



大和IR主催 個人投資家向け説明会(大阪)

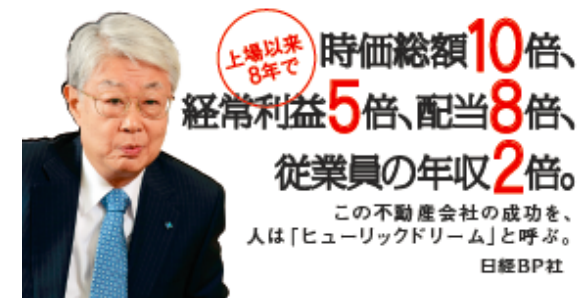
2017年12月6日

「ヒューリックドリーム」 ~ヒューリックの成長戦略~

ヒューリック株式会社

代表取締役会長

にしうら さぶろう
西浦 三郎



頁	項目
[会社概要]	
2	会社概要
3	会社の歴史
4	時価総額・株価推移
5	時価総額(他社比較)
6	今期業績概要
7	経常利益推移
8	配当推移
9	株主優待
【成長戦略】	
10	経営トップとして考えてきたこと
11	中小不動産会社が生き延びる道
12	成長戦略の骨子
13	選択と集中
14	保有物件の特長
15	不動産事業の特徴

頁	項目
16	重点エリア
17	大阪エリアでの当社保有物件
18	関西エリアでのPPP案件
19	建替・開発事例
20	「3K」高齢者ビジネス
21	「3K」観光ビジネス
22	「3K」環境ビジネス
【持続的成長のために】	
23	財務基盤
24	バランス経営
25	CSRの取り組み
26	まとめ

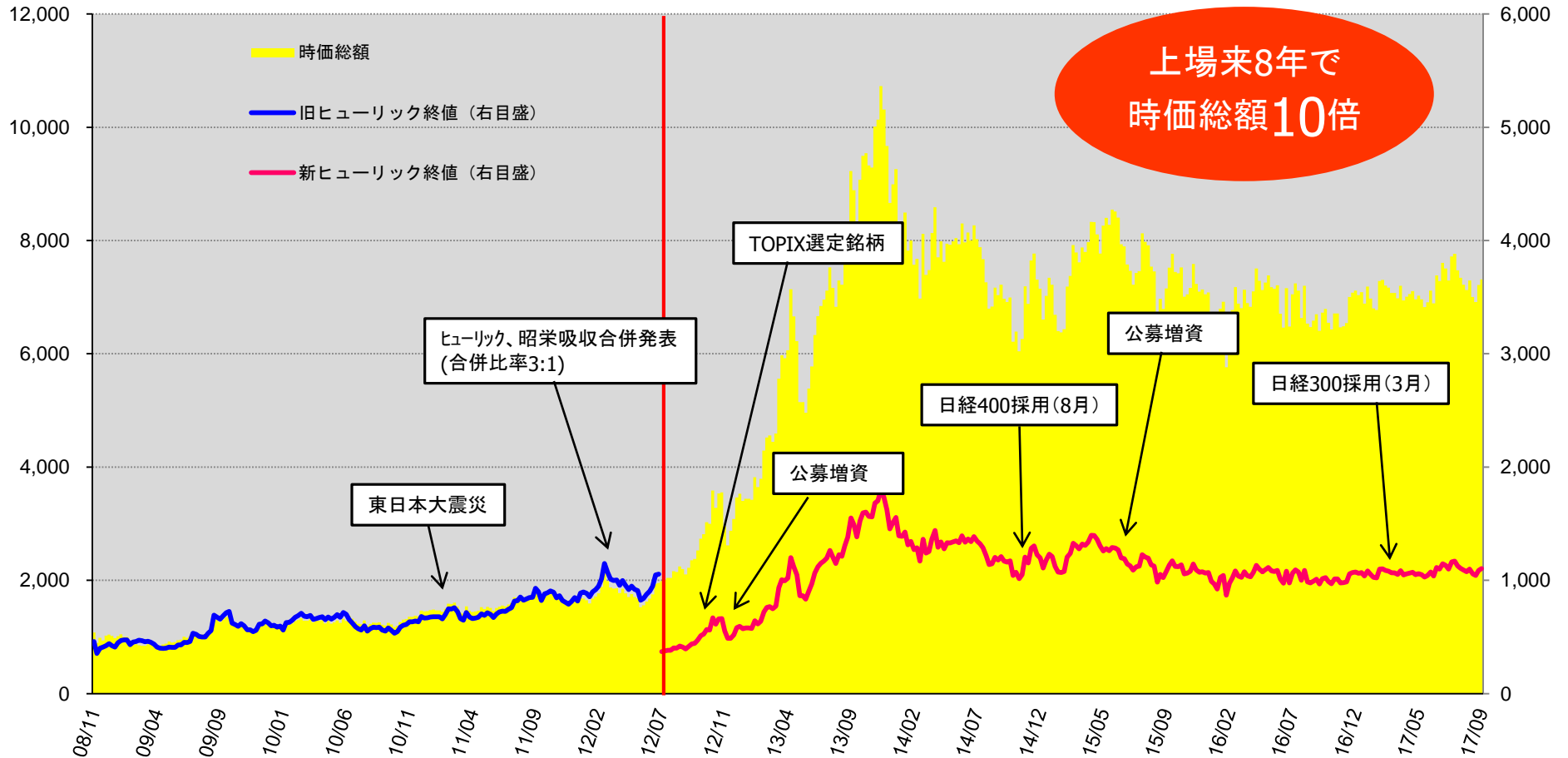


会社名	ヒューリック株式会社	HULIC CO., LTD.
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7-3	
代表者	代表取締役会長 西浦三郎 代表取締役社長 吉留 学	2006年3月 社長就任 2016年3月 会長就任
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務	
設立	1957年3月	
決算月	12月	
市場	東証一部 【証券コード3003】	
資本金	627億18百万円	} 2017年9月末現在
従業員	単体154名（連結859名）	
子会社	16社	

1957年	日本橋興業(株)として設立
	みずほ銀行(旧富士銀行)の店舗ビル管理事業から出発
2007年	設立50周年を機に社名をヒューリック(株)に変更
	<u>HULIC</u> = <u>HUMAN</u> (ひと)・ <u>LIFE</u> (生活)・ <u>CREATE</u> (創造)
2008年	東証一部へ上場
2009年	長期計画(2009-2018)「10年後のヒューリック」がスタート
	建替え、投資を中心に独自の成長戦略 ⇒上場来、每期増益増配
2014年	新長期計画(2014-2023)「10年後のヒューリック」がスタート
	リート上場、「3Kビジネス」等で更なる成長を目指す
2015年	約800億円の公募増資を実施
2016年	新中期3ヵ年計画スタート
2017年	日経300銘柄に採用

時価総額・株価推移

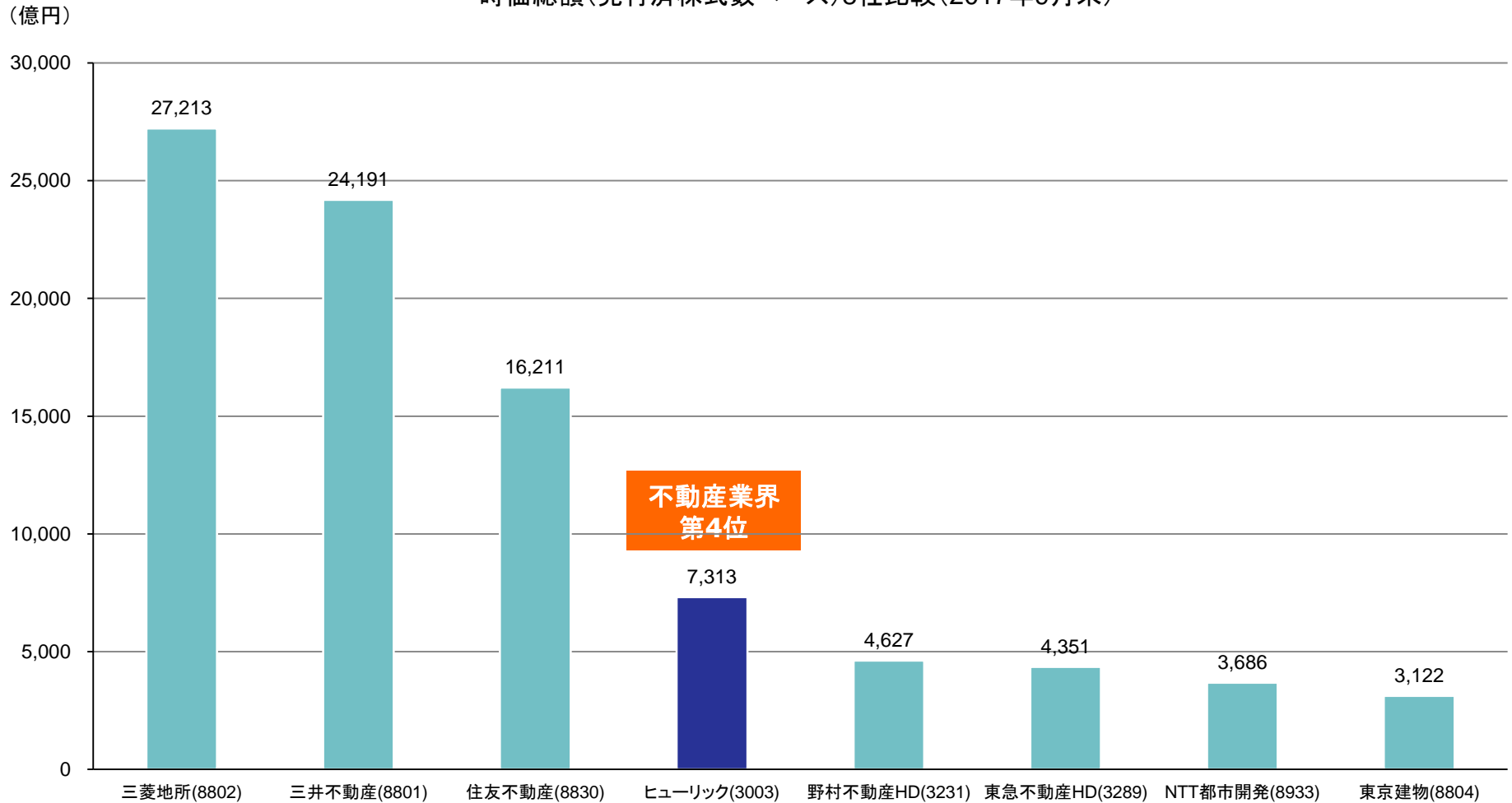
(億円) 時価総額及び終値の推移 (週次、2008/11/14~2017/9/29) (円)



【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9月末
	600億円 株価@410円	875億円 株価@598円	1,150億円 株価@670円	1,541億円 株価@898円	3,463億円 株価@583円 (旧ﾊﾞｰｽ@1,749円)	9,263億円 株価@1,555円 (旧ﾊﾞｰｽ@4,665円)	7,220億円 株価@1,211円 (旧ﾊﾞｰｽ@3,633円)	7,082億円 株価@1,069円 (旧ﾊﾞｰｽ@3,207円)	6,887億円 株価@1,039円 (旧ﾊﾞｰｽ@3,117円)	7,313億円 株価@1,103円 (旧ﾊﾞｰｽ@3,309円)

時価総額(他社比較)

時価総額(発行済株式数ベース)8社比較(2017年9月末)



JCR
格付

AA+

AA

A+

A+

A-

A

-

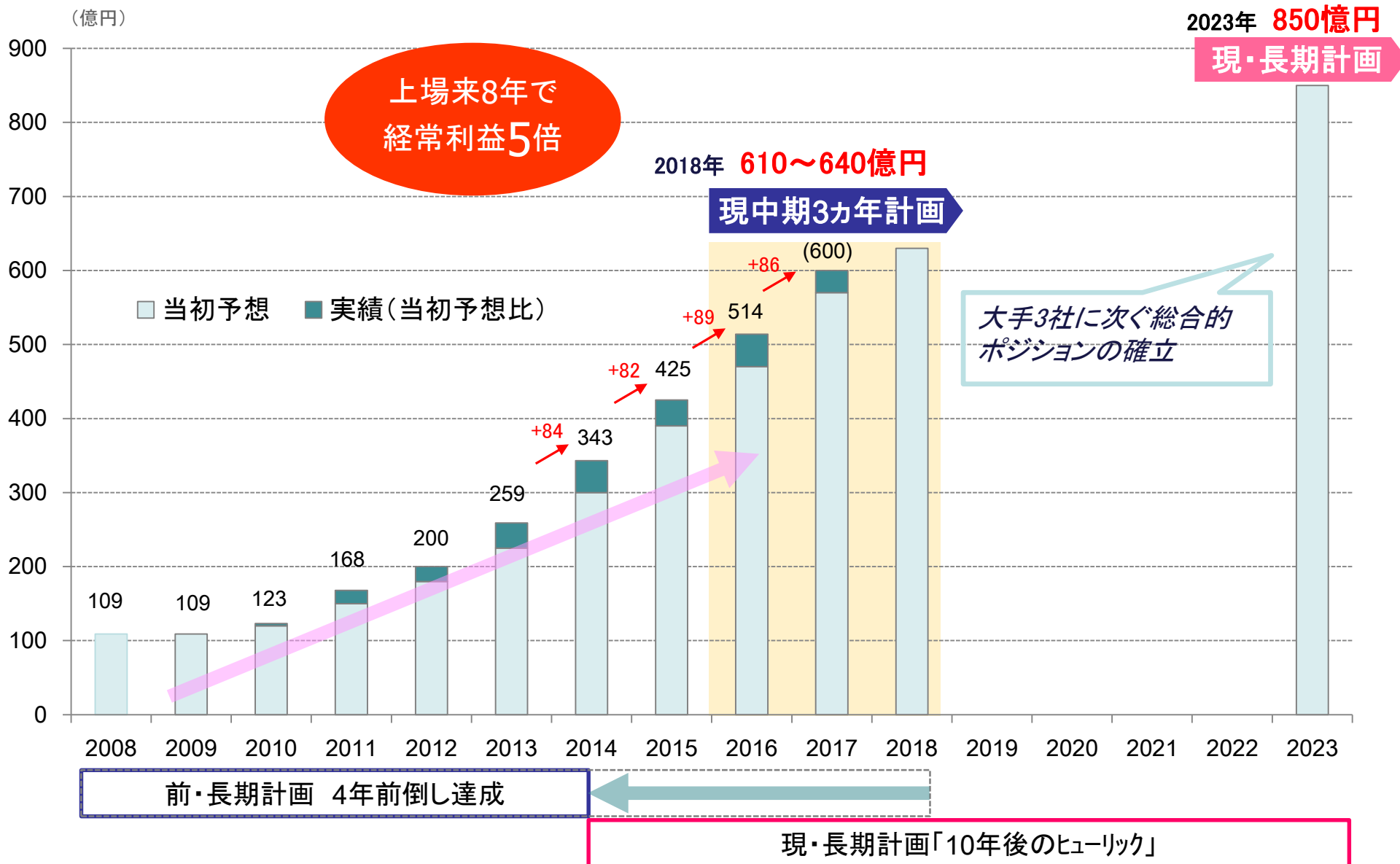
A-

今期業績概要《連結》

(単位: 億円)

	前期実績 16/12期	今期予想 17/12期			現中期計画 最終目標 18/12期
		当初予想 (2017.1.30)	修正予想 (2017.10.30)	増減額	
営業収益(売上高)	2,157	—	2,800	—	n/a
営業利益	533	600	625	+25	670~700
経常利益	514	570	600	+30	610~640
親会社株主に帰属する 当期純利益	348	380	400	+20	390~410
(単位: 円)					
年間配当金 (うち記念配当)	17.00 (1.00)	18.00	20.00	+2.00	n/a

経常利益推移



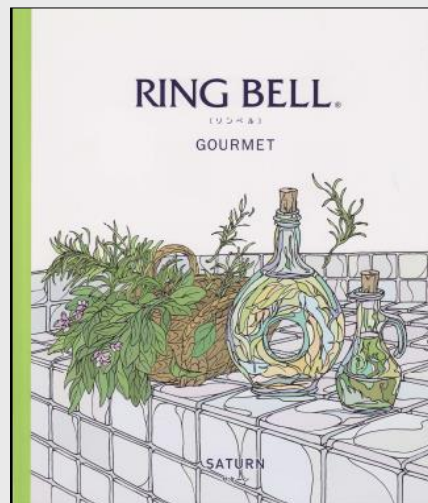
配当推移



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

注2) 09/12期および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。

※弊社は12月決算(12月末が基準日)ですので、権利獲得のためには**本年12月26日(火)までの株式購入が必要**となります。



(見本)

株主優待品

グルメカタログギフト (3000円相当)

日経マネー(2013年3月号)の
株主優待ランキング
⇒カタログギフト部門の第1位

「長期保有優遇制度」あり

保有株数	保有継続期間	グルメカタログギフト
3単元 (300株) 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)



蔵王牛ステーキ



北海道産メロン



ボイルずわいがに



山形ロールケーキセット



マカロン・ドウミセック詰合せ

普通の会社にしなければならない



小さいながらも存在感のある会社にしよう



社員が誇りの持てる会社にしよう



業界トップの項目を増やしていこう

現在トップの項目(例)

- ・経常利益の伸率
- ・一人当たり経常利益
- ・経常利益11年連続増益
- ・11年連続増配
- ・日経環境経営度調査
- ・GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)
- ・社員平均年収
- ・老人ホームの保有件数

1. 中長期計画

- 不動産事業は息の長い事業(3年~5年はかかる)
- 先を見た経営(人口動向、環境問題等)
⇒長期計画「10年後のヒューリック」

2. 成長戦略

- 独自の成長戦略をつくる
⇒周辺分野でできるものから新規事業を考える
- 選択と集中
⇒やらないことを決める(マンション・海外・地方・Sビル)

3. 資金調達力

- 資金をいかに多く調達できるかが成長する為には不可欠
- 無担保化 そのための格付け(A格)取得

4. 生産性

- 少数精鋭 一人当たり付加価値へのこだわり

事業領域の拡大

資産の多様化

コアビジネス	
賃貸事業	東京・駅近の好立地優良 ポートフォリオ
建替	資金を余り必要とせずに床面積の 拡大が可能
新規投資	重点エリアへのフォーカスにより 徐々に拡大
M&A	成長スピードを早める手段 (マイナス部分は2年で解消)

コアビジネスの進化	
開発	築古物件を取得し、計画的に開発
CRE / PPP	企業および公共不動産の有効活用 ニーズへの対応
リート (公募・私募)	AMビジネス拡大による収益源、 出口戦略として活用
バリューアッド	様々なニーズを捉えた資産回転型 ビジネス



「3K」: 時代のニーズに即した成長分野の取り組み

高齢者	老人ホーム・病院案件等への先駆的取り組み
観光	ホテル旅館への投資・開発
環境	環境技術導入事業の推進

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・駅近の中型ビル中心
(地方オフィス、Sビルはやらない)

低い空室率 / 高い家賃 / 大きな含み益

海外不動産なし

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

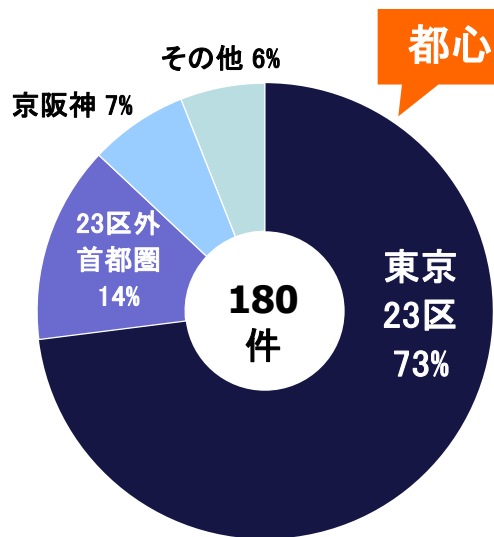
金利上昇リスクを回避しつつ、マイナス金利
政策の下で圧倒的な低利安定調達を実現

保有物件の特長

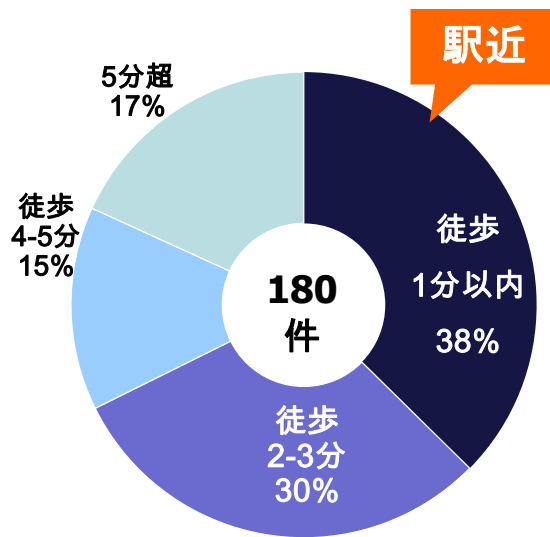
- ◆ 当社保有物件 234件、うちオフィス等180件 (2017年9月末)
- ◆ オフィス等は「東京都心の好立地・駅近」に集中
- ◆ 空室率は、ここ数年1%以下で推移

オフィス等の特長

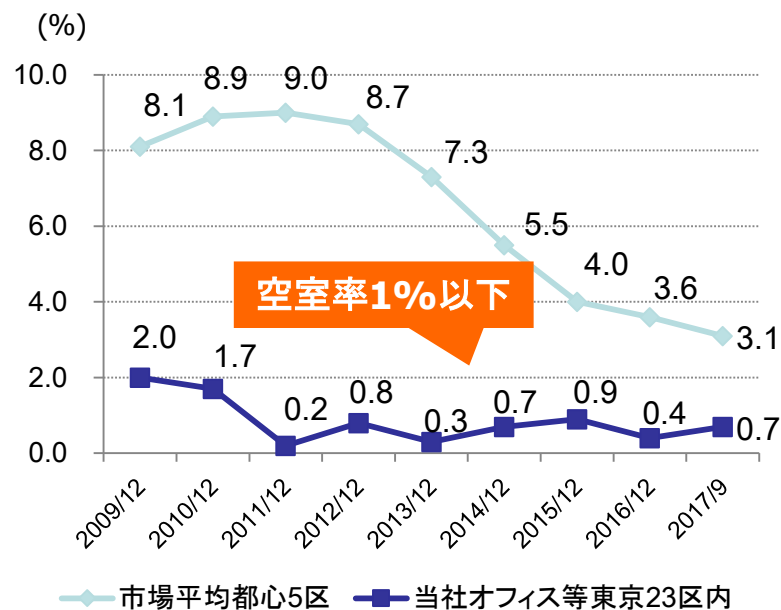
物件分布



最寄駅からの距離

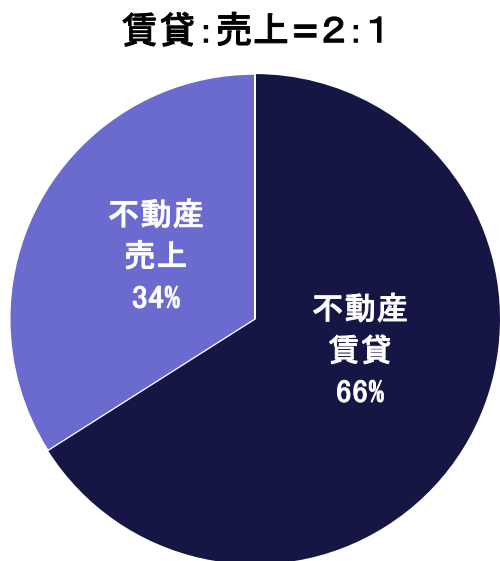


空室率

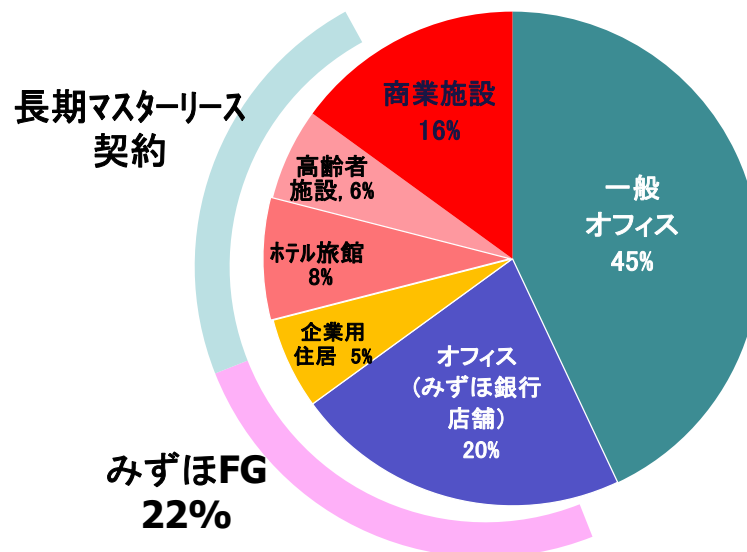


- ◆ 不動産事業は賃貸が約2/3
- ◆ みずほ銀行など安定テナントが中心
- ◆ オフィス以外(商業、老人ホーム、ホテル旅館)に注力中

不動産事業の内訳(営業利益)
2016年12月期



アセットタイプ別(賃貸収入)
2017年9月(単月)



重点エリア

都心5区⁽¹⁾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

2 新宿エリア

ヒューリックレジデンス 新宿戸山

チャームスイート新宿戸山

ヒューリック新宿ビル

3 浅草エリア

THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC

ウインズ浅草ビル

ヒューリック 浅草橋江戸通

4 渋谷・青山エリア

ヒューリック青山ビル

ヒューリック 渋谷宇田川町ビル

&New SHIBUYA

1 銀座・有楽町エリア

ヒューリック 銀座数寄屋橋ビル

ヒューリック有楽町 二丁目開発計画

ヒューリック銀座 ワールドタウンビル

ヒューリック銀座ビル

5 新橋・虎ノ門エリア

ヒューリック新橋ビル

&New SHINBASHI

当社グループで
全16物件

注: (1) 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

大阪エリアでの当社保有物件

好立地に銀行店舗ビルなどを保有。新規投資は商業、ホテル旅館、老人ホームに限定。

ヒューリック大阪ビル



オフィス

心斎橋プラザビル・心斎橋フジビル



商業



豊中市

十三富士ビル

オフィス

企業寮

千里山荘

企業寮

淀川区

新大阪駅

大阪駅前第4ビルディング (区分所有)

オフィス

北区

梅田駅

城東区

エス・パル城東

西淀川

トナミ運輸西淀川流通センター

倉庫

ヒューリック難波ビル

オフィス

中央区

難波駅

老人ホーム

京都市 元立誠小学校跡地活用事業



【特徴】

当社ブランド「ザ・ゲートホテル立誠京都」を運営

【建物概要(予定)】

所在地:京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町310番2他

敷地面積:約4,933㎡

延床面積:約15,000㎡

階数:地下1階、地上8階

【スケジュール(予定)】

2017年 3月 優先交渉権者に決定

2017年 5月 基本協定締結

2020年 4月 竣工

奈良県 高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業



【特徴】

当社関連会社が展開する上質な宿泊施設「奈良ふふ」を運営

【建物概要(予定)】

所在地:奈良県奈良市高畑町1194地内

敷地面積:約1.3ha(奈良県が整備する庭園ゾーン等を含む)

延床面積:約4,500㎡

階数:地上2階

【スケジュール(予定)】

2017年 3月 優先交渉権者に決定

2017年 8月 基本協定締結

2019年 4月 竣工

ヒューリック銀座数寄屋橋ビル (2011年3月竣工)	ヒューリック虎ノ門ビル (2015年5月竣工)	ヒューリック深沢 (2017年7月竣工)
-------------------------------	----------------------------	-------------------------

<建替・開発前>

銀行店舗

築古オフィスビル2物件

寮跡地

学校法人
日本体育大学所有
深沢女子寮跡地

賃料倍増

一体開発

定期借地

<建替・開発後>

銀行店舗＋商業

最新オフィスビル

老人ホーム・クリニック等

CRE

①介護

■ 高齢者施設の開発・保有

▶ 当社グループ全体で「34棟 / 約3,000室」の投資開発実績

⇒アジアトップレベル



アリスタージュ経堂



ホスピタルメント武蔵野

②医療

■ 病院の開発等

③相続等

■ 納骨堂ビジネス



一行院開発計画(外観イメージ図)

④健康・生きがい

■ アクティブシニア向けビジネス



日本橋二丁目再開発PJ
(会員制サロン)



ヒューリック調布
(駅近・老人ホーム)



河口湖ふふ
(高級温泉旅館)

① 自社運営 ⇒ 来期2件目開業



ゲートホテル雷門



ザ・ゲートホテル東京(開発中)



ザ・ゲートホテル両国(計画中)



ザ・ゲートホテル立誠京都(計画中)

③ 日本ビューホテル(出資)



浅草ビューホテル



成田ビューホテル

② ホテル投資



東京ベイ舞浜ホテル



グランドニッコー台場
東京 (底地)

④ 高級温泉旅館 ⇒ 10件程度の展開を目指す



熱海ふふ



奈良ふふ(計画中)

①環境技術導入等によるバリューアップ

- 長寿命化(100年オフィス)
 - 廃棄物・資源投入量の削減を通じて環境に寄与
- 自然換気、自然採光システム
 - マサチューセッツ工科大学(MIT)との共同開発



(自然換気用ソーラーチムニー)

②環境技術導入による新規事業

- メガソーラー事業
 - 福島県広野町でスタート
- アグリビジネス
 - 山梨県にて次世代型施設園芸を推進中



(メガソーラー)

外部格付

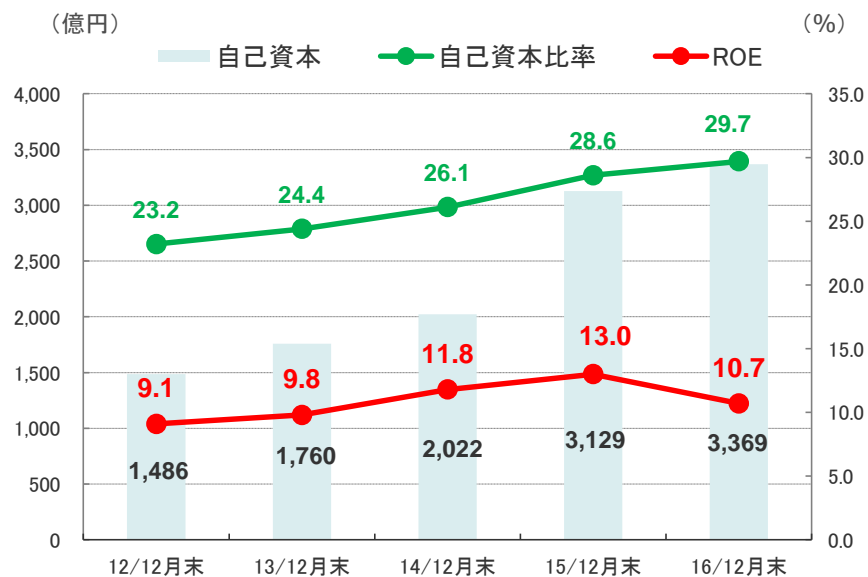
JCR格付

A+ (安定的)

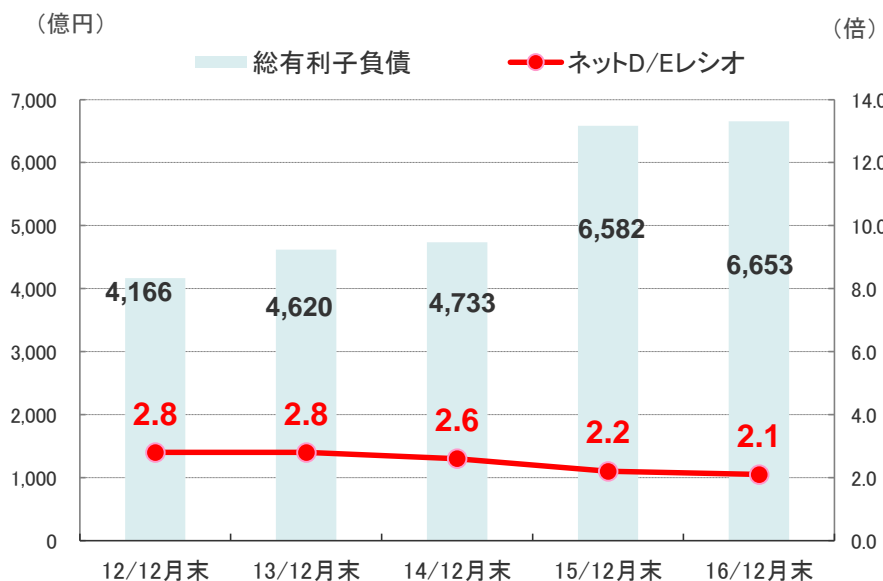
資金調達枠 (2017年9月末)

当座貸越枠	1,540億円
CP枠	1,500億円
社債発行枠	600億円

安全性・効率性



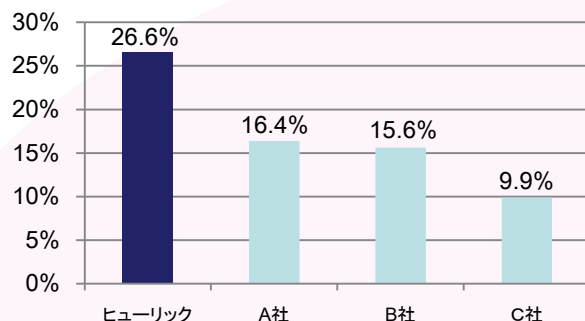
財務規律



成長性

- 経常利益の年平均伸率は+26.6%
- 上場来最高益を連続更新中

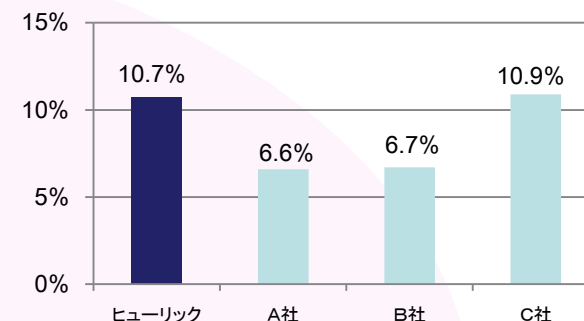
経常利益
年平均伸率
(2012~2016)



効率性・労働生産性

- ROE 10.7%
- 従業員一人当たりの利益を重視

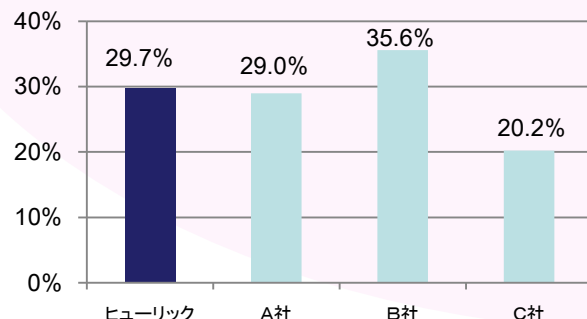
ROE



財務健全性・安全性

- 自己資本比率 29.7%
- 環境経営度調査で7年連続第1位

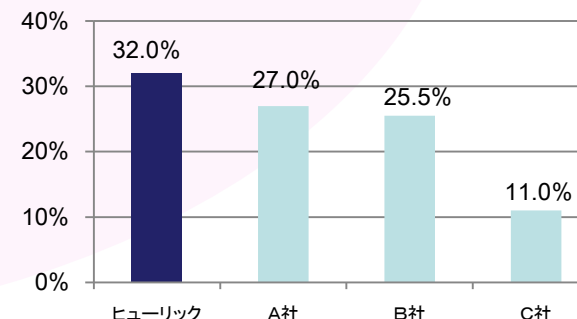
自己資本比率



株主還元

- 配当性向 30%以上を目標 (期末配当ベース)

配当性向



注：ヒューリックは16/12期、その他3社は17/3期の数値を基に算出。

CSR(企業の社会的責任)への取り組み

環境(E)	地球環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ビルの長寿命化(100年オフィス) ・自然換気・自然採光システムなど <p>⇒日本経済新聞社「環境経営度調査」にて7年連続 部門第1位</p>
社会(S)	社会貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・震災への寄付金継続支援 ・学生アイデアコンペ ・日本障がい者バドミントン連盟とのスポンサー契約 ・介護福祉士を目指す学生を対象とした奨学金制度
	お客さま	<ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心なビルの提供
	地域社会	<ul style="list-style-type: none"> ・夏祭り、清掃、御神輿・山車の寄付
	従業員	<ul style="list-style-type: none"> ・働きやすいオフィス環境 ・やりがいのある仕事 ・給与福利厚生、子育て支援など <p>⇒「ダイバーシティ経営企業100選」「なでしこ銘柄」「イクメン企業グランプリ」</p>
	投資家	<ul style="list-style-type: none"> ・独立社外取締役4名(うち女性取締役1名) ・役員の株式報酬制度導入済 ・中長期的な企業価値向上を重視(経常利益、ROE、配当性向など) <p>⇒「ESG投資コア銘柄(*)」(全66銘柄、不動産業界では当社のみ)</p>
ガバナンス(G)		

(*) GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)が運用対象とする3つの株価指数全てに採用されている銘柄

1. 成長、安全、生産性 ……高いレベルでバランス
2. 大企業と同じことをしては負ける(資本力の差)
3. 良い人財が集まってくる環境
4. 5～10年先を考える
5. 変革とスピード

あの駅。この駅。
見上げれば、そこに。

駅と未来に近いビル。

不動産のビューリック



<ご案内>

本資料に記載された見解、見通し、ならびに予測等は、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるものとなる可能性があります。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。