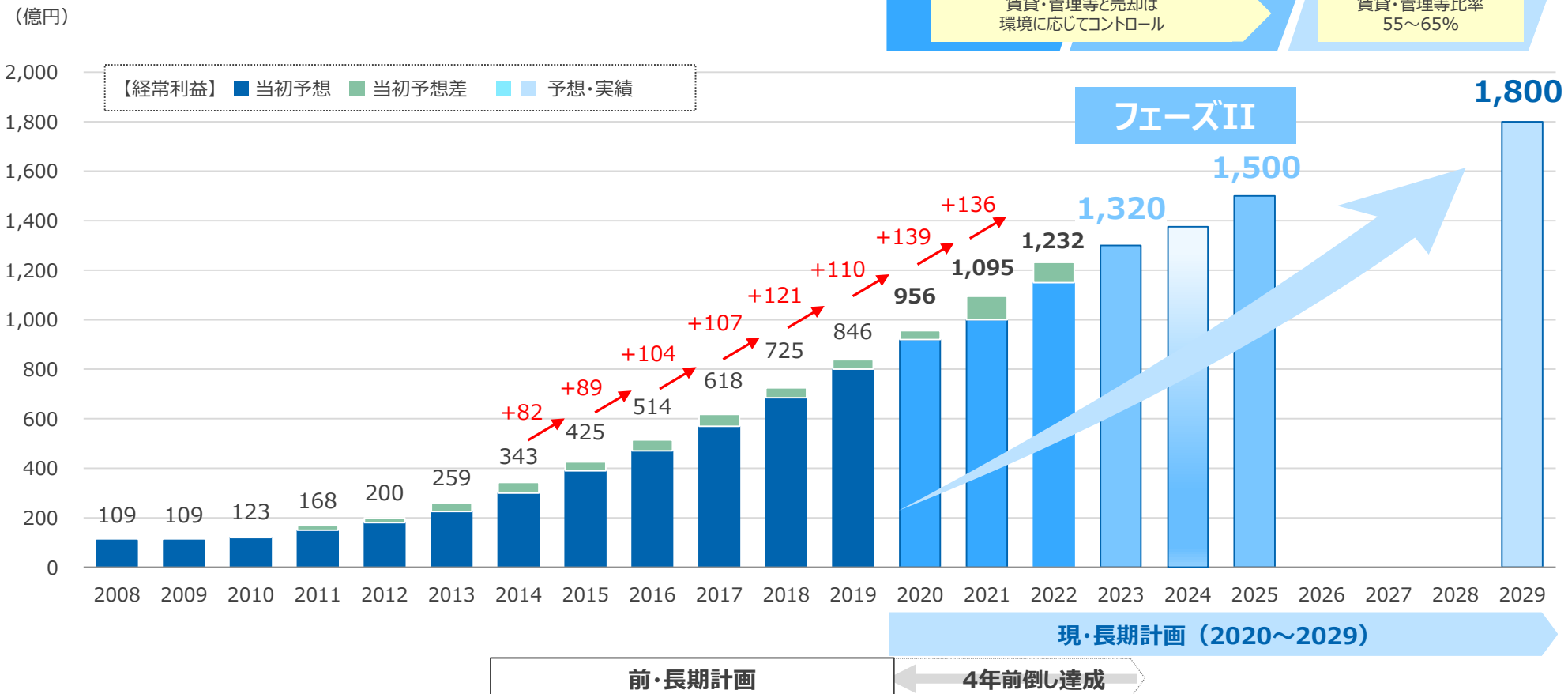
財務規律



(*)

- ・ 2018年実施のハイブリッドファイナンス（社債及びローン）1,500億円のうち、50％（750億円）をみなし資本として算出（18/12末以降）
- ・ 2020年実施のハイブリッドファイナンス（社債）2,000億円のうち、50％（1,000億円）をみなし資本として算出（20/12末以降）

中長期計画：フェーズIの進捗とフェーズII（新中計）の定量目標



中計フェーズI（2020-2022年度）実績

	2020/12期	2021/12期	2022/12期	(億円)
営業収益	3,396	4,470	5,234	
営業利益	1,005	1,145	1,261	
賃貸・管理等	(48%) 555	(45%) 594	(43%) 604	
不動産売却	(52%) 598	(55%) 717	(57%) 793	
その他・消去又は全社	△148	△167	△136	
経常利益	956	1,095	1,232	
親会社株主に帰属する 当期純利益	636	695	791	

<ご参考> 投資

	2020/12期	2021/12期	2022/12期	
ネット投資額*1	2,130	1,080	1,938	2022年の グロス投資額 5,700億円
賃貸・管理等	1,450	700	1,394	
開発	550	440	672	
バリューアッド	130	△60	△128	

(注) 賃貸・管理等 = 当社が保有する物件（含む連結SPC）の不動産売却以外の不動産事業に関する収益

*1 投資計画の△は、回収額が投資額より多いことを表す

中計フェーズII（2023-2025年度）計量計画

利益計画

2023/12期

2025/12期
(新中計最終年度)

(億円)

営業利益	1,400
経常利益	1,320
親会社株主に帰属する 当期純利益	865

1,650
1,500
985

<ご参考> 投資枠（キャッシュフロー見込）

2023/12期

2023～2025
(3年計)

ネット投資額	4,100
貸貸・管理等	3,000
開発・建替／VA	1,000
新規事業その他*1	100

9,000
5,500
2,000
1,500

*1 成長戦略投資を含む

株主還元は配当を中心とし、中計フェーズIIの配当性向目標を「40%以上」とする

23/12期 配当予想

1株当たり 配当金	21/12期	22/12期		23/12期
		期初予想	実績	予想
中間配当	19.00	20.00	20.00	23.00
期末配当	20.00	20.00	22.00	23.00
年間合計	39.00	40.00	42.00	46.00

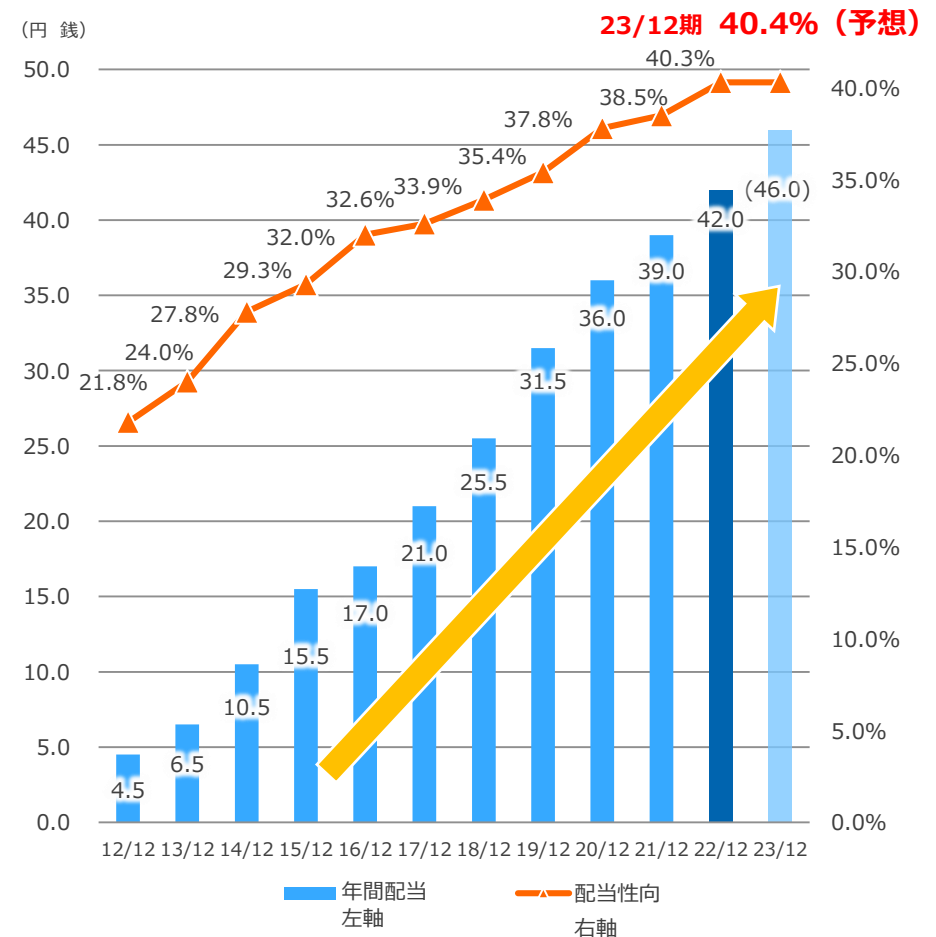
前期比
+4円
(予想)

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)

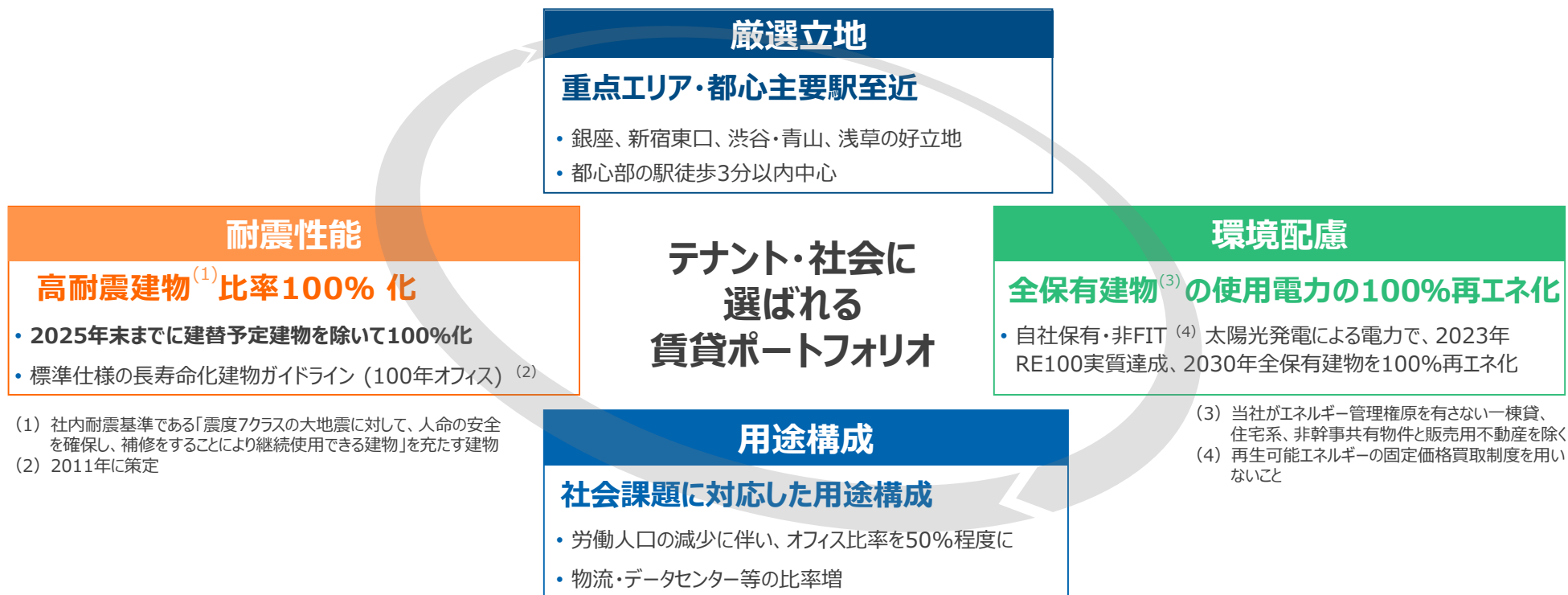
配当推移

(中計目標) 配当性向
40%以上



テナント・社会に選ばれる賃貸ポートフォリオ

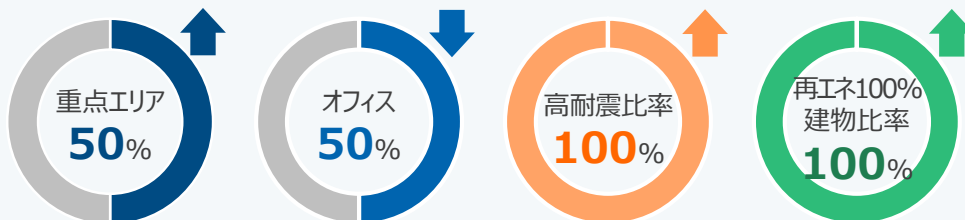
①重点エリア・アセットへの投資を継続・強化、②テナントのBCP・環境ニーズに対応



(1) 社内耐震基準である「震度7クラスの大地震に対して、人命の安全を確保し、補修をすることにより継続使用できる建物」を充たす建物
(2) 2011年に策定

(3) 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産を除く
(4) 再生可能エネルギーの固定価格買取制度を用いないこと

2029年
目指すポートフォリオ⁽⁵⁾



(2030年)

(5) 重点エリア：簿価、オフィス：賃貸収入、高耐震・再エネ：件数ベース

厳選立地に加え、脱炭素化・高耐震性能で選ばれる不動産に

◆ 脱炭素化

- ✓ 2030年までに全保有建物⁽¹⁾の使用電力を100%再生可能エネルギー化

非FIT太陽発電設備を自社で開発・保有

2030年までに総額約660億円（年間約80億円）を投資

お客さまの
環境目標に貢献
(RE100等)

期待される効果

賃料アップ[°]

低空室率の維持

競争優位性の強化

◆ 高耐震建物⁽²⁾ 比率100% 化

- ✓ 震度7クラスの地震に耐える耐震性能⁽²⁾
- ✓ 2025年末までに建替予定建物を除いて100%化



当社独自の耐震基準を設定

不適合物件の売却

高耐震物件の取得、開発・建替・耐震補強

お客さまの
BCPニーズに対応

(1)当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産を除く (2)震度7クラスの地震が発生した場合に人命の安全が確保でき、補修をすることで継続して建物を使用することが可能なビル性能として当社が定めた耐震基準をクリアするビルを指し、建築基準法耐震基準の15%程度 割増の耐力（耐震性能）を持つ

ポートフォリオの再構築は順調に進捗： 高耐震建物は80%超、オフィス比率は低下傾向、重点エリアの比率上昇

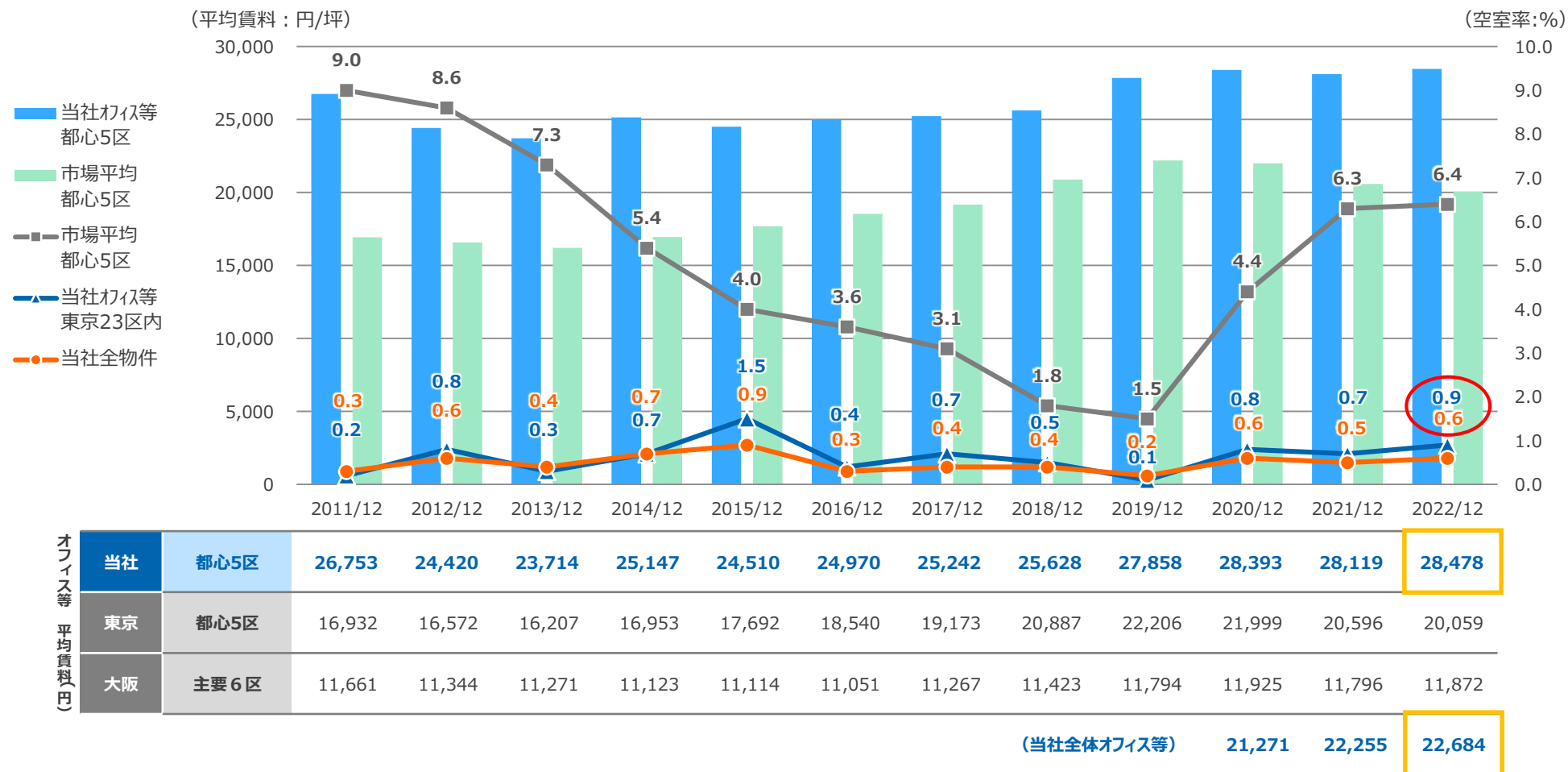
KPI	方針	進捗
高耐震建物比率 100%*1	- 将来の大規模地震・富士山噴火に備え、テナントのBCPニーズに対応 <u>2025年末までに高耐震建物比率を100%にする新定量目標を設置</u>	2022年末 82% 2025年 建替予定物件を除いた 高耐震建物比率 100% 2029年 100%
再エネビル比率 100%*2	- 環境への取組みとして全保有建物の使用電力100%再エネ化を目指す - 再生可能エネルギー施設への投資により自社保有の再エネ設備からの電力供給による目標達成を志向	2023年にRE100を 1年前倒しで実質達成見込み (当初計画：2024年) 2030年 100%
オフィス比率 50%*3	- オフィス比率を抑え、バランスの取れた用途構成を志向 - 労働人口の減少に伴い、今後予想されるオフィス需要の低下を見据え、商業・次世代アセット等の開発・取得を進める	2019年末 63% 2022年末 49% 2029年 50%
重点エリア比率 50%*3	- 厳選した好立地物件の取得を推進 - 当社が重点エリアと位置付ける銀座、新宿東口、渋谷・青山、浅草における物件の開発・取得を進める	2019年末 43% 2022年末 48% 2029年 50%

*1 件数ベース、高耐震ビルとは震度7クラスの地震が発生した場合に人命の安全が確保でき、補修をすることで継続して建物を使用することが可能なビル性能として当社が定めた耐震基準をクリアするビルを指し、建築基準法耐震基準の15%程度 割増の耐力（耐震性能）を持つ

*2 件数ベース、当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産を除く

*3 オフィス比率は賃貸収入ベース、重点エリア比率は簿価ベース

空室率は引続き1%以下で推移 平均賃料は市場平均を大きく上回りながら、安定的に推移



・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により保留している未契約の床面積、及び竣工1年以内物件、販売用不動産を除く
 ・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、販売用不動産を除く

オフィス等は都心好立地。築古物件保有により、豊富な開発・建替パイプラインを有す

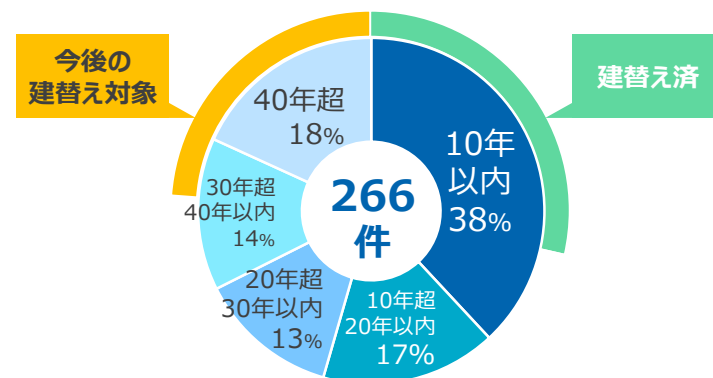
当社所有物件（販売用不動産を除く）

2022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）	228（+5）	1,265（+38）
住居等 （高齢者施設・住居）	38（△4）	96（+1）
全 体	266（+1）	1,362（+38）

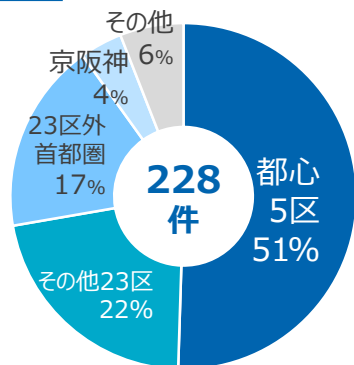
（カッコ内：前年度末比増減）

築年数（含む住居等）

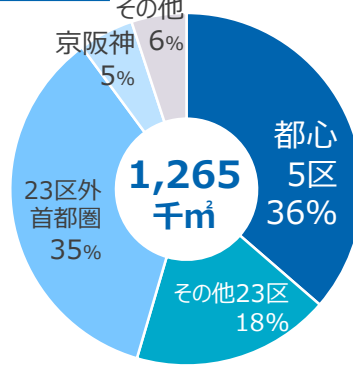


物件分布（除く住居等）

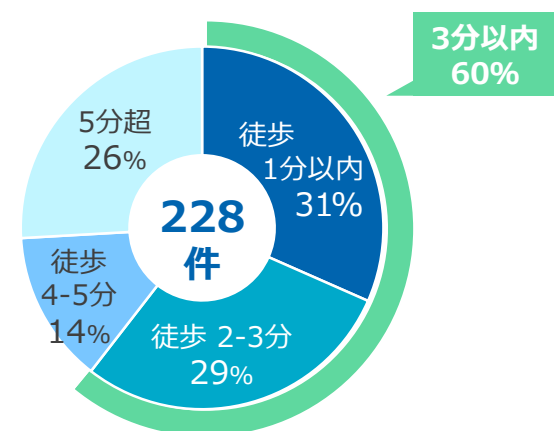
物件数



賃貸可能面積



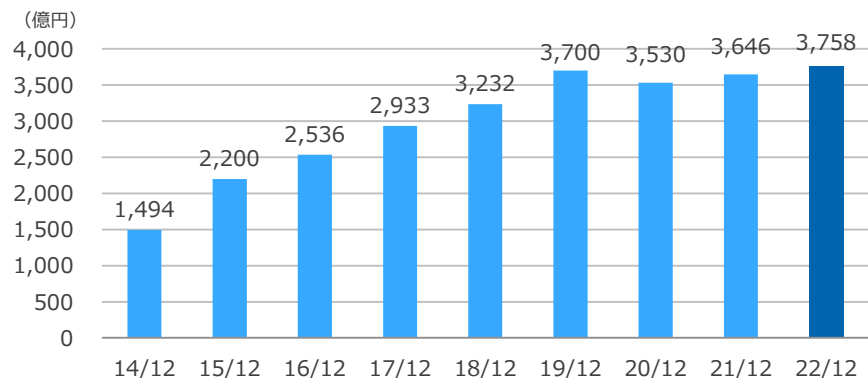
最寄駅からの距離（除く住居等）



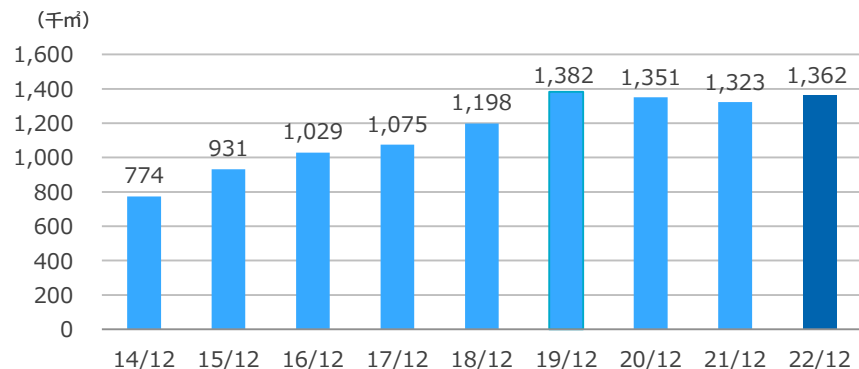
（注）：物件数・賃貸可能面積は、大手町プレイス・電通を含む非連結SPC出資を除く

ポートフォリオの再構築を進めながら、賃貸等不動産の評価損益と賃貸可能面積を維持

賃貸等不動産の含み益推移

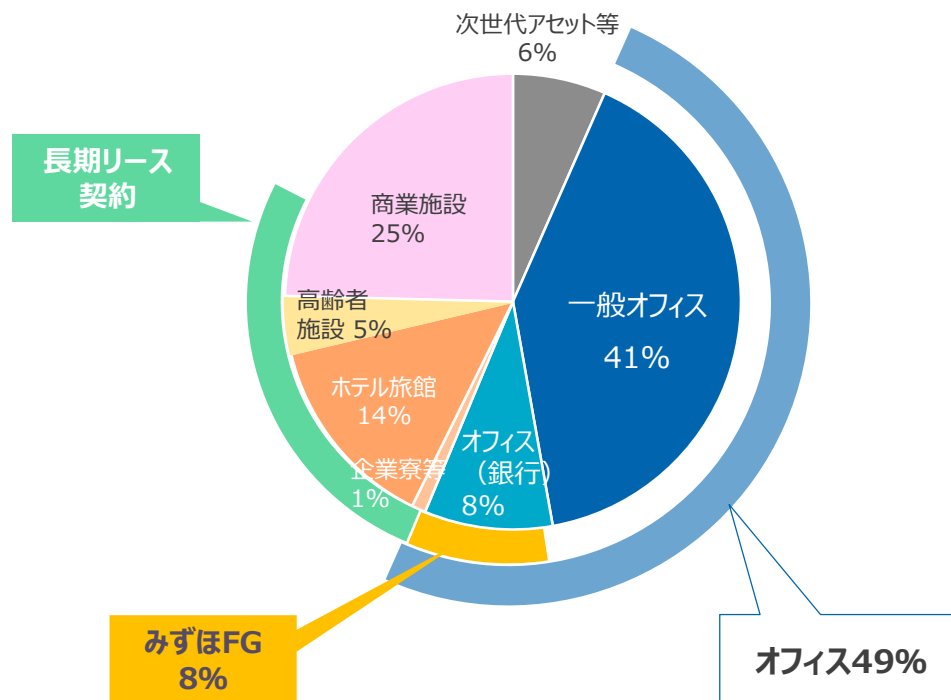


賃貸可能面積推移



アセットタイプ別（賃貸収入）（販売用不動産を除く）

2022年12月（単月）



(注)：物件数・賃貸可能面積は、大手町プレイス・電通を含む非連結SPC出資を除く

重点エリアを中心に新規投資を実施

2022年 主な取得物件

名称	用途	エリア	交通	狙い	取得時期
銀座コアビル (一部取得)	商業・再開発	都心5区	東京メトロ各線「銀座」駅直結	重点エリア	2022年2月 (1回目) 2022年7月 (2回目)
ヒューリック新宿御苑ビル	オフィス	都心5区	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩2分 東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅 徒歩4分	重点エリア	2022年2月
プリオ二銀座ビル (旧 Gビル銀座01)	商業	都心5区	東京メトロ銀座線他「銀座」駅 徒歩2分	重点エリア	2021年12月(30%) 2022年3月(30%) 2022年9月(40%)
日立ソリューションズタワー	オフィス	東京23区	東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩1分	都心駅近・CRE	2022年3月
ヒューリックみなとみらい (建物)	商業・ホテル等	首都圏	JR京浜東北・根岸線「桜木町」駅 徒歩1分	都心駅近・バリューアッド	2022年5月
イトーヨーカドー東大和店	商業	首都圏	西武拝島線「玉川上水」駅 徒歩11分 多摩都市モノレール線「桜街道」駅 徒歩9分	バリューアッド・CRE	2022年6月(10%) 2022年12月(20%) 2023年6月(70%)
新富町ビル	オフィス	都心5区	東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩2分	都心駅近	2022年7月(40%) 2023年1月(60%)
上野鈴乃屋本店ビル	オフィス・商業等	東京23区	東京メトロ銀座線「上野広小路」駅 徒歩1分 都営大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩1分	都心駅近	2022年10月
ワンズモール	商業	首都圏	京葉道路「穴川」IC 約1.8km	バリューアッド	2022年11月
上野の森ファーストビル	オフィス	東京23区	京成本線「京成上野」駅徒歩1分、JR「上野」駅徒歩3分	都心駅近	2022年12月



ヒューリック新宿御苑ビル
(新宿東口エリア)



プリオ二銀座ビル
(銀座エリア)



日立ソリューションズタワー
(都心駅近・CRE)



ヒューリックみなとみらい
(都心駅近・バリューアッド)



新富町ビル
(都心駅近)



上野鈴乃屋本店ビル
(都心駅近)



イトーヨーカドー東大和店(30%)



ワンズモール
(バリューアッド)

「100%高耐震建物化」途上のBCPリスクに対する戦略投資



大地震発生時の
BCPリスク

既存ビル建替中の賃収減

◆ 大手町プレイス (イーストタワー)



- 2022年SPC出資（持分法適用）
- 「大手町」駅直結、2018年竣工のハイグレードビル

◆ 電通本社ビル



- 2021年SPC出資（持分法適用）
- 電通と11年間のリースバック契約（2021-2032）

高耐震建物の取得
によりBCPリスクをヘッジ



CREのプロジェクト開拓によるソリューション提案を行う「プロジェクト推進室」を設置

収益機会の創出

コアテナントとしての
安定収益確保

安定収益

リテナント・
バリューアップによる
アップサイド余地

収益
ポテンシャル

希少エリア物件の
確保による
競争力の向上

日立製作所

日立ソリューションズタワー (2022年取得)



- 日立ソリューションズの本社ビル。日立グループのセールスアンドリースバック案件
- 駅直結で耐震性に優れたオフィスビル

リクルート

リクルート銀座8丁目ビル (2021年取得)



- 日本を代表する企業の本社オフィスのセールスアンドリースバック案件
- 重点エリアである銀座立地（同社からの取得は12年の銀座7丁目ビルに続く2棟目）

京浜急行電鉄

ふふ城ヶ島開発計画 (2025年開業予定)



- 電鉄企業所有の旧ホテル跡地のCRE案件
- 当社の高級旅館「ふふ」ブランドとして開発予定

トヨタモビリティ東京

虎ノ門開発計画 (2024年6月竣工予定)



- トヨタモビリティ東京より東京・虎ノ門の敷地を長期定期借地し、複合ビルを開発
- 同社の店舗・自動車修理工場が開設予定

オンワード

オンワードベイパークビルディング (底地) (2021年取得)



- 大手アパレルであるオンワードホールディングスのオフィスビル底地を取得するCRE案件

東京地下鉄（東京メトロ）

塩浜二丁目開発計画 (借地) (2026/2028年竣工予定)



- 東京メトロの土地活用に係るプロポーザルにおいて、当社が選定事業者となったCRE案件
- 都心型データセンターとして開発予定

物流用地、オフィス等を取得

売却では、耐震性能を重視した入替とともに、開発利益を一部享受

2022年度 主な取得

物件名称等	用途	エリア	取得時期	売却時期
物流用地4件	物流用地	首都圏	2022年3月	2022年12月
みなとみらいセンタービル	オフィス	首都圏	2022年5月	2022年9月
オフィス	オフィス	都心5区	2022年5月	2022年12月
マニライフプレイス蒲田	オフィス	東京23区	2022年6月	—
FKDショッピングモール宇都宮インターパーク店	商業施設	首都圏	2022年9月	2022年9月(一部)
大型物流施設1件	物流施設	地方	2022年12月	—

2022年度 主な売却

売却理由	物件名称等	用途	エリア	売却時期
公募・私募リート等へ拠出	オフィス2物件 (各90%)、住居3物件	オフィス、高齢者施設	東京23区	2022年3月
	商業A、商業B (49%)	商業施設	都心5区	2022年6月
	住居	高齢者施設	東京23区	2022年6月
ポートフォリオの入替 [・ テナント退去 ・ 耐震 等]	池袋東急ハンズ (含む隣地)	商業施設等	東京23区	2022年2月
	高樹町センタービル・新館ビル	オフィス	都心5区	2022年3月
	オフィス10件 (バルク)	オフィス	東京23区	2022年6月
	リーフみなとみらい	商業施設	首都圏	2022年6月
	ヒューリック吉祥寺第二ビル	オフィス	首都圏	2022年8月
	大阪駅前富士ビル (区分所有)	オフィス	地方都市	2022年9月
	ヒューリック京橋二丁目ビル	オフィス	都心5区	2022年10月
開発利益の実現	ヒューリック葛西臨海ビル (ヒューリックロジスティクス葛西含む)	オフィス、物流施設	東京23区	2022年12月

中計フェーズII以降は竣工が加速 2025年までに100件超の目途をつける（2022年は+16件積み上げ）

（注）：竣工ベースでカウント

主な竣工物件



銀座ビル建替計画

千駄ヶ谷センタービル
建替計画

ヒューリックススクエア
札幌（Ⅱ期棟）

ヒューリック福岡ビル
建替計画

小舟町プロジェクト

物流計画 5 件

中計フェーズII期間 確定26件 + α

ヒューリック錦糸町コラボツリー（PPP）
ヒューリックロジスティクス野田Ⅰ
ヒューリックロジスティクス柏
医誠会国際総合病院計画（PPP）
Bizflex 六本木
Bizflex 東京八重洲
Bizflex 浜松町
渋谷宇田川町17開発計画
宇田川町36開発計画
銀座5丁目ゆき通りビル開発計画
ヒューリック銀座一丁目開発計画

HLC川崎SC開発計画
三郷物流開発①
小舟町プロジェクト
ヒューリックロジスティクス野田Ⅱ
ヒューリックロジスティクス橋本
ヒューリックスクエア札幌（Ⅱ期棟）
ヒューリック福岡ビル建替計画
横浜山下町開発計画
Bizflex 神田
八重洲一丁目東再開発
虎ノ門開発計画
千駄ヶ谷センタービル建替計画
渋谷一丁目開発計画
銀座ビル建替計画
銀座6丁目昭和通り開発計画

市川物件
大阪物件
千代田区物件
心斎橋プロジェクト
江東区案件
堀浜二丁目開発計画（1期）
堀浜二丁目開発計画（2期）
松戸物流開発
相模原物流開発①
相模原物流開発②
三郷物流開発②
成田物流開発
池袋物件
三田物件
市ヶ谷物件①
市ヶ谷物件②
新橋物件①
新橋物件②
新橋物件③
新橋物件④
九段物件
八重洲二丁目中地区再開発
中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業
自由が丘1-29再開発
宮崎県東京ビル再整備事業（PPP）
新宿物件①
新宿318開発計画
渋谷・青山物件①
渋谷・青山物件②
宮益坂地区再開発
渋谷一丁目地区共同開発事業（PPP）
表参道開発計画
西銀座開発計画
銀座コア再開発
ヒューリック銀座七丁目昭和通りビル
第二丸高ビル
近畿建物銀座ビル
銀座8丁目9-11,12開発計画
銀座物件①
銀座物件②
銀座物件③
銀座物件④

合計

84件

合計

15件

PPP・CRE・VA他

物流・データセンター

観光・ヘルスケア

都心主要駅近

重点エリア

ヒューリック底増
ヒューリック王子ビル
立城ガーデン ヒューリック京都
ヒューリック南園リバーセンター
メトロシティ六本木
ヒューリックJP赤坂ビル
ヒューリック銀座6丁目ビル

2020年

7件

上記以外（高齢者施設・旅館）

ふふ奈良
ふふ日光

2件

LICOPA鶴見

Bizflex 麻布十番 by HULIC
HULIC & New UDAGAWA
HULIC & New SHINJUKU
HULIC & New GINZA 8

2021年

5件

ふふ京都
ふふ熱海 別邸 木の間の月
チャームプレミアグラン南麻布
ホスピタルメント四谷大京町
ふふ箱根

5件

ヒューリックスクエア札幌（Ⅰ期棟）

ヒューリックロジスティクス葛西
HULIC & New GINZA NAMIKI 6
ヒューリック京橋二丁目ビル

2022年

4件

ホスピタルメント青山
ソナレ目黒不動前

2件

2023年

11件

ふふ軽井沢長倉開発計画
ふふ軽井沢雲場池開発計画
老人ホーム（四谷）

3件

2024～2025年

15件

ふふ城ヶ島開発計画
井天町シニア開発計画

2件

2026年～

42件

南麻布一丁目開発計画

1件

竣工物件（2022年度）



ソナレ目黒不動前

（高齢者施設）



ホスピタルメント青山

（高齢者施設）



ヒューリックロジスティクス葛西

（バリューアッド・物流施設）



HULIC & New GINZA NAMIKI 6

（銀座エリア）



ヒューリックスクエア札幌（Ⅰ期）

（建替）



ヒューリック京橋二丁目ビル

（オフィス）



ヒューリック錦糸町コラボタワー

（2023年1月竣工）

（PPP）

主な着工物件（2022年度）

（注）今後の設計や関係官庁との協議等により イメージに変更が生じる可能性があります。

2023年竣工



銀座5丁目ゆき通りビル計画
(銀座エリア)



渋谷宇田川町17開発計画
(渋谷エリア、&New)



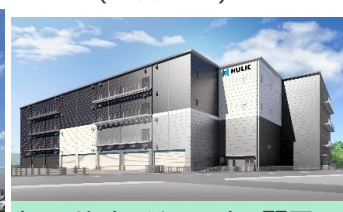
宇田川町36開発計画
(渋谷エリア)



ふふ軽井沢雲場池開発計画
(高級旅館)



ヒューリックロジスティクス柏
(物流施設)



ヒューリックロジスティクス野田 I
(物流施設)



千駄ヶ谷センタービル建替計画
(建替)



虎ノ門開発計画
(店舗、オフィス)



ふふ軽井沢長倉開発計画
(高級旅館)



Bizflex浜松町



Bizflex東京八重洲



Bizflex六本木



Bizflex神田



横浜山下町開発計画
(THE GATE HOTEL)



HLC川崎SC開発計画
(バリューアッド)



銀座ビル建替計画
*解体着工(銀座エリア・建替)

2024年竣工



銀座6丁目昭和通り開発計画
(銀座エリア)



ヒューリック福岡ビル建替計画
(建替)



ヒューリックスクエア札幌(Ⅱ期棟)
*解体着工(建替)

銀座中央通りに面する繁华性の高い立地で開発・建替計画を進行中

1 銀座ビル建替計画

- 2022年3月 みずほ銀行銀座中央支店の移転に伴い、建替計画着手を決定
- 東京メトロ「銀座一丁目」駅と直結。銀座中央通り、柳通り、ガス灯通りに面した角地に構える希少性の高い立地
- 高層階6フロアに高級旅館「(仮称)ふふ東京銀座」、中層階に事務所、低層階はラグジュアリーブランド(物販)が内定済



計画概要（予定）

所在地	東京都中央区銀座 1-4-6他（地番）
敷地面積	約1,020㎡
規模	地上12階、地下3階
用途	高級旅館（ふふ）、 事務所、物販店舗
竣工	2025年予定

2 銀座コア 再開発計画

- 2022年2月、銀座コアビルの権利者と銀座コア再開発の共同事業に関する基本協定等を締結。事業パートナーとしての参画が決定
- 銀座中央通りに面し、三越、松屋、ヒューリック銀座ワールドタウンビルに囲まれた銀座4丁目交差点至近にある極めて繁华性・希少性の高い立地。東京メトロ「銀座駅」に直結



銀座コアビル（2022年6月時点）

計画概要（予定）

所在地	東京都中央区銀座 5-1-4他（地番）
敷地面積	約1,824㎡
規模	地上12階、地下4階
用途	複合商業ビル
竣工	2027年予定

* 2022年2月に1回目、7月に2回目の土地建物売買を実施

（注）いずれの案件も計画段階であり、今後の設計や関係官庁との協議などにより記載事項に変更が生じる可能性があります

複数の大型開発・建替プロジェクトの計画概要をリリース

3 心斎橋プロジェクト

- 大阪メトロ「**心斎橋**」駅直結。「心斎橋」の交差点に位置し、高い視認性と繁华性を誇る**エリア最大級の複合施設**を計画
- 商業店舗部分には、ラグジュアリーブランドが複数内定済
- 竹中工務店、JR西日本不動産開発、L Catterton Real Estate (2023年1月参画)、パルコとともに、計5社で事業推進中



計画概要（予定）

所在地	大阪市中心区南船場 3-8-4他（地番）
敷地面積	約3,289㎡
延床面積	約46,241㎡
規模	地上28階、地下2階
用途	店舗、事務所、 THE GATE HOTEL
竣工	2026年2月予定

4 ヒューリックスクエア札幌（札幌建替計画）

- ヒューリック札幌NORTH33ビル・ヒューリック札幌ビルの2棟を建替え、ひとつの大型複合施設「ヒューリックスクエア札幌」として開発する計画
- JR札幌駅から徒歩4分、地下通路で**地下鉄「さっぽろ」駅に直結**
- 2022年8月に**I期棟が竣工**。事務所（みずほフィナンシャルグループ他）と商業施設の一部が先行オープン



*I・II期竣工後のイメージ

計画概要（予定）※I・II期合わせて

所在地	北海道札幌市中心区 北三条西3-1-44
敷地面積	約2,546㎡
延床面積	約33,448㎡
規模	地上20階、地下1階
用途	店舗、事務所、 THE GATE HOTEL等
竣工	I期棟：2022年8月 II期棟：2025年予定

（注）いずれの案件も計画段階であり、今後の設計や関係官庁との協議などにより記載事項に変更が生じる可能性があります

都内好立地の大型プロジェクトへ事業者として参画中

5 八重洲二丁目中地区再開発 (市街地再開発事業)



- 2021年10月に再開発組合設立。当社含む計6社が参加組合員となり事業を推進中
- JR東京駅前の八重洲エリアに位置する大型複合ビルを計画
- 東京ミッドタウン八重洲および東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業と一体運用を行う地下バスターミナルを整備

計画概要 (予定)

所在地	東京都中央区八重洲2丁目4, 5, 6, 7番
敷地面積	約19,600㎡
延床面積	約388,300㎡
規模	地上43階、地下3階
用途	事務所、店舗、劇場、サービスアパートメント、インターナショナルスクール、バスターミナル 等
竣工	2028年度予定

6 宮益坂地区再開発 (市街地再開発事業)



- 2022年9月の東京都都市再生分科会にて、渋谷駅周辺エリアでの新たな再開発計画概要がリリース
- 当社は、事業協力者として再開発準備組合へ参画
- 事務所や店舗に加え、国内外の多様な来街者やイベントに対応するホール・宿泊滞在施設の整備を計画

計画概要 (予定)

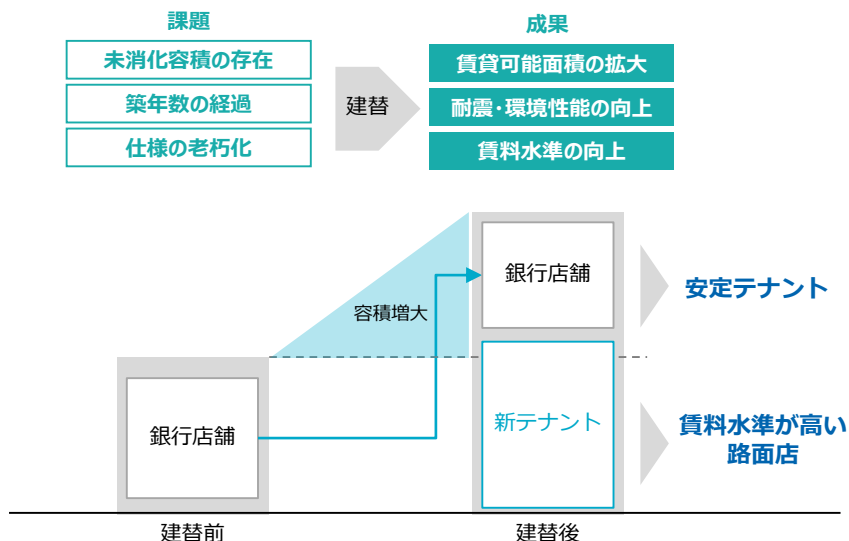
所在地	東京都渋谷区渋谷1丁目及び2丁目各地
敷地面積	約10,870㎡ (A/B/C街区 合計)
延床面積	約200,800㎡ (A/B/C街区 合計)
規模	地上33階、地下3階 (A街区)
用途	事務所、店舗、ホール、宿泊滞在施設 等
竣工	2028年度予定

(注) いずれの案件も計画段階であり、今後の設計や関係官庁との協議などにより記載事項に変更が生じる可能性があります

銀行店舗の建替実績と今後のパイプライン

築古店舗の建替えによる賃貸可能面積の増加及び年間NOIの増益

建替スキーム図



今後の開発

開発計画が進行中



HULIC SQUARE SAPPORO
(I/II期)
(北海道札幌市)



ヒューリック福岡ビル
建替計画
(福岡県福岡市)



銀座ビル建替計画
(東京都中央区)

パイプライン



ヒューリック大阪ビル
(大阪府大阪市)



ヒューリック新橋ビル
(東京都港区)



ヒューリック青山ビル
(東京都港区)

実績

ヒューリック新宿ビル (東京都新宿区)



商業店舗とオフィスが入居する複合用途ビル
みずほ銀行店舗を空中店舗化

ヒューリック銀座数寄屋橋ビル (東京都中央区)



商業店舗とオフィスが入居する複合用途ビル
キーテナントはみずほ銀行、GAP



2014年

2015年

2015年

2017年

2018年

2018年

2020年

PPP事業とは

- ◆ Public-Private Partnership（官民連携）事業
- ◆ 公共資産（国・地方自治体所有地）の効率的な活用・運用をお手伝い
- ◆ 行政との長期借地契約に基づく開発。土地を仕入れる場合と比較し、高い事業利回りが期待できる

渋谷一丁目地区共同開発事業

- ・ 東京都と渋谷区が実施した「都市再生ステップアップ・プロジェクト」の事業予定者として、2022年3月に清水建設とともに選定
- ・ 2022年9月に基本協定締結。当社が95%出資する新会社を設立（予定）し、2026年竣工に向けて事業推進中



計画概要（予定）

所在地	東京都渋谷区渋谷1-18-3他(地番)
敷地面積	約9,670㎡
延床面積	約46,577㎡
規模	地上14階、地下2階
用途	事務所、賃貸住宅、子ども教育施設、店舗、多目的ホール等
竣工	2026年予定

宮崎県東京ビル再整備事業

- ・ 宮崎県が実施した「宮崎県東京ビル再整備事業」において当社を代表者とするグループが選定事業者に決定
- ・ 2022年9月に基本協定締結。2026年竣工に向けて事業推進中



計画概要（予定）

所在地	東京都千代田区九段南4-8-2
敷地面積	約1,439㎡
延床面積	約8,785㎡ (うち当社持分約5,211㎡)
規模	地上11階、地下1階
用途	県：フロンティアオフィス、学生寮 民間：オフィス
竣工	2026年予定

（注）いずれの案件も計画段階であり、今後の設計や関係官庁との協議などにより記載事項に変更が生じる可能性があります

実績	ヒューリックレジデンス 茗荷谷	ヒューリック 浅草橋ビル	永田町ほっかいどう スクエア	品川シーズンテラス	ふふ奈良	立誠ガーデン ヒューリック京都	ヒューリック両国 リバーセンター	ヒューリック錦糸町コラボツリー	扇町医誠会病院 開発計画（土地）
竣工									
	2010年	2013年	2013年	2015年	2020年	2020年	2020年	2023年1月	2023年(予定)

都心型・マルチテナントのデータセンター開発を志向

小舟町プロジェクト

- 小舟町記念会館ビルの建替計画。都心部で需要の大きい**高い通信接続性を実現**させる、当社データセンター開発の第1号案件
- データセンター事業者と共同で本計画に係るデータセンター運営会社を設立



予定外観パース（設計：日建設計）

計画概要

所在地	東京都中央区日本橋小舟町7番1他（地番）
敷地面積	約967㎡（約292坪）
規模	地上8階、地下1階
竣工予定	2025年

（注）外観イメージ等は計画中のものであり、今後の設計や関係官庁との協議などにより変更が生じる場合があります。

データセンターアセットへの投資



住友商事千里ビル（大阪）



ソフトバンク府中ビル（東京）

- 好立地且つ大手安定テナントによる運営施設の取得
- データセンター開発用地の取得推進

塩浜二丁目開発計画

- 東京メトロ「塩浜二丁目用地」土地活用に係るプロポーザルにおいて、当社が選定事業者となったCRE案件
- 国内通信の相互接続点が集積する大手町・豊洲へ至近**かつ、**浸水リスクの小さい立地**であり、都心型データセンターの適地



大手町や豊洲に至近な立地

計画概要

所在地	東京都江東区塩浜2丁目
敷地面積	約16,875㎡（約5,104坪）
交通	東京メトロ「東陽町」駅徒歩10分
竣工予定	1期 2026年/2期 2028年

今後の開発

	計画名称	所在地	竣工予定
1	小舟町プロジェクト	東京都中央区	2025年
2	塩浜二丁目開発計画	東京都江東区	1期 2026年/2期 2028年
3	（未公表）	東京都江東区	2030年

5月に第1号・葛西が満床竣工済。第2号・野田、第3号・柏に着工

開発パイプライン



	計画名称	所在地	建物規模	竣工
1	ヒューリックロジスティクス葛西	東京都 江戸川区	約19,923㎡ (約6,026坪)	2022年5月
2	ヒューリックロジスティクス野田 I	千葉県 野田市	約34,352㎡ (約10,391坪)	2023年11月(予定)
3	ヒューリックロジスティクス柏	千葉県 柏市	約20,677㎡ (約6,255坪)	2023年12月(予定)
4	ヒューリックロジスティクス橋本	神奈川県 相模原市	約62,600㎡ (約18,940坪)	2024年7月(予定)
5	ヒューリックロジスティクス野田 II	千葉県 野田市	約16,200㎡ (約4,900坪)	2025年3月(予定)
6	三郷物流開発①	埼玉県 三郷市	約55,700㎡ (約16,800坪)	2025年夏(予定)

その他、三郷物流開発②／相模原物流開発②／相模原物流開発③／松戸物流開発／成田物流開発 等を計画推進中

開発エリア：首都圏に注力

- ・ 首都圏の**人口集積地に近接したエリア**（**国道16号沿線付近まで**）を中心に開発用地を選定
- ・ **中規模物件**（延床5,000～10,000坪）を志向

<厳選立地のメリット>

- ✓ 都心部/人口集積地に構えることで、**短時間配送を実現**
- ✓ 最寄り駅から徒歩圏内 or 鉄道・バスでの通勤が便利な立地を選定。**雇用面でも高い優位性**を発揮
- ✓ リーシング面でも高い競争力



当社の主な物流計画地

リニューアル、増築などあらゆる手法を使い、不動産の持つ価値を最大化

LICOPA鶴見（旧イトーヨーカドー鶴見店）

既存棟VA （リニューアル）

GMS（総合型スーパー）の大規模バリューアッド案件として、**イトーヨーカドー鶴見店をリニューアル**。食料品店から、物販店や飲食店、クリニックまで、幅広い業態の計33店舗が出店。2021年9月開業



取得時(2018年)



バリューアッド後



1F 芝生広場「PARK」

所在地	神奈川県横浜市鶴見区 鶴見中央3-15-30
延床面積	約31,935㎡ (約9,660坪)
規模	地上5階、地下1階



LICOPAについて

「LICOPA」は、地域生活の新しい拠点、日常生活の交流ハブ『Life Community Park』のコンセプトのもと、コミュニティの中心地となる場所を目指します

HLC川崎SC開発計画（イトーヨーカドー川崎店 旧駐車場敷地）

増築VA

未消化容積を活用し、新規商業施設を増築。

新たな客層の獲得と既存施設との集客相乗効果を企図し、物販・飲食・クリニックなど幅広い業態のテナント（計15～16店舗）が出店予定



予定外観パース

所在地	神奈川県川崎市川崎区 小田栄2-3 (住居表示)
延床面積	約5,645㎡ (約1,710坪)
規模	地上2階
開業	2024年春 予定

ヒューリックみなとみらい（コレットマーレ）

既存棟VA （リニューアル）

JR桜木町駅前の大規模商業施設を取得（2017年土地、2022年建物）。2022年秋にかけて大規模なリニューアルを実施済み



2025年に業界トップレベルの居室数5,000室(現状約4,000室)体制の構築を目指す

高齢者施設への投資

- ・好立地且つ優良オペレーターによる運営施設の取得・開発
- ・全て長期マスターリース
- ・高齢者施設の木造・木質化を検討

【2022年度】竣工2件 取得3件

- ・ソナーレ目黒不動前ではエコナビスタ(株)の「高齢者見守り クラウドシステム『ライフリズムナビ®+Dr.』*」を全室に導入



ソナーレ目黒不動前(開発)



ホスピタルメント青山(開発)



グランディア帝塚山(取得)

高齢者関連ビジネス

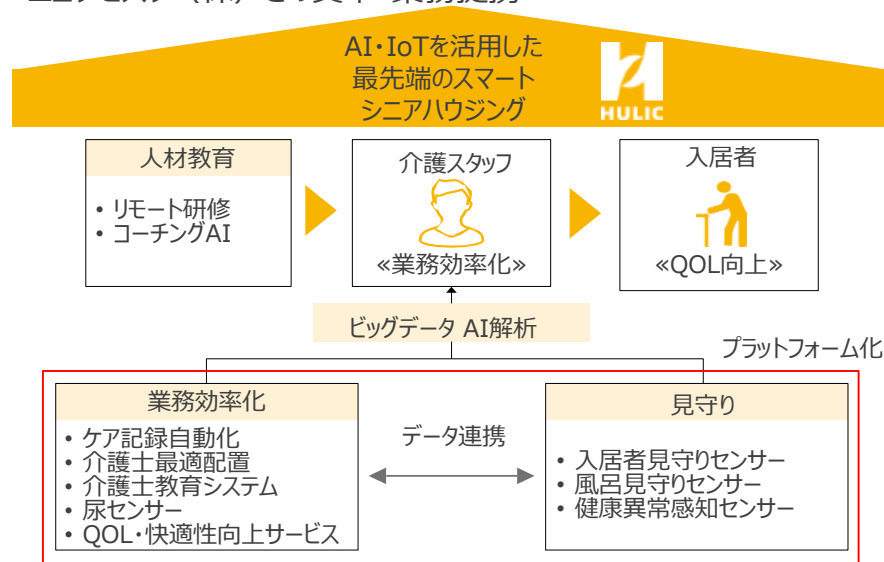
- ・病院等の医療関連施設への投資
- ・その他、ヘルスケアやアクティブシニアに関連するビジネスを創出



ヒューリックプレミアムクラブ日本橋

AI・IoT活用

- ・スマートシニアハウジング構想
→見守りセンサーを中心にプラットフォーム化
- ・エコナビスタ(株)との資本・業務提携



<導入実績> 1,000室以上に導入済み



チャームプレミア山手町



チャームプレミア目黒柿の木坂



チャームプレミアアoyama南麻布



ソナーレ目黒不動前



チャームプレミア深沢

* 睡眠解析技術をベースにしたシステムであり、居室内に設置したセンサーを活用して室内の状況をリアルタイムに把握・共有。介護職員の負担軽減に加え、生活リズムの推移から体調異常や事故の予兆を捉え、予防に役立つシステム

業績回復基調の継続を前提に、2023年度は営業利益を黒字化 2025年までにハイエンド層をターゲットとする7件の新規開業を予定

高級旅館（ふふ）

- 9件操業中
- 2025年までに4件開業予定**
2023年軽井沢・雲場池、長倉
2025年東京銀座、城ヶ島
- 日本でトップレベルの高級温泉旅館を展開。都心から2時間程度の距離にある温泉リゾートを中心に展開



ふふ箱根

ザ・ゲートホテル

- 4件操業中
浅草、銀座、京都、両国
- 2025年までに3件開業予定**
福岡、横浜、札幌
2026年大阪・心斎橋
- ブランドコンセプトは『大人に対して本物の価値を提供するホテル』



ザ・ゲートホテル両国

日本ビューホテル

- 2019年9月、日本ビューホテルを完全子会社化。経営統合を行うなど、経営基盤の強化を推進
- 2022年7月、成田・伊良湖VHを外部へ事業譲渡
- 2023年浅草ビューホテルアネックス六区が開業予定

VIEW HOTELS



浅草ビューホテル

賃貸用ホテル

- 有数の観光エリアにおけるホテル投資・開発
- いずれも賃貸テナントからの固定賃料がメインであり、安定収益要因



グランドニコ東京台場

足許の状況

コロナ下も好調、新規開発推進中
(平均稼働率80%以上)

エリアを超一等地に厳選し
早期に10棟体制へ

経営管理部門集約による
効率化推進

コロナ影響から回復途上
長期固定賃料契約の為、
安定収益

中規模フレキシブルオフィス「Bizflex by HULIC」の取り組み

1号物件 Bizflex麻布十番がリースアップ

2号 六本木、3号 東京八重洲、4号 神田、5号 浜松町 Bizflexシリーズ本年より続々竣工



Bizflexシリーズを都心で供給

入退去時のコストをおさえた柔軟な借り方ができる賃貸システム、テナントの生産性向上をサポートするデジタル技術（DX）を取り入れ、オフィス選びの新しい選択肢としてシリーズ展開中



▲Bizflex六本木 専有フロア イメージパース



▲Bizflex六本木 シェアラウンジ イメージパース

1 Bizflex麻布十番

所在地	東京都港区三田1-1-14
アクセス	東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩3分
基準階	約72坪
竣工	2021年7月
開業	2021年11月

開発中案件

	物件名称	竣工時期	基準階
2	Bizflex六本木	2023年2月予定	約54坪
3	Bizflex東京八重洲	2023年10月予定	約43坪
4	Bizflex浜松町	2023年12月予定	約44坪
5	Bizflex神田	2024年2月予定	約46坪



(注) 本ページ記載の内容・イメージパース等は今後変更になる可能性があります

こども向けワンストップサービスの提供ビル「こどもでぱーと」をシリーズ展開

業務提携に基づき、キッズスマイルHDがヒューリック錦糸町コラボツリー内にバイリンガルスクールを出店

「こどもでぱーと」のシリーズ展開

- リソー教育・コナミスポーツとの業務提携に基づき、こども向けワンストップサービスを提供するビル「こどもでぱーと」のシリーズ展開に着手



【特徴】

- ① こども教育をメインとした特化型施設
- ② ワンストップサービスの提供（コンシェルジュ等）
- ③ こどもの安心・安全をはじめとした環境の整備

【事業展開】

- ・ 2029年までに首都圏で20棟程度



こどもでぱーと 外観イメージ

開発中案件

	物件名称	竣工予定時期
1	渋谷一丁目地区 共同開発事業	2026年
2	プロジェクトA	2026年
3	プロジェクトB	2027年
4	プロジェクトC	2027年



渋谷一丁目地区
共同開発事業（一部）
での展開を予定
2026年竣工予定

その他取り組み

- リソー教育との関係性強化
 - ・ 2020年9月に資本・業務提携をしていたリソー教育との関係性の強化を目的に、2021年10月に同社株式を追加取得（持分法適用会社化）

■ キッズスマイルHDとの業務提携

- ・ ヒューリック錦糸町コラボツリー内にバイリンガルスクール（キッズガーデン グローバルスクール錦糸町）を出店（2023年4月開園予定）

KIDS SMILE HOLDINGS



■ こども教育関連施設への投資

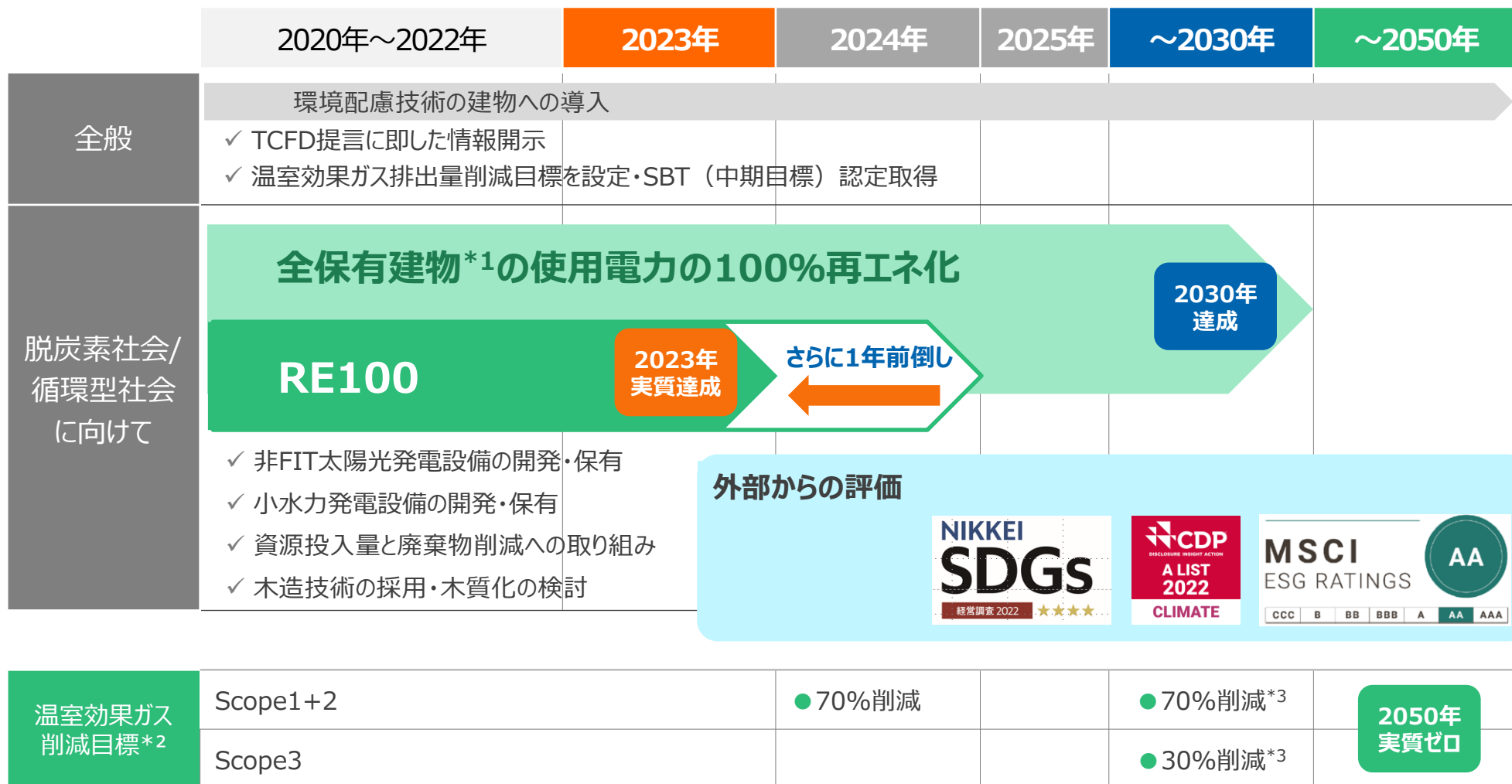
- ・ 保育園ファンドへの出資（東京23区内の認可保育園15施設）
- ・ クロスシー成城学園前ビルの取得（学習塾と幼児教室を核とした施設）
- ・ ヒューリック練馬駅前ビルの取得（学習塾を核とした施設）
- ・ 河合塾川越現役館の取得



河合塾川越現役館

サステナビリティの取り組み（E：環境①）

■ 再エネ電源の開発を加速 ■ RE100（Scope2削減）をさらに1年前倒して2023年に実質達成



*1 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産を除く

*2 基準年：2019年

*3 SBT認定の中期目標。Scope1+2はパリ協定に合致した最も野心的な水準である1.5℃目標。Scope3はSBTiのサプライチェーン削減目標の基準に即したベストプラクティスに準ずる

環境への取り組み

再生可能エネルギー発電設備の開発

当社の事業運営と全保有建物*¹の使用電力の100%再エネ化のため
非FIT*²太陽光発電設備を自社で開発・保有

- **2023年にRE100を実質達成**の見通し
達成に必要な設備容量**53MWの開発を完了**
42カ所の非FIT*²太陽光発電設備を保有（2023年1月末）
- 物流施設の屋根を利用した太陽光発電設備の設置



太陽光発電：千葉県千葉市(非FIT)

再エネ電源の「強靱化」の観点から
小水力発電設備も開発中



ヒューリックロジスティクス野田Ⅰ（非FIT）



小水力発電：群馬県川場村(FIT)

*1 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産を除く
*2 再生可能エネルギーの固定価格買取制度を用いないこと

木造技術の導入

日本初となる耐火木造12階建商業施設のHULIC &New GINZA 8を竣工

- **アップルの直営店「Apple銀座」等が入居**
- 表彰

第25回 木材活用コンクール 最優秀賞（国土交通大臣賞）
2022年度 木材利用優良施設等コンクール

ウッドデザイン賞 優良施設部門 環境大臣賞
最優秀賞（国土交通大臣賞）



HULIC &New GINZA 8（2021年10月竣工）



環境配慮技術導入の取り組み

開発案件において、環境配慮技術導入を推進

- ZEB Ready：千駄ヶ谷センタービル建替計画（予定）
- ガラス一体型太陽光発電システム採用：ヒューリックスクエア札幌（Ⅰ期棟）

「安全・安心な建物」の提供を強力に推進。人的資本強化・育成を推進

お客さまの安全・安心への取り組み

- **2029年高耐震建物比率100%**
 - ✓ 2022年12月末は、**82%**
 - ✓ 除く建替予定建物では、2025年末までに100%化
- **取り組み** 法令より厳しい社内基準を設定
 - ✓ 開発・建替：免震・制振構造等の積極採用による耐震性能の強化
 - ✓ 取得時：耐震スクリーニングにより、社内基準に合致することを確認
- ✓ **富士山噴火に伴う降灰対策**を推進



LICOPA鶴見の耐震補強

文化・スポーツ振興支援

- 日本将棋連盟への支援：「ヒューリック杯白玲戦・女流順位戦」の主催、「ヒューリック杯棋聖戦」への特別協賛
- 日本パラバドミントン連盟への支援：長期協賛及び練習用体育館の無償提供



日本将棋連盟への支援
（第2期ヒューリック杯白玲戦の就位式）

人的資本強化・育成

- 資格取得支援制度の充実：資格取得のための特別休暇付与、費用補助、報奨金支給 等
- キャリア開発面談：実施率100%
- 女性活躍の推進：**女性役員比率23.5%^{*1}**、**女性管理職比率21.5%**、女性の育休復職率100%
- 働きやすい職場環境の維持・向上：**有給休暇取得率77.7%、厚生省プラチナくるみん取得**（2020年）

ダイバーシティとワークライフバランスの推進

- 障がい者雇用の推進：雇用比率2.68%（連結）、**7.36%**（単体）
- 従業員のワークライフバランス促進：事業所内保育所の設置、次世代育成支援・仕事と介護の両立支援制度の充実

社会貢献への取り組み

- 日本介助犬協会への協賛、防災備蓄食料をフードバンクへ寄贈、ひとり親世帯への食料支援
- 近隣小学校への図書寄贈、本社の近隣にお住まいの方向けのヒューリック大伝馬夏祭りの開催、町内会へのおみこし等の寄贈
- ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度の運営 等

注記のないものは2022年の実績

*1：取締役、監査役、執行役員、理事に占める女性の割合、2023/4予定

社外取締役を増加*1し、取締役会の多様性をさらに向上

主な取り組み

- 社外取締役を2名増加し、業務執行と非業務執行を5：7に*1。取締役会議長は非業務執行取締役
- 全12名の取締役のうち、**独立社外取締役6名（50%）*1**、全5名の監査役のうち、**独立社外監査役3名（60%）*1**
- **女性役員は、取締役3名、監査役2名で、役員に占める女性比率29%*1、2**
- **役員の株式報酬制度導入**（役員報酬を基本報酬と業績連動報酬で構成。業績連動に中長期的視点から株式報酬を導入。クローバック条項あり）
- **社外取締役のみをメンバーとする**指名諮問委員会・報酬諮問委員会を設置
- BCP体制の高度化（BCPマニュアルの改善及び平準化、訓練内容の充実(2022年は個別訓練含め3回実施)）

これらのサステナビリティの取り組みの結果



◆ ESG投資銘柄

- GPIFが運用対象とする5つの国内株価指数のすべてに**構成銘柄として継続選定**
- MSCIのESG格付において国内不動産ディベロッパーとしては最高の**AA**を取得



2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2022 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



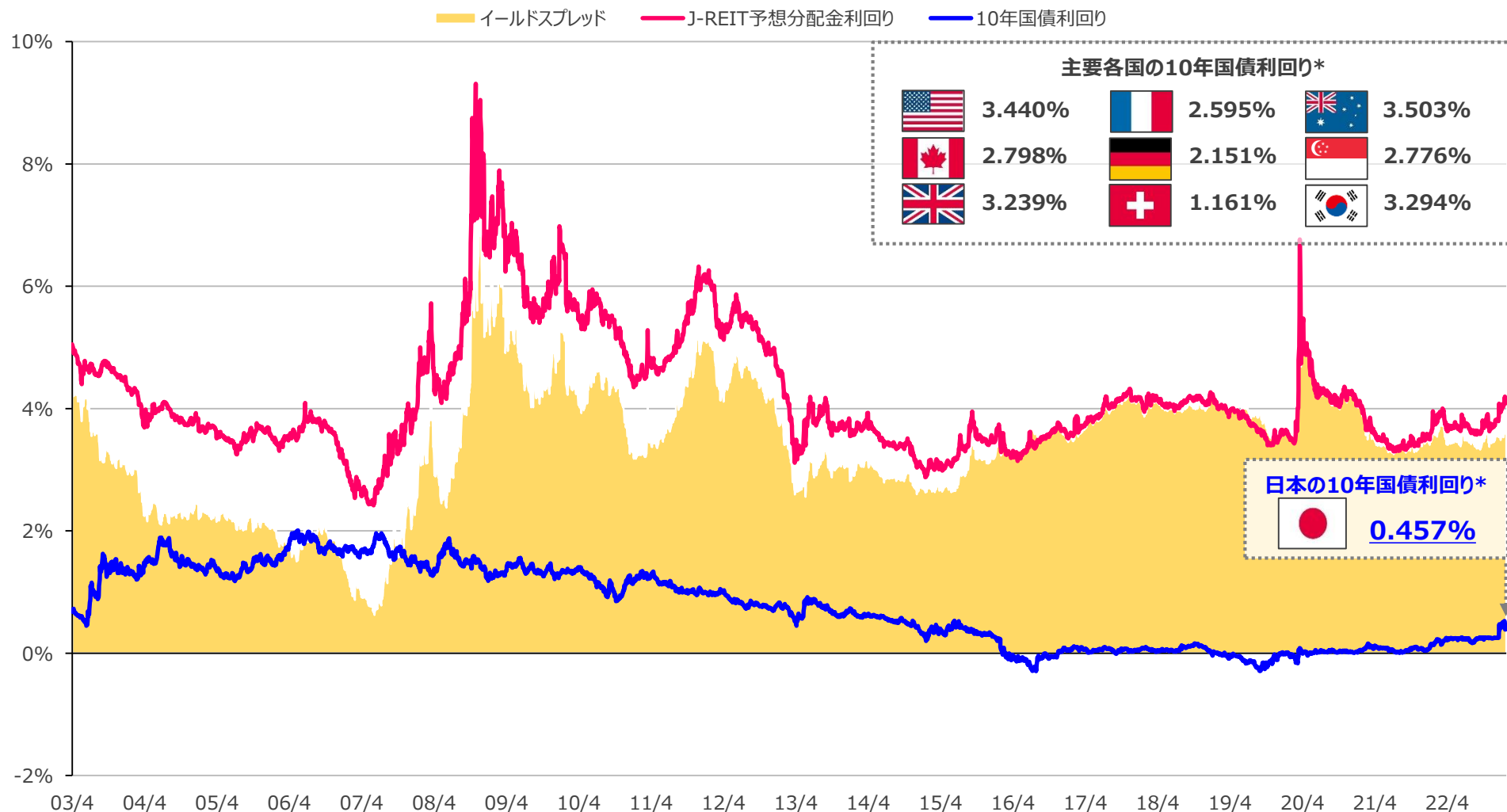
*1：第93期定時株主総会決議が前提、2023/4予定

*2：取締役と監査役のうち、女性の割合

<参考資料>

<参考資料> マクロ環境(1) イールドスプレッド

2003年4月以降のイールドスプレッド推移（日次）



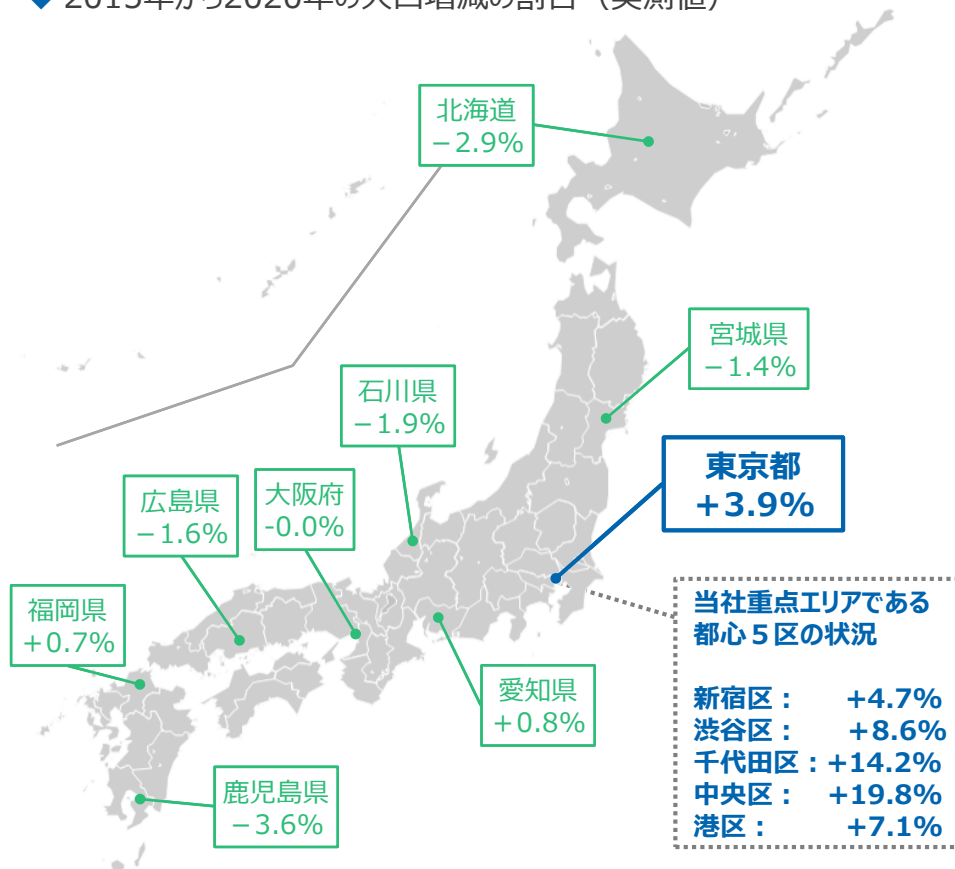
出所：Quick及び各社公表資料

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～2023年1月26日（日次） * 各国の利回りデータは、2023年1月26日日本時間15:00時点（出所：Bloomberg）

人口は東京都で増加、地方都市で減少の傾向。都心五区の人口増加が顕著

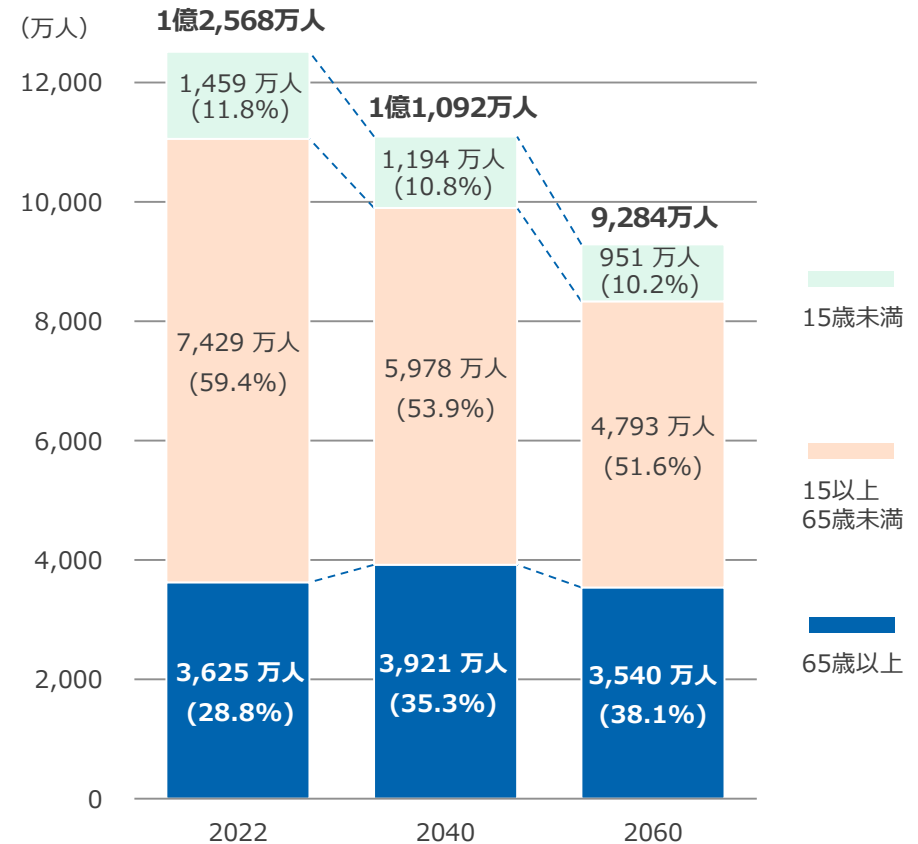
都道府県別人口増減

◆ 2015年から2020年の人口増減の割合（実測値）



出典：総務省 令和2年国勢調査 人口等基本集計

人口構成比率推計



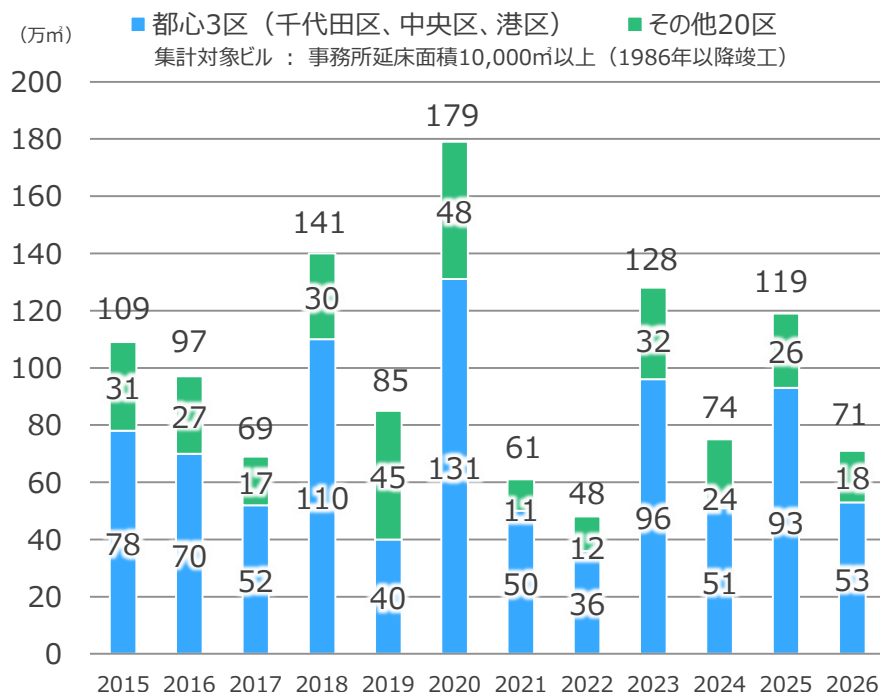
出典：2022年は2022年7月1日時点確定値「総務省統計局人口推計 2022年12月20日公表」
2040年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2017年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果

大規模オフィスビル供給量は、今後も相応な見込み

中古住宅の空き家問題は深刻。都心の賃貸マンションは安定高稼働

東京エリア別 大規模オフィスビルの供給量

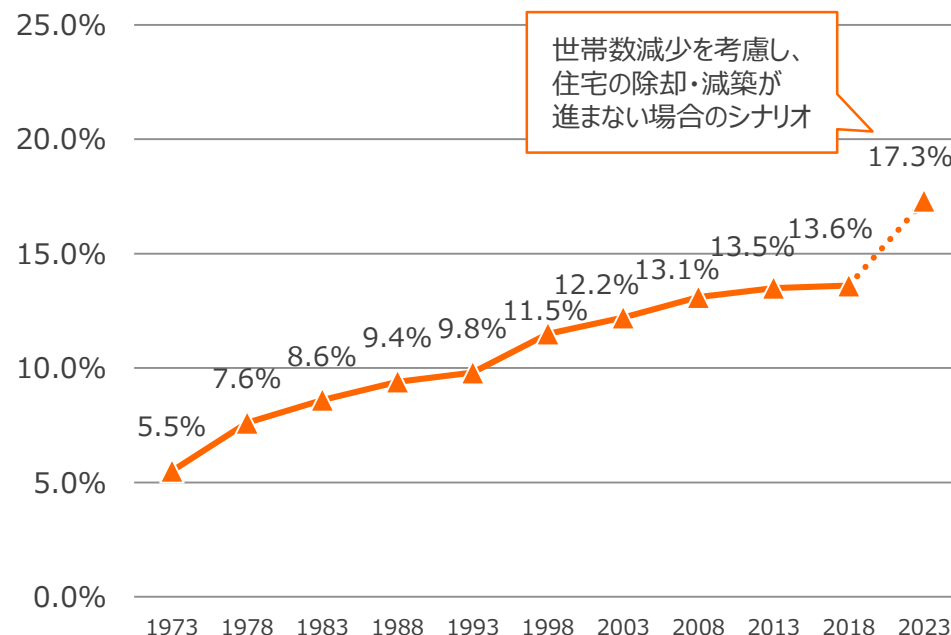
- ◆ 今後の大規模オフィスビル供給は、爬行性はあるも高い水準が見込まれる



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」（2022/5/27）

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

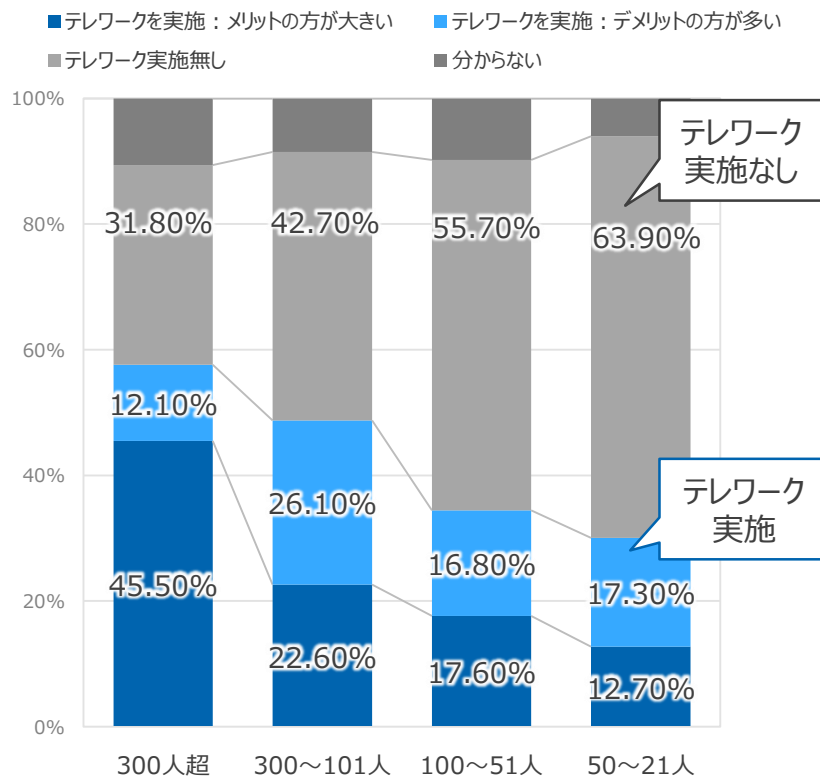


出典：実績部分は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、予想部分は（株）野村総合研究所「第337回NRIメディアフォーラム 2040年の住宅市場と課題」（2022/6/9）
注：空き家率 = 空き家数 / 総住宅数

会社規模によりテレワーク導入状況に格差。コロナ禍でも東京圏への人口流入は続く

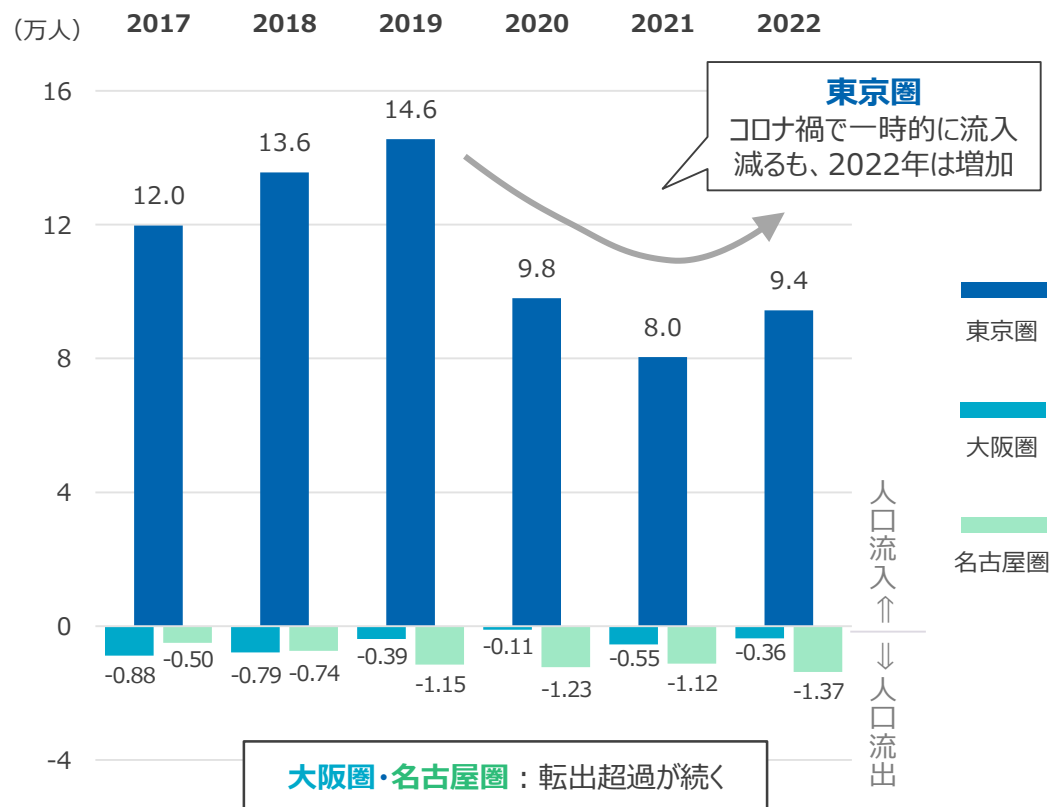
従業員数別 企業のテレワーク実施状況

◆ 従業員数が少ない企業ほどテレワークを導入せず



主要都市圏別 人口流入・流出の状況（2017年以降）

◆ コロナ以降、一時転出超過となった東京圏へ引き続き人口流入は続く



出典：帝国データバンク
「企業がテレワークで感じたメリット・デメリットに関するアンケート」（2022/2/10）

出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」
（注）：東京圏...東京/神奈川/埼玉/千葉 名古屋圏...愛知/岐阜/三重 大阪圏...大阪/兵庫/京都/奈良



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

10年後の
目指す姿

2029年

- 「変革」と「スピード」をベースに、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、持続的な企業価値向上を実現する企業グループ

基本方針

- 「成長性」「収益性」「安全性」「生産性（効率性）」を高次元でバランスしつつ、圧倒的なスピードによるダイナミックな転換を図り、更なる成長を実現する

基本戦略

事業

1. ビジネスモデルの進化と
賃貸ポートフォリオの再構築

2. 開発事業及びバリュー・アード事業
の強靱化

3. 独自性のある新規事業領域
の創造とグループ力の向上

経営インフラ

4. 経営基盤の強化とリスク管理の徹底

5. 社会と企業の共創・共生を図る
サステナビリティを重視したマネジメント

<参考資料> 会社プロフィール(4) 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 8 物件



ヒューリック
新宿ビル



HULIC & New
SHINJUKU

渋谷・青山エリア 25 物件



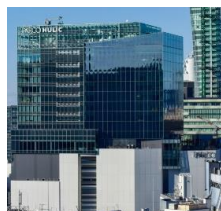
HULIC & New
SHIBUYA



ヒューリック神宮前
タワービルディング



HULIC & New
UDAGAWA



渋谷 パルコ・
ヒューリックビル



渋谷宇田川町17
開発計画



宇田川町36
開発計画



浅草エリア 6 物件



THE GATE HOTEL
雷門 by HULIC

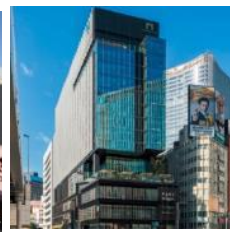


浅草ビューホテル

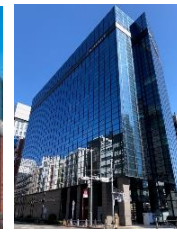
銀座・有楽町エリア 37 物件



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



HULIC SQUARE
TOKYO



リクルート銀座
8丁目ビル



ヒューリック銀座
ワールドタウンビル



HULIC & New
GINZA 8



HULIC & New
GINZA NAMIKI 6

<参考資料> 会社プロフィール(5) 銀座・有楽町エリアの保有物件

日本屈指の高級商業地である銀座・有楽町エリアに全37物件



1. 銀座ビル建替計画
2. 西銀座開発計画
3. ヒューリック西銀座第二ビル
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開発計画
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. ヒューリック銀座6丁目ビル
15. HULIC & New GINZA NAMIKI 6
16. HULIC & New GINZA 8
17. ヒューリック銀座二丁目並木通り
18. 銀座6丁目昭和通り開発計画
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. ヒューリック銀座五丁目並木通
22. 銀座ファーストビル (区分所有)
23. 銀座5丁目みゆき通ビル開発計画
24. THE HUB 銀座 OCT
25. 近畿建物銀座ビル
26. 銀座天国ビル
27. HULIC & New GINZA 7
28. オークワッドスクエア
29. ティファニー銀座ビル (当社出資のSPCが保有)
30. リクルート銀座8丁目ビル
31. 銀座リヨンビル
32. ヒューリック銀座木挽町ビル
33. プリオール銀座ビル
34. 銀座コアビル (共有)
35. 木挽館銀座ビル
36. 非開示 37. 非開示 (底地)

<参考資料> 会社プロフィール(6) 新宿東口エリアの保有物件

大型商業施設が集積し、昼夜を問わず賑わう新宿東口エリアに全8物件



1. ヒューリック新宿ビル
2. HULIC & New SHINJUKU
3. ヒューリック新宿三丁目ビル
4. ヒューリック新宿御苑ビル
5. ヒューリック新宿新南口ビル
6. ヒューリック新宿五丁目ビル
7. 新宿318開発計画
8. 非開示（当社出資のSPCが一部を保有）

<参考資料> 会社プロフィール(7) 浅草エリアの保有物件

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



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. 浅草ビューホテル
6. HULIC & New 雷門

<参考資料> 会社プロフィール(8) 渋谷・青山エリアの保有物件

流行の発信地としてにぎわう渋谷・青山エリアに全25物件



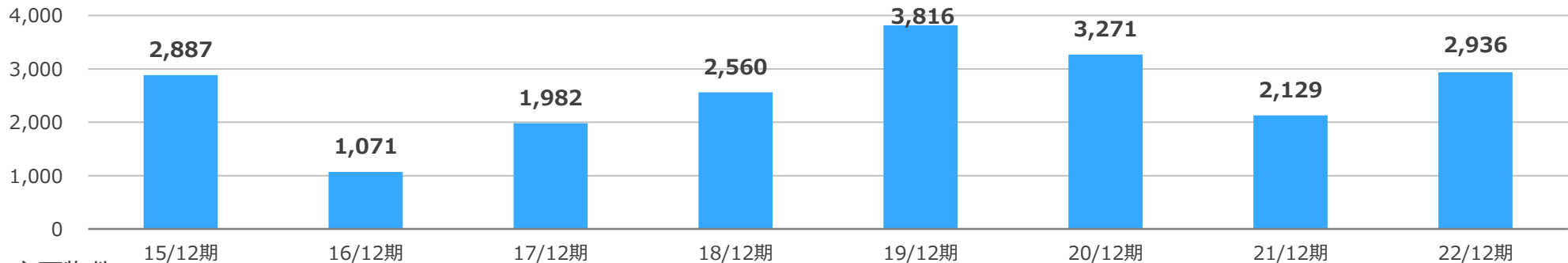
1. ヒューリック渋谷ビル
2. ヒューリック渋谷第二ビル
3. ヒューリック青山第二ビル
4. CR-VITE
5. ヒューリック渋谷二丁目ビル
6. ヒューリック渋谷宇田川町ビル*
7. HULIC & New SHIBUYA
8. HULIC & New UDAGAWA
9. 渋谷 パルコ・ヒューリックビル
(オフィス部分)
10. ヒューリック青山ビル
11. ヴァンセットビル
12. ヒューリック南青山ビル
13. ヒューリック神宮前タワー
ビルディング
14. ヒューリック渋谷センター街
15. ホスピタルメント青山
16. パセラ渋谷
17. 渋谷宇田川町17開発計画
18. クオーツタワー
19. 宇田川町36開発計画
20. チャームプレミアグラン松濤
21. 南青山4丁目ビル
22. 非開示

*隣地3物件を含む

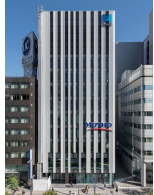
<参考資料> 会社プロフィール(9) 今までの投資実績と主要物件

設備投資額（固定資産の増加額）

(億円)



◆ 主要物件

建設・開発 竣工	 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	 ヒューリックJP赤坂ビル	 HULIC & New SHINJUKU	 ヒューリックスクエア札幌（Ⅰ期）
	 G10	 グランドニコ東京 台場	 ヒューリックみなとみらい(底地)	 イトーヨーカドー鶴見店 (LICOPA鶴見)	 ヒューリック 神宮前タワービルディング	 ヒューリック新宿五丁目ビル	 リクルート銀座8丁目ビル	 銀座コアビル（一部）
新規取得	 SIA合併（全12物件）	 ヤマト羽田ビル	 ヒューリック南青山ビル	 住友商事千里ビル	 浅草ビューホテル	 晴海アイランド トリトン スクエア オフィスタワーY	 ヒューリック新宿新南口ビル	 日立ソリューションズタワー
	 東京ベイ舞浜ホテル							
M&A								

プライムエリアにおける安定した需要と顧客ニーズ変化を踏まえた柔軟かつ戦略的に対応可能な事業戦略を展開

都心プライムエリア

- 銀座、渋谷・青山、新宿東口といったプライムエリアのブランド価値
- 国際的ハイブランドを中心としたテナントによる旗艦店としての出店意義



ティファニー銀座ビル



ヒューリック銀座ワールドタウンビル



ヒューリック銀座数寄屋橋ビル

&New

- コンセプトは『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、“存在感のある商業ビル”をシリーズ展開。現在10棟が開業済。

&New



HULIC &New
SHIBUYA



HULIC &New
SHINJUKU



HULIC &New
GINZA 8



HULIC &New
UDAGAWA



HULIC &New
KICHIJOJI



HULIC &New
GINZA NAMIKI 6

大型バリューアッド等

- CRE戦略を活用したソーシング力を活かし、バリューアッド等のポテンシャルを有するアセットへ投資
- イトーヨーカドーを含めた郊外型商業施設における大型バリューアッド等



LICOPA鶴見（旧イトーヨーカドー鶴見店）



ヒューリックみなとみらい

<参考資料> 会社プロフィール(11) 高齢者施設一覧

ヒューリック保有物件

物件名称	所在	竣工/取得年度	室数
1 アイリスガーデン北浦和	埼玉県さいたま市	2010年	48
2 アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	2012年	146
3 アリア代々木上原	東京都渋谷区	2013年	40
4 チャームスイート西宮浜	兵庫県西宮市	2015年	50
5 リアンレーヴ八雲	東京都目黒区		41
6 ライフコミュニン葉山	神奈川県三浦郡	2016年	48
7 ライフコミュニンつつじヶ丘	東京都三鷹市		101
8 メディカルホームグランダ岡本	兵庫県神戸市	2017年	67
9 チャームプレミア深沢	東京都世田谷区		85
10 そんぼの家狛江	東京都狛江市	2018年	33
11 アズハイム大泉学園	東京都練馬区		50
12 チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区		40
13 鎌倉碧邸	神奈川県鎌倉市		26
14 ソナーレ石神井	東京都練馬区		52
15 ホスピタルメント本郷	東京都文京区		46
16 深川やすらぎの園	東京都江東区	2019年	69
17 チャームプレミア代々木初台	東京都渋谷区		36
18 トラストガーデン荻窪	東京都杉並区		51
19 グッドケア・西東京	東京都西東京市		52
20 チャームプレミア山手町	神奈川県横浜市		36
21 メディカル・リハビリホームまどか大宮	埼玉県さいたま市		58
22 チャームプレミア永福	東京都杉並区	2020年	48
23 チャームプレミア目黒柿の木坂	東京都目黒区		37
24 チャームプレミアグラン松濤	東京都渋谷区		36
25 チャームプレミアグラン南麻布	東京都港区		32
26 ホスピタルメント四谷大京町	東京都新宿区		61
27 ツクイ・サンシャイン成城	東京都世田谷区		121
28 リハビリホーム・グランダ鶴沼（底地）	神奈川県藤沢市	2021年	46
29 アリア哲学堂	東京都中野区		43
30 グッドタイムリビング新浦安	千葉県浦安市	2022年	76
31 ソナーレ目黒不動前	東京都目黒区		58
32 ホスピタルメント青山	東京都渋谷区		53
33 プレザングラン京都円町	京都府京都市		80
34 グランダ帝塚山	大阪府大阪市		45
35 グランダ哲学堂公園	東京都新宿区		57

開発中物件

物件名称	所在	竣工予定年度	室数
1 弁天町シニア開発計画	東京都新宿区	2025年予定	55（予定）
2 南麻布一丁目開発計画	東京都港区	2027年予定	34（予定）

ヒューリック関連リート等保有物件

物件名称	所在	竣工/取得年度	室数
1 トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2012年	86
2 トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区		129
3 トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区		100
4 アリア松原	東京都世田谷区	2009年	96
5 トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	2016年	50
6 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	2009年	98
7 サニーライフ東京新宿	東京都新宿区	2014年	141
8 ホスピタルメント板橋ときわ台	東京都板橋区	2016年	92
9 チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	2014年	105
10 チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	2015年	90
11 豊洲シニアレジデンス	東京都江東区	2019年	186
12 ホスピタルメント武蔵野	東京都武蔵野市	2013年	114
13 チャームスイート調布	東京都調布市	2017年	84
14 エスペラル城東	大阪府大阪市	2013年	286
15 ニチイホーム元住吉	神奈川県川崎市	2019年	52
16 グランダ大森山王	東京都大田区	2011年	70
17 浅草ケアパークそよ風	東京都台東区	2016年	41
18 グランダ学芸大学	東京都目黒区	2013年	70
19 グッドタイムホーム・多摩川	東京都大田区	2018年	41

室数合計 3,988室

<参考資料> 会社プロフィール(12) プレミアムクラブ・ボードルーム事業

「企業経営者」「社外役員」等エグゼクティブの皆様へ「セキュアな環境、空間・サービス」と「スタッフによるサポート」を提供する
新規事業を展開

1. ヒューリックプレミアムクラブ日本橋（2019年1月開業）

・ビジネス、リラックス、健康、レジャーの4つのテーマで会員の皆様のあらゆるご要望にお応えするコンテンツ、スタッフサービスを提供



ライブラリーラウンジ



オーディオルーム



フィットネスジム



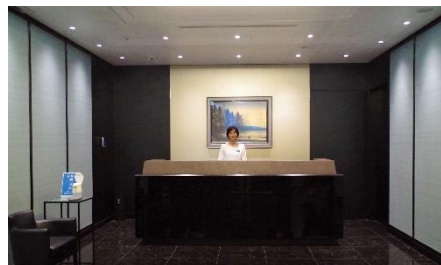
ゴルフシミュレーション

2. ヒューリックプレミアムボードルーム日本橋（2020年5月開業）

・顔、虹彩、静脈認証等による高度なセキュリティ環境で、専用個室と秘書サポートによりプレミアムなビジネスサポートサービスを提供



エントランス・レセプション



共通秘書が常駐



専用個室



日本橋を一望できる眺め

＜参考資料＞ 会社プロフィール(13) ホテル・高級旅館 施設一覧

ゲートホテル（自社運営）			
物件名称		開業	室数
1	ザ・ゲートホテル雷門	2012年	134
2	ザ・ゲートホテル東京	2018年	164
3	ザ・ゲートホテル京都高瀬川	2020年	184
4	ザ・ゲートホテル両国		126
5	ザ・ゲートホテル大阪	—	680（予定）
6	ザ・ゲートホテル札幌		
7	ザ・ゲートホテル福岡		
8	ザ・ゲートホテル横浜		
9	東京ベイ舞浜ホテル*	2015年	428
		合計	1,716

高級温泉旅館(ふふシリーズ、自社経営)			
物件名称		取得・開業(予定)	室数
1	箱根翠松園	2015年	23
2	ふふ熱海		26
3	ATAMI海峯楼	2016年	4
4	ふふ河口湖	2018年	32
5	ふふ奈良	2020年	30
6	ふふ日光		24
7	ふふ熱海 別邸 木の間の月	2021年	6
8	ふふ京都		40
9	ふふ箱根	2022年	39
10～13	軽井沢（2件）、城ヶ島、銀座	—	116（予定）
		合計	340

日本ビューホテル（自社運営）			
物件名称		開業(予定)	室数
1	浅草ビューホテル	1985年	326
2	両国ビューホテル	2015年	150
3	大阪ビューホテル本町	2018年	170
4	札幌ビューホテル大通公園	2017年	347
5	浅草ビューホテルアネックス六区	2023年	199
		合計	1,192

ホテル投資（他社運営）			
物件名称		取得・竣工	室数
1	メルキュールホテル銀座東京	2014年	208
2	グランドニッコー東京ベイ舞浜(共有)		703
3	グランドニッコー東京 台場	2016年	882
4	相鉄フレッサイン東京六本木（共有）		201
5	相鉄フレッサイン銀座（REIT抛入）		286
6	ニューオータニイン横浜プレミアム	2017年	240
7	ホテル日航金沢	2018年	254
8	MIMARU京都 堀川六角		42
9	銀座キャピタルホテル 萌木(REIT抛入)	2019年	136
10	ホテルJAL CITY関内		170
11	相鉄フレッサイン新橋烏森口	2020年	220
12～14	銀座3物件	2024年以降	725（予定）
		合計	4,067

客室数合計 7,315室

* 当該ホテルの運営会社は、2022年3月31日にヒューリックホテルマネジメントの子会社となりました

THE GATE HOTEL 京都高瀬川 PPP事業



関西エリア初出店。8Fのロビーレストランからは東山の
パノラマビューを臨みます



THE GATE HOTEL 両国 PPP事業

デザインコンセプトは「TIME&RIVER」。両国の江戸文化を感じながら、隅田川の穏やかな流れや
両国国技館、スカイツリー等の眺望をお楽しみいただけます



THE GATE HOTEL 雷門



2022年8月に開業10周年

THE GATE HOTEL 東京



「銀座・有楽町」の街を楽しむホテル

開発中の案件



2024年
竣工予定

福岡・天神
※10~19階部分



2025年
竣工予定

札幌
※Ⅱ期棟10~20階部分



2024年
竣工予定

横浜



2026年
竣工予定

大阪・心斎橋
※16~28階部分

自社開発

ふふ河口湖



ふふ奈良

PPP事業



ふふ日光



ふふ熱海 別邸 木の間の月



ふふ京都



ふふ箱根



外部取得

ふふ熱海



箱根翠松園



ATAMI海峯楼



開発中の案件



2023年
竣工予定

軽井沢・雲場池



2023年
竣工予定

軽井沢・長倉



2025年
竣工予定

東京・銀座



2025年
竣工予定

※イメージ

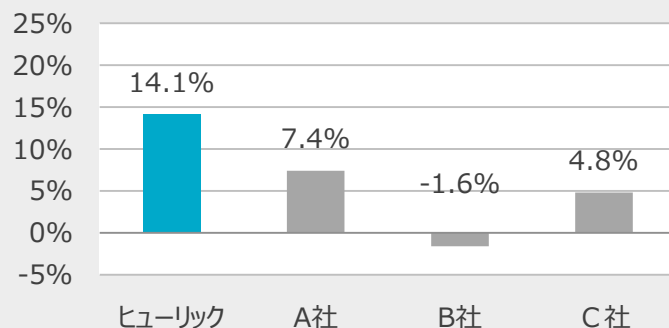
三浦半島・城ヶ島

<参考資料> 会社プロフィール(16) バランス経営

成長性

- ◆ 経常利益の年平均伸率は+14.1%
- ◆ 上場来最高益を連続更新中

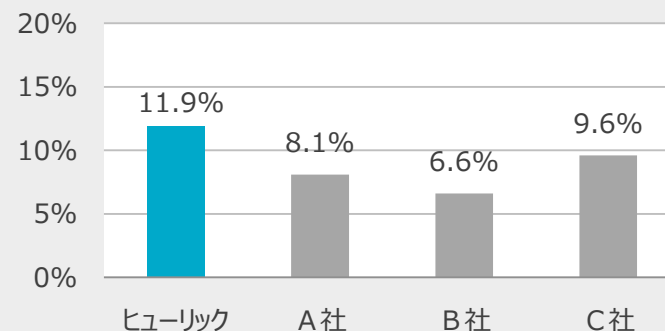
経常利益年平均伸率（過去5期）



生産性 （効率性）

- ◆ ROE 11.9%
- ◆ 従業員一人当たりの利益を重視

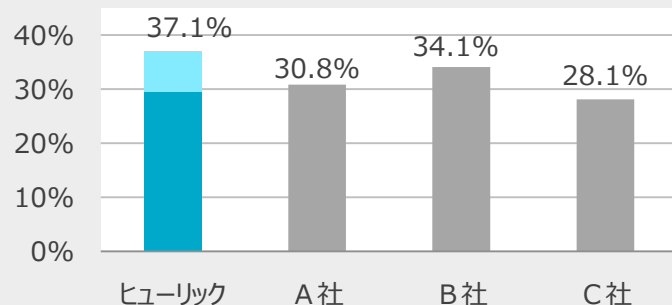
ROE



安全性

- ◆ 自己資本比率 29.5%（HBF調整後37.1%）
- ◆ 外部格付AA-(安定的)

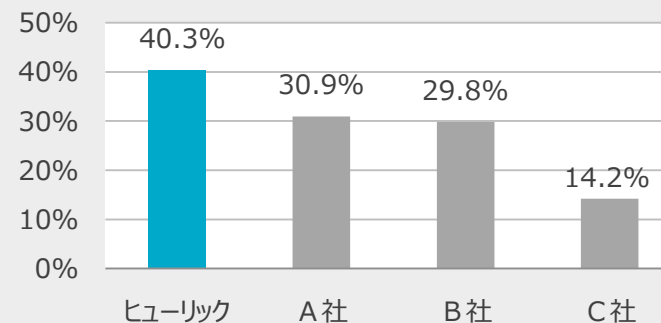
自己資本比率



株主還元

- ◆ 配当性向 40.3%
（短信ベース）

配当性向



（注）ヒューリックは22/12期、他3社は22/3期。経常利益年平均伸率は、直近5年間の連結経常利益をもとに算出

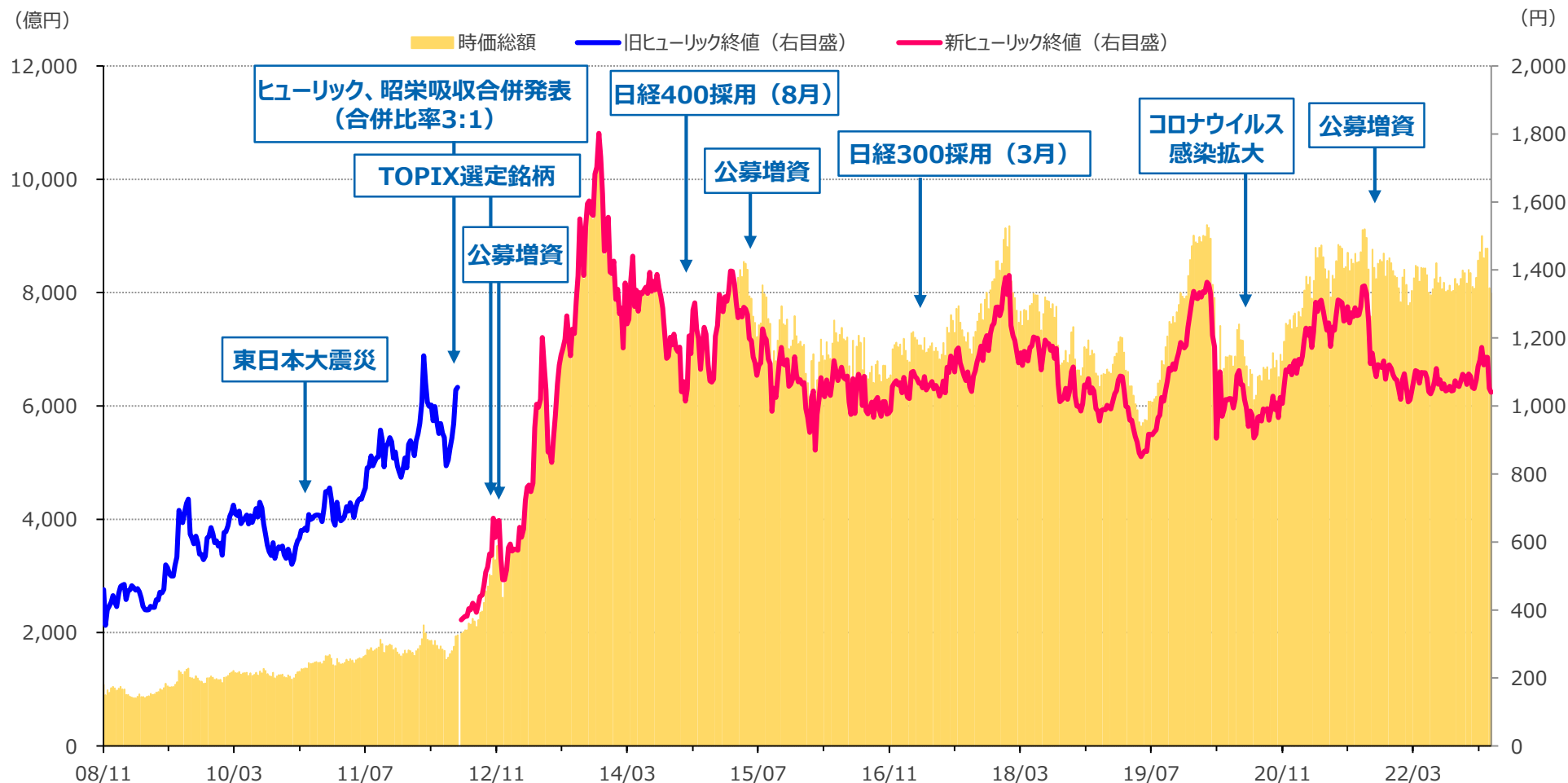
<参考資料> 会社プロフィール(17) 大株主の構成（上位10社）

上位10社	2022年12月末*
1. 日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	8.02%
2. 明治安田生命保険（相）	6.21%
3. 損害保険ジャパン（株）	5.51%
4. 東京建物（株）	5.31%
5. 芙蓉総合リース（株）	5.30%
6. 安田不動産（株）	4.01%
7. 沖電気工業（株）	3.73%
8. 安田倉庫（株）	3.70%
9. みずほキャピタル（株）	3.33%
10. 大成建設（株）	2.92%
計	48.04%
外国人持株比率	15.50%

* 上位10社の持株比率は自己株式を控除して計算

<参考資料> 会社プロフィール(18) 時価総額・株価推移

時価総額及び終値の推移（週次、2008/11/14～2022/12/31）



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	2020年12月末	2021年12月末	2022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	7,635億円	8,386億円	7,986億円
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)	株価@1,133円 (旧ベース@3,399円)	株価@1,092円 (旧ベース@3,276円)	株価@1,040円 (旧ベース@3,120円)

<参考資料> 会社プロフィール(19) 当社広告



日本パラバドミントン連盟
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



ヒューリックはこれからも棋聖戦を応援していきます。

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。

サステナビリティの取り組みに記載の外部評価に関する免責事項：

ヒューリック株式会社のMSCIインデックスへの組入れ、ならびにMSCIのロゴ、商標、サービスマークまたはインデックス名称の使用は、MSCIまたはその関係会社によるヒューリック株式会社の後援、保証、販売促進ではありません。MSCIインデックスはMSCIの独占的財産です。MSCIインデックスの名称およびロゴはMSCIまたはその関係会社の商標またはサービスマークです。

FTSE Russell（FTSE International LimitedとFrank Russell Companyの登録商標）はここにヒューリック株式会社が第三者調査の結果、FTSE Blossom Japan Index組み入れの要件を満たし、本インデックスの構成銘柄となったことを証します。FTSE Blossom Japan IndexはグローバルなインデックスプロバイダーであるFTSE Russellが作成し、環境、社会、ガバナンス（ESG）について優れた対応を行っている日本企業のパフォーマンスを測定するために設計されたものです。FTSE Blossom Japan Indexはサステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されます。

FTSE Russell（FTSE International LimitedとFrank Russell Companyの登録商標）はここにヒューリック株式会社が第三者調査の結果、FTSE Blossom Japan Sector Relative Index組み入れの要件を満たし、本インデックスの構成銘柄となったことを証します。FTSE Blossom Japan Sector Relative Indexはサステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されます。