



駅と未来に  
近いビル。

不動産のヒューリック

個人投資家向け説明会

2025年11月

## ヒューリックの強みと成長戦略

ヒューリック株式会社

東証プライム 証券コード 3003

1. ヒューリックについて
2. ヒューリックの強みと特長
3. 成長戦略（中期経営計画（2025～2027年））
4. 株主還元



**代表取締役社長  
前田 隆也**

## 経歴

1962年生まれ

1984年4月 大成建設(株) 入社

2007年10月 ヒューリック(株) 入社  
主に不動産開発に携わる

取締役執行役員、取締役常務執行役員、  
取締役専務執行役員、代表取締役副社長を経て

2022年3月 同 代表取締役社長 (現任)

- 
1. ヒューリックについて
  2. ヒューリックの強みと特長
  3. 成長戦略（中期経営計画（2025～2027年））
  4. 株主還元

# 会社沿革

1957年



日本橋興業(株)設立

2007年



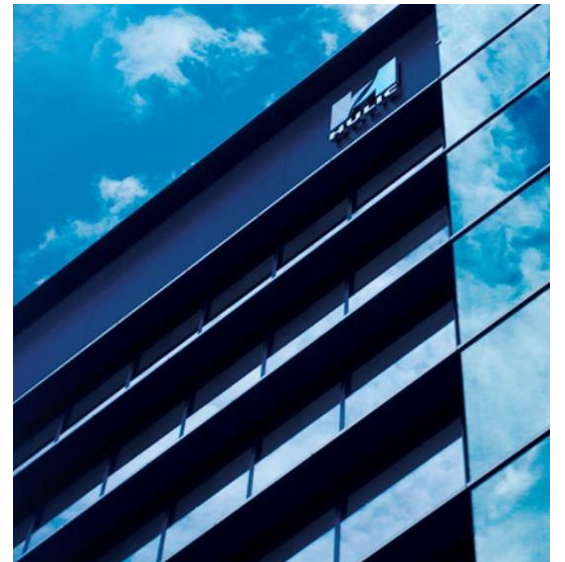
ヒューリック(株)へ  
商号変更

2008年



東証第一部へ上場  
(現プライム市場)

現在



大手3社に次ぐ  
ポジションに成長

# 不動産業界におけるポジション

## 不動産デベロッパーとして大手3社に次ぐ第4位に位置

	時価総額	経常利益
三井不動産	48,952億円	2,902億円
三菱地所	41,790億円	2,629億円
住友不動産	34,093億円	2,683億円
<b>ヒューリック</b>	<b>12,843億円</b>	<b>1,543億円</b>
東急不動産HD	9,901億円	1,291億円
野村不動産HD	8,505億円	1,067億円
東京建物	6,912億円	717億円

※ 時価総額は2025年11月14日時点

※ 経常利益は各社直近決算期



# 成長の軌跡

上場来、17期連続で増益増配見込み。ROEも高水準

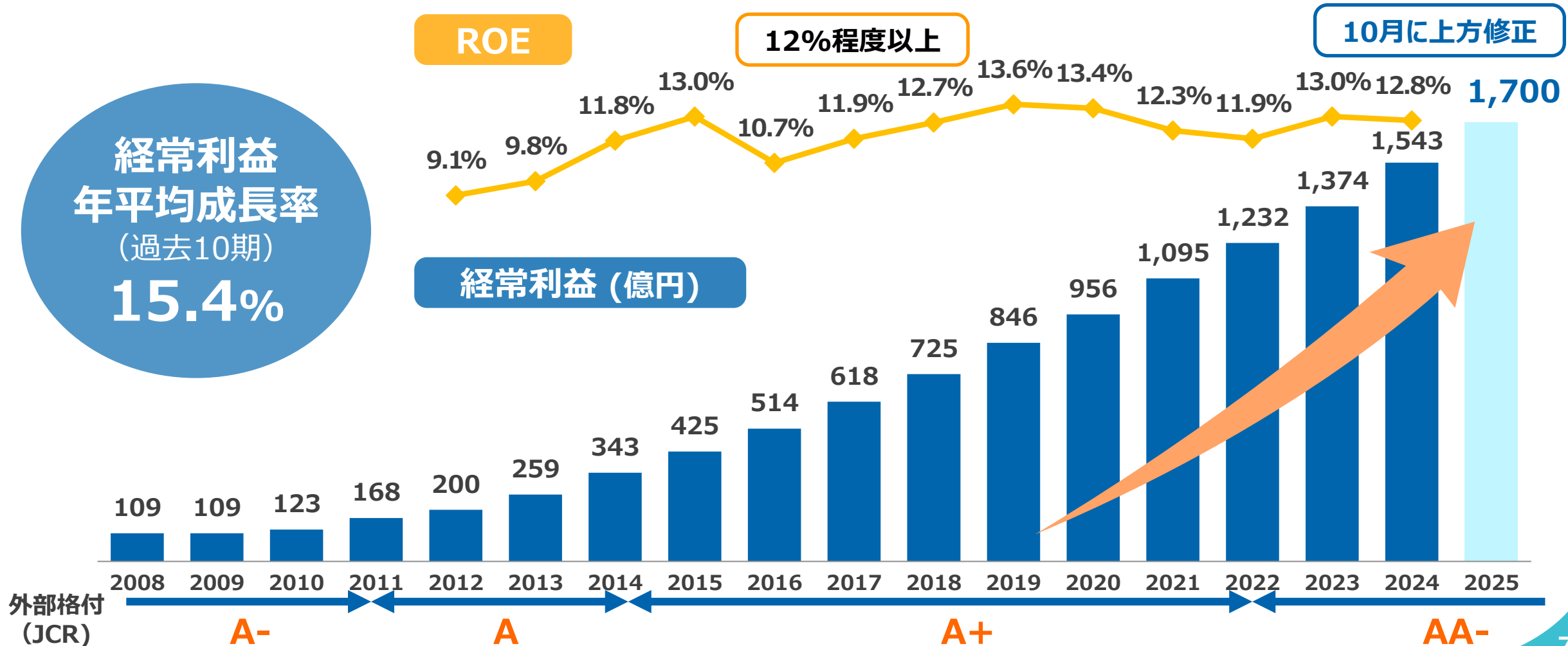
ROE

12%程度以上

10月に上方修正

経常利益  
年平均成長率  
(過去10期)  
15.4%

経常利益 (億円)



# 利益成長の源泉

## 築古ビルの建替で収益力をアップ°

### 銀座

賃料収入**2.4**倍



ヒューリック銀座数寄屋橋ビル

### 新宿

賃料収入**2.3**倍



ヒューリック新宿ビル



# 少数精鋭のプロフェッショナル集団

上場企業トップクラスの一人あたり経常利益

弁護士

公認会計士



一級建築士

不動産鑑定士

単体経常利益

1,506億円

従業員一人あたり経常利益

6.5億円／人

単体従業員数

233名

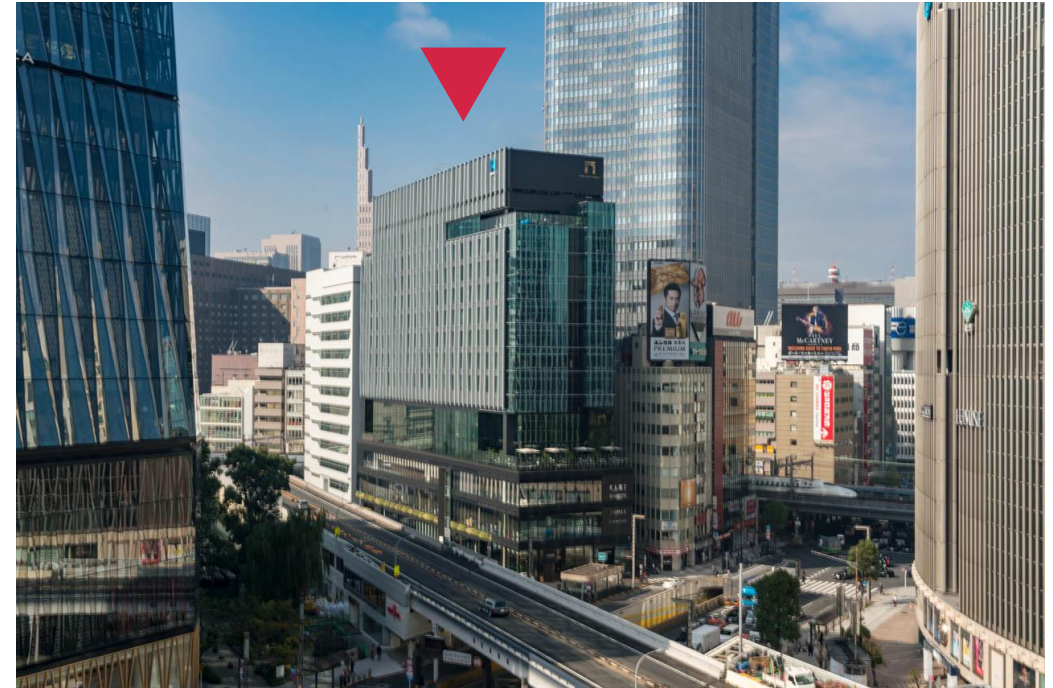
※ 2024年12月末時点

# 都心一等地に多数の物件を保有

ラグジュアリーブランドが集積する銀座に**38物件**を保有



数寄屋橋交差点至近に位置する  
「ヒューリック銀座数寄屋橋ビル」



有楽町マリオンの向かいに位置する  
「ヒューリックスクエア東京」



# 都心一等地に多数の物件を保有

乗降客数世界No1.のターミナルとして賑わう新宿東口に**7物件**を保有

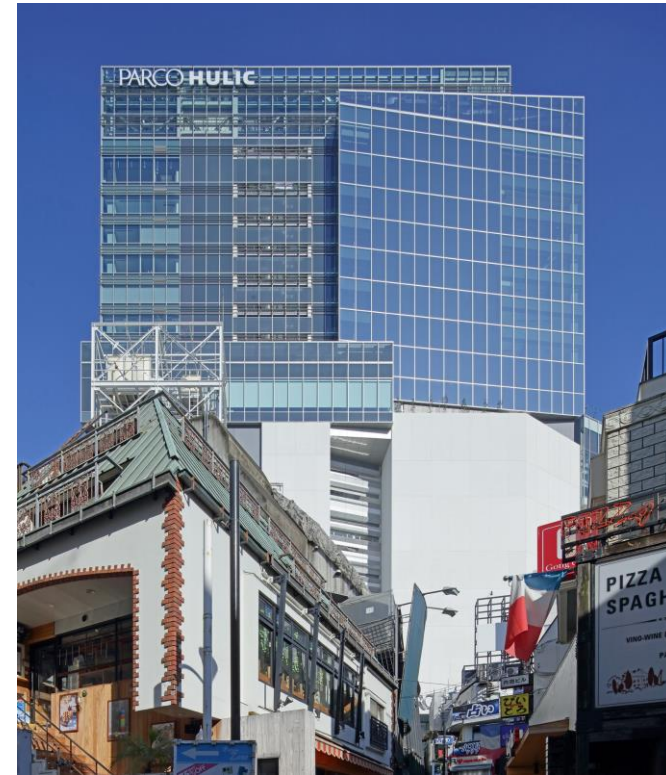


旧新宿アルタのある新宿駅東口駅前に位置する「ヒューリック新宿ビル」



# 都心一等地に多数の物件を保有

IT企業やブランド店が集積する渋谷・青山に**27**物件を保有



渋谷公園通りの角地に位置する「渋谷 パルコ・ヒューリックビル」



# 高級温泉旅館「ふふ」

## 「ふふ」シリーズ7施設がミシュランキー\*を2年連続で受賞

\* ミシュランガイドによる宿泊施設を対象としたセレクション

日光



河口湖



旧軽井沢



箱根





## 文化・芸術支援として、日本の伝統文化である将棋を支援



「ヒューリック杯棋聖戦」への特別協賛

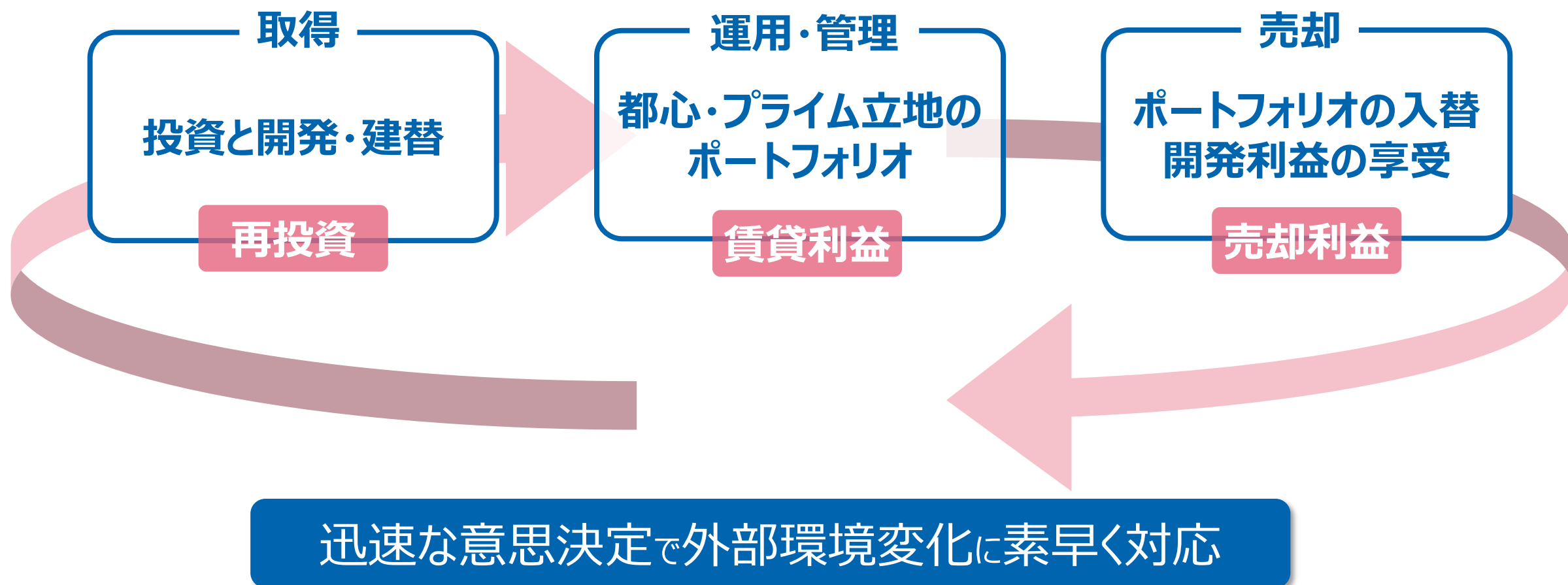


「ヒューリック杯白玲戦・女流順位戦」の設立・共同主催

- 
1. ヒューリックについて
  2. ヒューリックの強みと特長
  3. 成長戦略（中期経営計画（2025～2027年））
  4. 株主還元

# ①独自のビジネスモデル

「変革」と「スピード」をベースとした独自のビジネスモデルにより  
高収益力と高ROEを実現

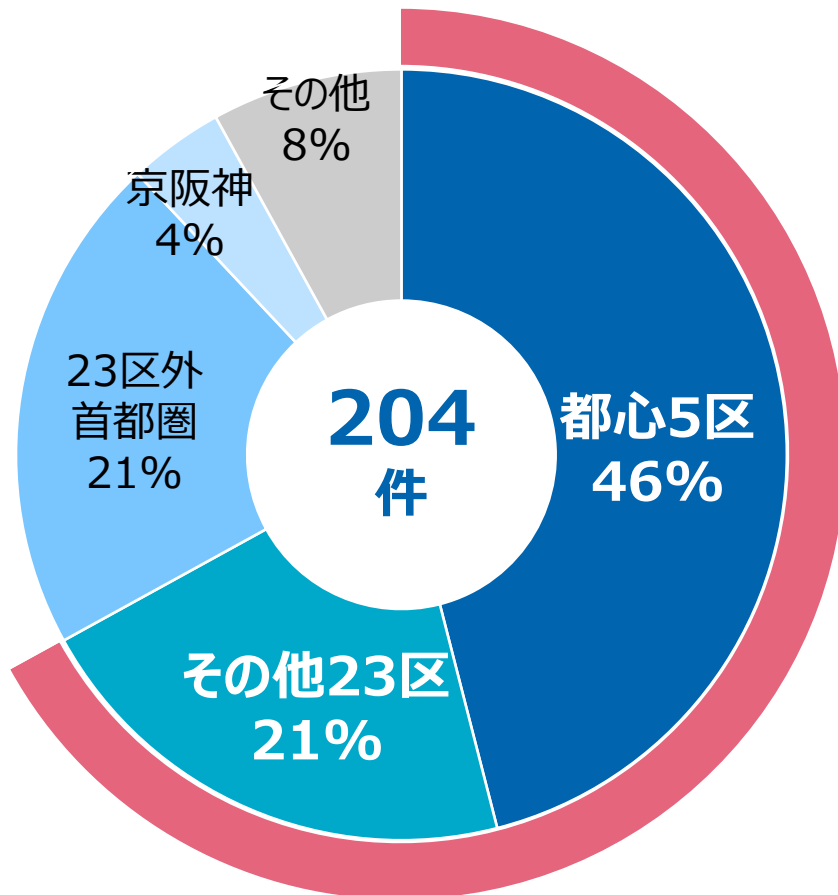




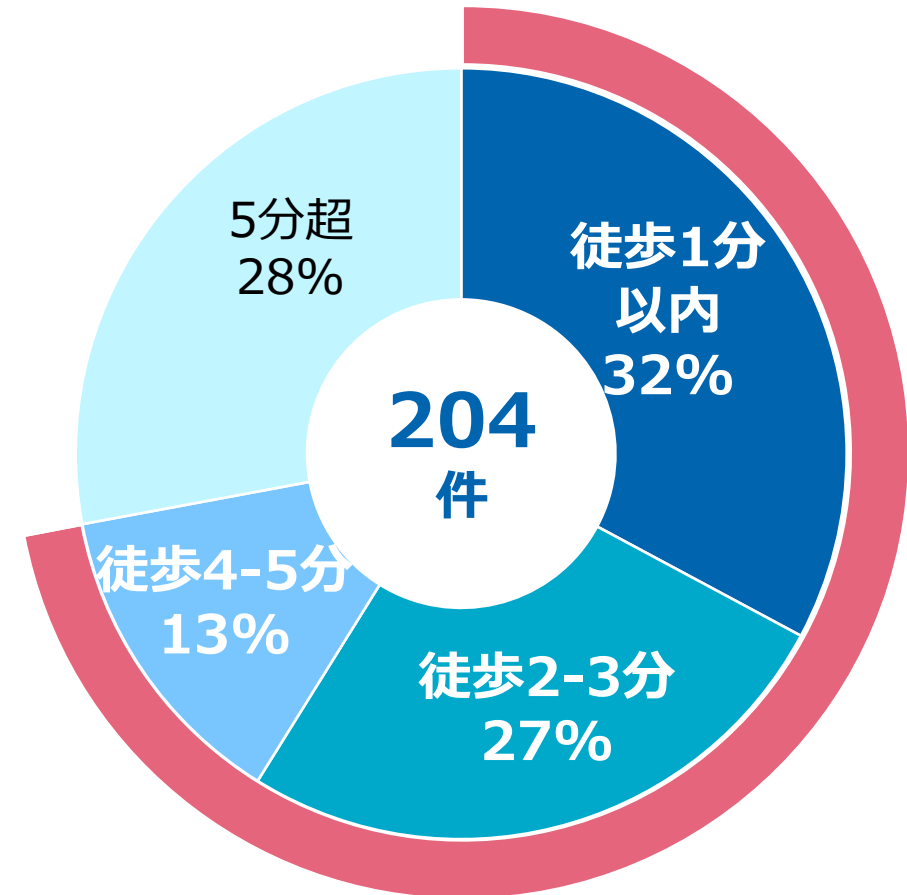
## ② 選択と集中

「都心・駅近」の「中規模ビル」に注力。マンション分譲は非注力

東京23区内に約7割



駅から徒歩5分以内に7割以上



### ③重点エリアへの集中

銀座エリアの保有棟数はトップレベル  
東京都心・プライムエリアが収益と含み益の源泉

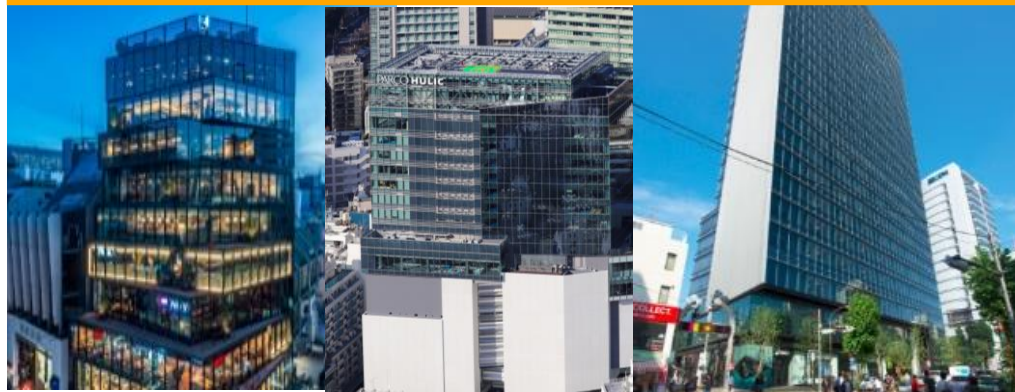
①

銀座エリア 38物件



②

渋谷・青山エリア 27物件



③

新宿東口エリア 7物件



④

浅草エリア 7物件

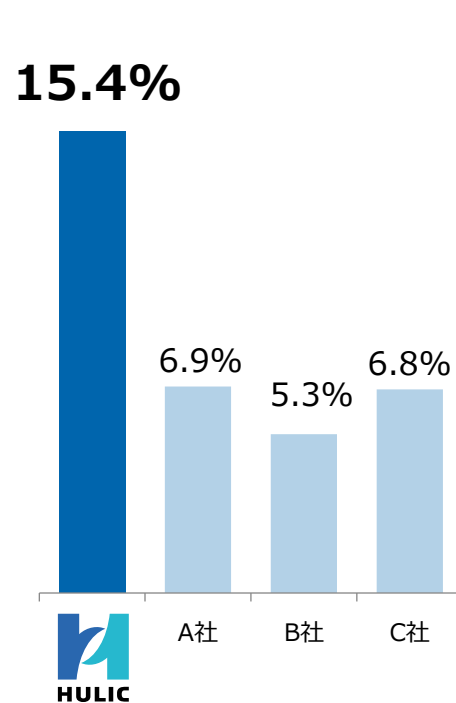


## ④ バランス経営

### 成長性・効率性・安全性・株主還元を高次元でバランス

#### 成長性

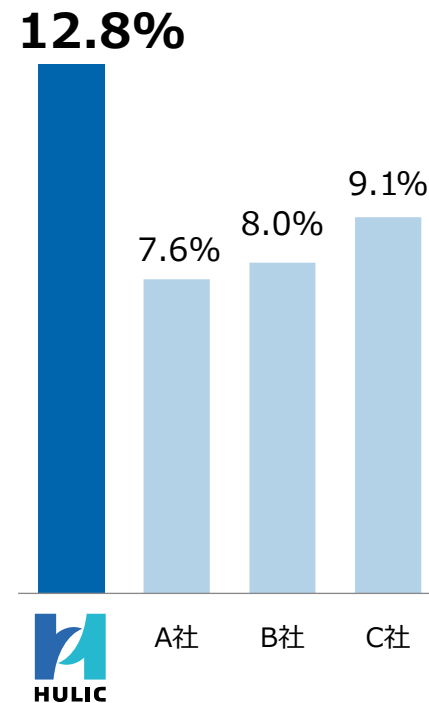
経常利益年平均成長率  
(過去10期)



※ 各社直近決算期

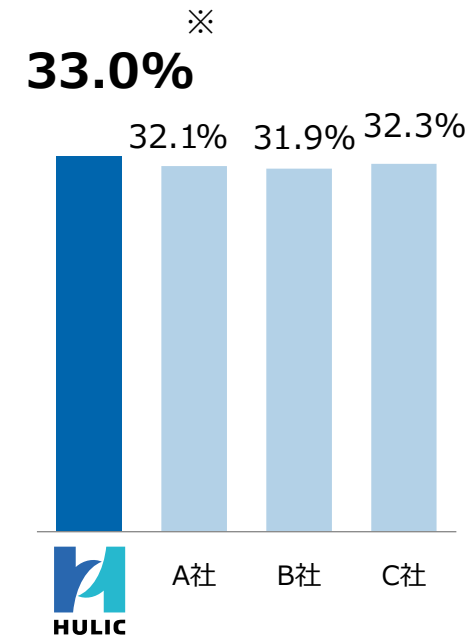
#### 効率性

ROE



#### 安全性

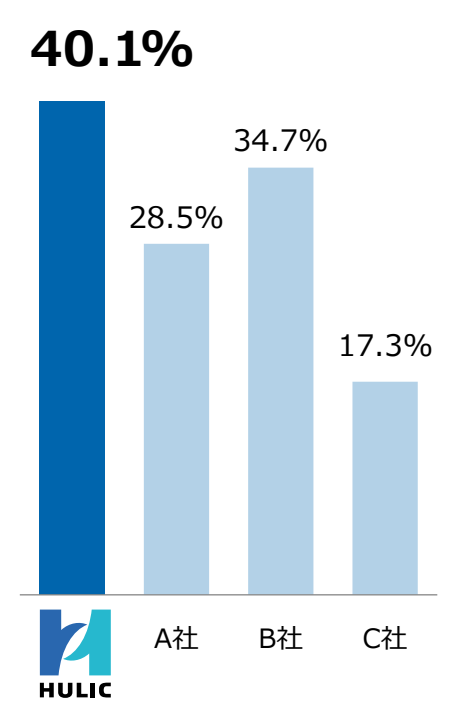
自己資本比率



※ ハイブリッドファイナンス調整後

#### 株主還元

配当性向



## ⑤ 企業価値向上の実現

SDGsでも高い評価を獲得して「日本を代表する企業」へ成長

### 「日本を代表する企業」の要件 (※)

収益性	経常利益	1,000億円以上
安全性	外部格付	AA格
市場の評価	時価総額	1兆円以上
	PBR	1倍以上
資本効率	ROE	10%以上
SDGs	日経SDGs 経営調査	★4以上

### 当社

1,543億円
AA- (安定的)
1兆520億円
1.3倍
12.8%
★4.5

この要件を満たすのは  
東証プライム上場1,640社中

**30**社のみ

※ 当社が独自に設定した要件

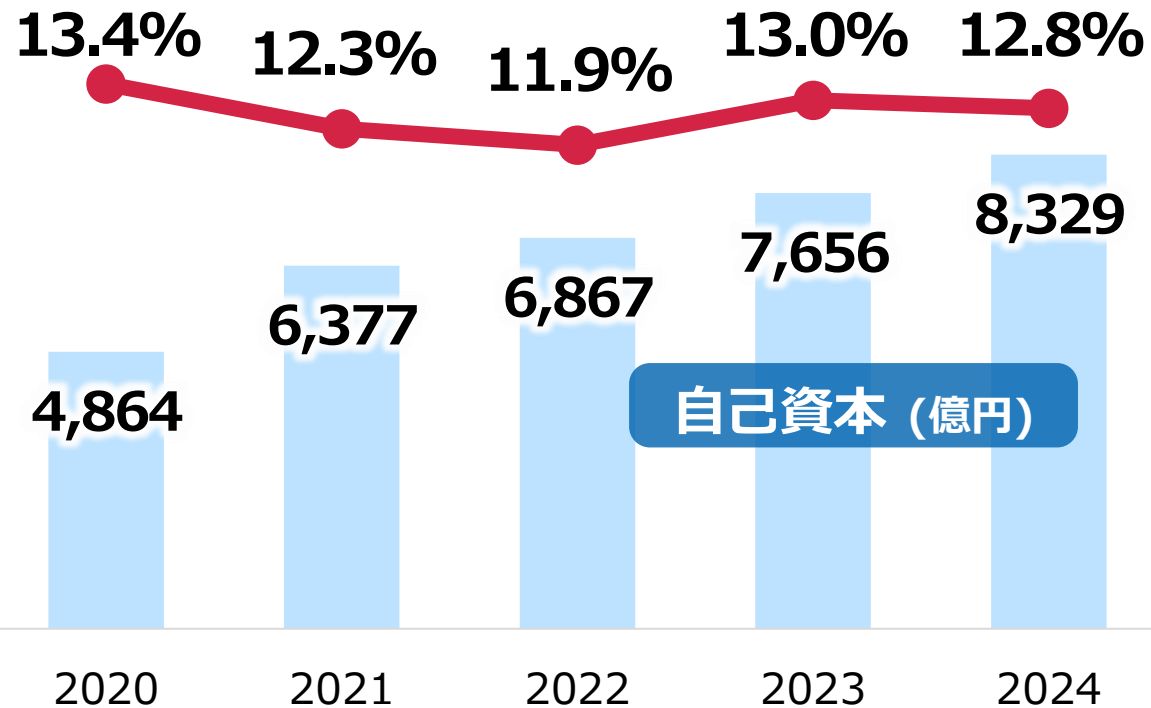
※ 2024年12月末時点



## ⑥資本・財務戦略

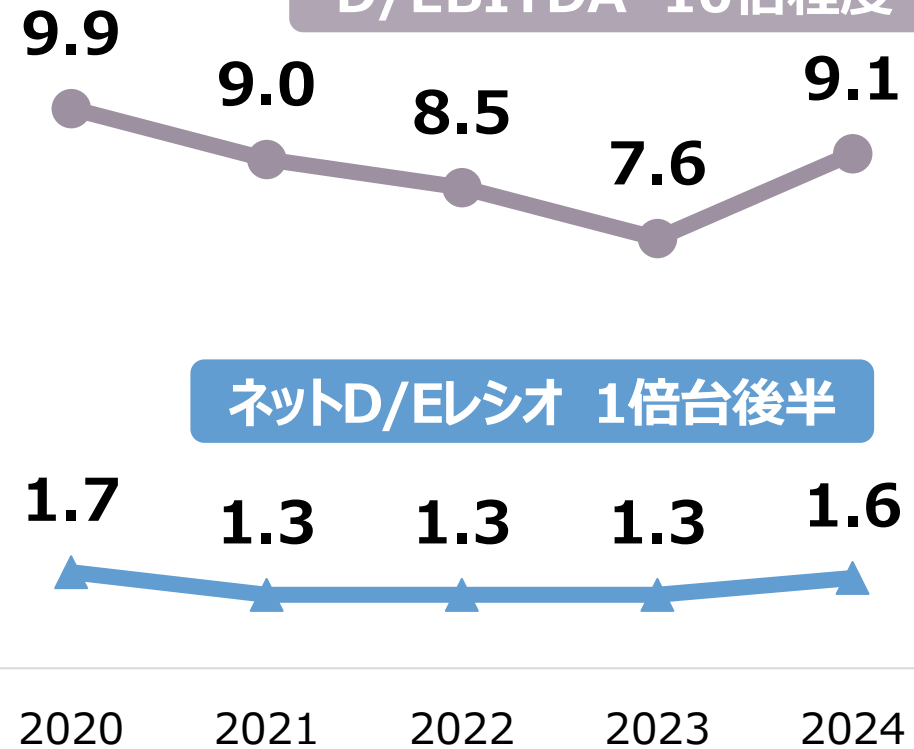
高い利益成長を実現しながら、財務規律を堅持

ROE 12%程度以上



自己資本 (億円)

D/EBITDA 10倍程度



ネットD/Elシオ 1倍台後半

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

- 
1. ヒューリックについて
  2. ヒューリックの強みと特長
  3. 成長戦略（中期経営計画（2025～2027年））
  4. 株主還元

**“経常利益1,800億円以上”**実現への3つの成長戦略

成長戦略  
**1**

**ポートフォリオ再構築の推進**

成長戦略  
**2**

**開発竣工物件の利益最大化と海外投資の拡大**

成長戦略  
**3**

**連結ベースでの収益拡大**

# 成長戦略 1 : ポートフォリオ再構築の推進

ポートフォリオ再構築により「**選ばれる不動産**」へ

高耐震建物比率

**100%**

当社独自の  
高耐震基準を設定

テナントの  
BCPニーズに  
対応

再エネビル比率

**100%**

全保有建物における  
使用電力を  
100%再エネ化

テナントの  
環境目標に  
貢献

オフィス比率

**50%以下**

バランスの取れた  
用途構成を志向

労働人口減  
に対応

重点エリア比率

**50%**

＜当社重点エリア＞  
銀座／新宿東口  
渋谷・青山／浅草

需要の高いエリアに  
積極投資



# 成長戦略 2 : 開発竣工物件の利益最大化

## 最重点エリアの銀座で**4物件**が竣工

### ヒューリック銀座ビル 2025年竣工

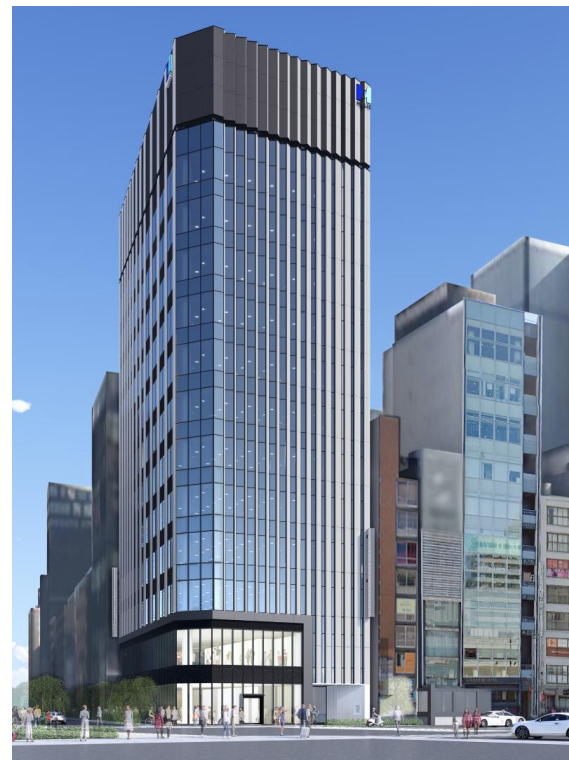


高級  
旅館

商業

オフィス

### 西銀座開発計画 2026年竣工予定



商業

オフィス

# 成長戦略 2 : 開発竣工物件の利益最大化

## 最重点エリアの銀座で**4物件**が竣工

### 銀座8丁目9-11,12開発計画 2026年竣工予定



商業

### ワールドタウンビルリニューアル計画 2026年完了予定



リニューアル中



商業



# 成長戦略 2 : 開発竣工物件の利益最大化

銀座以外のプライム立地での開発や、都心型データセンターなども竣工

自由が丘1-29再開発  
2026年竣工予定

心斎橋プロジェクト  
2026年竣工予定

ヒューリック日本橋センター  
2025年竣工

住宅

商業



ホテル

オフィス

商業



都心型  
データセンター  
(次世代アセット)





# 今後のパイプライン（中計期間中に新築着工する物件①）

## 銀座五丁目開発計画 2028年竣工予定



商業

## 銀座六丁目みゆき通り開発計画 2028年竣工予定



商業



# 今後のパイプライン (中計期間中に新築着工する物件②)

## G8開発計画 2028年竣工予定



オフィス

商業

## 銀座七丁目昭和通り開発計画 2029年竣工予定



ホテル



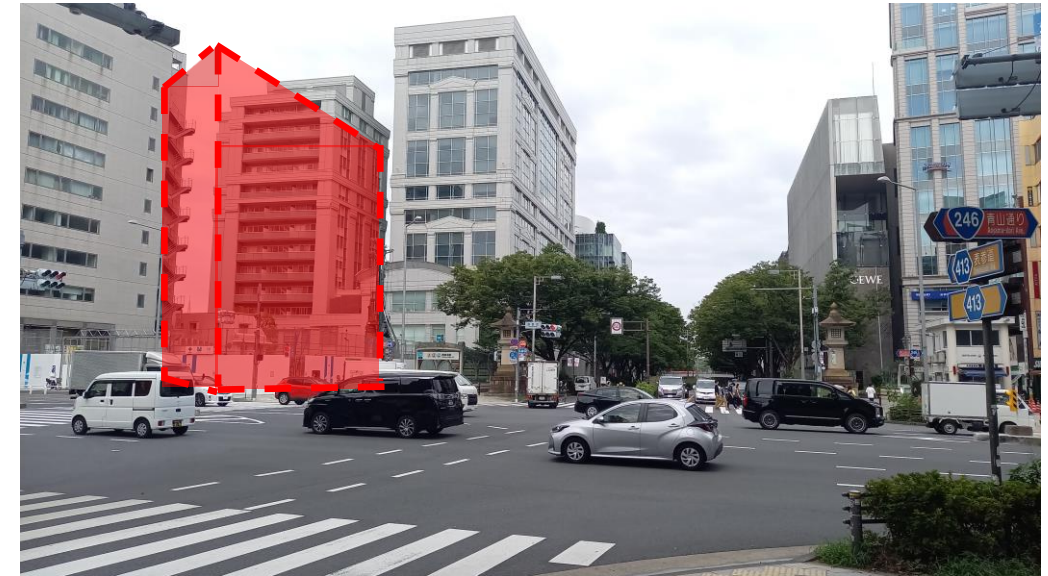
# 今後のパイプライン（中計期間中に新築着工する物件③）

## 青山ビル建替計画 2028年竣工予定



商業

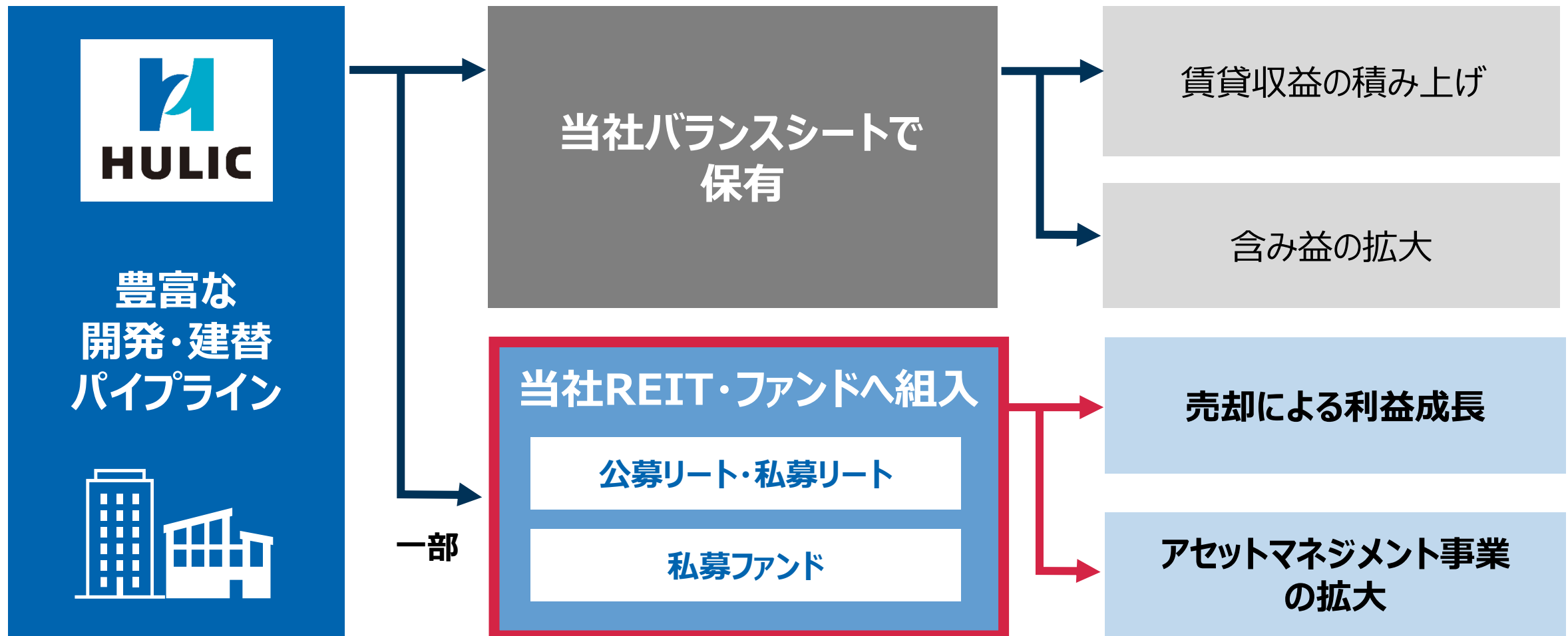
オフィス



表参道交差点の角地に位置

# 成長戦略 2 : 開発竣工物件の利益最大化

## 開発竣工物件の利益最大化のための出口戦略



# 成長戦略 2 : 海外投資の拡大

日系パートナーとの共同投資によりリスクを抑制しながら投資を拡大

投資枠  
**1,500**億円

## エリア

アメリカ  
シンガポール  
ベトナム  
インド

×

## アセットクラス

高齢者住宅  
賃貸住宅  
物流・工場



高齢者住宅（アメリカ）



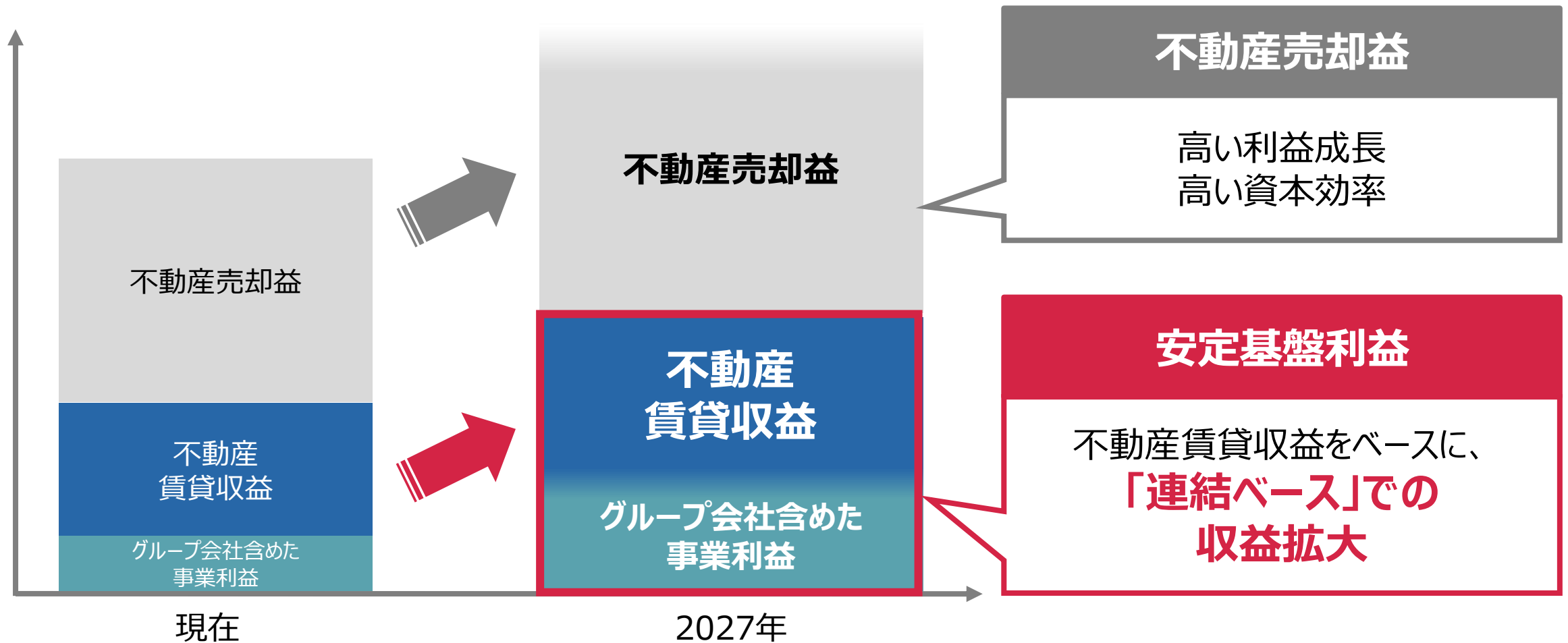
賃貸住宅（アメリカ）



物流施設（シンガポール）

# 成長戦略 3 : 連結ベースでの収益拡大

## 「連結ベース」の成長による安定基盤利益の拡大





# M&Aによる収益基盤の強化①

## <2024年の実績>

### 不動産

#### 株式会社レーサム

RAYSUM

不動産バリューアッド事業の強化  
2025年3月に完全子会社化

### こども教育

#### 株式会社リソー教育



株式会社リソー教育

こども教育事業の強化  
2024年5月に連結子会社化




# M&Aによる収益基盤の強化②


## リソー教育も入居する「こどもでぱーと」が4月に2棟開業



こどもでぱーと 中野


 **こどもでぱーと Studio** [スタジオ] 多彩なプログラムを提供するスタジオ

 **AEON KIDS**  
イーオンこども英会話  
 **atama+塾** 子供・大人向け英会話教室  
AI活用をした個別指導塾


 **BabyPark** 親子で学べる幼児教室

 **TOMAS** 進学個別指導塾

 **KONAMI SPORTS CLUB** こども向け運動スクール  
 **Pilates Mirror** 女性専用ピラティススタジオ

 **伸芽'sクラブ学童** 進学指導付き学童

 **中野こどもハート・アレルギークリニック** 小児科・病児保育

 **È PRONTO mini+** プロントが運営する新業態カフェ

日経トレンディ  
「2025ヒット予測100」  
**第17位**にランクイン



第19回キッズデザイン賞で  
「キッズデザイン協議会会長賞」を受賞



# M&Aによる収益基盤の強化③

## <新規M&A> 投資枠：1,000億円

高齢者  
ヘルスケア

クックデリ株式会社

**Cook Deli**  
クックデリ

完全調理済み食品でトップクラスのシェア  
株式取得を決定

環境

カナディアン・ソーラー・  
インフラ投資法人

 **CanadianSolar**

環境事業の拡大  
2025年6月公表  
9月にTOB終了・追加買付中

その他の  
検討領域（例）

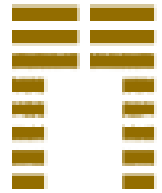
観光

食農

スポーツ・  
エンタメ

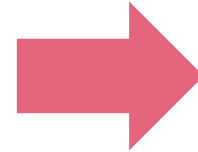
産業インフラ

# 直営ホテル・旅館事業の拡大・強化①



ザ・ゲートホテル

6棟 890室  
(2025年9月末現在)



今後の開業予定



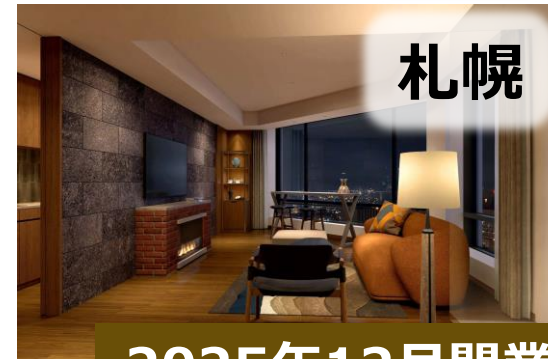
横浜

2025年2月開業



福岡

2025年4月開業



札幌

2025年12月開業予定



銀座

2029年竣工予定



大阪

2026年開業予定

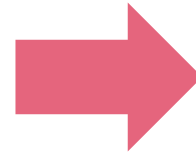


# 直営ホテル・旅館事業の拡大・強化②



高級温泉旅館ふふ

11棟 268室  
(2025年9月末現在)



今後の開業予定



**MICHELIN 2025** ミシュランキーを7施設で獲得(同一ブランドとして最多)

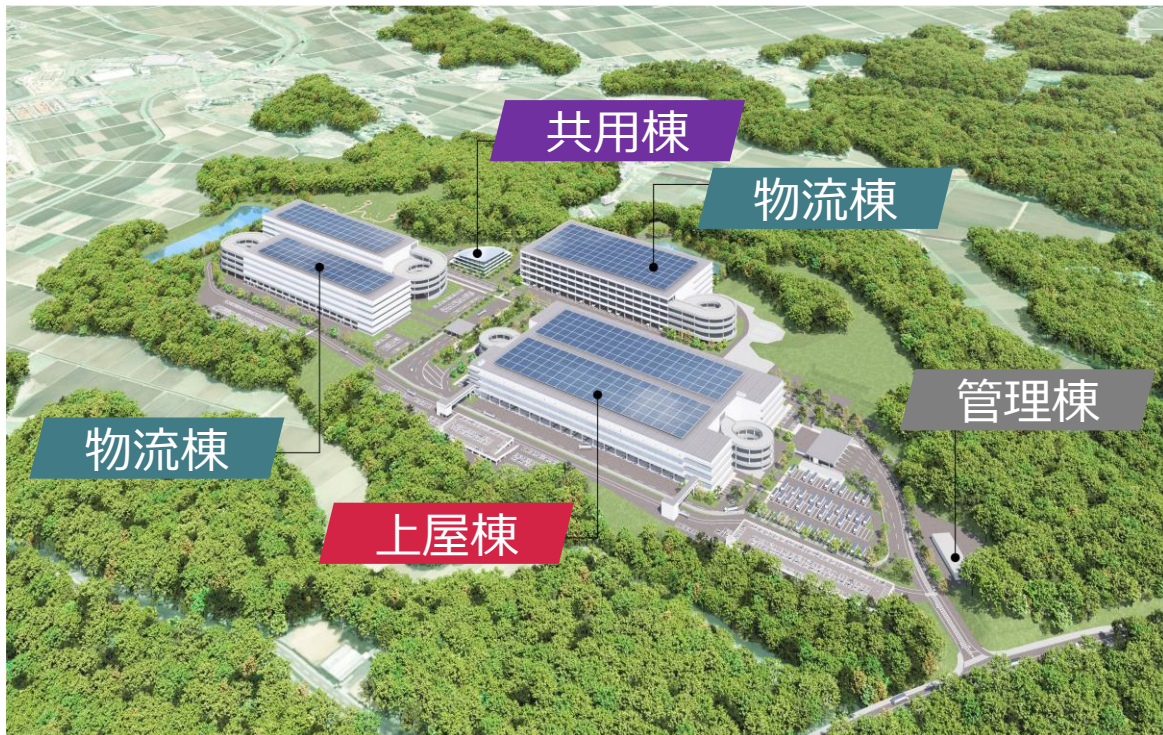


# 次の“10年後のヒューリック”に向けた取り組み①

航空上屋施設(保税倉庫)と物流施設を一体化した**国内初**の国際物流拠点

## 成田物流開発計画

日本航空と共同で運営予定





# 次の“10年後のヒューリック”に向けた取り組み②

## 2030年開業を目指したアリーナ整備計画

### スポーツ・エンターテインメント事業

#### (仮称) 幕張アリーナ整備計画

- ✓ 収容人数2万人規模のグローバル基準を満たす施設
- ✓ アルティーリ千葉のホームアリーナとして活用
- ✓ 国内外のエンタメも誘致し多用途で活用

#### プロバスケットボールチーム「アルティーリ千葉」



2024-25シーズン

勝率**95.0%**

**Bプレミア参画・B1昇格**が決定

2025年1月よりスポンサーを開始

アリーナ運営やサービス提供を通じた  
事業利益の創出も狙う



# 次の“10年後のヒューリック”に向けた取り組み③

## 再エネ事業の収益化、高級シニア住宅など新規領域にも着手

### 系統用蓄電池

電力市場や小売電気事業者と電力取引を行うことで  
収益獲得を狙う

- ✓ 電力の変動に対応する系統用蓄電池への需要拡大
- ✓ 2034年までに1,000億円の投資を実施
- ✓ 社会課題解決を通じて収益化を図る



2件が完成し1件が運転開始

### 高級シニア住宅

拡大する富裕層向けアクティブ・シニアレジデンスの開発・運営

- 
1. ヒューリックについて
  2. ヒューリックの強みと特長
  3. 成長戦略（中期経営計画（2025～2027年））
  4. 株主還元



# 株主還元

上場来、17期連続で増配予定。配当性向目標は40%以上

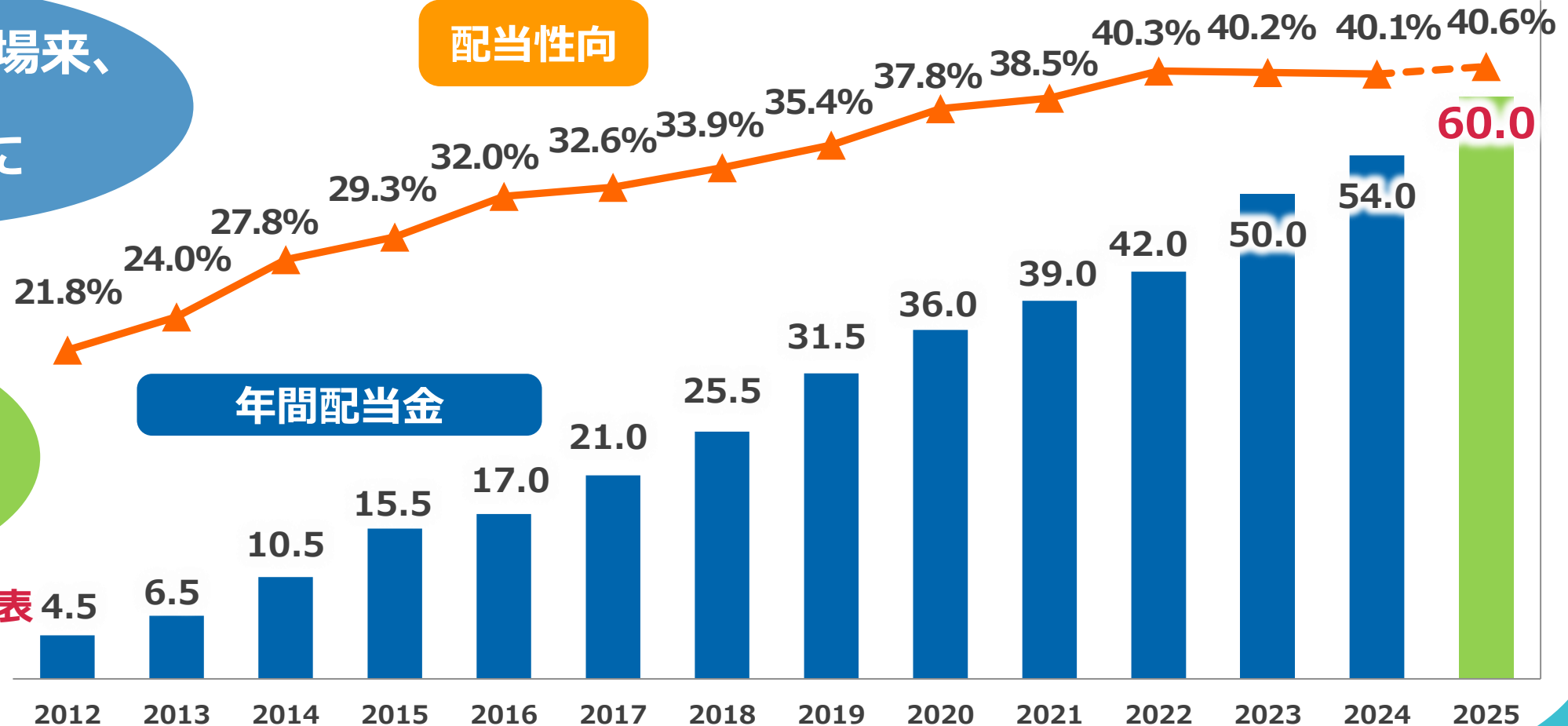
年間配当は上場来、  
**27倍**に

2025年  
配当(予想)  
**60円**

配当性向

年間配当金

(円)



10月にさらなる増配を発表  
期初予想：57円  
修正予想：60円

# 株主優待

2年以上継続して、3単元（300株）以上をご保有の株主さまに  
**6,000円相当のグルメカタログギフト**を贈呈



**3,000円相当**のお好きな商品を**2点**お選びいただけます

※基準日：毎年12月31日 ※写真は一例

※同一株主番号で、基準日に限らず過去2年以上継続して300株以上をご保有いただくことが条件

# 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ますので、ぜひご登録ください。

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

## 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。