



# ヒューリック 早わかりBOOK



5つのステップで  
ヒューリックのことが  
カンタンにわかります

## 5STEPS



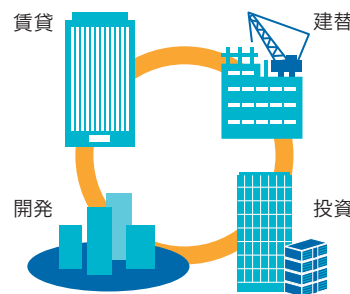
# STEP 1

## ヒューリックってどんな会社？

まず始めに事業内容や沿革など、ヒューリックについての基礎知識をご紹介します。

## どんな事業をしている会社？

ヒューリックは東証一部上場の不動産デベロッパーとして、東京23区を中心とした好立地のオフィス・銀行店舗・商業ビルやホテル・老人ホーム等の「不動産賃貸事業」を中核事業に、「不動産投資」や「不動産開発」を成長の原動力としています。



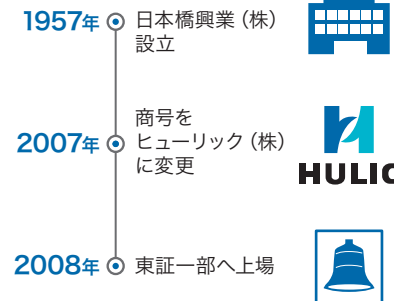
## 社名の意味は？

ヒューリック (HULIC) という社名は、「HUMAN(ひと)」「LIFE(生活)」「CREATE(創造する)」という三つの言葉を組み合わせて作られました。人々の暮らしをより快適にするために、さまざまな商品・サービスを創造・提供していきたいという私たちの思いが込められています。



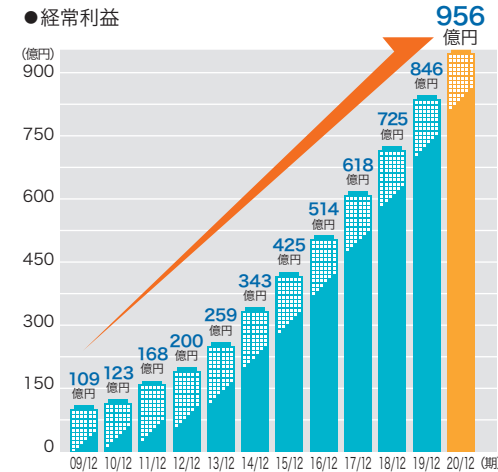
## 歴史は60年以上

ヒューリックの前身は、1957年に設立された日本橋興業株式会社で、旧富士銀行(現:みずほ銀行)の店舗ビル管理事業から出発しました。設立50周年を迎えた2007年に「ヒューリック株式会社」に社名を変更し、2008年から東証一部に上場している、歴史と実績のある企業です(2020年12月末現在 資本金627億18百万円)。



## 上場来最高益を連続更新中！

ヒューリックは営業利益、経常利益ともに、東証一部に上場以来コロナ禍においても最高益を更新し続けています。東証一部上場不動産会社の中で、経常利益は第4位となっています。



## 少数精鋭のプロフェッショナル集団

ヒューリックは、「変革とスピード」をモットーに、専門資格を有したプロフェッショナルを集め、少数精鋭で生産性を追求した効率経営を進めています。その結果として、社員一人当たりの経常利益\*は上場企業の中でも傑出しています。

\*単体経常利益1,042億円、従業員数184名  
2020年12月末現在



## STEP 2

### ヒューリックの強み

他の会社と比べて、ヒューリックはどのような特徴や強みがあるのかご紹介します。

### 都心の主要エリアに豊富な物件を保有

銀座・有楽町エリア、渋谷・青山エリア、新宿東口エリア等の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しています。日本屈指の高級商業地である銀座・有楽町エリアには**全30物件\***、流行の発信地としてにぎわう渋谷・青山エリアには**全21物件\***を保有しています。



渋谷 パルコ・ヒューリックビル(オフィス部分)



HULIC SQUARE TOKYO  
\*(2020年12月末現在)

#### PICK UP

### 立誠ガーデン ヒューリック京都

当施設は貴重な近代建築である元立誠小学校の校舎を保存・再生した既存棟と、それにデザインを調和させた新築棟から構成されています。ヒューリックグループ直営の「THE GATE HOTEL京都高瀬川 by HULIC」、「ヒューリックホール」「立誠図書館」「商業店舗」等からなる複合施設です。



立誠ガーデン ヒューリック京都



THE GATE HOTEL京都高瀬川 by HULIC

### 保有ビルは駅近ばかり

アクセスのよさも、ヒューリックのビルの大きな強みです。全体の**約8割が、最寄り駅から徒歩5分以内の駅近物件**となっています。都心の駅近で便利なビルのため、銀行店舗、一般オフィス、商業店舗など、さまざまなテナントのニーズがあります。



### 驚異の空室率

東京23区内でヒューリックが保有するビル(除く住宅等)の空室率は、ここ数年1%以下で推移し、東京23区の市場平均と比べてはるかに低くなっており、収益は非常に安定しています。今後も立地は「東京都心で駅近」にこだわり、**空室リスクを抑えた事業を展開**していきます。

\*1 三鬼商事(株)地域別オフィスデータより(対象:東京ビジネス区域内にある基準階面積100坪以上のオフィスビル)

\*2 HULIC空室率は東京23区内のオフィス等のもの



市場平均空室率\*1 **4.4%**  
HULIC空室率\*2 **0.8%**

(2020年12月末現在)

STEP 1 STEP 2 STEP 3 STEP 4 STEP 5

### 3Kビジネス\*の展開

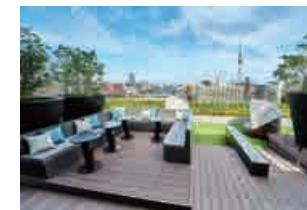
高齢化進展、環境問題の深刻化等の環境の変化に対応するため、ヒューリックでは、**3K(高齢者・健康・観光、環境)ビジネス**に力を入れています。

(高齢者・健康)



トラストガーデン荻窪

(観光)



THE GATE HOTEL 両国 by HULIC

(環境)



自然換気システム

\* 共働き世帯の増加や政府の子育て支援策に伴う各世帯の教育費の増加を背景に、「4つ目のK」として新たに「子ども教育事業」の検討を進めています。

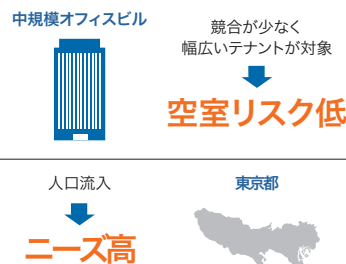
# STEP 3

## ヒューリックの成長戦略

中長期的な計画を着実に実行することで、持続的な成長と更なる飛躍を目指します。

## 成長のカギは「選択と集中」

将来の変化を予測し、東京駅近のオフィス・商業ビル・観光地のホテル・旅館や老人ホームへの積極的な投資や開発を行う一方で、マンション開発、海外不動産や地方のオフィスへの投資や大規模開発は人口動向や事業リスクを考慮して行わない方針です。経営資源を「**選択と集中**」することで、ヒューリックは大きな成長を続けています。



## ビルの建替で収益力アップ!

### 建替事業

古いビルは多くが容積率を余しているため、ヒューリックは保有物件を積極的に建替えることで賃貸面積を増やし、収益力を向上させています。近年はオフィスビルを商業施設に転換するなど、立地に合わせた建替えを実施しています。

- 賃貸可能面積が増加
- 新築ビルであること等による賃料上昇

建替コストだけで大幅な収益増加が見込める

(ヒューリック新宿ビル)



(Before)

(After)

## 好立地物件を積極的に取得!

### 投資事業

好立地物件への積極的な投資を通じて、都心部を中心とした資産ポートフォリオを強化しています。

#### ●近年の投資物件例



グランドニッコー東京 台場

ヒューリックみなとみらい (桜木町駅に隣接)

## 商業施設「HULIC アンニュー &New」シリーズの展開

都市型中規模コンパクト商業施設である「HULIC &New」シリーズの展開を積極的に行っています。現在、渋谷、新橋、秋葉原、吉祥寺の4つの施設が稼働中で、その他新宿、銀座等においても、開発計画が進行中です。

#### ●商業施設開発事業例



HULIC &New SHIBUYA

HULIC &New AKIHABARA

## 物件の価値を最大限に引き出すバリューアッド事業

ヒューリックのバリューアッド戦略は、「都心における豊富な開発実績」と「ソリューションノウハウ」を活かし、その物件が所在するエリアや不動産マーケット全体の状況を鑑み、個々の不動産の固有なポテンシャルを顕在化させることによる**資産価値の最大化**を目指します。事例としては、築17年の病院建築を商業施設へコンバージョンした**HULIC &New KICHIJOJI**等があります。



旧建物 (Before・病院建築)



HULIC &New KICHIJOJI (After・商業施設)

### PICK UP

## ふふシリーズの展開

ヒューリックでは、都心から2時間程度の距離にある温泉リゾート地において、「最高級のこだわり」と「最高級のサービス」を提供する日本トップレベルの**高級温泉旅館「ふふシリーズ」**を展開しています。現在運営中の箱根、熱海、河口湖、奈良、日光に加えて、京都、箱根強羅等において、開発計画が進行中です。



ふふ奈良



ふふ日光

# STEP 4

## サステナビリティへの取り組み

環境への配慮や社会貢献活動にも積極的に取り組んでいます。

### 2050年CO<sub>2</sub>排出量ゼロに向けた取り組み

電力由来のCO<sub>2</sub>排出量を2050年にゼロとすることを目指し、保有建物全てにFIT制度\*を利用しない非FIT再エネ電源から電気供給するため、非FIT太陽光発電施設の開発等を進めています。

\* 再生可能エネルギーを用いて発電された電気を、国が定める価格で一定期間電気事業者が買い取ることを義務付けた制度。



太陽光発電施設 埼玉県加須市

### MITと最先端の環境技術を開発

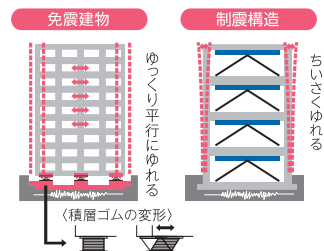
ヒューリックは、世界最高峰の米国の理系大学であるマサチューセッツ工科大学(MIT)と共同研究を行い、不動産業界における最先端の環境技術開発に取り組んでいます。機械空調に頼らない「自然換気システム」や、やさしい自然光を室内に取り込む「自然採光ルーバー」(2016年特許取得)などの新技術は本社ビルに導入され、優れた省エネ効果を発揮しています。

これらを含めたさまざまな環境への取り組みが評価され、2020年日経SDGs評価において、不動産業界で最高評価の4つ星をいただいています。



## 地震対策も徹底

お客さまに安全・安心をお届けするために。ヒューリックは、新築ビルにおける免震構造の採用や、既存ビルにおける耐震補強の徹底など、地震対策には特に力を入れています。



## 木造建築ビルへの取り組み

ヒューリックは製造・加工に要するエネルギーの少ない木材を利用した耐火木造建築ビルの開発を行っています。木造建築は木造ならではの「木のぬくもり」といった魅力に加えて、森林サイクル活性化によりCO<sub>2</sub>削減を促進することができます。現在、ヒューリックの注力エリアである銀座において、日本初となる「耐火木造12階建て商業施設」の開発を行っており、2021年10月の竣工を予定しています。



(仮称)銀座8丁目開発計画 (限研吾建築都市設計事務所)

## パラバドミントンの支援

ヒューリックは日本障がい者バドミントン連盟のオフィシャル・ゴールドパートナーとして、練習用体育館の無償提供をはじめとしたパラバドミントンの長期支援を行っています。



## 日本将棋連盟の支援

ヒューリックは「ヒューリック杯棋聖戦」への特別協賛を行っているほか、日本将棋連盟と「ヒューリック杯白玲戦・女流順位戦」を設立いたしました。



(提供:産業経済新聞社)

## ダイバーシティ経営の推進

ヒューリックがこれからも着実な成長ストーリーを描き、実現していくためには、多様な人材が能力を最大限発揮することが不可欠であると考えています。そこで、年齢・性別・キャリア・障がいに関わりなく多様な人材が活躍できる環境作りに力を入れています。特に女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化しており、仕事と子育ての両立やさまざまな環境での能力発揮・キャリア形成ができるよう、トップクラスの次世代育成支援制度を整備しています。



# STEP 5

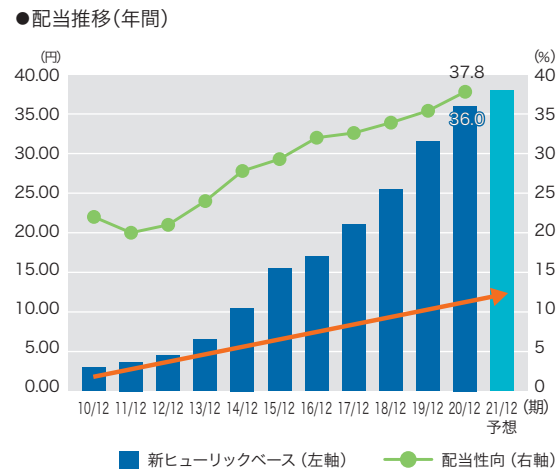
## 株主・投資家へ向けた取組み

配当や優待制度などをご紹介します。

### 毎期増配中!

ヒューリックは東証一部に上場以来、毎期増配を続けています。長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主さまへの利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としています。

\*2012年7月1日付で旧ヒューリック株1株に対し旧昭栄株3株を割り当てる株式交換による合併が行われたことを考慮し、旧ヒューリックベースの金額を3で除した数値を新ヒューリックベースでの換算金額として記載したものと  
\*10/12期の配当性向は、特殊要因を除いた当初予想純利益をもとに計算



## 株主優待は?

12月31日時点の株主名簿に記載された300株以上保有の株主さまには、**3,000円相当のグルメカタログギフト**を差し上げています。格式高い料亭のギフトセットや海産物、精肉、和洋菓子、フルーツなどの中から、好きな商品を1点お選びいただけます。また、同一株主番号で3年以上継続して300株以上保有の株主さまは同カタログより2点お選びいただけます(6,000円相当)。



## 最新ニュースをメールで配信中

ヒューリックでは、株主さまや投資家の皆さま向けの**メール配信サービス**をご提供しています。最新のニュースリリースやホームページの更新情報など、さまざまなIR情報をメールでタイムリーにお届けしていますので、ぜひご登録ください。

詳しくは当社HP

<https://www.hulic.co.jp/ir/delivery/>



駅と未来に近いビル。

不動産のヒューリック



<https://www.hulic.co.jp/>

〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号 TEL:(03)5623-8100