



大和IR 個人投資家向け説明会（大阪）

ヒューリックの成長戦略

2018年8月23日

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	時価総額で見る当社のポジション
6	業績推移
7	新・中期3ヵ年計画の位置付け
8	経常利益の推移と目標
9	配当推移
10	株主優待

頁	項目
---	----

成長戦略

11	成長戦略の骨子
12	選択と集中
13	不動産事業の特徴
14	保有物件の特長
15-16	重点エリア
17	京阪神・地方都市での主な保有物件
18	建替によるバリューアップ事例（新宿）
19	ヒューリックスクエア東京（有楽町）10月開業
20	「HULIC &New」シリーズの展開
21	PPP事業のトップランナー
22	3Kビジネスの取り組み ①高齢者・健康
23-24	3Kビジネスの取り組み ②観光
25	3Kビジネスの取り組み ③環境
26	財務基盤
27	バランス経営
28	ESGの取り組み
29	まとめ
30	コーポレートスローガン



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
-----	------------------------------

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
-----	-----------

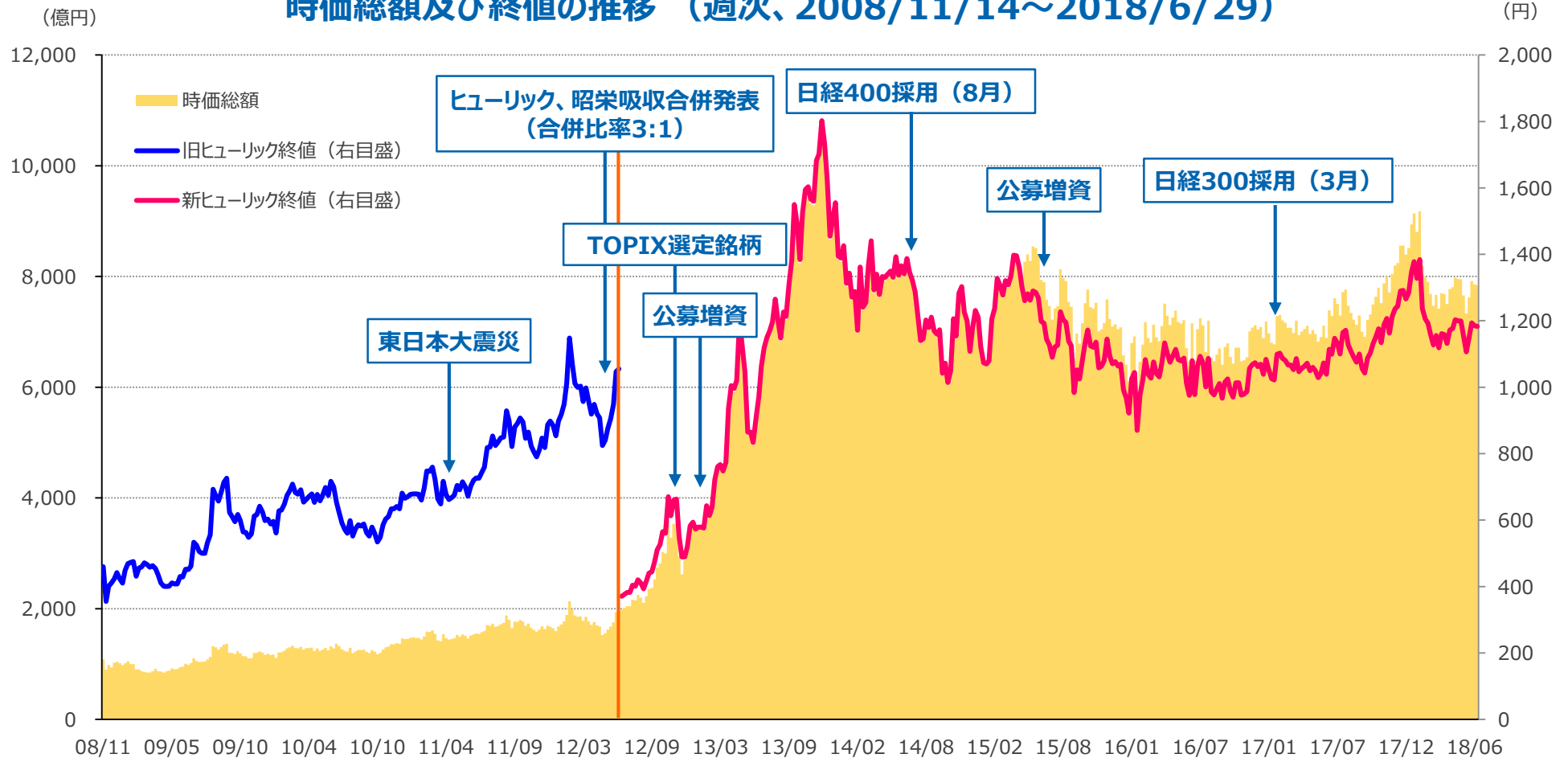
従業員	単体165名（ 連結876名）
-----	-----------------

子会社	16社
-----	-----

(2018年6月末現在)

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>H</u> UMAN（ひと）・ <u>L</u> IFE（生活）・ <u>C</u> REATE（創造）
2008年	東証一部へ上場 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	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、「3 K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
2017年	日経300銘柄に採用
2018年	新・中期3ヵ年計画スタート 長期計画（2014-2023）を3年前倒し達成へ

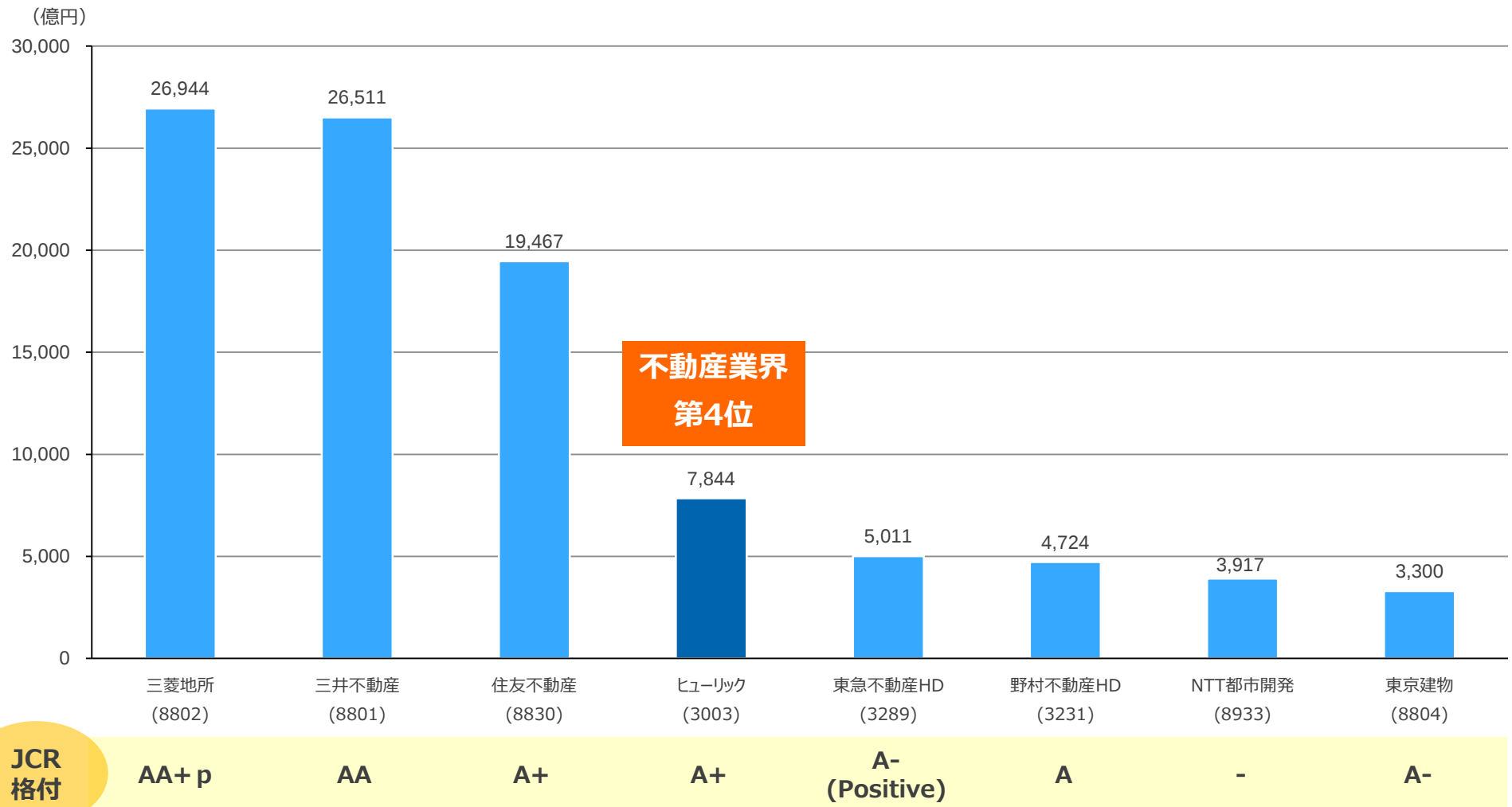
時価総額及び終値の推移（週次、2008/11/14～2018/6/29）



時価総額

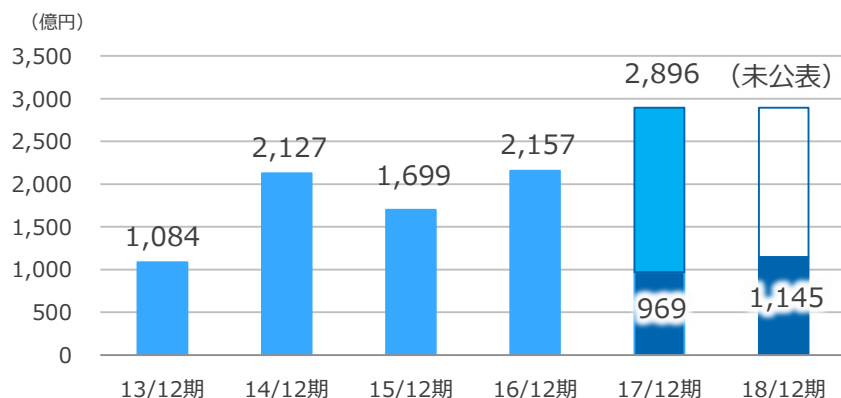
2008年12月末	2009年12月末	2010年12月末	2011年12月末	2012年12月末	2013年12月末	2014年12月末	2015年12月末	2016年12月末	2017年12月末	2018年6月末
600億円	875億円	1,150億円	1,541億円	3,463億円	9,263億円	7,220億円	7,082億円	6,887億円	8,394億円	7,844億円
株価@410円	株価@598円	株価@670円	株価@898円	株価@583円 (旧ベース@1,749円)	株価@1,555円 (旧ベース@4,665円)	株価@1,211円 (旧ベース@3,633円)	株価@1,069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@1,183円 (旧ベース@3,549円)

時価総額（発行済株式数ベース）8社比較（2018年6月末）

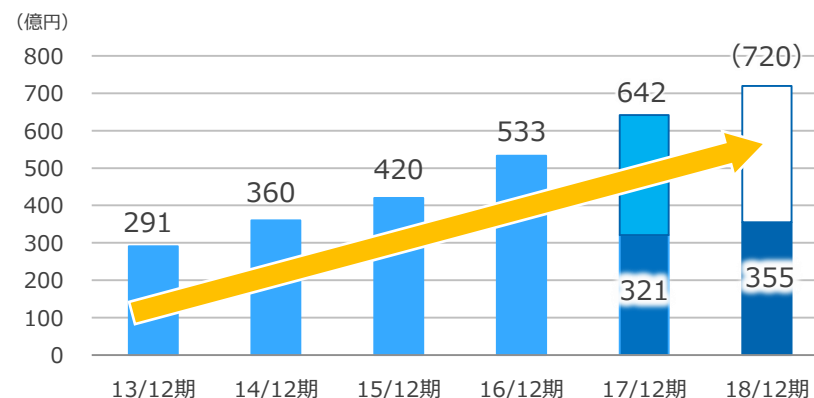


上場来最高益を連続更新中。今期も増益予想。

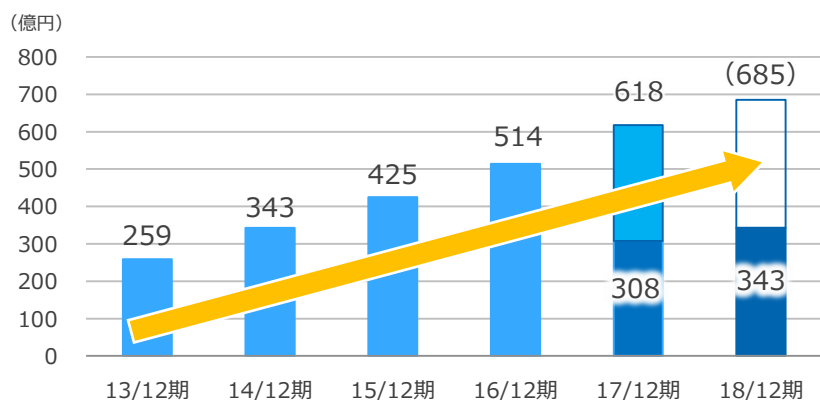
営業収益（売上高）



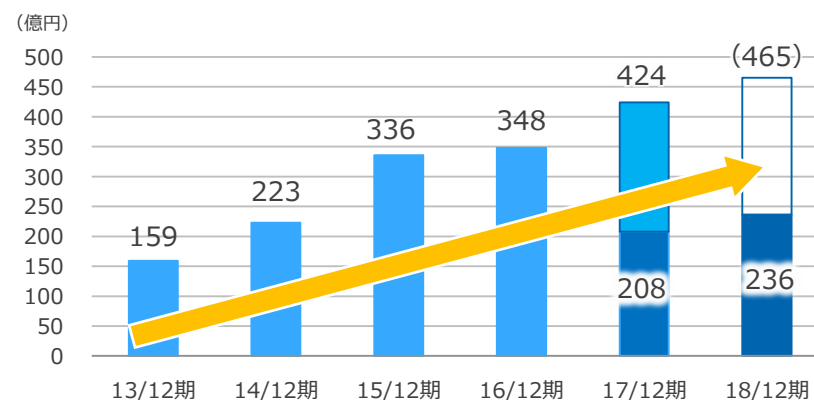
営業利益



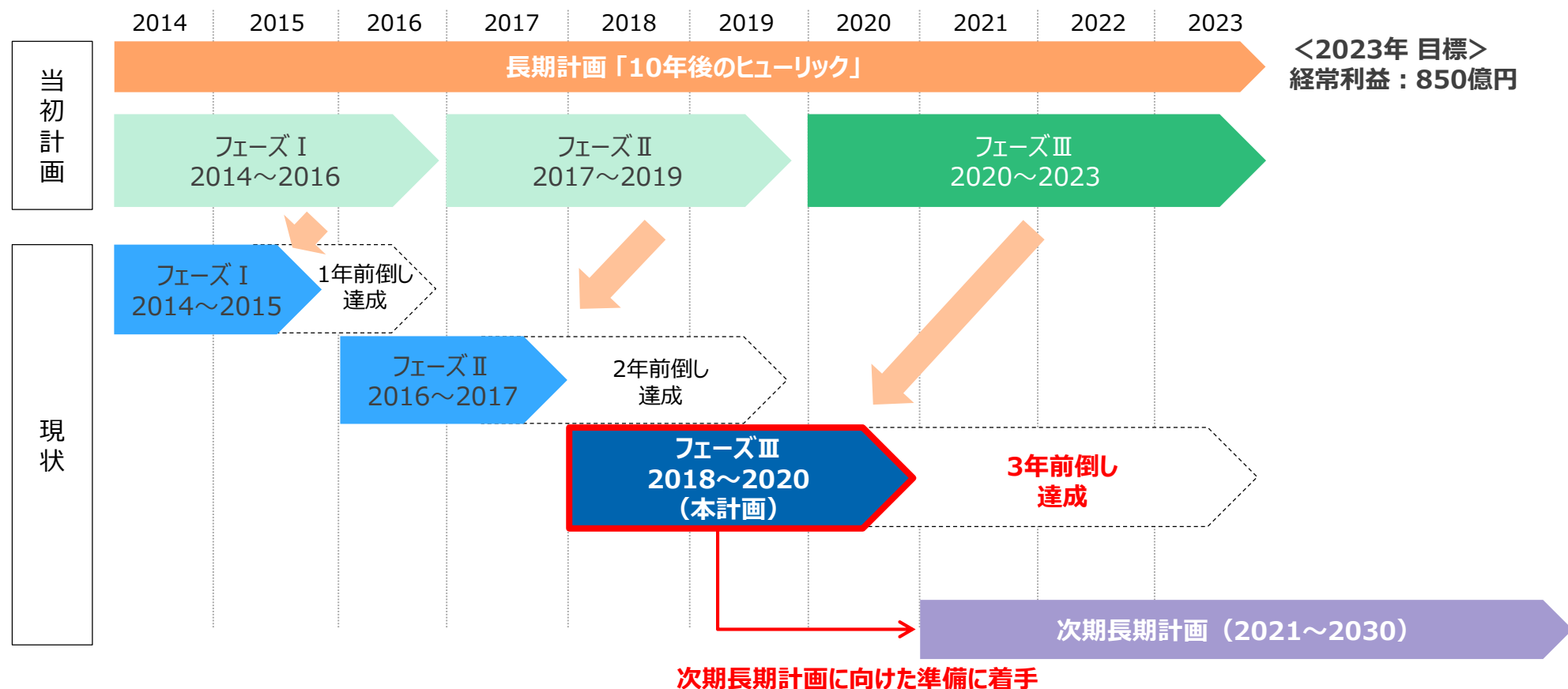
経常利益



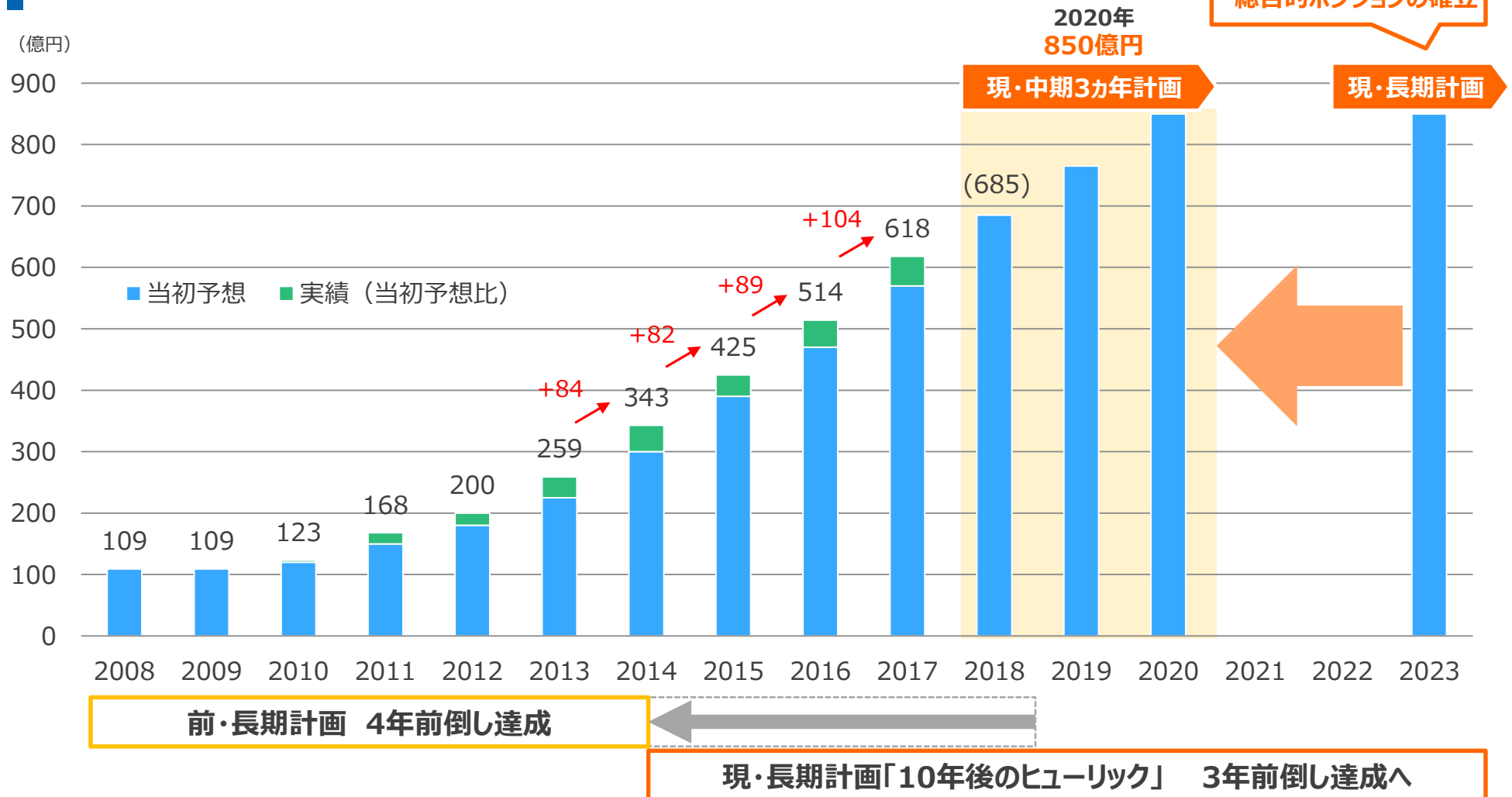
当期純利益



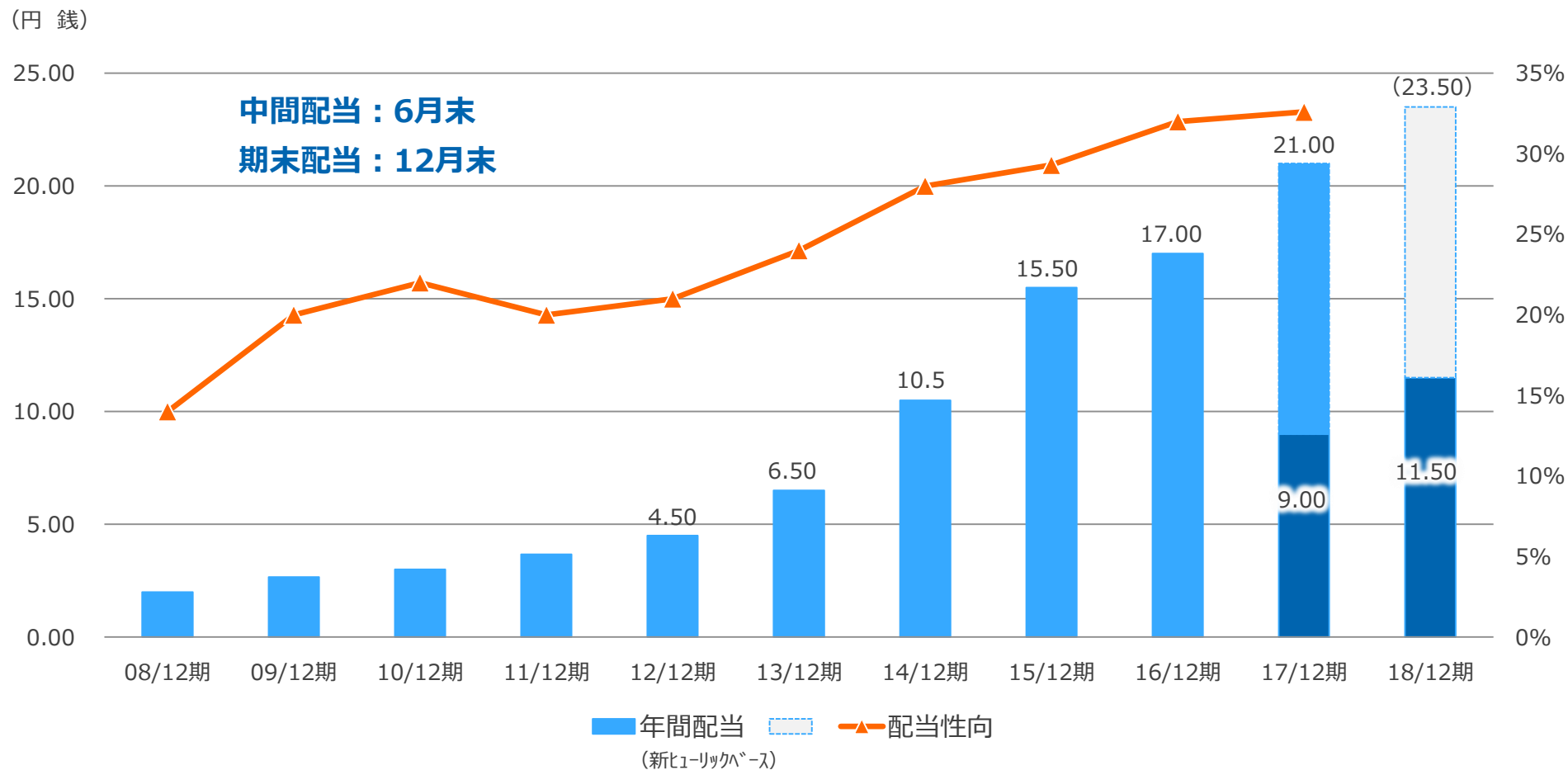
現長期計画(最終2023年)を3年前倒しで達成すると共に、次期長期計画に向けた準備を行う。



2020年の経常利益目標850億円。



毎期増配中。配当性向1/3程度を維持。

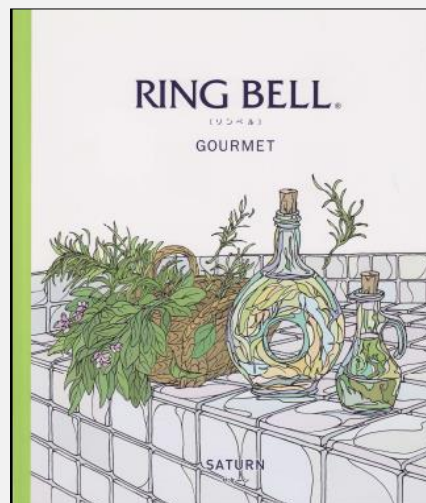


注1) 2012.7.1付で旧ヒューリック株1株に対し旧昭栄株3株を割り当てる株式交換による合併が行われたことを考慮し、旧ヒューリックベースの金額を3で除した数値を新ヒューリックベースでの換算金額として記載したもの。

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月決算ですので、12月末が基準日となります。

＜商品例＞



株主優待品

リンベル
グルメカタログギフト
(3,000円相当)

(見本)

「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)



いくら醤油漬け



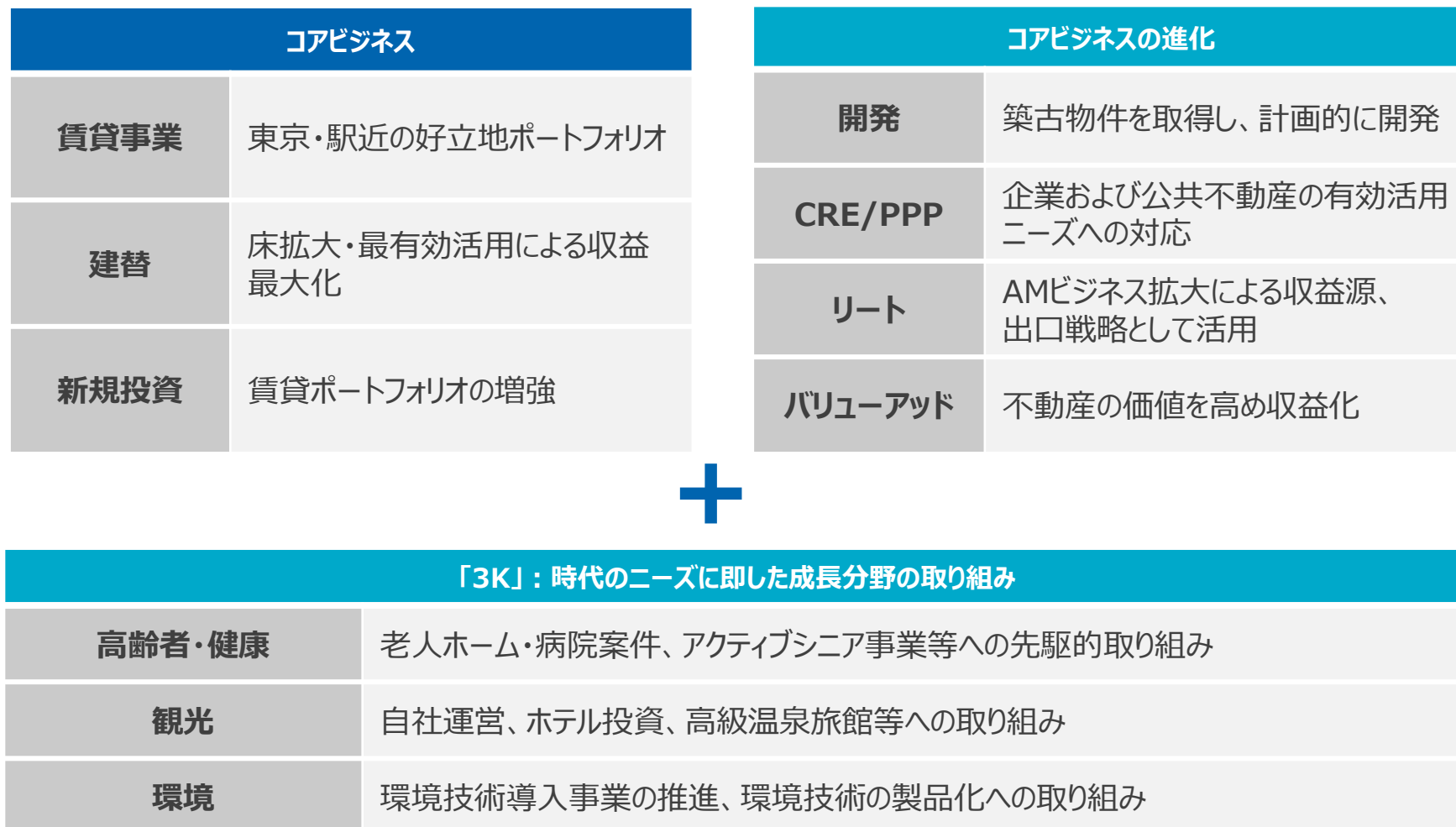
帝国ホテルスープセット



マカロンアソート

事業領域の拡大

資産の
多様化



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・駅近の中規模ビル中心
(地方オフィス、大型ビルはやらない)

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

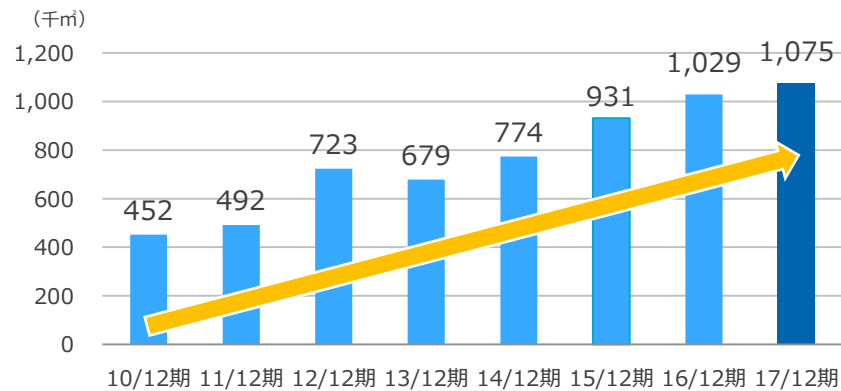
少子化・世帯構成の変化、景気変動などの影響の軽減

借入の長期固定化シフト

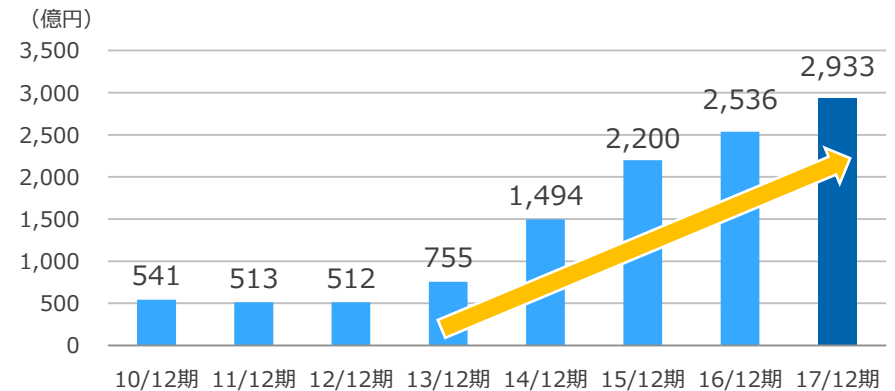
金利上昇リスクを回避しつつ、マイナス金利政策の下で圧倒的な低利安定調達を実現

不動産事業は賃貸が約2/3で、みずほFGなど安定テナントが中心。

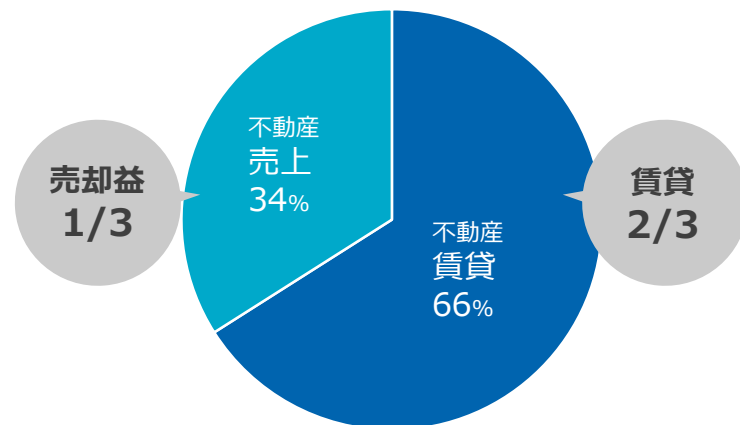
賃貸可能面積推移



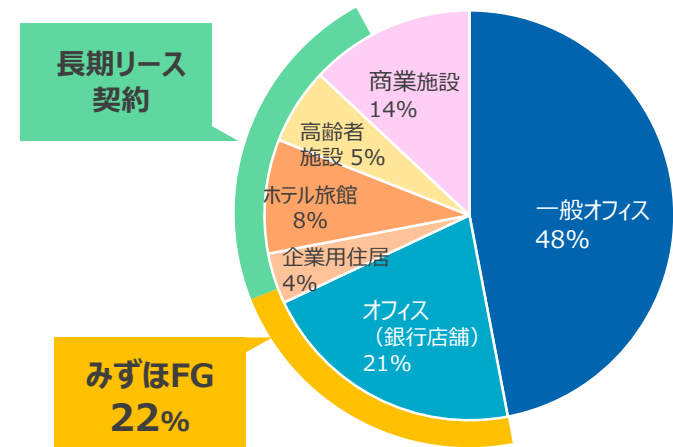
含み益推移



不動産事業の内訳 (営業利益) 2017年12月期

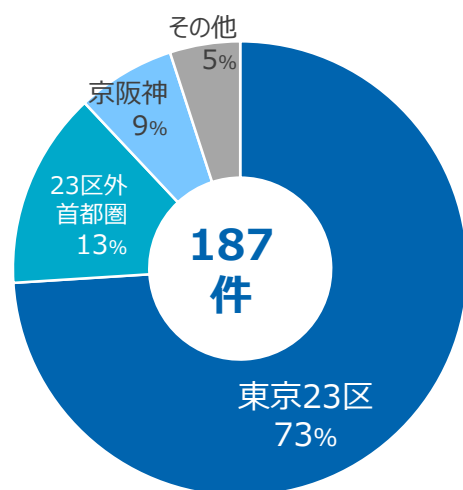


アセットタイプ別 (賃貸収入) 2018年6月 (単月)

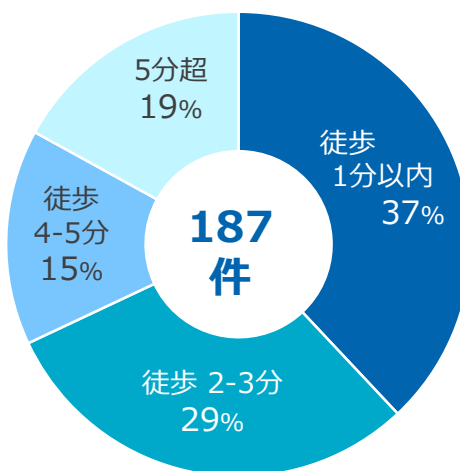


全243物件（販売用は除く）のうち、オフィス等187物件については「都心・駅近」に集中

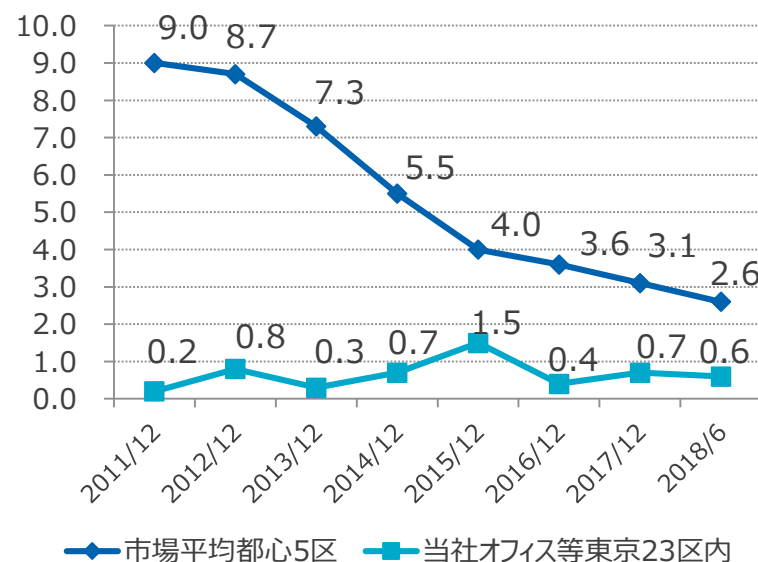
物件数



最寄駅からの距離



空室率



都心



駅近



空室率
1%以下

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

物件数
(うち管理物件)

2 新宿エリア

9 (4)



ヒューリック新宿ビル



新宿武蔵野ビル

4 渋谷・青山エリア

24 (5)



ヒューリック
渋谷宇田川町ビル



ヒューリック
渋谷公園通りビル



完成イメージ図
宇田川町14・15 番地区第一
種市街地再開発事業・保留床
(2019年10月竣工予定)

1 銀座・有楽町エリア

18 (3)



次ページ参照

3 浅草エリア

7 (0)



THE GATE HOTEL
雷門by HULIC



ウインズ浅草ビル

5 新橋・虎ノ門エリア

7 (3)



ヒューリック新橋ビル



HULIC & New
SHINBASHI



注: ⁽¹⁾ 千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

銀座・有楽町エリアでの保有物件

日本屈指の高級商業地である銀座・有楽町エリアに全18物件



固定資産
管理物件



好立地にオフィスビル(銀行店舗)等を保有。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



心斎橋プラザビル新館など
全4棟



京都四条高倉
セントラルビル



ヒューリック札幌ビル



エスペラル城東



ザ・ゲートホテル京都立誠
(開発中)



仙台ファーストタワー



ヒューリック福岡ビル



ふふ奈良 (開発中)



＜Before＞

銀行店舗



建替えによる
価値の最大化



新宿アルタの横



＜After＞

銀行店舗＋商業



ヒューリック新宿ビル

2014年10月竣工

ヒューリックスクエア東京（有楽町） 10月開業

- コンセプト：大人な街にかつてない、上質を。
- 5つの商業店舗（B1～3F）
+ 当社直営ホテル THE GATE HOTEL 東京からなる複合施設。

 HULIC SQUARE
TOKYO



ヒューリック有楽町ビル
(旧数寄屋橋大雅ビル)

2012年取得



ニュートーキョービルディング

2015年取得



ヒューリックスクエア東京

2018年10月竣工予定

13F

4F

3F

B1F



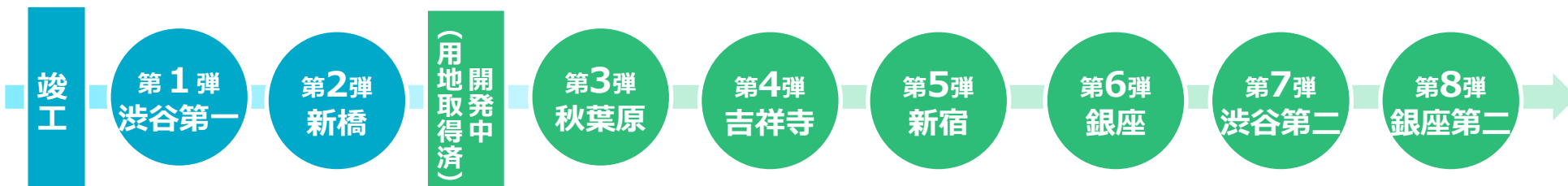
THE GATE HOTEL
TOKYO
by HULIC

ザ・ゲートホテル 東京

SHOPS &
RESTAURANT
ショップ&レストラン

- 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シリーズ展開

HULIC &New



渋谷第一



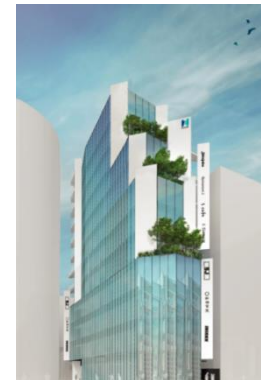
新橋



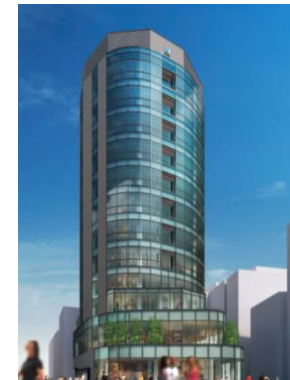
秋葉原



吉祥寺



新宿



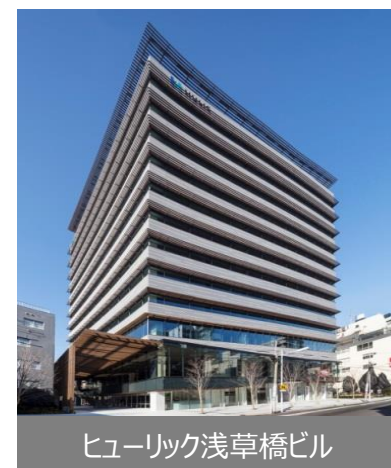
渋谷第二

PPP事業とは

国・自治体が保有する不動産(公的資産)について、官と民が連携・協力し、効率的な活用・運用を目指す事業。
Public Private Partnership (パブリック・プライベート・パートナーシップ) の略称。

実績 (全4件)

＜浅草橋＞
旧福井
中学校
跡地

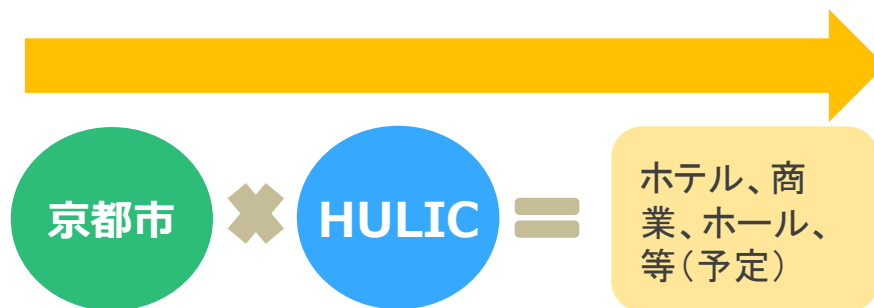


ヒューリック浅草橋ビル

2013年2月竣工

計画進行中 (全4件)

＜京都＞
元立誠
小学校
跡地



元立誠小跡地開発計画 (パース図)

2020年竣工予定

3 Kビジネスの取り組み ①高齢者・健康

1 介護

◆ 高齢者施設の建替・開発（含むCRE）

- 当社グループ全体で「37棟/3,000室超」の投資開発実績
⇒ アジアトップレベル



チャームプレミア深沢



荻窪開発計画

2 医療

◆ 病院の開発型ウェアハウジング ⇒ 第1号案件売却済

◆ CRE/PPPを通じた医療分野への参入 ⇒ 現在PPP案件に応募中



新札幌豊和会病院

3 相続等

◆ 富裕層向け不動産

◆ 納骨堂ビジネス

- ⇒ 第1号案件竣工・引渡し済

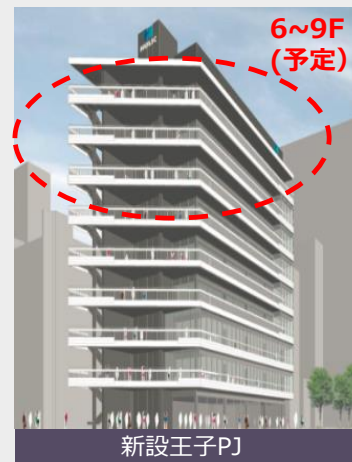


一行院開発計画

4 健康・生きがい

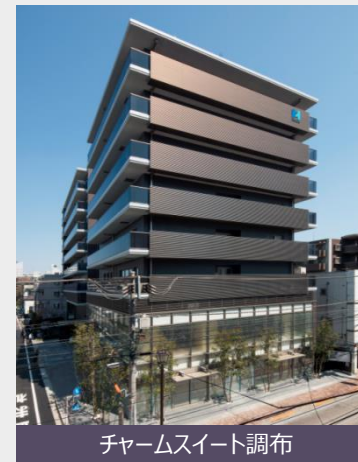
◆ アクティブシニア向けビジネス

● フィットネスクラブ



新設王子PJ

● 駅近・老人ホーム



チャームスイート調布

● 会員制ラウンジ



ヒューリックプレミアムクラブ日本橋

3 Kビジネスの取り組み ②観光（その1）

1 自社運営

- ◆ 宿泊主体型を中心に、浅草・銀座等の観光集客力に優れたエリア
- ◆ 現在稼働中1件、開発(計画)中3件
- ◆ 札幌、大阪、福岡等の既存物件の建替時に、ホテル出店を検討



第1弾



第2弾



2 ホテル投資

- ◆ インバウンド集客が見込め、今後の増加も期待できる観光エリアが対象
- ◆ 信用力のあるオペレータの運営が必須
- ◆ 現在稼働中8件、開発中1件



3 日本ビューホテル（出資）

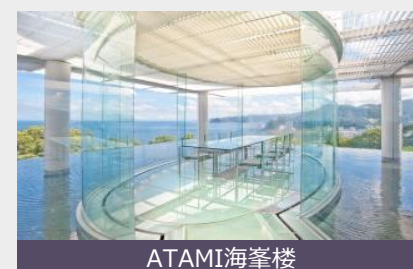
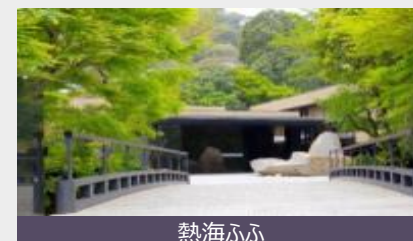
- ◆ 当社が26%出資、社外取締役を派遣
- ◆ 協働によるホテル事業展開等を検討

3 Kビジネスの取り組み ②観光（その2）

4 高級温泉旅館

- ◆ 当社が物件を所有し、ヒューリックふふ(株)（旧(株) KHリゾートマネジメント）が運営する形態で、**10件程度の展開**を目指す
- ◆ 東京から1.5～2.0時間以内にある観光地が対象、温泉施設を附帯した高品質サービスを提供する旅館

	名称	場所	取得/ 開業予定	客室数
稼働中	箱根・翠松園	箱根小涌谷	2015年3月取得	23
	熱海ふふ	熱海来宮	2015年3月取得	26
	ATAMI 海峯楼	熱海伊豆山	2016年2月取得	4
開発中	ふふ河口湖	河口湖北側	2018年10月開業	32
	木の間の月（熱海増築）	熱海ふふ隣地	2019年秋 開業	6
開発計画中	ふふ日光	日光田母沢御用邸隣地	2020年春 開業	24
	ふふ奈良	奈良公園内	2020年春 開業	30
	ふふ京都	南禅寺参道	2020年秋 開業	45
	ふふ強羅	箱根強羅	2021年秋 開業	43



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



2 環境技術の製品化

- ◆ 自然採光ルーバー（特許取得）
- ◆ 太陽光パネル（特許取得）
- ◆ 薄層壁面緑化システム（特許取得）

3 新規事業

- ◆ メガソーラー事業
 - 福島県広野町でスタート
 - 本社ビルでのオフサイトZEB（Zero Energy Building）達成



◆ アグリビジネス

- 山梨県にて次世代型施設園芸の推進を検討中
- ベトナムでの事業に着手

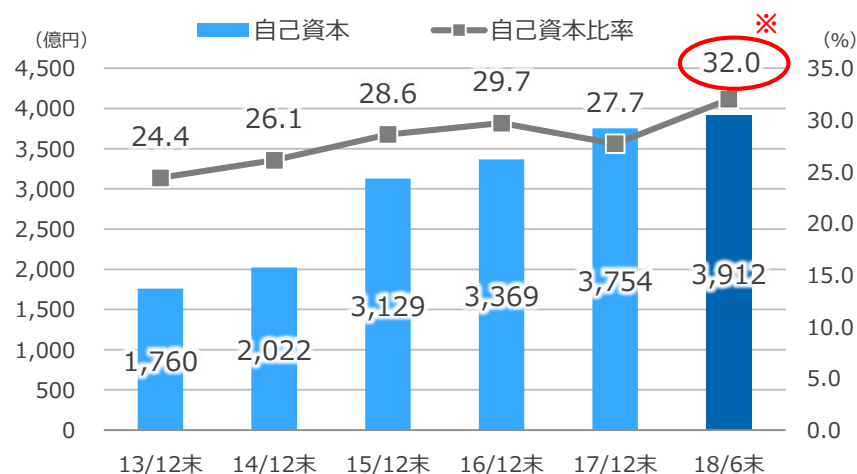


外部格付

JCR格付

A+ (安定的)

安全性



調達余力

(2018年6月末)

(億円)

当座借越極度額 (うち利用残)

1,540

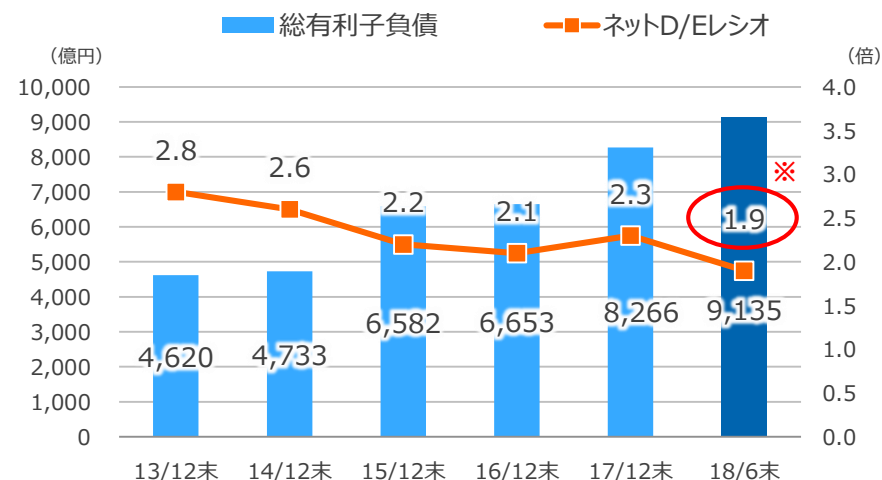
(0)

CP発行総額 (同上)

1,500

(90)

財務規律



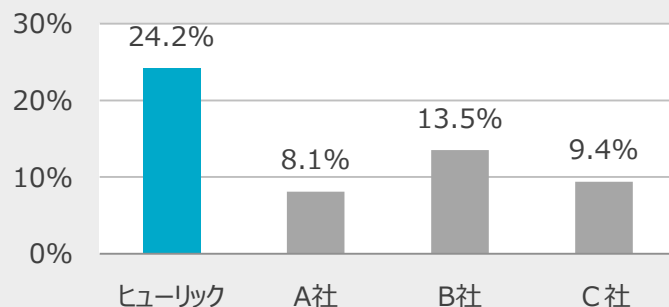
※ 2018年実施のハイブリッドファイナンス1,500億円のうち、50% (750億円) をみなし資本として算出。

	バランスシート上	ハイブリッド考慮後	効果
自己資本比率	26.9%	32.0%	安全性が向上
ネットD/エレシオ (負債資本倍率)	2.5倍	1.9倍	財務健全性が向上→借入余力が向上

成長性

- ◆ 経常利益の年平均伸率は+24.2%
- ◆ 上場来最高益を連続更新中

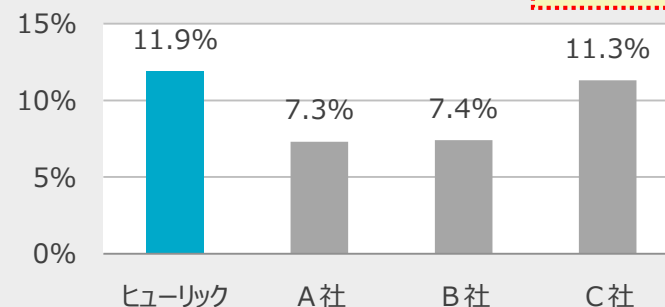
経常利益年平均伸率（過去5期）



生産性 (効率性)

- ◆ ROE 11.9%
- ◆ 従業員一人当たりの利益を重視

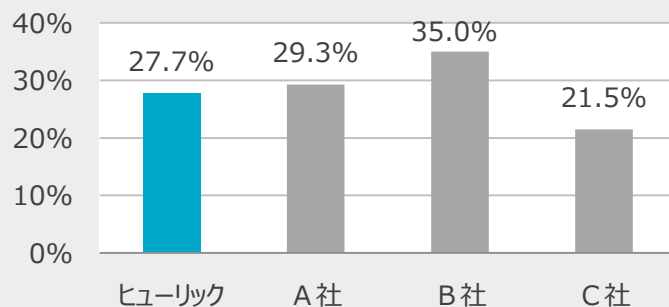
ROE



安全性

- ◆ 自己資本比率 27.7%
- ◆ 外部格付A+を堅持

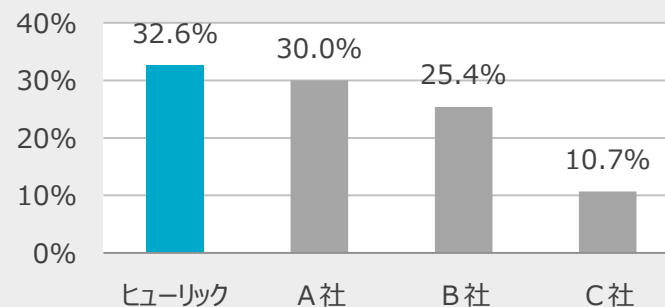
自己資本比率



株主還元

- ◆ 配当性向 1/3程度を目線
(期末配当ベース)

配当性向



(注) ヒューリックは17/12期、その他3社は18/3期の数値を基に算出。

環境 (E)	地球環境	・CO2排出削減計画（⇒2013年比 2030年までに45%削減） ・ZEB（Zero Energy Building）化への取り組み ⇒日本経済新聞社「環境経営度調査」にて8年連続 部門第1位
社会 (S)	社会貢献	・震災、豪雨に対する義援金 ・学生アイデアコンペの継続実施 ・日本障がい者バドミントン連盟への支援強化 ・将棋「棋聖戦」への特別協賛 ・ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度の立ち上げ
	お客さま	・安全・安心なビルの提供
	地域社会	・夏祭り、清掃、御神輿・山車の寄付
	従業員	・女性活躍の促進（⇒2020年までに女性管理職比率20%） ・給与福利厚生、子育て支援など ⇒「ダイバーシティ経営企業100選」「女性が輝く先進企業表彰受賞」
ガバナンス (G)	投資家	・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 ⇒GPIFが運用対象とする3つの株価指数の構成銘柄に継続選定



日本障がい者バドミントン連盟



ヒューリック杯棋聖戦



本社内保育園

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。

不動産のヒューリック



ご案内

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

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