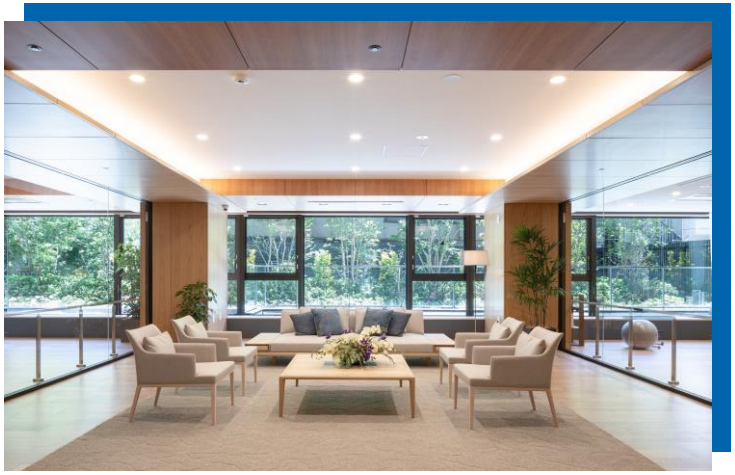
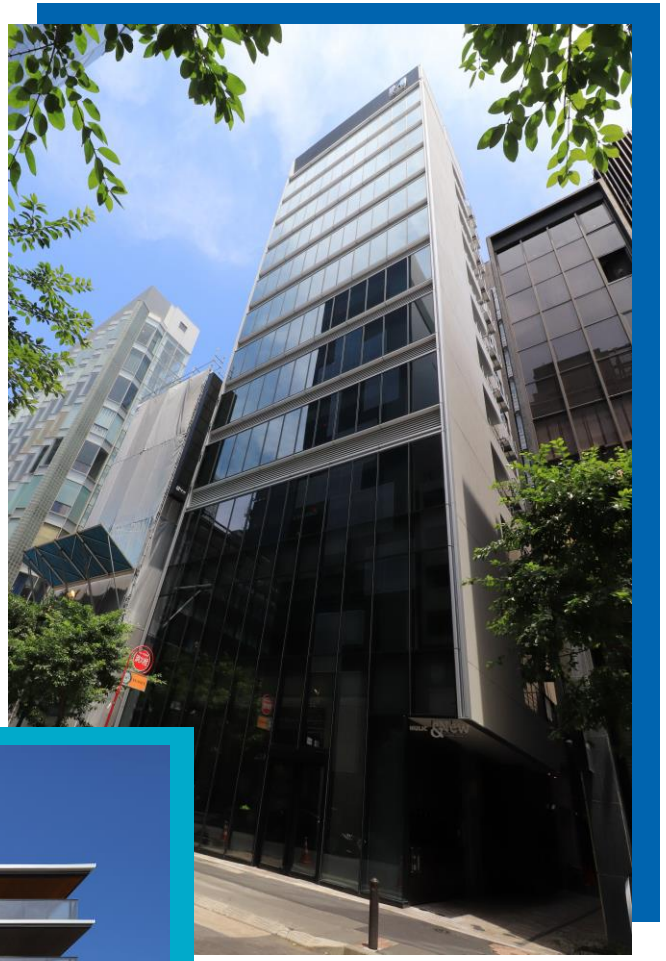
HULIC



HULIC &New GINZA MIYUKI 5
(2023年6月竣工)

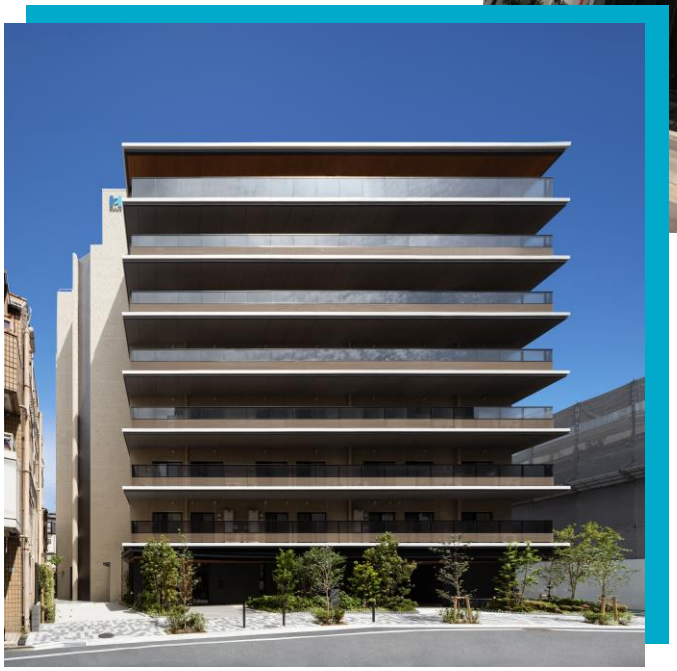


2023年7月28日

2023年12月期 第２四半期 決算説明資料

ヒューリック株式会社

証券コード 3003



チャームスイート四谷
(2023年5月竣工)

目次

頁	項目
《連結》決算概要	
3	ハイライト
4	業績推移
5	年度予想比進捗
6	損益計算書
7	セグメント別業績
8	貸借対照表
9	資金調達
10	財務基盤
11	株価指標・株主還元

頁	項目
事業概要	
12	高品質の賃貸ポートフォリオ構築
13	空室率・平均賃料推移
14-15	ポートフォリオの概観
16	不動産への新規投資
17	大手町プレイス等の取得
18	CRE事業による物件取得
19	販売用不動産の売却
20-32	**開発・建替、バリューアッド事業**
20-26	進行中の開発・建替事業
27	銀行店舗ビルの建替
28	PPP事業
29	データセンター
30	物流施設
31	その他 次世代アセット
32	バリューアッド事業

頁	項目
33-37	**独自性のある新規事業領域**
33	高齢者・健康ビジネス
34	観光ビジネス
35	中規模フレキシブルオフィス「Bizflex」
36	こども教育事業
37	新規事業への取り組み
38-42	**サステナビリティの取り組み**
＜参考資料＞	
44-47	マクロ環境
48-73	会社プロフィール

2023年12月期　第2四半期決算

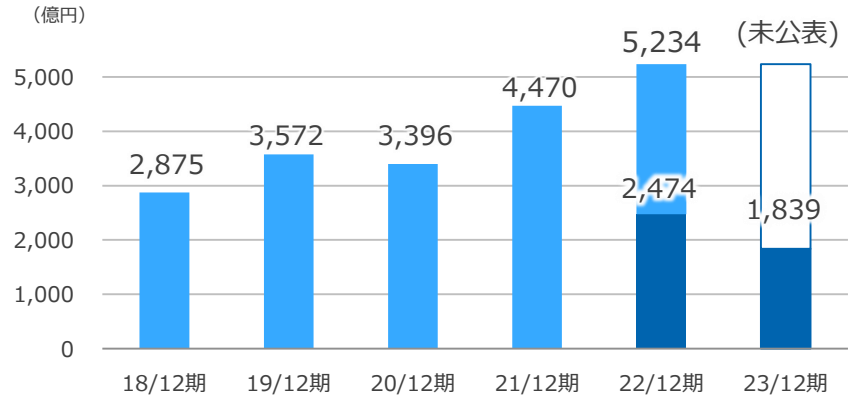
- **全段階利益で既往ピーク、2023年度業績予想に向けた進捗は順調**
  - 営業利益　666億円。前年同期比+16.7%増加
    - ✓ 賃貸・管理等　　：285億円。前年同期比+11億円、+4.1%
    - ✓ 不動産売却　　：427億円。前年同期比+11.6%
    - ✓ ホテル・観光事業：　2億円。前年同期比+41億円
  - **経常利益　622億円。前年同期比+8.1%増加**
  - 四半期純利益　441億円。前年同期比+19.2%増加

- AA格付を背景に、ハイブリッドファイナンス1,500億円のリプレイスメントを2023年3月までに完了
  - 公募劣後特約付社債760億円、劣後特約付ローン740億円を調達
  - 既存の社債500億円とローン1,000億円は、それぞれ期限前償還・弁済 済み

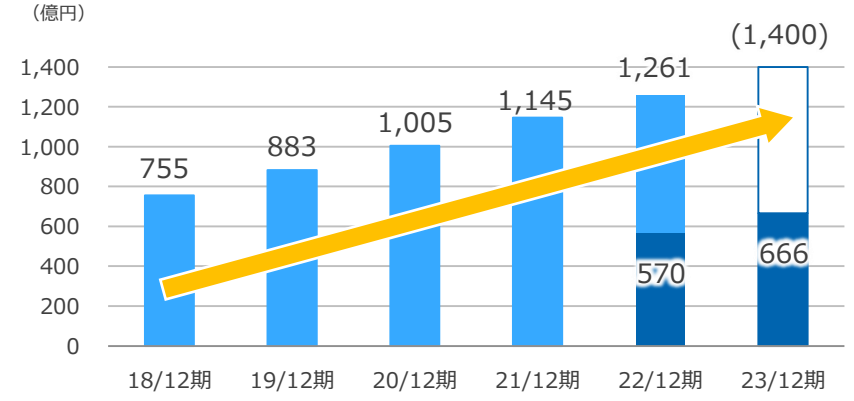
業績推移《連結》

第2四半期の営業利益・経常利益・当期純利益としては、既往ピーク

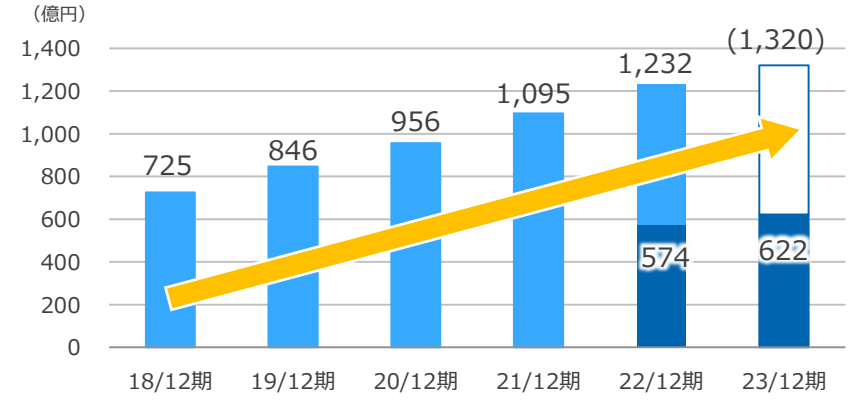
営業収益（売上高）



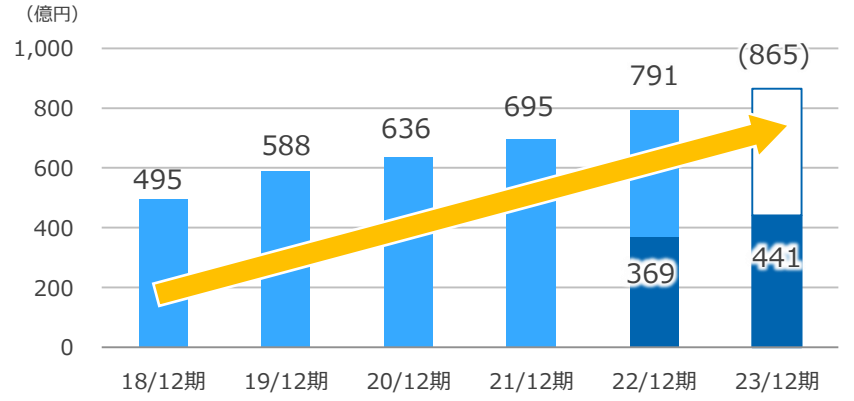
営業利益



経常利益



当期純利益



2023年12月期　第2四半期 -《連結》年度予想比進捗 -

年度予想に対する進捗は順調

（億円）

	22/12期	23/12期		
		通期業績予想	2Q	進捗率
営業収益	5,234	（未公表）	1,839	–
営業利益	1,261	1,400	666	47.6%
経常利益	1,232	1,320	622	47.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	791	865	441	51.0%

2023年12月期　第2四半期 -《連結》損益計算書 -

不動産事業の好調に加え、ホテル・旅館事業も急回復

（百万円）

	22/12期 第2四半期	23/12期 第2四半期	増減（率）	
営業収益	**247,429**	**183,950**	**△63,478**	**(△25.6%)**
営業総利益	**80,241**	**92,758**	**12,517**	
販管費	23,175	26,107	2,931	
営業利益	**57,065**	**66,650**	**9,585**	**(+16.7%)**
営業外収益	6,459	2,521	△3,937	
営業外費用	6,024	6,971	947	
経常利益	**57,499**	**62,200**	**4,700**	**(+8.1%)**
特別利益	107	3,599	3,492	
特別損失	2,307	1,589	△718	
法人税等	18,312	20,083	1,771	
親会社株主に帰属する四半期純利益	**36,999**	**44,117**	**7,118**	**(+19.2%)**

＜主な増減要因＞

- 営業収益
  - 不動産事業　△706億円
  - ホテル・旅館事業　+83億円
- 販管費
  - ホテル・旅館事業　+22億円
  - のれん償却　+3億円
- 営業利益
  - 不動産事業　+56億円
  - ホテル・旅館事業　+41億円
- 経常利益
  - 賃貸解約関係収入の剥落　△32億円
- 特別利益
  - 再開発に伴う受取補償金　+33億円

2023年12月期　第2四半期 -《連結》セグメント別業績 -

物件取得・竣工を背景に「賃貸・管理等」は増益、また不動産売却益も順調

（百万円）

	22/12期 第2四半期	23/12期 第2四半期	増減
営業収益	**247,429**	**183,950**	**△63,478**
不動産事業	234,269	163,610	△70,658
うち賃貸・管理等	47,803	48,734	931
うち不動産売却	186,466	114,876	△71,590
保険事業	1,766	1,818	51
ホテル・旅館事業	11,505	19,837	8,331 *1
その他	3,891	3,064	△827
消去または全社	△4,005	△4,380	△375
営業利益	**57,065**	**66,650**	**9,585**
不動産事業	65,619	71,239	5,619
うち賃貸・管理等	(42%) 27,371	(40%) 28,518	1,147
うち不動産売却	(58%) 38,247	(60%) 42,720	4,472
保険事業	510	578	67
ホテル・旅館事業	△3,899	224	4,123 *1
その他	375	313	△62
消去または全社	△5,540	△5,703	△162

＜主な増減要因＞

取得・竣工	+56億円
固定資産振替	△44億円
その他	△11億円

取得・竣工	+34億円
固定資産振替	△27億円
その他	△0億円

稼働率・ADRの回復	+41億円

（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。（　）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

＊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2022年11月～2023年4月、ふふ、ホテル日航金沢の運営会社、東京ベイ舞浜ホテルの運営会社2022年10月～2023年3月

2023年12月期　第2四半期 -《連結》貸借対照表 -

ポートフォリオを入替えながら、多様なスキーム等で物件投資を継続して固定資産は増加
利益の積み上げにより純資産は7,000億円超に

（百万円）

		22/12期末	23/6月末	増減
資産	**流動資産**	**250,901**	**302,760**	**51,859**
	固定資産	**2,067,114**	**2,162,740**	**95,626**
	有形固定資産	1,644,449	1,699,988	55,539
	投資有価証券	284,706	309,802	25,096
	時価あり有価証券	111,113	132,437	21,324
	匿名組合出資金	21,792	22,892	1,100
	関係会社株式・同出資金　他	151,800	154,472	2,671
	合　計	**2,320,337**	**2,467,605**	**147,268**
負債及び純資産	**負債**	**1,633,183**	**1,737,827**	**104,643**
	借入金	1,019,986	1,022,199	2,213
	社債	421,000	470,996	49,996
	繰延税金負債	53,532	59,059	5,527
	純資産	**687,153**	**729,777**	**42,624**
	株主資本	646,469	673,922	27,452
	その他有価証券評価差額金	40,267	54,709	14,441
	合　計	**2,320,337**	**2,467,605**	**147,268**

投資の状況（キャッシュベース）

グロス投資額　23Q2：約1,600億円

足許では、1,800億円程度に目途

＜主な増減要因＞

販売用不動産	+177億円
取得・振替	+823億円
売却	△648億円
仕掛販売用不動産	△32億円
現預金	+329億円
土地・建物	+356億円
取得・竣工	+ 1,223億円
振替等	△826億円
建設仮勘定	+199億円
時価評価	+207億円
短期社債（CP）	+599億円
連結四半期純利益	+441億円
剰余金の配当	△168億円

AA格付を背景にハイブリッドファイナンス1,500億円のリプレイスメントを完了（2023/3末）

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

(*1)サステナビリティ・リンク・ボンド

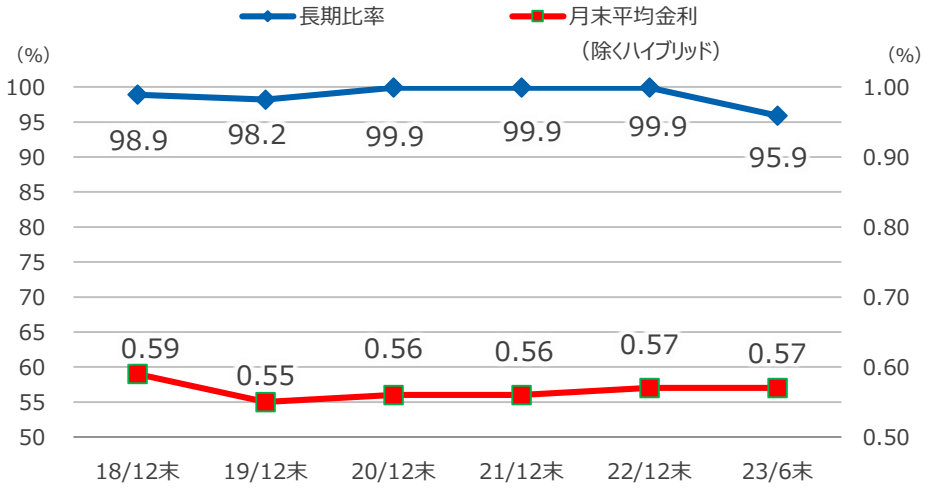
発行日	回号	利率	発行額	年限
2014/4/24	第5回	0.949%	100億円	10年
2018/10/22	第6回	0.494%	200億円	10年
2019/6/25	第7回	0.20%	200億円	5年
〃	第8回	0.30%	200億円	7年
〃	第9回	0.40%	150億円	10年
2020/7/2	第2回劣後	1.28%	1,200億円	35年(NC5)
〃	第3回劣後	1.40%	400億円	37年(NC7)
〃	第4回劣後	1.56%	400億円	40年(NC10)
2020/10/15	第10回 (*1)	0.44%	100億円	10年
2022/10/19	第5回劣後	1.435%	460億円	35年(NC5)
2022/10/19	第6回劣後	1.849%	300億円	40年(NC10)
2023/4/13	第11回	0.320%	400億円	3年

調達余力

（2023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）	2,000	(600)	
社債発行登録額(同上)/ 既発行額	3,000	(1,160)	4,110

資金調達

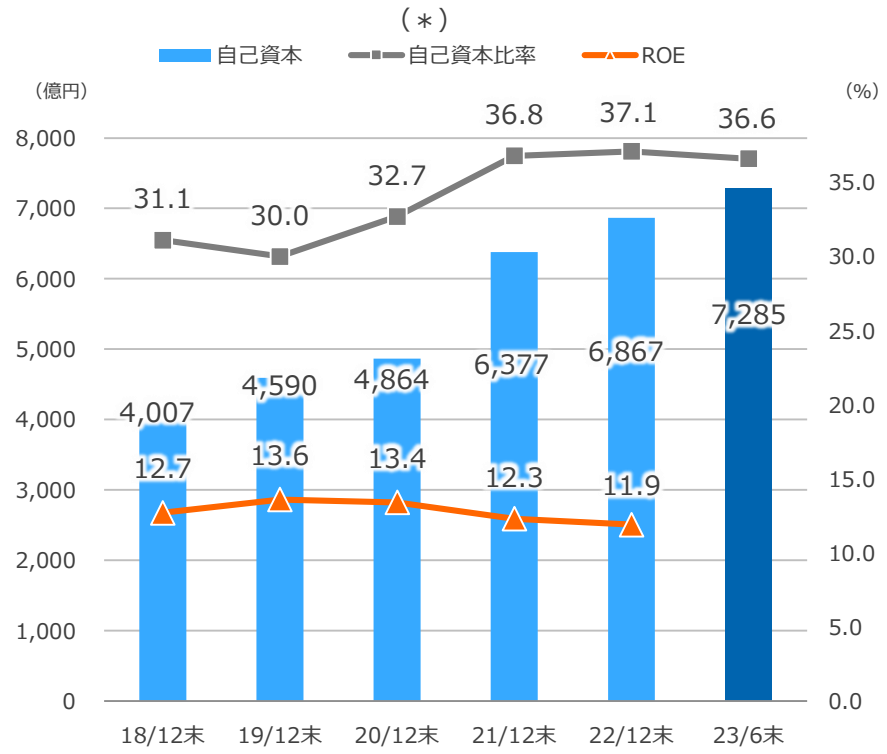


（注）平均月末金利（含むハイブリッド）

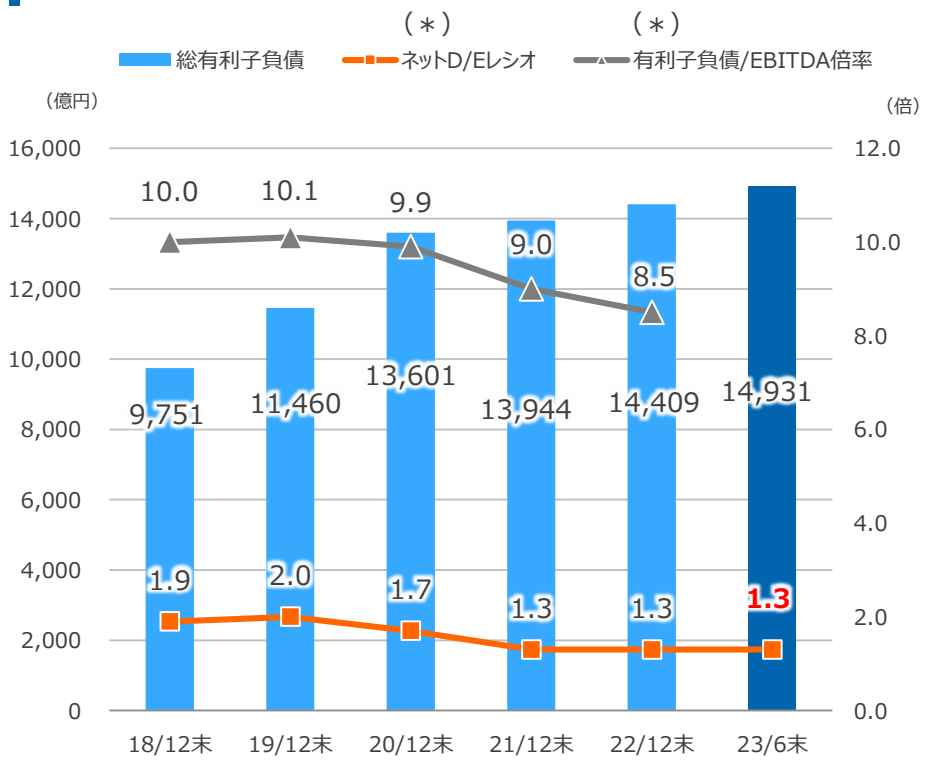
2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/6
0.64%	0.60%	0.72%	0.71%	0.77%	0.76%

着実な収益の積み上げによる自己資本の増強を基本方針とし、規律ある財務運営を継続

安全性・効率性



財務規律



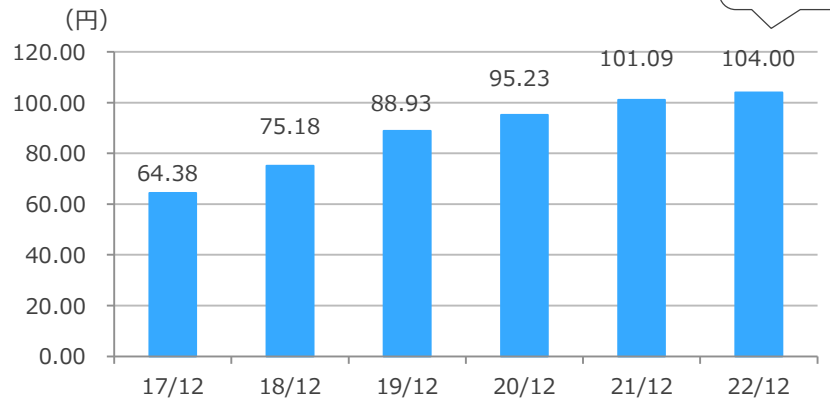
(＊)

- 2018年実施のハイブリッドファイナンス1,500億円のうち、50%（750億円）をみなし資本として算出（2018/12末以降22/12末まで）
- 2020年実施のハイブリッドファイナンス2,000億円のうち、50%（1,000億円）をみなし資本として算出（2020/12末以降）
- 2022/2023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（2023/3末以降）

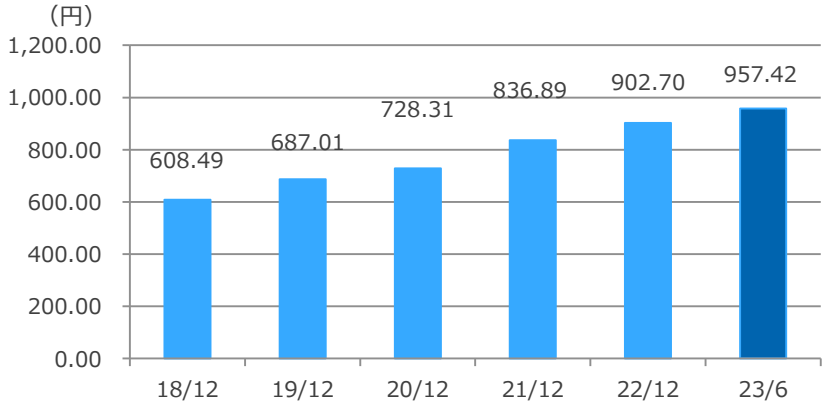
年間配当金予想は前期比+4円の46円。配当性向は定量目標の「40%以上」となる予想

1株当たり当期純利益（EPS）

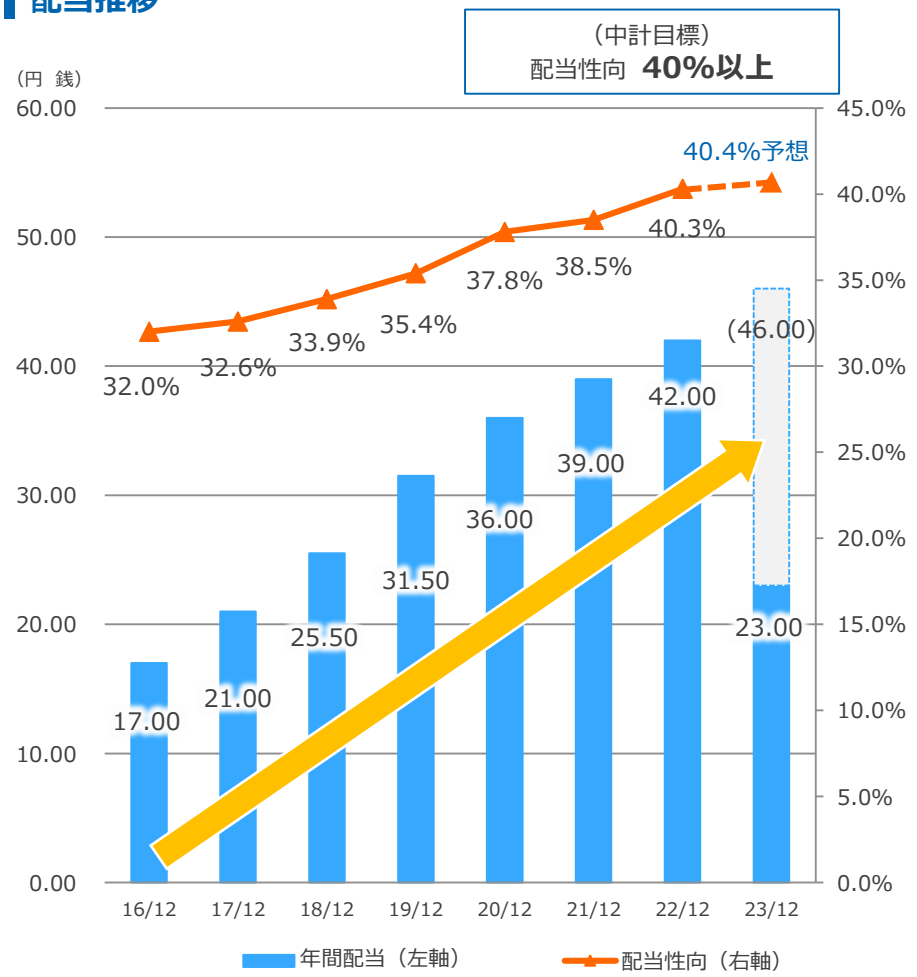
公募増資前を上回る



1株当たり純資産（BPS）

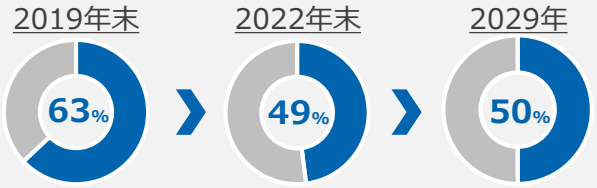
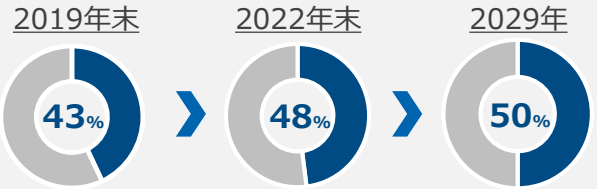


配当推移



高品質の賃貸ポートフォリオ構築の進捗

ポートフォリオの再構築を着実に推進中：
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

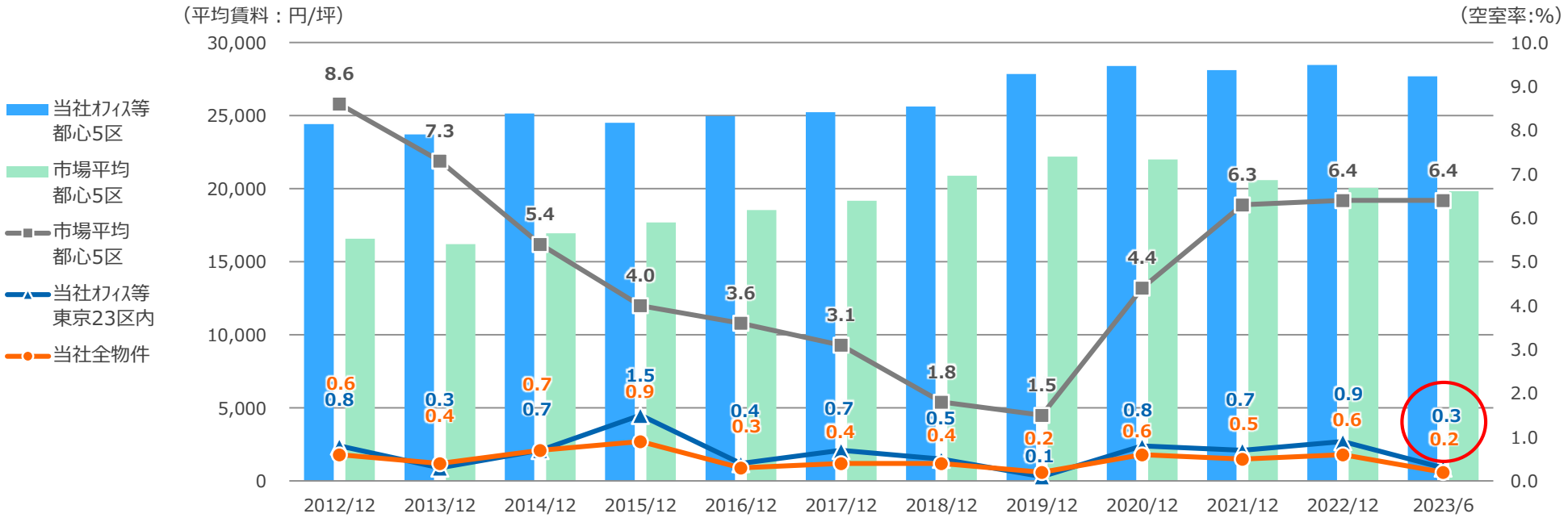
KPI	方針	進捗
高耐震建物比率 100%*1	■ 将来の大規模地震・富士山噴火に備え、テナントのBCPニーズに対応 ■ **2025年末までに高耐震建物比率を100%** (建替予定物件を除く) にする新定量目標を設置	
再エネビル比率 100%*2	■ 環境への取組みとして、2029年までに総額約660億円(約80億円/年)を投資し、**全保有建物の使用電力100%再エネ化を目指す** ■ 新たに自社で再エネ発電設備を開発の上、電力供給	
オフィス比率 50%*3	■ オフィス比率を抑え、**バランスの取れた用途構成を志向** ■ 労働人口の減少に伴い、今後予想されるオフィス需要の低下を見据え、商業・次世代アセット等の開発・取得を進める	
重点エリア比率 50%*3	■ 厳選立地の物件取得を推進 ■ 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**	

ポートフォリオ再構築により「選ばれる不動産」へ ❯ **賃料アップ** × **低空室率の維持** × **競争優位性の強化**

*1 件数ベース。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」を充たす建物の割合
*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・平均賃料推移

空室率は1%以下を維持
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



オフィス等 平均賃料（円）

		2012/12	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/6
当社	都心5区	24,420	23,714	25,147	24,510	24,970	25,242	25,628	27,858	28,393	28,119	28,478	27,686
東京	都心5区	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,838
大阪	主要６区	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,874
									（当社全体オフィス等）		22,255	22,684	22,900

・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

ポートフォリオの概観

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

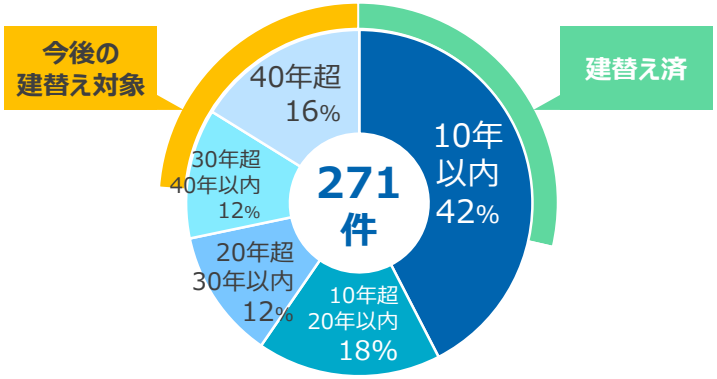
当社所有物件（販売用不動産を除く）

2023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）	231（+3）	1,306（+40）
住居等 （高齢者施設・住居）	40（+2）	100　（+4）
全　体	271（+5）	1,406（+44）

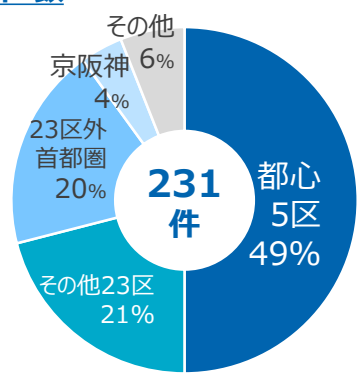
（カッコ内：前年度末比増減）

築年数（含む住居等）

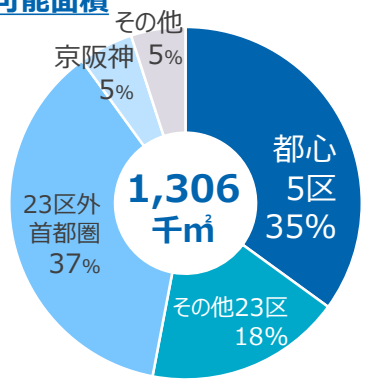


物件分布（除く住居等）

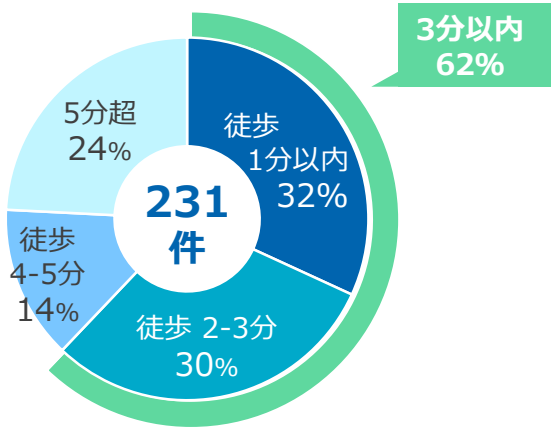
物　件　数



賃貸可能面積



最寄駅からの距離（除く住居等）

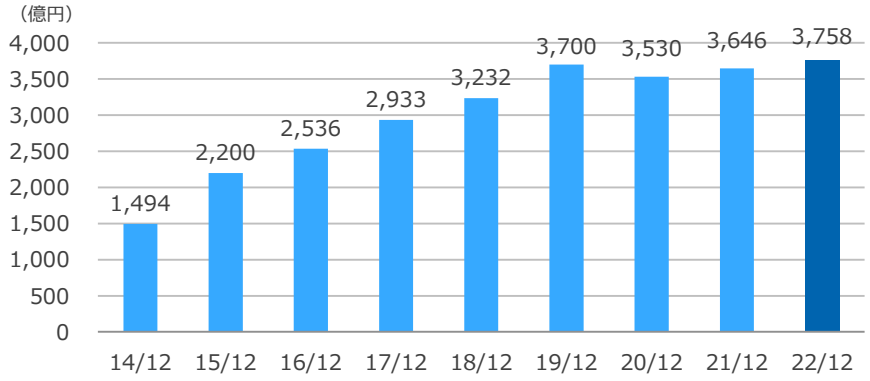


（注）：大手町プレイス・電通を含む非連結SPC出資を除く

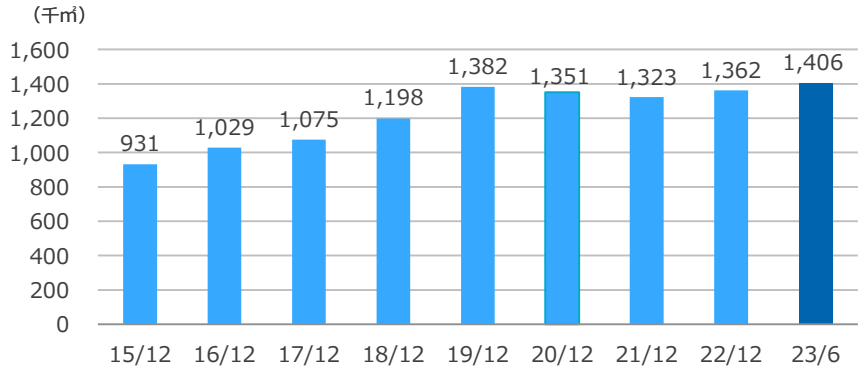
ポートフォリオの概観

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

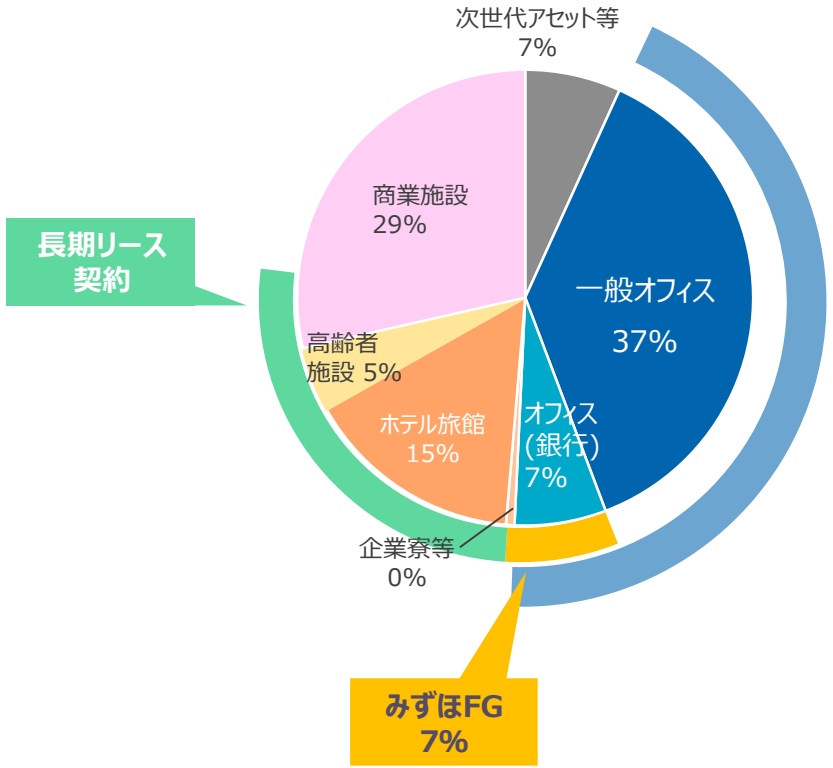


賃貸可能面積推移



アセットタイプ別（賃貸収入）（販売用不動産を除く）

2023年6月（単月）



（注）：大手町プレイス・電通を含む非連結SPC出資を除く

不動産への新規投資

多様なスキームで不動産投資を実施

2023年 主な投資物件

名称	用途	エリア	交通	狙い	取得時期
ヒューリックロジスティクス橋本（開発用地）	物流	首都圏	JR相模線「南橋本」駅 徒歩4分	開発・次世代アセット	2023年2月 (50%) 2023年4月 (50%)
ヒューリック・損保ジャパン上野共同ビル（追加取得）	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	都心駅近	2023年3月
COI西青山ビル	オフィス	都心5区	JR山手線ほか「渋谷」駅 徒歩3分	重点エリア	2023年5月
渋谷一丁目開発計画用地	開発用地	都心5区	JR山手線ほか「渋谷」駅 徒歩1分	重点エリア	2023年4月
ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得/95%)	オフィス	都心5区	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅 徒歩4分	重点エリア	2023年6月 (47.5%) 2023年9月 (47.5%)
銀座開発用地	開発用地	都心5区	東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩2分	重点エリア	2023年4月
ユニデン八丁堀ビル	オフィス	都心5区	東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩3分	都心駅近	2023年6月
イトーヨーカドー東大和店	商業施設	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%)
横浜金沢物流センター（エクイティ投資）	物流施設	首都圏	首都高速湾岸線「幸浦」IC 約1.8km (車3分) 横浜シーサイドライン「鳥浜」駅 徒歩6分	次世代アセット	2022年11月 (60%) 2023年2月 (40%)
モラージュ菖蒲 (エクイティ投資)	商業施設	首都圏	JR宇都宮線、東武伊勢崎線「久喜」駅バス約20分	バリューアッド	2023年6-7月
オフィス2物件 (メザニン投資)	オフィス	-	-	-	2023年1-3月


ヒューリック・損保ジャパン上野共同ビル


COI西青山ビル


ユニデン八丁堀ビル


ヒューリック銀座7丁目ビル


イトーヨーカドー東大和店

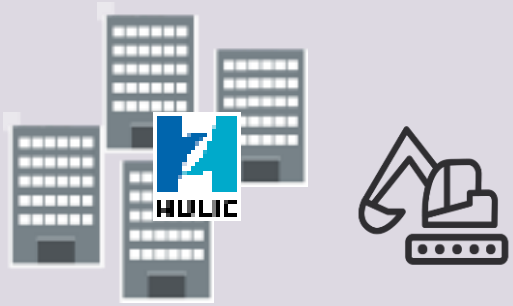

横浜金沢物流センター



モラージュ菖蒲

大手町プレイス等の取得

「100%高耐震建物化」途上のBCPリスクに対する戦略投資



2029年までに
開発・建替100件超

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事業による物件取得

これまでのCRE事業の実績を背景に、高い提案力で様々なプロジェクトを推進

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

希少エリア物件の確保による競争力の向上

→ **収益ポテンシャル**

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

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

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

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

JFEホールディングス

JFEスチール東日本製鉄所（京浜地区）南渡田エリア 北地区北側の事業パートナー選定 (2027年まちびらき予定)



- 交通利便性：JR浜川崎駅 徒歩3分、JR川崎駅・京急川崎駅 約３km、羽田空港 約５km
- 開発区域：約5.7haの大区画
- 「研究施設」を主体に、生活支援機能や様々な産業支援機能などを複合的に開発するまちづくり型プロジェクト

販売用不動産の売却

ポートフォリオの入替を継続、コアファンド設立準備も進捗

2023年　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	チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井	高齢者施設	東京23区	2023年3月
	ヒューリック王子ビル	オフィス	東京23区	2023年3月
	オフィス等	オフィス等	首都圏	2023年3月
出口の多様化 (コアファンド設立準備)	ヒューリック新宿ビル (一部)	商業・銀行店舗ビル	都心5区	2023年3月
	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル (一部)	商業・銀行店舗ビル	都心5区	2023年6月
ポートフォリオの入替	南青山4丁目ビル	商業施設	都心5区	2023年3月
	相鉄フレッサイン新橋烏森口	ホテル	都心5区	2023年3月
	秋葉原中央通りビル	商業、オフィス	都心5区	2023年3月
販売用不動産の売却	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（30%） 2023年2月（30%）
	スマイルホテルプレミアム大阪本町	ホテル	地方中核都市	2023年6月
	QCcube神宮前421	商業施設	都心5区	2023年6月

開発・建替事業

中計フェーズII以降は竣工が加速。2023年は11件竣工・竣工予定
100件超の積み上げは、92件まで進捗

（注）：竣工ベースでカウント

47件＋α

中計フェーズII期間
確定29件＋α

16件

LICOPA鶴見	ヒューリックスクエア札幌（Ⅰ期）
ヒューリックロジスティクス葛西	ヒューリック成増
立誠ガーデン ヒューリック京都	ヒューリック王子ビル
メトロシティ六本木	ヒューリック両国リバーセンター
Bizflex 麻布十番	ヒューリックJP赤坂ビル
ヒューリック京橋二丁目ビル	HULIC &New SHINJUKU
HULIC &New UDAGAWA	HULIC &New GINZA 8
HULIC &New GINZA NAMIKI 6	ヒューリック銀座6丁目ビル

2020-2022年

	IY東大和
こどもでぱーと 中野	こどもでぱーと たまプラーザ
ヒューリック錦糸町コラボツリー(PPP)	HLC川崎SC開発計画
三郷物流開発計画（Ⅰ期）	ヒューリックロジスティクス橋本
小舟町プロジェクト	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野田Ⅱ	ヒューリックロジスティクス柏
ヒューリックスクエア札幌（Ⅱ期）	横浜山下町開発計画
ヒューリック福岡ビル建替計画	医誠会国際総合病院(底地/PPP)
Bizflex 神田	Bizflex 六本木
八重洲一丁目東再開発	Bizflex 東京八重洲
虎ノ門開発計画	Bizflex 浜松町
千駄ヶ谷センタービル建替計画	渋谷一丁目開発計画
宇田川町36開発計画	宇田川町17開発計画
銀座ビル建替計画	HULIC &New GINZA MIYUKI 5
銀座6丁目昭和通り開発計画	ヒューリック銀座一丁目開発計画

2023-2025年

	千代田区物件
市川物件	心斎橋プロジェクト
大阪物件	南渡田エリア北地区北側開発計画④
南渡田エリア北地区北側開発計画③	南渡田エリア北地区北側開発計画②
南渡田エリア北地区北側開発計画①	三郷物流開発計画（Ⅱ期）
江東区案件	塩浜二丁目開発計画（1期）
松戸物流開発	塩浜二丁目開発計画（2期）
相模原物流開発①	成田物流開発
相模原物流開発②	神田物件
秋葉原物件	吉祥寺物件
新橋物件①	新橋物件②
新橋物件③	池袋物件
九段物件	三田物件
八重洲二丁目中地区再開発	市ヶ谷物件①
中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備事業	市ヶ谷物件②
自由が丘1-29再開発	宮崎県東京ビル再整備事業(PPP)
新宿318開発計画	新宿物件①
渋谷・青山物件①	銀座7丁目昭和通り開発計画
渋谷・青山物件②	近畿建物銀座ビル
宮益坂地区再開発	銀座8丁目9-11,12開発計画
渋谷一丁目地区共同開発事業(PPP)	銀座物件①
表参道開発計画	銀座物件②
西銀座開発計画	銀座物件③
銀座コア再開発	銀座物件④

2026年～

PPP・CRE・VA他
物流・データセンター他
観光・ヘルスケア
都心主要駅近
重点エリア

92件

合計

上記以外（高齢者施設・旅館）

	ふふ奈良
チャームプレミアグラン南麻布	ふふ日光
ホスピタルメント四谷大京町	ふふ京都
ホスピタルメント青山	ふふ熱海 別邸 木の間の月
ソナーレ目黒不動前	ふふ箱根

9件

	ふふ軽井沢長倉開発計画
弁天町シニア開発計画	ふふ軽井沢雲場池開発計画
チャームスイート四谷	ふふ城ヶ島開発計画

5件

老人ホーム（南麻布）	老人ホーム（千駄ヶ谷）

2件

合計

16件

竣工・竣工予定物件（2023年）


ヒューリック錦糸町コラボツリー
（PPP）


Bizflex六本木


Bizflex浜松町


Bizflex東京八重洲
（Bizflex）


宇田川町36開発計画
（渋谷エリア）


渋谷宇田川町17開発計画
（渋谷エリア、&New）


チャームスイート四谷
（高齢者施設）


医誠会国際総合病院(土地)
（ヘルスケア）


HULIC &New
GINZA MIYUKI 5
（銀座エリア）


銀座一丁目ビル建替計画
（銀座エリア）


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
（物流施設）


ふふ軽井沢雲場池開発計画


ふふ軽井沢長倉開発計画
（高級旅館）

着工・着工予定物件 (2023年)



心斎橋プロジェクト

(建替)



銀座ビル建替計画

(銀座エリア、建替、高級旅館)



ヒューリックスクエア札幌 (Ⅱ期)

(建替)



渋谷一丁目地区共同開発事業

(渋谷エリア、PPP ※解体着工)



自由が丘一丁目29番地区再開発

(建替)



宮崎県東京ビル再整備事業

(PPP ※解体着工)



こどもでぱーと 中野

(こども事業)



小舟町プロジェクト

(データセンター)



ヒューリックロジスティクス橋本

(物流施設)

Coming soon

弁天町シニア開発計画

(高齢者施設)

Coming soon

ヒューリックロジスティクス野田Ⅱ

(物流施設)

銀座エリアへの投資

銀座エリアに37物件を保有。今後14物件の建替を計画

- 銀座は古き良き時代の魅力とともに、常に進化し新たなエネルギーを生み出す、洗練された雰囲気と歴史が感じられる街
- 「重点エリア」の一つとして、賃収・含み益において重要な戦略エリア
- 銀座のプライムエリアにおいては、ラグジュアリーブランド等の旺盛な出店意欲が継続
- 建替に当たっては、銀座地区地区計画を活用し、**容積率アップを図り事業性を最大化**





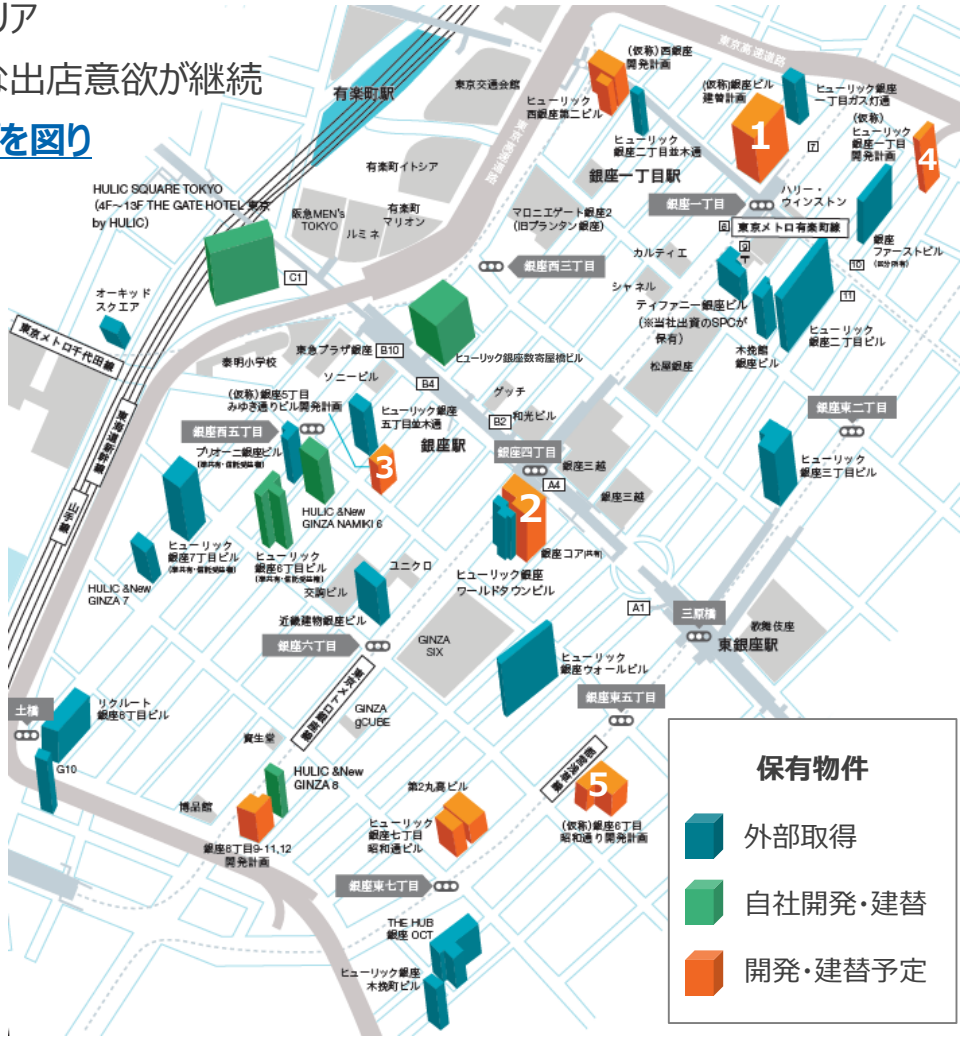
開発パイプライン（一部）

14物件を建替える計画









（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

進行中の大型プロジェクト（銀座エリア）

銀座中央通りに面する繁華性の高い立地で開発・建替計画を推進

1 銀座ビル建替計画

- 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**」が入居。中層階の事務所、低層階のラグジュアリーブランド(物販)ともに**全区画内定済**



地区計画を活用し、

容積率：300%増

賃貸可能面積：1.4倍

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華性・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

進行中の大型プロジェクト（地方中核都市）

複数の大型開発・建替プロジェクトを推進中

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、高い視認性と繁華性を誇る **エリア最大級の複合施設**を計画
- 路面店舗部分は、**全区画ラグジュアリーブランドで内定済**
- 竹中工務店、JR西日本不動産開発、*L* Catterton Real Estate (2023年1月参画)、J.フロント都市開発株式会社 (2023年3月　パルコより地位継承) とともに、計5社で事業推進中

地区計画を活用し、
容積率：**300%増**
賃貸可能面積：**1.5倍**
*建替前4棟の合計と比較

計画概要（予定）

所在地	大阪市中央区南船場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

地区計画を活用し、
容積率：**400%増**
賃貸可能面積：**1.7倍**
*建替前2棟の合計と比較

計画概要（予定） ※Ⅰ・Ⅱ期合わせて

所在地	北海道札幌市中央区北三条西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：2022年8月、Ⅱ期：2025年予定


*Ⅰ-Ⅱ期竣工後のイメージ

5 ヒューリック福岡ビル建替計画

- ヒューリック福岡ビルの建替案件。2022年11月に新築工事着手
- **本開発により市営地下鉄天神駅に直結する**好立地。立体広場を整備し、明治通りとメルヘン通り交差部、天神駅コンコースへと接続

地区計画を活用し、
容積率：**600%増**
賃貸可能面積：**1.8倍**

計画概要（予定） ※Ⅰ・Ⅱ期合わせて

所在地	福岡県福岡市中央区天神2丁目8-49
敷地面積	約1,452㎡
延床面積	約20,859㎡
規模	地上19階、地下3階
用途	店舗、事務所、THE GATE HOTEL等
竣工	2024年12月予定



（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

進行中の大型プロジェクト（その他）

都内好立地の大型プロジェクトへ事業者として参画中

6 自由が丘一丁目２９番地区再開発（市街地再開発事業）



- 2022年1月に再開発組合設立。当社が中心となり他１社と参加組合員として事業を推進中
- 自由が丘駅正面口に面した好立地にて商業・事務所・住宅の複合用途を計画
- 2023年2月に権利変換計画認可を受け、同年3月に解体工事着工

計画概要（予定）

所在地	東京都目黒区自由が丘1丁目地内
敷地面積	約4,000㎡
延床面積	約46,000㎡
規模	地上15階、地下3階
用途	店舗、事務所、住宅　等
竣工	2026年度予定

7 宮益坂地区再開発（市街地再開発事業）



- 2023年2月に東京都市再生プロジェクト（東京圏国家戦略特別地区）として認定され、同年4月には都市再生特別地区による再開発事業の都市計画が決定
- 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）

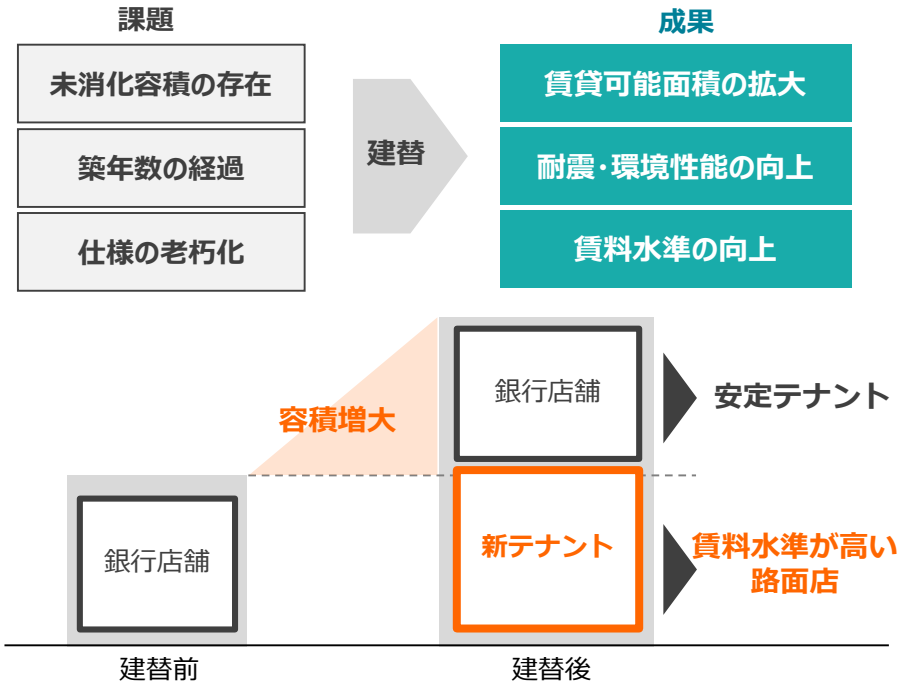
所在地	東京都渋谷区渋谷1丁目及び2丁目地内
敷地面積	約10,870㎡（A/B/C街区 合計）
延床面積	約200,800㎡（A/B/C街区 合計）
規模	地上33階、地下3階（A街区）
用途	事務所、店舗、ホール、宿泊滞在施設 等
竣工	2028年度予定

（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



I期 竣工済
II期 2025年竣工

HULIC SQUARE SAPPORO（I/II期）
（北海道札幌市）



2024年竣工

ヒューリック福岡ビル建替計画
（福岡県福岡市）



2025年竣工

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）

主な実績

銀座・数寄屋橋	駒込	新宿	世田谷	調布	浅草橋	蒲田	板橋	府中	王子	札幌 (I期)
										
竣工 2011年	2012年	2014年	2014年	2015年	2015年	2017年	2018年	2018年	2020年	2022年

PPP事業の取り組み　~通算11件のPPP事業の当選実績~

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、こども教育施設、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

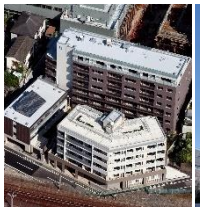


計画概要（予定）

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	医誠会国際総合病院（土地）
								
竣工 2010年	2013年	2013年	2015年	2020年	2020年	2020年	2023年1月	2023年6月

データセンターアセットの取り組み

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(デジタルエッジ・ジャパン合同会社)と共同で、本計画に係るデータセンター運営会社を設立

1



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。

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

2



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

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

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

物流アセットの取り組み

昨年5月に第1号・葛西が満床竣工済。2023年４Qは第2号・野田Ⅰ、第3号・柏が竣工予定

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62,797㎡ (約18,996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16,700㎡ (約5,050坪)	2025年2月(予定)
6	三郷物流開発計画（Ⅰ期）	埼玉県 三郷市	約55,700㎡ (約16,800坪)	2025年夏(予定)
7	**New** 三郷物流開発計画（Ⅱ期）	埼玉県 三郷市	約35,100㎡ (約10,600坪)	2026年夏(予定)

その他、相模原物流開発①／相模原物流開発②／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

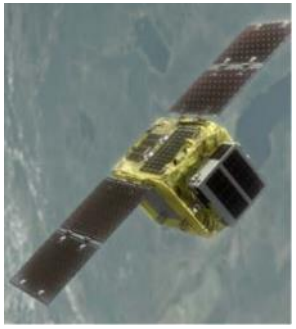


当社の主な物流計画地

テナント粘着性が高い「工場」「研究施設」アセット等へ取り組みを多様化

工場：ヒューリック錦糸町コラボツリー





- 2023年1月竣工。当社8件目となるPPP案件
- 1～3階部分に、㈱アストロスケール（宇宙ゴミ除去事業）が本社機能を移転。1階部分に、人工衛星の製造・試験拠点となる工場を配置予定
- 7月末契約満床見込み

物件概要

所在地	東京都墨田区 錦糸4-17-1	規模	地上7階
敷地面積	2,280.27㎡	用途	事務所、工場、 幼児教室
延床面積	7,092.96㎡	竣工	2023年1月

研究施設：JFEスチール南渡田エリア北地区北側



- JFEスチール実施のプロポーザルにおいて、当社が事業パートナーに決定。最寄駅より徒歩3分、羽田空港から約5kmと、交通利便性に優れた約5.7haの稀有な開発区域。
- 川崎市により、工業エリアから研究開発エリアへの転換が目指されている地区であり、当社は約4haの土地を取得し、不動産デベロッパーとして研究施設を主体とするまちづくりを行う

計画概要（予定）

所在地	神奈川県川崎市川崎区南渡田町 13-1の一部他(地番)	用途	研究施設・ 研究関連施設他
開発区域 面積	約5.7ha（約57,000㎡） うち当社開発対象： 約4ha（約40,000㎡）	まちびらき	2027年度

バリューアッド（VA）事業

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。
物販・飲食・クリニックなど幅広い業態のテナントから全15区画のテナントが確定


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5,662㎡（約1,713坪）
規模	地上2階
開業	2024年春　予定

New イトーヨーカドー東大和店

既存棟VA
増築VA

既存棟のリニューアルと新棟の増築を計画中。
2023年6月に100%取得完了


取得時

所在地	東京都東大和市桜が丘2-142-1
延床面積	既存棟：約64,358㎡（約19,468坪）
敷地面積	約28,830㎡（約8,721坪）
規模	既存棟：地上5階

高齢者・健康ビジネス

2025年に業界トップレベルの居室数5,000室(現状4,750室超が確定)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】取得3件（182室）、竣工2件 （111室）

【2023年】取得4件、竣工1件



グランダ哲学堂公園
(2022年取得)



ホスピタルメント青山
(2022年竣工)



チャームスイート四谷
(2023年竣工)

高齢者関連ビジネス

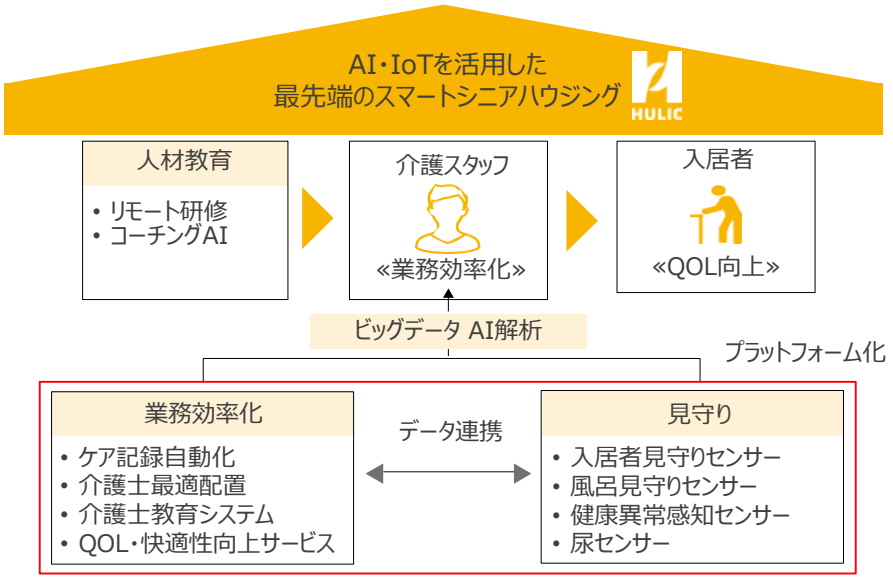
- 病院等の医療関連施設への投資
- その他、ヘルスケアやアクティブシニアに関連するビジネスを創出



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)

- エコナビスタ（株）との資本・業務提携により取り組みを推進
- 1,400室以上に「ライフリズムナビ®＋Dr.」を導入済み
- チャームスイート四谷に保有施設初の「見守りコール」を全室導入



＜「ライフリズムナビ＋Dr.」導入施設例＞



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



チャームプレミアグラン
南麻布



ソナーレ目黒不動前



チャームプレミア深沢

観光ビジネス

コロナ収束を背景に業績は急回復中
2023年開業・開業予定の浅草ビューホテルアネックス六区、ふふ軽井沢2件の予約は順調

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、城ケ島
- 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・ゲートホテル東京

日本ビューホテル

- 2019年9月の完全子会社化
  経営統合・固定費削減により、
  経営基盤を強化
- 浅草ビューホテルアネックス六区を
  2023年3月開業、**インバウンドを中心に、好調な滑り出し**



浅草ビューホテル アネックス六区

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



グランドニッコー東京台場

足許の状況

新規開発推進中	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・固定費削減 による効率化推進	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

Bizflex麻布十番・六本木 満床で稼働中。後続物件の竣工に向け推進中





■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入居テナント㈱ABEJAが上場

資本・業務提携先である㈱ABEJA (証券コード5574) が23年6月に東証グロース市場へIPO



▲Bizflex六本木　専有フロア



▲Bizflexテナント交流イベントの様子

	1 Bizflex麻布十番	2 Bizflex六本木
所在地	東京都港区三田1-1-14	東京都港区六本木6-2-5
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	東京メトロ日比谷線、 都営地下鉄大江戸線 「六本木」駅徒歩1分
基準階	約72坪	約54坪
竣　工	2021年7月	2023年2月
開　業	2021年11月	2023年4月

開発中案件







	物件名称	竣工時期	基準階
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

こども教育事業の取り組み

こども向けワンストップサービスを提供する「こどもでぱーと」が中野とたまプラーザで事業化決定
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開園

「こどもでぱーと」のシリーズ展開

開発中案件		竣工予定
1	(仮称)こどもでぱーと 中野	2025年
2	(仮称)こどもでぱーと たまプラーザ	2025年
3	渋谷一丁目地区共同開発事業	2026年
4	プロジェクトA	2026年
5	プロジェクトB	2027年
6	プロジェクトC	2027年

リソー教育グループ　KONAMI SPORTS CLUB

■ 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」のシリーズを開発・展開

■ **2029年までに首都圏で20棟程度**を展開



【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

こども でぱ-と
Kodomo Depart





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）を開園(2023年4月)

KIDS SMILE HOLDINGS　KIDS GARDEN GLOBAL SCHOOL グローバルスクール錦糸町

■ 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

新規事業への取り組み

2023年5月、新たなM&A・資本業務提携をリリース

現・中計期間中(2023-25年) ▶ 約500億円の成長戦略投資枠を設定

フレキシブルオフィス事業

- 2021年より、Bixflexシリーズを展開
- 現在、第2号物件まで稼働中。**2024年までに5物件を開業**予定
- 「借りやすく、返しやすい」をコンセプトに、スタートアップ企業等のニーズを取り込む

こども教育事業

- 2020年秋に本事業に参入
- 現在**「こどもでぱーと」6件**の計画が進行中
- 資本・業務提携先との連携強化を通じ、本事業を拡大していく方針

レンタルオフィス事業 New

- 2023年5月、ソーシャルワイヤー㈱より**国内9拠点のレンタルオフィス事業を取得**し、完全子会社化する旨リリース
- 当社のオフィス・Bizflex事業ノウハウと掛け合わせることで、グループ全体でのサービス拡充を図るとともに、相互送客を狙う
- レンタルオフィス市場は、「起業件数の増加」「ハイブリッド型勤務の普及」により**更なる拡大が見込まれる成長分野**

アウトドア事業 New

- 2023年5月、キャンプ施設の運営等を手がける㈱R.projectと資本・業務提携
- こどもの非認知能力の育成に資するアウトドア領域に参入し、**こども教育事業とのシナジー**、こども経済圏の需要獲得を狙う
- **既存キャンプ施設のバリューアップ**を共同検討中。今後ノウハウを蓄積の上、地方自治体や企業の資産(Park-PFI, PPP)等の活用機会の獲得も狙う

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)、全保有建物*1使用電力100%再エネ化の達成をそれぞれ1年前倒し

	2020年～2022年	2023年	2024年	2025年	～2029年	2030年	～2050年
全般	環境配慮技術の建物への導入 ✓ TCFD提言に即した情報開示 ✓ 温室効果ガス排出量削減目標を設定・SBT（中期目標）認定取得						
脱炭素社会/循環型社会に向けて	**全保有建物*1の使用電力の100%再エネ化** 2029年達成 New 1年前倒し **RE100** 2023年実質達成 さらに1年前倒し ✓ 非FIT太陽光発電設備の開発・保有 ✓ 小水力発電設備の開発・保有 ✓ 資源投入量と廃棄物削減への取り組み ✓ 木造技術の採用・木質化の検討						
温室効果ガス削減目標*2	Scope1+2		●70%削減			●70%削減*3	2050年実質ゼロ
	Scope3					●30%削減*3	

外部からの評価

CDP A LIST 2022 CLIMATE / SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION / MSCI ESG RATINGS A（CCC B BB BBB A AA AAA）/ NIKKEI SDGs 経営調査 2022 ★★★★

*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

サステナビリティの取り組み（E：環境②）

環境への取り組み①

脱炭素社会に向けて

「追加性」で脱炭素社会の実現に貢献

非FIT＊1太陽光発電設備を**新規に開発・保有**

電力の**「強靭化＊2」**のため、小水力発電設備を開発
さらに、蓄電設備の開発、水素利用等の研究を推進



太陽光発電：千葉県千葉市(非FIT)



小水力発電： 滋賀県高島市(FIT)

開発の進捗（2023年6月末）

開発速度を加速、40MW／年程度で開発中

- 太陽光発電設備　49ヵ所、設備容量　63MW
- 小水力発電設備　2ヵ所、設備容量　400KW

＊1　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
＊2　多種のエネルギー電源を活用することで電力を安定的に供給すること

使用電力の100%再エネ化

【RE100】

Scope2対応として最優先で取り組み、**2023年夏頃に達成**

非FIT電源の自社開発・保有・供給によるRE100達成は日本初

GHG＊3削減量は、約26千t-CO2e
一般家庭約15,000世帯の年間排出量相当

【全保有建物*4の電力100%再エネ化】

リース資産(下流)対応の目標年：2029年

環境性能でテナントから選ばれる建物を提供

GHG＊3削減量は、約135千t-CO2e
一般家庭約75,000世帯の年間排出量相当

＊3　温室効果ガス
＊4　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

温室効果ガス削減目標

中期目標（年限2030年）にSBTi*5より
SBT（science-based targets）の認定を取得

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Scope1+2:	2030年△70%削減	野心的な**1.5℃目標**
Scope3:	2030年△30%	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

＊5　The Science Based Targets initiative

環境への取り組み②

木造・木質化の推進

木質化を推進する理由

- 建材として製造・加工に要するエネルギーが少ない
- CO2固定化の促進
- 建設時のCO2排出量削減

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　優良施設部門 環境大臣賞

  ウッドデザイン賞　最優秀賞（国土交通大臣賞）



HULIC &New GINZA 8

木造・木質化で使用した建材のもととなる立木と同量の植林を実施



新植した杉の幼木と植林の様子（福島県）

環境配慮技術導入の取り組み

開発案件において、脱炭素化推進を目的に高い環境性能を確保

- ZEB Ready：千駄ヶ谷センタービル建替計画（認証取得済み）、心斎橋プロジェクト（オフィス部分で認証取得予定）
- ZEB Oriented：心斎橋プロジェクト（物販・ホテル部分で認証取得予定）



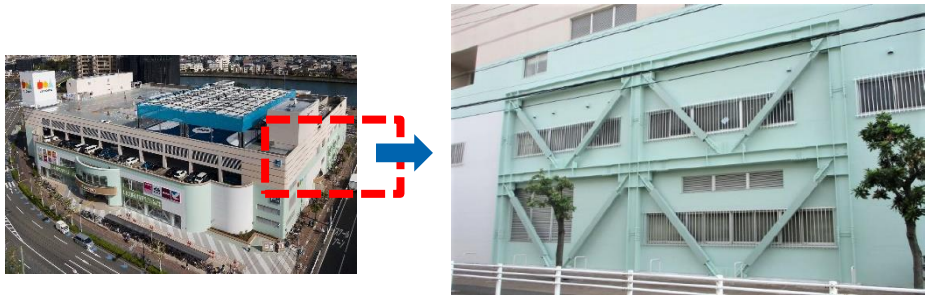
サステナビリティの取り組み（S：社会）

「安全・安心な建物」の提供に最優先で取り組み、また、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

- **高耐震建物比率100%**
  - ✓ 2022年12月末は、**82%**
  - ✓ 2025年末までに100%化（除く建替予定）

  取り組み 法令より厳しい社内基準を設定
  - ✓ 震度7クラスの地震に耐える性能の建物を提供
- **富士山噴火に伴う降灰対策**を推進
  - ✓ ハード・ソフト両面の対策を策定



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



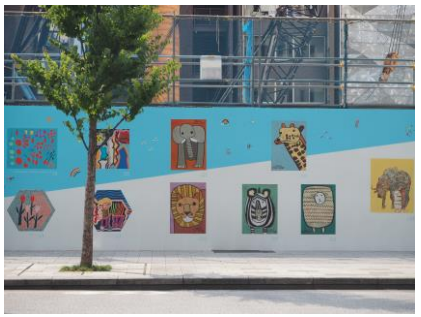
日本将棋連盟への支援
（第94期ヒューリック杯棋聖戦）

人的資本強化・育成

- 2023年度、**一律4%のベースアップ**
- 女性活躍の推進：**取締役・監査役に占める女性比率30%***1、**女性管理職比率21.5%**、女性社員の**出生率 1.62***2（日本：1.33*2）、女性の育休復職率100%、**育休取得率 男性110%** 女性100%*3
- 働きやすい職場環境の維持・向上：**有給休暇取得率77.7%、経産省「健康経営優良法人」5年連続で認定**

社会貢献への取り組み

- **東京大学と共同で社会連携講座を開設**。こどもの「体験格差」の課題に対応。こどもの環境教育において、ICTを駆使し、遠隔でも主体感のある体験学習を可能とする新たな「学習の場」の創成を支援
- **New** 建設現場仮囲いアートの展示：銀座ビル建替計画の建設現場仮囲いに**知的障がいを持つアーティストが作成した作品**を展示





- 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　＊1：2023/4時点、　＊2：合計特殊出生率。過去5年間の平均
＊3：「育休取得社員数（同年取得は1回カウント）」÷「その年にこどもが生まれた社員数」×100

サステナビリティの取り組み（G：ガバナンス）

社外取締役を2名増加し、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。取締役会議長は非業務執行取締役**
- **独立社外役員：**取締役は全12名のうち6名**（50%）**、監査役は全5名のうち3名**（60%）**
- **役員に占める女性比率30%**＊1 **女性役員は、取締役3名・監査役2名。**
- **役員に株式報酬制度導入**（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)）

＊1：取締役と監査役のうち、女性の割合、2023/4時点

これらのサステナビリティの取り組みを反映して

◆ **ESG投資銘柄**　- GPIFが運用対象とする6つの国内ESG株価指数のすべてに**構成銘柄として継続選定**

FTSE Blossom Japan

FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

2023 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)

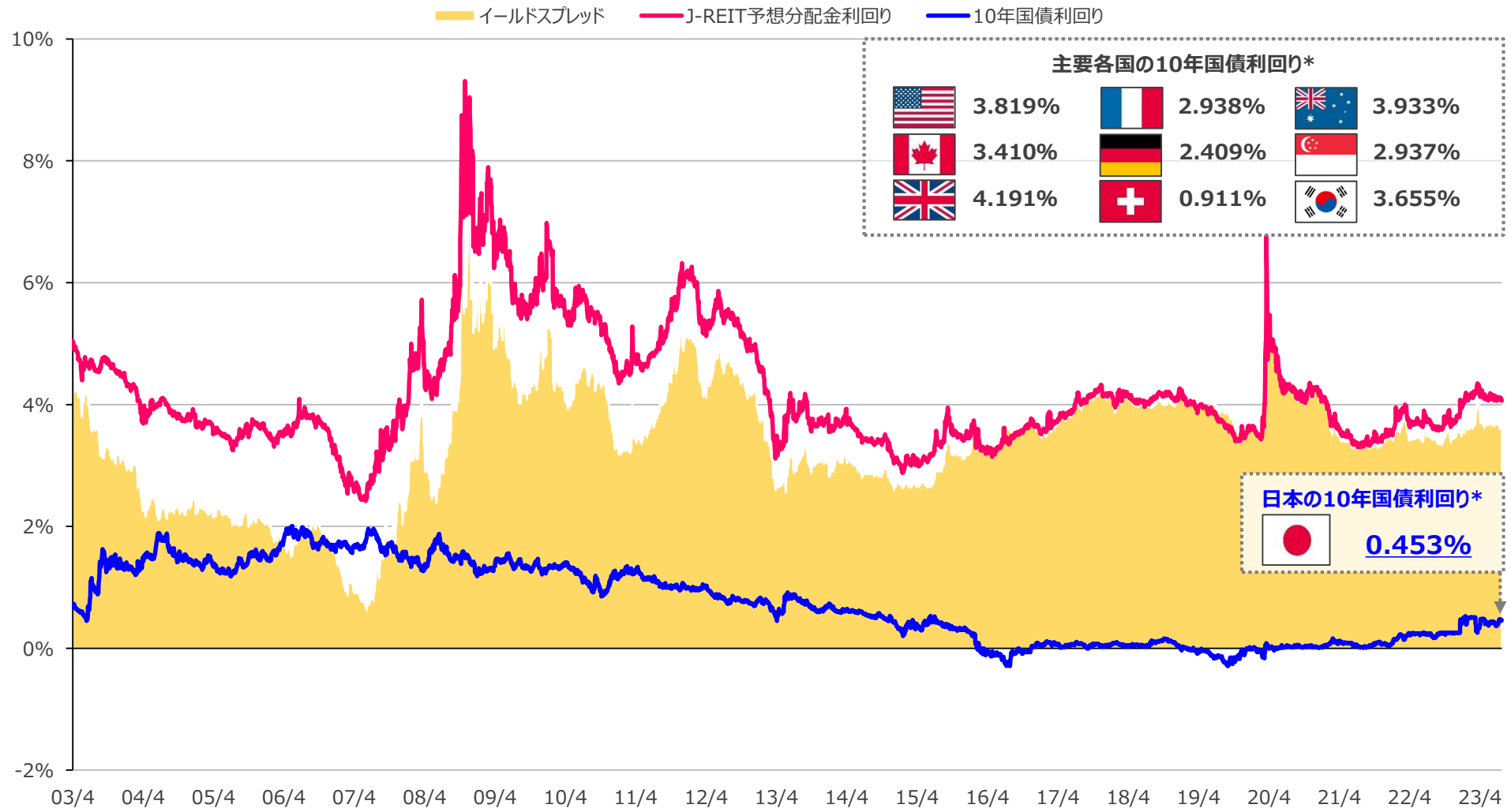
S&P/JPX カーボン エフィシェント 指数

MORNINGSTAR GenDi J Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index TOP CONSTITUENT 2023

＜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）



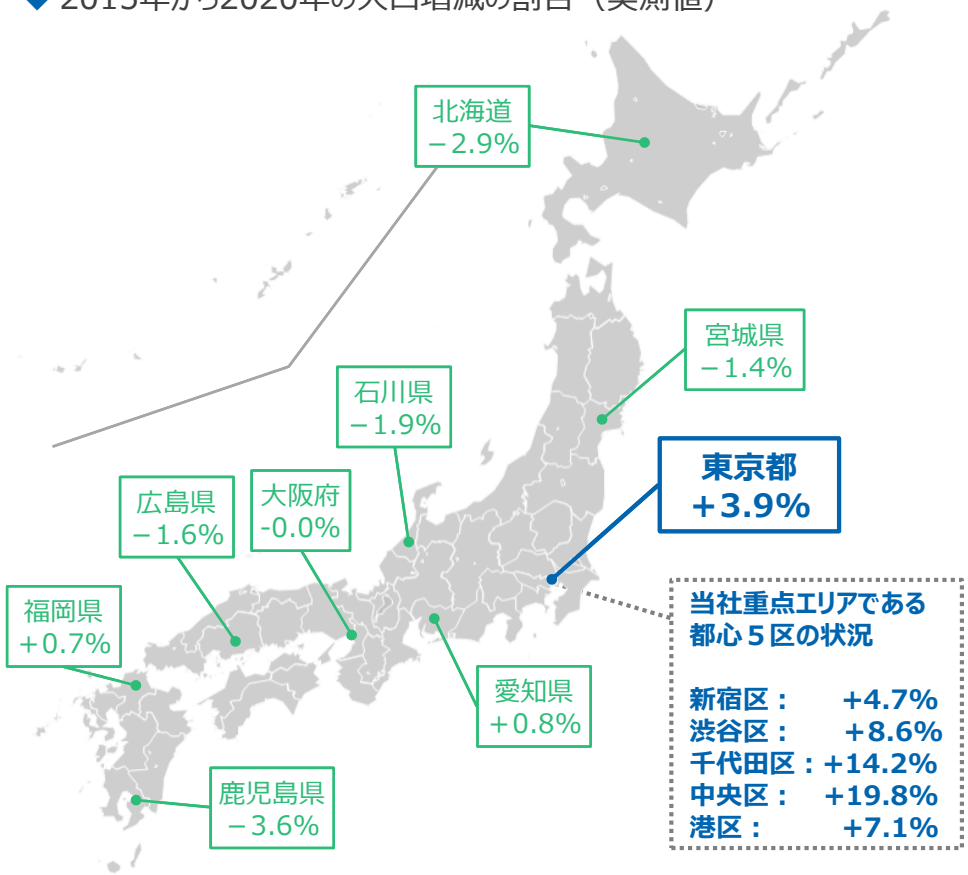
出所：Quick及び各社公表資料
注： J-REIT予想分配金利回りは、各銘柄の予想分配金を2倍し、各日の投資口価格で割り、個別銘柄の予想分配金利回りを算出し、それを時価総額にて加重平均
イールドスプレッドは、J-REIT分配金利回りから10年国債利回りを差し引いて算出
時点：2003年4月1日～2023年7月24日（日次） ＊ 各国の利回りデータは、2023年7月24日 日本時間15:00時点（出所：Bloomberg）

＜参考資料＞マクロ環境(2)　人口増減の状況と推計

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

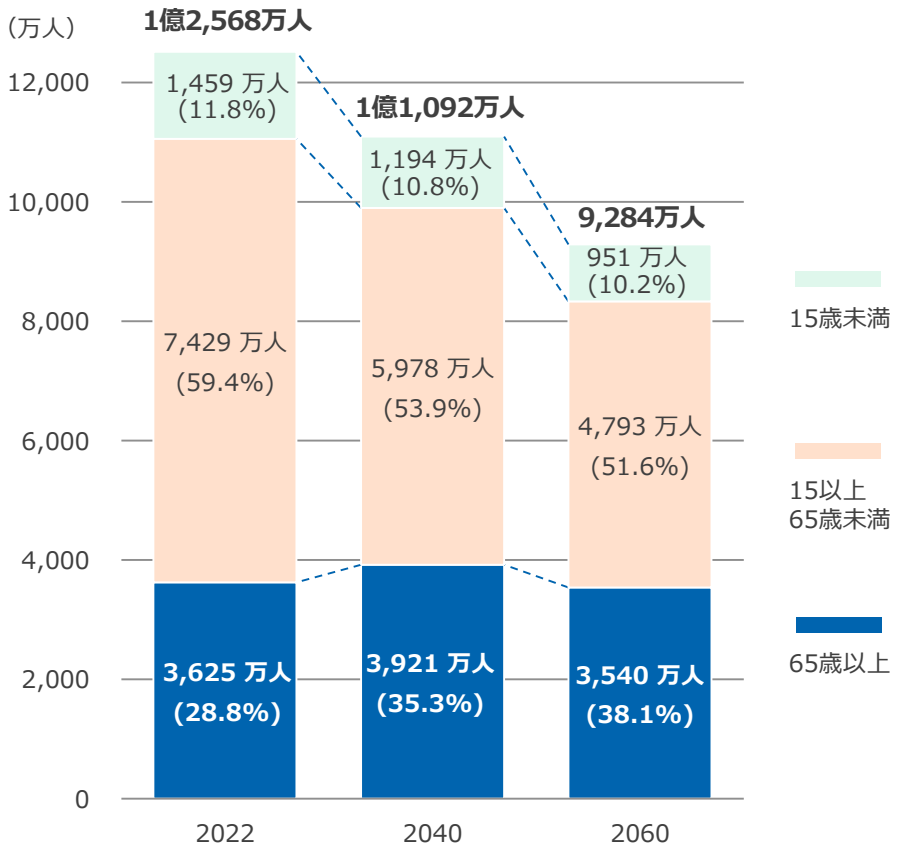
都道府県別人口増減

◆ 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



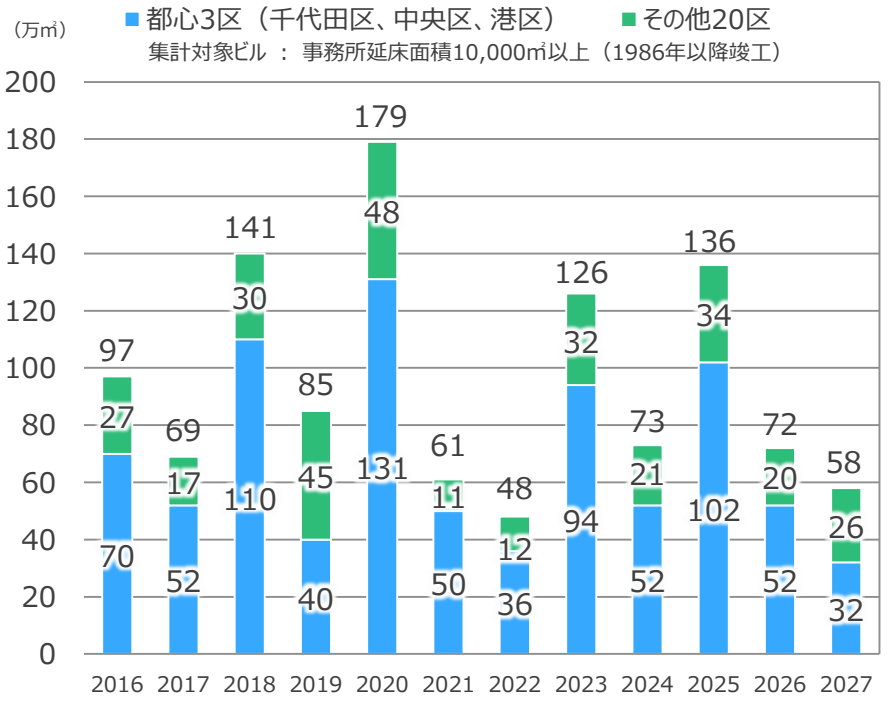
出典：2022年は2022年7月1日時点確定値「総務省統計局人口推計 2022年12月20日公表」
2040年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2017年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果

＜参考資料＞マクロ環境(3)　今後の不動産需給

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

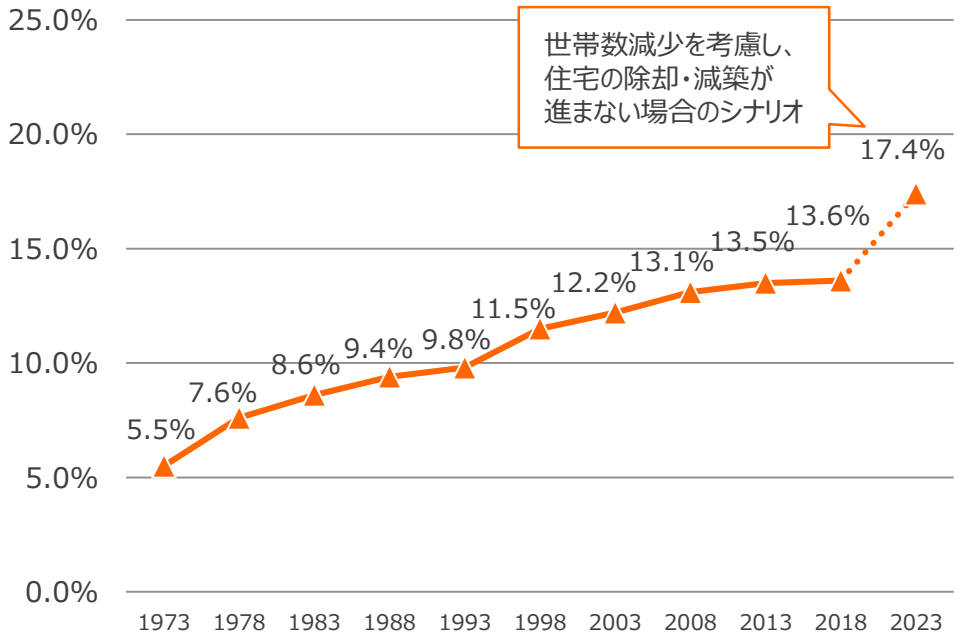
◆ 今後の大規模オフィスビル供給は、爬行性はあるも高い水準が見込まれる



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2023」（2023/5/25）

住宅の空き家率推移及び推計

◆ 空き家率の増加により住宅マーケットは鈍化の見込み

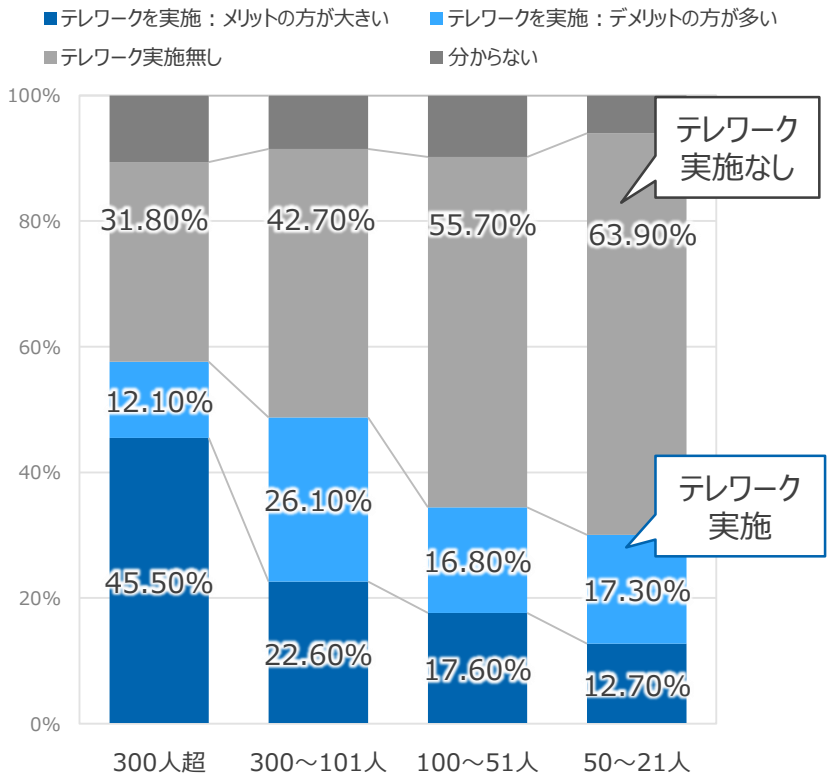


出典：実績部分は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、予想部分は（株）野村総合研究所「第357回NRIメディアフォーラム 2040年の住宅市場と課題」(2023/6/22)
注　：空き家率 = 空き家数 / 総住宅数

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

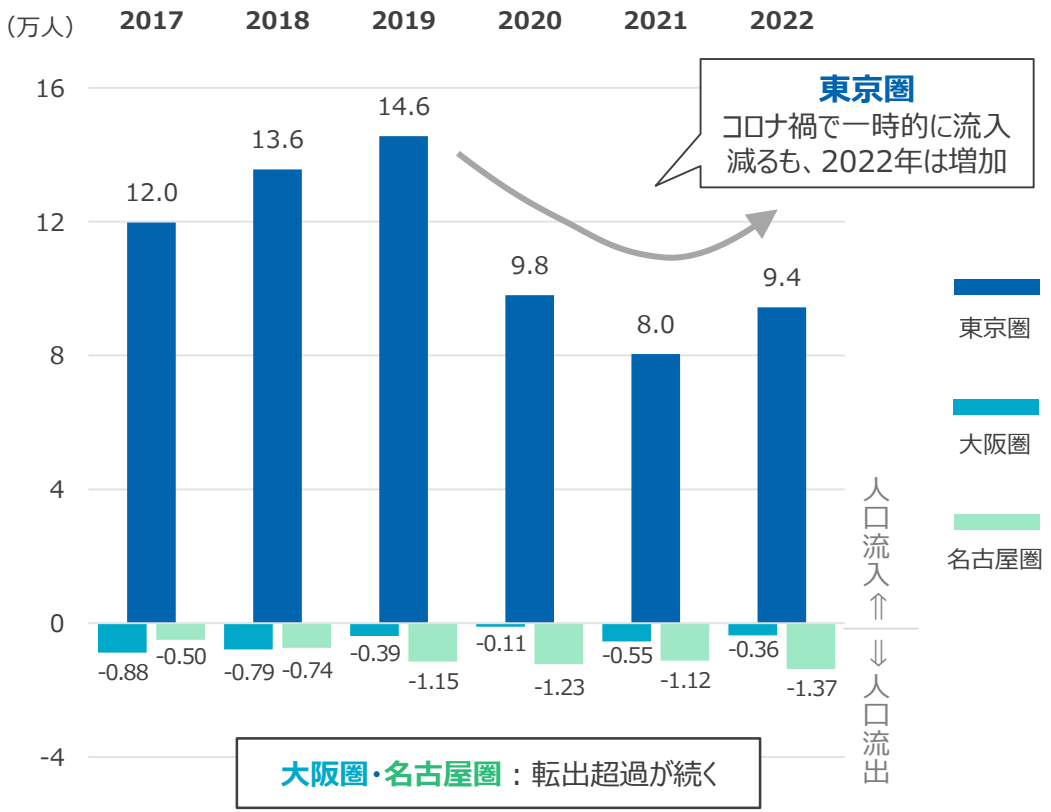
◆ 従業員数が少ない企業ほどテレワークを導入せず



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）

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：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

＜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

既存事業		新規事業
賃貸事業	開発・建替事業	マーケットニーズを捉えた新たな取り組み ・Bizflex事業 ・こども教育事業　等
バリューアッド事業	新規取得（M&A含む）	
公募REIT	私募REIT	

時代のニーズに即した成長分野の取組み

高齢者・観光・環境	
&New（都市型商業施設）	物流施設・データセンター等

“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)　中長期経営計画（2020-2029年）

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ッド事業
の強靭化

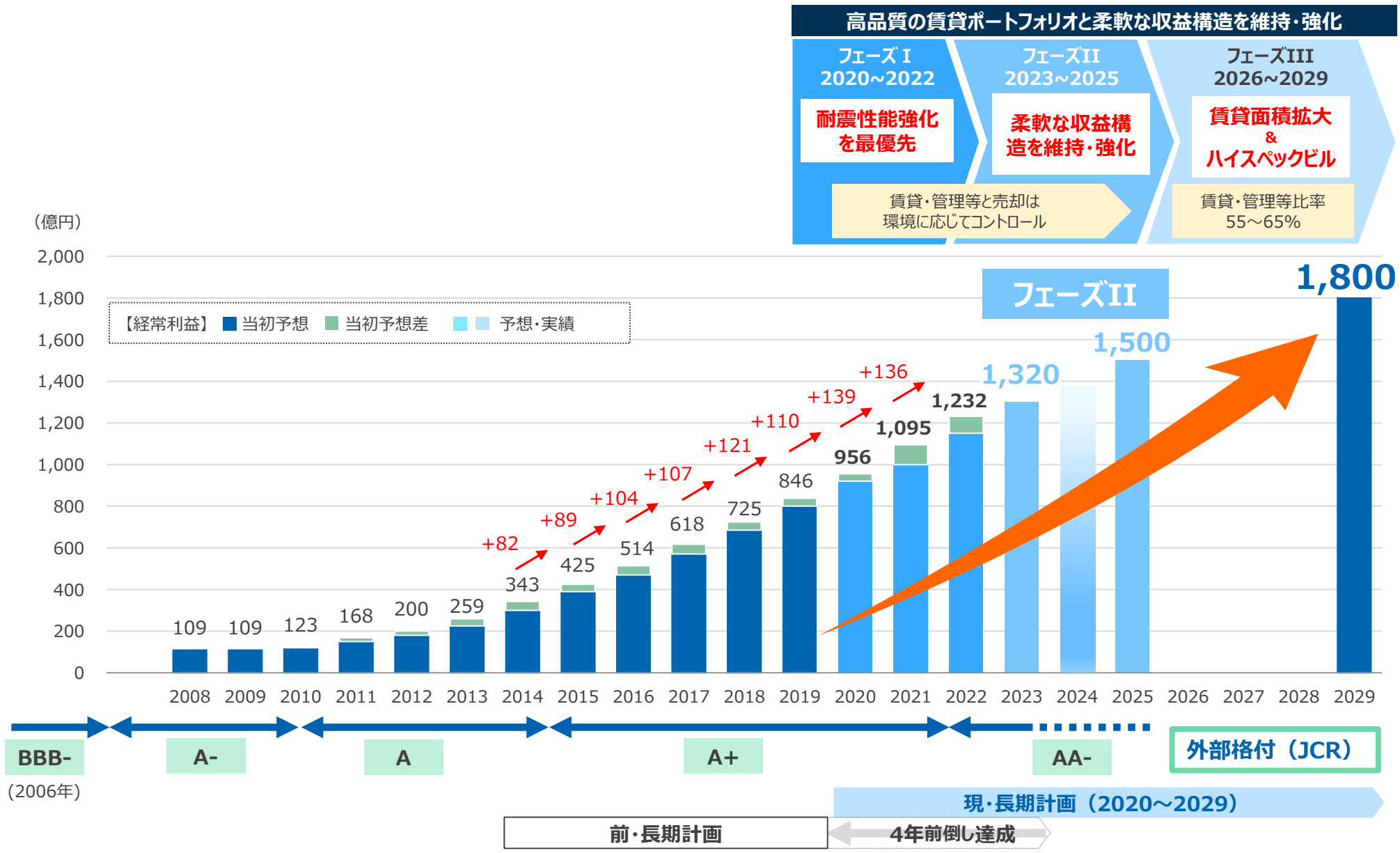
3.独自性のある新規事業領域
の創造とグループ力の向上

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)　中長期経営計画の定量目標



<参考資料>会社プロフィール(5)

中計フェーズII（2023-2025年）基本方針・重点課題

基本方針

格付水準の維持を目線としながら、
環境変化に対応した高品質のポートフォリオ構築とサステナブル経営の更なるレベルアップを図る

重点課題

長期経営計画の基本戦略

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ッド事業の強靭化
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
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

新中計期間の重点課題

1. **高品質の賃貸ポートフォリオ構築と柔軟な収益構造を維持・強化**
2. **開発・建替、ﾊﾞﾘｭｰｱｯﾄﾞ物件のパイプライン充実。出口を多様化して確実に収益化**
3. **新規事業領域の取組み強化による収益源の多様化**
4. **格付水準の維持を目線とした財務健全性の確保とリスク管理**
5. **環境対応、人的資本育成対応などサステナブル経営の一層の深化**

<参考資料>会社プロフィール(6)

中計フェーズII（2023-2025年）中期計量計画（利益計画・投資計画）

新中期経営計画最終年度2025年に“経常利益1,500億円”を計画
長期経営計画最終年度目標の前倒し達成を視野に入れる

	2022/12期 実績	2023/12期	2025/12期 （新中計最終年度）
利益計画			
営業収益	5,234億円	-	-
営業利益	1,261億円	1,400億円	1,650億円
経常利益	1,232億円	1,320億円	1,500億円
当期純利益	791億円	865億円	985億円

		2022/12期 実績	<ご参考> 投資枠（キャッシュフロー見込）		2023～2025 (3年計)
ネット投資額		1,938億円	ネット投資額	4,100億円	9,000億円
	賃貸・管理、等	1,394億円	賃貸・管理、等	3,000億円	5,500億円
	開発事業	672億円	開発/建替・VA事業	1,000億円	2,000億円
	バリューアッド事業	△128億円	新規事業その他※	100億円	1,500億円

※成長戦略投資を含む。

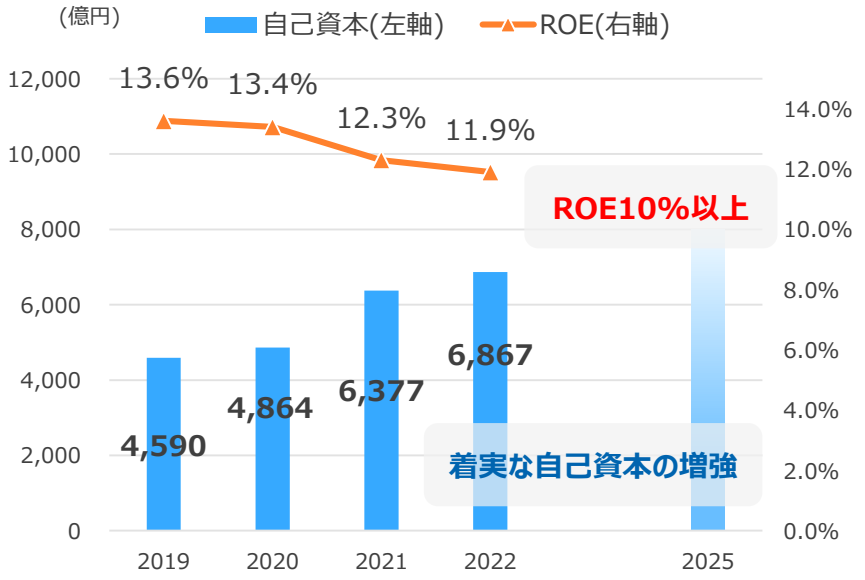
中計フェーズII（2023-2025年）資本・財務戦略

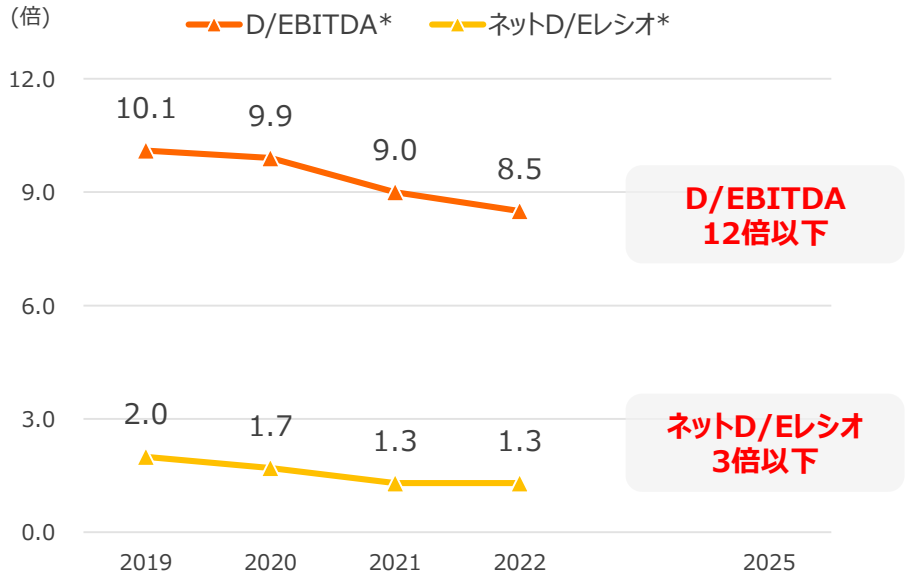
着実な収益の積上げによる自己資本の増強が基本方針
強固な財務基盤構築による格付水準の維持と高い収益性による効率的な経営を同時に目指す

定量目標

D/EBITDA	ネットD/Eレシオ	ROE
12倍以内*	3倍以内*	10%以上

格付水準(AA格)の維持　着実な自己資本の増強　適切なレバレッジの活用





*既存ハイブリッドファイナンス残高の50%をみなし資本として算出

<参考資料>会社プロフィール(8)

中計フェーズII（2023-2025年）株主還元方針

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

（円 銭）

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

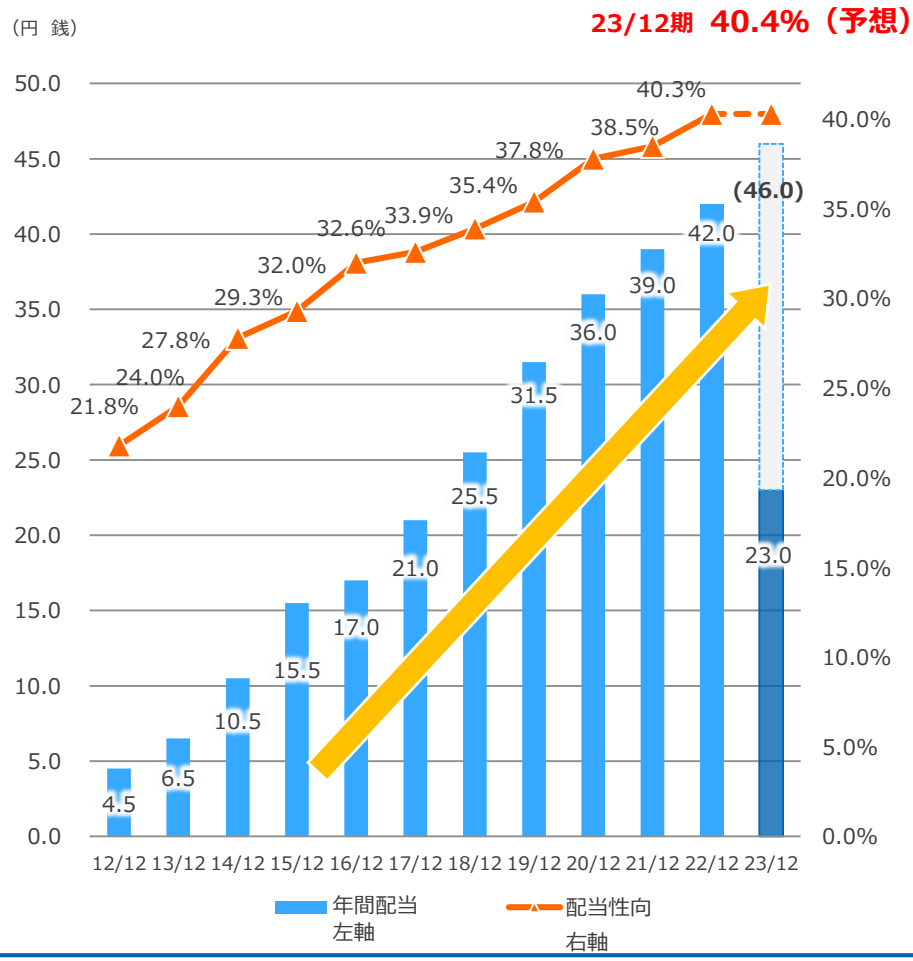
前期比 +4円（予想）

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

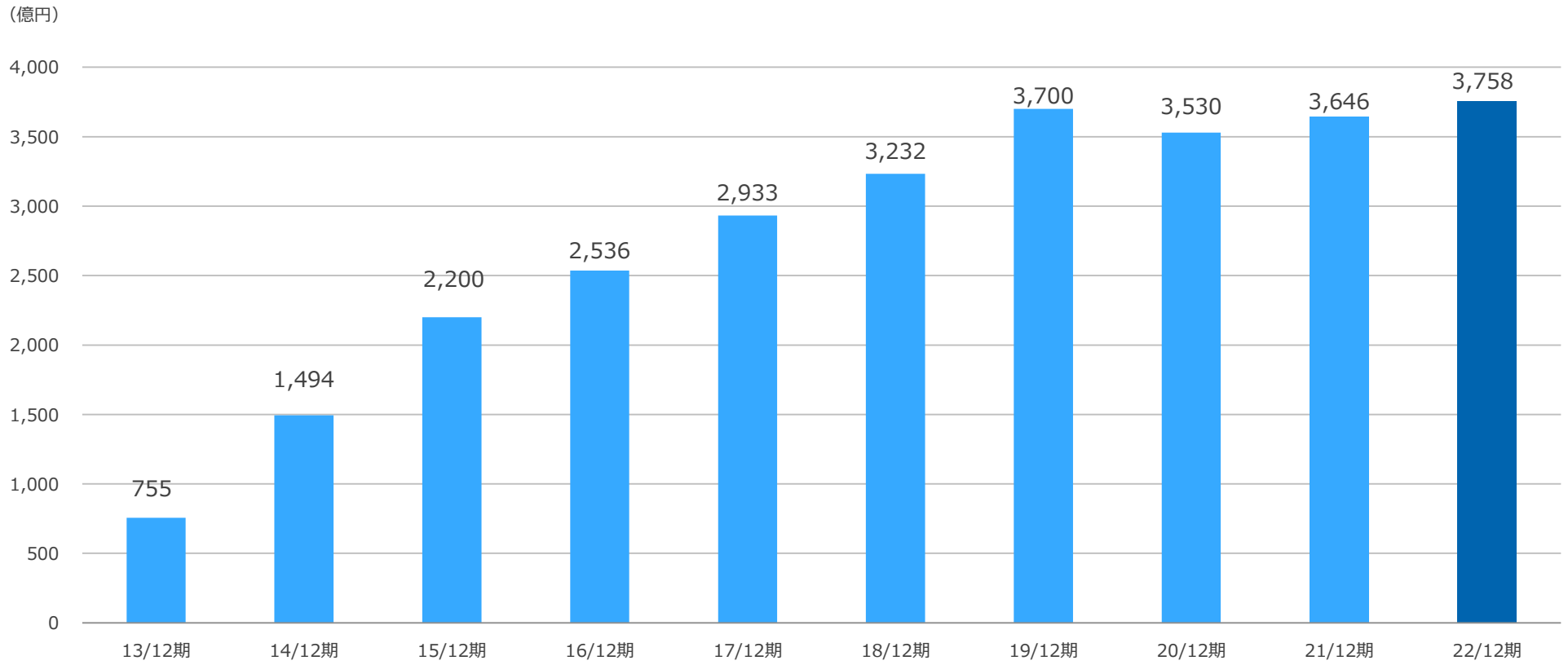
（中計目標）配当性向 40%以上



賃貸等不動産の含み損益

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

開発・建替100件超による収益の最大化（例）

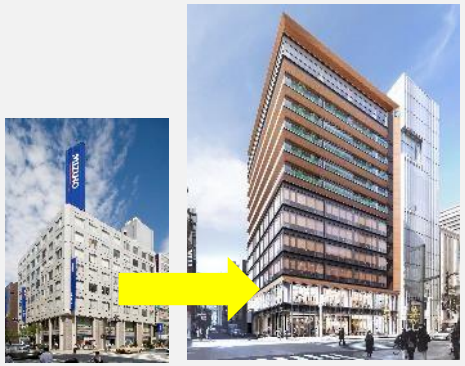
地区計画を利用した容積率増加や商業店舗・オフィスなどの複合開発で収益の最大化を図る

- 地区計画による容積率緩和を最大限に利用
- プライムエリアにおいては、ラグジュアリーブランド等の旺盛な出店意欲が継続するなか、好立地を活かした商業店舗・オフィス・ホテル等の複合開発で賃料の最大化と安定化を図る

銀座ビル建替計画

2025年竣工

地区計画を活用し、
容積率：300%増
賃貸可能面積：1.4倍



ヒューリック福岡ビル建替計画

2024年竣工

地区計画を活用し、
容積率：600%増
賃貸可能面積：1.8倍



ヒューリックスクエア札幌（Ⅰ・Ⅱ期）

2025年全体竣工

地区計画を活用し、
容積率：400%増
賃貸可能面積：1.7倍*
*建替前2棟の合計と比較



心斎橋プロジェクト

2026年竣工

地区計画を活用し、
容積率：300%増
賃貸可能面積：1.5倍*
*建替前4棟の合計と比較



（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

＜参考資料＞会社プロフィール(11)　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

浅草エリア　6 物件


THE GATE HOTEL
雷門 by HULIC


浅草ビューホテル



渋谷・青山エリア　26 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

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(12)　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. 銀座西二丁目駐車場計画
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. HULIC &New GINZA MIYUKI 5
24. THE HUB 銀座 OCT
25. 近畿建物銀座ビル
26. 銀座8丁目9-11,12開発計画
27. HULIC &New GINZA 7
28. オーキッドスクエア
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. ヒューリック銀座木挽町ビル
32. ブリオーニ銀座ビル
33. 銀座コアビル（共有）
34. 木挽館銀座ビル
35. 非開示　36-37. 非開示（底地）

＜参考資料＞会社プロフィール(13)　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(14)　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(15)　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26物件

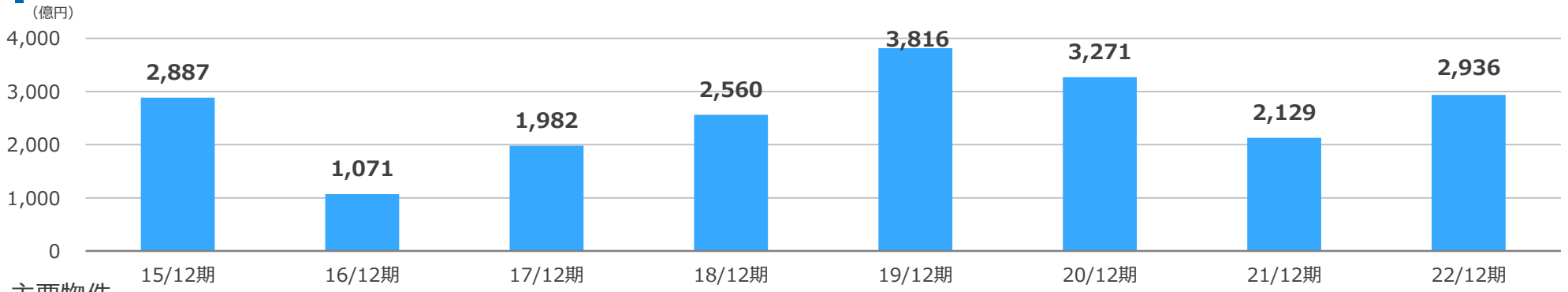


1. ヒューリック渋谷ビル
2. ヒューリック渋谷第二ビル
3. ヒューリック青山第二ビル
4. CR-VITE
5. ヒューリック渋谷二丁目ビル
6. ヒューリック渋谷宇田川町ビル*
7. HULIC &New SHIBUYA
8. HULIC &New UDAGAWA
9. 渋谷　パルコ・ヒューリックビル（オフィス部分）
10. ヒューリック青山ビル
11. ヴァンセットビル
12. ヒューリック南青山ビル
13. ヒューリック神宮前タワービルディング
14. ヒューリック渋谷センター街
15. ホスピタルメント青山
16. パセラ渋谷
17. 渋谷宇田川町17開発計画
18. クオーツタワー
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. COI西青山ビル
22. 渋谷一丁目開発計画
23. 非開示

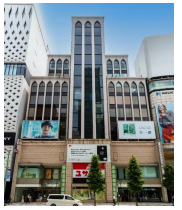
*隣地3物件を含む

＜参考資料＞会社プロフィール(16)　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）
新規取得	 G10	 グランドニッコー東京 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）
M&A	SIA合併（全12物件）  東京ベイ舞浜ホテル	 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	日本ビューホテル  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

＜参考資料＞会社プロフィール(17)　商業施設の状況

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。


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(18)　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	ライフコミューン葉山	神奈川県三浦郡	2016年	48
7	ライフコミューンつつじヶ丘	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	そんぽの家狛江	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	鎌倉碧邸	神奈川県鎌倉市		26
13	深川やすらぎの園	東京都江東区		69
14	チャームプレミア代々木初台	東京都渋谷区		36
15	トラストガーデン荻窪	東京都杉並区	2019年	51
16	グッドケア・西東京	東京都西東京市		52
17	チャームプレミア山手町	神奈川県横浜市		36
18	ﾒﾃﾞｨｶﾙ・ﾘﾊﾋﾞﾘﾎｰﾑまどか大宮	埼玉県さいたま市		58
19	チャームプレミア永福	東京都杉並区		48
20	チャームプレミア目黒柿の木坂	東京都目黒区		37
21	チャームプレミアグラン松濤	東京都渋谷区	2020年	36
22	チャームプレミアグラン南麻布	東京都港区		32
23	ホスピタルメント四谷大京町	東京都新宿区		61
24	ツクイ・サンシャイン成城	東京都世田谷区		121
25	ﾘﾊﾋﾞﾘﾎｰﾑ・ｸﾞﾗﾝﾀﾞ鵠沼（底地）	神奈川県藤沢市		46
26	アリア哲学堂	東京都中野区	2021年	43
27	グッドタイムリビング新浦安	千葉県浦安市		76
28	ホスピタルメント青山	東京都渋谷区	2022年	53
29	ソナーレ目黒不動前	東京都目黒区		58
30	プレザングラン京都円町	京都市中京区		80
31	グランダ帝塚山	大阪市阿倍野区		45
32	グランダ哲学堂公園	東京都新宿区		57
33	グッドタイムナーシングホーム東糀谷	東京都大田区	2023年	45
34	チャームスイート四谷	東京都新宿区		67
35	アズハイム三鷹（30%）	東京都三鷹市		93

開発中物件

	物件名称	所在	竣工年度	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	老人ホーム（南麻布）	東京都港区	2027年 (予定)	34（予定）
3	老人ホーム（千駄ヶ谷）	東京都渋谷区	-	49（予定）

ヒューリック関連リート等保有物件

	物件名称	所在	取得年度	室数
1	アリア松原	東京都世田谷区	2016年	96
2	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区		86
3	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区		129
4	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区		100
5	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区		50
6	SOMPOケアラヴィ―レ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	2017年	98
7	サニーライフ東京新宿	東京都新宿区	2018年	141
8	ホスピタルメント板橋ときわ台	東京都板橋区		92
9	豊洲シニアレジデンス	東京都江東区	2019年	186
10	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区		105
11	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区		90
12	ホスピタルメント武蔵野	東京都武蔵野市	2020年	114
13	チャームスイート調布	東京都調布市	2021年	84
14	エスペラル城東	大阪府大阪市		286
15	ニチイホーム元住吉	神奈川県川崎市		52
16	グランダ大森山王	東京都大田区		70
17	浅草ケアパークそよ風	東京都台東区	2022年	41
18	グッドタイムホーム多摩川	東京都大田区		41
19	グランダ学芸大学	東京都目黒区		70
20	ホスピタルメント本郷	東京都文京区	2023年	46
21	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区		40
22	ソナーレ石神井	東京都練馬区		52

取得予定物件

	物件名称	所在	取得年度	室数
1-8	老人ホーム 8物件	ー	2023-25年(予定)	509（予定）

※原則、竣工時及び当社取得時の室数を記載

室数合計（予定含む）	4,751室

＜参考資料＞会社プロフィール(19)　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さまへ「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

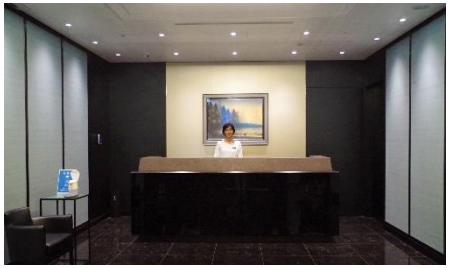

フィットネスジム


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(20)　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拠出）		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拠出)		136
10	ホテルJAL　CITY関内	2019年	170
11,12	銀座2物件	2024年以降	561（予定）
		合計	3,683

客室数合計	6,931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

＜参考資料＞会社プロフィール(21)　THE GATE HOTEL　ザ・ゲートホテルシリーズ

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



浅草コンシェルジュとなるホテル

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



福岡・天神
※10~19階部分



札幌
※Ⅱ期棟10~20階部分



横浜



大阪・心斎橋
※16~28階部分

＜参考資料＞会社プロフィール(22)　ふふシリーズ・高級旅館

FUFU JAPAN

HULIC

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



軽井沢・雲場池



軽井沢・長倉



東京・銀座



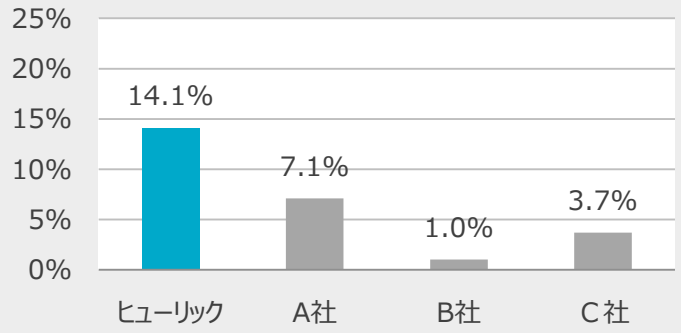
三浦半島・城ヶ島

＜参考資料＞会社プロフィール(23) 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

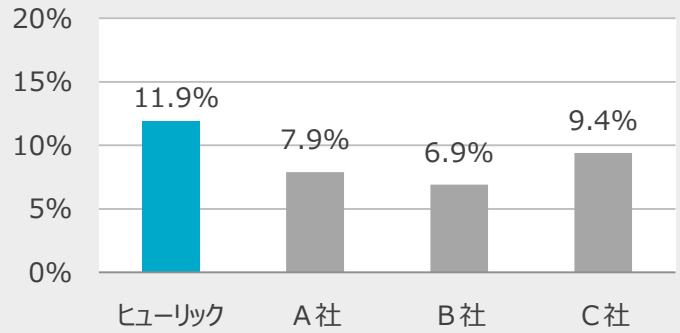
経常利益年平均伸率（過去5期）



生産性（効率性）

- ◆ ROE **11.9%**
- ◆ 従業員一人当たりの利益を重視

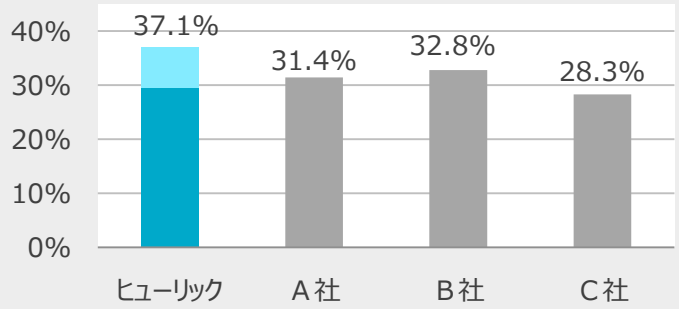
ROE



安全性

- ◆ 自己資本比率 29.4%（HBF調整後**37.1%**）
- ◆ 外部格付AA-(安定的)

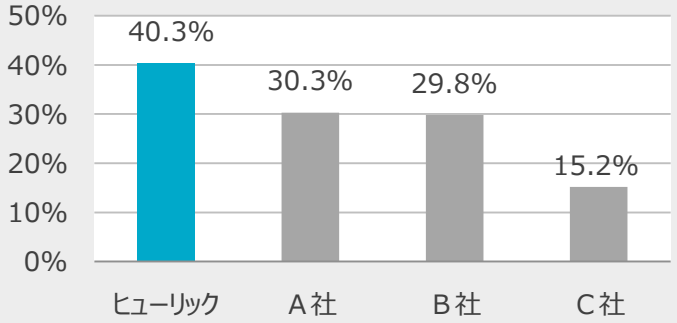
自己資本比率



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23/3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

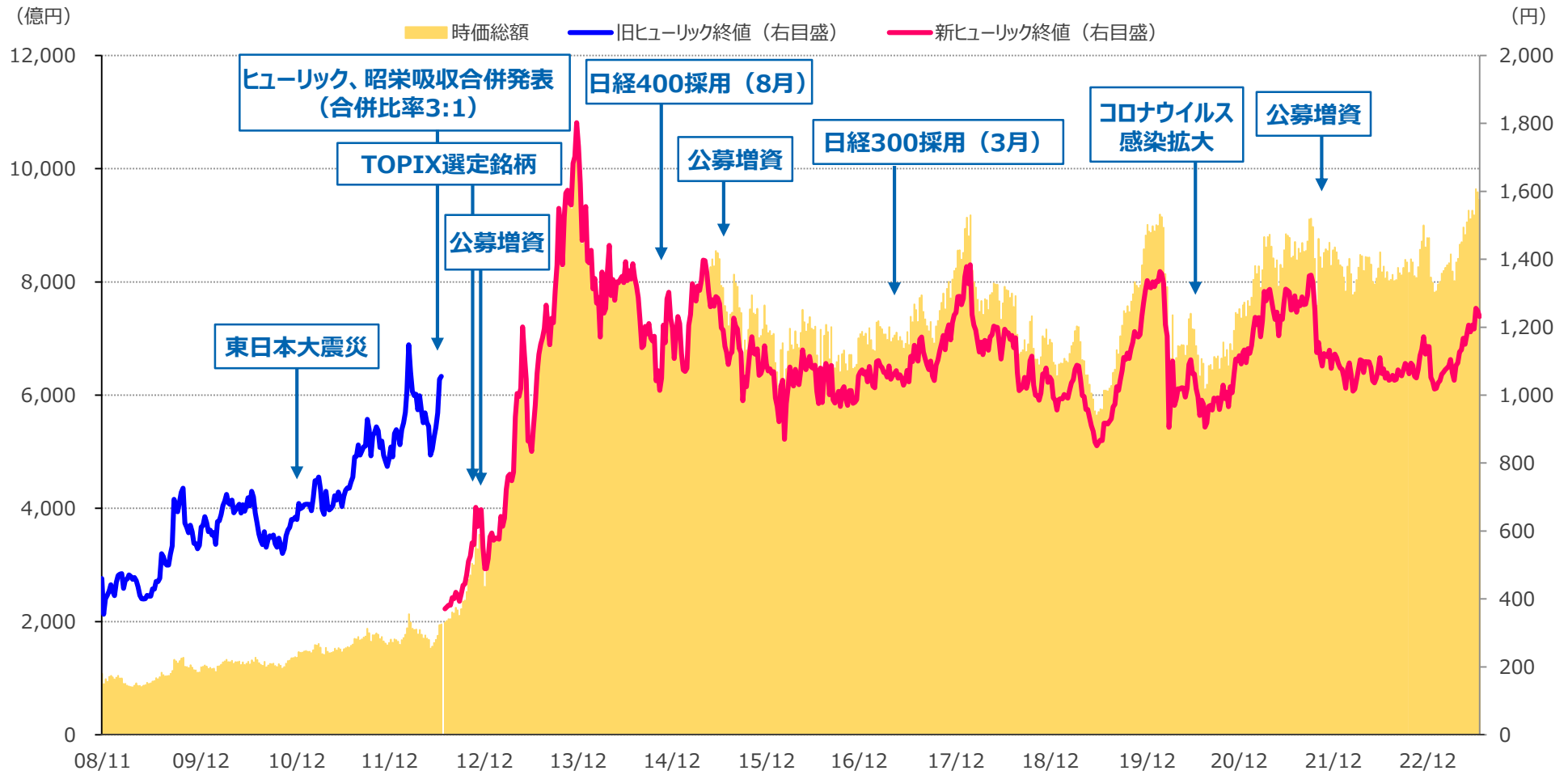
＜参考資料＞会社プロフィール(24) 大株主の構成（上位10社）

上位10社	2023年6月末*
1. 日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	8.12%
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. （株）日本カストディ銀行（信託口）	3.10%
計	48.32%
外国人持株比率	15.77%

*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(25)　時価総額・株価推移

時価総額及び終値の推移　（週次、2008/11/14～2023/6/30）



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	2023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	8,869億円	7,635億円	8,386億円	7,986億円	9,453億円
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)	株価@1,231円 (旧ベース@3,693円)

＜参考資料＞会社プロフィール(26)　当社広告









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。

Morningstar, Inc 及び/またはその関連会社（単体/グループに関らず「Morningstar」）は、ヒューリック株式会社が、指定されたランキング年において、職場でのジェンダー・ダイバーシティに関して、Morningstar 日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト（除くREIT）指数(「インデックス」)を構成する銘柄の上位5 分の1 にランクされた」という事実を反映するために、ヒューリック株式会社がMorningstar 日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト（除くREIT）・ロゴ（「ロゴ」）を使用することを承認しました。Morningstar は情報提供のみを目的としてヒューリック株式会社によるロゴの使用を承認しております。ヒューリック株式会社によるロゴの使用はMorningstar がヒューリック株式会社を推奨するものではなく、また、ヒューリック株式会社に関連する有価証券の購入、売却、引受けを推奨、提案、勧誘するものでもありません。当インデックスは日本の職場のジェンダー・ダイバーシティを反映するようにデザインされておりますが、Morningstar は、インデックスまたはインデックスに含まれるデータの正確性、完全性、または適時性を保証しません。Morningstar はインデックス、またはロゴに関して明示的にも暗黙的にも保証を行わず、インデックス、インデックスに含まれるデータまたはロゴに関する商品性および特定の目的または使用への適合性の保証を明示的に否認します。前述のいずれにも制限することなく、いかなる場合においても、Morningstar またはその第三者のコンテンツプロバイダーは、いずれかの当事者によるインデックスまたはロゴの使用または信頼に起因する（直接的・間接的に関わらず）損害について、Morningstar が当該損害の可能性について認識していたとしても、いかなる責任も負わないものとします。Morningstar の名前、インデックス名、およびロゴは、Morningstar, Inc の商標またはサービスマークです。過去のパフォーマンスは、将来の結果を保証するものではありません。