ヒューリック株式会社
〒103-0011　東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
TEL 03-5623-8101　FAX 03-5623-8125
http://www.hulic.co.jp

MIX
Paper from responsible sources
FSC™ C015482
www.fsc.org
VEGETABLE OIL INK

HULIC

CSR REPORT 2015

ヒューリック株式会社　CSRレポート2015

～持続可能な発展に向けた統合報告～

企業理念と基本姿勢

企業理念

私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる
商品・サービスを提供することにより、
永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。

基本姿勢

企業像 … 私たちは、安定した企業基盤を活かしつつ、日々成長を遂げる企業を目指します。
企業風土 … 私たちは、常に新たな視点で業務に取り組み、企業価値の拡大に努めます。
お客さまへのスタンス … 私たちは、お客さまに最適な商品・サービスの提供に努め、お客さまの満足をなによりも重視します。
従業員像 … 私たちは、一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めます。

CSRビジョン

私たちは、企業理念の実践により、広く社会の発展に貢献します。
また、あらゆるステークホルダーに対して誠実な姿勢で臨みます。そのために…

1. コンプライアンスを重視し、人権を尊重し、高い倫理観に基づく透明性の高い企業活動に努めます。
2. 地域環境の保護に努めるとともに、事業を通じた地域活性化により、地域貢献を図ります。
3. 付加価値の高い商品・サービスの提供を通じ、お客さまに安心を届け、社会の礎を築きます。

報告媒体の位置づけ

● WEBサイト
CSR http://www.hulic.co.jp/csr/
IR http://www.hulic.co.jp/ir/

● CSRレポート2015

編集方針

当社は、経営戦略とCSRが融合した取り組みを、投資家をはじめとするステークホルダーに理解していただき、また、客観的に評価していただくことを目的として、様々なコミュニケーションツールを発行しています。編集に当たっては、「GRI サステナビリティ・レポーティング・ガイドライン第 4 版（G4）」を参考に、マテリアリティ分析を実施して本レポートで重要項目を開示しました。なお、G4 対照表など、冊子に記載しきれなかった情報についてはホームページ（CSRサイト）で補足し、開示しました。また、各種 IR 活動については、ホームページ（株主・投資家情報）に詳細を記載しています。

● 発行時期
2015年6月（前回：2014年6月 次回：2016年6月（予定））

● 報告対象期間
2014年度（2014年1月1日～2014年12月31日）
一部の重要事項については、2014 年度以前・以降の活動報告も含んでいます。

● 報告対象組織
ヒューリックグループを報告対象としています。なお、環境パフォーマンスデータの集計対象は、主要 20 ビルの「電気使用量」、「ガス使用量」、「CO_2 排出量」、「廃棄物排出量」、「水使用量」となります。

環境パフォーマンスデータ／集計項目

	延床面積（㎡）		延床面積（㎡）
ヒューリック新宿ビル	9,780	ヒューリック中野ビル	4,318
虎ノ門ファーストガーデン	10,154	ヒューリック川崎ビル	6,003
ヒューリック本社ビル	7,687	ヒューリック青山ビル	8,789
ヒューリック新橋ビル	13,982	ヒューリック三田ビル	6,228
ヒューリック銀座ビル	8,579	ヒューリック大阪ビル	30,353
東大手ビル	7,207	ヒューリック難波ビル	9,147
ヒューリック兜町ビル	6,578	ヒューリック神戸ビル	8,354
ヒューリック小舟町ビル	17,172	ヒューリック札幌ビル	14,254
ヒューリック蛎殻町ビル	4,696	ヒューリック浜松ビル	5,537
ヒューリック鳥越ビル	5,954	ヒューリック福岡ビル	12,646

※ 保有ビルに関する環境パフォーマンスデータの集計範囲です。
※ 報告対象ビルの面積は必ずしも当社持分面積とは一致していません。
※2014年度中に売却・除却・竣工した物件を含みます。なお、2014年度中に売却・除却した物件は、売却・除却時までの環境パフォーマンスデータを集計し、2014年度中に竣工した物件は竣工時以降の環境パフォーマンスデータを集計しています。

本社
ヒューリック株式会社

- 本社所在地／〒103-0011　東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
- 設立／1957年（昭和32年）3月
- 事業内容／不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
- 資本金／22,290百万円（2014年12月末現在）
- 加盟協会／一般社団法人　日本経済団体連合会
  一般社団法人　不動産協会
  一般社団法人　不動産証券化協会
  一般社団法人　日本ビルチング協会連合会
  公益社団法人　日本不動産鑑定士協会連合会

主なグループ会社（2014年12月現在）

ヒューリックビルド株式会社
ヒューリックビルマネジメント株式会社
ヒューリック保険サービス株式会社
ヒューリックホテルマネジメント株式会社
ヒューリックオフィスサービス株式会社
ヒューリックリートマネジメント株式会社
ヒューリックプロサーブ株式会社
株式会社アヴァンティスタッフ

CONTENTS

3 トップメッセージ
5 ハイライト
● 主要な経営指標の推移
7 戦略
● 中期計画・長期計画
9 ヒューリックの価値創造
● 「安心と信頼」に満ちた社会の実現に向けて
11 特集
● 高齢者向けビジネスへの取り組み
13 重要項目の進捗状況
● 目標と実績の進捗状況について
15 ステークホルダーと重点課題
16 環境への取り組み
● 環境経営の向上に向けて
● 温室効果ガスの排出抑制／省エネルギー
● 環境配慮型製品技術の提供／廃棄物抑制
● 生物多様性／緑化の推進
● 環境会計
25 社会への取り組み
● 顧客安全衛生の保護／CS（顧客満足）の向上
● 労働者の多様性と機会均等／非差別
● 働きやすい職場環境づくり
● 地域コミュニティへの取り組み
33 コーポレート・ガバナンス
38 連結財務諸表
42 第三者所見

社会的存在感のある企業として事業展開をさらに強化し、社会の持続的発展に貢献します。

当社の企業理念は、「お客さまの社会活動の基本となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献する」ことであり、企業理念の実践による社会への貢献を目指しています。そのために、当社の安定した事業基盤を生かしつつ、また、常に新しい視点で事業に取り組んでいくことで、結果として持続的な企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力しています。

新中期経営計画とCSR戦略

2014年度からは新長期計画と新中期計画（2014年～2016年）がスタートしました。中期計画の主な内容は、ヒューリックの強みである都心部のビルの賃貸面積の拡大を中核に据えつつも、加えて、新規開発事業や、J-REITビジネスをはじめとした新事業領域の開拓、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業なども行なっていくことで、成長スピードの加速を掲げるものです。また、10年後の日本も見据え、3K（高齢者、観光、環境）ビジネスを意識した事業への取り組みの強化も掲げています。このほか、CSRの考え方を重視した価値創造を進め、社会的存在感のある企業として社会的ニーズに対応しつつ、企業価値の向上を目指していくことを掲げています。結果として、2016年には380～400億の経常利益を達成し、10年後の2023年は経常利益850億達成を目指しています。

2014年度の実績

2014年度は、上述した新中期計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして企業価値の向上を遂げることに注力してきました。この戦略に沿った施策として、中核事業である不動産賃貸事業においては、駅近の好立地に位置する賃貸物件を活用し安定した収益を確保しているほか、賃貸事業収益の更なる拡大の観点から、新規物件への投資や、立地特性に合った建替えに取り組んでいます。また、2014年に上場したヒューリックリート投資法人に関連するアセットマネジメント事業や、虎ノ門や有楽町等の新規開発事業、札幌での病院開発など各種施策を実行することで、新しい成長戦略を開拓してきました。その結果、経常利益は前年比83億増の343億円を達成しました。平成27年度においても、変革とスピードを徹底し、中期計画の早期達成に向けた事業基盤の維持・発展を進めていきます。

CSRの重要課題とその取組状況

当社では、CSR経営を発展させ社会的存在意義の高い企業となり、社会の持続的発展に貢献することが、結果として企業価値の向上に繋がっていくと考えています。環境面への取り組みにおいては、長期的なビジョンでは、当社が保有するビルから発生するCO_2排出量を、1990年比で2020年までに総量で25％削減することを掲げていますし、KPIでは、再生可能エネルギー設備投資件数、廃棄物排出量削減等を目標に掲げています。これらの目標を達成するための取り組み事例として、当社では「100年経っても価値の落ちないビル」を建築する取り組みを推進しており、ヒューリック長寿命化ビルガイドラインに沿った設計を当社の標準設計とし、廃棄物排出量削減やCO_2排出量削減に取り組んでいます。また、福島県では大規模太陽光発電事業をスタートし、発電電力を本社ビルでの使用電力に充当することで、エネルギー消費量が正味ゼロになるオフサイト ZEBを目指す取り組みを開始しました。また、社会面のKPIでは、保有ビルの地震対策や、育児休業取得率、障がい者雇用率や社会貢献項目等を目標に掲げています。当社では、女性のキャリア開発にも積極的で、2020年までに女性管理職比率を全体の20％まで増加させることを宣言していますし、育児補助を含めたサポートでは、日本のトップクラスを目指しています。2014年には本社ビル内に事業所内保育所を開設するなど、子育てしながらでも働きやすい環境を整え、優秀な人材の確保に取り組んでいます。また、障がい者雇用ではグループ全体の社員数に対して2％以上の雇用率を達成していますし、東日本大震災の孤児へは「あしなが基金」を通じ企業と役職員から毎月寄付を継続しています。今後も、当社を取り巻く環境の変化を捉えた目標を掲げ、社会からの要請に応えていけるような試みを実施していきます。

ステークホルダーの皆さまへ

様々な社会的要請に応え、事業活動とCSRを一体的に推進することが、私たちの成長の源泉であると考えています。今後とも全社員一丸となって、皆さまとのコミュニケーションを強化しながら、息永い取り組みを地道に行っていく所存です。今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長
西浦　三郎

▶主要な連結経営指標等の推移

		単位	2010年12月期	2011年12月期	2012年12月期	2013年12月期	2014年12月期
営業収益(売上高)		百万円	33,616	74,738	94,319	108,444	212,791
セグメント収益	不動産事業	百万円	30,428	68,096	84,346	95,726	199,910
	保険事業	百万円	2,186	2,388	2,417	2,631	2,886
	その他	百万円	1,001	4,253	7,555	10,087	9,994
営業利益		百万円	15,289	19,841	22,571	29,114	36,032
経常利益		百万円	12,396	16,896	20,033	25,983	34,314
当期純利益		百万円	11,562	9,336	11,487	15,970	22,352
総資産額		百万円	455,903	476,244	637,919	720,344	773,401
純資産額		百万円	98,644	104,356	149,895	177,280	205,421
連結キャッシュ・フロー	営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	5,537	20,459	8,472	11,114	84,123
	投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△30,380	△23,667	△30,554	△49,548	△83,815
	財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	19,707	7,511	20,854	42,841	4,192
	現金及び現金同等物の期末残高	百万円	7,430	11,733	12,164	16,600	21,129
自己資本比率※1		%	21.3	21.6	23.2	24.4	26.1
EBITDA※2		百万円	20,771	26,493	30,092	37,809	44,870
有利子負債対EBITDA倍率※3		倍	14.5	11.7	13.8	12.2	10.5
ネットD/Eレシオ※4		倍	3.0	3.0	2.8	2.8	2.6
インタレストカバレッジレシオ※5		倍	1.1	4.6	1.7	2.0	18.5
自己資本利益率(ROE)※6		%	13.9	9.3	9.1	9.8	11.8
一株当たり当期純利益(EPS)		円	73.0	54.6	22.3	27.0	37.7
一株当たり配当金※7		円	(合併調整後)3.0	(合併調整後)3.6	(合併調整後)4.5	6.5	10.5

▶不動産事業関連指標の推移

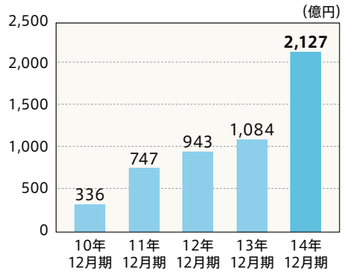
対象:当社保有賃貸用不動産※8

		単位	2010年12月期	2011年12月期	2012年12月期	2013年12月期	2014年12月期
空室率※9		%	1.0	0.3	0.6	0.4	0.7
平均賃料(一坪当たり)	全国	円	19,933	20,571	20,024	19,817	20,759
	うち東京都心5区	円	24,895	26,753	24,420	23,714	25,147
物件数	合計	棟	129	131	163	161	167
	首都圏	棟	111	113	143	141	148
	その他	棟	18	18	20	20	19
賃貸可能面積	合計	㎡	452,474	492,422	723,924	679,672	774,615
	首都圏	㎡	353,122	393,191	553,333	537,582	633,918
	その他	㎡	99,352	99,231	170,591	142,090	140,696

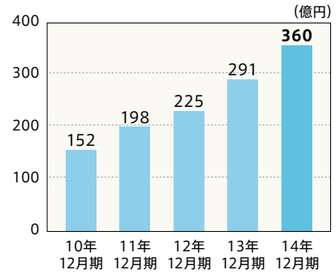
当社は、2012年7月1日付で昭栄㈱と合併(逆取得)しました。本書における合併前の数値は旧ヒューリック㈱の数値を記載しています。 ※1 自己資本比率=自己資本/総資産 ※2 EBITDA=経常利益−持分法による投資損益+支払利息+減価償却費 ※3 有利子負債対EBITDA倍率=有利子負債/EBITDA ※4 ネットD/Eレシオ=ネット有利子負債(有利子負債−現預金)/株主資本 ※5 インタレストカバレッジレシオ=営業活動によるキャッシュ・フロー/キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額 ※6 自己資本利益率=当期純利益/自己資本(期中平均) ※7 2012年7月1日付で、旧ヒューリック株1株に対し、旧昭栄株3株を割り当てる合併を行っており、2010年〜2012年は株式割当ての調整計算をおこなっています。 ※8 販売用不動産除く ※9 テナントの要望や建替により保留している未契約の床面積を除く

▶主な財務情報

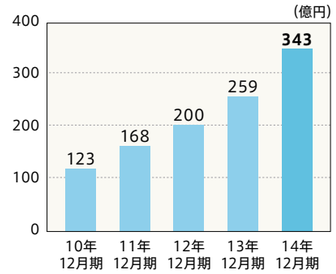
営業収益(売上高)



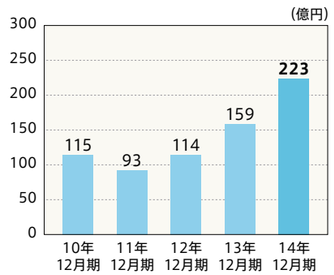
営業利益



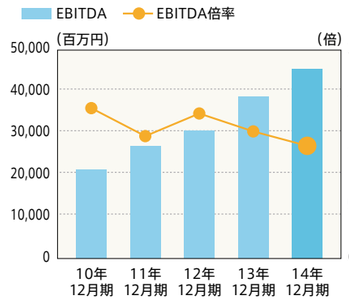
経常利益



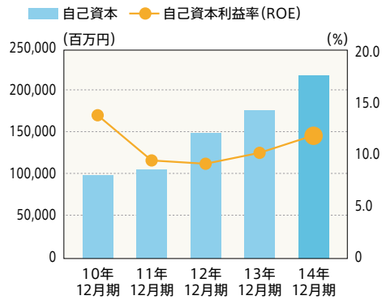
当期純利益



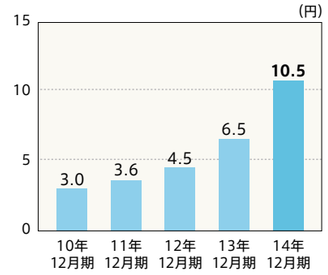
EBITDA・EBITDA倍率



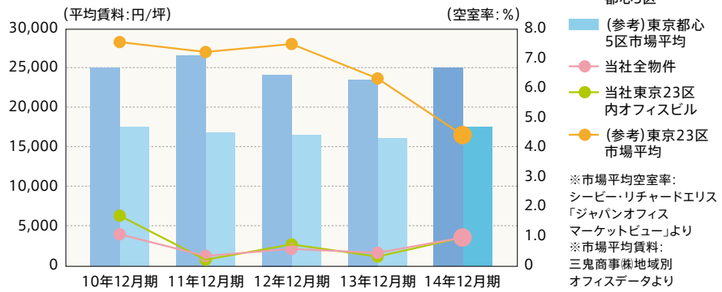
自己資本・自己資本利益率(ROE)



一株当たり配当金※7



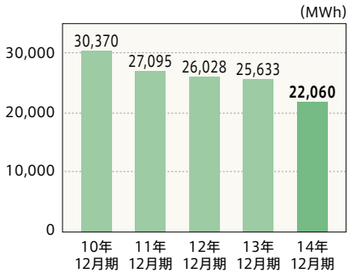
空室率※9・平均賃料



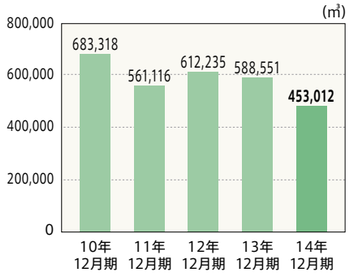
※市場平均空室率:シービー・リチャードエリス「ジャパンオフィスマーケットビュー」より
※市場平均賃料:三鬼商事㈱地域別オフィスデータより

▶主な非財務情報

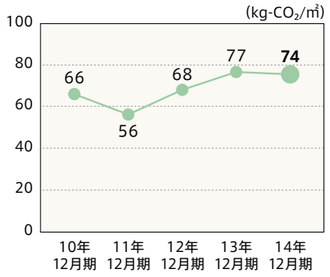
電気使用量



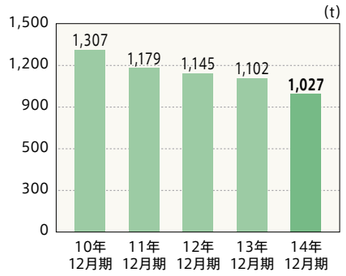
ガス使用量



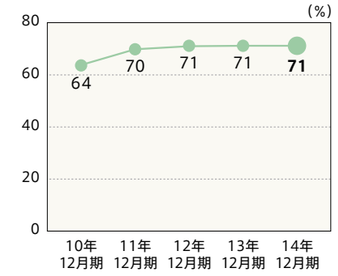
CO_2排出量原単位



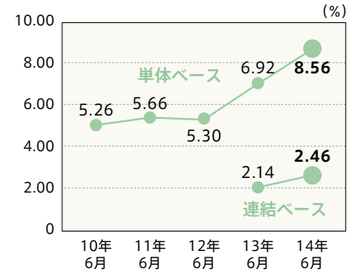
廃棄物排出量



有給休暇取得率

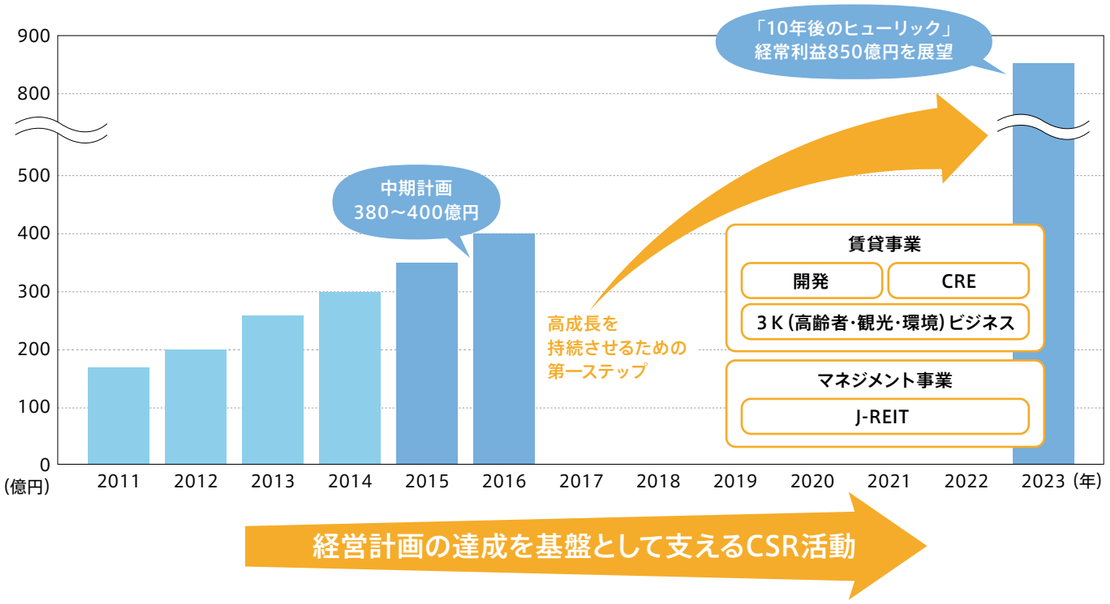


障がい者雇用率



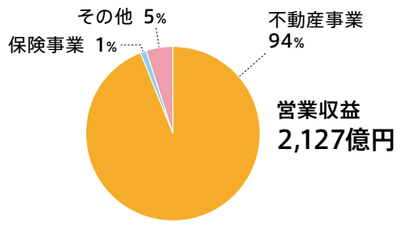
更なる成長に向けて

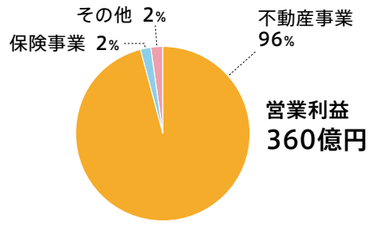
ヒューリックグループでは、これまでの中期 4ヶ年計画（2012-2015）を2013 年度に前倒しで達成したため、2014年度において、2023年までを展望した新長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」並びにその第一ステップとしての新中期 3ヶ年計画 2014-2016）を策定しました。本計画は、引き続き、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、永続的な企業価値増大を目指していくものです。



▶ヒューリックの事業領域

当社は、東京23区を中心に保有するオフィスビル等の賃貸事業を中核事業とする不動産会社です。全国に賃貸用不動産を 160 棟以上保有し、築年数の古くなった不動産の建替えや、新規に物件を取得して賃貸面積を増やし成長しています。

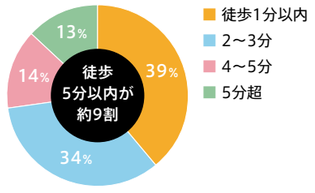




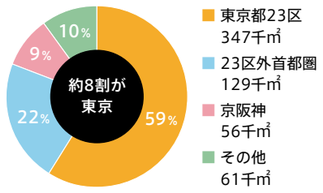
▶物件分布 (2014年12月現在)

全物件合計／167物件のうちオフィスビル124物件（商業ビルを含む）について

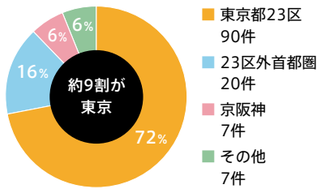
最寄駅より



賃貸可能面積の分布



物件の分布



新長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」

計量目標

2023年に経常利益850億を目指します。

基本戦略

❶ 賃貸事業での安定的収益を確保しつつ、開発事業・マネジメント事業・CRE 事業の展開など、賃貸事業に近い領域で収益分野を拡げ、利益成長と収益の安定性の両面を具備した事業構造とする。さらに、高齢者向けビジネス･観光ビジネス･環境ビジネス（3K ビジネス）を中心に、時代のニーズに即した成長分野で事業領域を開拓・拡大する。

❷ 財務の安定性･事業リスク管理に留意し、市場の高い信任を受ける企業となる。

❸ CSR経営をさらに発展させ、社会的存在意義の高い企業となる。
なお、女性の活躍できる企業を目指し、2020年の女性管理職比率20%を目標とする。

新中期計画（2014-2016）

基本方針

賃貸事業中心のユニークなビジネスモデルを守りつつ、これにマネジメント事業や開発事業といった新しい事業領域を加え、高い成長の持続を目指します。

	14年度実績	15年度予想	16年度計画
営業収益（億円）	2,127	2,150	―
営業利益（億円）	360	420	420～450
経常利益（億円）	343	390	380～400
当期純利益（億円）	223	230	230～250
EBITDA（億円）	449	523	520～540
有利子負債対EBITDA倍率（倍）	10.5	11.2	12倍以内
ネットD/Eレシオ（倍）	2.6	2.9	3.0倍以内

基本戦略

❶ 賃貸事業収益の更なる拡大
- 建替の着実な推進によるポートフォリオの質的改善
- 立地重視の投資を強化し、ポートフォリオを拡充
- リーシングの更なる強化によるポートフォリオの高稼働率維持

❷ 開発事業の軌道化による収益源の創出
- ヒューリック目線での高品質･好立地物件での開発事業の推進

❸ リートの立ち上げを行い、規模拡大によりマネジメント事業を確立
- 強いサポートのもと、ヒューリックリートの規模拡大を目指す

❹ 様々な業態･企業とのアライアンスを柔軟に考慮し広い意味でのCRE戦略を推進
- 事業規模･事業領域の拡大に沿った様々な業態･企業との連携･協働
- 目的を持ったM&Aへの取り組み

❺ 新しい事業領域の開拓
- 高齢者向けビジネス･観光ビジネス･環境ビジネス（3Kビジネス）に対応した組織を設置。
成長するマーケットで半歩先んじた取り組み

❻ 財務内容の健全性確保とリスク管理の徹底
- 財務統制による財務内容の健全性確保と事業リスク管理の徹底

❼ 社会的存在感のある企業としての事業展開をさらに強化
- 社会的ニーズに対応しつつ、CSRの考え方を重視した価値創造を進める

「安心と信頼」に満ちた社会の実現に向けて

ヒューリックグループは、経営とCSRの融合を通じて、社会・時代のニーズ（機会とリスク）にマッチした、安全性・環境性・利便性に優れた建物を提供し、新たな付加価値の創造に取り組んでいます。

解決すべき社会課題

- 地球温暖化の防止

- 高齢化問題への対策

- 自然災害への対策

- 東日本大震災からの復興

事業機会

- 環境配慮ビルへの社会からの要請
- 再生可能エネルギーの需要拡大
- 高齢化の進展に伴う高齢者向け市場の拡大
- 安全・安心なビルの需要の増大
- オリンピックの開催・訪日観光客の増加や都市再生による不動産市場の活性化

事業リスク

- 社会構造の変化に伴う市場の変化
- 資産の集中した東京における地震発生等のリスク
- 長期的な日本経済の活力低下による不動産市況の悪化リスク
- 金融市場の混乱による資金調達コスト上昇リスク

Information 積極的な情報開示による企業価値の向上

GRESB調査の参加について

当社は、2014 年に実施された GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）調査に今回初めて参加しました。GRESB は、2009 年に欧州の主要年金基金のグループを中心として創設された、不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。当社は、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、特に「マネジメントと方針」について 高い評価を受け、「Green Talk」の評価を取得しました。

GRESB Participant 2014

SRIインディックスへの組入状況

当社はこれまでの CSR の取り組みと透明性のある情報開示が評価され、2012 年 3 月より FTSE4Good に選定され、2014 年 1 月より、モーニングスター社会的責任投資株価指数（MS-SRI）に選定されています。

FTSE4Good

MS-SRI

社会課題解決に向けてヒューリックが出来ること

- 環境に配慮した事業の推進

自然換気・自然採光システムの活用、長寿命化ビルの標準化

- 高齢者向け事業の積極的拡大

高齢者・介護・医療関連施設の開発・投資

- 災害に強いビルの提供

不動産業界初 DBJ BCM格付 最高ランク取得

- 震災復興への貢献

福島におけるメガソーラーへの投資

事業機会への対応（事業推進）

- ビルの長寿命設計の標準化
- 既存ビルにおけるエネルギー効率の高い設備への更新
- 環境配慮工法の採用
- 高齢化の進展に対応した高齢者住宅への取り組み
- 病院・介護施設の開発・保有・投資
- 免震・制振構造の積極的採用
- 新築ビルにおける最新技術や設備の導入
- 建替による保有物件収益力の向上
- 公募リートの立ち上げと運用事業の向上
- ホテルを中心とした観光分野への取り組み

事業リスクへの備え（長期的に見た基盤強化）

- 社会構造の変化を踏まえた事業領域の選択と集中
- 事業継続計画（BCP）の策定
- 外部組織との協力体制の構築とBCP訓練の実施
- 保有ビルの耐震性向上
- 免震・制振構造を基本とした建替
- 液状化対策、水害対策
- 東京都心部中心の不動産ポートフォリオ
- テナントとの長期契約の推進
- 長期・固定中心の資金調達

社会との共有価値創出を通じた企業理念の実現

社会にとっての共有価値

- 地球環境の改善
- 高齢者が安心して暮らせる社会の実現
- 安全・快適な生活の実現
- 地域活性化の実現
- 被災地経済の活性化　等

ヒューリックにとっての共有価値

- 収益力の向上
- 財務状況の強化
- 市場の獲得
- ブランド価値の向上
- ビル関連技術の向上
- 安定的な収益の確保
- 人材の専門性向上
- 従業員のモチベーションの向上
- 地域との共生
- 事業継続の実現　等

特集 高齢者向けビジネスへの取り組み

ヒューリックは、社会のニーズや問題の解決に積極的に取り組み、社会的・経済的価値の創造を推進してまいります。

チャームスイート石神井公園

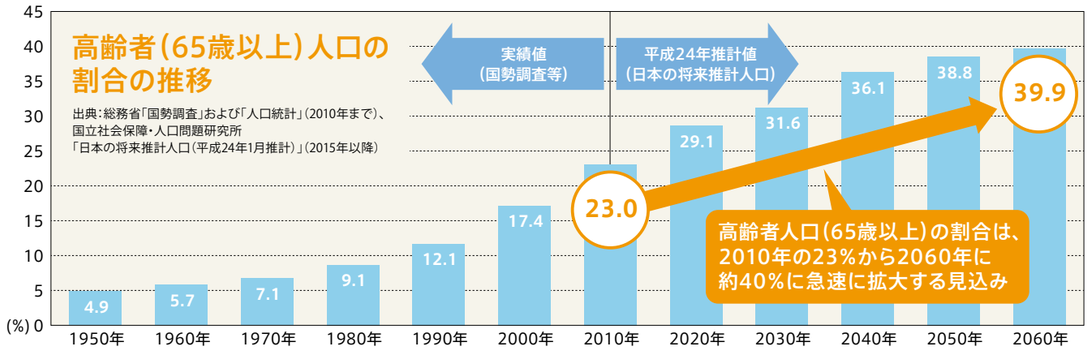
チャームスイート石神井公園・中庭

サニーライフ東京新宿・ロビー

サニーライフ東京新宿

当社では、2014 年度に策定した中期経営計画および長期計画において、3K ビジネス（高齢者向けビジネス、観光ビジネス、環境ビジネス）※に注力することを掲げています。
その中で、高齢者向けビジネスでは、これまでも有料老人ホームを中心に積極的に投資・開発に取り組んできましたが、2014 年には新たな分野での高齢者向けビジネスを検討・推進する「シニアビジネス開発部」を設置し、他社よりも半歩先んじた事業の開拓に取り組んでいます。

※ 3Kビジネスとは、外部環境の変化を予測し、今後見込まれる高齢化の進展や観光客数の増加、環境問題の深刻化に対応するために不動産事業として半歩先んじたビジネスを検討・実行していくことであり、『高齢者（Koureisha）、観光（Kankou）、環境（Kankyou）』の三つの頭文字をとったものです。



成長に向けた戦略

今後の高齢化の進展に対応するため、当社の不動産会社としての特長を生かし、以下の事業について重点的に取り組んでいきます。

- 有料老人ホームを中心とする高齢者施設への投資・開発
- 医療法人向けの CRE 事業※としての病院の建替および投資・開発
- その他高齢者向け新規事業や相続に関わる不動産ソリューション提案

※ CRE事業：民間企業が保有する不動産を活用し、企業価値向上の戦略をサポートする事業（Corporate Real Estate)のこと

医療・介護分野の方向性

高齢者施設への入居ニーズは高く、有料老人ホームをはじめとする高齢者施設の需要は今後も拡大していく事が予測されます。マーケットから見た有料老人ホーム、病院等のヘルスケアアセット※は投資対象として有望であり、今後大きなマーケットを形成することが予測されています。

※ヘルスケア：健康・介護・医療関連を総称
ヘルスケアアセット：老人ホーム、病院不動産等

事例❶ 「札幌豊和会病院」開発事業

2025 年に向けた医療・介護の制度改革、規制緩和の進捗、老朽化した病院の増加により建替えを要望する医療施設は増加する事が予想されています。そこで、当社は、医療法人向け CRE 事業の 1 つとして、㈱キャピタルメディカとの協業により、札幌市厚別区大谷地にて、病院の開発および保有を行うこととしました。
なお、2015年１月、当社は、高齢者ビジネスの中でも医療関連施設への投資や開発事業検討のため、病院に対する経営コンサルティング等のヘルスケア関連ビジネスに強みを持つ㈱キャピタルメディカ（代表者：古川淳）と資本・業務提携契約を締結し、㈱キャピタルメディカの発行済み株式総数の約 3％を出資しています。
本案件は、㈱キャピタルメディカが支援を行う医療法人向けに当社が新病棟を開発および保有するもので、竣工 3 ～ 5 年後の病院運営安定後に売却を行うものです（㈱キャピタルメディカは、本案件の竣工後の賃借人となり、転借人である医療法人に対して経営支援を行います）。本案件への取り組みを皮切りに、他社に先駆けて医療関連施設での不動産事業に参入することで、病院不動産への投資や開発ノウハウを獲得し、医療法人向けの CRE 事業展開など（築古病院の建替えソリューションなど）、新たな事業機会の発掘および事業拡大を目指します。

札幌豊和会病院外観

札幌豊和会病院内観

事例❷ 「日本体育大学深沢女子寮跡地」有効活用事業

本事業は、学校法人日本体育大学が所有する深沢女子寮跡地を 60 年間借地し、日本体育大学の教育研究事業や地域への貢献を含んだ施設を建設・運営する有効活用事業です。
対象地は閑静な住宅地である世田谷区の深沢に位置しており、今後の高齢化に伴う介護ニーズや住宅医療を含めた医療ニーズが潤沢にあることから、有料老人ホームおよび訪問診療クリニックを建設するものです。
また、全国の大学で採用が進んでいる大学内保育所を併設することで、大学の教職員・学生の教育研究活動に貢献し、日本体育大学の更なる価値向上に資することを目指しています。さらに、環境対応や、緑化、防災に配慮し、地域交流スペース整備も行い、地域と大学とを繋ぐような施設の開発を計画しています。
※開発スケジュールについては、今後学校法人日本体育大学との協議の上、基本協定を締結し、2017 年の建物竣工を目指します。

完成予想パース

芝生庭園イメージ

定量指標/KPIに基づいたCSR経営の推進

CSR活動を客観的に評価し改善につなげるため、事業内容に即して特に重要な項目を「重要項目」と定め、定量指標/KPIと目標を設定しています。それ以外を「推進項目」とし、取り組み実績を把握しています。GRIガイドラインなどを参考に社会的な要請事項を反映させつつ、他方で現状調査・ヒアリング・協議により、事業の実態・方向性に即した目標を設定し、さらに2014年度は重要項目に応じたKPIの充実を図りました。今後もCSR活動の進捗をステークホルダーの皆様に開示しつつ、PDCAサイクルを用いて継続的な改善に努めていきます。

分野		重要項目・推進項目（★がついているものが重要項目）	定量指標/KPI	目標	対象範囲	実績 2010年度	実績 2011年度	実績 2012年度	実績 2013年度	実績 2014年度	2014年度の主な実績	評価※4	参照頁
環境	地球温暖化防止	保有ビルでの温暖化対策 ★	電気使用量（MWh）	2010～2014年の5年間で、2005～2007年の平均［68.42］比5％削減（単位床面積当たり）	既存の主要オフィスビル20棟	30,370	27,095	26,028	25,633	22,060	● 新築ビルにおける環境配慮（自然採光・自然換気システム、LED照明、高遮熱断熱複層ガラス、高効率空調機設備の採用） ● 既存ビルの省エネ改修工事（高効率照明器具への更新、高効率空調設備への更新） ● 管理会社・テナントとの協働による電力使用量削減に向けた取り組み（空調の設定温度の引き上げ、照明の間引きや照度調整）	○	P18
			ガス使用量（㎥）			683,318	561,116	612,235	588,551	453,012			
			CO_2排出量原単位※1（kg-CO_2/㎥）			66	56	68	77	74			
		再生可能エネルギーの利用と新技術開発 ★	再生可能エネルギー設備投資件数	各年度3件以上	保有する全てのビル	3件	3件	7件	5件	6件	● 福島県双葉郡広野町太陽光発電所の取得 ● 自然換気、自然採光システムの採用 ● 太陽光発電システムの設置	◎	P20
		緑化の推進 ★	緑化件数	各年度1件以上	保有する全てのビル	3件	3件	8件	6件	5件	● ヒューリックレジデンス調布柴崎ではJHEP認証でA+を取得し、新大久保家庭寮、チャームスイート石神井公園、ヒューリック世田谷ではJHEP認証でA評価を取得 ● 品川シーズンテラスが都市開発版SEGES認定を取得	◎	P23
	廃棄物削減・省資源	保有ビルでの廃棄物削減 ★	廃棄物排出量（t）	2012～2014年の3年間で2005～2007年の平均値より10％削減	既存の主要オフィスビル16棟※2	1,307	1,179	1,145	1,102	1,027	● 17％の削減を達成	◎	—
		保有ビルでの水使用量削減	水使用量（㎥）	2012～2014年の3年間で2005～2007年の平均値より15％削減	既存の主要オフィスビル20棟	176,715	169,768	164,037	148,508	127,745	● 26％の削減を達成	◎	—
		新築ビルでの廃棄物削減 ★	建替事業における廃棄物削減のための技術対策（PC工法・長寿命）の実施件数	各年度1件以上	保有する全てのビル	6件	3件	5件	8件	7件	● ヒューリックレジデンス千葉中央、ヒューリックレジデンス調布柴崎、チャームスイート石神井公園、サニーライフ東京新宿、ヒューリック新宿ビルおよびヒューリック世田谷での長寿命化仕様の採用 ● ヒューリックレジデンス調布柴崎にてPC工法を採用	◎	P22
		オフィスでの紙使用量の削減	一人当たりの紙使用量（万枚）	各年度2万枚以下	ヒューリック本社ビル	—	—	0.4※3	1.6	1.5	● オフィスでの紙使用量削減運動の実施	◎	—
社会	お客さま / 災害対策	保有ビルでの地震対策 ★	免震・制振・耐震構造基準値1.25倍以上の物件の比率（％）	100％	竣工した全ての新築オフィスビル	100％（対象物件3）	100％（対象物件2）	100％（対象物件3）	100％（対象物件2）	100％（対象物件1）	● オフィスビルでは免震構造、または制振構造を採用	◎	P25
		事業継続計画（BCP） ★	BCP訓練・備蓄食品・備品の点検回数	各年度1回以上	ヒューリックグループ	1	1	1	1	1	● 全社的防災訓練や、災害時における管理物件への移動訓練の実施 ● 応急処置訓練を実施	◎	P35
	お客さま満足度向上	顧客満足度の向上 ★	顧客満足度調査回数	各年度1回以上	ヒューリックグループ	1	0	1	1	1	● ヒューリックビルマネジメントを窓口に、テナントへの顧客満足度調査実施	◎	P26
	従業員 / ワークライフバランス	次世代育成支援制度の利用促進 ★	育児休業取得率（人数）	2012～2015年の4年間女性は平均70％以上、男性1人以上	制度対象となるヒューリック（株）全従業員（女性）（12月末時点）	100％（対象者1人）	100％（対象者1人）	100％（対象者1人）	100％（対象者2人）	100％（対象者3人）	● 延長保育・病児保育・学童クラブの補助等範囲を拡大して制度の内容を充実 ● 産休前から職場復帰後までをサポートするインターネットプログラム「育児wiwiwプログラム」を導入 ● ヒューリック本社ビル内に事業所内保育所を開設	◎	P29-30
					制度対象となるヒューリック（株）全従業員（男性）	0人	1人	1人	0人	2人		◎	
			保育所利用料補助金制度利用率	各年度60％以上	制度対象となるヒューリック（株）全従業員（12月末時点）	100％（対象者5人）	100％（対象者6人）	100％（対象者7人）	100％（対象者8人）	100％（対象者11人）		◎	
		有給休暇の計画的取得の促進 ★	有給休暇取得率	各年度60％以上	ヒューリック（株）全従業員	64％	70％	71％	71％	71％	● 休暇取得率の向上運動の継続実施	◎	P29
		時間外労働の抑制	3ヶ月平均で時間外労働が45時間を超えた従業員の年間延べ人数	目標なし	ヒューリック（株）全従業員	3人	1人	2人	4人	4人	● ノー残業デーの完全実施に向けた呼びかけ・点検の実施	—	P29
		メンタルヘルスケアの推進	従業員の健康診断受診率（％）	100％	ヒューリック（株）全従業員（12月末時点）	100％	100％	100％	100％	100％	● 産業医と連携した衛生委員会の実施	◎	—
	多様性と人権	障がい者雇用の促進 ★	障がい者雇用率	法定雇用率である2％以上を維持	ヒューリックグループ（6月1日時点）	—	—	—	2.14％	2.46％	● グループ各社からの依頼業務も増加し、安定運営中	◎	P27
					（参考）ヒューリック（株）（6月1日時点）	5.26％	5.66％	5.30％	6.92％	8.56％			
		女性キャリア開発の仕組みの整備 ★	女性活躍推進プロジェクトチーム会議の実施回数	目標なし	ヒューリック（株）	1回	7回	4回	5回	7回	● 女性活躍推進プロジェクトチーム会議の開催のほか、当社社外取締役の福島敦子氏を講師に招き女性社員全般を対象としたセミナーや意見交換会を実施	—	P28
	地域社会 / 社会貢献活動	企業としての社会貢献 ★	社会貢献の項目数	各年度4項目以上	ヒューリックグループ	3項目	7項目	7項目	8項目	9項目	● 学生アイデアコンペの実施、夏祭りの開催、使用済切手寄贈、諸寄付（キッズドア、経団連自然保護協議会、棋士会ふくしま将棋フェスティバル、赤十字、あしなが育英会、事業所内保育所の地域開放）	◎	P31
		従業員の社会貢献活動の支援 ★	従業員の社会貢献活動の項目数	各年度3項目以上	ヒューリックグループ	2項目	4項目	5項目	6項目	6項目	● 里山保全活動、あしなが育英会への寄付、マッチングギフト、毎月の地域清掃活動、古本の寄付、被災地支援活動補助	◎	P32

※1 CO_2の排出係数は、都市ガスは、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量策定・報告マニュアル」の排出係数を使用し、電力は対象ビルが使用している電気事業者の実排出係数を使用しています。 ※2 廃棄物排出量の対象範囲は、正確にデータを把握できる主要オフィスビル16棟としています。 ※3 2012年度の一人当たりの紙使用量は、正確にデータを把握できる2012年10～12月の3ヶ月分のみを開示しています。※4 100％達成の場合は◎、概ね達成しているが一部未達成と評価される場合は○、未達成と評価される場合は×

ステークホルダー・エンゲージメント

ヒューリックグループは、すべてのステークホルダーとの双方向コミュニケーションを通じ、環境的・社会的・経済的価値を提供し、サステナブルな社会の実現に貢献します。

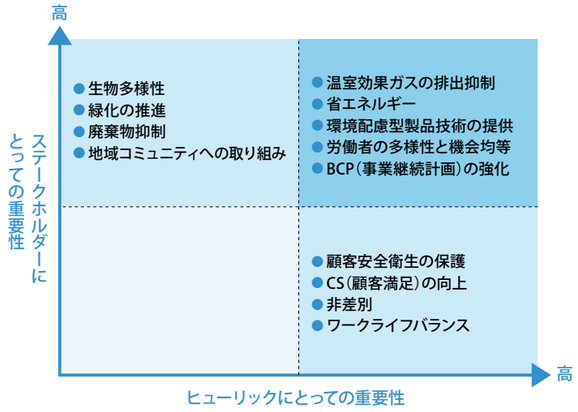
CSR重要課題の特定プロセス

重要課題の選定に当たっては、「社外のステークホルダーからの視点」と、「ヒューリックからの内部的視点」を評価し、それぞれの課題の重要性を分析し、重要課題を決定しています。また、特定した重要課題については、今後も適宜見直しを行ない、CSR の推進に努めていきます。

課題抽出（ステークホルダーの声、各種調査）
↓
ステークホルダーの視点から重要性を評価
↓
自社の経営的視点から重要性を評価
↓
課題の重要性を分析
↓
重要課題の決定

評価の視点	評価内容
ステークホルダーからの視点	●第三者意見、環境諮問会議等での外部有識者からの意見・助言 ●各種SRI調査のフィードバック ●CSRアンケート　等
ヒューリックからの視点	●企業の価値、方針、経営戦略 ●組織に依存性の高いステークホルダーの関心事 ●重大なリスクや強み　等

特定したCSRの重要課題



ヒューリック環境方針

1 環境コンプライアンス
環境関連法令・規則を遵守し、サステナブル社会の形成に努めます。

2 環境マネジメントシステム
環境目標を設定し、その継続的改善を図っていく中で、地球環境保全に貢献していきます。

3 環境パフォーマンス
開発の企画段階から環境配慮設計を導入することで環境への負荷をできる限り低減し、環境効率性を向上させていきます。

4 循環型社会
建物のライフサイクルを通じて「リデュース・リユース・リサイクル」の 3R を推進し、循環型社会の形成に寄与します。

5 社員の環境意識啓発・環境教育
社員一人ひとりが環境パフォーマンス向上に向けて自主的に行動できるよう、環境教育・啓発活動に取り組んでいきます。

6 環境コミュニケーション
ヒューリックの環境貢献活動の情報を広く開示するとともに、地域社会をはじめとするステークホルダーと対話し、地球環境保全の輪をひろげていきます。

不動産開発・投資にあたってのサステナビリティ配慮

当社は、企業行動原理および私たちの行動規範に則りサステナビリティに配慮した不動産投資を行うのはもちろんのことですが、別途「不動産仕入開発管理規程」を定めています。不動産取得調査の際には、必ず、法令上の調査のほか、自然環境、特定有害物質、地中障害物の有無等について調査を行うこととし、近隣折衝の際には、周辺の生活環境におよぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めることとしています（特に日照問題、騒音、安全、風害、プライバシー問題、電波障害問題、眺望等に配慮）。また、設計または監理を委託するときは、原則として技術、信用および実績の条件を具備した設計事務所に対して行い、建設工事の発注は、計画建物の用途、規模、工事の難易度に応じ、原則として技術、信用および実績の条件を具備した建設会社に対して行うこととしています。

環境マネジメントシステム（EMS）

ヒューリックグループは、「ヒューリック環境方針」に基づいて、独自の環境マネジメントシステム（EMS）を構築し、PDCA を円滑に回しています。このシステムにおいて、社長直轄の環境プロジェクトチームが目標を設定し、グループ各社と連携して運用しています。また、ヒューリックグループの環境への取り組み状況をモニタリングするために、社内では「リスク管理委員会」、社外では「環境諮問会議」による評価を活用しています。その結果が CSR 委員会に報告され、環境推進体制の見直しや目標の設定などに反映されます。

環境諮問会議

当社の環境に関する取り組みについて、社外有識者の方々から助言や意見をいただくため、環境諮問会議を設置しています。環境問題に知見があり、客観的な視点を持つ専門家の皆さまから忌憚のない意見をいただき、中長期的な環境計画に反映しています。

CSR調達の方針

当社は、不動産業に携わる企業として、積極的に CSR 活動に取り組んでいます。そこで、当社の調達・購入段階における方針を策定することで、CSR への取り組みを発展させるほか、さらに取引先にも協力を求めていくことで、バリューチェーン全体での CSR 活動を推進しています。

CSR調達方針

❶私たちは、法令・規則、社会規範を遵守し、企業倫理に基づいた取引を行います。
❷私たちは、全ての人の基本的人権を尊重します。
❸私たちは、環境保全に配慮し、グリーン購入の推進に努めます。
❹私たちは、情報管理体制を構築し、情報を適切に管理します。
❺私たちは、公平・公正な取引を行い、お取引様との信頼関係を構築します。
❻私たちは、安心・安全で高い品質の維持に努めます。

地球温暖化防止に向けて

CO_2排出量削減に向けたロードマップ

当社は、所有するオフィスビル全体から排出される CO_2 排出総量について、1990 年比で 2020 年までに 25％削減するという中長期計画を 2010 年に策定しました。この計画の妥当性と数字の正確性については、第三者審査機関である（株）日本スマートエナジー認証機構より第三者認証を取得しています。

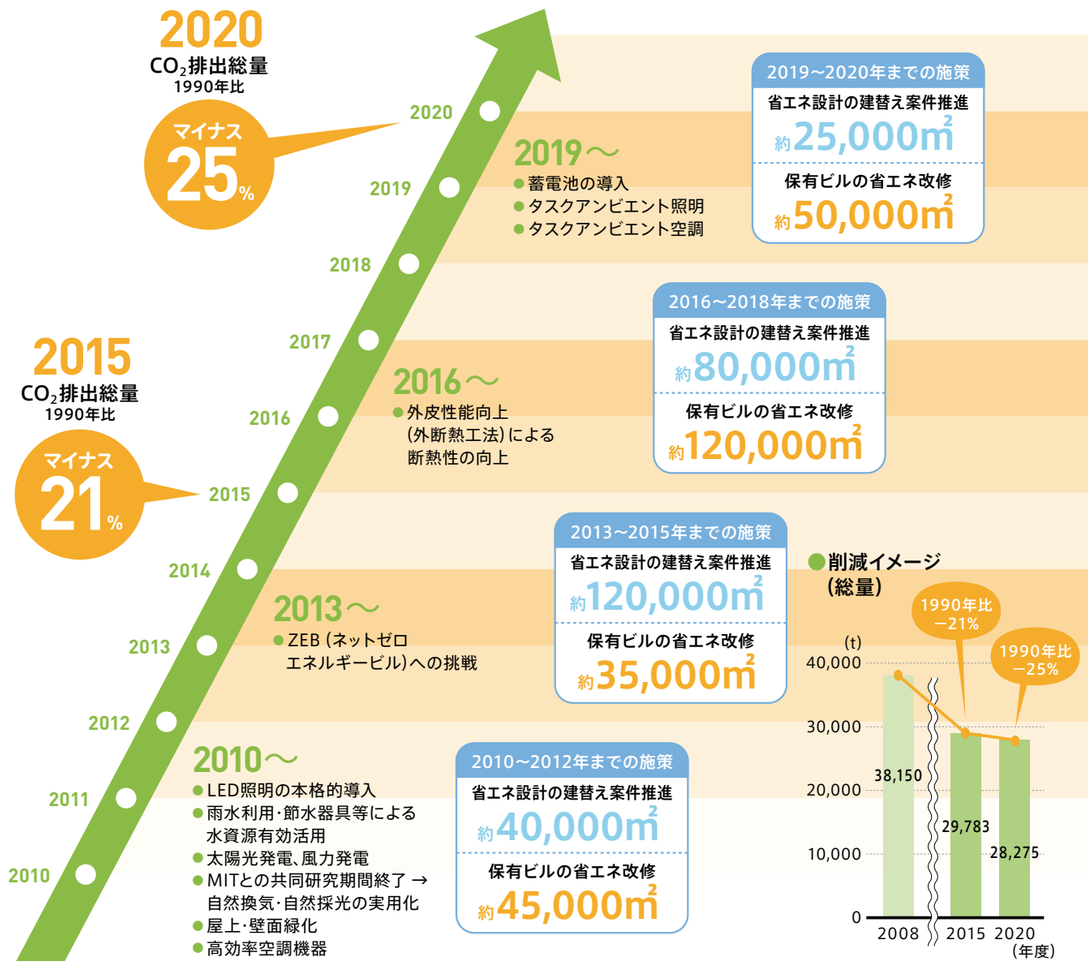
▶プラン1

当社は、積極的に建替えプロジェクトを進めています。新築ビルは設計段階で様々な省エネ技術を組み込むことができるため、圧倒的にエネルギー効率が良く、CO_2 排出量の大幅な削減につなげることができます。

▶プラン2

マサチューセッツ工科大学（MIT）との共同研究により開発した自然エネルギーシステム（自然換気・自然採光）を活用し、照明と空調のエネルギー効率を抜本的に改善し、ビルのエネルギー消費量を抑えることで CO_2 排出量の削減につなげています。

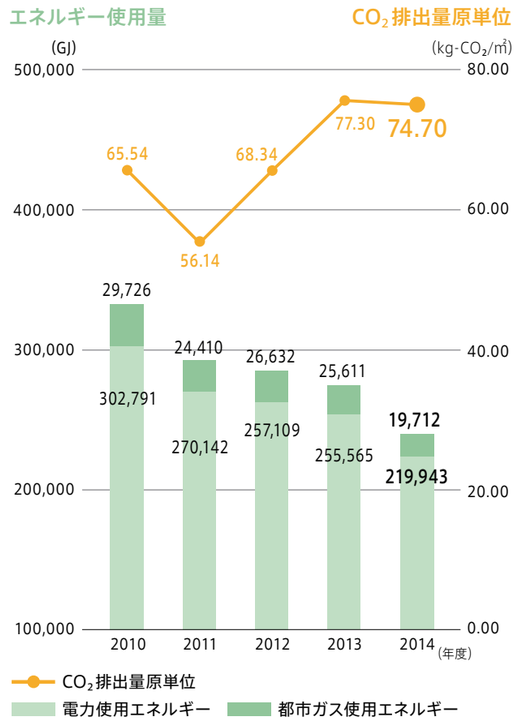
▶削減に向けたロードマップ（2014年12月末現在）



温室効果ガスの排出状況

保有ビルでのエネルギー使用量・温室効果ガス排出量

2014 年度の保有ビルのエネルギー使用量は、239,655GJ になりました。2014 年は、省エネルギー推進活動によるビルの運用方法改善や省エネ改修、電力使用量削減に向けた自主行動計画など、省エネ活動に積極的に取り組んだ結果、エネルギー使用量の削減につながったと想定しています。CO_2 の単位床面積当たりの原単位では、74.7kg-CO_2/㎡と前年比約 3％減となりました。また、CO_2 排出量は 13,065t-CO_2 となり、前年比 2,095t-CO_2 減となりました。



KPI … 2010年～2014年の5年間で5%削減
（基準は2005年～2007年の平均値＝68.4）

※エネルギー使用量は「エネルギーの使用の合理化に関する法律施行規則（平成19年11月改正）」、CO_2排出量は「地球温暖化の推進に関する法律施行令（平成20年6月改正）」に基づき算出しています。

CO_2排出量	2013年度	→	2014年度
	15,160t-CO_2		13,065t-CO_2

事業活動に関わる間接的な温室効果ガス排出（スコープ3）

ヒューリックグループでは、自社からの排出 (スコープ 1、2) だけでなく、事業活動に関わる間接的な排出（スコープ 3）も算定対象とし、バリューチェーン全体の温室効果ガス排出量を幅広く把握し、削減するよう努めています。そのため、環境省「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドライン Ver2.2」に基づいてバリューチェーンを含めた温室効果ガス排出量を算定しました。算定対象は、ヒューリック本社ビルにおいて事業活動から排出される二酸化炭素です。

スコープ・カテゴリ		主な排出活動	排出量 (t-CO_2)
スコープ3	購入した製品・サービス	消耗品、事務用品、上下水道	17.3
	上流の輸送・配送	宅配便・郵便	25.1
	事業活動で発生する廃棄物	本社ビルから出る廃棄物	2.1
	出張・営業	電車・バス・飛行機等による移動	74.8
	従業員の通勤	電車・バス・自家用車による通勤	37.7

※排出原単位は、環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース（ver.2.2）を使用しています。　※その他の算定対象については、算定方法および算定範囲を検討中、または該当数値が無いため記載していません。

TOPICS 「環境経営度調査」5年連続、不動産業界首位

「環境経営度調査」とは、各企業による調査票への回答から環境経営への取り組みが優れている企業のランキングを発表するもので、日本経済新聞社が 1997 年から毎年実施している調査です。当社は、2010 年の第 14 回環境経営度調査から 5 年連続で倉庫・不動産・その他部門首位の評価を受け、また、前回調査に引き続き、満点のスコアを取得しました。

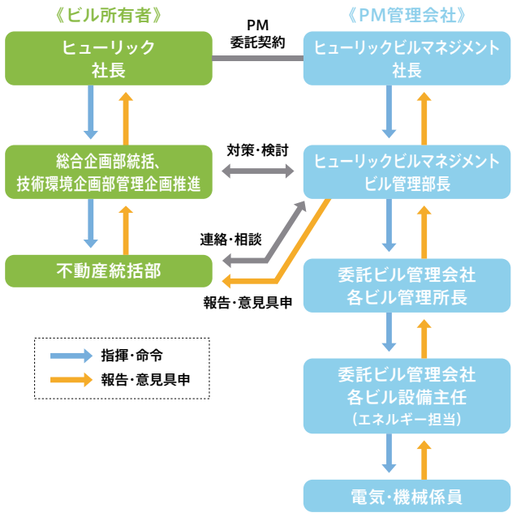
今回、前回に引き続き高い評価を取得したことを弾みとして、これまで以上に環境経営を意識し、地球環境保全と企業成長の一体化を図っていきます。

スコア（合計）	温暖化対策	資源循環	環境経営推進体制	汚染対策・生物多様性
400	100	100	100	100

保有賃貸ビルの省エネルギー推進活動 ヒューリックエネルギー管理標準による管理

当社は、エネルギー管理標準を作成し、各保有ビルの管理会社に配布し省エネ活動の推進・管理徹底を行っています。これは、当社所有賃貸ビルの省エネルギー活動を効果的に推進することを目的として作成したもので、ビルの用途や規模に応じてエネルギー使用の合理化に関する管理、計測、記録、保守、点検等を行う際の指針となります。対象は、当社賃貸ビルおよび本社ビルにおいて消費される電力、ガス、給水（上水・下水）等のすべてのエネルギーに適用されます。本管理標準は、ヒューリック不動産統括部の監督のもと、賃貸ビルの管理会社やビルメンテナンス会社を通じ、設備機器の運転管理、計測記録、保守点検により運用され、エネルギーの使用の合理化を図っています。

▶省エネルギー推進施設管理組織図



保有ビルでの光熱費・CO_2排出量削減の取り組み

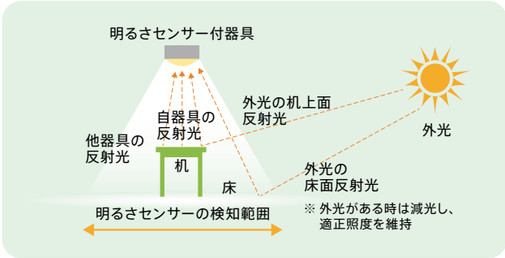
当社保有ビルの設備がエネルギー効率の良い運用がなされているかを検証し、非効率な使われ方がなされている物件については、テナントと協力し空調・照明の 無駄を省く等、水光熱費の削減を図る取り組みを開始しました。検証対象ビルは100 棟以上で、省エネソリューションのコンサルティングを外部に委託し、その結果報告に基づき、各テナントと調整し、機器設定の見直し、運用の省エネ化による光熱費削減や、省エネ改善のための小規模改修工事の実施などを随時実施します。

LED照明の導入

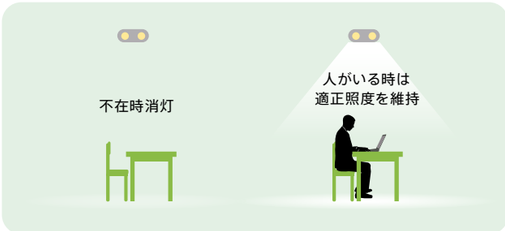
LED は低い消費電力で白熱灯や蛍光灯以上の照度を保つことができるため、消費電力・CO_2 排出量の大幅な削減につながります。しかも長寿命であるため、電球交換などのメンテナンスの手間が省けるばかりか、廃棄物の削減・資源の有効活用につながります。オフィスビルでは、ヒューリック本社ビル、ヒューリック銀座数寄屋橋ビル、ヒューリック浅草橋ビル、永田町ほっかいどうスクエア等開発物件では、全館 LED 照明を導入しています。また、既存ビルにおいても、省エネ改修工事を実施し、順次高効率照明や LED 照明に切り替えています。

エネルギー効率の高い設備への更新

当社は、省エネ性能の高い高効率照明や LED 照明などの照明器具と人感センサー・昼光センサー等の照度制御機器を導入し、CO_2 排出量の大幅な削減を実現しています。



昼光センサーの動作原理



人感センサーの動作原理

テナントが省エネに取り組みやすいシステムの導入

ヒューリックグループは自由に空調を制御でき、エネルギーの使用量も把握できる“見える化システム”の導入をはじめています。このシステムにより、テナントにとっての最適な空気環境の設定が可能となり、また、省エネへの取り組みがしやすくなります。

見える化システム（ヒューリック浅草橋ビル）

新空調システムへの転換

デシカント空調システム

ヒューリック本社ビルの空調には「デシカント空調システム（調湿型空調システム）」を採用し、湿度調整により、冷房時の設定温度が高めでも快適な室内環境を実現しています。この空調システムと自然換気システムとのハイブリッド制御により、年間の CO_2 排出量を約 100 トン削減しています。

自然換気システム

ヒューリック新宿ビルでは、5 階以上の階にはサッシュ上部から外気を給気し、各階の自然換気シャフト（ソーラーチムニー）より屋上に排気する自然換気システムを導入しています。ソーラーチムニー内には蓄熱材を設置し、太陽熱蓄熱効果で自然換気効果を促進します。単なる機械空調の補助ではなく、中間期には自然換気のみによる空調を実現しました。

屋上ソーラーチムニー（ヒューリック新宿ビル）

太陽光集熱パネルの設置

ホテルや集合住宅等、給湯を多く使う建物で太陽熱集熱パネルを利用した太陽熱給湯システムを採用しています。この給湯システムでつくられたお湯は、共同住宅、寄宿舎、厨房等に給湯しています。

ヒューリック世田谷では、太陽熱給湯システムは、平成 26 年度再生可能エネルギー熱利用加速化支援対策補助金、東京都集合住宅等太陽熱導入促進事業補助金の交付を受け、工事の一部に補填しております。

太陽熱集熱パネル（ヒューリック世田谷）

太陽光発電システム

ビルの屋上に太陽光発電パネルを設置し、「発電表示パネル」で発電状況と CO_2 削減量を表示します。発電表示パネルはビルを利用する人々が見やすい位置を選び、「CO_2 の見える化」を実践しています。2014 年竣工のサニーライフ東京新宿の屋上には、発電能力 5 kW（年間約 5,000kWh 発電）の太陽光発電パネルを設置しています。

太陽光発電パネル（サニーライフ東京新宿）

太陽光による発電量（設計値）

- ヒューリック本社ビル／年間約9,400kWh
- ヒューリック浅草橋ビル（PPP案件）／年間約15,890kWh
- ヒューリック大阪ビル／年間約10,000kWh
- ヒューリック銀座ビル／年間約6,500kWh
- ヒューリック京橋ビル／年間約4,700kWh
- ヒューリック青山ビル／年間約4,000kWh
- ヒューリックコート雪が谷／年間約28,900kWh
- ヒューリックレジデンス西大井／年間約23,100kWh
- サニーライフ船橋／年間約16,800kWh
- サニーライフ東京新宿／年間約5,000kWh
- チャームスイート石神井／年間約5,800kWh
- ヒューリックレジデンス調布柴崎／年間約5,200kWh　他

壁面への太陽光発電パネルの設置

ヒューリック荻窪ビルでは、南側が大通りに面して開け、日照条件が整っているとの好立地を活かし、ガラスとガラスの間に薄い太陽光発電モジュールをはさみこんだ建材一体型の太陽光発電パネルをファザード（建物の正面）に使用しました。3.5kWのシステムを採用し、年間約 3,500kWh 発電しています。

ファザード（ヒューリック荻窪ビル）

環境技術向上への挑戦

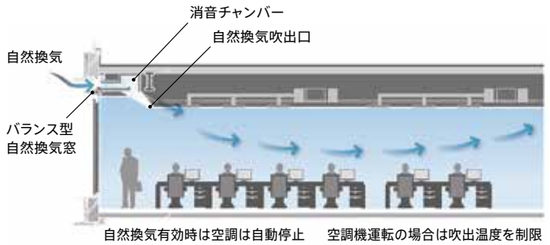
MIT（マサチューセッツ工科大学）との共同研究による自然換気・自然採光システム

＜ヒューリック本社ビルでの取り組み＞

自然換気システム

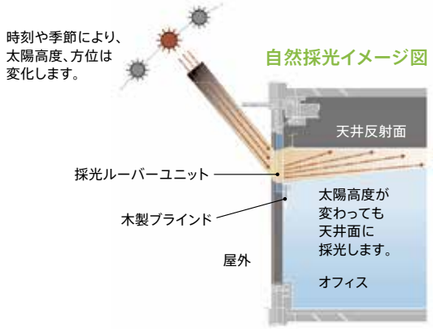
自然エネルギーを最大限活用して空調の負荷を減らすことができれば、エネルギー使用量を抑え、CO_2を大幅に削減することができます。この自然換気システムの導入にあたってはMITと共同研究を行い、空気の流れ方などを綿密にシミュレーションしました。
ヒューリック本社ビルにおける自然換気では、単なる機械空調の補助ではなく、中間期には自然換気のみによる空調を実現しました。また、給気口には消音チャンバーを設置し、騒音値の高い都市部での自然換気システムを実現しました。

自然換気断面イメージ図

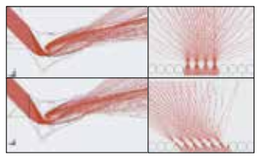


自然採光システム

自然採光システムは、MITと共同開発をした特殊形状の自然採光ルーバー（アニドリックルーバー）によって、動力を使うことなく、変化する季節・時間（太陽の位置・高度）において常に太陽光を室内天井面に取り込むことができるシステムです。室内天井材を反射率の高い金属パネルによる反射天井とし、オフィス机上面に均一でやさしい自然光を取り込むことができます。このシステムはヒューリック本社ビルをはじめ、ヒューリック新宿ビル等で導入しています。また、この自然採光システムは特許出願中です。



アニドリックルーバー

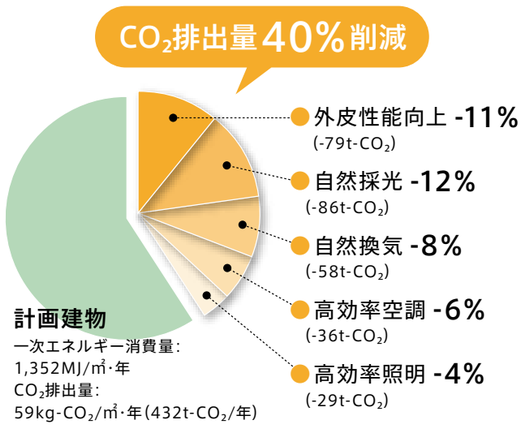

光反射シミュレーション

省CO_2効果
＜ヒューリック本社ビルでの試算＞

トップレベルの環境技術を導入することにより高い省CO_2効果が得られます。CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）による評価でも、BEEは3.3で、Sランクに該当します。

- **PAL値**※
  ＝ 225MJ/年・㎡ ・・・・・ オフィスビル基準値マイナス25％
- **ERR値**※
  ＝ 35％ ・・・・・ 東京都省エネ性能基準の最高クラス
- **CO_2排出量削減**
  ＝ 東京都省エネカルテによるオフィスビル平均値比40％削減
  ＝ 建物全体のライフサイクルCO_2 30％削減

※PAL値＝建築の計画、外皮性能（外壁・屋根など）設計に関わる省エネルギー性の評価指標
※ERR値＝設備システムにおける一次エネルギー消費量の低減率を示すもの



ビルの長寿命化

『ビルをつくっては壊すというフロー消費型』から、『高品質のビルを建設し、タイムリーかつきめ細やかに手入れし、長く、そして大切に使うというストック型』への転換期に差し掛かっています。こうした流れの中、長寿命化ビル建設が不可欠であると考え、2011年に『ヒューリック長寿命化ビルガイドライン』を策定しました。
このガイドラインは「高耐震性と高耐久化」「更新・リニューアルの円滑化」「高度なメンテナンス性」という3つの考え方から成り立っています。ビルの躯体は100年以上の長きにわたって安全に使い続けられるようなグレードを確保し、他方で、変化するワークスタイルに対応した柔軟なレイアウト変更、時代の先端をいくようなビルの外観への刷新を可能にします。

►ヒューリック長寿命化ガイドライン

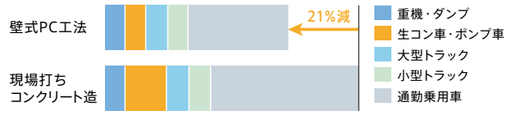
PC工法の採用

事業主の立場から、廃棄物を大幅に削減できるPC工法※を積極的に採用しています。この工法は工期の短縮だけでなく、工事中の周辺環境への影響を最小限に抑え、長寿命化の観点からも評価されています。2014年度は、ヒューリックレジデンス調布柴崎でPC工法を採用しました。

※ PC工法（プレキャスト・コンクリート）工法：工場で一貫した品質管理のもとに製造された壁式プレキャストパネルを工事現場に搬入して組み立てる工法

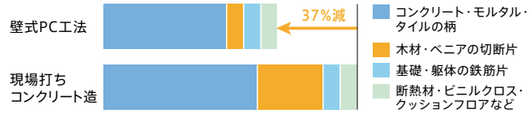
►PC工法の効果

工事車両数の削減
(生コン車・ポンプ車の数が1/2)



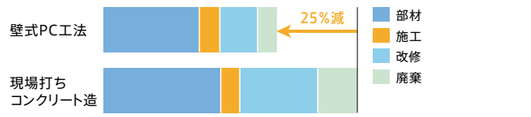
● 仮設資材、現場打設コンクリートの搬出入車両が減少することで、アイドリング時の騒音・排気ガスなど周辺環境への負荷を軽減

産業廃棄物の削減
(貴重な資源を有効活用してゴミ削減)



● 型枠工事に付随するベニア型枠削減
● コンクリートロスやモルタルなどの使用量を削減
● 一般に、在来の鉄筋コンクリート（RC）工法と比べ、37％の産業廃棄物を削減

CO_2削減
(地球温暖化の軽減に役立つ)

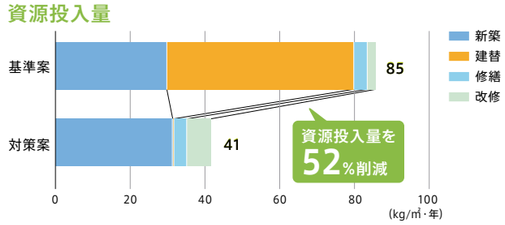


● 建設・解体工事から生じるCO_2を25％削減

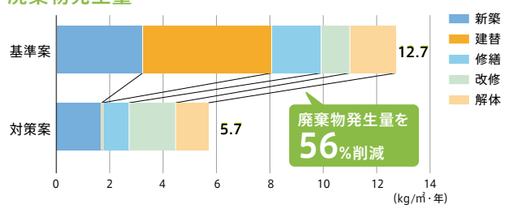
資料提供：大成ユーレック(株)

►長寿命化における環境面のメリット(100年スパンでの比較)

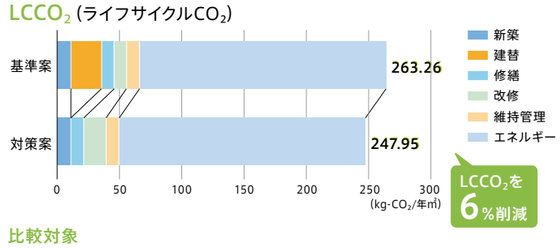
資源投入量



廃棄物発生量



$LCCO_2$ (ライフサイクルCO_2)



比較対象

基準案：「40年毎に2回建替えを行う場合」
対策案：「居ながら改修で長寿命化ビル」の比較

効果

$LCCO_2$のうち3/4以上はエネルギー消費に伴うCO_2であるため、長寿命化に伴うCO_2排出量削減効果は低く見積もられるが、資源投入量・廃棄物発生量は50%以上削減される。

※ 日本建築学会LCAツールにて算出

自然と調和する都市空間の創造に向けて

生物多様性への取り組み

当社は自然と調和する都市空間を創造するために、生物多様性を高める取り組みを進めています。
当社は、生物多様性が私たちの住環境にもたらす影響の重要性を認識し、生物多様性の保全に貢献していくために、「生物多様性を守るための宣言」を掲げ、組織への浸透を図っています。

生物多様性ガイドライン

ヒューリックは、生物多様性が地球規模で
急速に失われていることを強く認識し、事業活動と
調和のとれた活動を通じて生物多様性の保全に
努めていくことで、豊かな自然を
次世代につないでいきます。

JHEP認証制度の取り組み

当社は、保有するビルの建替えプロジェクトにおいて生物多様性の観点から地域本来の植物などの保全や回復に資する取り組みを行っています。
こうした取り組みが結実し、これまで多くのプロジェクトが（公財）日本生態系協会のJHEP認証制度※において高い評価を受けています。

JHEP

プロジェクト名	認証ランク	認証日
ヒューリックレジデンス西大井建設事業	AA	2013年2月
グランダ学芸大学建設事業	A	2013年5月
アリア代々木上原建設事業	A	2013年6月
ホスピタルメント武蔵野建設事業	AA	2013年8月
ヒューリックレジデンス調布柴崎建設事業	A+	2014年3月
新大久保プロジェクト	A	2014年3月
チャームスイート石神井公園建設事業	A	2014年9月
ヒューリック世田谷建設事業	A	2014年11月

※JHEP認証制度：生物多様性の保全や回復に資する取り組みを、評価・認証する制度。
（公財）日本生態系協会により創設、運営。http://www.ecosys.or.jp/

●チャームスイート石神井公園

イロハモミジ

ヤマザクラ

オフィスビルにおける緑化

緑化はヒートアイランドの緩和に効果があることから、当社では温暖化対策の一環として注力しています。敷地内の緑化も積極的に行い、安息をもたらす夏の木陰など、その街に暮らす人々が憩う場を提供します。緑化計画にあたっては緑あふれる都市空間を創造するとともに、生物多様性に配慮し自然との調和を目指しています。

屋上・敷地内緑化

屋上緑化によって日射を遮断し、コンクリートの蓄熱を防ぐことにより、空調負荷を低減し、断熱性能が向上することにより、省エネを実現できます。オフィスビルの緑化においては、景観の向上や立地条件を勘案し手入れが簡単で強風に強い植物を中心に選定しています。

●永田町ほっかいどうスクエア

屋上緑化

壁面緑化

壁面緑化は、建築物の外観を緑で覆うことから、蒸散作用によるヒートアイランド対策となるだけでなく、アメニティを向上させることで街行く人々の心を和ませる効果も期待できます。

●ヒューリック新宿ビル

壁面緑化

品川シーズンテラス（共同事業）での取り組み

品川シーズンテラスは、当社とNTT都市開発㈱、大成建設㈱および東京都市開発㈱との共同事業となります。ふれあいやにぎわいを生み出す約3.5haの広大な緑地の創出が高く評価され、公益財団法人都市緑化機構による「社会・環境貢献緑地評価システム（SEGES）」において、「緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業（都市開発版SEGES）」として2014年度に認定されました。

Social & Environmental Green 2014 社会・環境貢献緑地 SEGES

品川シーズンテラスイメージ図

効果的な環境保全を推進するために

事業活動における環境保全のためのコストと、その活動による効果を把握し、効率的かつ効果的な環境保全を推進するために、2011年から環境会計を導入し、開示しています。
当社は所有するオフィスビル全体から排出されるCO_2排出総量について、1990年比で2020年までに25%削減するという目標を掲げ、様々な環境施策を積極的に行っていますが、このCO_2排出量削減計画と環境施策を連動させることで、より効果的な省エネ投資が実現できると期待しています。どのような投資からどのような効果が得られたのかを計数管理することで、次年度の環境投資の際に効果的に予算を配分することができます。

▶2014年度の環境会計

対象期間	2014年1月1日～2014年12月31日
対象範囲	ヒューリック(株)の所有ビル66棟、福島メガソーラー施設
集計方法	「環境会計ガイドライン2005年版（環境省）」を参考に集計しています。
算定基準	「投資額」は減価償却資産への投資額のうち、環境保全を目的とした支出額を計上しました。 「費用額」は、当社の費用のうち、環境保全を目的とした発生額を計上しました。 なお、費用額には減価償却費を含んでいません。

▶環境保全コスト※1

単位：千円

環境保全コスト		投資額		費用額		
分類		2014年度	2013年度	2014年度	2013年度	主な取り組みの内容（2014年度）
(1)事業エリア内コスト		671,984	633,680	2,799	2,467	
内訳	(1)-1 公害防止コスト	0	0	0	0	※2
内訳	(1)-2 地球環境保全コスト※3	671,984	625,558	1,543	1,360	ビルの建替えに伴う省エネ設計、保有ビルの省エネ改修、メガソーラー施設への投資
内訳	(1)-3 資源循環コスト	0	8,122	1,256	1,107	機密書類の再生紙へのリサイクル
(2)上・下流コスト		0	0	215	242	トナーカートリッジのリサイクル費用
(3)管理活動コスト		0	0	6,605	5,458	植栽管理費用、CSRレポートの作成費用、環境広告の掲載
(4)研究開発コスト		0	0	3,028	16,402	薄層壁面緑化システムの開発費用
(5)社会活動コスト		0	0	7,781	6,978	JHEP認証費用、里山の保全活動
(6)環境損傷対応コスト		0	0	0	0	
合計		671,984	633,680	20,430	31,548	

※1 住居系ビルのコストも含まれています。　※2 法令に基づき適切な排水処理、排ガス測定等を行っていますが、コストの算出は行っていません。　※3 2014年度は福島のメガソーラー施設への投資額が大きかったため、2014年度は2013年度比で増加しています。

▶環境保全効果

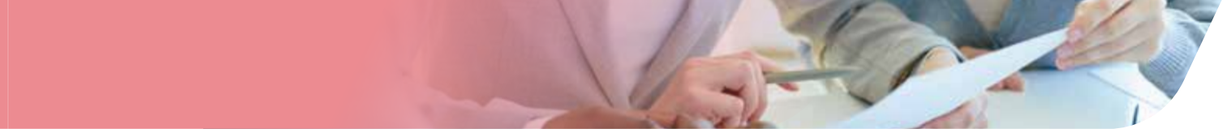
効果の内容	環境負荷指標 当年度（2014年度）	前年度（2013年度）	前年度比（当年度・前年度）	基準年度（2006年度）
電気：使用量の床面積原単位(kWh/㎡)	132.2	135.0	－2.8	161.0
ガス：使用量の床面積原単位(㎥/㎡)	1.6	1.9	－0.3	3.7
CO_2換算量（電気＋ガス）の床面積原単位(kg-CO_2/㎡)	75.0	76.0	－1.0	68.4
水使用量の床面積原単位(㎥/㎡)	0.7	0.7	0.0	1.0
廃棄物排出量の床面積原単位(kg/㎡)	8.0	6.8	1.2	7.5
太陽光発電量(kWh)	70,587	58,707	11,880	－
生物多様性認定種数（種）	8	9	－1	－

※ CSR推進体制の「重要項目の進捗状況」とは対象とするビル数が異なるためCO_2排出量原単位が異なっています。　※ 床面積原単位の計算において入居率は考慮していません。　※ 廃棄物排出量の床面積原単位はヒューリック本社ビルのみを対象としており、基準年度は2008年度としています。2014年度は本社ビルにおける人員増等により廃棄物が2013年度比で増加しています。　※ 2014年10月より稼働を開始した福島県双葉郡のメガソーラー事業による発電分は、上記の集計には含まれていません。　※ CO_2の排出係数は、都市ガスは、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量策定・報告マニュアル」の排出係数を使用し、電力は対象ビルが使用している電気事業者の実排出係数を使用しています。

▶環境保全対策に伴う経済効果

	効果の内容	当期効果額（前年度－当年度）
費用節減	電気料金(円/㎡) ※1	－191
費用節減	ガス料金(円/㎥) ※1	7
費用節減	水道(円/㎥) ※1	－9
費用節減	太陽光発電(千円) ※2	1,694

※1 2013年度電気・ガス・水道料金の床面積原単位－2014年度電気・ガス・水道料金の床面積原単位 なお、電気料金が上昇しているため、環境保全対策に伴う経済効果がマイナスになっています。　※2 2014年度の太陽光発電により費用節減できた額であり、1kWhあたり24円として計算しています。



安心と信頼に満ちた価値創造に向けて

耐震診断と耐震補強の徹底

日本は世界有数の地震大国であり、不動産事業を営む当社にとって、地震対策は CSR 取り組み項目の中でも最重要項目の一つと位置づけています。入居されているお客さまが安心して社会活動を行っていただけるよう、建築物の耐震安全性確保に取り組むことが、当社の責務であると考えています。

耐震診断・補強工事、構造計算の妥当性確認

新耐震基準以前に建築されたもの全て※1 について耐震診断を実施し、耐震基準をみたさないと判断された物件のほぼ全てについては、耐震補強工事を実施しました。また新耐震基準以後に建築されたものについても、再確認の必要があると判断したオフィスビル※2 について構造計算を再チェックし、構造設計の妥当性を確認しました。

※ 1 壁式コンクリート構造の建築物、取り壊しが確定している建築物を除きます。
※ 2 構造計算を行った設計事務所が既に廃業しているなど、構造計算が適切であることを再確認できないオフィスビルなどを指します。

液状化対策

東日本大震災後、湾岸部などで広範囲にわたって液状化現象が発生し、建物が傾き、沈むという被害が生じました。当社保有ビルと液状化マップを照らし合わせると、11 棟のビルが液状化の可能性がある地盤に位置しています。これらのビルについては建物設計時に液状化の可能性を綿密にチェックし、また必要に応じて耐力試験等を実施しています。また液状化に強い杭構造などを用いて建設しており、液状化による当社建物への影響はないと考えられます。

水害への対応

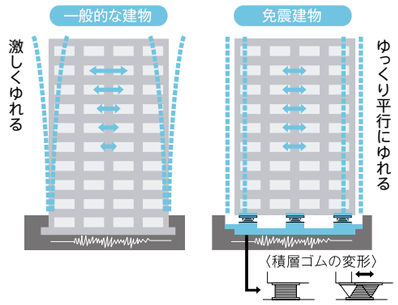
水害により地下部分が浸水して電力設備等が損傷した場合、ビルを利用する上で不可欠な電気の供給が停止するおそれがあります。保有ビルのうち、受変電設備や自家発電設備を地下に設置しているビルについては現状を調査し、想定外の津波に襲われる場合に備えて必要な浸水対策を実施しています。

免震・制振構造の積極的採用

大規模な地震が発生しても人命・施設機能を守るため、当社では高い耐震性能を新築物件に課しています。高い耐震性能の確保のためには、免震構造または制振構造が有効であり、これらを積極的に採用するとともに、その他の手法も用いて耐震性能を高め、お客さまの生活を守り、事業継続に貢献します。

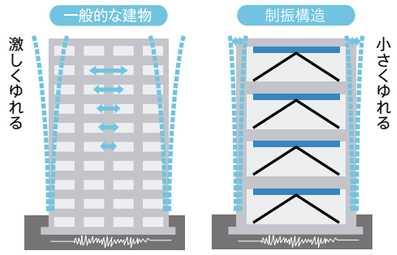
免震構造について

アイソレータという機構で建築物を地盤から分離することにより地震エネルギーを吸収し、揺れを減衰させる構造です。揺れの大きさは、一般の耐震構造と比べて 1/2 ～ 1/10 程度になります。また、上階と下階の揺れ方にほとんど差が生じない点も特徴です。
仙台に竣工した共同開発ビル「仙台ファーストタワー」は地震の多い仙台地区でも数少ない免震構造ビルで、その安全性への姿勢には高い評価を受けています。



制振構造について

制振構造とは、建物内に配置した制振部材（制振ダンパー）により、建物内の地震エネルギーを吸収する構造で、揺れの大きさは一般の耐震建築物の 1/2 ～ 1/3 程度となります。免震構造と組み合わせてさらに安全性を高める場合のほか、土地の形状などの制約によって物理的に免震構造が採用できないケースで優先的に採用しています。当社では、多くの物件でこの手法を取り入れています。



「事業継続コンサルティング総合対策パッケージ」の提供

当社と損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は業務提携契約を締結し、オフィスビルなどの業務施設を所有する企業の事業継続計画（BCP）策定や建物・設備の耐震対策を共同で支援するサービスを開発・商品化し、「事業継続コンサルティング総合対策パッケージ」として提供しています。これは、当社および損保ジャパン日本興亜リスクマネジメントのそれぞれが持つ強みを活かし、高い事業継続性の確保を目的としてお客さま企業の事業継続対策を支援するものです。

ハード対策
ヒューリック
- 建物・設備の耐震対策
- 自然エネルギーを利用したライフライン被害対策
- 津波による浸水対策　等

ソフト対策
損保ジャパン
日本興亜リスクマネジメント
- 想定シナリオ作成
- BCP 策定
- BCP 訓練

▶サービス導入手順

❶準備フェーズ
- 方針の決定
- 検討対象とする災害の特定

❷分析フェーズ
- 影響度の評価
- 被害の想定
- ボトルネックの抽出
- 耐震診断

❸作成フェーズ
- 事業継続基本計画書の策定
- 対策の立案

❹導入フェーズ
- 対策の実行
- 施工

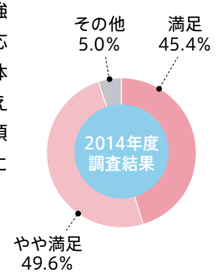
❺運用フェーズ
- 対策の実行
- 対策の見直し

オフィスビルの品質管理

保有ビルの管理業務を行っているのは管理会社ですが、年に 1 回、当社グループのビル担当者が各管理会社をまわって管理状況を点検しています。評価項目は法令遵守、建物・設備の点検、危機管理、清掃状況、保安状況等です。必要に応じて改善策を管理会社にフィードバックし、全てのビルにおいて高品質を保つことができるように管理しています。
また、計画的に設備の修繕・改修工事などを行い、予防保全に努めていますが、設備に一時的な不具合などが発生し、お客さまから寄せられた苦情に対しては、管理会社だけでなく、専門的知識を有する当社グループエンジニアも駆けつけ、早期対応を通じてお客さまの快適を全面的にサポートしています。
安全面においても、当社グループのビル担当者が、各担当ビルをまわって防災訓練や防火協議会等に参画し、安心してビルをご使用いただけるよう、留意しています。
現在進行中の建替案件においては、環境、長寿命、災害対応、デザインなどの点において高い品質を確保するために設計基準・デザインルール等を整備し、チェックシートや定期的な協議を重ねて進捗状況を確認することによって意匠・構造・設備などを包含した品質管理に努めています。

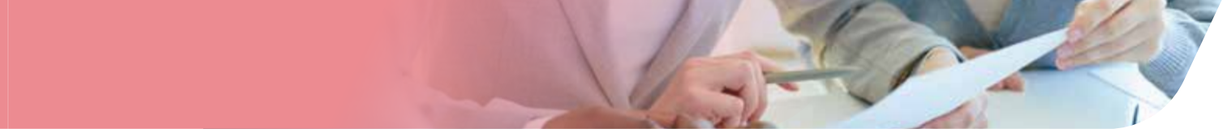
顧客満足度調査の実施

当社保有のオフィスビルに入居していただいているお客さま（テナント企業）に対して、ビルを快適にご利用いただくために、年に 1 回、顧客満足度調査を実施しています。調査項目はビルのハード面・ソフト面のほか、お客さまが日頃から感じている点などについてご意見を伺います。ご回答いただいた内容を確認させていただき、そこからのお客さまの潜在的なニーズを含めて把握し、改善に活かしています。
2014 年度の調査結果では、全体の満足度として、約 95％のテナント企業に満足していただいています。これは、計画的な設備改善（空調更新、駐車場設備等）や課題解決（周辺ビルの臭気カット）などの設備強化対応や、トラブル発生時の対応の早さなどが評価され、ビル全体の満足度向上に繋がっていると考えられます。また、ご要望があった項目については、担当者から個別に説明・対応を実施しました。



「ホスピタルメント武蔵野」が2014 年度グッドデザイン賞を受賞

当社所有建物「ホスピタルメント武蔵野」が公益財団法人日本デザイン振興会主催の「2014 年度グッドデザイン賞」を受賞しました。「グッドデザイン賞」は、公益財団法人日本デザイン振興会が主催する、総合的なデザインの推奨制度です。本物件は、有料老人ホームとして 2013 年 8 月に竣工したもので、建物の中央に 3 層吹き抜けの大空間をつくり、その周りに居室を配置することで、居住者を孤立させない人と人を結ぶ仕組みをつくっています。さらに全ての空間で緑・光・風を感じられ、どんなシーンにおいても四季の移ろいを感じられる平面計画としています。躯体のコンクリートは JASS5 100 年の長期仕様で建設すると共に、耐震グレード A 相当（重要度係数 :1.25 倍）の建物とし、入居者の安心、安全に配慮しています。



多様性と機会均等／非差別の考え方

一級建築士、不動産鑑定士、技師（エンジニア）、弁護士、公認会計士、税理士など様々なバックグラウンドを持つ従業員が、生き生きと働くことができる環境を目指しています。多様性を積極的に活かした事業を行うことで他社との差別化を図ることができ、ひいては当社の持続的成長につながると考えています。

人権の尊重

当社は、企業行動原理を実践するために常に遵守しなければならない基準である「私たちの行動規範」において、『人権の尊重、差別・セクシャルハラスメントの禁止』を掲げ、人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行ってはいけない、そしてそのような差別を許してはいけないことを定めています。また、人権の尊重に関しては、憲法、労働基準法、世界人権宣言などで定める全ての基本的人権を含み、ILO（国際労働機関）の国際労働基準に定められた均等雇用、強制労働や児童労働の禁止、結社の自由、労働交渉権の保証などに関わる人権も含まれています。
また、人権を尊重する職場環境づくりのため、2014 年度には社内イントラネットを利用して「暴力や暴言だけではないパワハラについて考える」をテーマとした掲示を行ったほか、全社員を対象とするテーマ研修として「男女雇用機会均等法令の見直しとセクシャルハラスメント」をテーマに各部で意見交換を行いました。

多様な人材の雇用

当社では、日本経済団体連合会の「採用選考に関する企業の倫理憲章の共同宣言」に参加しており、倫理憲章の趣旨に則り、積極的に新卒採用を行っています。新卒採用に当たっては、経歴、男女の区別なく、能力を基準に広く多様な人材の確保に努めています。
また、次世代育成支援施策を充実させ、女性従業員の登用も積極的に努めた結果、女性従業員の役職者比率も増加しています。なお、新しく策定した長期計画「10 年後のヒューリック（2014-2023）」では、女性の活躍できる企業を目指し、2020 年の女性管理職比率 20％とすることを目標に掲げています。
今後はこれまでの取り組みと合わせ、一級建築士、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士、税理士といった専門知識をもったプロフェッショナルの登用にも力を入れていきます。

障がい者雇用

「ヒューリック杉並オフィス」は、今年で 7 周年目を迎えました。2014 年 6 月時点の障がい者雇用率は連結ベースで 2.5％（単体ベースで 8.6％）です。現在、障がいのある従業員 6 名、指導育成経験を有する指導スタッフ、管理責任者が勤務しており、ヒューリックグループ各会社のダイレクトメールの発送などの業務を行っています。月に 1 度のペースで人事総務部とミーティングをするなど本社との一体運営を実践しています。このような当社の取り組みは、障がい者を率先して雇用し、その能力開発に積極的な取り組みを行っていると評価され 2010 年 9 月に「東京都障害者雇用優良企業」に登録されています。また、2013 年には、厚生労働省が直轄する高齢・障害・求職者雇用支援機構より、平成 25 年度東京地区「障害者雇用優良事業所（機構理事長賞）」を受賞しました。今後とも障がいのある方々が、働くことを通じて生きがいを感じられるような職場の整備に努めていきます。

東京都障害者雇用優良企業マーク

高齢者再雇用制度

当社は、改正高年齢者雇用安定法に基づき、継続雇用制度を導入しています。これは、定年に達した社員のうち、再雇用契約を希望する社員を 65 歳まで再雇用する制度です。
2010 年に再雇用制度を見直し、再雇用者にとってより働きやすい環境を整備しました。この制度改正により、再雇用者にも時差出勤や半日休暇等の制度を導入しました。常勤の再雇用者は、ほぼ現役社員並みの休暇・欠勤制度を利用できます。豊富な知識、経験を持った従業員と若い従業員との間で世代を越えた対話により、様々な知識・ノウハウの継承が行われていくことを期待しています。

ジョブ・リターン制度

当社は、結婚・出産・育児、ご家族の介護などの事情によりやむなく退職した従業員を、退職後 5 年以内は退職時の処遇条件で再び受け入れる「ジョブ・リターン制度」を導入しています。この制度は、「次世代育成支援対策推進法」の目指す「仕事と子育ての両立」を支援促進することや、経験豊かで専門知識豊富な人材を確保することを目指しています。

女性キャリア開発の仕組みの整備

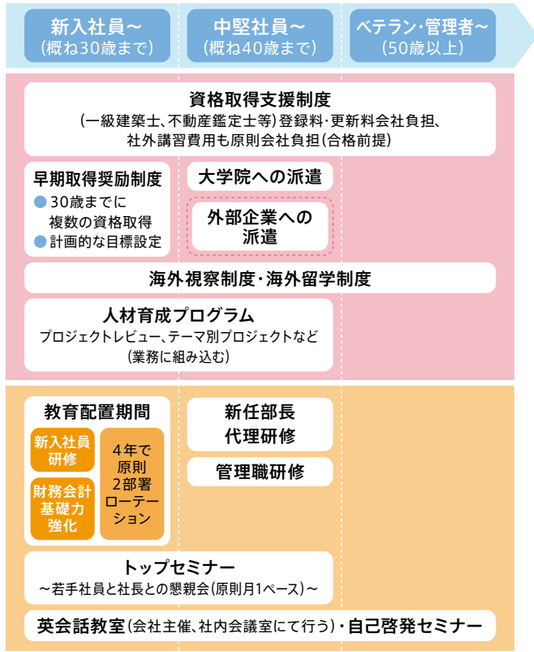
当社は、社員それぞれの能力・適性・個性に合わせた仕事を基本とし、一人ひとりが生き生きと能力を最大限に発揮することにより、結果として少ない人員で付加価値の高い事業を営むことを目指しています。このためには、男性・女性を問わない機会の提供や登用が不可欠であり、特に女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化しています。
女性が生き生きと働くことができる環境を整備するため、女性活躍推進プロジェクトを立ち上げ、およそ 2 ヶ月に一度のペースで開催し、各回のテーマに沿って議論しています。
2014 年度には、経済産業省が実施するダイバーシティ経営企業 100 選への応募を中心に、様々な活動を行ってきました。これは当社の女性活躍に向けた活動を対外的にも公知することを狙いとしています。また 11 月には当社社外取締役の福島敦子氏を講師に招き、女性社員向けセミナーおよび意見交換会を行いました。キャリアに対する漠然とした不安や悩みを参加者全員で共有できたという意見もあり、好評でした。また、年に 1 度、女性活躍推進プロジェクトチームと社長・人事総務部長とのランチミーティングを実施し、女性社員の意見を経営層に直接伝える機会を持つようにしています。

多様な従業員間のコミュニケーション促進

当社は、少数精鋭体制を維持しているため、従業員同士の距離、そして経営トップと現場担当者の距離が近いという特徴があります。全社的な動きは、毎月社長から発信される「社長メッセージ」を通じ、全従業員へ伝達されます。これによって、他部署が今何をしているのかを把握することができ、部の壁を越えた横のコミュニケーションが図られています。
縦のコミュニケーションを促進する方法として、半年に一度の「社長アンケート」があります。この社長アンケートは、従業員が社長に直接意見することができる貴重な機会で、所定の用紙に従業員が意見を記載し、ポストに投函、これらの意見に対して、社長から回答が発信されるというものです。また、役職や部門を越えた交流を促進する方法として、本社ビルでは、カフェテリアで役職員同士の幅広い交流ができるように環境を作っています。

研修制度の充実

従来より少数精鋭のプロフェッショナル集団を指向し「人づくり」には特に力を注いできましたが、従業員の多様性を活かすためには「従業員の個の力を強くすること」、すなわち教育研修制度が不可欠です。そこで、当社では手厚い教育研修制度を整備しています。
一級建築士、不動産鑑定士、技師（エンジニア）、弁護士、公認会計士、税理士など様々な専門性を持つ従業員が活躍していますが、こうした専門性を裏打ちするものとして資格取得を重視し、その費用を支援しています。若手社員は 30 歳までに複数の資格を取得することを目標としており、上司の指導の下、資格取得計画を立案しています。その他にも社会人向け大学院への派遣、早朝開催する英会話教室、読書の奨励など多彩なメニューを用意し、社員の自己啓発を応援しています。



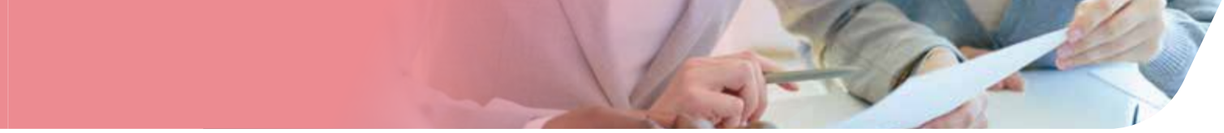
▶一人あたり平均研修費用の推移（単体）

年度	2011	2012	2013	2014
全額	213,690円	227,108円	217,788円	282,484円

「ダイバーシティ経営企業100選」を受賞

「ダイバーシティ経営企業 100 選」とは、経済産業省が 2012 年より実施している表彰制度で、様々な規模・業種の企業における「ダイバーシティ経営」への積極的な取り組みを「経済成長に貢献する経営力」として評価するものです。当社は「変革とスピード」を掲げ、少数精鋭の社員が次々に新規事業を実現する高収益企業としての成長を目指しており、女性の活躍促進や社員のキャリア・スキルアップ等の観点から、社内組織体制の変革、働きやすい環境整備と福利厚生の充実化等の取り組みを行っています。今回の受賞は、これらの取り組みなどが総合的に評価されたものと考えています。

DIVERSITY 100 2015



ワークライフバランスの考え方

当社は、あらゆる課題に対して当事者意識をもって真摯に取り組む、少数精鋭のプロフェッショナル集団を目指しています。優秀な従業員を惹きつけ、さらに能力を最大限に発揮することができる環境を提供する上で、ワークライフバランスは必要不可欠な取り組みです。

次世代育成支援の取り組み

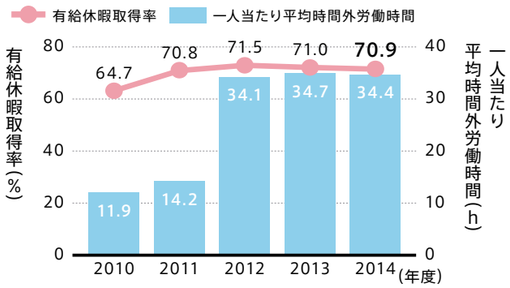
少子高齢化や女性の社会進出は、日本経済にとって大きな問題です。当社は次世代育成支援に対して、法令基準以上のレベルを目指しており、様々な制度を設けています。また、男性も積極的に育児参加できるワークライフバランス企業を目指し、「男性の育児休業取得実績をつくる」という行動計画を策定し、育児休業取得者を経済的に支援するほか、育児休業を取得しやすい職場環境づくりを行っています。
これらの取り組みが評価され、当社は5年連続東京労働局より次世代育成支援対策推進法に基づく「基準適合一級事業主」として認定を受け、次世代認定マーク（くるみん）を取得しています。

ヒューリック事業所内保育所の開設

当社は、従業員が子育てしながらでも働きやすい環境づくりを推進するため、ヒューリック本社ビル内に事業所内保育所「大伝馬ふれあい保育園」を2014年10月に開設いたしました。また、社員がより利用し易い環境を整えるため、保育所を利用する社員はマイカー通勤および本社ビルの駐車場を無料で利用することができるようにしています。さらに、今回の事業所内保育所では、従業員だけでなく近隣住民のお子様にも一部※開放しており、地域の待機児童の解消に少しでも貢献したいと考えています。（※利用条件等が従業員と異なります）
「大伝馬ふれあい保育園」ホームページ
http://www.hulic.co.jp/csr/employee/nursery/

休暇の計画的取得と時間外労働時間の抑制

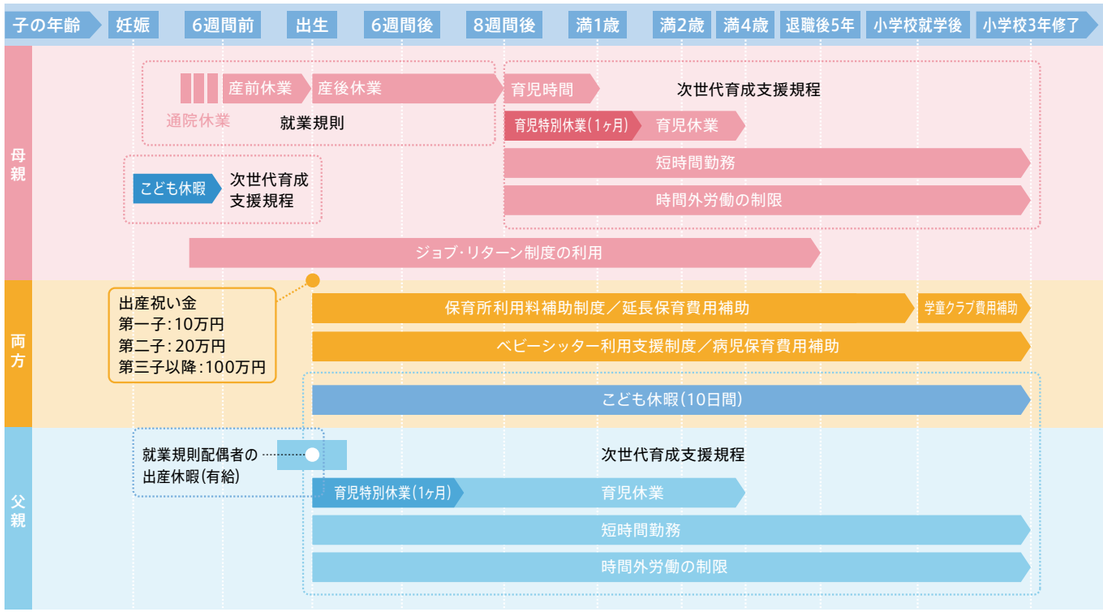
従業員の休暇取得率向上と、それに伴う健康配慮を促進するため、「休暇取得率の向上」運動を推進しています。内容としては「原則として全従業員は1年間に1回、3連休および1週間連休を取得」などがあり、各部で休暇取得計画について話し合うなど、計画的な取得に配慮しています。2014年度の有給休暇取得率は70.9％となり、一人当たり平均時間外労働時間は34.4時間（法内残業時間含む）、3ヶ月平均（法外）時間外労働が45時間を超えた従業員は4名でした。これは、プロジェクトやコンペ対応等の特殊要因によるものです。また、2014年度は時間外労働時間削減に向けた新たな取り組みとして、従業員に対してアンケート調査およびヒアリング調査を行い、会議運営方法の見直しや配布資料の簡素化、事務処理の見直しなどを実施しました。今後もリスク管理委員会での労働時間関連指標の管理や衛生委員会からの指導・助言、衛生委員から各社員への呼びかけ、各部内での声掛け等を通じ、有給休暇取得率向上や時間外労働時間削減を目指します。



ノー残業デーの実施

過重労働による健康障害を防止するため、毎週水曜日を定時退社日（ノー残業デー）に設定しており、毎週社内のイントラネットで早帰りを呼びかけています。実施状況については毎月点検し、把握するようにしており、2014年度の実施率は平均73％で、前年比14％増となりました。これは、毎週の早帰りの呼びかけ等により社員の早帰りへの意識が高まったためと考えられます。今後も、ノー残業デー実施率をさらに向上させるため、業務にメリハリをつける・業務を効率化するなど、仕事の進め方を見直していきます。また実施率の低かった部署の従業員に対し、積極的に早帰りを呼びかけていきます。

▶子の年齢と次世代育成制度の関係



▶人事パフォーマンスデータ

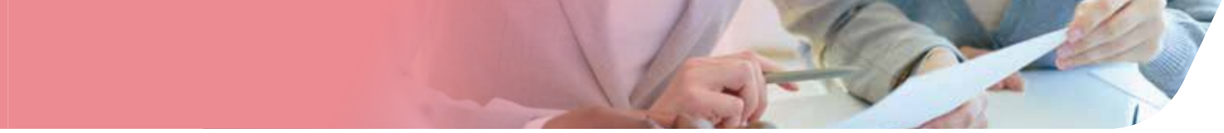
※単体のデータを対象としています（「従業員数（連結）」および「障がい者雇用率（連結）」を除く）※グループ会社間での異動を除く

項目		単位	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度
従業員数（単体）	男	人	83	77	96	90	85
	女	人	31	29	33	35	31
	合計	人	114	106	129	125	116
従業員数（連結）		人	298	375	429	461	753
平均年間給与		万円	908	1,023	1,086	1,120	1,268
離職者数		人	1	1	1	2	1
管理職数（執行役員除く）	男	人	38	37	56	53	43
	女	人	3	4	5	4	4
障がい者雇用率（単体）		%	5.26	5.66	5.30	6.92	8.56
障がい者雇用率（連結）		%	—	—	—	2.14	2.46
産休取得者数		人	1	1	1	1	3
育休取得者数	男	人	0	1	1	0	2
	女	人	1	1	1	2	3
育児休業復職率		%	100	100	100	100	100
介護休暇取得者数		人	0	0	2	2	0
介護休業取得者数		人	0	0	0	0	0
こども休暇取得者数（従来の看護休暇を吸収）		人	20	17	15	17	31
保育所利用料補助制度利用者数		人	—	6	7	8	11
ボランティア休暇取得者数		人	22	39	3	21	18

ヒューリック株式会社
開発推進部
岩﨑 八寿子

VOICE ヒューリック事業所内保育所を利用して

昨年、ヒューリック事業所内保育所のオープンに合わせて仕事復帰をし、毎朝息子と一緒に保育園に通っています。待機児童問題が大きく取り上げられているため、妊娠当初は仕事復帰に不安がありましたが、事業所内保育所が出来ることが決まり、そういった心配をせずに育児休暇を過ごすことが出来ました。事業所内保育所に預けて良かったなと思うことは、子供が同じ建物内にいるという安心感と、社員のみんなが園児たちの成長を見守ってくれている温かさが感じられることです。
また、毎朝の息子との電車移動に初めは少々苦戦しましたが、今では大分慣れたようで電車移動時間が息子との大切なコミュニケーションタイムになっています。今後も仕事と育児の両立をサポートしてくれる環境がある事に感謝しながら、精一杯仕事に、育児に励んでいきたいと思います。



地域コミュニティでの考え方

当社の社会貢献活動の基本方針として、「社会貢献活動方針」を定めています。2014 年には当社を取り巻く環境の変化に伴い、社会貢献活動の基本理念や活動指針をより明確に示した社会貢献活動方針を策定しました。一つひとつの取り組みを通じて社会問題の解決に努め、ひいては社会全体の継続的な発展につなげていきたいという思いを込めています。

社会貢献活動方針

基本理念

ヒューリックは良き企業市民として、広く事業内外の領域において積極的にヒューリックらしい社会貢献活動を推進し、その取り組みを通じて、社会全体の継続的な発展に寄与していきます。

活動指針

- 「地球環境保護」、「地域社会との共生」、「社会的要請への対応」の三分野を中心に積極的に取り組みます。
- 従業員一人ひとりが行う社会貢献活動を積極的に支援していきます。
- 活動の推進にあたっては、透明性の確保を重視し、社会との対話や連携を図ります。

企業としての社会貢献

第2回ヒューリック学生アイデアコンペ「『渋谷な』建築」をテーマに開催

このコンペは不動産会社として、学生の皆さんが都市や建築についての提案をする機会をつくりたいとの想いで企画したものです。今年で第 2 回目となるヒューリック学生アイデアコンペでは、渋谷の地理的に特長のある土地を有効利用する「渋谷な」建築をテーマとして掲げ、自由で斬新なアイデアを募集しました。応募作品は 163 点受領し、公開 2 次審査では、学生たちの熱心なプレゼンテーションや審査員との質疑応答が行われ、審査委員の議論を経て、最優秀賞 1 作品、優秀賞 3 作品、佳作 6 作品が決定しました。

あしなが育英会への寄付

ヒューリックグループは、東日本大震災で被災された遺児支援により、将来を担う子どもたちの生活および就学を継続して支援していきたいと考え、2011 年 6 月よりあしなが育英会に対して毎月 50 万円、そして各役員と参加を希望する従業員から月々一定額の寄付を 4 年間にわたって行っています。また、2015 年 5 月に当初設けた寄付金の期限を迎えることになりますが、被災地では心のケアなど継続的な支援が未だ必要とされていると考え、さらに 4 年間継続して寄付を続けることとしました。開始から 2014 年 12 月までの寄付金額は、会社･個人合わせて 3,111 万 5,000 円となりました。寄付後も関心を持ち続けてもらうため、「あしながファミリー通信」を社内イントラネットに掲載しています。

第 2 回ヒューリック大伝馬夏祭りの開催

当社は 2012 年 10 月に日本橋大伝馬町へ本社を移転し、2013 年 7 月に地域の方へのご挨拶を兼ねて、ヒューリック本社ビルで「ヒューリック大伝馬夏祭り」を開催しましたが地域の方から大変好評だった為、2014 年 7 月には第 2 回目となるヒューリック大伝馬夏祭りを開催しました。当日は、大伝馬町二之部町会のご協力もあり、地元のお子さんから近隣のサラリーマンの方まで、多くの方にお越しいただきました。こうした取り組みを通じて、地域の方同士の絆を深めることにつながることになれば良いと思っています。また、お祭で出た収益金 15 万 8,400 円はマッチングギフト制度（第 6 回）に上乗せしてボランティア団体に寄付しました。

東日本大震災復興支援『ふくしま物産展』への協力

東日本大震災における福島県復興支援の為、みずほ銀行大手町本部ビル内で 2014 年 6 月、10 月、2015 年 2 月に開催された『ふくしま物産展』において、みずほフィナンシャルグループと協力し、ヒューリックオフィスサービスにて販売補助・商品陳列・呼び込み等の運営全般を行い、大盛況となりました。

従業員の社会貢献活動の支援

マッチングギフト制度

2008 年 6 月、マッチングギフト制度を立ち上げ、「ヒューリックふれあい基金」創設しました。これは参加を希望する従業員の給与から毎月 100 円（役員は 300 円）を天引きし、全従業員から多数決で選ばれた団体に寄付するというもので、ヒューリック、ヒューリック保険サービス、ヒューリックビルマネジメント、ヒューリックプロサーブの 4 社で取り組んでいます。「関心はあるが現実的に一歩踏み出せない」という従業員のために社会貢献の機会を提供し、継続的に寄付活動を続けていきます。

2014 年において、従業員からの一年間の寄付金総額は 46 万 1,000 円になりました。これに会社からの寄付金および 2014 年 7 月に実施しました『第 2 回ヒューリック大伝馬夏祭り』の収益金を上乗せし、総額 120 万円を「ＮＰＯ法人キッズドア」に寄付しました。
キッズドアでは、様々な事情から経済的に恵まれない子供達に、無料の勉強会を開くなどして、教育・学習の面からサポートを行ない、進学の道を拓いていこうとする活動に取り組んでいる団体です。次世代支援に積極的に取り組んでいる当社の方針とも親和性のある団体で、活動を続ける原動力の一部にしていただきたいという従業員の総意により寄付先を決定しました。

地域清掃活動

ヒューリック、ヒューリックビルマネジメント、ヒューリックプロサーブの 3 社では、毎月行われる「まちかどクリーンデイ（中央区主催）」に参加しており、加えて、5 月 30 日の「ごみゼロクリーンデイ（中央区主催）」には上記の 3 社に加えヒューリックオフィスサービスが清掃活動に参加しています。これらの活動は、街の美化を進めつつ、地域の方や従業員同士の新たなコミュニケーションの場として定着しつつあります。

従業員ボランティア休暇

ヒューリックグループは、様々な社会問題意識を持ち、当事者意識で社会貢献活動に取り組む従業員の支援と育成を目指し、「ボランティア休暇制度」を設けています。このボランティア休暇は、社会貢献度の高い奉仕活動を行う従業員を支援するもので、連続 20 日の有給特別休暇を取得できるものです（被災地ボランティアに関しては 20 日以内であれば複数回取得可能）。さらに、ボランティア休暇を促進するため、社会貢献活動の情報を提供するだけでなく、ボランティア活動の結果や感想などを、社内イントラネットを通じて全従業員に配信することで、関心を高めています。2014 年度は、従業員参加型のボランティア活動として、2009 年度から毎年継続して実施している里山保全活動を引き続き実施し、ヒューリック、ヒューリックビルマネジメント、ヒューリック保険サービスの計 25 名の従業員が参加しました。

被災地復興支援活動費用の一部補助制度

ヒューリックグループでは、従業員の東日本大震災被災地復興のためのボランティア活動に参加する費用を、上限 4 万円まで補助するという制度を設けています。2011 年度の利用者数は 15 名、2012 年度は 2 名、2013 年度は 1 名、2014 年度の利用者数は 2 名でした。この制度をきっかけに 1 人でも多くの人が現地の状況を知り、関心を寄せるきっかけとなればと考えています。また、2014 年度には、今後起こりうる様々な災害発生時にも迅速に対応できるよう、この制度の対象を“東日本大震災復興支援”に限定することなく、広く“被災地ボランティア”に拡げることとしました。また、今後もボランティア活動の結果や感想、被災地の状況や復興支援ツアーについての情報などを社内イントラネットを通じて全従業員に発信するなどして、さらなる支援活動を促進していきます。

ヒューリック
保険サービス株式会社
医療保険営業部
部長代理
田村 和夫

VOICE 被災地復興支援ボランティアに参加して

私は宮古市で高台移転を進める地区での新旧住民の交流を図るお祭りの運営スタッフとしてお手伝いをしました。会場となった小学校には、お年寄りから子供まで約千人が来場、様々な催しが行われました。特に印象に残ったのは、子供向けのエアトランポリンで遊ぶ子供たちのことで、はじめは元気がなかったのですが、何度かトライするうちに、遊びに夢中になり、笑顔に変わっていったことです。現地のニーズは、インフラの整備はもちろんですが、ハードからソフトへと細分化しており、特に子供たちへのケアが必要だと痛切に感じました。震災は終わっても被災は続いています。何らかの形で、被災地とつながることが、震災を風化させないことにつながっていると思います。今後も継続的に支援活動を行っていきたいと思います。

コーポレート・ガバナンスの考え方

当社グループは、「リスク管理」「コンプライアンス」「内部統制」が充分機能したコーポレート・ガバナンス体制を構築することが経営の重要課題であると認識しています。株主の皆さまをはじめお客さま、お取引先、地域社会、従業員などステークホルダーの皆さまに対するアカウンタビリティー(説明責任)を果たしつつ、誠実に業務を遂行していきたいと考えています。

経営の意思決定

「取締役会」は、原則月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時で開催しています。取締役会は10名の取締役で構成され、そのうち4名を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し同取引所に届け出ています（2015年6月現在）。取締役は、CSRも含めた企業活動の重要事項などを決定するとともに業務執行状況を監督しています。2012年3月には、はじめて女性社外取締役が就任し、ダイバーシティの観点から多角的経営管理を推進しています。また、社長の諮問機関として業務執行に関する特に重要な事項を審議する「経営会議」は原則週1回開催しています。

経営アドバイザリー委員会の設置

経営アドバイザリー委員会は、法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから選任した5名（2015年6月現在）の委員で構成され、当社の独立性確保、ステークホルダーの利益が損なわれることがないよう、取締役会付議事項をはじめ経営全般に関し、助言・勧告を行います。

経営の監督・監査

当社は監査役制度を採用しています。監査役5名（うち常勤監査役2名)、そのうち3名が会社法および会社法施行規則で定める社外監査役です（2015年6月現在)。監査役は監査役会で作成した監査基本方針、監査基本計画に基づき、取締役会への出席、常勤監査役の経営会議への出席、職務執行状況の聴取、重要書類の閲覧などを通じて取締役の職務執行の監査を実施しています。さらに、定期的に会計監査人（新日本有限責任監査法人）や内部監査を担う監査部から、監査結果の報告を受けているほか適宜情報や意見の交換を行い、三者の監査の実効性・効率性を高めています。

報酬の額およびその算定方法の決定方針

当社では2012年3月開催の株主総会での承認のもとに、取締役の報酬総額として1事業年度450百万円以内の報酬枠を設け、監査役の報酬総額として同じく100百万円以内の報酬枠を設けています。（2014年12月時点）
また、取締役の報酬内容は、職位に応じ職責の重みを考慮して決められた固定報酬と、当事業年度の会社業績や業績への貢献度をもとに決定される変動報酬から構成されています。

役員報酬等の状況（2014年12月期）

- 取締役5名（社外取締役除く）・・・・・報酬等の総額279百万円
  （うち基本報酬201百万円・賞与78百万円）
- 社外役員9名・・・・・報酬等の総額125百万円
  （うち基本報酬112百万円・賞与12百万円）

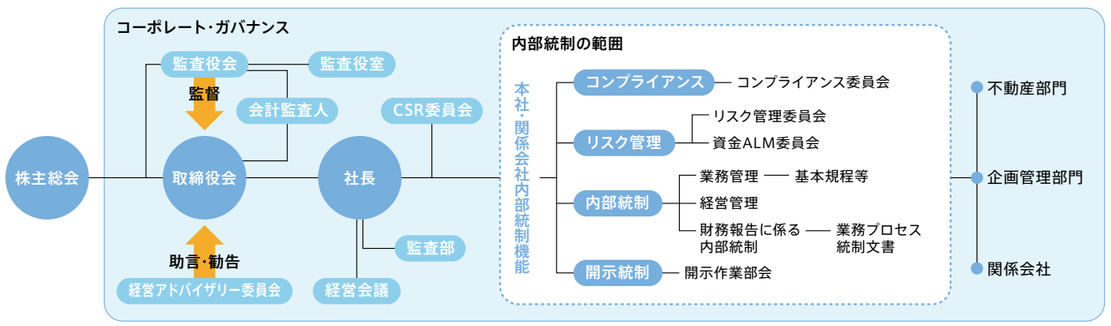
内部監査体制

内部監査については、社長直轄の監査部が各業務ラインから独立した立場で実施しております。「内部監査規程」に基づく内部監査基本計画を取締役会で決議し、監査部が内部監査を計画的に行い、結果を社長に報告するとともに、被監査部門へのフィードバックを実施しております。内部監査を担当する人員は4名（2015年6月現在）です。

内部監査の外部評価

当社は 2014年度、内部監査品質を一層向上させるため、当社監査部における内部監査の外部品質評価をあらた監査法人に委託し実施しました。その結果、「当社の内部監査機能は『内部監査人協会が定める内部監査の国際基準（IIA基準）』に一般的に適合している（GC）」と評価されました。評価結果を踏まえ、今後も一層の内部監査機能の品質向上に努めていきます。

▶コーポレート・ガバナンス体制図（2015年6月現在）



CSR委員会の設置

当社はCSR委員会を設置し、CSR関連施策と事業を融合させることを目指しています。
中長期的なCSRレベルアップを図るには経営層の関与が不可欠であるため、CSR委員会は社長を委員長とし、専務執行役員、人事総務部長、不動産統括部長、開発推進部長、総合企画部長で構成しています。委員会は原則年に1回開催するほか、必要に応じて臨時開催することがあります。CSR委員会において基本方針を決定し、これに沿って全社的なCSR活動を推進しています。
具体的には、全社的なCSRに関する各種方針の策定、年間のCSR計画、具体的数値目標の設定、従業員から寄せられた各種提案などの検討・審議を行っており、まさに「CSR経営」の実践の場として活発な議論がなされています。
また、CSR委員会の活動を定期的に取締役会に報告しています。

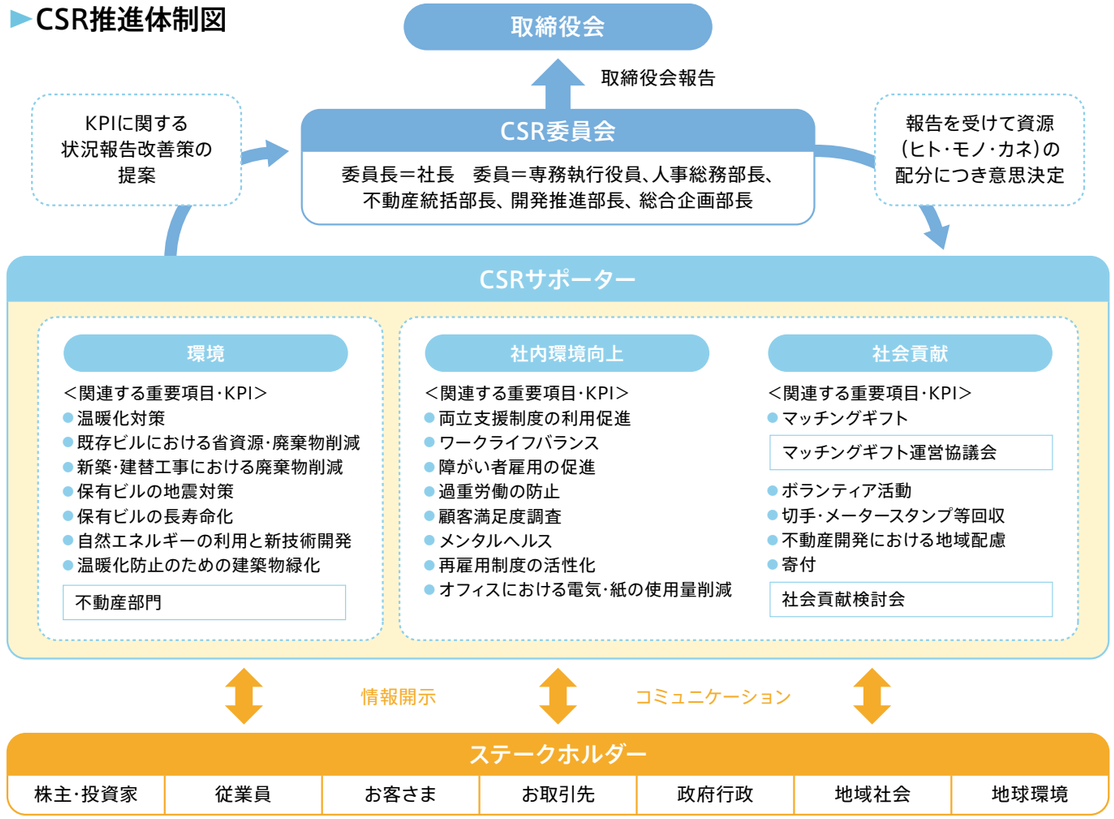
CSR委員会開催概要

- **第8回**（2014年8月）
  2013年度の実績と翌年のCSR計画／今後の改善点について

CSRサポーターの活動

社内環境向上・社会貢献分野における現場レベルのCSR推進は従来CSRタスクチームが担当してきましたが、2009年より、従業員全体でのCSR推進意識の浸透を図るため、CSRサポーターによる実施に切り替えました。CSRサポーターは10名前後のユニットから1名選出され、1年の任期が終了した後、ユニット内でメンバー交代します。2011年からは、ヒューリックグループ各社からもCSRサポーターを選出し、ヒューリックグループ従業員全体に、草の根的にCSRを根付かせています。CSRサポーターが集まるCSRサポーター会議では、全社に関わるCSR関連事項を中心に、意見交換を行い、CSR活動の方針や活動内容を決めています。また、特に当社の不動産事業に関わる環境分野では、技術環境企画部他、不動産部門を中心に環境関連施策を議論しています。

▶CSR推進体制図



リスクマネジメント

リスクマネジメントの考え方と体制

当社は「リスク管理の基本規程」を定めて、当社グループの業務において発生する様々なリスク（オペレーショナルリスク、市場リスク、流動性リスク、信用リスク等）を管理しております。リスク管理委員会、資金ＡＬＭ委員会等のリスク管理に関する委員会を定期的に開催し、リスクモニタリング指標の収集・分析によってリスクの変動を捕捉し、リスクをコントロールする仕組みとしています。この PDCA サイクルにより、継続的にリスクマネジメントを実施し、事業の安定につなげていきます。また、リスク管理の適切性については、全ての部署・業務を対象とする内部監査を実施しています。当社の最大の資産である不動産については、定期的に鑑定評価を取得することで市場リスクを捕捉するほか、大規模災害に備えるため「事業継続基本計画」等を制定し、全社訓練を実施する等リスク管理体制を強化しています。
また、東日本大震災を踏まえ、「事業継続基本計画」の見直しをおこなったほか、各ビルの耐震性能、液状化対策、水害対策などのチェックを行っています。

災害時における事業継続の考え方

当社は、主に東京 23 区を中心にオフィスビルや賃貸マンションの開発･建替･運用を実施する不動産事業者であり、安全性･環境性・利便性に優れた建物を提供し、新たな付加価値の創造に取り組んでいます。当社は、様々な災害を想定し、その対策を整えるため、ビルの構造上の対策はもちろん、運営面や管理面でも対策を講じ、見直しを行っています。（ビルの構造上の対策については P25 参照）

BCP訓練および協力体制

当社は、設計会社・施工会社・管理会社・エレベーター会社等の外部組織と横断的な協力体制を構築し、共同で防災訓練を実施するなど、不動産事業を継続するにあたって実効性の高い取り組みを行っています。
有事の際、当社で対応できる事項には限りがあり、施工会社やビル管理会社等、関連各社との連携が不可欠であるため、実際の訓練では各テーマを設定し、迅速かつ適切な行動をとることができるかを確認しています。

〈各取引先との協力体制〉

- **被害状況の迅速な確認** 災害用無線による緊急通報体制（3社との協定）

HULIC → 不動産管理会社（A社）／不動産管理会社（B社）／不動産管理会社（C社）

- **復旧に向けた対応** 修復に関わる有事協定（21社）

HULIC → 各ビルの施工会社（ゼネコン）

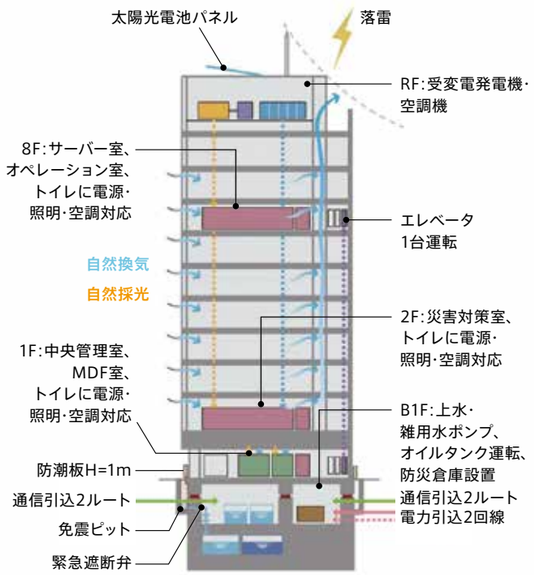
事業継続を行うための設備･備蓄

有事に際して基盤となる本社機能の事業継続力を強化する施策を積極的に進めており、ヒューリック本社ビルにおいて、以下の施策を講じています。

- 震度 7 レベルの地震時にも継続使用が可能な免震構造を採用
- 6 日間連続稼働可能な自家発電機の導入
- 7 日分以上の食料および飲料の確保
- 保有ビルの管理所との通信手段として、災害用無線設備を配備し、通信手段を確保　等

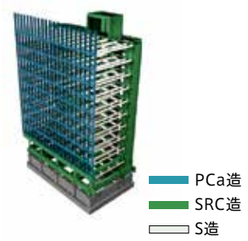
災害時の拠点となるヒューリック本社ビルについては、（株）日本政策投資銀行より DBJ BCM 格付の最高ランクの認証を取得しています。なお、本社ビルだけではなく、順次、当社にて建替を行うビルにおいても、非常用の給水・排水の確保、3 日間連続稼働可能な自家発電機を導入しています。

▶災害時の機能維持イメージ（ヒューリック本社ビル）



▶ハイブリッド構造モデルイメージ

［ハイブリット構造モデル］



［免震装置レイアウト］

コンプライアンスの考え方

当社では、企業理念を実現するためのあるべき姿を示した「基本姿勢」、「基本姿勢」を具体化した「企業行動原理」を定めています。また、環境変化や社会の動向を反映させた「コンプライアンス･ マニュアル」を日常業務の遂行において遵守しなければならないグループ共通のものとして利用しています。これらの徹底が当社におけるコンプライアンスの基本と認識し、法令、社会倫理、企業規範などの遵守を全社員へ浸透させる活動を推進しています。
社員一人ひとりが、法令や社内ルールなどを遵守し高い倫理観に基づいた企業活動を行っていくことを通じて、お客さまをはじめとするすべてのステークホルダーの信頼に応え、企業の社会的責任を果たしていきます。

コンプライアンスの推進と体制

コンプライアンス規程に基づいて、取締役会を頂点として、コンプライアンス委員会や法務・コンプライアンス担当専務から各部署のコンプライアンス・オフィサーなどで構成される全社的な体制を構築しています。また、コンプライアンス・プログラムに沿った活動状況を定期的にコンプライアンス委員会経由で取締役会へ報告しています。「コンプライアンス･マニュアル」では、コンプライアンス上問題がある、または疑義がある事実が認識された場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告し、必要に応じて事実の調査等を実施し、原因の究明と再発防止に関する必要な措置を講じることとしています。

1. 人権の尊重、差別･セクシャルハラスメントの禁止
2. 法令･ルールの遵守
3. 業務は誠実･公正に遂行する
4. 情報の適切な管理
5. インサイダー取引規制
6. 反社会的勢力との関係遮断
7. 環境保全への配慮
8. ベストコミュニケーションの維持、活性化
9. 知的財産権の尊重
10. 贈賄の禁止および接待･贈答について

コンプライアンス･ホットライン

所属する部署のコンプライアンス・オフィサーに相談しても適切な是正措置がなされないと考える場合や問題の性質上相談することに抵抗を覚える場合、コンプライアンス・ホットラインに直接通報することができます。
コンプライアンス・ホットラインでは、通報を受けた場合、通報者のプライバシーに細心の配慮をしつつ、事実調査を行い、速やかに対応策を実施していきます。

- 社内窓口　法務・コンプライアンス部長
- 社外窓口　弁護士事務所

コンプライアンス研修の実施

テーマを定めて定例的にコンプライアンス研修を実施し、全従業員にコンプライアンスを浸透させています。これまでに、反社会的勢力への対応、パワーハラスメント、インサイダー取引規制などの研修を実施しました。こうした全体的なテーマのほか、不動産事業特有のコンプライアンスにも配慮しつつ、重要テーマについては「テーマ研修」として実施し、その他コンプライアンスに関連するニュースや Q&A を月 1 回のペースで社内イントラネットに掲載しています。このほか CSR レポートを用いた CSR 関連テーマの部内ディスカッション等も必要に応じて実施しています。コンプライアンス研修の感想はアンケートとしてまとめてフィードバックし、事後の研修に活かしています。

▶2014年度コンプライアンス研修

- 実施回数／研修実施4回、情報発信12回
- 参加者数／全従業員（派遣社員を含む）

外部委託におけるコンプライアンス

不動産部門の行う外部委託の取り扱いは「不動産外部委託管理規程」に基づき、関係法令および行政機関の指導を尊重し公正な取引を行っています。
委託先の選定にあたっては、業務遂行のための実績と能力、業務遂行体制の適切手順の明確性、業務管理体制の適切性、その他必要な事項などを慎重に確認しています。
この確認を終えて委託先を選定した後、法務・コンプライアンス部が反社会的勢力との関係についてチェックを実施しています。

情報セキュリティマネジメント

業務の遂行上の重要リスクの一つである情報の漏洩を防止するために、情報セキュリティ管理体制を構築し、情報セキュリティポリシーをはじめとする情報管理諸規程に基づき運用管理を強化しています。共有サーバーアクセス権の厳格化、記憶媒体の使用制限、情報資産の社外持ち出しに関する制限などを徹底して行っています。また、定例的に行われるテーマ別コンプライアンス研修において、情報管理の重要性の周知徹底や、システム上の情報セキュリティ対策など、従業員一人ひとりの意識強化を図っています。さらに、情報管理諸規定の遵守状況については、内部監査を実施しています。なお、2014 年度に情報漏洩に関する事件・事故の発生はありませんでした。

役員の状況 (2015年6月現在)

【取締役】

● 代表取締役社長 ／ 西浦 三郎

● 代表取締役副社長 ／ 吉留 学

● 代表取締役(専務執行役員) ／ 志賀 秀啓

● 取締役(専務執行役員) ／ 古市 信二

● 取締役(専務執行役員) ／ 小林 元
総合企画部長

● 取締役(常務執行役員) ／ 前田 隆也
開発事業第一部長

● 取締役(社外) ／ 宮島 司
慶應義塾大学法学部教授、法学博士
大日本印刷㈱社外取締役
㈱ミクニ社外監査役
明治安田生命保険㈳ 評議員
㈳鉄道建設・運輸施設整備支援機構資産処分審議会会長
当社経営アドバイザリー委員会委員

● 取締役(社外) ／ 山田 秀雄
第二東京弁護士会会長
太洋化学工業㈱社外監査役
ライオン㈱社外取締役
当社経営アドバイザリー委員会委員

● 取締役(社外) ／ 福島 敦子
ジャーナリスト
国立大学法人島根大学経営協議会委員
名古屋鉄道㈱社外取締役
当社経営アドバイザリー委員会委員

● 取締役(社外) ／ 佐藤 正敏
損害保険ジャパン日本興亜㈱相談役

【監査役】

● 常勤監査役 ／ 中根 繁男

● 常勤監査役 ／ 浅井 卓弥

● 監査役(社外) ／ 根津 公一
㈱東武百貨店名誉会長
㈱東武宇都宮百貨店取締役会長
㈶根津美術館理事長兼館長
学校法人根津育英会武蔵学園理事長
当社経営アドバイザリー委員会委員

● 監査役(社外) ／ 小林 伸行
公認会計士・税理士
㈳日本芸術文化振興会監事
当社経営アドバイザリー委員会委員

● 監査役(社外) ／ 関口 憲一
明治安田生命保険㈳特別顧問

【執行役員】

● 常務執行役員 ／ 北野 洋
財務部長

● 常務執行役員 ／ 屋嘉比 康樹
アセットソリューション部長

● 常務執行役員 ／ 浦谷 健史
開発推進部長

● 常務執行役員 ／ 高橋 則孝
不動産統括部長
兼 観光ビジネス開発部長

● 常務執行役員 ／ 伊藤 伸
広報・IR部長

● 執行役員 ／ 中村 太一
開発事業第二部長

● 執行役員 ／ 西川 嘉人
投資部長

● 執行役員 ／ 長塚 嘉一
営業推進部長

● 執行役員 ／ 小沢 健
人事総務部長
兼 法務・コンプライアンス部長

▶連結貸借対照表

(単位:百万円)

●資産の部	前連結会計年度 2013年12月期	当連結会計年度 2014年12月期
流動資産		
現金及び預金	17,600	22,129
受取手形及び営業未収入金	2,096	4,383
商品	0	0
販売用不動産	90,116	37,124
仕掛販売用不動産	8,160	11,351
未成工事支出金	55	11
貯蔵品	41	36
営業投資有価証券	1,286	3,031
繰延税金資産	2,552	1,685
その他	1,463	6,438
貸倒引当金	△4	△4
流動資産合計	**123,371**	**86,188**
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	179,950	207,228
減価償却累計額	△50,186	△55,489
建物及び構築物(純額)	129,764	151,738
機械装置及び運搬具	1,420	2,170
減価償却累計額	△533	△673
機械装置及び運搬具(純額)	887	1,497
土地	335,364	386,015
建設仮勘定	7,287	13,773
その他	1,417	1,451
減価償却累計額	△743	△777
その他(純額)	674	673
有形固定資産合計	**473,978**	**553,698**
無形固定資産		
のれん	916	773
借地権	12,451	11,092
その他	396	378
無形固定資産合計	**13,764**	**12,243**
投資その他の資産		
投資有価証券	101,601	109,231
差入保証金	3,324	7,509
繰延税金資産	539	711
退職給付に係る資産	—	8
その他	3,722	3,779
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	**109,188**	**121,240**
固定資産合計	**596,931**	**687,182**
繰延資産		
開業費	41	29
繰延資産合計	**41**	**29**
資産合計	**720,344**	**773,401**

(単位:百万円)

●負債の部	前連結会計年度 2013年12月期	当連結会計年度 2014年12月期
流動負債		
短期借入金	6,300	29,000
1年内返済予定の長期借入金	70,883	121,559
短期社債	57,994	3,999
1年内償還予定の社債	—	12,000
未払費用	1,600	2,166
未払法人税等	3,018	5,033
前受金	3,773	3,946
繰延税金負債	—	12
賞与引当金	68	300
役員賞与引当金	103	128
その他	5,521	7,401
流動負債合計	**149,264**	**185,549**
固定負債		
社債	32,100	38,100
長期借入金	294,657	268,638
繰延税金負債	21,814	28,307
退職給付引当金	456	—
役員退職慰労引当金	9	53
退職給付に係る負債	—	1,121
長期預り保証金	42,862	44,165
その他	1,897	2,044
固定負債合計	**393,798**	**382,429**
負債合計	**543,063**	**567,979**

●純資産の部		
株主資本		
資本金	22,205	22,290
資本剰余金	38,270	38,355
利益剰余金	96,422	114,314
自己株式	△189	△191
株主資本合計	**156,708**	**174,767**
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	18,736	26,549
繰延ヘッジ損益	△289	△179
為替換算調整勘定	853	1,321
退職給付に係る調整累計額	—	△121
その他の包括利益累計額合計	**19,299**	**27,569**
少数株主持分	1,273	3,083
純資産合計	**177,280**	**205,421**
負債純資産合計	**720,344**	**773,401**

連結財務諸表

連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 2013年12月期	当連結会計年度 2014年12月期
営業収益	**108,444**	**212,791**
営業原価	69,732	166,331
営業総利益	38,711	46,459
販売費及び一般管理費	9,597	10,426
営業利益	**29,114**	**36,032**
営業外収益		
受取利息	5	3
受取配当金	1,487	1,264
持分法による投資利益	―	1,203
賃貸解約関係収入	422	169
その他	158	168
営業外収益合計	**2,074**	**2,808**
営業外費用		
支払利息	4,933	4,348
持分法による投資損失	19	―
その他	252	178
営業外費用合計	**5,205**	**4,526**
経常利益	**25,983**	**34,314**
特別利益		
固定資産売却益	1,759	54
投資有価証券売却益	829	2
匿名組合等投資利益	1,584	168
受取補償金	144	937
段階取得に係る差益	―	684
その他	180	12
特別利益合計	**4,498**	**1,859**
特別損失		
固定資産売却損	319	32
固定資産除却損	2,246	762
建替関連損失	899	153
投資有価証券売却損	0	54
投資有価証券評価損	2	108
投資有価証券償還損	3	289
減損損失	907	587
貸倒引当金繰入額	―	0
その他	73	113
特別損失合計	**4,451**	**2,101**
税金等調整前当期純利益	26,030	34,072
法人税、住民税及び事業税	7,088	8,356
法人税等調整額	2,898	3,289
法人税等合計	**9,986**	**11,645**
少数株主損益調整前当期純利益	16,043	22,427
少数株主利益	72	74
当期純利益	**15,970**	**22,352**

連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 2013年12月期	当連結会計年度 2014年12月期
少数株主損益調整前 当期純利益	16,043	22,427
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,471	7,687
繰延ヘッジ損益	221	110
為替換算調整勘定	749	467
持分法適用会社に対する 持分相当額	492	126
その他の包括利益合計	**13,934**	**8,392**
包括利益	**29,978**	**30,819**
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	29,905	30,744
少数株主に係る包括利益	72	74

連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

前連結会計年度 2013年12月期	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	**21,951**	**38,016**	**83,418**	**△127**	**143,258**
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	253	253			507
剰余金の配当			△2,966		△2,966
当期純利益			15,970		15,970
自己株式の取得				△105	△105
自己株式の処分		0		0	0
持分法適用会社に対する 持分変動に伴う自己株式の増減				43	43
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	253	253	13,003	△61	13,449
当期末残高	**22,205**	**38,270**	**96,422**	**△189**	**156,708**

(単位:百万円)

前連結会計年度 2013年12月期	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	**5,773**	**△511**	**102**	**―**	**5,364**	**1,272**	**149,895**
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							507
剰余金の配当							△2,966
当期純利益							15,970
自己株式の取得							△105
自己株式の処分							0
持分法適用会社に対する 持分変動に伴う自己株式の増減							43
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,962	221	750	―	13,934	0	13,935
当期変動額合計	12,962	221	750	―	13,934	0	27,385
当期末残高	**18,736**	**△289**	**853**	**―**	**19,299**	**1,273**	**177,280**

(単位:百万円)

当連結会計年度 2014年12月期	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	**22,205**	**38,270**	**96,422**	**△189**	**156,708**
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	84	84			169
剰余金の配当			△4,460		△4,460
当期純利益			22,352		22,352
自己株式の取得				△2	△2
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	84	85	17,892	△2	18,059
当期末残高	**22,290**	**38,355**	**114,314**	**△191**	**174,767**

(単位:百万円)

当連結会計年度 2014年12月期	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	18,736	△289	853	ー	19,299	1,273	177,280
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)							169
剰余金の配当							△4,460
当期純利益							22,352
自己株式の取得							△2
自己株式の処分							0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,813	110	468	△121	8,270	1,810	10,081
当期変動額合計	7,813	110	468	△121	8,270	1,810	28,140
当期末残高	26,549	△179	1,321	△121	27,569	3,083	205,421

▶連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 2013年12月期	当連結会計年度 2014年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	26,030	34,072
減価償却費	6,873	7,411
減損損失	907	587
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	△0
賞与引当金の増減額(△は減少)	15	46
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	20	25
退職給付引当金の増減額(△は減少)	48	△825
退職給付に係る資産負債の増減額	ー	921
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△4	ー
受取利息及び受取配当金	△1,493	△1,267
支払利息	4,933	4,348
持分法による投資損益(△は益)	19	△1,203
固定資産除却損	2,246	762
有形固定資産売却損益(△は益)	△1,053	△5
無形固定資産売却損益(△は益)	△386	△15
投資有価証券売却損益(△は益)	△828	51
投資有価証券評価損益(△は益)	2	108
投資有価証券償還損益(△は益)	ー	279
匿名組合等投資損益(△は益)	△1,584	△168
受取補償金	△144	△937
段階取得に係る差損益(△は益)	ー	△684
売上債権の増減額(△は増加)	△301	△377
たな卸資産の増減額(△は増加)	△14,080	53,878
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△5,154	△1,744
差入保証金の増減額(△は増加)	△354	△4,076
預り保証金の増減額(△は減少)	3,231	1,075
その他の資産の増減額(△は増加)	50	958
その他の負債の増減額(△は減少)	2,355	△291
小計	21,350	92,928
利息及び配当金の受取額	2,975	1,322
利息の支払額	△5,382	△4,526
補償金の受取額	144	937
法人税等の支払額	△7,972	△6,539
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,114	84,123

(単位:百万円)

	前連結会計年度 2013年12月期	当連結会計年度 2014年12月期
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△1,000	△1,000
定期預金の払戻による収入	1,000	1,000
有形固定資産の取得による支出	△66,725	△90,589
有形固定資産の売却による収入	9,500	1,263
無形固定資産の取得による支出	△171	△394
無形固定資産の売却による収入	753	123
投資有価証券の取得による支出	△1,149	△15,520
投資有価証券の売却による収入	3,426	348
新規連結子会社の取得による収入	ー	652
貸付金の回収による収入	0	0
その他	4,815	20,299
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,548	△83,815
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	6,300	22,700
短期社債の純増減額(△は減少)	44,959	△54,020
長期借入れによる収入	84,300	98,000
長期借入金の返済による支出	△110,082	△76,023
社債の発行による収入	19,901	17,903
自己株式の売却による収入	0	0
ストックオプションの行使による収入	507	169
自己株式の取得による支出	△2	△2
配当金の支払額	△2,966	△4,460
少数株主への配当金の支払額	△72	△73
その他	△2	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	42,841	4,192
現金及び現金同等物に係る換算差額	28	28
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,436	4,528
現金及び現金同等物の期首残高	12,164	16,600
現金及び現金同等物の期末残高	16,600	21,129

公認会計士 中村義人氏
東洋大学・放送大学非常勤講師
(一社)協力隊を育てる会監事
(一社)建設産業経理研究機構監事
(社福)川崎市社会福祉協議会監事

ヒューリック株式会社（以下、「会社」という。）のCSRレポート2015（以下、「レポート」という。）について、CSR責任者からCSRの取り組みと報告書の内容について説明を受け、前年度に引き続き第三者としての所見を述べさせていただきます。

1. 社会と一体となった価値創造戦略

会社は、不動産事業を通じて社会のニーズをくみ上げることによって社会との共有価値を創出することを企業理念としています。レポートの副題にあるように持続可能な発展に向けた統合報告として、企業の経営基盤である財務と非財務の情報を冒頭に掲げ、その成長性を詳しく説明しています。今日、企業の社会的責任は一般に広く認識されてきましたが、その責任は事業を通じて達成されるものであり、その責任のみが独立して捉えられるものではありません。レポートを読むことにより、経営者の責任に対する基本的姿勢が理解できます。また、一般的にこの責任は強制ではなく、健全な経済社会における見えざる手に導かれて一定の目標に向かうような枠組みが少しずつ出来てきているように感じます。さらに、レポートでは、社会の変化・ニーズに的確に対応するため、社会課題と事業機会を結び付けて、事業の展開を説明しており、例えば高齢者向けビジネスや観光ビジネスなどの事業範囲拡大の必然性が分かり、社会との共有価値増大に作用・関係していくことが理解できます。なお、財務情報の内容も充実してきましたが、さらに社会との共有価値増大との間にどのような関連性があるか、具体的な数値で説明していただければと考えます。

2. 重要項目の進捗状況

レポートでは、CSR活動の重要課題を特定するプロセスを明らかにして、環境と社会に関する重要課題に対して定量指標（KPI）を定め、その内容、目標、実績、評価等を記載しています。このデータによると保有ビルにおける電気使用料、CO_2排出量原単位、廃棄物排出量、水使用量など毎期減少していることが分かります。特に保有ビルのCO_2排出総量は、1990年比で2020年までに25%の削減を目標として、その数値について第三者認証を受けており、高く評価できます。なお、第三者認証結果の開示も望みます。また、レポートには、事業におけるCO_2排出総量だけではなく、サプライチェーンにおける間接的な排出データも公表されており、評価できると共に今後の一層の充実した内容を望みます。さらに事業収益の中心となる顧客の満足度、意見なども分かりやすく経年比較で開示していただき、テナントと一体となったCSR活動の取り組みに期待いたします。

3. 従業員と共に

従業員は、企業理念の実践と企業価値向上にあたり中心的な役割を担っています。そのため、すべての従業員がそれぞれの生活、考え方に合わせた働きやすい職場の環境作りが必要です。会社は少数精鋭のプロフェッショナル集団を目指し、従業員の能力を最大限に発揮できる環境としてワークライフバランスの考え方を実践してきました。特に当年度に本社ビルに事業所内保育所を設置し、親として安心して働ける環境を設備し、また近隣の住民にも開放していることは高く評価できます。レポートでは人事パフォーマンスデータを多く開示していますが、データの羅列ではなく、機能的に、例えば労働生産性、健康対策・コストと効果、従業員価値（専門知識装備率）などに分けて企業価値と結び付けて開示することを期待いたします。なお、従業員の労働時間や有給休暇取得の状況を公表していますが、ここ数年改善が余り進んでいないことが気になります。
おわりに、今日経営者は持続可能な社会を構築するための社会的責任を有しており、その責任と行動をCSR報告書において報告します。そしてこの報告内容には客観性と検証可能性が要求されます。従って、記載内容についての前提条件、集計範囲、算定方法などの情報を高めて、その有用性を向上させることが社会からの高い信頼を得る方法と考えます。

（この所見は、レポートの記載内容の正確性や網羅性等について、意見を表明するものではありません。）

第三者所見を受けて
小林元
取締役(専務執行役員)
総合企画部(CSR所管)部長

昨年に引き続き中村義人様からは、専門的見地からの客観的かつ的確な所見をいただき、ご示唆をもとにCSR活動の更なるレベルアップを図っていきたいと考えています。当社では、CSRを経営の根幹にかかわる課題と捉え、その実践に努めています。何より企業が永続的に存続しかつ成長していくためには、多方面にわたるステークホルダーとの中長期的観点に立った関係構築と、社会的課題・ニーズに沿った価値創造が重要と考えています。こうした考えをわかりやすくお伝えするため、レポートでは昨年より財務パフォーマンスの掲示を充実させたほか、過去・現在・未来にわたる当社の価値創造と社会との関連をコンパクトに説明する工夫を施しています。財務的指標とCSR上のKPIを包括的かつ有機的に捉え追及する当社の姿勢が想像いただければ、レポート作成の目的も達せられたのではないかと思います。個別のパフォーマンス項目に降りると、近隣の方々にもご利用いただいている事業所内保育所の開設を高くご評価いただいている反面、ご指摘いただいた労働時間に関する改善ピッチなど注意を要する点もあり、引き続き努力を怠らぬよう取り組みを進めて参ります。これからも頂戴した所見をもとにしてCSR経営の実践を進め、ステークホルダーの皆様のご期待に沿うべく、努めていきたいと考えています。