（証券コード 3003）

HULIC

ヒューリック
早わかりBOOK

5つのステップで
ヒューリックのことが
カンタンにわかります

5STEPS

STEP 1

ヒューリックってどんな会社？

まず始めに事業内容や沿革など、
ヒューリックについての基礎知識をご紹介します。

社名の意味は？

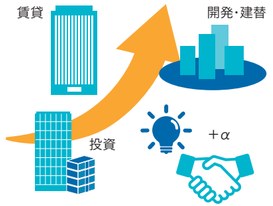
ヒューリック（HULIC）という社名は、**「HUMAN（ひと）」「LIFE（生活）」「CREATE（創造する）」**という三つの言葉を組み合わせて作られました。
「『安心と信頼に満ちた社会』の実現」を企業理念として掲げ、人々の暮らしをより快適にするために、さまざまな商品・サービスを創造・提供していきたいという私たちの思いが込められています。

HULIC

HUMAN + LIFE + CREATE

どんな事業をしている会社？

ヒューリックは東証プライム上場の不動産デベロッパーとして、東京23区を中心とする好立地のオフィス、商業施設、ホテル・旅館、次世代アセットなどの賃貸事業をベースに、開発・建替・投資といった**不動産事業を中核事業**としています。さらに、マーケットニーズがあり今後成長が見込める分野を対象に、**新たなビジネスの創出やM&Aなどを通じた独自の成長戦略**で事業基盤を強化しています。



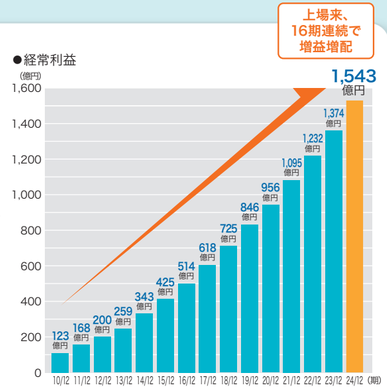
歴史は60年以上

ヒューリックの前身は、1957年に設立された日本橋興業株式会社で、旧富士銀行（現：みずほ銀行）の店舗ビル管理事業から出発しました。
設立50周年を迎えた2007年に「ヒューリック株式会社」に社名を変更し、2008年から東証に上場している、歴史と実績のある企業です。
（2024年12月末現在　資本金1,116億9百万円）

- **1957年** 日本橋興業（株）設立
- **2007年** 商号をヒューリック（株）に変更
- **2008年** 東証一部へ上場（現 プライム市場）

上場来最高益を連続更新中！

ヒューリックは営業利益、経常利益ともに、上場来**最高益を更新**し続け、不動産デベロッパー大手3社に次ぐポジションを確立しています。



HULIC

PICK UP

中長期経営計画（2020-2029）を2年前倒しで推進中

中長期経営計画（2020-2029）では、「変革とスピード」をベースに、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、持続的な企業価値の向上を目指しています。
現在、**本計画を2年前倒し、2027年度の「経常利益1,800億円以上」の達成とさらなる成長の実現**に向け取り組んでいます。

外部格付「AA」格を取得

業界トップクラスの利益成長と効率性を継続することに加え、**財務健全性**も意識した**「バランス経営」を実践**しています。**不動産デベロッパー大手3社に並ぶAA格の外部格付（JCR）を取得**しており、今後も利益の積み重ねによる自己資本の増強等を通じて、財務基盤の強化に努めていきます。

日本格付研究所（JCR）の格付
AA-
（安定的）

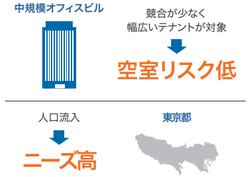
STEP 2

ヒューリックの強み

他の会社と比べて、ヒューリックには
どのような特徴や強みがあるのかご紹介します。

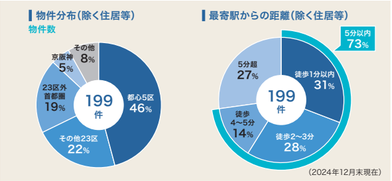
成長のカギは「選択と集中」

将来の変化を予測し、都心駅近のオフィス・商業施設・観光地のホテル・旅館・データセンター等への積極的な投資や開発を行っています。一方で、マンション開発、地方のオフィスへの投資や大規模開発は人口動向や事業リスクを考えて行わない方針です。経営資源を「選択と集中」することで、ヒューリックは大きな成長を続けています。



「都心」「駅近」の好立地に多数の物件を保有

ヒューリックは、東京23区に数多くの物件を保有しています。「都心」「駅近」の好立地にこだわり、ポートフォリオを拡充させてきた当社の保有物件は、その73%が最寄駅から徒歩5分圏内です。



ヒューリック新宿ビル

PICK UP

銀座に36物件を保有!

人口の都心集中を見据え、銀座、新宿東口、渋谷・青山、浅草を重点エリアと位置付け積極的に投資しており、特に日本屈指の高級商業地である銀座エリアではトップレベルの保有数を誇ります。
(2024年12月末現在)

HULIC SQUARE TOKYO

驚異の空室率

東京23区内でヒューリックが保有するビル(除く住宅等)の空室率は、ここ数年1%以下で推移し、東京23区の市場平均と比べてはるかに低くなっており、収益は非常に安定しています。
今後も立地は「東京都心で駅近」にこだわり、空室リスクを抑えた事業を展開していきます。

(2024年12月末現在)

*1 三鬼商事(株)地域別オフィスデータより(対象:東京ビジネス地区内にある基準階面積100坪以上のオフィスビル)
*2 HULIC空室率は東京23区内のオフィス等のもの

PICK UP

競争優位性のある賃貸ポートフォリオへの再構築

お客さまに「選ばれる不動産」を目指し、将来の大規模地震に備えた建物の高耐震化や再エネビルの推進、労働人口の減少を見据えたオフィス比率の抑制、需要の高い重点エリアにおける物件の取得・開発を通じて、賃貸ポートフォリオの再構築を進めています。

賃貸ポートフォリオの KPI

高耐震建物比率	再エネビル比率	オフィス比率	重点エリア比率
100%	100%	50%以下	50%
(2029年目標・件数ベース)	(2029年目標・件数ベース)	(2027年目標・賃貸収入ベース)	(2027年目標・簿価ベース)

少数精鋭のプロフェッショナル集団

ヒューリックは、「変革とスピード」をモットーに、専門資格を有したプロフェッショナルを集め、少数精鋭で生産性を追求した効率経営を進めています。
その結果として、社員一人当たりの経常利益*は約6.5億円と上場企業の中でも傑出しています。
*単体経常利益 1,506 億円　従業員数 233 名　(2024年12月末現在)

効率性の高い経営を実現

資本効率性の指標であるROEについても「10%以上」を目標として定め、過去から継続して高い水準を維持しています。
2024年12月期のROE実績は12.8%と、同業他社と比べ高い水準にあるほか、中期経営計画(2025-2027)では、照準とするROEの水準として「12%程度以上」を掲げています。

STEP 3

ヒューリックの成長戦略

中長期的な計画を着実に実行することで、持続的な成長と更なる飛躍を目指します。

連結ベースでの収益拡大

持続的な成長を実現し企業価値を高めることを狙い、**連結ベースでの収益拡大**を目指しています。**「次の10年後」を見据え**、当社とのシナジーが見込まれる分野におけるM&Aや新規事業の推進、観光子会社等のグループ会社の成長に向け取り組んでいます。

【2024年のM&A実績】

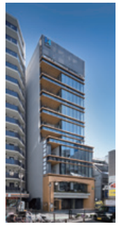
株式会社リソー教育	株式会社レーサム
株式会社リソー教育	RAYSUM
こども教育事業の強化	不動産バリューアッド事業の強化

PICK UP

こども でぱーと

「こどもでぱーと」の展開

共働き世帯の増加や政府の子育て支援の拡充により今後有望なマーケットとして、**「こども教育事業」に参入**しています。その一環として、こども向けワンストップサービスを提供し、こどもの"成長"と親の"快適"を同時にサポートする**新たな子育て・教育施設「こどもでぱーと」を首都圏を中心に展開中**です。



こどもでぱーと 中野

観光ビジネスを拡大する方針

連結ベースでの収益拡大を狙い、**当社グループ直営の「ザ・ゲートホテル」、高級旅館「ふふ」を今後2倍程度へ拡大**させ、不動産の賃貸収益だけでなく、オペレーションやサービスなど事業利益の取込みを狙う方針です。

ふふ城ヶ島

ザ・ゲートホテル横浜 by HULIC

ビルの開発・建替で収益力アップ！

開発・建替事業

古いビルは多くが容積率を余しているため、ヒューリックは保有物件を**積極的に建替えることで賃貸可能面積を増やし、収益力を向上**させています。さらに、テナントの出店意欲の高い都心好立地での開発に注力し、一部をグループ内に売却することで利益の最大化を図ります。

PICK UP

次世代アセットへの取り組み

都心型データセンター・研究施設など、**時代のニーズをとらえた次世代アセットの開発・取得**に積極的に取り組んでいます。

小舟町プロジェクト
（都心型データセンター）

JFEスチール川崎市南渡田エリア北地区北側
（研究施設）

PICK UP

都心プライムエリアで開発が進行中

需要の高い都心一等地において、複数の開発・建替計画が進んでいます。

重点エリアでの主な開発・建替計画

銀座

銀座ビル建替計画

銀座

西銀座開発計画

銀座

銀座8丁目9-11,12
開発計画

渋谷・青山

青山ビル建替計画

海外事業への取り組み

リスク許容度の拡大に伴い、従来非注力としていた海外事業について、2024年より本格的に取り組みを開始しました。**今後成長が見込まれるマーケット**において、知見を有するパートナーとの共同事業等により、**リスクを低減しながら**取り組んでいます。

高齢者住宅（アメリカ・コロラド州）

STEP 4

サステナビリティへの取り組み

環境への配慮や社会貢献活動にも積極的に取り組んでいます。

100%再生可能エネルギー化に向けた取り組み

ヒューリックは**太陽光や小水力等の再生可能エネルギー**を利用した発電設備の開発に積極的に取り組んでいます。この取り組みを通じ、ヒューリックグループ*1が使用する電力をすべて再生可能エネルギーでカバーする**「RE100」**を2023年5月に達成いたしました。さらに2029年には全保有建物*2に主として**当社の再エネ電源から電力を供給**することを目指しています。

太陽光発電(千葉県千葉市)

小水力発電(滋賀県高島市)

*1 グループ会社や自社運営するホテル・旅館等の宿泊施設を含みます。

*2 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産等を除きます。

PICK UP

系統用蓄電池の開発

社会全体の安定した電力供給に貢献する**「系統用蓄電池」の開発**に取り組んでいます。1,000億円の投資枠を設定し収益化を目指すとともに、電力需要の変動に対応する再エネ電源の「調整力」として活用を進めることで、脱炭素社会の実現を目指します。

系統用蓄電池(イメージ)

高耐震建物*比率100%化

お客さまに安全・安心をお届けするためにヒューリックは、**2029年までに全保有建物で震度7クラスの地震に耐えうる耐震性能を確保**することを目標とし、耐震補強、開発建替、売買による物件の入替などを進めています。(建替・売却予定建物以外は2025年末完了予定)

*震度7クラスの地震に対して、人命の安全を確保し、補修をすることにより継続使用できる建物

(2024年12月末現在)

文化・スポーツ振興支援

ヒューリックは、文化・スポーツ振興支援にも力を入れています。

日本パラバドミントン連盟のオフィシャル・ゴールドパートナーとして練習用体育館の無償提供等の長期的な支援を行うほか、**将棋文化支援**として「ヒューリック杯棋聖戦」への特別協賛、「ヒューリック杯白玲戦・女流順位戦」の設立・主催等を行っております。

地域活動〜ヒューリック夏祭りの主催

地域の方々と交流を深めるため、2013年より**年に一度本社ビルで「ヒューリック大伝馬夏祭り」を開催**しています。2024年は小学生以下のお子さまを対象に輪投げや水ヨーヨー、お菓子などを楽しめる縁日や、地域の皆さまとのお神輿を担ぐ企画を実施しました。

夏祭りの様子

PICK UP

日経SDGs経営で星4.5を取得

当社のサステナビリティを重視した経営が評価され、日本経済新聞社が実施する「日経サステナブル総合調査 SDGs経営編」において星4.5を取得しています。

従業員にとって働きやすい会社に

ヒューリックがこれからも着実な成長ストーリーを描き、実現していくためには、多様な人材がそれぞれの能力を最大限発揮することが不可欠であると考え、従業員にとって働きやすい環境づくりにも力を入れています。

例えば本社内に保育所を設置したことで、**女性の育休復職率は過去12年間*100%**を維持。男性の育児休業制度や介護休暇、介護休業制度なども整えています。また、朝食・昼食・飲み物を本社カフェテリアで無料提供。30歳までは独身寮も無料とし、会社として**社員の仕事とプライベートの両立をサポート**しています。

こういった取り組みが評価され、経済産業省より**「健康経営優良法人」**に7年連続で認定されています。

*2013〜2025年

本社内保育所「大伝馬ふれあい保育園」

STEP 5

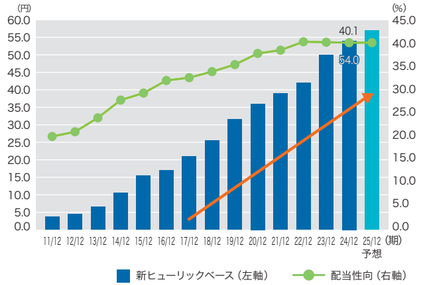
株主・投資家へ向けた取り組み

配当や優待制度などをご紹介いたします。

毎期増配中！

ヒューリックは**上場以来、毎期増配**を続けています。長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主さまへの利益還元を安定した配当で継続することを基本方針としています。2025～2027年度につきましては、**配当性向40%以上**を目標としています。

●配当推移（年間）



※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株を割り当てる株式交換による合併が行われたことを考慮し、旧ヒューリックベースの金額を3で除した数値を新ヒューリックベースでの換算金額として記載したもの

株主優待は？

12月31日の基準日からさかのぼり、同一株主番号で2年以上継続して300株以上保有の株主さまに、**6,000円相当のグルメカタログギフト**を差し上げています。格式高い料亭のギフトセットや海産物、精肉、和洋菓子、フルーツなど、3,000円相当のお好きな商品を2点お選びいただけます。

※上記は2025年12月31日基準日より適用される優待制度変更後の内容です。

最新ニュースをメールで配信中

ヒューリックでは、**株主さまや投資家の皆さま向けのメール配信サービス**をご提供しています。
最新のニュースリリースやホームページの更新情報など、さまざまなIR情報をメールでタイムリーにお届けしていますので、ぜひご登録ください。

詳しくは当社HP

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

駅と未来に近いビル。

不動産のヒューリック

HULIC

https://www.hulic.co.jp/

〒103-0011 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号　TEL:(03)5623-8100

2025.4