

CSR REPORT 2017

ヒューリック株式会社
CSRレポート 2017

持続可能な
発展に向けた
統合報告

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>



事業概要	3
トップメッセージ	5
財務情報・非財務情報ハイライト	7
ビジョン・戦略	9
共有価値の創造	11
CSRの重点課題	13
重点課題への取り組み ～目標と実績～	15
特集 2030年に向けたCO ₂ 排出量 削減計画とロードマップ	17
CSR推進体制	19
環境への取り組み	20
<ul style="list-style-type: none"> 環境マネジメント 気候変動対策 循環型社会の形成 生物多様性／緑化の推進 	
社会への取り組み	28
<ul style="list-style-type: none"> お客さまへの取り組み 取引先への取り組み 従業員への取り組み 地域コミュニティへの取り組み 株主・投資家への取り組み 	
コーポレート・ガバナンス	38
<ul style="list-style-type: none"> コーポレート・ガバナンス リスクマネジメント コンプライアンス 	
連結財務諸表	43
外部からの評価	46

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

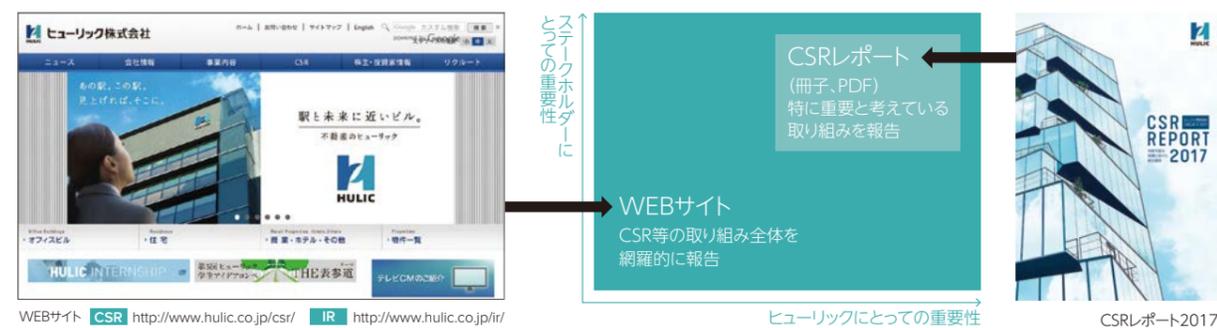
- 企業像** 私たちは、安定した企業基盤を活かしつつ、日々成長を遂げる企業を目指します。
- 企業風土** 私たちは、常に新たな視点で業務に取り組み、企業価値の拡大に努めます。
- お客さまへのスタンス** 私たちは、お客さまに最適な商品・サービスの提供に努め、お客さまの満足をなによりも重視します。
- 従業員像** 私たちは、一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めます。

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	2	3
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。	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。	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



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。GRIガイドライン対照表など、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。

▶ 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51ビルの「電気使用量」、「ガス使用量」、「CO₂排出量」、「水使用量」、ヒューリックグループ会社が入居しているビルの「廃棄物排出量」となります。

環境パフォーマンスデータ／対象物件(延床面積/m²)

ヒューリック豊洲プライムスクエア	42,483	ヒューリック京橋ビル	6,323
ヒューリック大阪ビル	30,353	ヒューリック五反田ビル	6,245
ヤマト羽田ビル	29,226	ヒューリック三田ビル	6,228
ヒューリック九段ビル	26,027	ヒューリック川崎ビル	6,004
ヒューリック銀座7丁目ビル	20,392	ヒューリック鳥越ビル	5,954
ヒューリック浅草橋ビル	19,636	ヒューリック浜松ビル	5,538
ヒューリック小舟町ビル	17,172	ヒューリック錦町ビル	5,451
ヒューリック銀座ウォールビル	16,950	ヒューリック銀座三丁目ビル	5,356
ヒューリック札幌ビル	14,254	ヒューリック西銀座ビル	5,172
ヒューリック新橋ビル	13,983	ヒューリック八王子ビル	5,152
ヒューリック福岡ビル	12,646	ヒューリック渋谷ビル	5,090
ヒューリック銀座数寄屋橋ビル	11,570	ヒューリック青山第二ビル	4,946
ヒューリック札幌NORTH33ビル	11,017	ヒューリック銀座一丁目ビル	4,771
ヒューリック新宿ビル	9,781	浅草パークホールビル	4,598
ヒューリック難波ビル	9,147	ヒューリック上野ビル	4,419
ヒューリック麹町ビル	8,926	ヒューリック中野ビル	4,319
ヒューリック青山ビル	8,790	ヒューリック日本橋室町ビル	4,117
ヒューリック銀座ビル	8,579	ヒューリック仲御徒町ビル	3,704
ヒューリック神戸ビル	8,354	ヒューリック八丁堀ビル	3,506
ヒューリック雷門ビル	7,779	ヒューリック平河町ビル	3,421
ヒューリック本社ビル	7,688	ヒューリック桜新町ビル	3,321
ヒューリック両国ビル	7,442	ヒューリック八重洲第二ビル	3,184
ヒューリック八丁堀第一ビル	7,383	大和代々木第二ビル	3,166
ヒューリック世田谷	7,163	新橋山口ビル	3,127
ヒューリック浅草橋江戸通	6,851	ヒューリック江戸橋ビル	3,032
ヒューリック兜町ビル	6,579		

▶ 報告対象期間

2016年度
(2016年1月1日～2016年12月31日)
一部の重要事項については、2016年以前・以降の活動報告も含んでいます。

▶ 参考としたガイドライン

環境省
「環境報告ガイドライン(2012年版)」
GRI(Global Reporting Initiative)
「GRIサステナビリティ・レポート・スタンダード」

▶ 発行時期 2017年6月(前回:2016年7月、次回2018年6月(予定))

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/626億95百万円(2016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 日本ビルデング協会連合会
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

(2016年12月現在)

- ヒューリックビル株式会社
- 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
- ヒューリックアロサバ株式会社
- スマートライフ・マネジメント株式会社
- 株式会社アヴァンティスタッフ

お問い合わせ先
ヒューリック株式会社
総合企画部
TEL:03-5623-8101
FAX:03-5623-8125



社会的存在感のある企業として

事業戦略とESG*への取り組みを連動させた経営を実践し、サステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

*ESGとは、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)を指します。

ヒューリックの不動産事業

賃貸

東京23区を中心に、数多くの物件を展開しています。駅近・アクセス至便の優良立地に位置し、最新の免震・制振構造を導入した安全性の高いオフィスや住宅をご提供しています。賃貸事業は当社の中核事業です。

開発

これまで培ってきたノウハウを活かした開発事業を行っています。近年では公的資産の効率的な活用・運用をお手伝いするPPP事業*1や、民間企業の保有資産の有効活用をお手伝いするCRE事業*2など、新たな事業がスタートしています。これら開発事業は建替えに続く成長の原動力です。

*1 PPP(Public Private Partnership)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・協力しながら、効率的な活用・運用を目指す事業です。

*2 CRE(Corporate Real Estate)事業とは、民間企業や特定法人(学校法人、医療法人等)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です。

建替

お客様ニーズや環境と調和し、立地に適した建替を計画的に行っています。保有している物件には容積率を余しているものが多く、建替えによってより広く快適な空間に生まれ変わります。建替えの推進は当社の成長戦略の柱です。

投資

不動産への投資を行い、都心部を中心とした資産ポートフォリオを強化しています。

ヒューリックの強み ~安定した賃貸事業~

首都圏に約9割

ヒューリックは現在212物件のビルを所有しています。全オフィス・商業ビルのうち9割は、ビルの需要がある首都圏、特に都心に集中しています。

オフィスビルの地域分布



空室率

東京23区内でヒューリックが所有するオフィスビルの空室率は1%を下回り、安定した収益を保っています。

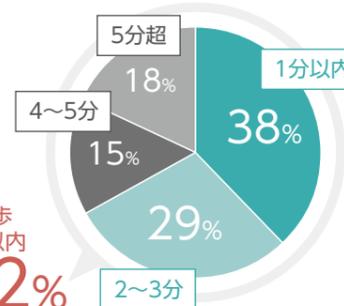


※三鬼商事(株)地域別オフィスデータより(対象:東京ビジネス区域内にある基準階面積100坪以上のオフィスビル)

(2016年12月末現在)

最寄り駅からの距離分布

アクセスの良さもヒューリックの大きな強みです。全オフィス・商業ビルのうち約8割が最寄り駅より徒歩5分以内です。

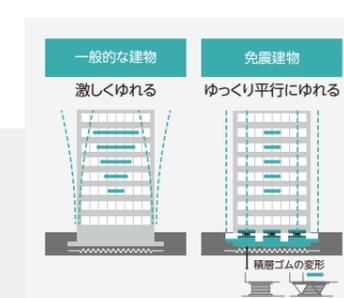


※物件数ベース (2016年12月末現在)

駅徒歩5分以内 82%

安全・安心なビル

新築ビルには立地に応じて免震・制振・耐震の最新技術を導入し、全ての既存ビルには新耐震基準を上回る耐震補強を徹底するなど、地震対策に力を入れています。



ヒューリックの成長戦略 ~賃貸事業と関連した社会ニーズへの取り組み~

選択と集中

将来の変化を予測し、経営資源を「選択と集中」することで、大きな成長を続けていきます。



建替の推進

保有物件を積極的に建替えることで賃貸面積を増やし、収益力を向上させていきます。



環境に配慮したビル

太陽光パネルの設置や緑化の推進、MIT(マサチューセッツ工科大学)と共同研究した自然採光・自然換気技術の導入や、廃棄物削減に繋がる「100年オフィス計画(長寿命化)」も推進しています。



3Kビジネス

高齢化進展、訪日外国人観光客増加、環境問題深刻化等の様々な環境変化に対応するため、「3K(高齢者・観光・環境)ビジネス」を新たなビジネス領域として開拓・強化しています。





『安心と信頼に満ちた社会』の 実現に貢献することは ヒューリックのCSR経営の原点です。

当社は半世紀以上にわたって都心のオフィスビルを中心とした不動産賃貸事業を営んでまいりました。好立地に強固な事業基盤を有する強みを持つ当社は市場動向に左右されず、リーマンショックや東日本大震災という逆境にあっても増益増配を継続し成長を続けています。当社の持続的成長を支えているのはESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)との調和を経営の中に織り込むCSR経営です。当社は「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』の実現に貢献する」ことを企業理念として掲げ、経営戦略の一つとして社会的課題の解決に向けての取り組みをビジネスチャンスとして捉えています。このようなCSR経営の実践により、今後も社会的存在意義の高い企業であり続けたいと考えています。

2016年度の主な実績

2016年度は、営業収益2,157億円、営業利益533億円、経常利益514億円と上場以来の過去最高益を達成いたしました。これは、主力のオフィス賃貸事業に限らず、販売用不動産の売り上げ増加や、今後ますますニーズが高まることが予想される、3Kビジネス(観光、高齢者、環境)にも注力した結果です。観光ビジネスでは、2016年度の国内最大規模のホテル取得となりました「グランドニッコー東京 台場(底地)」の購入や高級旅館である「ATAMI海峯楼」の取得を行いました。高齢者ビジネスでは、高齢者住居の開発、取得に加え、次世代型ヘルスケアモールの開発にも取り組んでおり、今後もこの分野でのリーディングカンパニーたるべく高齢者ビジネスに注力していきます。変革とスピードを徹底し、このような3Kビジネスをひとつの切り口として不動産賃貸事業の更なる増強をはかるとともに、新たな事業への取り組みを強化し、事業基盤の発展に努めてまいります。

環境先進企業を目指して

当社は、注力分野である3K(観光、高齢者、環境)の1つとして環境を掲げ、環境配慮経営への取り組みを強化しております。深刻化する環境問題への対応という社会的要請にこたえるべく、長期環境ビジョンとして2030年までのCO₂排出量削減計画を新たに策定いたしました。2013年を基準年とし、45%の総量による削減を目標といたします。既存ビル、新規取得ビルの設備改修や、新築ビルにおける自然採光システムの導入等による積極的な省エネ対策を行うことで、目標達成を目指します。2016年度は、MIT(マサチューセッツ工科大学)と共同開発した「自然採光システム」と、太陽工業株式会社、岐阜プラスチック工業株式会社と共同開発をした「太陽光パネル」の2つにおいて特許を取得しました。これは、環境で収益を生むビジネスを展開する第一歩となります。今後も、環境負荷低減に向けた取り組みをビジネスチャンスと捉え、環境課題の解決に向けて積極的に取り組んでいきます。

CSRの重点課題とその取組状況

2015年には「持続可能な開発目標(SDGs)」が国連総会で採択され、持続可能な社会の実現に向けて、国家だけでなく企業にも積極的な関与が求められています。SDGsでの課題も当社の取り組むべき課題として捉えています。特に、多くのビルを開発、保有する不動産会社として、当社の事業が「環境」に与える影響は大きいと考えており、取り組むべき環境面の重点課題として、CO₂排出量削減、水使用量削減、廃棄物排出量削減等を掲げています。具体的には、物件の開発・建て替えの際は、積極的に環境配慮技術を取り入れ、環境負荷の少ないビルを建築する取り組みを推進しています。また、社会面の取り組むべき目標では、障がい者雇用率、女性管理職比率、有給休暇取得率等を掲げています。女性のキャリア開発では、2020年までに女性管理職比率を20%まで増加させること等を宣言した行動計画も策定し、それに伴う育児補助を含めたサポートでは、事業所内保育所の設置等、日本トップクラスの内容になっています。また、週に1度の早帰り日の設定や、「マイフライデー」として金曜日に有給休暇の取得を推奨する等、ワークライフバランスを整え、働きやすい環境を整備しています。ガバナンス面では、過半数の社外取締役で構成する、指名諮問委員会、報酬諮問委員会を設置し、経営の透明性、客観性の向上に努めています。今後も、時代、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取り組みを全社一丸となって実施していきます。

ステークホルダーの皆様へ

これからも持続可能な社会の発展を牽引する先進的な企業として、すべてのステークホルダーの方々との関わりを意識し、全社員一丸となって邁進してまいります。皆様には、今後も変わらぬ暖かいご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役会長 西浦三郎

代表取締役社長 吉留学

主要な連結経営指標等の推移

	単位	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
営業収益(売上高)	百万円	94,319	108,444	212,791	169,956	215,780
営業利益	百万円	22,571	29,114	36,032	42,002	53,377
セグメント利益	不動産	百万円	25,116	31,448	38,519	44,185
	保険・人材・その他	百万円	949	1,289	1,443	2,324
	全社・消去	百万円	△ 3,494	△ 3,620	△ 3,929	△ 4,507
経常利益	百万円	20,033	25,983	34,314	42,534	51,432
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	11,487	15,970	22,352	33,628	34,897
総資産額	百万円	637,919	720,344	773,401	1,091,266	1,133,994
純資産額	百万円	149,895	177,280	205,421	317,045	341,087
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	8,472	11,114	84,123	36,272
	投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△ 30,554	△ 49,548	△ 83,815	△ 284,580
	財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	20,854	42,841	4,192	257,934
	現金及び現金同等物の期末残高	百万円	12,164	16,600	21,129	30,997
自己資本比率 ^{*1}	%	23.2	24.4	26.1	28.6	29.7
EBITDA ^{*2}	百万円	30,092	37,809	44,870	54,678	66,403
有利子負債対EBITDA倍率 ^{*3}	倍	13.8	12.2	10.5	12.0	10.0
ネットD/Eレシオ ^{*4}	倍	2.8	2.8	2.6	2.2	2.1
インタレストカバレッジレシオ ^{*5}	倍	1.7	2.0	18.5	8.2	23.7
自己資本利益率(ROE) ^{*6}	%	9.1	9.8	11.8	13.0	10.7
一株当たり当期純利益(EPS)	円	22.3	27.0	37.7	52.7	53.0
一株当たり配当金 ^{*7}	円	4.5	6.5	10.5	15.5	17.0

不動産事業関連指標の推移

	単位	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
対象:当社保有不動産 ^{*8}						
空室率 ^{*9}	%	0.6	0.4	0.7	0.9	0.3
平均賃料(一坪当たり)	全国	円	20,024	19,817	20,759	20,451
	うち東京都心5区	円	24,420	23,714	25,147	24,510
物件数	合計	棟	163	161	167	202
	首都圏	棟	143	141	148	182
	その他	棟	20	20	19	20
	合計	㎡	723,924	679,672	774,615	931,229
賃貸可能面積	首都圏	㎡	553,333	537,582	633,918	771,049
	その他	㎡	170,591	142,090	140,696	160,179
	合計	㎡	723,924	679,672	774,615	931,229

当社は、2012年7月1日付で昭栄(株)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(株)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、2012年は株式割当ての調整計算を行っています。 ※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

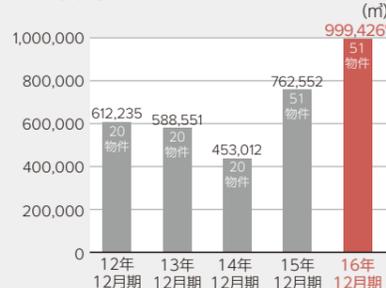
主要な非財務情報

2015年からの「電気・ガス使用量」、「CO₂排出原単位」、「廃棄物排出量」に関しては2014年までの報告物件数と大幅に異なります。詳細な対象範囲に関しましては、15ページの「重点課題への取り組み」をご参照ください。

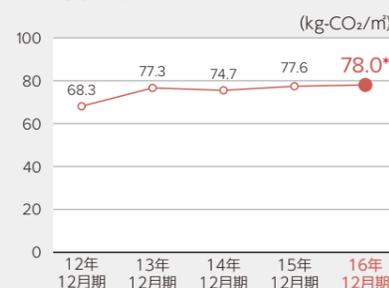
電気使用量



ガス使用量

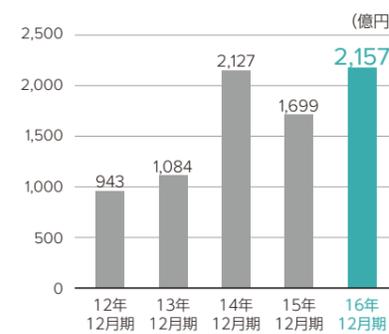


CO₂排出原単位

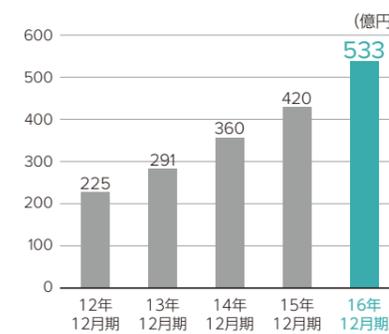


主な財務情報

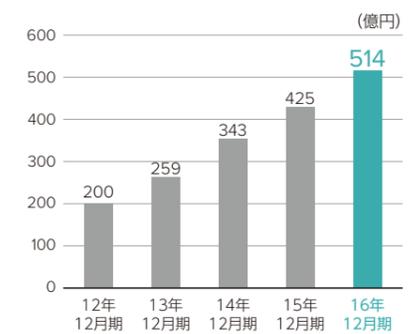
営業収益(売上高)



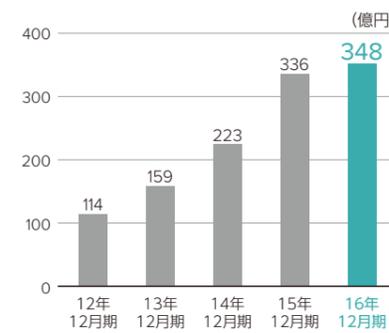
営業利益



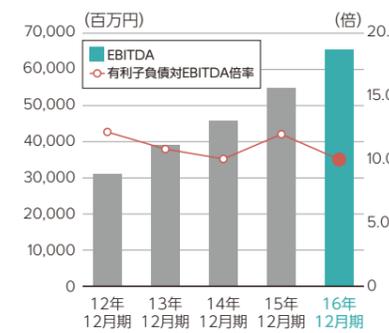
経常利益



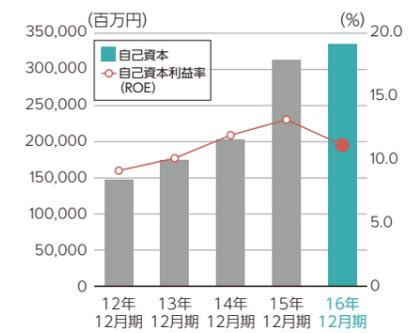
親会社株主に帰属する当期純利益



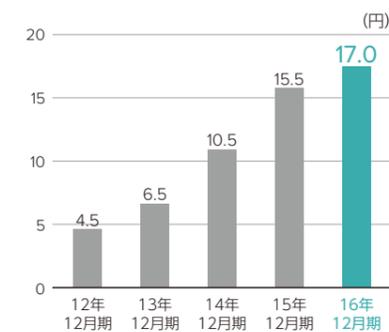
EBITDA・EBITDA倍率



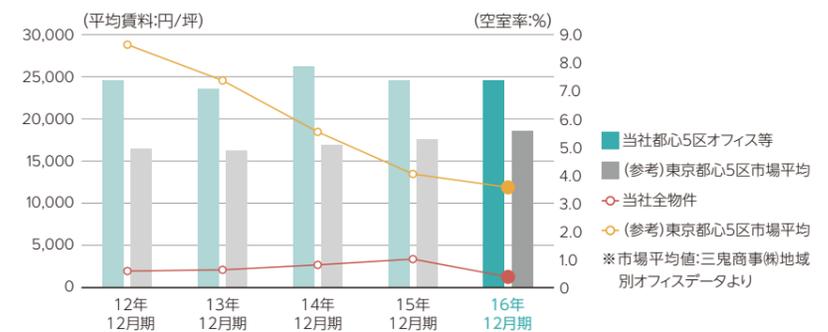
自己資本・自己資本利益率(ROE)



一株当たり配当金^{*7}

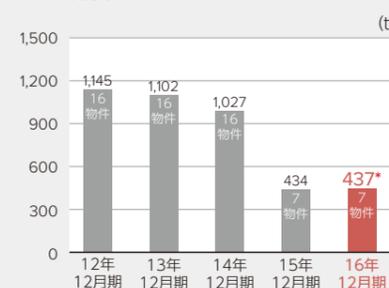


空室率^{*9}・平均賃料

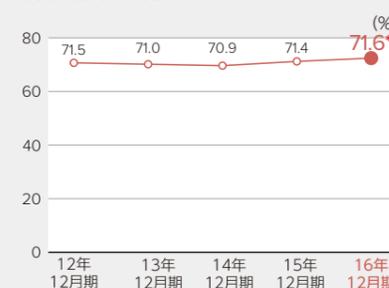


[*]が付いているものが独立した第三者機関により保証を受けた項目です。

廃棄物排出量



有給休暇取得率



障がい者雇用率

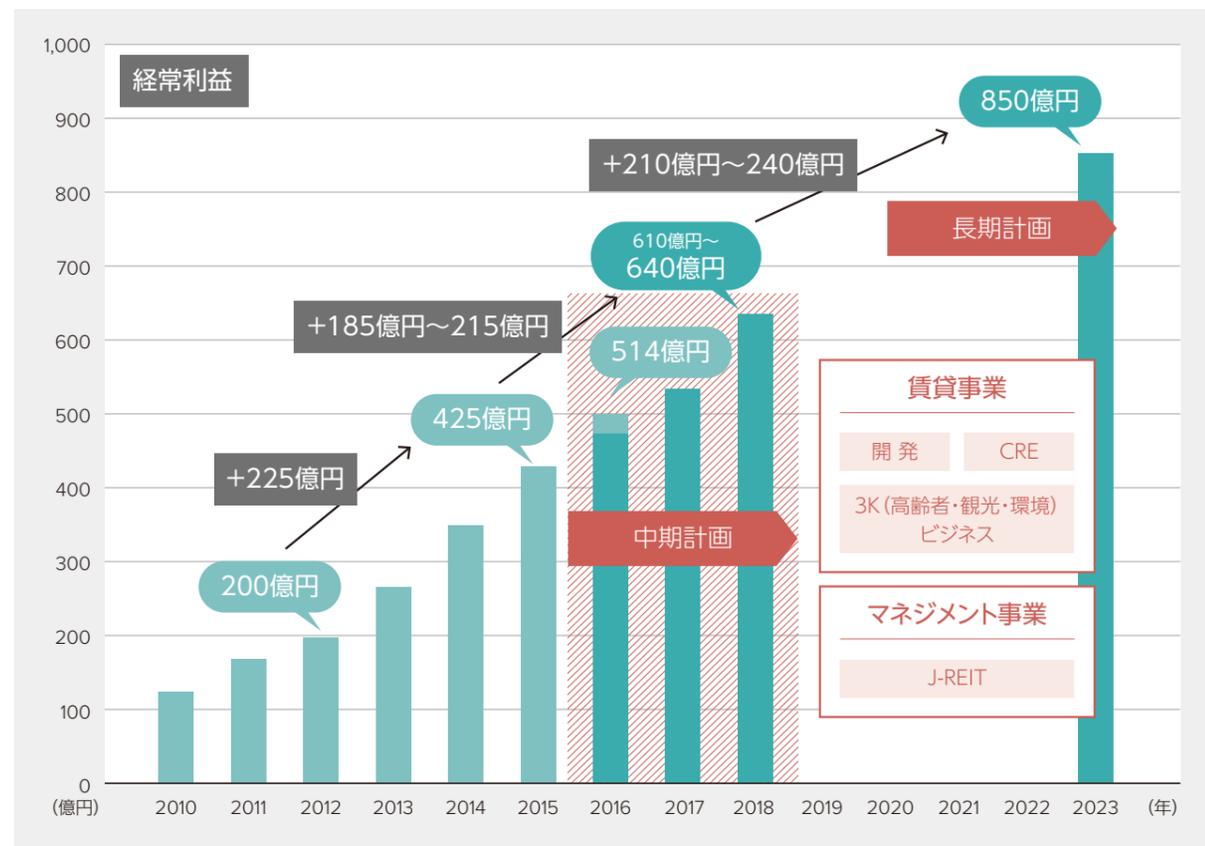




ヒューリックスタイルのビジネスモデルを更に進化させ、高い成長を実現します。

ヒューリックグループでは、2014年度を初年度としてスタートした中期経営計画(2014~2016)を1年前倒しで達成することができました。このため2023年までを展望した長期計画「10年後のヒューリック(2014~2023)」の第2ステップとしての現中期3ヵ年計画(2016~2018)を策定しました。2017年度におきましても、変革とスピードを徹底し、現中期計画の早期達成に向け事業基盤の維持・発展を進めてまいります。

長期計画「10年後のヒューリック(2014年~2023年)」



数値目標

2023年に経常利益850億円を目指します。

基本戦略

1. 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。
2. 財務の安定性・事業リスク管理に留意し、市場の高い信頼を受ける企業となる。
3. **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。

中期3ヵ年計画 / 2016年~2018年

目指す姿

賃貸中心に事業をフォーカスしつつ、時代のニーズを先んじて捉える革新性を追求することにより、高い生産性と成長を実現する

「10年後のヒューリック」に向けた第2フェーズとなる本中期計画期間に、長期計画の前倒し達成に向けた道筋をつける

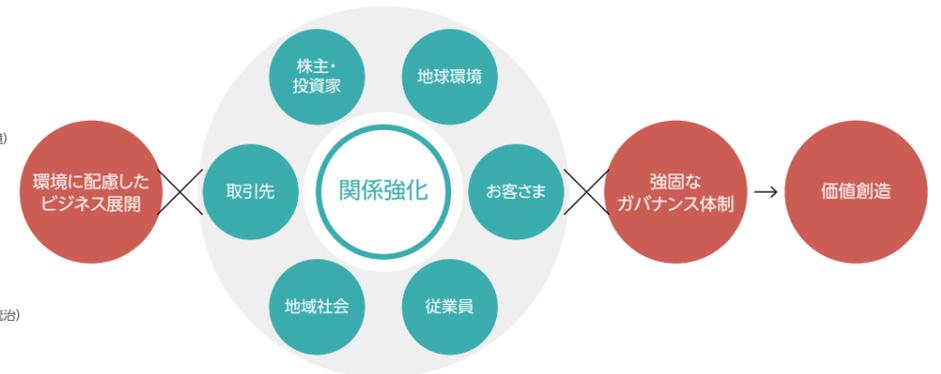
事業戦略

1. **強固な賃貸ポートフォリオの構築**
 - 建替の着実な推進によるポートフォリオの質的向上
 - CREなど戦略的ソーシングによる着実なポートフォリオの拡充
 - 戦略的・計画的なアセットマネジメント業務推進による収益機会の極大化
2. **不動産バリューアッドビジネスの推進**
 - ヒューリックサイズの高品質・好立地物件での開発事業の推進
 - 様々なニーズを捉えた、アクイジション・バリューアップ・売却の推進(リパッケージ取引等)
 - スポンサーサポート契約に沿ったヒューリックリートへの支援強化
 - オフィス系に加え、商業系にも強みを発揮するリーシング体制の強化
3. **3Kビジネスの深化と新規事業領域の開拓**
 - 高齢者、観光、環境さらには融合ビジネスやシーズビジネス等、社会構造の変化に対応した新しい不動産事業領域開拓
4. **グループ総合力の発揮**
 - グループ会社の総合力向上と、外部プレーヤーとのアライアンス・M&Aへの柔軟な取り組み
5. **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グループ事業リスク管理の徹底
6. **持続的成長のためのバランス経営の実践**
 - ESGの課題に取り組むなど、バランスのとれた経営をもとに、社会的ニーズに対応した価値創造を進める

利益計画	2016年度実績	2018年度目標
営業利益	533億円	670~700億円
経常利益	514億円	610~640億円
当期純利益	348億円	390~410億円
EBITDA	664億円	820~850億円
財務規律		
有利子負債対EBITDA倍率	10.0倍	12倍以内
ネットD/ELレシオ	2.1倍	3.0倍以内
資本効率		
ROE	10.7%	10%以上
株主還元		
配当性向(期末簡易計算)	32.0%	30%以上

バランス経営の実践

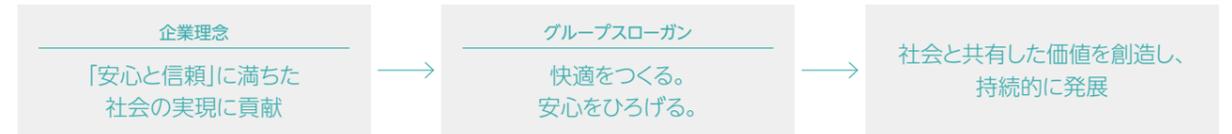
- 環境に配慮したビジネス展開 (E: Environment:環境)
- ステークホルダーとの関係強化 (S: Social:社会)
- 強固なガバナンス体制 (G: Governance:企業統治)





「安心と信頼」に満ちた社会の実現に向けて

ヒューリックは、経営とCSRの融合を通じて、時代や社会のニーズ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

社会課題に関する機会とリスク

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

社会課題解決のために ヒューリックができること

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

機会とリスクへの対応

機会への対応策(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
- 環境配慮技術の採用
- 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への参入
- ホテルを中心とした観光分野への取り組み

リスクへの備え(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・訓練の実施
- 外部組織との協体制によるBCP策定や建物設備の耐震対策サービスの開発と商品化
- 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

社会と共有する価値を創造

社会にとっての価値

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

被災地経済の活性化 等

+

ヒューリックにとっての価値

収益力の向上

財務の強化

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

優秀な人材の確保

地域との共生

事業継続の実現 等

持続的な成長を続けるため、重点課題を設定しています。

ヒューリックは、ステークホルダーのニーズや期待に応え、社会に貢献しながら持続的に成長していくために、特に重点的に取り組むべきCSRの重点課題を特定しています。2016年度は、社会課題の解決につながる事業活動をより深化させるため、国連サミットで採択されたSDGs(持続可能な開発目標)を踏まえて、推進すべき事業の方向性を検討しました。

社会課題やステークホルダーの関心事項が多様化する中、ヒューリックの事業における機会とリスクを見据えながら重点的に取り組むべき課題に注力して、CSR活動を効果的に推進しています。

ステークホルダーとのコミュニケーション

ヒューリックグループは、全てのステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、環境・社会・経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。



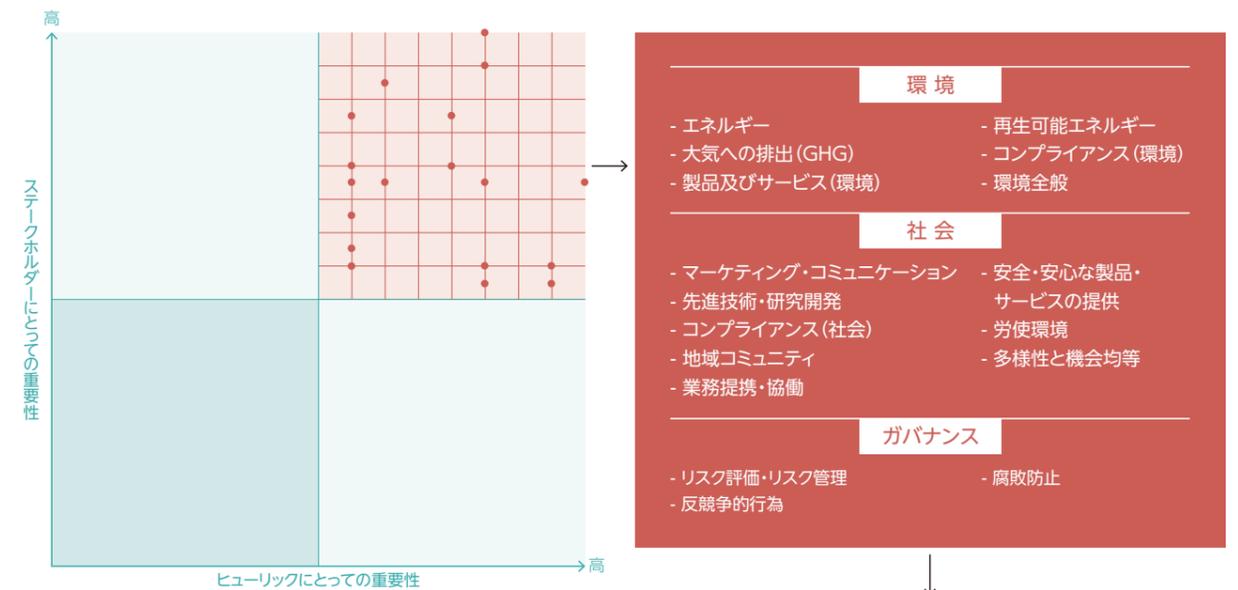
ステークホルダー	実施している対話の例
地球環境	環境諮問会議の開催、里山保全ボランティアへの参加など
株主・投資家	各種IRフェアやイベントへの参加、決算説明会の開催、HPへの適時の情報開示など
お客さま	顧客満足度調査の実施や、防災訓練の実施、お問い合わせ窓口の設置など
取引先	管理会社との管理状況報告会の実施、ゼネコン各社との緊密な相互コミュニケーションの実施、長期に渡る良好な取引関係の継続など
政府行政	PPP事業の推進、各種行政の窓口への相談、適切な税金の支払いなど
地域社会	地域に向けた夏祭りの開催、清掃活動や花壇ボランティアの実施、町会行事への積極的参加など
従業員	従業員への社長アンケートの実施や上司との面談、ワークライフバランスやダイバーシティ等に関する部門横断的な話し合いなど

重点課題の特定プロセス

STEP	内容	説明
1	課題抽出	GRI(Global Reporting Initiative)の持続可能性報告ガイドライン第4版、ISO26000などのCSRに関する国際的なガイドラインをもとに、検討すべきCSRに関連する60課題を抽出しました。
2	ステークホルダーの視点から重要性を評価	STEP1で抽出した課題を、ヒューリックの7つのステークホルダー別に重要性を評価しました。評価にあたっては、主要顧客の行動指針、多国籍企業行動指針、機関投資家やNGOからのESG調査、各種調査報告書、メディアの報道、環境諮問会議やCSRレポート第三者意見等での外部有識者からのフィードバック等をもとに点数化しました。
3	ヒューリックの視点から重要性を評価	STEP1で抽出した課題を、ヒューリックの経営に与える影響度の視点から重要性を評価しました。評価にあたっては、中期3か年計画における事業戦略、重大なリスクや経営課題、強みなどをもとに点数化しました。
4	双方の視点からの評価を統合し、重点課題を決定	ステークホルダー及びヒューリックの双方にとって重要度が高い18課題を抽出し、同様の課題をまとめ4つの重点課題候補に整理しました。社内関係部署へのヒアリング・調整、CSR担当役員への承認を経て、4つの重点課題を決定しました。

特定したCSRの重点課題は、今後も適宜見直しを行い、効果的なCSR活動を推進していきます。

特定したCSRの重点課題





課題ごとに重要実績評価指標(KPI)と目標を設定し、CSR経営を効果的に推進します。

CSR活動を客観的に評価し改善につなげるため、CSRの重点課題ごとに重要実績評価指標(KPI)と目標を設定しています。それ以外を「評価指標」とし、取り組み実績を把握しています。「*」がついているものが独立した第三者機関により保証を受けた項目です。本年度は「電気使用量・ガス使用量」、「CO₂排出原単位・CO₂排出量(スコープ1、スコープ2)」、「緑化件数」、「廃棄物排出量」、「上水使用量」、「障がい者雇用率」、「有給休暇取得率」、「健康診断受診率」の8項目に関して独立した第三者機関により保証を受けました。今後もCSR活動の進捗をステークホルダーの皆さまに開示しつつ、PDCAサイクルを用いて継続的な改善に努めていきます。

重点課題	CSR中期ビジョン (2020年度目標)	項目	KPI/目標 ^{*11}	対象範囲	実績					2016年度の主な実績	評価	参照頁
					2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度			
環境対応	<ul style="list-style-type: none"> - CO₂排出量の削減、廃棄物削減に取り組み、エネルギーや水などの限られた資源を有効に活用します。 - 再生可能エネルギーを積極的に活用します。 - 生物多様性に配慮し、緑化を推進します。 - バリューチェーンを意識した環境配慮経営を行います。 	保有ビルのバリューチェーン全体での温暖化対策	電気使用量(MWh) ガス使用量(m ³) ^{*4} 2012～2016年の平均CO ₂ 排出原単位(kg-CO ₂ /m ²)が2005～2007年の平均比5%削減(単位床面積当たり) ^{*1)*2}	既存の主要オフィスビル51棟 ^{*3}	26,028 612,235 68.3	25,633 588,551 77.3	22,060 453,012 74.7	65,973 762,552 77.6	66,326* 999,426* 78.0*	- 新築ビルにおける環境配慮(自然採光・自然換気システム、高効率照明、高効率空調設備の採用等) - 既存ビルの省エネ改修工事 - 管理会社・テナントとの協働による省エネへの取り組み(照明の引きや照度調整、空調の設定温度の調整)	○	P.17-18 P.21-25
		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	7件	5件	6件	6件	3件	- 新築ビルにおける太陽光発電システムの設置 - 太陽光発電システムを利用したオフサイトZEB化への取り組み	◎	P.17-18 P.23-24
		緑化の推進	緑化件数 ^{*5} :各年度1件以上	保有する全てのビル	8件	6件	5件	9件	1件*	- 生物多様性に配慮した新築ビルへの壁面緑化、屋上緑化等の実施	◎	P.27
		保有ビルでの廃棄物削減	2013～2016年の平均廃棄物排出量(t)を2005～2007年の平均値より15%削減(単位床面積当たり)	ヒューリックグループが入居するビル7物件 ^{*6}	1,145	1,102	1,027	434	437*	- 3R(リサイクル、リユース、リデュース)活動の推進	◎	P.26
		保有ビルでの水使用量削減	2013～2016年の平均上水使用量(m ³)を2005～2007年の平均値より15%削減(単位床面積当たり)	既存の主要オフィスビル51棟 ^{*3}	164,037	148,508	127,745	381,553	401,272*	- 雨水の利用や各種節水システムの設置	◎	P.26
		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	5件	8件	7件	8件	4件	- 新築ビルにおいて長寿命化ビルの仕様を積極的に採用	◎	P.26
社会的課題解決に向けた3Kビジネスの深化	<ul style="list-style-type: none"> - 社会的課題解決に向け、高齢化に伴う高齢者施設の提供や、観光客増加に伴う宿泊施設の提供を推進します。 	観光ビジネス案件	宿泊施設(所有物件数):目標なし(フォロー項目)	保有する全てのビル(2016年12月末日時点)	-	-	-	8物件	11物件	- 2016年12月末日時点の所有物件数 - 2016年度はATAMI海峯楼、ブランドニコウ東京 台場(底地)を取得	-	P.30
		高齢者ビジネス案件	高齢者施設(所有物件数):目標なし(フォロー項目)	保有する全てのビル(2016年12月末日時点)	-	-	-	16物件	20物件	- 2016年12月末日時点の所有物件数 - 2016年度はライフコミュニケーション葉山他2件を取得し、ホスピタルメント板橋ときわ台を竣工	-	P.30
ダイバーシティとワークライフバランス	<ul style="list-style-type: none"> - 基本的人権を尊重し、性別や年齢、障害の有無などに関わらず、一人ひとりが活躍できる環境づくりに取り組みます。 - 従業員が健康で、能力を十分に発揮できるよう、ワークライフバランスを推進し、有給休暇の取得推進や長時間労働防止のための対策を講じます。 - 専門性の高い人材を育成するため、従業員の資格取得や研修への参加を推進します。 	女性キャリア開発の仕組みの整備	女性管理職比率:2020年までに20% 女性活躍推進プロジェクトチーム実施講演会回数:1年に1回	ヒューリック(株) ヒューリック(株)	8.2% -	7.0% -	8.5% -	10.4% 1回	12.3% 1回	- 男性管理職数57名、女性管理職数8名 - 女性活躍推進プロジェクトチーム会議の開催や、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	- ◎	- P.32-33
		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(2016年6月1日時点) ^{*9} 【参考】ヒューリック(株)(2016年6月1日時点)	- 5.30%	2.14% 6.92%	2.46% 8.56%	2.31% 7.36%	2.21%* 6.30%*	- グループ各社からの依頼業務も増加し、安定運営中	◎	P.32
		次世代育成支援制度の利用促進	育児休業取得率・人数:各年度女性は平均70%以上、男性1人以上	ヒューリック(株)(女性) ヒューリック(株)(男性)	100% 1人	対象なし 1人	100% 1人	100% 2人	100% 6人	- パパママ子育てガイドの発行 - ヒューリック本社ビル内の事業所内保育所を継続運営中	◎	P.34
		有給休暇の計画的取得の促進	有給休暇取得率 ^{*7} :各年度60%以上	ヒューリック(株)	71.5% 100%	71.0% 100%	70.9% 100%	71.4% 100%	71.6%* 100%*	- プラスワン休暇・連続休暇の取得促進 - 人間ドック並みの健康診断の実施、ストレスチェック検査の実施	◎ ◎	P.34 P.34
		健康経営の推進	健康診断受診率:100%	ヒューリック(株) ^{*8}	100% -	100% -	100% -	100% -	100%* -	- 宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター、ビル経営管理士等の資格を取得	-	P.33
		人材育成	新規資格取得数 ^{*10} :目標なし(フォロー項目)	ヒューリック(株)	- -	- -	- -	- -	10	- インサイダー取引規制や反社会的勢力対応ルール等について研修を実施	-	P.42
コーポレート・ガバナンスとリスクマネジメントの強化	<ul style="list-style-type: none"> - 法令順守はもとより、事業の様々なリスクに対応するため、適時適切なリスク評価・リスク管理を行います。 - 独占禁止法違反、贈賄、腐敗の防止に取り組み、高い倫理観に基づいた企業活動を行います。 - 高い耐震性能を備えた構造を積極的に採用し、安心、安全、快適な建物の提供を行います。 	コンプライアンス	コンプライアンス研修受講回数:目標なし(フォロー項目)	ヒューリック(株)	- -	- -	- -	5回	5回	- ヒューリック及び各グループ会社での内部監査実施回数	-	P.39
		コーポレート・ガバナンス	内部監査実施回数:目標なし(フォロー項目)	ヒューリック(株)	- -	- -	- -	8回	9回	- 2016年度は17回の取締役会を開催。取締役・監査役全てを対象とした参加率	-	P.38-40
		保有ビルでの地震対策	新耐震基準を満たした建物の比率:100%	竣工した全ての新築ビル	100% (対象物件3)	100% (対象物件2)	100% (対象物件1)	100% (対象物件9)	100% (対象物件2)	- 全ての新築ビルにおいて新耐震基準を採用	◎	P.29
		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 1	1 1	1 1	- 防災訓練や災害時における当社管理物件への移動訓練、応急処置訓練等を実施	◎	P.41
その他の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> - ステークホルダーの皆さまとの対話を重視し、社会から信頼される企業を目指します。 	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 7項目	1 8項目	1 9項目	1 12項目	1 13項目	- ヒューリックビルマネジメントを窓口し、テナントへの顧客満足度調査実施 - 学生アイデアコンペや夏祭りの開催、NPO団体への寄付、あしなが育英会への寄付、事業所内保育所の地域開放等	◎ ◎	P.28,30 P.35-36
		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	7項目	8項目	9項目	12項目	13項目	- 里山保全活動や地域清掃・花壇整備活動、マッチングギフトへの参加、あしなが育英会への寄付や被災地支援活動等	◎	P.35-36
		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	5項目	6項目	6項目	6項目	6項目			

※1 都市ガスの単位発熱量及びCO₂排出係数は、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」の値を使用し、電力のCO₂排出係数は対象ビルが購入している電気事業者の実排出係数を使用しています。 ※2 CO₂排出原単位は電力と都市ガスのそれぞれの使用事業所の延床面積合計を各排出量の分母にして計算し合算した数字になります。 ※3 2015年からは対象を延床3,000m²以上の事務所ビルと自社運営ホテルとし、単独で銀行(支店)がテナントに入っているビル及び販売用不動産、区分所有、共有を除きます。 ※4 2016年度より、都市ガスについては、当社グループが直接契約している使用量を集計しています。

※5 2016年1月～12月に竣工し、緑化工事の対象となっているビルの件数です(販売用不動産を除く)。 ※6 2012年～2014年に関しては主要オフィスビル16棟によるデータでしたが、2015年からは積極的に廃棄物削減を実施している当社のグループ会社が入居している自社所有ビル7棟を対象としました。 ※7 有給休暇取得率の計算方法は「有給休暇取得日数/繰越分を除く付与日数」になります。 ※8 休職者を除く役員、社員(出向者を含む)、常勤嘱託のうち、健康診断受診率及び、12月31日時点で在籍していた人を集計対象とします。 ※9 対象の子会社は、関係子会社の認定を受けた会社です。 ※10 当社が取得を推奨する資格を対象とします。 ※11 2017年以降の目標は現在策定中です。

2030年に向けた CO₂排出量削減計画と ロードマップ

当社は、不動産事業に携わる企業として地球温暖化の解決のために何が出来るか真摯に考え、実践してまいります。



気候変動を巡る動き

2015年12月にパリで開催されたCOP21(国連気候変動枠組条約第21回締約国会議)では、2020年以降の温室効果ガス排出量削減等の新たな国際的枠組みとして「パリ協定」が採択されました。これを受け、日本は「地球温暖化対策計画」を策定し、2030年までに温室効果ガスの排出量を2013年度比で26%削減するという目標を掲げ、更に「業務その他部門」では40%の削減が求められるなど、気候変動対策に向けた具体的な議論が活発になってきています。

そういった外部環境の変化を受け、当社でも、これまで掲げてきた2020年を目標年度とするCO₂排出量削減計画を見直し、この度、2030年を目標年度とする新たなCO₂削減計画を策定しました。

なお、これまで掲げてきたCO₂排出量削減計画(2020年目標)の現時点の進捗状況につきましては、一次使用エネルギーレベルで計画を達成しております。

気候変動への対応がもたらす 機会とリスク

- リスク**
 - ・ 社会からの要請に応えられないことによる信頼の低下
 - ・ 事業活動に関する規制の強化
- 機会**
 - ・ 環境問題に先んじて取り組むことによる他社との差別化
 - ・ 先進的な取り組みを行う企業としてのイメージ向上

2030年に向けた長期目標

2030年までにCO₂排出量の45%を削減することを目標とします

- ・ 原則として2013年度を基準年とし、総量による削減を目指します。
- ・ 総量とともに個々の建物におけるCO₂削減量を把握し、ビル単体の削減効果も検証します。

目標を達成するための基本プラン

- ① 建替予定物件:各種省エネ対策を取り入れ、エネルギー消費量を平均で25%削減します。同時に、「ZEB^{*1}」化への試みや、「BELS^{*2}」・「CASBEE^{*3}」などのラベリング制度を活用して省エネ性能の向上に努めます。
- ② 維持・改修予定物件、新規購入予定物件:設備改修(バリューアップ)の実施や、グリーンリース^{*4}の活用、運用上の対応により、エネルギー消費量を平均で5%削減します。
- ③ 各ビル全てにおいて、エネルギーの見える化を図るなど、テナントの協力を得て、エネルギー消費量の削減に努めます。

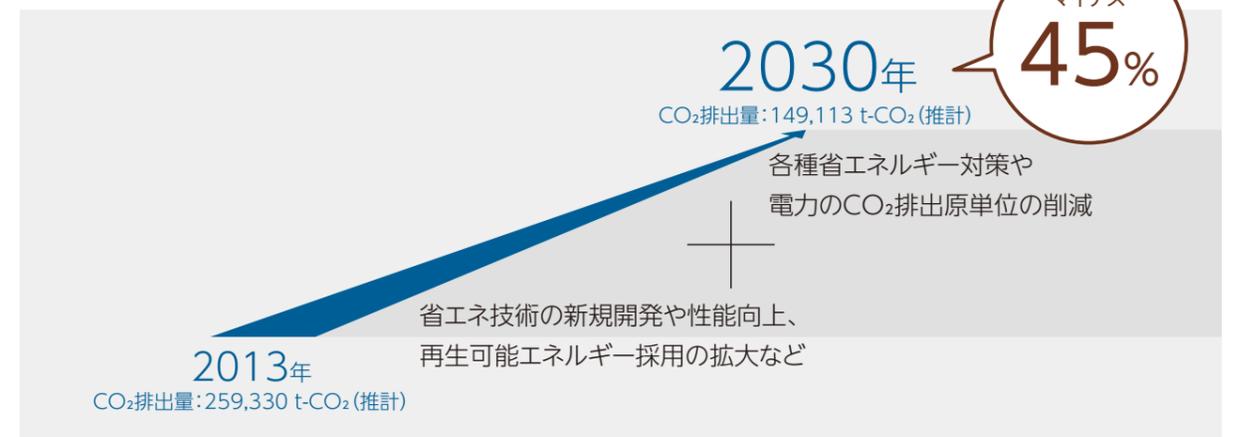
※1「ZEB」とは、年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロ又は、概ねゼロとなる建築物のことです。
 ※2「BELS」とは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会に登録された機関が、省エネルギー性能の評価・表示を行う制度です。
 ※3「CASBEE」とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法のことです。
 ※4「グリーンリース」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することです。

省エネ技術等の採用

- ① 建物:建物外皮性能の向上(窓仕様と断熱の強化等)や、自然換気・自然採光システムの導入、屋上・壁面緑化などを採用します。
- ② 高効率機器・システム:LED照明や高効率機器、全熱交換機、人感センサー・調光センサー、CO₂センサーによる外気負荷削減、コージェネレーション・燃料電池、未利用エネルギーや熱融通システムの活用などに取り組みます。
- ③ その他:再生可能エネルギーの導入、オンサイト・オフサイトの太陽光発電導入促進、エネルギーの見える化などに取り組みます。



2030年までのロードマップ



※各種省エネルギー対策や電力のCO₂排出原単位の削減などにより、2030年のCO₂排出量は42.5%削減すると想定されるが、今後の省エネ技術の新規開発や性能向上、再生可能エネルギー採用の拡大などを考慮し、CO₂削減目標を45%とする。 ※CO₂排出係数の変動を見込む。



基本的な考え方

CSR経営を推進するため、有効に機能したCSR推進体制を構築します。

2016年度の実績 CSR委員会・CSRサポーター会議の開催

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。中長期的にCSRの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、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

CSR委員会開催概要

・第10回(2016年9月)・・・2015年度の実績と翌年のCSR計画/今後の改善点について

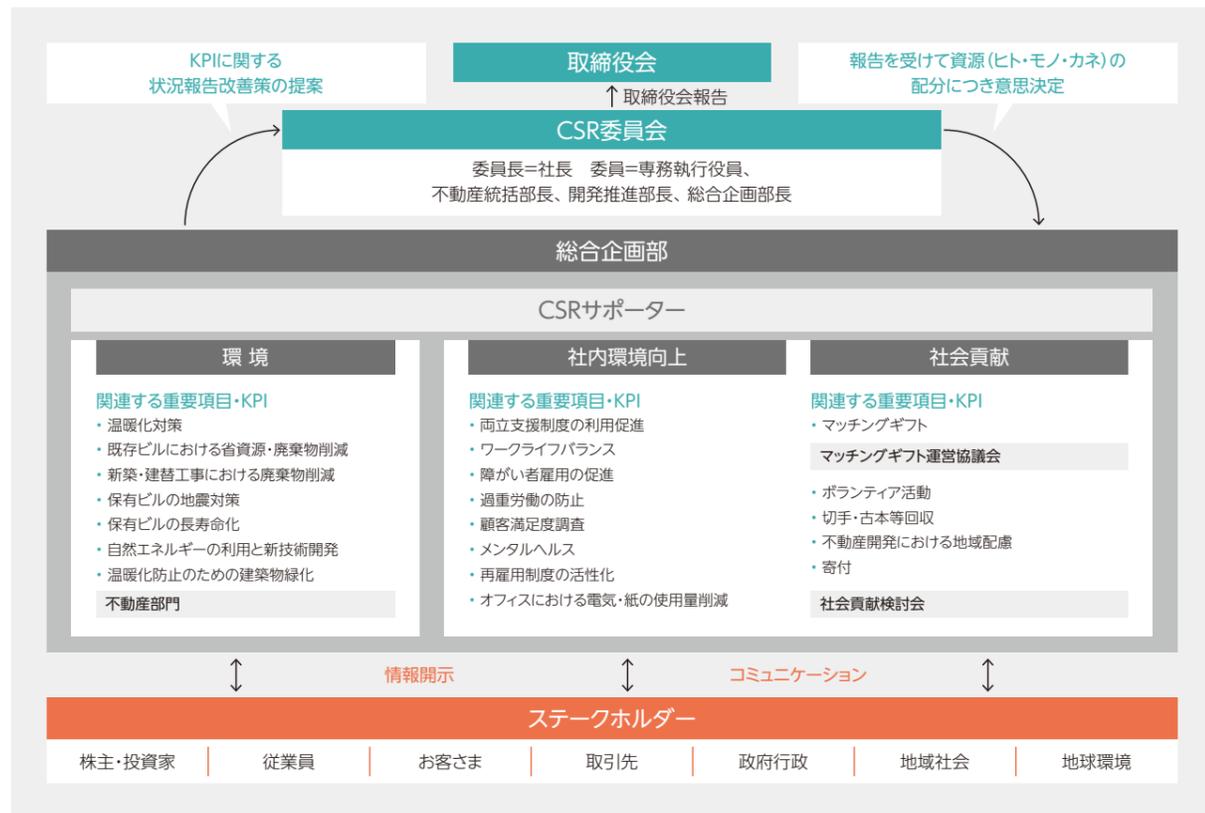
CSR委員会では、KPIの対象物件やCO₂排出量の実績、対外的なCSRの評価等について議論され、これを受けて次年度のKPIの対象物件の選定やCSRの方針を策定しました。

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、具体的な数値目標の設定、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、「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サポーターによる花壇整備活動

CSR推進体制図



環境への取り組み

ヒューリックは環境配慮経営を推進し、地球環境問題に対して積極的に取り組むことで持続可能な社会の実現に貢献します。

ヒューリックを取り巻く社会的背景

2015年には、COP21(国連気候変動枠組条約第21回締約国会議)が開催され、2020年以降の温室効果ガス排出量削減等の新たな国際的な枠組みとして「パリ協定」が採択されました。また、日本では「地球温暖化対策計画」が策定されるなど、環境課題解決への社会からの要請は高まっています。

社会課題解決に向けた取り組み

- > 2030年を目標年度としたCO₂排出量削減計画の策定・実施
- > 再生可能エネルギーの有効活用
- > 長寿命化ビル設計の積極的採用による廃棄物削減
- > 省エネ技術の開発・導入
- > 生物多様性の保全や緑化の取り組み



環境マネジメント

基本的な考え方

当社は環境基本方針に基づいた環境配慮経営を実施し、地球環境の保全に貢献します。

2016年度の実績 2030年に向けたCO₂排出量削減計画とロードマップを策定

環境方針

CSRビジョンを具体化した環境方針を制定し、環境に配慮した経営を実践します。

環境基本方針

- 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。

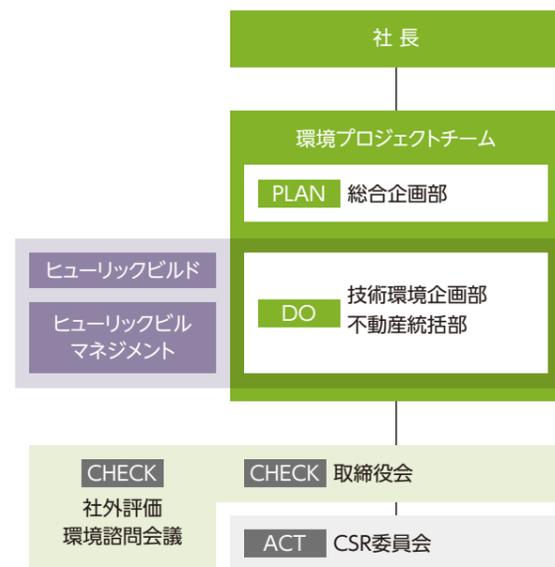


環境マネジメントシステム(EMS)

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「取締役会」、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委員会や環境プロジェクトチームに報告され、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。

環境マネジメント体制図



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。

第8回環境諮問会議では、COP21や環境省発表の「地球温暖化対策計画」等を踏まえた当社の新CO₂削減計画案(2030年目標)についてディスカッションを行い、委員の方々からは削減目標の掲げ方や数値の管理方法等について意見を頂きました。当社ではそれらの意見を踏まえ、2030年を目標年度としたCO₂排出量削減計画を新たに作成しました。

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」及び「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・監理の委託や工事発注を行うときは、原則として技術、信用及び実績の条件を具備した会社に対して行うこととしています。更に、不動産の建替・開発を行う際には、設計会社に対して環境配慮設計について指示を行い、基本設計時、実施設計時、竣工時に環境配慮設計を実施しているかどうか確認をしています。

環境コンプライアンス

ヒューリックグループは、廃棄物や土壌汚染をはじめとする環境関連法令の遵守を徹底させるために、環境関連法令や法制度の最新動向を、イントラネットで全従業員に情報発信し、必要に応じて環境コンプライアンス研修を行っています。コンプライアンス研修の中で寄せられた意見は、その後の各種環境施策の策定の際、活用しています。また、2016年度の環境法違反はありませんでした。

環境教育

ヒューリックグループでは、環境意識を高めるために、毎年、東京都環境局が主催する東京グリーンシップ・アクションに参加し、NPO法人横沢入タンボの会のご指導の下、稲刈りや、山すその雑木・雑草の伐採などのボランティア活動を実施しています。毎年多くの従業員が参加しており、生物多様性についても学ぶ良い機会となっています。

また、環境ビジネスを推進する技術環境企画部では、毎年、新入社員に対して省エネ設計や生物多様性等について研修を行っています。



環境マネジメント <http://www.hulic.co.jp/csr/ecology/management/>



基本的な考え方

ヒューリックが新たに策定したCO₂排出量削減計画(2030年目標)を達成するため、気候変動対策に取り組みます。

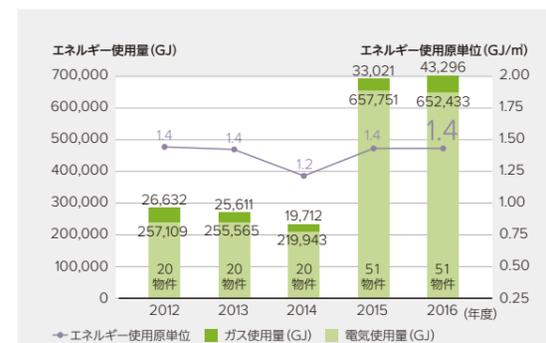
2016年度の実績 CO₂排出原単位 **78.0**kg-CO₂/㎡ 再生可能エネルギー設備投資件数 **3**件

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・CO₂排出量

事業の拡大とともに、2015年度からは当レポートにおける報告対象物件を増加させました。報告対象を増加させることにより、更なる省エネルギー活動の推進を図ります。当社が掲げる「2030年までに2013年度比でCO₂排出量を45%削減する」というCO₂排出量削減計画の目標達成に向け、積極的に取り組んでいきます。

エネルギー使用量・原単位



(注1) 2015年から算定対象範囲を拡大したため、エネルギー使用量が増加しています。過去のデータ把握が困難なため過去の実績値の再算定は行っていません。
(注2) 単位発熱量は、2016年度から昼間電力0.00997GJ/kWh、夜間電力0.00928GJ/kWh、都市ガス44.8GJ/千Nm³を使用しています。

CO₂排出量・原単位



(注1) 「*」がついているものが独立した第三者機関により保証を受けた項目です。
(注2) 2015年から算定対象範囲を拡大したため、CO₂排出量が増加しています。過去のデータ把握が困難なため過去の実績値の再算定は行っていません。
(注3) CO₂排出原単位は電力と都市ガスのそれぞれの使用事業所の延床面積割合を各排出量の分母にして計算し合算した数字になります。
(注4) 都市ガスの排出係数は、0.0136tC/GJを使用しています。

バリューチェーン全体での取り組みの推進

当社は、物件の取得から、開発、建替、賃貸、管理保守などに至るまで、バリューチェーン全体で環境配慮に取り組んでいます。また、CO₂排出量の計算においても、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。

スコープ3排出量

カテゴリ	主な算定対象	2015年度	2016年度
購入した製品・サービス	消耗品・事務用品(ヒューリック機)、上下水道(主要51ビル)	333.7	351.0
スコープ1、2以外の燃料・エネルギー関連活動	電気・ガス使用(主要51ビル)	2,335.4	2,348.0
上流の輸送	宅配便・郵便(ヒューリック機)	6.8	30.8
事業活動で発生する廃棄物	主要7ビルから発生する廃棄物	29.2	31.3
出張・営業	電車・バス・飛行機等による移動(ヒューリック機)	52.3	58.4
従業員の通勤	電車・バス等による通勤(ヒューリック機)	39.0	40.8
スコープ3排出量合計		2,796.5	2,860.3

(注) 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 Ver.2.2」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。

TOPICS

「環境経営度調査」7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7年連続で倉庫・不動産・その他部門首位の評価を受けました。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。



再生可能エネルギーの有効活用

再生可能エネルギー活用の取り組み

当社は、3Kビジネスの一つとして環境ビジネスを推進しており、再生可能エネルギー設備投資件数として、各年度3件以上を目標に掲げています。

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CO₂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、「CO₂の見える化」を実践しています。2016年竣工のホスピタルメント板橋ときわ台の屋上には、発電能力10.5kW(年間約10,500kWh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(ホスピタルメント板橋ときわ台)

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サード(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。



建材一体型の太陽光発電システム

太陽光による発電量(設計値、主要な物件について)

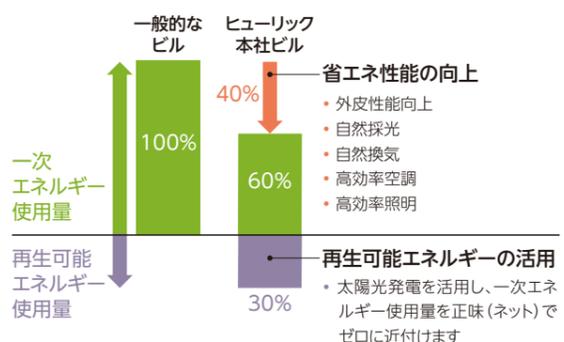
ヒューリック本社ビル	年間約 9,400kWh
ヒューリック浅草橋ビル(PPP案件)	年間約 15,890kWh
ヒューリック大阪ビル	年間約 10,000kWh
ヒューリック銀座ビル	年間約 6,500kWh
ヒューリックコート雪が谷	年間約 28,900kWh
ヒューリックレジデンス西大井	年間約 23,100kWh
サニーライフ船橋	年間約 16,800kWh
ホスピタルメント板橋ときわ台	年間約 10,500kWh
ヒューリック志村坂上	年間約 10,000kWh

メガソーラー事業によるZEB化の取り組み

環境問題が深刻化する中、当社は環境経営への取り組みを強化し、社会的要請に応えるべく、2014年11月福島県双葉郡広野町においてメガソーラー施設(大規模太陽光発電所)を取得しました。2015年は茨城県笠間市大古山町、2016年には千葉県山武郡横芝光町と拡大し、上記3か所の太陽光発電所を利用して、本社ビルでのオフサイトZEBの達成に取り組んでいます。

ZEBとはZero Energy Building の略で、「建築物における一次エネルギー消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上や、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間の一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロ又は、概ねゼロとなる建築物」のことです。

- 効果 1 再生可能エネルギーの利用によるオフサイトZEB化への取り組み
- 効果 2 売電収入等(ヒューリックビルマネジメント(株))
- 効果 3 福島県におけるソーラー事業による復興支援



ヒューリック本社ビルは自然採光・自然換気などの省エネ技術を導入した省エネ性能が高いビルのため、一般的なビルのエネルギー使用量に対して、約40%エネルギー使用量を削減することができます。残り60%の必要エネルギーの内、再生可能エネルギーを30%活用していますので、ZEB化に近いビルとなります。



大古山ソーラー

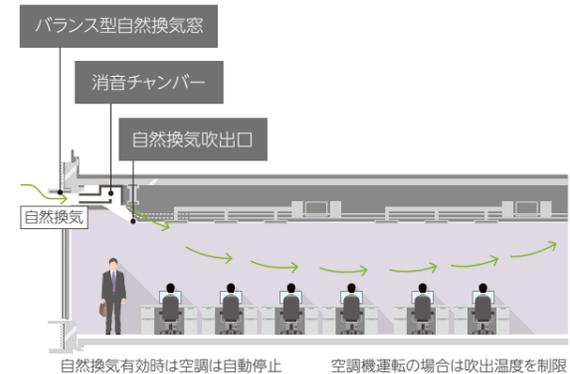
MIT(マサチューセッツ工科大学)との共同研究による自然換気・自然採光システム

> 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、エネルギー使用量を抑え、CO₂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

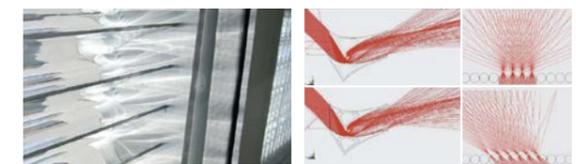
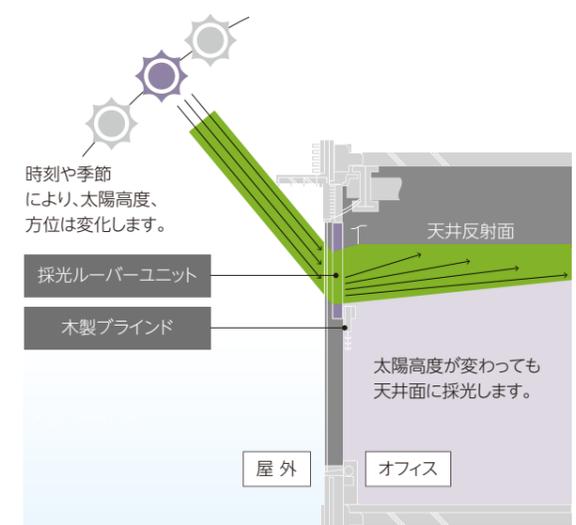


屋上ソーラーチムニー(ヒューリック新宿ビル)

> 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(アノドリックルーバー)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。

自然採光イメージ図



アノドリックルーバー

光反射シミュレーション

TOPICS

自然採光システムおよび太陽光パネルの特許取得

1. 自然採光システム

MIT(マサチューセッツ工科大学)との3年間にわたる共同研究・開発により具現化したもので、特殊形状の自然採光ルーバーによって、動力を使うことなく、変化する季節・時間において常に一定量の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。極めてシンプルでメンテナンスフリーな固定タイプでありながら、今まで達成が不可能とされてきたレベルの自然光ボリュームによる快適な照度を得られることが最大の特徴です。

[特許登録日:2016年10月14日]

2. 太陽光パネル

太陽工業株式会社、岐阜プラスチック工業株式会社と共同開発をしたこの太陽光パネルの特徴は、「軽量」「自由設計」「簡単取付」にあります。アルミ板と樹脂系ハニカムパネル材により高強度で軽量の太陽光パネルを実現し、その重さは従来型と比較し1/2程度となっています。オーダーメイドの自由設計で多様な形状に対応し、専用金物によるスライド式簡単取付で、改修工事など厳しい荷重条件の建物に設置可能となっています。

[特許登録日:2016年10月7日]



省エネルギーの推進

ビル管理会社と協力した省エネ推進活動

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することで省エネ活動の推進・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を記載しています。対象は、当社賃貸ビル及び本社ビルにおいて消費される電力、ガス、給水(上水・下水)等の全てのエネルギーになります。

省エネ技術の採用について

当社は、省エネルギーの推進のため、開発物件や既存物件に対して省エネ技術の採用に積極的に取り組んでいます。具体的には、高効率機器や、高効率な空調システム、全熱交換機、コージェネレーション・蓄電池などを物件の特性に合わせて導入しております。また、今後も省エネ技術の新規開発や性能向上が行われた場合には積極的に導入を行うとともに、当社でも省エネ技術の研究開発に取り組んでまいります。

なお、他社と共同で、既存ビルにも導入しやすい薄層壁面緑化システムの開発を行ってまいりましたが、この度先行販売が開始しました。特許については3社での共同出願中です。



LED照明の導入

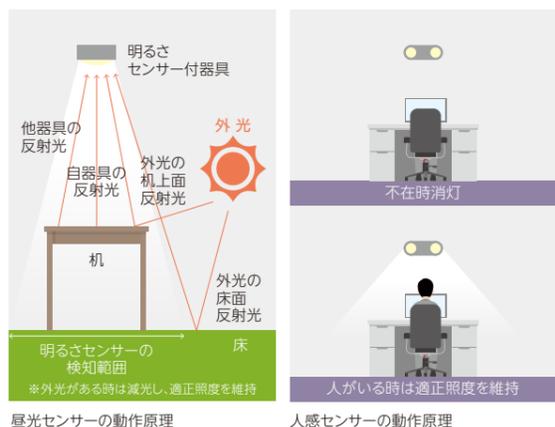
LEDは低い消費電力で白熱灯や蛍光灯以上の照度を保つことができるため、消費電力・CO2排出量の大幅な削減につながります。しかも長寿命であるため、電球交換などのメンテナンスの手間が省けるばかりか、廃棄物の削減・資源の有効活用につながります。当社では開発物件に、原則全館LED照明を導入しています。また、既存ビルにおいても、省エネ改修工事を実施し、順次高効率照明やLED照明に切り替えています。



LED照明の空間(ヒューリック銀座数寄屋橋ビル)

高効率照明や照度制御機器の導入

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、CO2排出量の大幅な削減を実現しています。



テナントと協力した省エネ化の取り組みの導入

テナントの省エネ及びビル全体の電力量を削減する施策を検討するため、エネルギーの見える化システムを試験的に導入しました。まずは一棟のビルで1年間の電力使用状況のモニタリングを試験的に行い、省エネ化が可能なビルに対象を拡げることとしています。

ビルの1年間の電力使用状況に応じて、各テナントと調整し、機器設定の見直しや、運用の省エネ化による光熱費削減案の提案、小規模改修工事などを随時実施することとしています。

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で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きます。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)

気候変動対策 <http://www.hulic.co.jp/csr/ecology/warming/>



基本的な考え方

循環型社会の実現に向け、テナントの皆さまやビル管理会社と協力し、廃棄物や水の使用量の削減に積極的に取り組んでいます。ビルの建替えの際には、廃棄物を大幅に削減できる長寿命化ビル設計の採用などを行い、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を推進しています。

2016年度の実績 ヒューリック長寿命化ビルガイドラインを標準として新築したビル件数4件

100年オフィスを標準仕様

ヒューリック長寿命化ガイドラインは「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

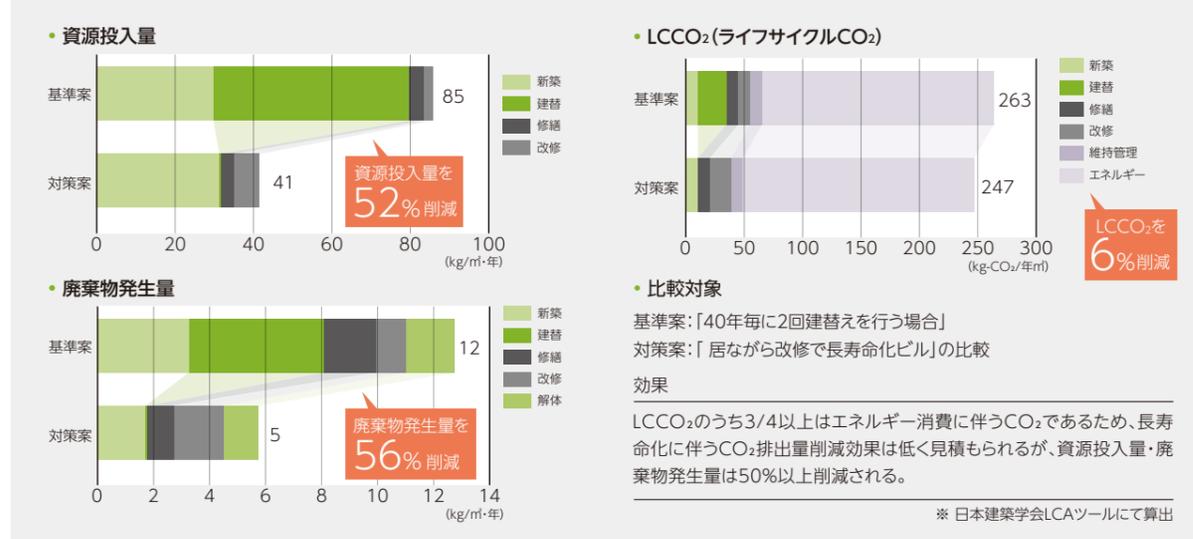
- 1 高耐震性と高耐久化
2 更新・リニューアルの円滑化
3 高度なメンテナンス性

URL http://www.hulic.co.jp/csr/ecology/waste/long_life.html#n2

保有ビルでの廃棄物排出量・水使用量

循環型社会の実現に向けた地道な取り組みの結果、廃棄物排出量に関しては21%削減、水使用量は25%削減致しました。

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)



た。(延床平米換算での削減率、2013~2016年の4年間と2005~2007年の平均値を比較)



循環型社会の形成 <http://www.hulic.co.jp/csr/ecology/waste/circulatory.html>



基本的な考え方

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。

2016年度の実績 緑化件数 **1** 件(対象:2016年竣工物件)

生物多様性ガイドライン

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。

主な認証物件一覧

プロジェクト名	認証ランク	認証日
アリストアージュ経営	A	2017年1月(初回:2012年1月)
ヒューリックレジデンス津田沼・ヒューリックガーデン津田沼	AA	2016年12月(初回:2011年12月)
ヒューリックレジデンス千里山	A	2016年12月(初回:2011年12月)
ヒューリックコート雪が谷	A	2016年10月(初回:2011年10月)
グランダ大森山王	A	2016年10月(初回:2011年10月)
ヒューリック世田谷建設事業	A	2014年11月



緑化の取り組み

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いき、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/壁面緑化

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、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。

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。



事例 ホスピタルメント板橋ときわ台(2016年3月竣工)

本物件は、介護付き有料老人ホームとして、運営会社の株式会社桜十字に一括賃貸する物件です。地域性豊かな商業・住宅エリアに立地するため、入居者のための心地よい環境を整備すると共に、街並みへの開放性と居住者のプライバシーを両立した空間形成をしています。

外構植栽は生物多様性向上に配慮し、高中低木を通じて、豊かな緑と四季折々に多彩な表情を見せる樹種の選定を心がけ、また身近に草花を楽しめる屋上緑化を上層階に設けています。



生物多様性／緑化の推進
<http://www.hulic.co.jp/csr/ecology/communication/communication.html>

ヒューリックは、ステークホルダーとの対話を重視し、安心、安全、快適に暮らせる社会の実現を目指します。

ヒューリックを取り巻く社会的背景

2015年には国連サミットで「持続可能な開発目標(SDGs)」が採択され、全ての人の健康の確保や性差別の撤廃への目標が掲げられるなど、社会課題の解決への機運が高まっています。また、日本においても、自然災害や高齢化への対応、長時間労働削減をはじめとした「働き方改革」の取り組みなど、様々な社会課題への対応が求められています。

社会課題解決に向けた取り組み

- > 免震、制振構造を積極的に採用、防災訓練を実施
- > 職場における女性活躍推進や障がい者雇用を推進
- > 有給休暇の取得促進や長時間労働防止のための対策を実施
- > NPO、自治体等との協働・連携

社会への取り組み



お客さまへの取り組み

基本的な考え方

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。更に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だけでなく、運営面や管理面でも対策を講じ、見直しを行っています。

2016年度の実績 顧客満足度 **96%**

お客さま満足度向上に向けた取り組み

当社が保有するオフィスビル・店舗・住居などはお客さまの社会活動の基盤となるため、お客さまに安心・快適をお届けするという理念の下、絶えずクオリティの向上を目指しています。

入居されているテナントのお客さま、そしてビルを訪れる方など建物を利用するお客さま全てに満足していただくため、きめ細やかな品質管理・丁寧なメンテナンス・資産を守るセキュリティなど徹底してこだわっています。

所有ビルの品質の維持・向上と質の均一化

管理会社と定期的に管理状況報告会を実施

管理業務委託先と定期的に管理状況報告会を実施し、法令を含めた業務の履行状況の確認や、ビル内で発生した不具合に対する措置結果等を含めた、ビル内における諸問題の報告を受け、管理・運営全般に亘る品質の維持・向上と質の均一化を図っています。

管理会社の品質評価の実施

毎年、管理業務委託先の業務の履行状況について評価を行うと共に、評価結果について各管理会社にフィードバックし、管理の質の維持・向上と各管理会社の質の均一化を図って

ます。また、評価結果は、不動産外部委託管理規程に基づき、管理業務委託継続の可否の判断材料としています。

具体的な主な評価内容

- 契約仕様に定められている、ビルに課せられた法令を含めた建物・設備の維持保全業務が、計画的に取りこぼしなく実施されたかの確認。
- 計量メーター等の法定期日の更新や、所轄監督官庁への提出義務のある点検結果報告書の提出状況等を含めた法令順守状況の確認。
- 法定点検により指摘された不具合を含め、突発的に発生した不具合が遅滞なく整備されたかの確認。

安心・安全で快適な執務環境の継続的な提供

建物・設備の予防保全の計画的な実施

ご入居のテナント様に対し、安心・安全で快適な執務環境を継続して提供するために、法令で定められた建物・設備の整備や、省エネ設備・最新の設備への積極的なリニューアルに加え、建物・設備の不具合が生じる前に手厚い予防保全工事を実施するなど、建物・設備の改修・更新を毎年計画的に行っています。



管理会社との管理状況報告会



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、地震対策は最重要項目の1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。



免震装置

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

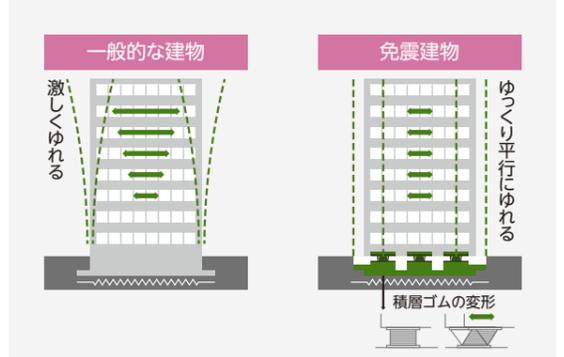
水害により地下部分が浸水して電力設備等が損傷した場合、ビルを利用する上で不可欠な電気の供給が停止するおそれがあります。保有ビルのうち、受変電設備や自家発電設備を地下に設置しているビルについては現状を調査し、想定外の津波に襲われる場合に備えて必要な浸水対策を実施しています。

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。

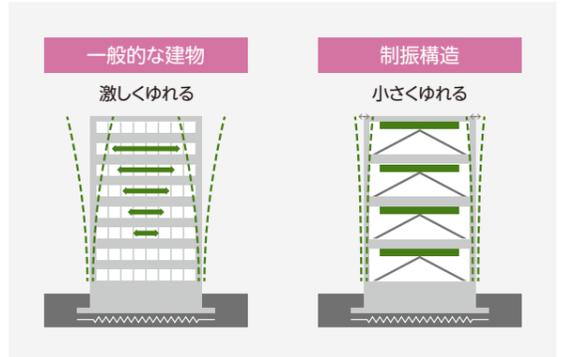
免震構造について

アイソレータという機構で建築物を地盤から縁を切ることで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。



顧客満足度調査の実施

当社保有の物件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。

2016年度の調査では、全体の満足度として、約96%のテナント企業に満足していただいている結果となりました。これは、計画的な設備強化対応や、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。

責任あるマーケティング

当社は企業行動原理として、「お客さまに誠心誠意、親切の心を持って接し、真摯な姿勢でご要望に耳を傾けるとともに、高機能、高効率そして高品質のサービスを提供する」ことを掲げ、お客さまとの良好な関係構築に努めています。また、営業活動を行う上で、必要な許認可等を取引し各種業法により定められた事項を遵守しています。

更に、重要な会社情報については、「開示統制規程」に則り、事実に基づいた正確で分かり易い情報発信を行うように努めています。また、広く社会の皆さまに当社を身近に感じていただけるようホームページの作成や適時のニュースリリース、駅構内の看板設置など各種媒体による発信を実施しています。

お客さまへの取り組み
<http://www.hulic.co.jp/csr/customers/>

社会課題の解決に向けた3Kビジネスの推進

観光ビジネスの取り組み

2016年12月末 宿泊施設 所有物件数:11物件

当社では、観光事業を成長分野と位置付け、様々なニーズに応えるべく事業の推進・開拓に取り組んでいます。

事例 1 ゲートホテルブランドの展開

2012年に開業しました「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」は、当社直営のホテルであり、2013年から5年連続で『ミシュランガイド1パピリオン』を取得するなど、安定運営中です。また、現在は当社事業の重点エリアである銀座・有楽町において「THE GATE HOTEL 東京」を開発中であり、皆さまから評価されるホテルを目指してまいります。



THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC

事例 2 高級温泉旅館の取得・開発

個人旅行に対する需要が増加する中、当社では高級温泉旅館の取得・開発を推進しています。2015年には「箱根翠松園」及び「熱海ふふ」を取得し、2016年には「ATAMI海峯楼」を取得しました。また



箱根翠松園

現在、「(仮称)河口湖ふふ」の開発計画(2018年竣工予定)に着手しています。

高齢者ビジネスへの取り組み

2016年12月末 高齢者施設 所有物件数:20物件

当社では、高齢化の進展に対応するため、老人ホームを中心とした高齢者施設の開発・投資や、病院の開発型ウェアハウジング、CREを通じた医療分野への参入などに取り組んでいます。

2016年に「ホスピタルメント板橋ときわ台」(老人ホーム)が竣工し、「ライフコミュニケーションつじヶ丘」や「ライフコミュニケーション葉山」、「浅草ケアパークそよ風」(いずれも老人ホーム)を取得しました。また、2017年には、「メディカルホームグランド岡本」(老人ホーム)を取得し、「ヒューリック調布」(老人ホーム)が竣工するほか、「(仮称)日体大深沢開発計画」が竣工予定です。本開発計画は、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、老人ホーム・保育所・クリニックを建設予定です。



ホスピタルメント板橋ときわ台

(仮称)日体大深沢開発計画



取引先への取り組み



従業員への取り組み

基本的な考え方

取引先と緊密な相互コミュニケーションを図り、相互に企業価値を高め合える関係構築に努めています。また、PPP事業等を通じて様々な社会問題を解決し、ステークホルダーの皆さまとの共通価値を創造します。

2016年度の実績 管理業務委託先の業務の履行状況について評価を実施

CSR調達方針

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

- 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。
- 私たちは、全ての人の基本的人権を尊重します。
- 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。
- 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。
- 私たちは、公平・公正な取引を行い、取引先との信頼関係を構築します。
- 私たちは、安心・安全で高い品質の維持に努めます。

ビル管理会社との連携

不動産外部委託管理規程に基づき、毎年1回、ヒューリックのビル担当者が管理会社や各ビルを巡回して管理状況を点検し、管理会社の評価を行っています。(P.28「所有ビルの品質の維持・向上と質の均一化」ご参照)

TOPICS

京都市「元立誠小学校跡地活用」基本協定締結について(PPP事業)

2017年3月に、当社と株式会社竹中工務店、株式会社古瀬組を中心とするグループは、京都市が実施した「元立誠小学校跡地活用」の公募型プロポーザルにおいて、契約候補事業者として選定され、5月に基本協定を締結しました。本事業は、「文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生」を目指し、京都市所有の元立誠小学校跡地を民間事業者が定期借地し、市指定施設(自治会活動スペース等)を含む民間提案施設を建設・運営するPPP事業です。

当グループは、高瀬川からの景観に配慮し、貴重な近代建築である既存校舎と調和したデザインの建物を「文化が集まり、出会いが生まれ、多様なにぎ

わいが地域に広がる複合施設」として整備します。1階は自治会活動スペースや文化事業スペース、商業施設とし、上層階では当社グループが展開する「(仮称)ザ・ゲートホテル立誠京都」を運営します。

今後、京都市のほか、地域、関係機関と協議の上、事業を推進して参ります。



外部委託におけるビジネスパートナー

当社は外部委託先と永い取引関係を念頭に置いた対等な立場のパートナーとして公正な取引を心がけています。不動産部門の行う外部委託は「不動産外部委託管理規程」に基づき、関係法令及び行政機関の指導を尊重し公正な取引を行っています。委託先の選定に当たっては、業務遂行のための実績や能力などを確認しつつ、事案に最も適したパートナーを選定しています。

PPP事業による官民連携

PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業とは、国・自治体における土地政策上の課題、財政上の課題を解決するために、オフィスビル、賃貸マンションに関するノウハウを活用した上で、官と民が連携・協力しながら、地域との情報交換を通じて、新しい付加価値向上を目指し、地域経済への貢献を目的とした事業です。

当社ではその国・自治体が事業を通じて何を要望しているかニーズを汲み取り、民間ビジネスを通じた価値向上の仕組みをPPP事業を通じ実践していきます。

取引先への取り組み <http://www.hulic.co.jp/csr/dealings/>

基本的な考え方

人権を尊重し、多様性を積極的に活かした事業を行います。全ての従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを目指します。

2016年度の実績 女性管理職比率 **12.3%**

ダイバーシティの推進

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ことを定めています。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、労働交渉権の保障などに関わる人権も含まれています。また、2016年度には、社内イントラネットを利用して「障害者雇用促進法」や「女性活躍推進法」、「パワー・ハラスメント」等をテーマとした掲示を行っています。更に、当社役員・部長向けのコンプライアンス研修の一環として、LGBT*に関する研修を実施しました。



*LGBTとは、レズビアン・ゲイ・バイセクシュアル・トランスジェンダーの頭文字をとった総称です。

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。採用選考に当たっては、

応募者の基本的人権を尊重し、経歴、男女の区別なく、応募者の適正・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、当社は、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。

障がい者雇用の推進

「ヒューリック杉並オフィス」は、今年で9周年目を迎えました。2016年6月時点の障がい者雇用率は連結ベースで2.21%*(単体ベースで6.30%*)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います。ダイレクトメールの発送などの業務を主に行っています。また、本社の人事チームと月に1度のミーティングを行い、一体運営を実践しています。障がい者の率先雇用、及びその能力開発への積極的な取り組みから2010年9月より「東京都障害者雇用優良企業」に登録されています。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

*対象の子会社は、関係子会社の認定を受けた会社です。

人事パフォーマンスデータ

	単位	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
従業員数(単体)	男性/女性	96/33	90/35	85/31	93/35	109/40
	合計	129	125	116	128	149
従業員数(連結)	人	429	461	753	784	836
平均年間給与	万円	1,086	1,120	1,268	1,295	1,418
離職者数	人	1	1	2	3	2
管理職数(執行役員除く)	男性/女性	56/5	53/4	43/4	43/5	57/8
障がい者雇用率(単体)	%	5.30	6.92	8.56	7.36	6.30*
障がい者雇用率(連結)	%	-	2.14	2.46	2.31	2.21*
産休取得者数	人	1	1	3	6	0
育休取得者数	男性/女性	1/2	1/0	1/3	2/3	6/3
育児休業復職率	%	100	100	100	100	100
短時間勤務利用者数	人	1	2	3	5	7
介護休暇取得者数	人	2	2	0	3	1
介護休業取得者数	人	0	0	0	0	0
こども休暇取得数(従来の看護休暇を吸収)	日	15	17	31	34	60
保育所利用料補助制度利用者数	人	7	8	11	14	22
ボランティア休暇取得者数	人	3	21	18	14	18

*がついているものが独立した第三者機関により保証を受けた項目です。 ※ヒューリック株のデータを対象(「従業員数(連結)」、「障がい者雇用率(連結)」除く) ※グループ会社間の異動は除き、「産休取得者数」、「育休取得者数」、「こども休暇取得数」は出向者含む



女性活躍の推進

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、性別を問わない機会の提供が不可欠であり、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。

2010年からは女性活躍推進プロジェクトチームが定期的に活動を続けており、ワークライフバランスの向上やキャリア開発等が活動のテーマとなっています。2016年度には、女性活躍推進法のえるばし最高ランクの受賞、なでしこ銘柄の選定、内閣府及び日本経団連、文部科学省と提携した「理工チャレンジ(リコチャレ)」のイベント開催などを中心に活動を行いました。11月には「自分らしい働き方～女性としてのワークとライフ～」というテーマで社内講演会を行いました。また、年に1度、女性活躍推進プロジェクトチームと経営層とのミーティングを実施し、女性社員の意見を直接伝える機会を持っています。



▶ 外部評価の紹介

2016年度には「輝く女性の活躍を加速する男性リーダーの会」行動宣言への賛同を行ったほか、女性の活躍推進に関する取り組みの実施状況等が優良な企業であるとして厚生労働大臣の認定(えるばし)の最高ランクを取得しました。



「平成28年度なでしこ銘柄」を受賞

女性の活躍推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、優秀な人材を採用するための体制整備、働きやすい環境整備と福利厚生の充実化などの取り組みを行っています。特に女性が出産・子育てをしながら活躍することを推進するべく、トップクラスの次世代育成支援制度の構築に努めてきました。これらの活動が評価され、平成27年に続き「平成28年度なでしこ銘柄」へ選定されました。



良好な労使関係の構築

当社は、「行動規範」において均等雇用や結社の自由、労働交渉権の保障に関わる人権を尊重することを明記しています。また、適宜、上司と従業員との面談の実施や社員の意見を直接社長に伝える「社長アンケート」の実施など、良好な労使関係の構築に努めています。

人材育成

人材育成に対する考え方

当社の一人あたりの経常利益は3億円強となります。これは、上場企業中トップクラスであり少数精鋭のプロフェッショナル集団だからこそ可能な数字ともいえます。現在、当社には弁護士、公認会計士に加え、不動産鑑定士、一級建築士等専門性をもつ社員が多数在籍しています。さらに専門性を高めるため、社員には30歳までに資格を複数取得することを奨励し、そのための費用は会社が全額負担することとしています。



ワークライフバランス

ワークライフバランス

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、全ての従業員が働きやすくその能力を十分に発揮できるような環境を作るため、次世代育成支援対策推進法に基づく行動計画を策定し、両立支援制度の整備・周知等に関する目標を設定し、取り組みを行っています。

事業所内保育所の設置

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年に開設しました。また、保育所を利用する社員はマイカー通勤及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。更に、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。

*利用条件等は一部従業員と異なります。



休暇の計画的取得と時間外労働の削減

従業員の休暇取得率向上や長時間労働抑制のため、働き方改革を推進しています。主な取り組み内容は以下の通りです。

- ・プラスワン休暇・連続休暇の取得促進
土日、祝日前後の休暇取得や、1年間に1回、3連休及び1週間連休の取得を促進しています。
- ・ノー残業デーの実施
基本的に毎週水曜日を定時退社日に設定し、毎週全社的に早帰りを呼びかけています。また、夏季には朝型勤務も導入しています。
- ・マイフライデーの実施
毎月1回、金曜日の午後に半日休暇を取得することを奨励しています。
- ・業務プロセスの効率化やアウトソーシングの推進

休暇取得や早帰りの実施状況等については適宜点検を行い、各部で働き方について話し合いを行っています。また、リスク管理委員会での労働時間等のモニタリングや衛生委員会での指導・助言等を通じ、長時間労働抑制や計画的な休暇取得に取り組んでいます。

2016年度は有給休暇取得率については前年比で増加しましたが、平均時間外労働時間は前年比で増加したため、2017年度は更なる時間外労働削減のための取り組みを強化しています。



健康経営の推進

当社は、従業員の健康は生産性の向上や企業の成長に不可欠であると考え、従業員が生き生きと元気に働き続けられるよう、職場環境づくりを推進しています。

- ・健康診断
当社では、法定の健康診断の診療項目を上回る、人間ドック並みの健康診断を年1回実施しており、頸部超音波・内視鏡大腸検査や婦人科検診などのオプション検査も充実させています。
- ・衛生委員会
毎月開催する「衛生委員会」は毎年従業員から委員が選出され、当社の産業医にも出席していただき、助言・指導を受けています。休暇や時間外労働の状況などを話し合い、衛生委員会で議論された事項は各委員が社内に周知しています。
- ・メンタルヘルスケアの実施
当社では、医療機関と連携してメンタルヘルスケアを実施しています。更に特別な診療・治療が必要と判断された従業員については、専門医や提携する専門機関を斡旋しています。また、2016年からは、従業員がメンタルヘルス不調になることを未然に防止するため、全従業員を対象にストレスチェックを開始しました。

従業員への取り組み
<http://www.hulic.co.jp/csr/employee/>



基本的な考え方

企業として社会的責任を果たすために、社会問題の解決に努め、社会全体の持続的な発展に貢献します。また、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。

2016年度の実績 会社の社会貢献13項目 従業員の社会貢献6項目

▶ 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、社会全体の持続的な発展に寄与していきます。

活動方針
・「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。

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」を創設しました。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。

▶ 2016年度活動

2016年度には総額120万円を「放課後NPOアフタースクール」に寄付いたしました。放課後NPOアフタースクールは子供達が安全で豊かな体験ができる放課後プログラムを提供している団体です。



従業員の社会貢献

- ① 里山保全活動
- ② あしなが育英会への寄付
- ③ マッチングギフト
- ④ 毎月の地域清掃活動
- ⑤ 花壇整備活動
- ⑥ 被災地支援活動補助

会社の社会貢献

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> ① 日本障がい者バドミントン連盟への支援 ② 学生アイデアコンペの実施 ③ 夏祭りの開催・御神輿の寄贈 ④ 使用済切手寄贈 ⑤ 放課後NPOアフタースクールへの寄付 ⑥ 毎日新聞ふくしま支援への後援 ⑦ 棋士会ふくしま将棋フェスティバルへの後援 | <ol style="list-style-type: none"> ⑧ 赤十字への寄付 ⑨ 赤い羽根への寄付 ⑩ あしなが育英会への寄付 ⑪ 事業所内保育所の地域開放 ⑫ 京都建築センターへの後援 ⑬ 根津育英会への支援 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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。2016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、ヒューリックリートマネジメントの計28名の従業員が参加しました。



企業としての社会貢献

活動1 | 日本障がい者バドミントン連盟への支援

当社は、2016年9月から一般社団法人日本障がい者バドミントン連盟にオフィシャルゴールドパートナーとして協賛しています。主な取り組みとして、大会への協賛、大会での社員の応援等に取り組んでいます。2020年の東京パラリンピックに向けてパラバドミントン選手の活躍を応援していきます。



活動2 | 御神輿の寄贈

地域貢献として、2017年5月に当社が所属する大伝馬二之部町会への御神輿の寄贈を行いました。御神輿をお祭りで担ぐことにより、さらなる地域の賑わい、活性化へつなげていきたいと考えています。



活動3 | 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ため、これを継続し、2016年7月には第4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れば良いと思っています。また、お祭りで得た売上14万7,600円はマッチングギフト制度(第8回)に上乗せしてボランティア団体に寄付しました。



活動4 | 第4回ヒューリック学生アイデアコンペ「浅草・ヌーヴォー」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4回目となるヒューリック学生アイデアコンペでは、かつて最先端の文化の発信地であった浅草を再び「最先端の浅草」にするための「浅草・ヌーヴォー」の提案として、自由で斬新なアイデアを募集しました。応募作品は118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。

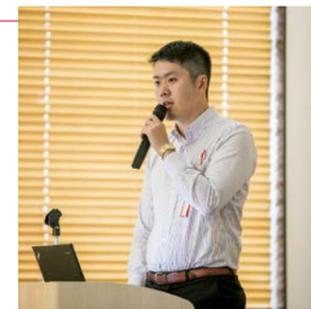
地域コミュニティへの取り組み
<http://www.hulic.co.jp/csr/social/>

VOICE

学生アイデアコンペに参加して

このコンペにおいて、デザイン、不動産、メディア等、各分野の第一線で活躍するプロフェッショナルに、講評を受けたことは大きな刺激になりました。建築家、デザイナーという職能にとらわれず、積極的に実社会との関わり方に向き合おうというこのコンペの概要は、非常に意味のあるもので、他チームのプレ

ゼン、講評を通して学ぶ事が多くありました。伝統文化と前衛性が両義的に成り立つ浅草という町について、各々がテーマを設定しアイデアをぶつけ合うこのコンペは、あらゆる複雑な社会問題に、包括的に建築デザインがアプローチするための良い試金石となったと思います。



カリフォルニア大学 ロサンゼルス校大学院 月岡 平



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います。「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います。内部監査を担当する人員は4名(2017年3月現在)です。2016年度は内部監査を9回実施し、重要なリスク管理等に係る重要な不備が確認された事項については、いずれもフィードバックを行い、適切に改善状況を確認しています。

また、内部監査の外部品質評価の結果、「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。

社外取締役・社外監査役の選任方針

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名です。社外取締役及び社外監査役は、取締役会において業務執行から独立した立場で適宜発言を行い、経営の監督とチェック機能を果たしています。社外取締役及び社外監査役の選任は、東京証券取引所有価証券上場規程第436条の2で規定する独立役員に関する独立性のガイドラインを参考に、独立社外取締役は当社コーポレートガバナンス・ガイドラインに規定の「独立社外取締役の独立性判断基準」を踏まえ選任しており、当社の企業統治の仕組みにおいて重要な役割を果たしていることから適切なものであると考えています。

取締役(社外取締役)の専門性

当社は東証規程に則り、当社が定めた独立社外取締役の独立性判断基準(当社コーポレートガバナンス・ガイドラインにて開示)を充足した、独立社外取締役を選任しています。社外取締役の専門性及び選任の理由は以下の通りです。

氏名	職業・所属等	選任の理由
宮島 司	慶應義塾大学名誉教授、弁護士、朝日大学・大学院教授	大学の教授として高い見識を有しているため
山田秀雄	山田・尾崎法律事務所弁護士	弁護士として高い見識を有しているため
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	ジャーナリストとして高い見識を有しているため
高橋 薫	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険(株)代表取締役社長	企業経営者として高い見識を有しているため

役員報酬の決定方針

取締役報酬については、職位に職責の重みを考慮して決められた基本報酬(固定報酬)と、会社業績や業績への貢献度をもとに決定される業績連動報酬で構成しています。

なお、業績連動報酬の一部について、株主の立場、株主の目線で、会社の持続的成長と企業価値向上に向け業務執行に取り組んでいくためのインセンティブとして、株式報酬制度を導入しています。

報酬の決定にあたっては、株主総会で決議された額の範囲内で、過半数を独立社外取締役で構成し、委員長を独立社外取締役が務める報酬諮問委員会の審議を経て、決定します。監査役の報酬については、株主総会で決議された額の範囲内で、監査役会の協議において決定します。社外取締役・監査役の報酬については、その役割・職責に鑑み、基本報酬(固定報酬)のみとしています。

役員区分ごとの報酬等

(2016年度)

役員区分	報酬等の総額(百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる役員の数(人)
		基本報酬	株式報酬	ストックオプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く)	552	330	111	-	111	6
監査役 (社外監査役を除く)	72	72	-	-	-	2
社外役員	85	85	-	-	-	7

指名諮問委員会・報酬諮問委員会

2015年6月1日に施行された『コーポレートガバナンス・コード』制定に伴い、以下の「任意の委員会」を新設しました。なお、各委員会の委員長は社外取締役で、構成員の過半数も社外取締役で構成されています。

指名諮問委員会

役員指名に関して、取締役会への答申を行う機能を持ち、以下の事項について審議を行います。

- 取締役・監査役候補者の選任、取締役の異動(昇任等)
- その他、いわゆるサクセッションプラン、及び前号に関連して取締役会が必要と認めた事項

報酬諮問委員会

取締役会から委任を受け、以下の事項について審議を行います。

- 取締役報酬の支給基準・その内容
- 取締役の報酬に関して取締役会が必要と認めた事項



役員状況 (2017年3月現在)



取締役

- 代表取締役会長 西浦 三郎
- 代表取締役社長 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(社外取締役) 宮島 司
慶應義塾大学 名誉教授
朝日大学法学部・大学院法学研究科 教授
- 取締役(社外取締役) 山田 秀雄
山田・尾崎法律事務所 弁護士
- 取締役(社外取締役) 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
- 取締役(社外取締役) 高橋 薫
損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険(株)
代表取締役社長
SOMPOホールディングス(株) 取締役

監査役

- 常勤監査役 中根 繁男
- 常勤監査役 浅井 卓弥
- 監査役(社外監査役) 根津 公一
(財)根津美術館 理事長兼館長
㈱東武百貨店 名誉会長
- 監査役(社外監査役) 小林 伸行
小林公認会計士事務所 所長
名古屋商科大学大学院 教授
- 監査役(社外監査役) 関口 憲一
明治安田生命保険(株) 特別顧問

※役員の詳細な経歴等につきましては、HP「役員一覧」(<http://www.hulic.co.jp/corporat/officer.html>)をご参照ください。



基本的な考え方

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)を管理しています。

2016年度の実績 全社的な防災訓練や応急処置訓練実施回数: 1回

リスクマネジメントの体制

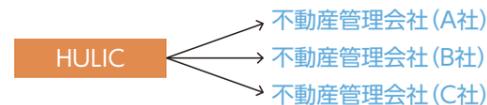
リスク管理委員会、資金ALM委員会等のリスク管理に関する委員会を定期的に開催し、モニタリング指標の収集・分析によってリスクの変動を捕捉し、リスクをコントロールしています。このPDCAサイクルにより、継続的にリスクマネジメントを実施し、事業の安定につなげていきます。また、リスク管理の適切性については、全ての部署・業務を対象とする内部監査を実施しています。当社の最大の資産である不動産については、定期的に鑑定評価を取得することで市場リスクを捕捉するほか、大規模災害に備えるため「事業継続基本計画」等を制定し、全社訓練を実施する等リスク管理体制を強化しています。また、東日本大震災を踏まえ、各ビルの耐震性能、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への取り組み

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。

関係取引先との連携・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)



▶復旧に向けた対応 修復に関わる有協定(22社)



防災訓練の様子

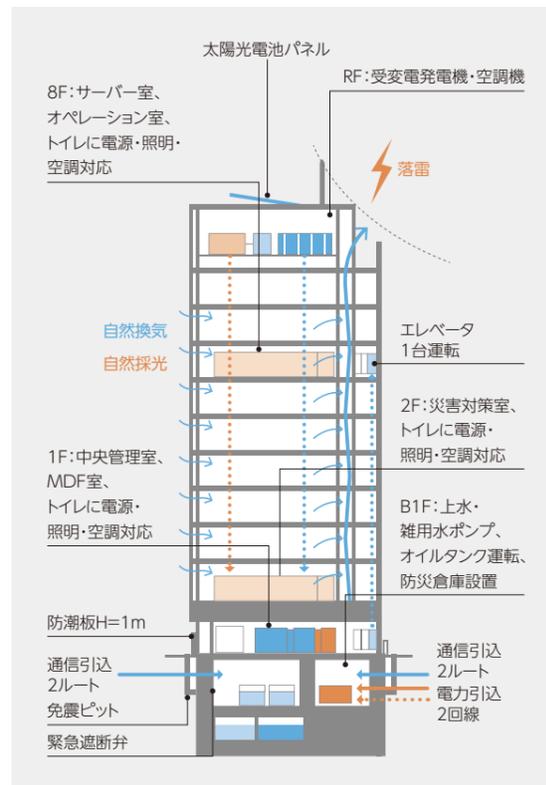
事業継続を行うための設備・備蓄

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可能な免震構造・制振構造を採用
- ・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

なお、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)



リスクマネジメント

http://www.hulic.co.jp/csr/governance/risk_management.html

基本的な考え方

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全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。

2016年度の実績 全従業員・役員を対象としたコンプライアンス研修 研修実施: 5項目 情報発信: 12項目

コンプライアンスの推進体制

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。なお、2016年度のコンプライアンス違反は0件です。

腐敗防止の取り組み

当社の「コンプライアンス・マニュアル」では「贈賄の禁止および接待・贈答について」を明記しています。また、全従業員を対象としたコンプライアンス研修を適宜実施し、公務員等への贈与の禁止や過剰な接待・贈答等の禁止内容などについて、従業員の意識づけを図っています。また、年に2回、被仕向接待・受贈管理について各部において適正な取扱いが行われているかどうか法務チームが確認を行っています。また、コンプライアンス上問題がある事項は、取引先の社員も含めて、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。

公正な競争に向けた取り組み

当社の「コンプライアンス・マニュアル」において「独占禁止法および関連諸法の遵守」を掲げ、コンプライアンス研修においても適宜研修を行い、従業員への周知を行っています。

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場合や問題の性質上相談することに抵抗を感じる場合、社内もしくは社外のコンプライアンス・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。なお、2016年度の通報件数は1件で、適切に解決済みです。

コンプライアンス研修の実施

テーマを定めて定期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。2016年は反社会的勢力への対応、インサイダー取引規制に加え取引先との接待・贈答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、宅地建物取引業法等の重要テーマについても研修を実施し、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。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。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。



2016年度コンプライアンス研修

- 実施回数: 研修実施5回(全社員向け4回・役員向け1回)、情報発信12回
- 参加者数: 全従業員(派遣社員を含む)

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1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、定期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、情報管理諸規程の遵守状況については、内部監査を実施しています。なお、2016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。

コンプライアンス

<http://www.hulic.co.jp/csr/governance/compliance.html>



連結貸借対照表

資産の部	2015年度	2016年度
流動資産		
現金及び預金	31,224	22,898
受取手形及び営業未収入金	3,870	4,297
商品	0	0
販売用不動産	86,587	63,510
仕掛販売用不動産	21,001	32,205
未成工事支出金	45	91
貯蔵品	38	39
営業投資有価証券	2,256	1,032
繰延税金資産	9,024	961
その他	6,215	2,975
貸倒引当金	△4	△5
流動資産合計	160,261	128,007
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	250,981	264,169
減価償却累計額	△61,095	△70,404
建物及び構築物(純額)	189,885	193,765
機械装置及び運搬具	3,859	4,017
減価償却累計額	△886	△1,163
機械装置及び運搬具(純額)	2,972	2,853
土地	580,352	638,078
建設仮勘定	2,517	6,503
その他	1,644	1,789
減価償却累計額	△881	△1,030
その他(純額)	762	758
有形固定資産合計	776,490	841,959
無形固定資産		
のれん	4,942	4,088
借地権	21,758	21,510
その他	442	475
無形固定資産合計	27,143	26,074
投資その他の資産		
投資有価証券	114,362	121,136
差入保証金	7,165	9,367
繰延税金資産	724	755
退職給付に係る資産	12	37
その他	4,608	6,376
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	126,873	137,673
固定資産合計	930,507	1,005,707
繰延資産		
開業費	18	6
株式交付費	479	272
繰延資産合計	497	279
資産合計	1,091,266	1,133,994

負債の部	2015年度	2016年度
流動負債		
短期借入金	105,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	135,687	85,544
1年内償還予定の社債	100	-
未払費用	3,104	3,363
未払法人税等	933	6,904
前受金	4,959	5,395
賞与引当金	324	367
役員賞与引当金	145	164
その他	7,522	9,248
流動負債合計	257,778	138,987
固定負債		
社債	38,000	38,000
長期借入金	379,425	513,831
繰延税金負債	44,605	42,669
役員退職慰労引当金	64	71
株式給付引当金	-	454
退職給付に係る負債	1,075	1,092
長期預り保証金	51,036	55,332
その他	2,235	2,466
固定負債合計	516,442	653,919
負債合計	774,221	792,906

純資産の部	2015年度	2016年度
株主資本		
資本金	62,641	62,695
資本剰余金	78,706	78,760
利益剰余金	140,214	163,206
自己株式	△193	△1,140
株主資本合計	281,368	303,523
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	31,708	33,449
繰延ヘッジ損益	△73	△50
退職給付に係る調整累計額	△66	△19
その他の包括利益累計額合計	31,568	33,380
非支配株主持分	4,108	4,184
純資産合計	317,045	341,087
負債純資産合計	1,091,266	1,133,994

連結損益計算書

	2015年度	2016年度
営業収益	169,956	215,780
営業原価	114,021	145,509
営業総利益	55,935	70,271
販売費及び一般管理費	13,932	16,893
営業利益	42,002	53,377
営業外収益		
受取利息	27	11
受取配当金	1,421	1,545
持分法による投資利益	999	844
賃貸解約関係収入	497	281
その他	2,054	250
営業外収益合計	5,000	2,933
営業外費用		
支払利息	4,214	4,516
その他	253	362
営業外費用合計	4,468	4,878
経常利益	42,534	51,432
特別利益		
固定資産売却益	421	247
投資有価証券売却益	3,712	837
匿名組合等投資利益	3	94
その他	21	35
特別利益合計	4,159	1,215
特別損失		
固定資産売却損	46	0
固定資産除却損	351	1,578
建替関連損失	1,708	667
投資有価証券売却損	4	-
投資有価証券評価損	0	-
投資有価証券償還損	0	-
減損損失	-	193
貸倒引当金繰入額	0	-
その他	6	8
特別損失合計	2,118	2,448
税金等調整前当期純利益	44,575	50,199
法人税、住民税及び事業税	4,357	8,763
法人税等調整額	6,292	6,274
法人税等合計	10,649	15,038
当期純利益	33,925	35,161
非支配株主に帰属する当期純利益	296	263
親会社株主に帰属する当期純利益	33,628	34,897

連結包括利益計算書

	2015年度	2016年度
当期純利益	33,925	35,161
その他の包括利益		
その他の有価証券評価差額金	5,324	1,749
繰延ヘッジ損益	105	23
為替換算調整勘定	△1,319	-
退職給付に係る調整額	55	78
持分法適用会社に対する持分相当額	△167	△39
その他の包括利益合計	3,998	1,811
包括利益	37,923	36,972
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	37,626	36,709
非支配株主に係る包括利益	296	263

連結キャッシュ・フロー計算書

	2015年度	2016年度
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	44,575	50,199
減価償却費	8,929	11,299
減損損失	-	193
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)	24	42
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	16	19
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	11	7
株式給付引当金の増減額(△は減少)	-	454
退職給付に係る資産負債の増減額	156	106
受取利息及び受取配当金	△1,449	△1,556
支払利息	4,214	4,516
持分法による投資損益(△は益)	△999	△844
固定資産除却損	351	1,578
有形固定資産売却損益(△は益)	△343	△180
無形固定資産売却損益(△は益)	△31	△66
投資有価証券売却損益(△は益)	△3,707	△837
投資有価証券評価損益(△は益)	0	-
投資有価証券償還損益(△は益)	0	-
匿名組合等投資損益(△は益)	△3	△88
為替差損益(△は益)	△1,712	-
売上債権の増減額(△は増加)	1,422	△426
たな卸資産の増減額(△は増加)	△9,058	39,974
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	774	1,224
差入保証金の増減額(△は増加)	388	△2,201
預り保証金の増減額(△は減少)	4,619	4,295
その他の資産の増減額(△は増加)	1,423	1,326
その他の負債の増減額(△は減少)	△1,015	4,398
小計	48,586	113,434
利息及び配当金の受取額	1,485	1,662
利息の支払額	△4,387	△4,566
法人税等の還付額	-	1,127
法人税等の支払額	△9,411	△3,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,272	108,407
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	△1,226	-
定期預金の払戻による収入	3,400	-
有形固定資産の取得による支出	△164,060	△106,729
有形固定資産の売却による収入	5,259	1,679
無形固定資産の取得による支出	△4,064	△2,427
無形固定資産の売却による収入	173	408
投資有価証券の取得による支出	△24,744	△5,396
投資有価証券の売却による収入	36,304	888
新規連結子会社の取得による支出	△135,374	-
貸付けによる支出	△308	△143
その他	60	702
投資活動によるキャッシュ・フロー	△284,580	△111,018
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)	76,000	△77,000
短期社債の純増減額(△は減少)	△4,026	△2
長期借入れによる収入	249,000	225,400
長期借入金の返済による支出	△124,084	△141,137
社債の償還による支出	△12,000	△100
株式の発行による収入	79,997	-
ストックオプションの行使による収入	87	108
自己株式の売却による収入	0	-
自己株式の取得による支出	△1	△947
配当金の支払額	△7,802	△11,904
非支配株主からの払込みによる収入	889	-
非支配株主への配当金の支払額	△124	△117
その他	△1	△14
財務活動によるキャッシュ・フロー	257,934	△5,715
現金及び現金同等物に係る換算差額	242	-
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	9,868	△8,326
現金及び現金同等物の期首残高	21,129	30,997
現金及び現金同等物の期末残高	30,997	22,671



連結株主資本等変動計算書

2015年度 (単位:百万円)	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	22,290	38,355	114,314	△191	174,767
会計方針の変更による累積的影響額			73		73
会計方針の変更を反映した当期首残高	22,290	38,355	114,387	△191	174,841
当期変動額					
新株の発行	40,307	40,307			80,615
新株の発行(新株予約権の行使)	43	43			87
剰余金の配当			△7,802		△7,802
親会社株主に帰属する当期純利益			33,628		33,628
自己株式の取得				△1	△1
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	40,351	40,351	25,826	△1	106,527
当期末残高	62,641	78,706	140,214	△193	281,368

	その他の包括利益累計額					非支配株主 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	26,549	△179	1,321	△121	27,569	3,083	205,421
会計方針の変更による累積的影響額							73
会計方針の変更を反映した当期首残高	26,549	△179	1,321	△121	27,569	3,083	205,495
当期変動額							
新株の発行							80,615
新株の発行(新株予約権の行使)							87
剰余金の配当							△7,802
親会社株主に帰属する当期純利益							33,628
自己株式の取得							△1
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)	5,158	105	△1,321	55	3,998	1,024	5,022
当期変動額合計	5,158	105	△1,321	55	3,998	1,024	111,550
当期末残高	31,708	△73	-	△66	31,568	4,108	317,045

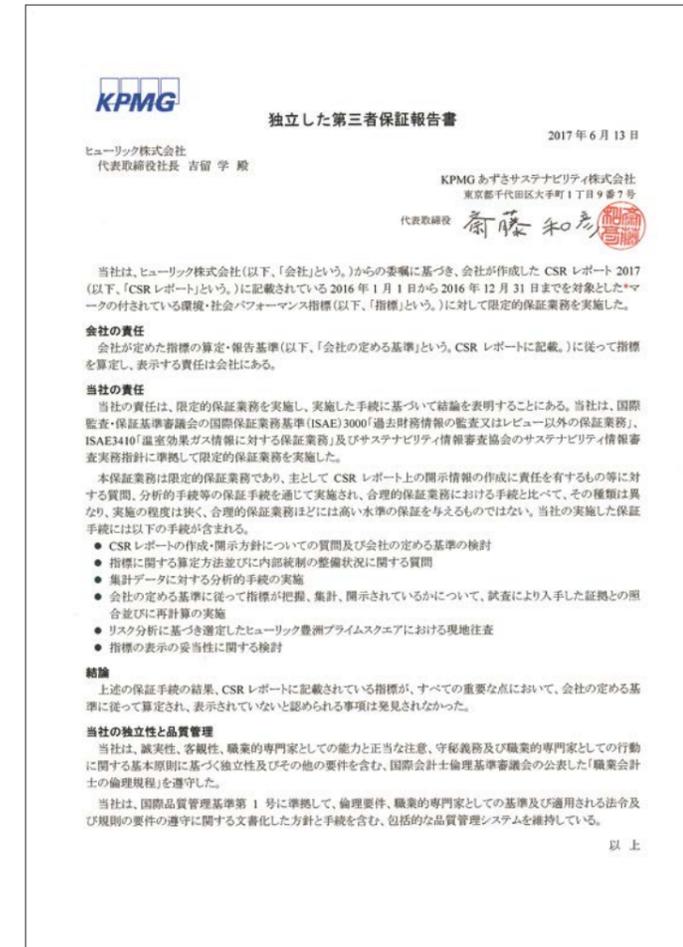
2016年度 (単位:百万円)	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	62,641	78,706	140,214	△193	281,368
会計方針の変更による累積的影響額					-
会計方針の変更を反映した当期首残高	62,641	78,706	140,214	△193	281,368
当期変動額					
新株の発行					-
新株の発行(新株予約権の行使)	54	54			108
剰余金の配当			△11,904		△11,904
親会社株主に帰属する当期純利益			34,897		34,897
自己株式の取得				△947	△947
自己株式の処分					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	54	54	22,992	△947	22,154
当期末残高	62,695	78,760	163,206	△1,140	303,523

	その他の包括利益累計額					非支配株主 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	31,708	△73	-	△66	31,568	4,108	317,045
会計方針の変更による累積的影響額							-
会計方針の変更を反映した当期首残高	31,708	△73	-	△66	31,568	4,108	317,045
当期変動額							
新株の発行							-
新株の発行(新株予約権の行使)							108
剰余金の配当							△11,904
親会社株主に帰属する当期純利益							34,897
自己株式の取得							△947
自己株式の処分							-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,741	23	-	46	1,812	76	1,888
当期変動額合計	1,741	23	-	46	1,812	76	24,042
当期末残高	33,449	△50	-	△19	33,380	4,184	341,087



第三者保証

CSR報告の信頼性を高めるため、本レポートで開示した環境及び社会に関する2016年度の実績データについて、独立した第三者機関であるKPMG あずさサステナビリティ株式会社による第三者保証を受けました。(なお、保証対象指標には、「*」マークを付しています。) 今後もサステナビリティ報告の品質向上に努めていきます。



社外からの評価

ステークホルダーが重視するESG(環境・社会・ガバナンス)課題に積極的に取り組んだ結果、外部の様々な機関から高い評価をいただきました。

E nvironment
環境

環境経営度調査/
倉庫、不動産、その他部門
7年連続第1位

DBJ Green Building
2016 CCCC

J H E P

S ocial
社会

NADE
BRAND
SHI
KO
2017

女性活躍しています!

G overnance
ガバナンス

GRESB
★★★★★ 2016

FTSE4Good