



# 中期経営計画“Step-Up 2012”

2010年2月

**ヒューリック株式会社**

※本資料は2010年2月5日発表の決算説明会資料の抜粋です。

## □ 環境認識

外部 ～ 経済状況は楽観できず、事業を取り巻く環境は慎重に判断

内部 ～ 成長に向けた土台作りは完了（外部格付け取得、社名変更、上場、人材の充実など）

## □ 基本戦略

利益ベースを中心に飛躍的成長を実現するとともに、その後の継続的成長への布石を着実に打つ期間とする

[Ⅰ] 賃貸事業収益の大幅な増強

[Ⅱ] 新しい成長ドライバーの育成・開拓の推進

[Ⅲ] 環境問題に対応した事業経営の推進

[Ⅳ] 経営基盤の更なる強化

## □ 経営指標

(1) 3年後の到達レベル： 経常利益 150億円、当期純利益 80億円、EBITDA 260億円  
有利子負債/EBITDA倍率は14倍以内を守る

(2) 更に5年後には、経常利益200億円、当期純利益100億円の水準を目指す

# 中長期 計量計画

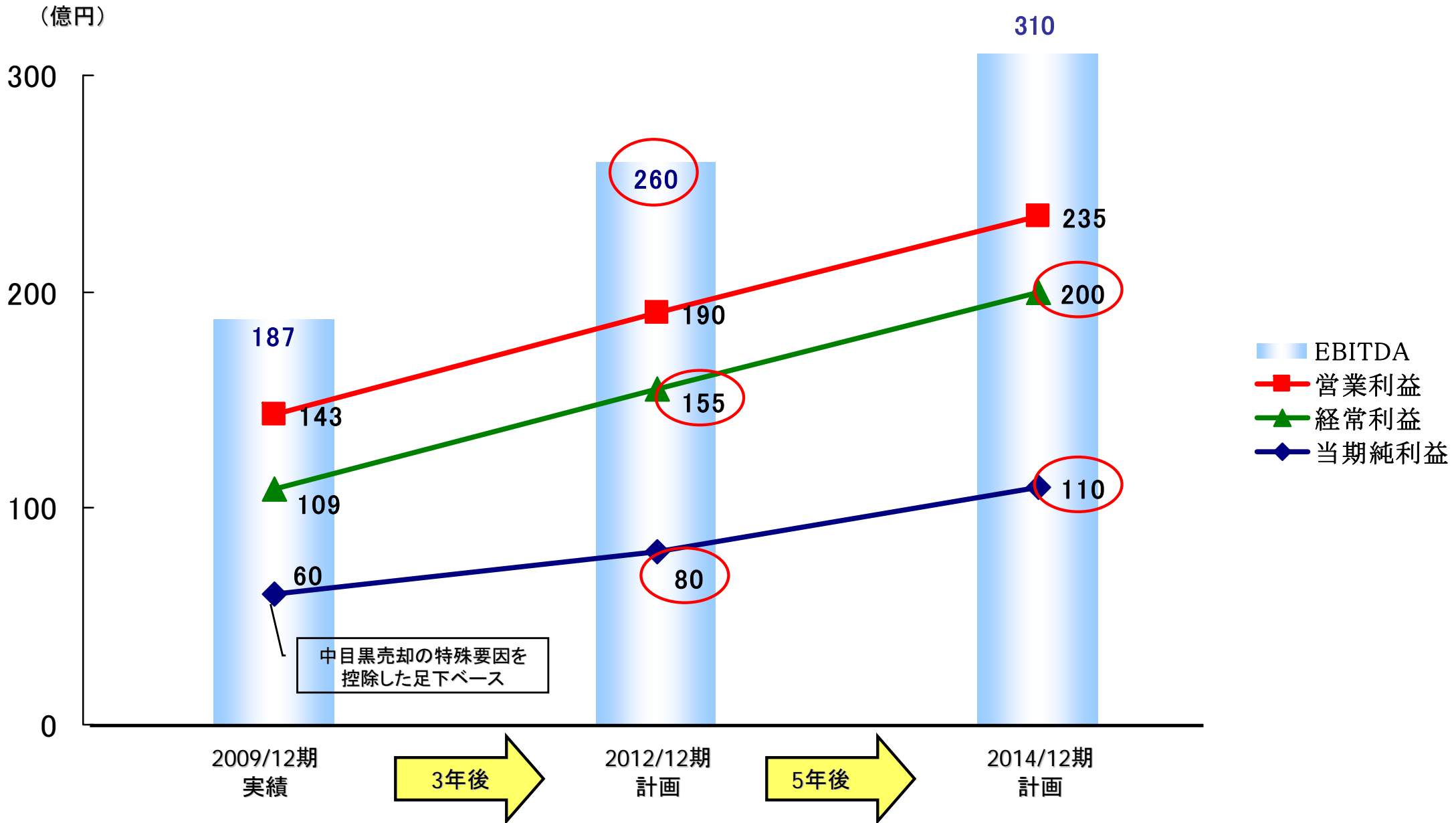
(億円)

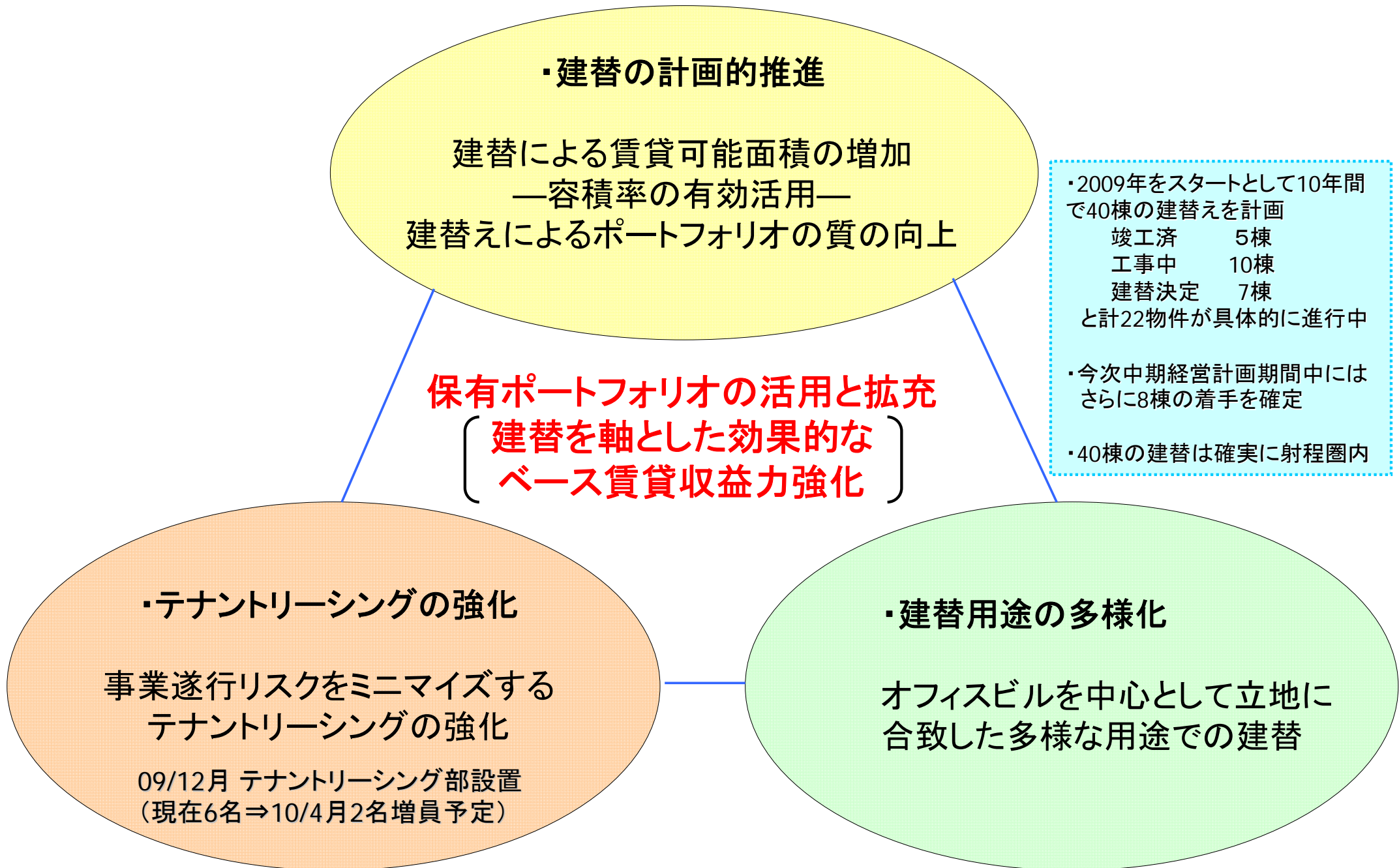
	09/12実績		12/12計画		14/12計画
営業利益 (09/12比伸率)	143	3年後	190 (32.0%)	5年後	235 (64.3%)
経常利益 (同上伸率)	109		155 (41.7%)		200 (82.8%)
当期純利益 (60億対比伸率)	220		80 (33.3%)		110 (83.3%)
EBITDA (09/12比伸率)	187		260 (38.9%)		310 (65.6%)
有利子負債 /EBITDA倍率	13.8		12.4		11.1

09/12～12/12: 営業利益・経常利益とも約45億円増  
 →建替効果を中心とするベース収益増25億円、合併寄与20億円、合併シナジー効果約5億円

12/12～14/12: 営業利益・経常利益とも約45億円増  
 →ベース収益増15億円、開発事業利益(虎ノ門一丁目など)20億円、  
 その他(グループ会社強化等)10億円

# 中長期 計量計画





# 基本戦略[ I ] ～ 賃貸事業収益の大幅な増強(2)

## □ 建替計画の現状(進行中の物件)

(億円、㎡)

物件名	設備概要	竣工予定	テナント決定状況	事業費	完成後の増加面積
本所富士ビル (ヒューリック両国ビル)	地上9階 地下1階 延床面積 7,444㎡	2010年1月 <b>竣工済</b>	<b>みずほBK</b> 、 東証1部上場企業他	25	3,200
草加家庭寮 (ヒューリックレジデンス草加)	地上5階 延床面積 3,346㎡	2010年2月	<b>みずほBK独身寮</b>	8	1,900
代々木寮Ⅱ (ヒューリックコート元代々木)	地上3階 延床面積 5,860㎡	2010年3月	賃貸戸数84戸 サブリース	16	1,700
木更津ホームセンター	地上1階 延床面積 4,722㎡	2010年3月	ホームセンター	4	2,600
北浦和寮	地上4階 延床面積 2,218㎡	2010年4月	高齢者向け賃貸マンション サブリース	6	ほぼ変わらず
荏原富士ビル (ヒューリック荏原)	地上13階 地下1階 延床面積 6,420㎡	2010年8月	<b>みずほBK</b> 、 住居部分はサブリース	21	2,900
新虎ノ門ビル (共同PJ) (仮称 新虎ノ門一丁目計画)	地上12階 地下2階 延床面積 7,332㎡	2010年8月	リーシング中	32	ほぼ変わらず
麴町富士ビル (ヒューリック麴町ビル)	地上9階 地下1階 延床面積 8,925㎡	2010年10月	<b>みずほBK</b> 他はリーシング中	30	1,700
ヒューリックレジデンス茗荷谷 <PPP事業>	地上7階 地下1階 延床面積 4,080㎡	2010年10月	賃貸住宅 サブリース	11	4,000
西宮荘 (ヒューリックレジデンス西宮)	地上5階 延床面積 2,343㎡	2010年10月	<b>みずほBK独身寮</b>	6	900
数寄屋橋富士ビル (ヒューリック数寄屋橋ビル)	地上11階 地下4階 延床面積 11,473㎡	2011年2月	<b>みずほBK</b> GAP	63	1,000

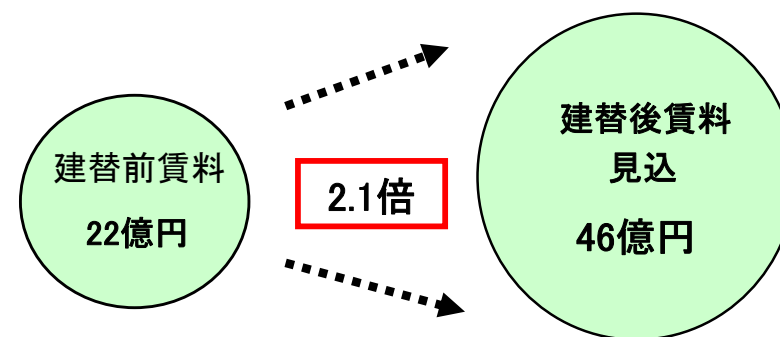
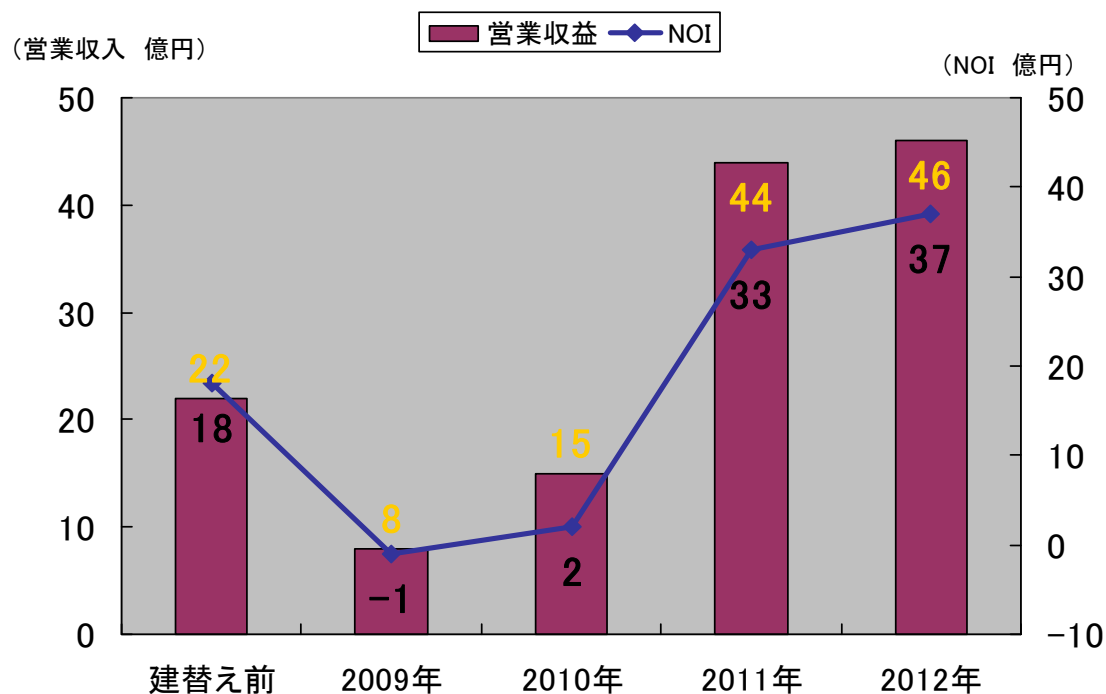
完成後の増加面積 合計19,900㎡

# 基本戦略[ I ] ～ 賃貸事業収益の大幅な増強(3)

## □ 建替中の11物件の収益推移見通し

← 今次中期計画期間 → (億円)

	建替前	2009年	2010年	2011年	2012年	3年間増
営業収益	22	8	15	44	46	38
前年度比増減額	—	△14	7	29	2	(475%)
NOI	18	△1	2	33	37	38
前年度比増減額	—	△19	3	31	4	(-)



現在建替え中の物件は2009年が建替えによる減収のボトム  
2011年からは建替え着手前の水準以上の営業収益計上予定

# 基本戦略[ I ] ～ 賃貸事業収益の大幅な増強(4)

## □ 2010年建替着手決定物件

(億円、m<sup>2</sup>)

物件名	設備概要	竣工予定	テナント決定状況	事業費	完成後の増加面積
雪谷家庭寮	地上5階 延床面積 6,913m <sup>2</sup>	2011年3月	賃貸戸数108戸、 サブリース	19	4,300
大森山王家庭寮	地上3階 延床面積 2,891m <sup>2</sup>	2011年5月	有料老人ホーム サブリース	9	1,200
千里山寮	地上3階 地下1階 延床面積 6,404m <sup>2</sup>	2011年9月	<b>みずほBK独身寮</b>	18	4,300
荻窪富士ビル	地上4階 延床面積 2,391m <sup>2</sup>	2011年12月	東証1部上場企業 他は今後リーシング	10	500
経堂家庭寮	地上7階 延床面積 13,858m <sup>2</sup>	2012年1月	有料老人ホーム サブリース	45	6,600
大伝馬・第二大伝馬ビル	地上10階 地下1階 延床面積 7,513m <sup>2</sup>	2012年3月	(本社としての利用も検討)	38	ほぼ変わらず
雷門Fビル	地上11階 地下1階 延床面積 7,619m <sup>2</sup>	2012年7月	ホテル(業務委託) 東証2部上場企業	38	5,100

完成後の増加面積 合計22,000m<sup>2</sup>

## □ 上記物件の収益推移見通し

← 今次中期計画期間 →

(億円)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	5年間増
営業収益	6	2	2	15	19	19	13
前年度比増減額	—	△4	0	13	4	0	(217%)
NOI	5	1	1	8	11	11	6
前年度比増減額	—	△4	0	7	3	0	(120%)

# 基本戦略[ I ] ～ 賃貸事業収益の大幅な増強(5)

## □ 建替計画物件全体の年間収益推移見通し

← 今次中期計画期間 →

(億円)

		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	5年間増
営業収益 (物件数)		29	33	60	73	81	87	58
竣工(*1)・建替中	15	16	24	53	55	55	55	39
2010年着手予定	8	7	3	2	16	21	21	14
2011～12年着手予定	7	6	6	5	2	5	11	5
NOI		17	18	42	55	61	65	48
竣工(*1)・建替中	15	5	10	41	45	45	45	40
2010年着手予定	8	6	2	0	9	12	12	6
2011～12年着手予定	7	6	6	5	1	4	8	2
上記物件の賃貸可能面積 (千㎡)		77	93	108	130	141	153	76
前年比増加			16	15	22	11	12	
(当社全体の賃貸可能面積)		392	(*2) 450	465	487	498	510	118

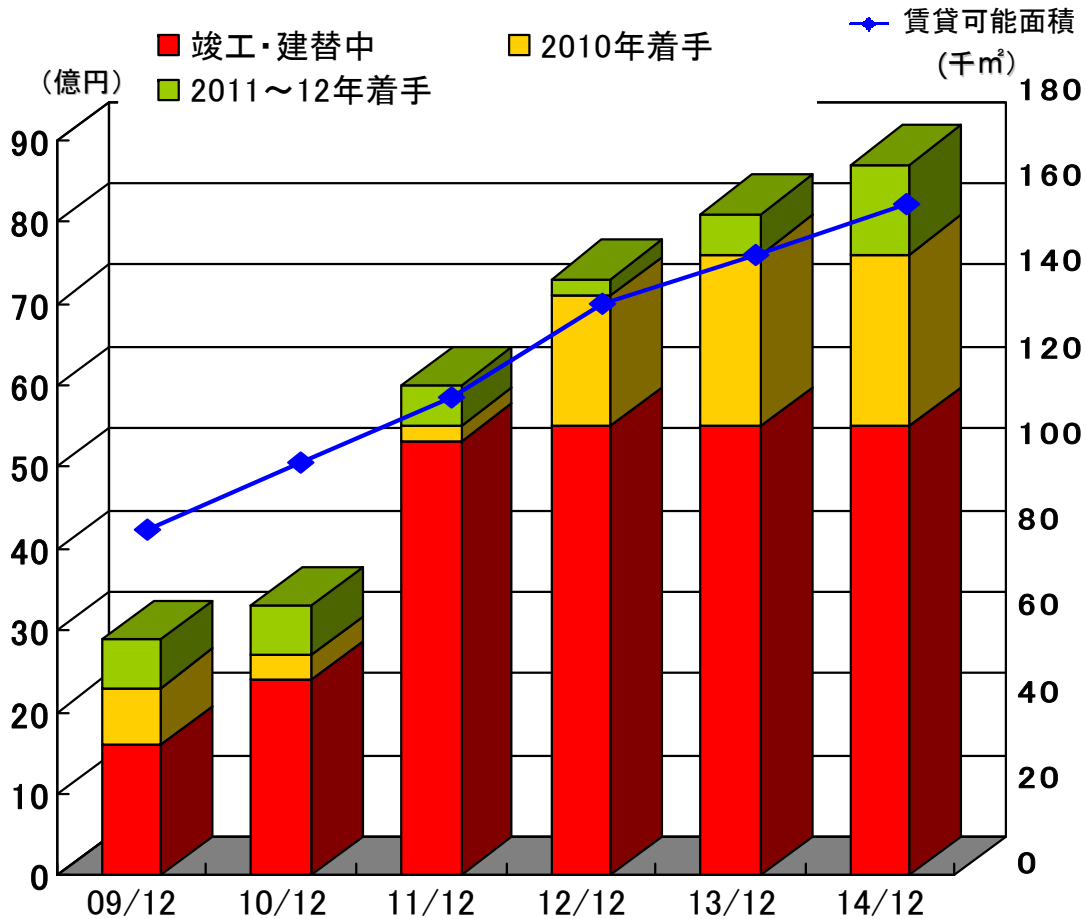
(\*1) 参宮橋(07年)、八王子・元代々木・仙台(09年)の計4物件

(\*2) うち合併による増加 42千㎡

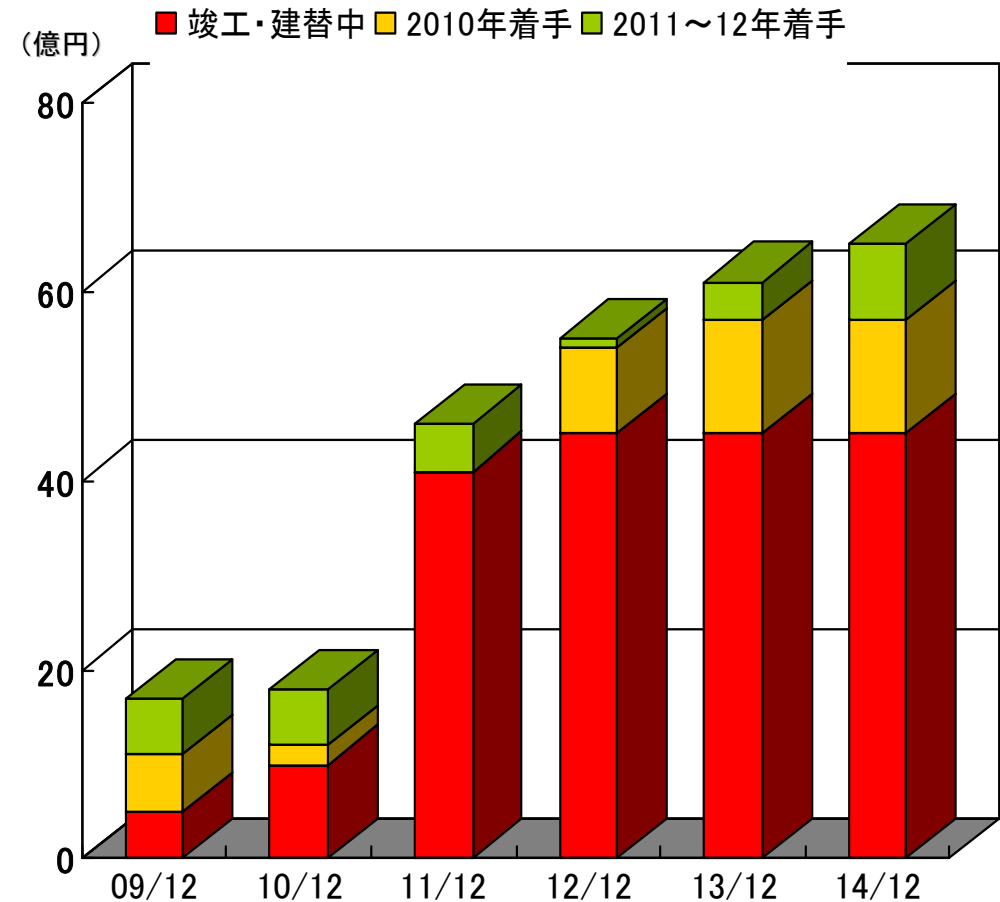
# 基本戦略[ I ] ～ 賃貸事業収益の大幅な増強(6)

## □ 建替計画物件全体の年間収益推移見通し

【営業収益】



【NOI】



・竣工済及び現在建替中の物件で大幅な増収増益の岩盤を確保しており、今後建替着手物件が更に上積み寄与

# 基本戦略〔Ⅱ〕 ～新しい成長ドライバーの育成・開拓

- 優良物件への投資・PPP事業とあわせ、培ったデベロップメント・ノウハウを活かした開発事業を検討

## PPP事業事例

### ・茗荷谷開発事業

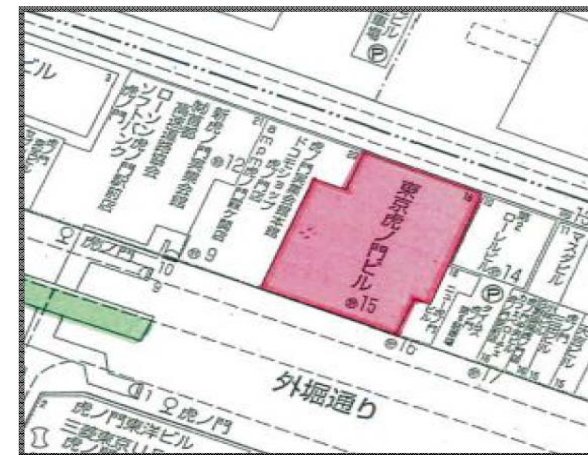


完成イメージ



## 開発事業事例

### ・虎ノ門1丁目開発事業



保有NO I 利回り6%  
一定期間後に再開発を計画

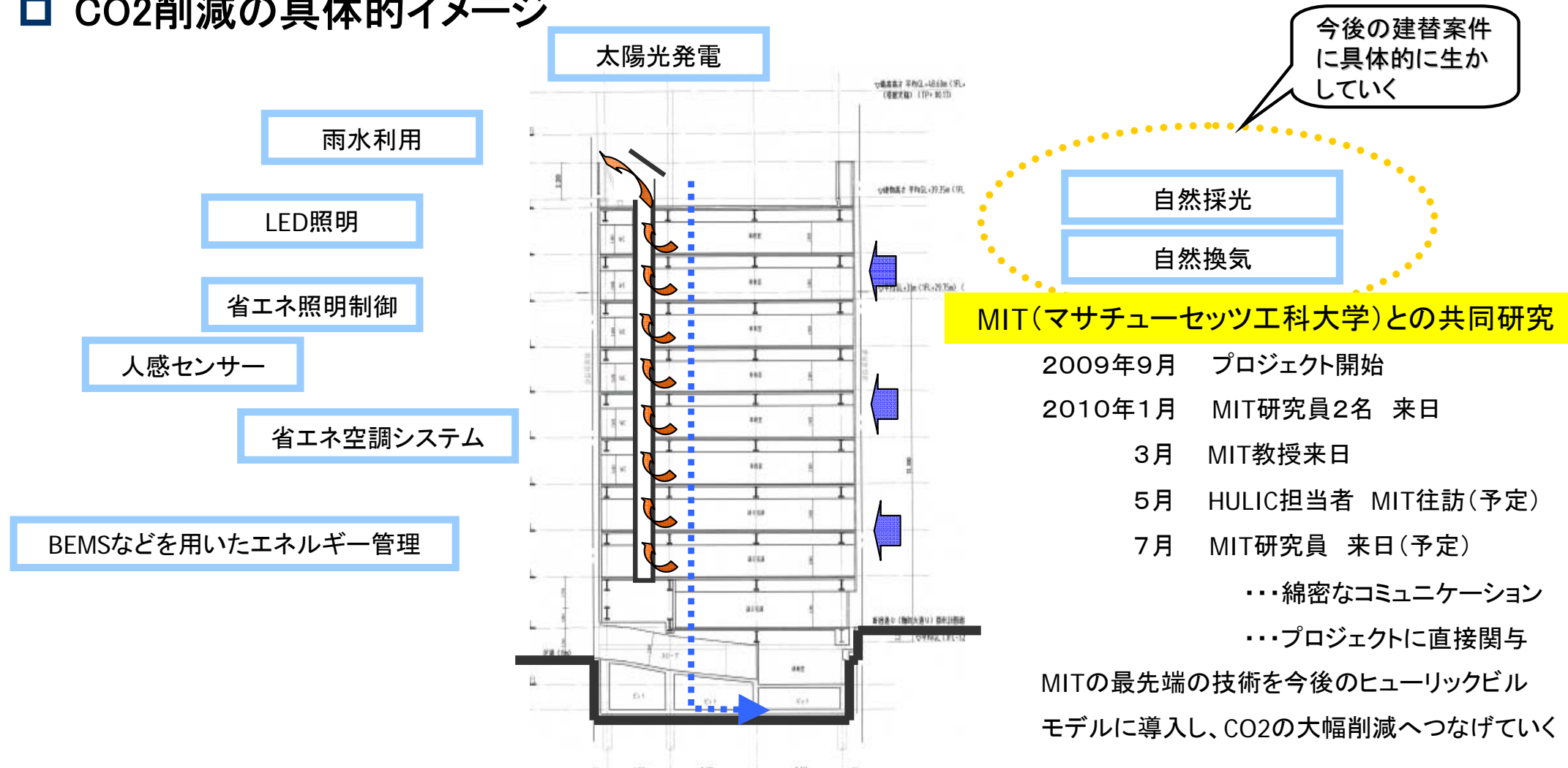
- ・ (仮称)芝浦LT計画事業  
～NTT都市開発、大成建設等のグループで取り組み
- ・ 台東区「旧福井中学校跡地活用事業」  
～当社メインでコンソーシアムを組み、応募中

- ・ 駿河台開発事業  
～大成建設等のグループで取り組み
- ・ 新規開発事業は都心中規模物件で立地等を勘案しつつ選別投資

## □ CO2 中長期的削減目標（詳細検討中）

建替えによる環境配慮型ビルの増加をベースとして  
 1990年の推定値対比2020年時点においてCO2排出量総量を25%削減。  
 ⇒ 環境諮問委員会(仮称)の審査を経て公表を計画中

## □ CO2削減の具体的なイメージ



## □ 少数精鋭体制の堅持

～ 効率性の高い経営体制を志向(単体の一人当たり経常利益1億円目途)

## □ 財務規律の堅持

- ～ 格付け維持を念頭に置き、収益力とバランスをとった的確な負債コントロール
- ～ SB発行登録についても手続き中。調達手法を多様化。
- ～ 評価損・減損の可能性のある資産は一掃(10/1月有証評価で含み損2割超の銘柄なし)

## □ 株式ポートフォリオ運営は引き続き圧縮方針

- ～ 09/12期圧縮実績 12銘柄 14億円(売却益 6億円)
- ～ 10/1月 圧縮実績 5銘柄 4億円(売却益 1億円)

## □ 関連会社の強化

- ～ 賃貸事業の拡大とあわせ、周辺領域のビジネスを捕捉(PM業務、内装工事など)
- ～ ここ1～2年で100%子会社化を推進

<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障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。ご承知おきのほど、お願い申し上げます。