



# 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



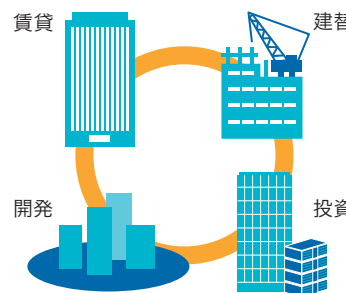
# STEP 1

## 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。

## 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区を中心とした好立地のオフィス・銀行店舗・商業ビルやホテル・高齢者施設等の「不動産賃貸事業」を中核事業に、「不動産投資」や「不動産開発」を成長の原動力としています。



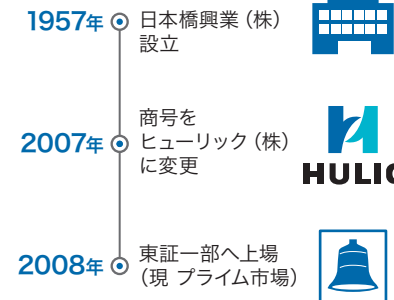
## 社名の意味は？

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。  
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。



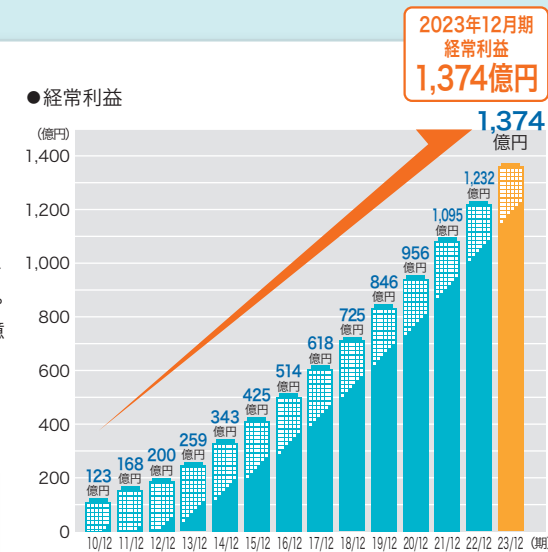
## 歴史は60年以上

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。**  
(2023年12月末現在 資本金1,116億9百万円)



## 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、上場以来**最高益を更新**し続けています。  
2023年12月期は、連結経常利益1,374億円となりました。



## 安全と安心の提供

現在はもちろん、**将来のリスク**についても備えています。  
地震をはじめ、水害や富士山噴火など**さまざまな災害に対策**を講じています。  
また、働き方改革や再生可能エネルギーの活用など社内外で**サステナビリティ**にも積極的に取り組んでいます。

## 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6.0億円**と上場企業の中でも傑出しています。



\*単体経常利益 1,334 億円 従業員数 222 名 (2023年12月末現在)

Professional

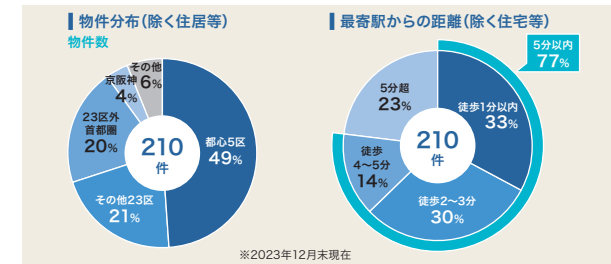
## STEP 2

### ヒューリックの強み

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

### 「都心」「駅近」「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」「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**77%が最寄駅から徒歩5分圏内**です。



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。

\*1 三鬼商事(株)地域別オフィスデークより(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



市場平均空室率\*1 **6.0%**  
HULIC空室率\*2 **0.7%**

(2023年12月末現在)

### 銀座エリアに 36物件

日本屈指の高級商業地である**銀座エリア**に、**36物件を保有**しています(2023年12月末現在)。

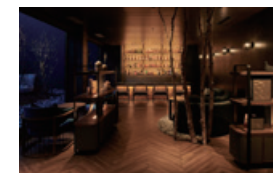


HULIC & New GINZA 8

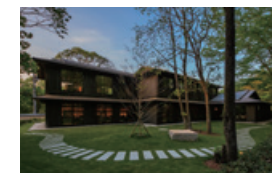
#### PICK UP

### 「ふふ」シリーズの展開

ヒューリックでは、都心から2時間程度の距離にある温泉リゾート地において、「最高級のこだわり」と「最高級のサービス」を提供する**高級温泉旅館「ふふ」シリーズを開発・展開**しています。2023年12月には新たに軽井沢において2棟が開業し、現在は計11施設(熱海・河口湖・奈良・日光・京都・箱根)が営業しております。今後さらに、城ヶ島、都心の銀座等に計17施設まで拡大予定です。



ふふ旧軽井沢-静養の森-  
(2023年12月開業)



ふふ奈良

### 国内トップレベルの 高齢者施設保有数

高齢化社会の進展に伴い、今後大きな成長が見込めるアセットとして**高齢者施設にいち早く着目し、積極的に開発・取得**を行ってきました。現在首都圏を中心に**4,000室超を保有**し、優良オペレーターに長期賃貸しています。



チャームスイート四谷

#### PICK UP

### 各地で建替計画が進行中



ヒューリック福岡ビル  
建替計画



HULIC SQUARE SAPPORO  
(II期)

2024年に竣工予定のヒューリック福岡ビル建替計画や、2025年に竣工予定のHULIC SQUARE SAPPORO(II期)など、日本各地でヒューリックの建替計画が進行しています。

### ビルの建替で収益力アップ!

#### 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。近年はオフィスビルを商業施設に転換するなど、立地に合わせた建替えを実施しています。

- 賃貸可能面積が増加
- 新築ビルであること等による賃料上昇

建替コストだけで大幅な収益増加が見込める

(仮称) 銀座ビル建替計画



Before



After

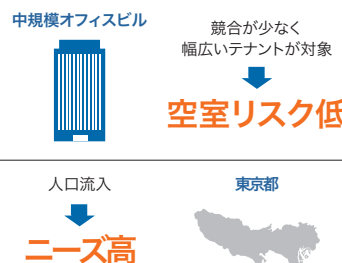
## STEP 3

### 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。

### 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・商業ビル・観光地のホテル・旅館や老人ホーム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。



## 新たなビジネス領域への挑戦

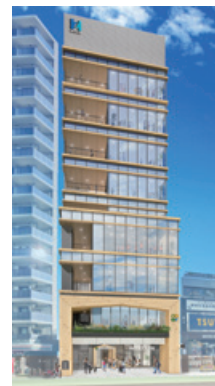
日々変化する日本社会を取り巻く環境に対応するため、ヒューリックは**新たなビジネス領域の開発・強化**にも積極的に取り組んでいます。



### PICK UP

### 「こどもでぱーと」の展開

"こども"向けのさまざまな子育て・教育機能を集積させ、"デパート"のように素敵でワクワクする魅力的な施設を開発しています。**習い事教室・親子カフェ・こどもクリニック**等のさまざまな施設、コンシェルジュの常駐や送迎機能、テナント間連携をし、こどもたちが安全・安心にサービスを受けられる環境を目指しています。



(仮称) こどもでぱーと 中野

## 物件の価値を最大限に引き出すバリューアッド事業



LICOPA 川崎

バリューアッド事業は、ヒューリックが持つ「都心における豊富な開発実績」と「あらゆるソリューションノウハウ」を活かし、それぞれの物件固有のポテンシャルを顕在化させることによる**資産価値の最大化**を目指します。直近の事例としては、ヒューリックが保有するイトーヨーカドー川崎店の敷地の一部において、未消化容積を活用し、**2024年3月に新規商業施設「LICOPA 川崎」を増築・開業**しました。

## 好立地物件を積極的に取得！

### 投資事業、CRE事業

好立地物件への投資を積極的に行うほか、企業が保有する不動産の有効活用ニーズにも応えています。

#### ●直近の投資事例



電通本社ビル\*



大手町プレイス\*

※当社出資のSPCが保有

### PICK UP

## 中規模フレキシブルオフィス「Bizflex by HULIC」シリーズ

“借りやすく、返しやすい”をコンセプトに、都内ビジネスエリアの**駅近好立地で展開する中規模フレキシブルオフィス「Bizflex」**。第一弾「Bizflex麻布十番」を皮切りに、六本木、東京八重洲、浜松町、神田にて現在5棟を展開しています。(2024年4月現在) 入退去時のコストをおさえ、また、テナントの生産性向上をサポートする**デジタル技術(DX)を取り入れる**ことで、スタートアップ企業等から高くご評価いただいています。



Bizflex神田



Bizflex浜松町



## 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。

### 2029年全保有建物<sup>\*1</sup>の使用電力の 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<sup>\*2</sup>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<sup>\*1</sup>に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)

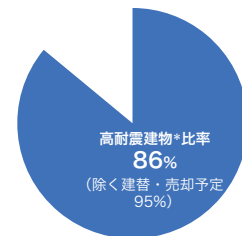
\*1 当社がエネルギー管理権原を有さない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産等を除きます。

\*2 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。

### 高耐震建物<sup>\*</sup>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(売却・建替予定建物以外は2025年末完了予定)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。

<sup>\*</sup>震度7クラスの地震に耐える耐震基準



2023年12月末現在

### MITと最先端の環境技術を開発

ヒューリックは、世界最高峰の米国の理系大学であるマサチューセッツ工科大学(MIT)と共同研究を行い、不動産業界における最先端の環境技術開発に取り組んでいます。機械空調に頼らない「自然換気システム」や、やさしい自然光を室内に取り込む「自然採光ルーバー」(2016年特許取得)などの新技術は本社ビルに導入され、優れた省エネ効果を発揮しています。

### 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。



### 学生アイデアコンペの開催

不動産会社として、学生に都市や建築について提案する機会を作りたいとの思いで、2013年より「ヒューリック学生アイデアコンペ」を毎年実施しています。11回目となる2023年は、新宿3丁目の敷地を対象に、訪れた人々を新宿のオーセンティシティ(本質)へと「誘う(いざなう)建築」を募集テーマといたしました。



### 従業員にとって働きやすい会社

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11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6年連続で認定されています。

\*2013~2023年



本社内保育所「大仏馬ふれあい保育園」

# STEP 5

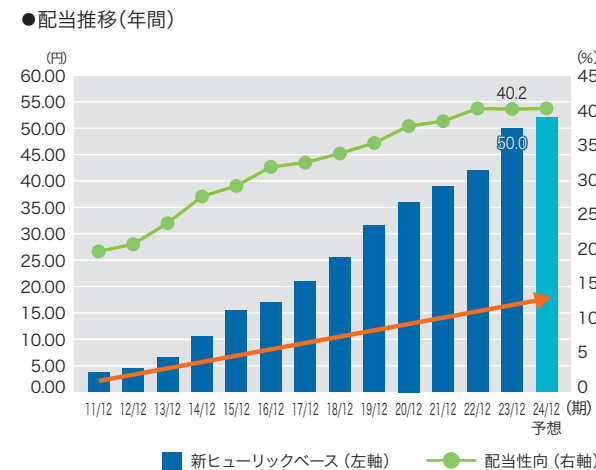
## 株主・投資家へ向けた取り組み

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狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としています。2023～2025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。

※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と



### 株主優待は？

12月31日時点の株主名簿に記載された300株以上保有の株主さまには、**3,000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、フルーツなどの中から、好きな商品を1点お選びいただけます。また、基準日からさかのぼり同一株主番号で3年以上継続して300株以上保有の株主さまは同カタログより2点お選びいただけます(6,000円相当)。



【株主優待制度の一部変更に関するお知らせ】  
2025年12月31日基準日(2026年2月下旬～3月上旬頃お届け分)より、株主優待制度を一部変更いたします。  
詳しくは、「株主優待制度の一部変更に関するお知らせ(2023年8月29日付)」をご覧ください。

### 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



<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

