

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
<https://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
耐火木造建築ビルへの取り組み 17

CSR推進体制 19

環境への取り組み 20

- ・環境基本方針
- ・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 30

- ・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 42

- ・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 47

外部からの評価 50

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

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の皆さま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スタンダード対照表など、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58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の本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)

ヒューリック新川崎ビル	49,863	ヒューリック三田ビル	6,228
ヒューリック大阪ビル	30,353	ヒューリック川崎ビル	6,004
ヤマト羽田ビル	29,226	ヒューリック鳥越ビル	5,954
ヒューリック九段ビル	26,027	ヒューリック浜松ビル	5,538
ヒューリック浅草橋ビル	19,636	ヒューリック錦町ビル	5,451
赤坂スターゲートプラザ	17,947	ヒューリック銀座三丁目ビル	5,356
ヒューリック小舟町ビル	17,172	ヒューリック西銀座ビル	5,172
ヒューリック銀座ウォールビル	16,950	ヒューリック八王子ビル	5,152
ヒューリック心斎橋ビル	16,659	ヒューリック渋谷ビル	5,090
ヒューリック札幌ビル	14,254	ヒューリック青山第二ビル	4,946
ヒューリック新橋ビル	13,983	ヒューリック銀座一丁目ビル	4,771
ヒューリック福岡ビル	12,646	ヒューリック京橋イーストビル	4,765
ヒューリック銀座致意屋橋ビル	11,570	浅草パークホールビル	4,598
ヒューリック札幌NORTH33ビル	11,017	ヒューリック蒲田ビル	4,446
ヒューリック本社ビル	10,472	ヒューリック上野ビル	4,419
ヒューリック新宿ビル	9,781	ヒューリック小石川ビル	4,408
丸高ビル	9,770	ヒューリック中野ビル	4,319
ヒューリック難波ビル	9,147	ヒューリック府中ビル	3,906
ヒューリック麹町ビル	8,926	ヒューリック仲御徒町ビル	3,704
ヒューリック青山ビル	8,790	WeWork Shimbashi	3,687
ヒューリック銀座ビル	8,579	MASU no SQUARE	3,511
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	ヒューリック田町ビル	3,445
ヒューリック南青山ビル	7,483	ヒューリック平河町ビル	3,421
ヒューリック兩國ビル	7,442	ヒューリック桜新町ビル	3,321
ヒューリック浅草橋江戸通	6,851	ヒューリック八重洲第二ビル	3,184
ヒューリック兜町ビル	6,579	大和代々木第二ビル	3,166
ヒューリック京橋ビル	6,323	新橋山口ビル	3,127
ヒューリック五反田ビル	6,245	ヒューリック江戸橋ビル	3,032

報告対象期間

2018年
(2018年1月1日～2018年12月31日)
一部の重要事項については、2018年以前・以降の活動報告も含んでいます。

発行時期 2019年8月(前回:2018年6月)

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サステナビリティー・レポート・スタンダード」

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/627億18百万円(2018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 第二種金融商品取引業協会
一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
一般社団法人 日本ショッピングセンター協会

主なグループ会社 (2018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
- ヒューリックプライベートリートマネジメント株式会社
- ヒューリックプロパティソリューション株式会社
- 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
- ヒューリックふい株式会社
- ヒューリックアグリ株式会社
- 株式会社ポルテ金沢
- 株式会社モス

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、お客さまの満足に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の皆さま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

	財務情報	非財務情報
WEB	IR情報 https://www.hulic.co.jp/ir/	CSRの取り組み https://www.hulic.co.jp/csr/
年次報告書	有価証券報告書 Fact book	CSRレポート (日本語版) (英語版) コーポレートガバナンス 報告書
その他	株主通信「株主の皆様へ」 決算短信・決算説明資料	各種ニュースリリース



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

賃貸事業

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。

建替・開発事業

当社の保有している物件には容積率を余しているものが多く、立地に適した建替を計画的に行うことを通じて、この容積率を最大限に活用することが事業成長の大きな原動力になると考え、積極的に取り組んでいます。また、これまでの建替事業で培ってきたノウハウを活かした開発事業を推進しており、PPP事業^{*1}やCRE事業^{*2}などを通じ、資産価値の最大化を図っています。

※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。

バリューアッド事業

保有物件や、新たに購入・出資した不動産に対し、その物件が持つ価値を最大限に引き出すリニューアルや違法性の改善等を行い、物件の付加価値を創出し不動産の流通を促進する事業で、持続的な成長戦略を支える事業とすることを目指しています。

投資事業

不動産資産の運用・開発に積極的に投資を行い、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。オフィスビルに限らず、ホテルや商業ビルにも投資を行っています。

ヒューリックの強み ~安定した賃貸事業~

首都圏に約9割 (2018年12月末現在)

ヒューリックは現在248物件のビルを所有しています。全オフィス・商業ビルのうち約9割は、ビルの需要がある首都圏及び23区に立地し、特に都心に集中しています。

※販売用不動産・住宅等を除く



最寄り駅からの距離分布 (2018年12月末現在)

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・住宅等を除く



空室率 (2018年12月末現在)

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

市場平均空室率^{*1}
1.8%

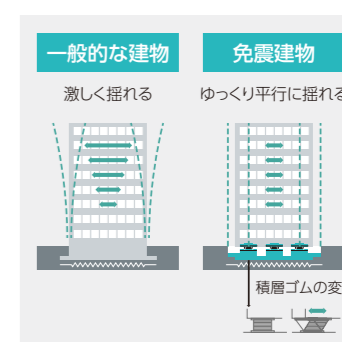
ヒューリック空室率^{*2}
0.5%

※1 三鬼商事(株)地域別オフィスデータより(対象:東京ビジネス区域内にある基準階面積100坪以上のオフィスビル)
※2 ヒューリック空室率は東京23区内「オフィス・商業」



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~

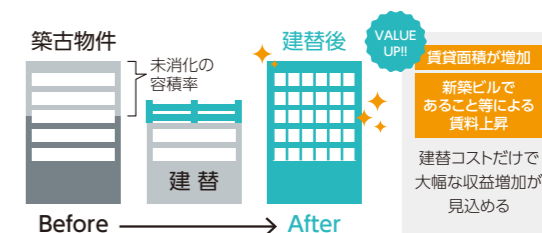
選択と集中

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。



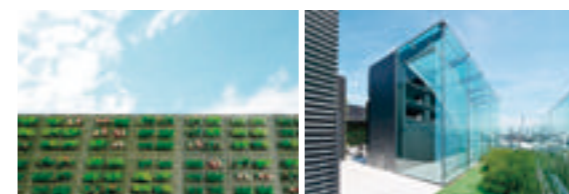
建替の推進 (2018年12月末現在)

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。なお、保有物件の39%が築年数10年以内の築浅物件です。



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。

2018年の実績

2018年12月期の決算は、営業利益755億円、経常利益725億円、親会社株主に帰属する当期純利益495億円と連結ベースの各段階利益の全ての項目において過去最高益を更新いたしました。2018年よりスタートしております中期経営計画(2018~2020年)の1年目として好調に発進しております。これは主に、都心部の不動産運用ニーズの高まりを背景として販売用不動産の売却が順調に進捗したこと、及び建替・開発や取得を通じて賃貸収入が増加したことによるものです。2018年の建替・開発の実績としては、当社の注力エリアである銀座・有楽町における「HULIC SQUARE TOKYO(ホテル・商業)」ならびに従前より建替を推進していた「ヒューリック板橋」、「ヒューリック府中ビル」等計11物件が竣工いたしました。加えて、当社は引き続き3Kビジネス(高齢者、観光、環境)に取り組んでおり、観光ビジネスとしては当社の自社ブランドであるゲートホテルシリーズの旗艦店「ザ・ゲートホテル東京 by HULIC」が開業したほか、高級温泉旅館「ふふ河口湖」も開業しました。高齢者ビジネスにおいては「チャームプレミア田園調布」や「グランダ稲村ヶ崎 鎌倉碧邸」といった老人ホームが竣工しました。また、環境については銀座エリアにて製造・加工に要するエネルギーの少ない木材を利用した日本初の地上12層の耐火木造建築ビルの設計を開始し、建物建設時のCO₂削減へのより積極的な取り組みを行っています。PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業では新たに大阪市水道局「もと扇町庁舎用地及びもと扇町庁舎南側用地売却に関する開発事業者募集プロポーザル」の事業予定者に決定し、国際医療拠点、文化創造拠点、交流促進拠点の3つの複合施設の整備を通して扇町地区の魅力向上に寄与する事業の実現を目指してまいります。今後も、既存の不動産賃貸事業を核としながら新たな事業への取り組みの推進を通して永続的な企業価値の増大を遂げることに注力してまいります。

中期経営計画とCSR戦略

2018年からは、現長期計画の“経常利益目標850億円(2023年)”を3年前倒しで達成する総仕上げの計画として現中期経営計画(2018~2020年)がスタートいたしました。ヒューリック独自のビジネスモデルを堅持しつつ、時代や環境の変化に対応した進化を通じて着実な成長を持続させることを目指しています。賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上と合わせて、開発事業とバリューアッド事業の更なる強化、アセットマネジメント事業等による安定収益を拡大していくビジネスモデルへの進化を図ってまいります。また、サステナブルな社会の一員としての企業を目指すべく、ESGを意識した事業運営と価値創造を引き続き推進してまいります。

CSRの重点課題とその取り組み状況

2015年に国連総会で採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」を受け、持続可能な社会の実現に向けて当社も不動産会社として何ができるかを考え、取り組むべきCSRの重点課題を設定しその解決に向けて様々な取り組みを行っています。環境配慮経営を推進していく観点から、当社が都心を中心に保有している多数のビルから排出されるCO₂・廃棄物の排出量及び水の使用量を削減することが環境への影響軽減になると考え、削減目標を設定しております。特にCO₂の排出量については、2030年までにCO₂排出量の45%を削減するという長期目標(基準年は2013年)を策定しており、達成のために新築ビルにおいて自然採光・自然換気システムや高効率の照明・空調設備を導入しているほか、既存の保有ビルにおいても省エネ改修等を積極的に行っております。加えて、当社が理想とする2050年の社会の姿を「低炭素社会」及び「循環型社会」とする環境長期ビジョンに沿って再生可能エネルギー設備投資件数や新築ビルの緑化件数等の様々な目標を継続的に達成していくことを目指します。また、当社は従前より働きやすい職場の実現を目指し「ヒューリック健康経営宣言」に沿った「健康経営」への取り組みを推進しており、その取り組みと結果が評価され「健康経営優良法人2019-中小規模法人部門」に選定されました。更に、環境人材の育成にも力を入れており、環境省等主催の「環境人づくり企業大賞2018」において優秀賞を受賞いたしました。ガバナンスについても「リスク管理」「コンプライアンス」「内部統制」の機能向上に向けた取り組みを継続的に行ってまいりました。当社は今後も社会からの要請に応え、持続可能な社会を実現するために様々な取り組みを行ってまいります。

ステークホルダーの皆さまへ

これからも全てのステークホルダーの皆さまとの関わりを意識し、社会に貢献できる先進的な企業として、役職員全員が一丸となって邁進していく所存です。皆さまには、以前と変わらぬ温かいご支援を賜りますようお願い申し上げます。

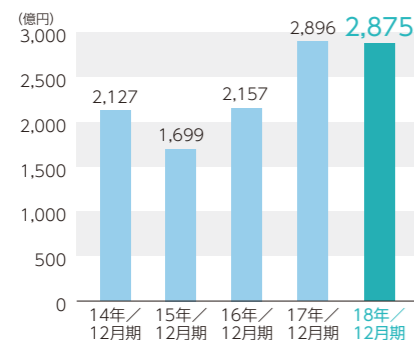
代表取締役会長 **西浦 三郎**

代表取締役社長 **吉留 学**

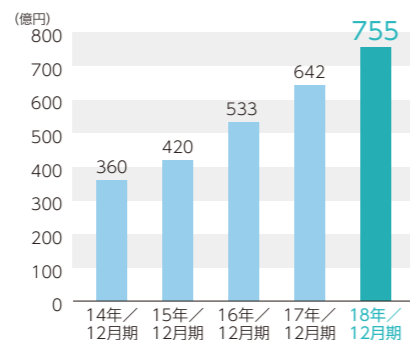


主な財務情報

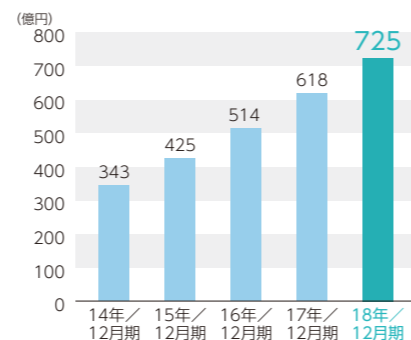
営業収益(売上高)



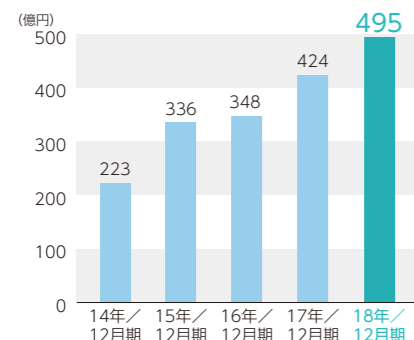
営業利益



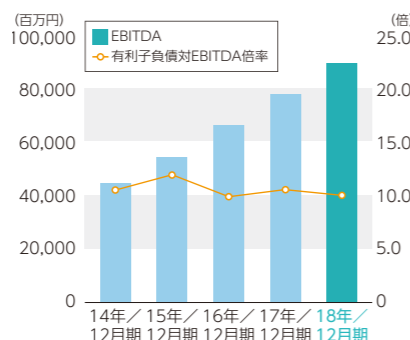
経常利益



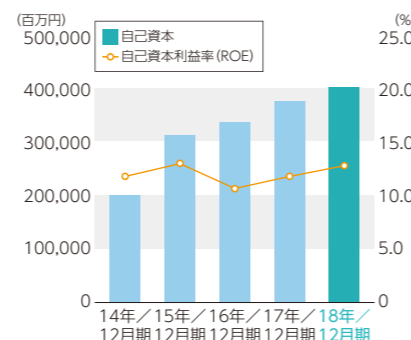
親会社株主に帰属する当期純利益



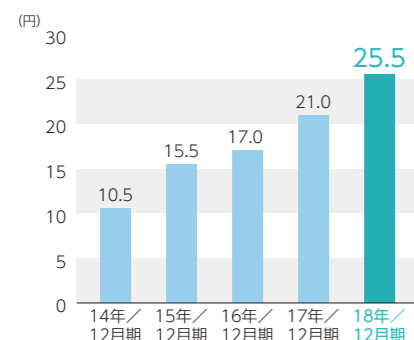
EBITDA※1・EBITDA倍率※2



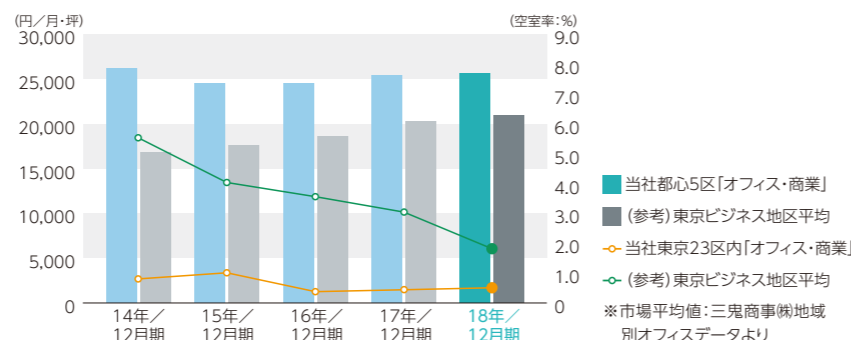
自己資本・自己資本利益率(ROE)※3



一株当たり配当金



空室率※4・平均賃料



不動産事業関連指標の推移

対象:当社保有不動産※5

	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
空室率※4	当社東京23区内「オフィス・商業」	%	0.7	1.5	0.4	0.7
平均賃料(一坪当たり)	当社「オフィス・商業」全体※6	円	20,759	20,451	20,073	20,077
	うち東京都心5区「オフィス・商業」※6	円	25,147	24,510	24,970	25,242
物件数	首都圏	棟	148	182	190	206
	その他	棟	19	20	22	30
	合計	棟	167	202	212	236
賃貸可能面積	首都圏	m ²	633,918	771,049	894,179	912,249
	その他	m ²	140,696	160,179	135,517	162,789
	合計	m ²	774,615	931,229	1,029,696	1,075,037

※1 EBITDA=経常利益-持分法による投資損益+支払利息+減価償却費 ※2 有利子負債対EBITDA倍率=有利子負債/EBITDA ※3 自己資本利益率=当期純利益/自己資本(期中平均) ※4 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 ※5 販売用不動産を除く ※6 期末月の賃料収入÷期末の賃貸契約面積で算出

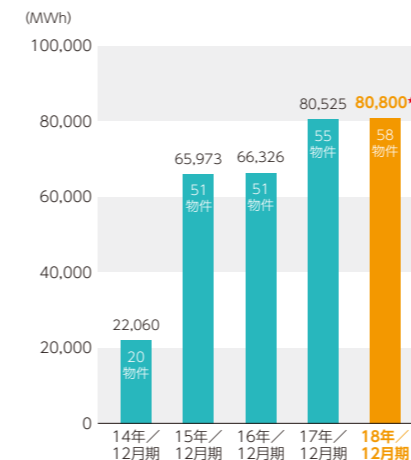
当社は、2008年の上場以来毎期増益しており、販売用不動産の売却が順調に進捗したこと、及び新規不動産開発や取得を通じて賃貸収入が増加したことを背景に2018年12月期は営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益が過去最高益を更新しました。また、機動的な増資(2012年・2015年)及び利益の着実な蓄積により、良好な財務基盤を継続しています。この結果を受け、一株当たり配当金も過去最高の25.5円となりました。所有物件の大半が東京・駅近の好立地であることから、空室率は継続して市場平均を大幅に下回っていることに加え、平均賃料に関しては市場平均を上回っています。

主な非財務情報

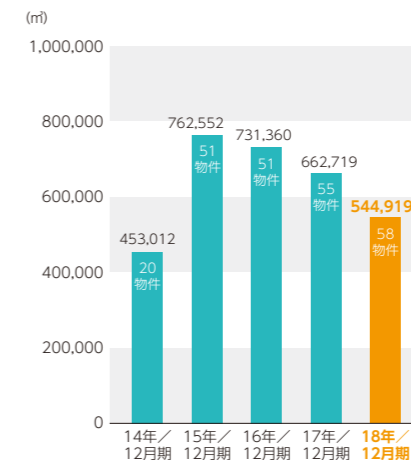
2015年からの「電気・ガス使用量」「CO₂排出原単位」「廃棄物排出量」に関しては、2014年までの報告物件数とは大幅に異なります。詳細な対象範囲に関しましては、15ページの「重点課題への取り組み」をご参照ください。

※「★」がついているものは独立した第三者機関により保証を受けた項目です。*集計対象とするガス契約内容の精査により17年12月期のガス使用量を727,497m³から訂正しました。

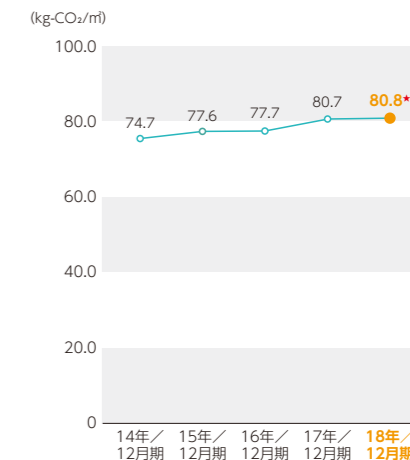
電気使用量



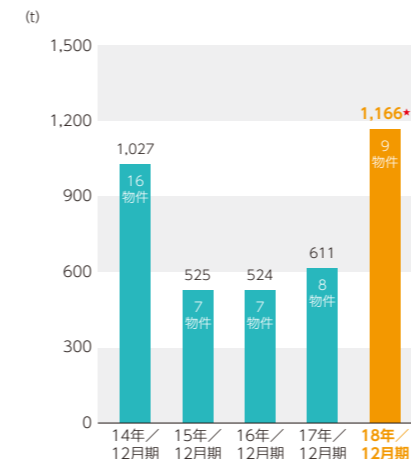
ガス使用量*



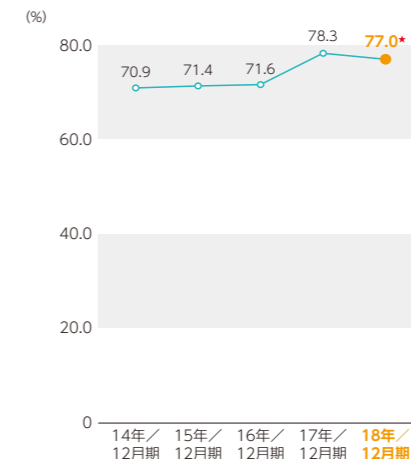
CO₂排出原単位



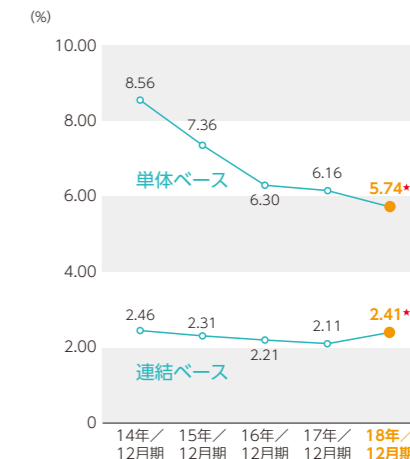
廃棄物排出量



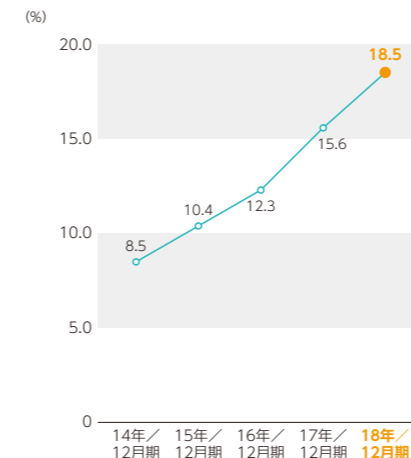
有給休暇取得率



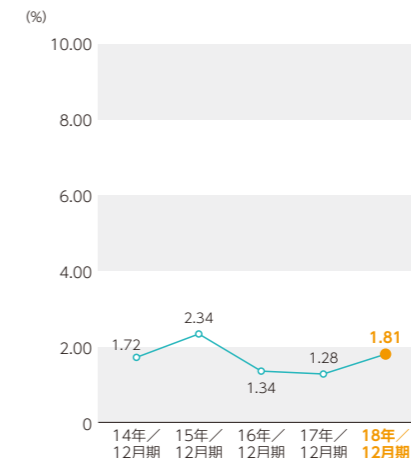
障がい者雇用率



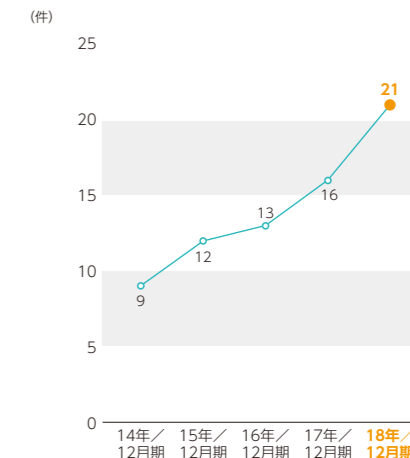
女性管理職比率



自己都合離職率



企業としての社会貢献項目数



当社は環境配慮経営の観点から電気やガスの使用によるCO₂排出量削減や廃棄物量削減に取り組んでおり、削減目標を定め進捗状況を把握しています。2018年も引き続きワークライフバランスの向上に努め、有給休暇取得率も77.0%と高い水準を維持しております。ダイバーシティ推進についての取り組みも継続しており、女性管理職比率は過去最高となりました。社会貢献活動についても着実にその領域を拡大させています。

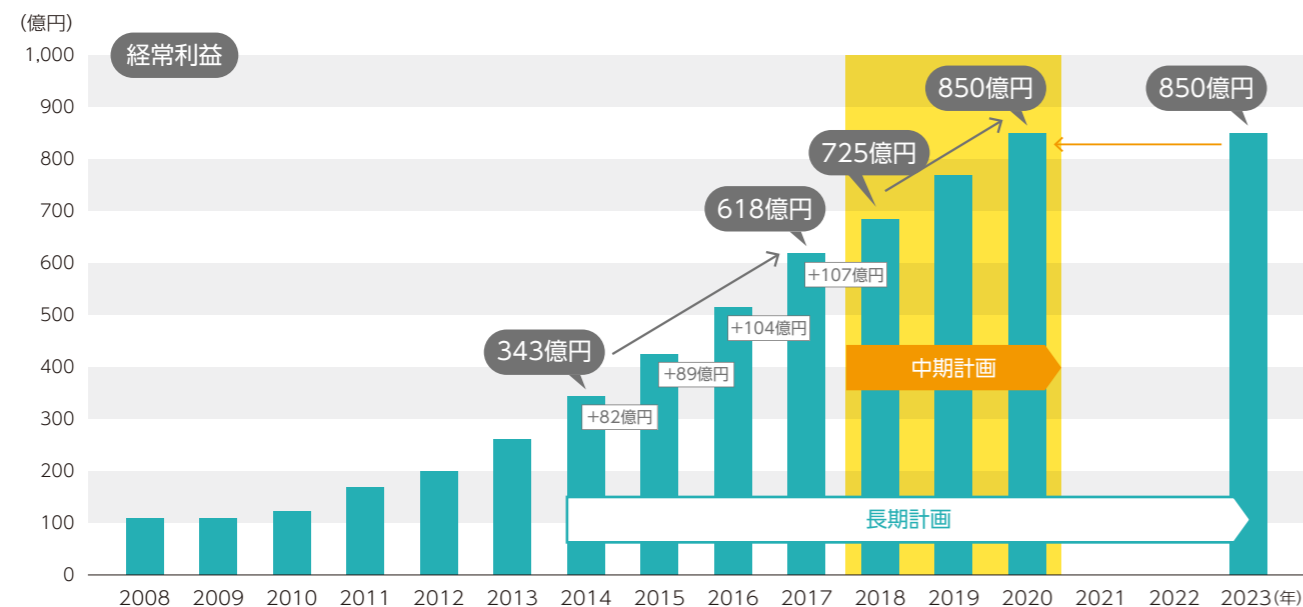


ヒューリックスタイルのビジネスモデルを発展進化させ、 永続的な企業価値の更なる増大を目指します。

ヒューリックグループは、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年)」の総仕上げとしての本中期3ヵ年計画(2018~2020年)を策定しました。

本中期計画の2年目となる2019年におきましても、変革とスピードを徹底し、不動産賃貸事業の更なる増強を図るとともに、新たな事業への取り組みを強化し、市場動向に左右されない事業基盤の維持・発展に努めてまいります。

長期計画 / 「10年後のヒューリック (2014 ~ 2023年)」



基本方針 賃貸事業をベースにしつつ、開発事業及びバリューアード事業の更なる強化、アセットマネジメント事業等による安定収益を拡大していくビジネスモデルへの進化を図っていきます。

数値目標 2020年に経常利益850億円を目指します。

ESG への取り組み

- 環境 (E)**
 - ・新技術の開発及び当社物件への導入による環境配慮型企業としてのプレゼンス向上
- 社会 (S)**
 - ・ダイバーシティ経営を念頭に置いた、多様な人材活用と女性活躍機会の更なる増大
 - ・健康経営・働き方改革等の取り組みによる労働生産性向上、優秀な人材の確保・育成
- ガバナンス (G)**
 - ・ガバナンスコードに基づく、「リスク管理」「コンプライアンス」「内部統制」が有効に機能する体制の継続的監視

利益計画	2018年実績	2020年目標
営業利益	755億円	880億円
経常利益	725億円	850億円
親会社株主に帰属する当期純利益	495億円	550億円
EBITDA	895億円	1,050億円
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	1.9倍	3.0倍以内*
資本効率		
ROE	12.7%	10%以上
株主還元		
配当性向	33.9%	1/3程度

*2018年実施のハイブリッドファイナンス1,500億円のうち、50%(750億円)をみなし資本として算出。

中期3ヵ年計画 / 2018~2020年

目指す姿 ヒューリック独自のビジネスモデルを堅持しつつ、時代や環境の変化に対応した進化を通じて着実な成長を持続させる

基本戦略

1. 賃貸ポートフォリオの増強及び質的向上

- ・オフィスに加え、商業及び3K(ホテル・シニア施設等)をバランス良く取り入れた時代のニーズに即したポートフォリオの構築
- ・アセットマネジメント機能の強化による個別物件の資産価値向上

2. 開発事業の強化による資産循環型ビジネスモデルの拡大

- ・保有物件の建替及び優良立地に限定した長期開発案件の計画的な推進
- ・都市型中規模コンパクト商業施設「&New」シリーズの積極展開
- ・REIT も含めたグループアセットの循環型ビジネスモデルの定着化

3. バリューアード事業の軌道化による資産回転型ビジネスの確立

- ・技術的ノウハウ及びリーシング力を活かした、ハード・ソフト両面でのバリューアップの実現
- ・様々なソーシングチャンネル及びネットワークを活用した出口戦略の多様化によるバリューアード事業の軌道化

4. 新規事業領域の開拓とグループ総合力の向上

- ・新規事業領域への取り組み強化による新たな収益事業の育成
- ・グループ個社の収益力強化とグループ連携を活かした収益機会の獲得
- ・新規事業の軌道化及びグループ力向上の早期実現の手段として、M&A、アライアンス等の積極活用

5. バランス経営の実践・リスク管理の徹底

- ・「成長性」「安全性」「収益性」「生産性(効率性)」を高いレベルでバランスさせる経営の実践
- ・強固な財務基盤の維持と多様な調達手段の確保
- ・事業の多様化に対するリスク管理の強化及びマーケット変化時におけるB/Sコントロールの徹底

6. CSR ビジョンに基づく、サステナビリティを重視したマネジメントの推進

- ・ESG を意識した事業運営と価値創造により、サステナブルな社会の一員としての企業を目指す

バランス経営の実践

環境に配慮した
ビジネス展開

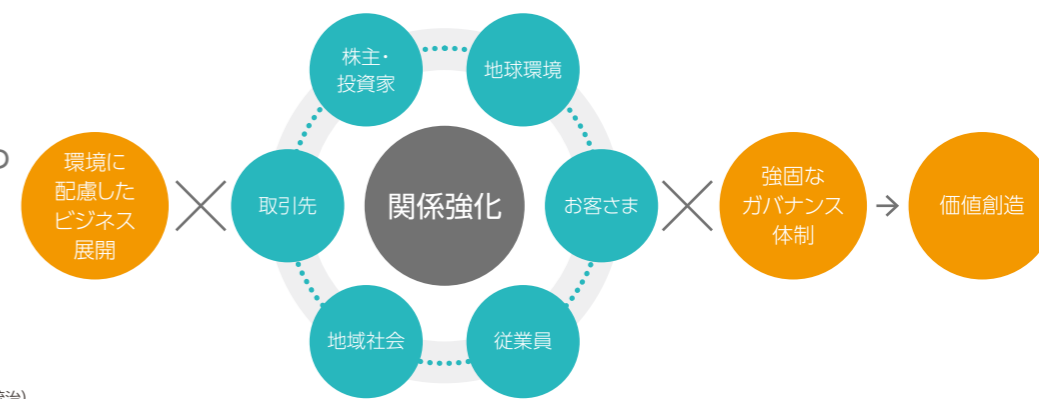
E (Environment:環境)

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

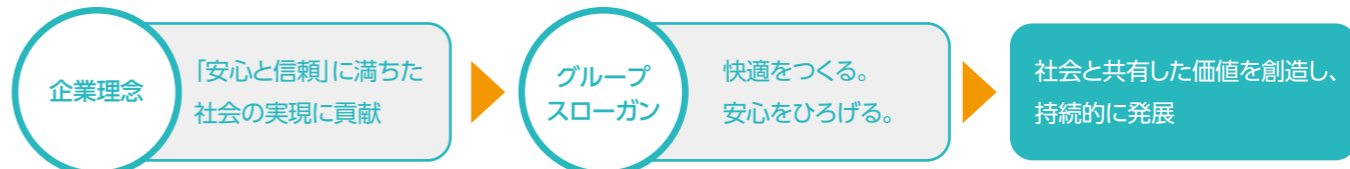
G (Governance:企業統治)





「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。



解決すべき社会的課題

- 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

社会的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

社会的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
- 外部組織との協力体制による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
- 東京都心を中心とした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皆さま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、特に取り組むべきCSRの重点課題を特定しています。2016年に社会的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。

社会的課題やステークホルダーの皆さま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。

ステークホルダーの皆さま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の皆さま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。



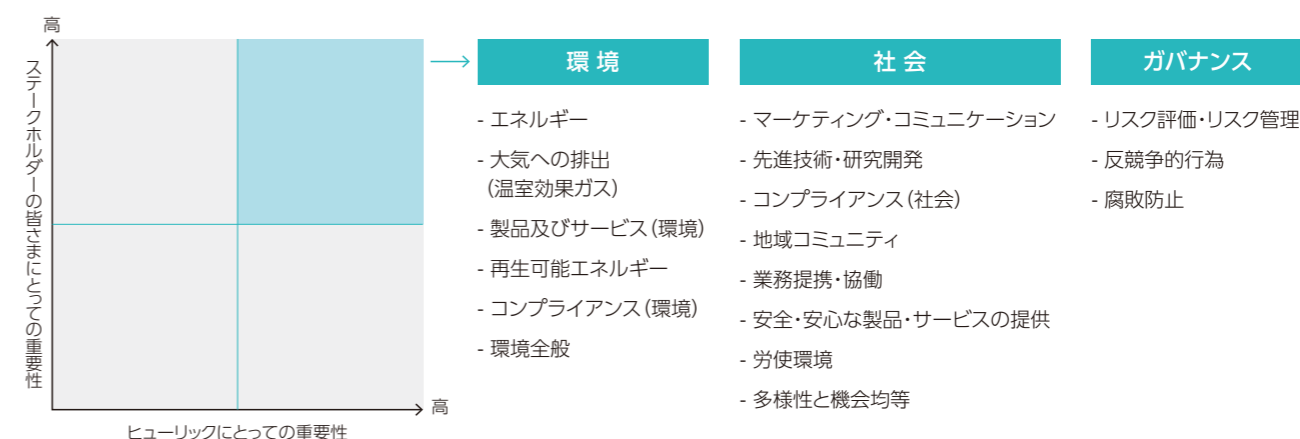
重点課題の特定プロセス

- STEP1 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。
- STEP3 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。

- STEP2 ステークホルダーの皆さま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。
- STEP4 双方の視点からの評価を統合し、重点課題を決定**
ステークホルダーの皆さま及びヒューリックの双方にとって重要度が高い課題を抽出し、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。

重要度が高い課題の抽出



特定した重点課題



特定した重点課題をもとに、当社のCSRに対する中長期的な推進内容を明確化するため2020年を目標とするCSR中期ビジョンを策定いたしました。

CSR中期ビジョン

- | 環境対応 | 社会的課題解決に向けた3Kビジネスの深化 | ダイバーシティとワークライフバランス | 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"> 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。 | <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。 | <ul style="list-style-type: none"> 基本的人権を尊重し、性別や年齢、障がい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。 | <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。 |



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。「★」がついているものは独立した第三者機関により保証を受けた項目です。本年は「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」「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長期ビジョン (2020年目標)	項目	KPI/目標 ^{*11}	対象範囲	実績					2018年の主な実績	評価	参照頁
					2014年	2015年	2016年	2017年	2018年			
環境対応	- CO ₂ 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。 - パリューチェーンを意識した環境配慮経営を行います。	保有ビルのパリューチェーン全体での温暖化対策	電気使用量(MWh)	既存の主要ビル58棟 ^{*3}	22,060	65,973	66,326	80,525	80,800*	- 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(照明の間引きや照度調整、空調の設定温度の調整)	-	P.23-26
			ガス使用量(m ³) ^{*4}		453,012	762,552	731,360	662,719	544,919*			
			2017～2020年のCO ₂ 排出原単位(kg-CO ₂ /m ²)を2013年の実績比17%削減(単位床面積あたり)		74.7	77.6	77.7	80.7	80.8*			
		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3件以上	保有する全てのビル	6件	6件	3件	4件	6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.24
		緑化の推進	緑化件数 ^{*5} :各年1件以上	保有する全てのビル	5件	9件	1件	5件	9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.29
		保有ビルでの廃棄物削減	2017～2019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会社の本社が入居する9物件 ^{*6}	1,027	525	524	611	1,166*	- 3R(リサイクル、リユース、リデュース)活動の推進	-	P.28
保有ビルでの水使用量削減	2017～2019年の平均水使用量(m ³)を2005～2007年の平均値より26%削減(単位床面積当たり)	既存の主要ビル58棟 ^{*3}	127,745	381,553	401,272	436,882	420,076*	- 雨水の利用や各種節水システムの設置	-	P.27		
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1件以上	保有する全てのビル	7件	8件	4件	6件	11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.28		
社会的課題解決に向けた3Kビジネスの深化	- 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(2018年12月末日時点)	-	8物件	11物件	11物件	15物件	- 2018年12月末日時点の所有物件数 - 2018年はTHE GATE HOTEL 東京 by HULIC及びふいふ河口湖が開業	-	P.32
		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(2018年12月末日時点)	-	16物件	20物件	21物件	26物件	- 2018年12月末日時点の所有物件数 - 2018年はチャームプレミア田園調布、グランダ稲村ヶ崎 鎌倉碧邸、ソナレ石神井が竣工	-	P.32
ダイバーシティとワークライフバランス	- 基本的な人権を尊重し、性別や年齢、障がい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)	8.5% -	10.4% 1回	12.3% 1回	15.6% 1回	18.5% 1回	男性管理職数66名、女性管理職数15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.34 P.35
		障がい者雇用の促進	障がい者雇用率:法定雇用率である2.2%以上を維持(2017年までの法定雇用率は2.0%)	ヒューリックグループ ^{*9} (2018年6月1日時点) 【参考】ヒューリック(株)(2018年6月1日時点)	2.46% 8.56%	2.31% 7.36%	2.21% 6.30%	2.11% 6.16%	2.41%* 5.74%*	- グループ各社との業務連携も円滑に推移	◎	P.34
		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	100% 2人	100% 6人	100% 0人	100% 1人	- 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.36
		有給休暇の計画的取得の促進	有給休暇取得率 ^{*7} :各年70%以上	ヒューリック(株)	70.9%	71.4%	71.6%	78.3%	77.0%*	- マイフライデー、プラスワン休暇、連続休暇の取得促進	◎	P.36
		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%*	- 人間ドック並みの健康診断の実施、ストレスチェックの実施	◎	P.36
		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	32	21	- 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.36
		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	5回	5回	- 宅地建物取引業法、インサイダー取引規制等について研修を実施	-	P.46
コーポレート・ガバナンスとリスクマネジメントの強化	- 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。	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	11回	9回	- ヒューリック及び各グループ会社での内部監査は計画通り実施	-	P.43	
		取締役会の参加率:目標なし(フォロー項目)	ヒューリック(株)	-	98%	96%	97%	98%	- 2018年は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.42-44	
		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1)	100%(対象物件9)	100%(対象物件2)	100%(対象物件6)	100%(対象物件11)	- 全ての新築ビルにおいて新耐震基準を採用	◎	P.31
事業継続計画(BCP)	BCP訓練・備蓄食品・備品の点検回数:各年1回以上	ヒューリックグループ	1回	1回	1回	1回	1回	- 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.45		
その他の取り組み	- 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1回以上	ヒューリックグループ	1回	1回	1回	1回	1回	- 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	◎	P.30,32
		企業としての社会貢献	社会貢献の項目数:各年4項目以上	ヒューリックグループ	9項目	12項目	13項目	16項目	21項目	- 日本将棋連盟やパラバドミントンへの支援、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.38-40
		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3項目以上	ヒューリックグループ	6項目	6項目	6項目	6項目	6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.37

*1 都市ガスの単位発熱量及びCO₂排出係数は、環境省「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基礎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3,000㎡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。対象物件は2015・2016年:51棟、2017年:55棟、2018年:58棟となりました。
*4 2016年より、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 2018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 2012～2014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の本社が入居している自社所有ビル7棟を対象とし、2017年からはグループ会社の本社が入居する自社所有ビルが1棟増加し、8棟を対象としました。2018年は同様の増加要因で9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、健診集計時点及び、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 2019年以降の目標は現在策定中です。
*集計対象とするガス契約内容の精査により2017年のガス使用量を727,497m³から訂正しました。

特集

耐火木造建築 ビルへの取り組み

当社は、2018年より林野庁のCO₂削減への取り組みである「木材利用の拡大」推進を受けて、製造・加工に要するエネルギーの少ない木材を利用した耐火木造建築ビルの開発を行っています。

当社が
木造建築ビルに
取り組む背景

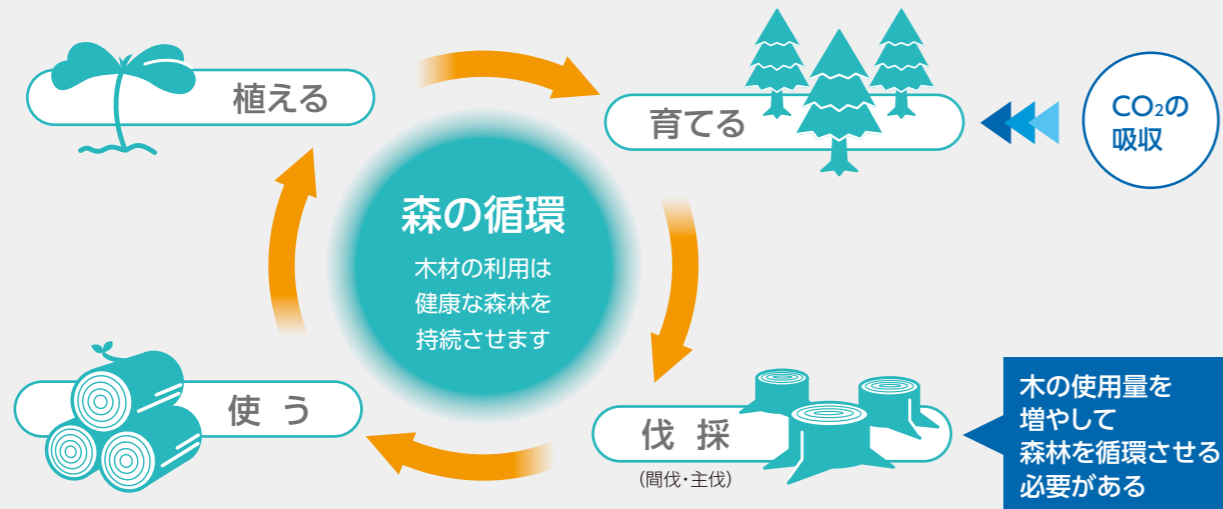
- 1 世界的な潮流・・・パリ協定、SDGs、ESG投資等
- 2 日本国内の動向・・・林野庁による「木材利用の拡大」推進、森林保全等

当社が
木造建築ビルに
取り組む理由

当社は2030年までにCO₂の排出量の45%を削減(2013年対比)するCO₂排出量削減計画を策定しており、建設時のCO₂排出量削減による地球温暖化抑制のため、本取り組みを開始しました。木は空気中のCO₂を吸収し炭素を固定しながら成長するため、木が豊富であることはCO₂吸収量の増大に繋がります。木材として建物に利用されたのちも木の中の炭素は固定されたままです。木造建築に取り組み木材の利用を増やすことで、森の循環に貢献します。

木材を使うメリット ～森の循環によるCO₂削減～

十分に成長した木を木材として利用することで、新しい木を植えることができ、森の循環が起こります。それにより、森林内にCO₂をよく吸収する若い木が常に一定数存在する状態が保たれ、CO₂の削減に繋がります。



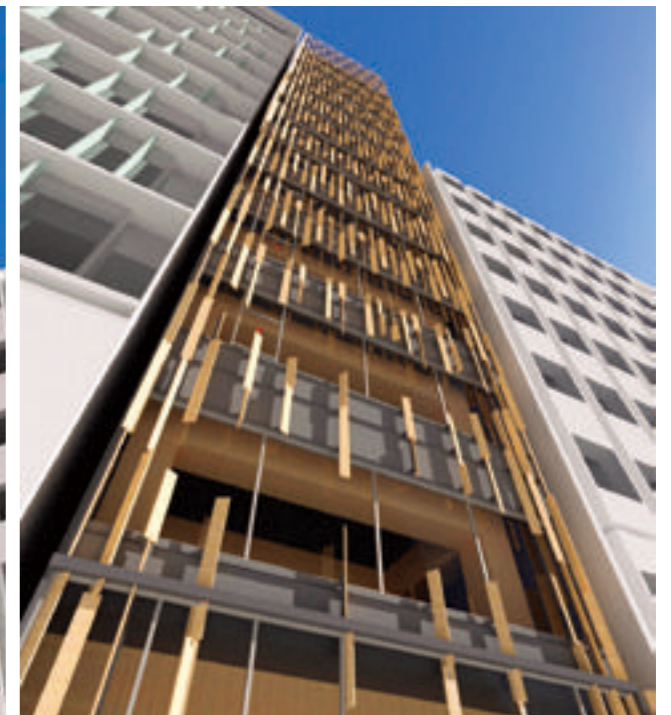
銀座8丁目計画 (耐火木造商業ビル)

事例紹介

当社の注力エリアである銀座において、日本初となる「耐火木造12階建商業施設」の開発を行っており、2021年秋頃の竣工を予定しています。



完成予想図(外観)



完成予想図(外観)



完成予想図(内観)

特徴

新技術

◎日本初となる耐火木造12階建商業施設
低層での事例はあるものの賃貸ビルで11層以上の事例はない。

環境配慮

◎外装材にも木材を利用
木材の利用を増やし、森の循環に貢献。

BCP対応

◎高架水槽と汚水槽を設置し、災害時にも72時間滞在者のトイレ使用と飲料水の確保を可能にする。
◎非常用発電機を設置し、72時間対応可能にする。
◎銀座地区であることを考慮し、高潮対応のため設備をできる限り上層階に設置し、1mまで防潮板で対応可能にする。



CSR推進体制

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。

2018年の実績 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、経営企画部長、不動産統括部長、開発推進部長で構成しています。委員会は原則年に1回開催しているほか、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

従って全社的な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、「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り締役に報告しています。

CSR委員会開催概要

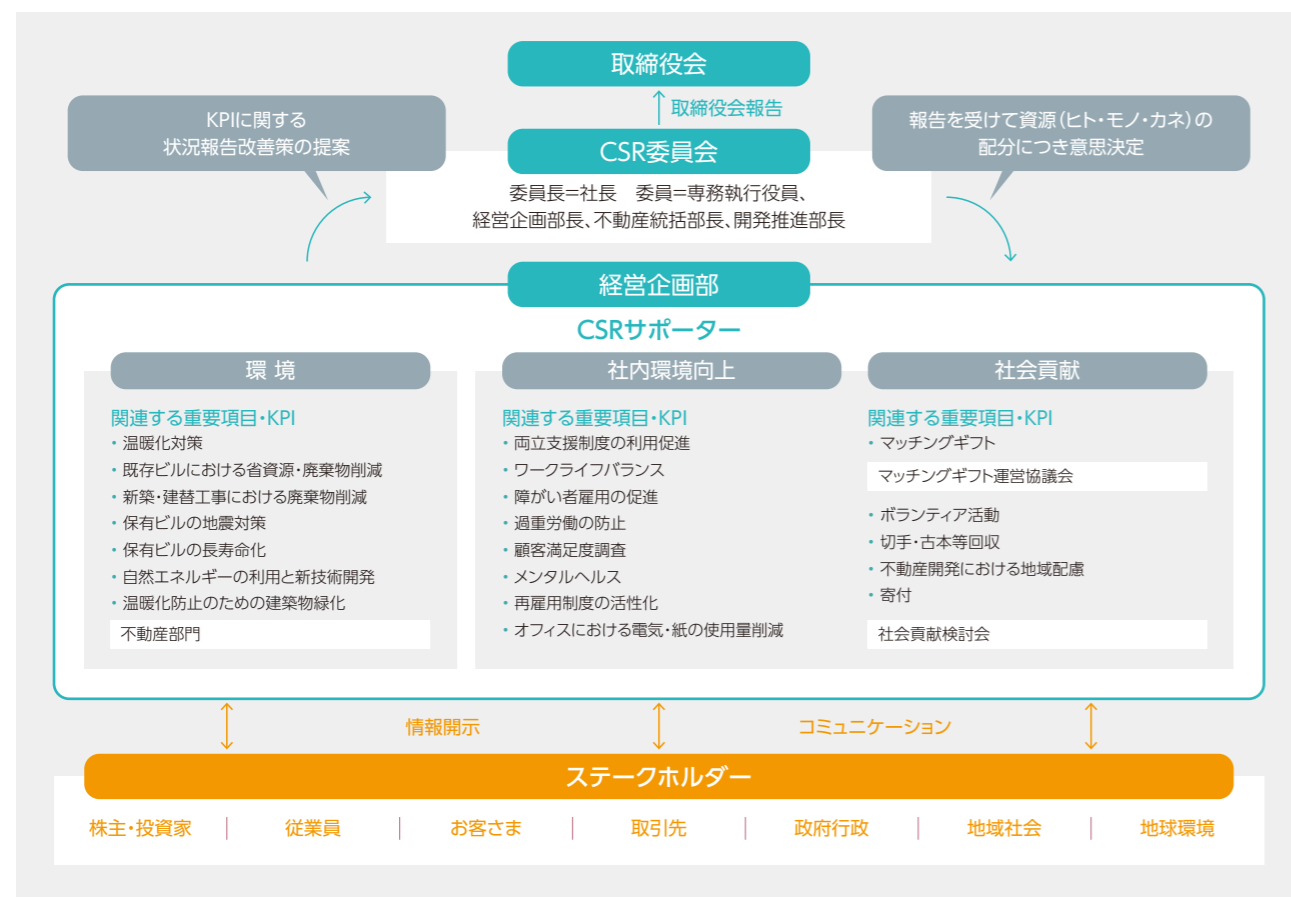
第12回(2018年9月)…2017年の実績と2018年のCSR計画/今後の改善点について

CSR委員会では、CO₂排出原単位の推移や廃棄物削減の取り組み等について議論し、これを受けて2018年のCSR計画を策定しました。



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。

社会的課題解決に向けた取り組み

- ▶ 耐火木造建築ビルへの取り組み
- ▶ 2050年を目標とする環境長期ビジョンの策定
- ▶ 2030年を目標年とした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



環境基本方針

基本的な考え方

2018年の実績 耐火木造建築ビルへの取り組みを開始

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。

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ります。
- 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の皆さまと対話し、地球環境保全の輪をひろげていきます。



環境長期ビジョン

当社は、事業活動を通じて温室効果ガスの排出抑制や省エネ効果の向上を達成することで、持続可能な社会の形成に貢献することや、気候変動による影響の緩和や回避を行い持続的な成長を遂げることを目指し、2050年を目標年とした環境長期ビジョンを策定しました。

環境長期ビジョン

ヒューリックが理想とする2050年の社会の姿を低炭素社会と循環型社会として、環境配慮経営を推進する。

気候変動に関する現時点の認識

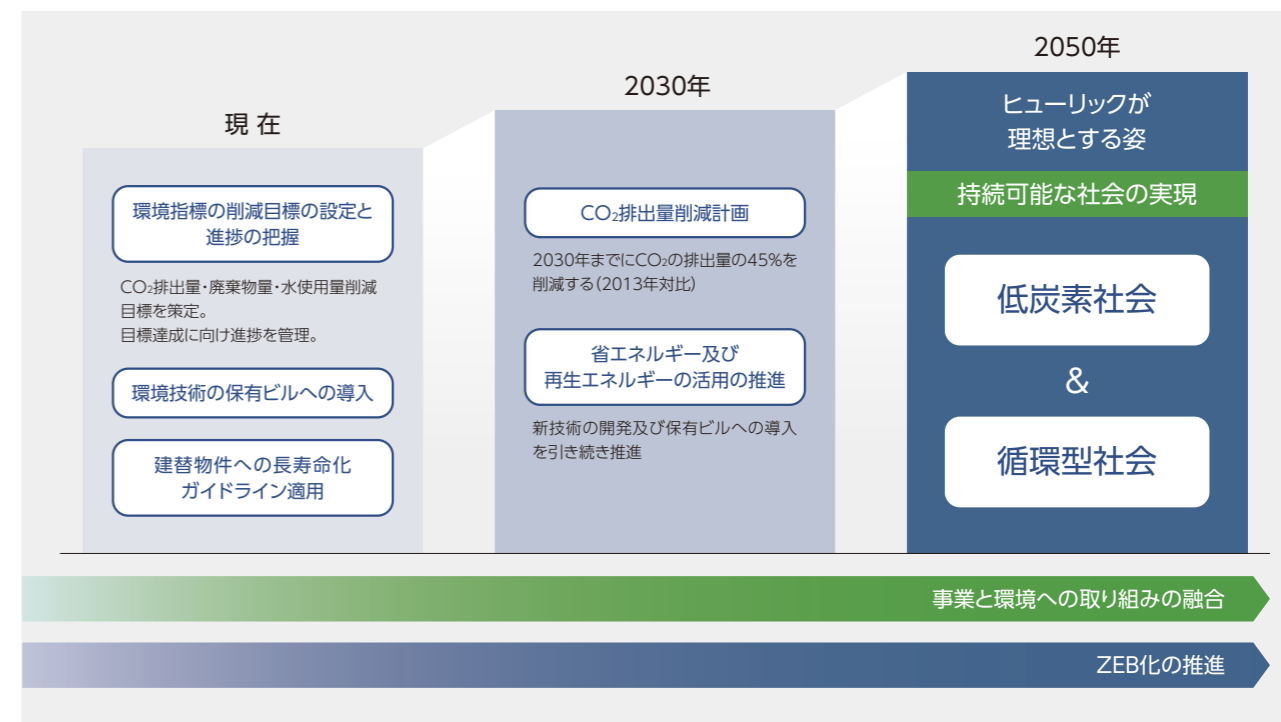
地球温暖化を始めとする気候変動は短期～長期にわたって当社の事業に以下のようなリスクと機会をもたらすと考えています。

	短期(～2030年)	中長期(2030年～)
リスク	<ul style="list-style-type: none"> CO₂排出量取引制度*実施によるリスク *CO₂排出量が削減義務量を超えた場合、ビル所有者に排出権の購入義務が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動により発生する大型台風や竜巻、豪雪等自然災害によるビルへの被害 環境変化等による資材調達リスク
機会	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー等に対応する商品・サービスに対する需要の高まり 再生可能エネルギーに対するニーズ拡大や固定価格買取制度利用による売電収益 	<ul style="list-style-type: none"> 自然エネルギーの効率利用のための新技術の発展 低炭素社会に向けた政府・地方自治体・民間団体等との協働プロジェクトの機会の増加

上記のリスクによる影響は、省エネルギー・再生エネルギーの活用・資源の再利用といった取り組みの推進によって軽減や回避が可能になると考え、当社が理想とする姿として「低炭素社会」と「循環型社会」を掲げました。

また、従前より気候変動によってもたらされる機会を踏まえ、事業活動の中で他社に先んじてエネルギー使用の削減と効率の改善などに取り組んできました。より実効性の高い取り組みを行うため一般社団法人不動産協会の環境委員会などへの参加を通して業界全体の動向を把握しながら環境配慮経営を推進していきます。

ビジョン実現のためのロードマップ



ビジョン実現のための具体的な取り組みの例

MITとの共同研究による自然換気・自然採光システム



屋上ソーラーチムニー (ヒューリック本社ビル)



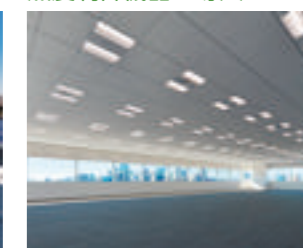
採光ルーバー (ヒューリック本社ビル)

屋上、壁面への太陽光発電パネルの設置



太陽光発電パネル (ホスピタルメント板橋ときわ台)

LED照明、高効率照明や照度制御機器の導入



LED照明の空間 (ヒューリック浅草橋ビル)



基本的な考え方

2017年に策定したCO₂排出量削減計画(2030年)を達成するため、気候変動対策に取り組めます。

2018年の実績 CO₂排出原単位 80.8kg-CO₂/m² 再生可能エネルギー設備投資件数 6件

2030年に向けたCO₂排出量削減計画

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。

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年を目標年とするCO₂排出量削減計画を見直し、2017年に2030年を目標年とする新たな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。

目標を達成するための基本プラン

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。

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*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。

各ビル全て

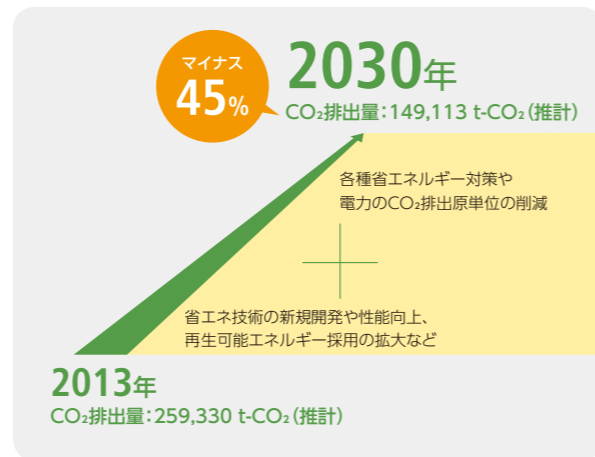
エネルギーの見える化を図るなど、テナントの協力を得て、エネルギー消費量の削減に努めます。

※「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めます。
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めます。

2030年までのロードマップ



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、太陽光発電によるCO₂排出量削減に取り組んでいます。2018年竣工のソナレ石神井の屋上には、発電能力3.3kW(年間約3,400kWh発電)の太陽光発電パネルを設置しています。

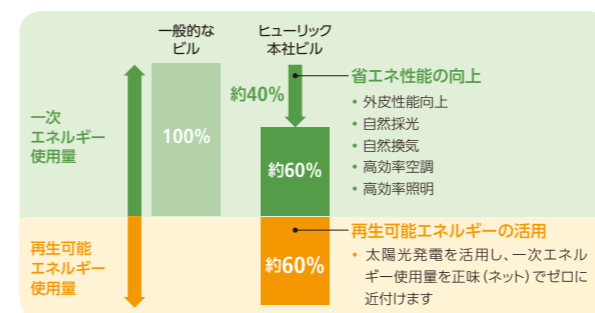


ソナレ石神井の屋上に設置された太陽光発電パネル

メガソーラーによる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月に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カ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。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ています。残り約60%の必要エネルギーに

- 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



については、再生可能エネルギーを活用していますので、ZEB化に近いビルとなります。

省エネルギーの推進

省エネ技術の採用について

当社は、新規開発及び既存の保有ビルの管理にあたり、気候変動対策として、省エネ推進や再生可能エネルギーの使用、緑化推進等に積極的に取り組んでいます。具体的には、高効率機器や空調システム、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。

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、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。エネルギー管理標準は、ビルの省エネルギー活動を効果的に推進する目的で作成しており、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。管理対象のエネルギーは、消費される電力、ガス、給水(上水・下水)等の全てとなります。

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)

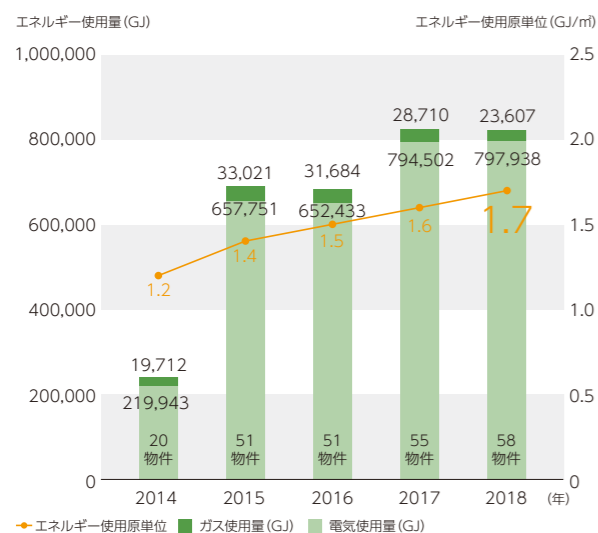


温室効果ガスの排出状況

保有ビルでのエネルギー使用量・CO₂排出量

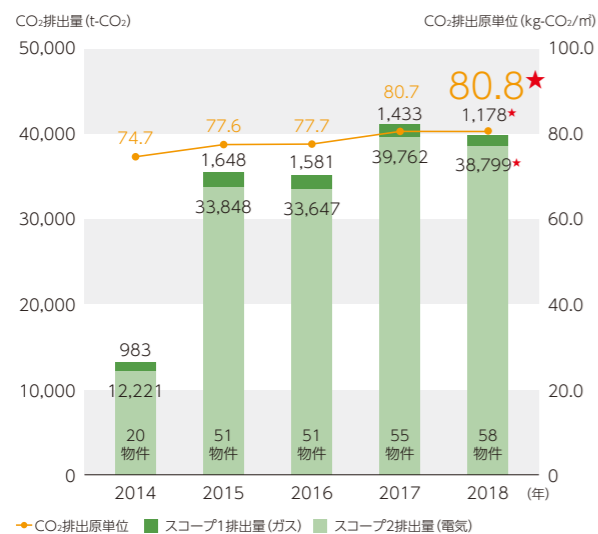
事業の拡大とともに、2015年からは当レポートにおける報告対象物件を増加させました。報告対象を増加させることにより、更なる省エネルギー活動の推進を図ります。当社が掲げる「2030年までに2013年比でCO₂排出量を45%削減する」というCO₂排出量削減計画の目標達成に向け、積極的に取り組んでいきます。

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。
 注2) 単位発熱量は、2016年から昼間電力0.00997GJ/kWh、夜間電力0.00928GJ/kWh、都市ガス44.8GJ/kNm³を使用しています。

CO₂排出量・原単位*



注1) 「★」がついているものは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。
 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。
 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	2016年	2017年	2018年
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58ビル)	351.0	385.1	371.9
スコープ1、2以外の燃料、エネルギー関連活動	電気使用(主要58ビル)	2,348.0	2,850.6	2,860.3
上流の輸送	宅配便、郵便(ヒューリック機)	30.8	32.3	31.4
事業活動で発生する廃棄物	主要9ビルから発生する廃棄物	42.7	46.9	67.9
出張・営業	電車・バス・飛行機等による移動(ヒューリック機)	58.4	71.3	98.7
従業員の通勤	電車・バス等による通勤(ヒューリック機)	40.8	45.3	44.6
スコープ3排出量合計		2,871.7	3,431.5	3,474.8

(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.2.3」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。

グリーン調達への取り組み

当社では、事業全体で環境負荷を削減する取り組みを行うため、サプライヤー等の取引先にも下記のグリーン調達方針への協力を呼びかけています。

1. 省エネ活動を行い、温室効果ガス排出量を削減していくこと。
2. 水の使用を可能な限り削減すること。
3. 生物多様性に配慮した事業を行うこと。
4. 環境汚染の防止を徹底すること。
5. 省資源に努め、廃棄物排出量を低減すること。

TOPICS

「環境経営度調査」9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9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、今後も環境経営を推進し、地球環境保全と企業成長の一体化を図ってまいります。

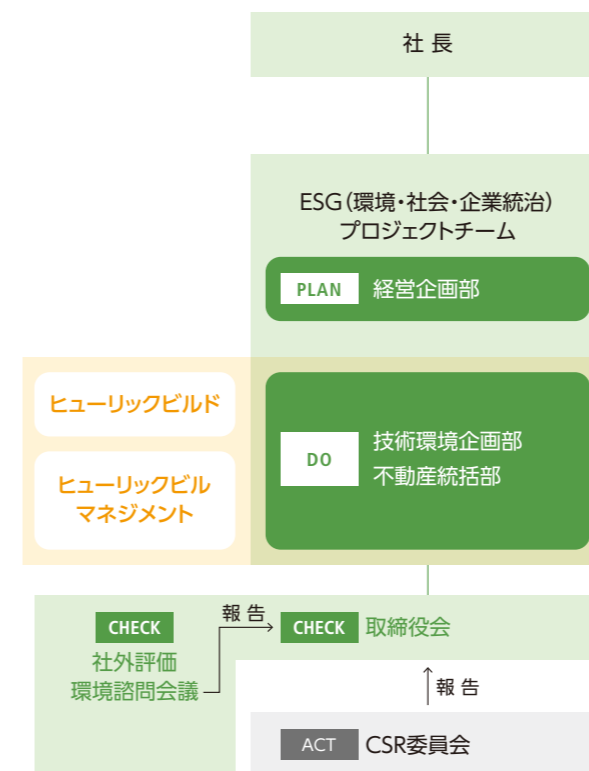
WEB 気候変動対策
<https://www.hulic.co.jp/csr/ecology/warming/>

*集計対象とするガス契約内容の精査により、2017年のガス使用によるエネルギー使用量を31,516GJから、スコープ1排出量(ガス)を1,573t-CO₂から訂正しました。

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ESG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ESGプロジェクトチームによる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

気候変動への対応といった、当社の環境に対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。環境諮問会議には社外有識者の方々及び、当社から会長、社長、専務執行役員、不動産・環境関連の部長等が出席しており、結果については当社の代表取締役社長が議長を務める取締役会に定期的に報告しています。第10回環境諮問会議では、2016年に策定したCO₂排出量削減計画の進捗についての報告を行い、委員の方々からCO₂排出量削減方法についてご助言をいただいたほか、耐火木造建築ビルへの取り組みなどについてのディスカッションを実施しました。

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」を定めており、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、周辺的生活環境におよぼす影響について、十分調査しシミュレーションを行った上で近隣の皆さまにご説明し、ご理解を得よう努めることとしています。

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、2018年の環境法違反及び環境事故は0件でした。

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もと、稲刈りや、山すその雑草・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。



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



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、資源を有効活用することで環境負荷の低減に努めています。

2018年の実績 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 11件

汚染防止と水の保全

汚染の防止

当社は、事業による環境汚染を最小化することが循環型社会の実現に不可欠と考えており、汚染物質の排出を可能な限り低減する施工方法の採用に努めている他、フロンやPCBといった汚染物質の排出抑制にも設計会社・施工会社の協力のもと取り組んでいます。また、過去の建替事業において発生したSOx・NOx・VOC・有害廃棄物のデータを集計し、その発生量を把握しております。

過去3年間のSOx・NOx・VOCの排出量

Table with 4 columns: Year (2016, 2017, 2018) and 3 rows: SOx排出量 (kg), NOx排出量 (kg), VOC排出量 (kg).

※集計対象は各年に竣工した建替物件で、データの収集を行っていた物件に限る。

TOPICS

「環境人づくり企業大賞2018」優秀賞受賞

地球環境に配慮した企業経営の必要性を認識し、その実現のため自ら進んで行動する人材(環境人材)を育成する企業を表彰する「環境人づくり企業大賞2018」(主催: 環境省、環境人材育成コンソーシアム)において、当社の環境人材の育成に向けた取り組みが評価され、優秀賞を受賞いたしました。

保有ビルにおける水の有効利用

保有ビルにおける水の使用量を削減するために、既存の保有ビルの水回りに設置されている蛇口に節水コマを取り付ける取り組みを行っています。節水コマを取り付けることにより、蛇口あたり約4割の節水が可能になります。その他、既存

の保有ビルに順次節水型の洗浄便器・手洗い器を標準化しています。

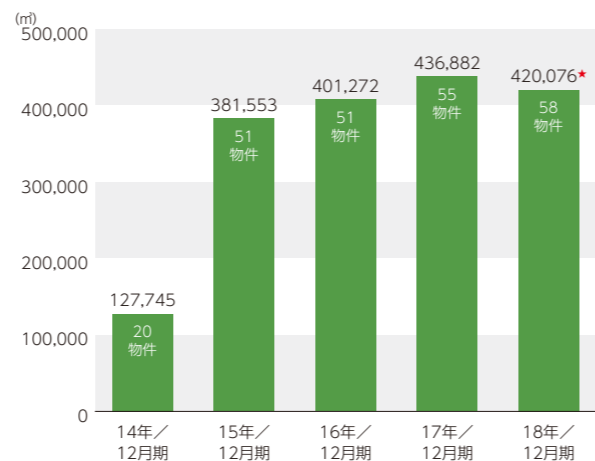
水リサイクルに向けた取り組み

水の使用量の削減に留まらず、保有ビルにおいて水のリサイクルを行っています。2014年に竣工したヒューリック世田谷では散水・トイレの洗浄水への雨水の再利用を行い、限りある水資源の有効活用に取り組んでいます。



ヒューリック世田谷 雨水再利用装置

水使用量



「★」がついているものは独立した第三者機関により保証を受けた項目です。 ※2015年からは対象を延床面積3千㎡以上の主要ビルとしており、2018年は対象物件数が58物件となっています。

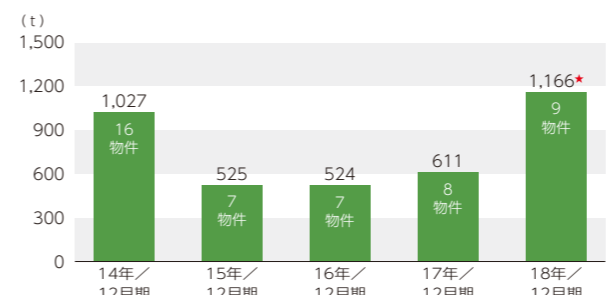
省資源の取り組みと廃棄物の削減

保有ビル及び建替における省資源と廃棄物の削減

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12%削減しました(延床平米換算での削減率、2013~2016年の平均値と2005~2007年の平均値を比較)。また、事業主の立場から、建替などビルの建築時に資源の使用及び廃棄物を大幅に削減できるPC工法*を採用し、インプット、アウトプットの両面から限りある資源への影響を低減しています。近年では、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(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

廃棄物排出量



「★」がついているものは独立した第三者機関により保証を受けた項目です。 ※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の本社が入居している自社所有ビルを対象としています。2018年から集計対象となった「ポルテ金沢」が大規模ビルのため2018年の実績が大きくなっています。

リサイクル廃棄物・非リサイクル廃棄物

Table showing waste volume (t) for recycling and non-recycling categories from 2016 to 2018.

「★」がついているものは独立した第三者機関により保証を受けた項目です。 ※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の本社が入居している自社所有ビルを対象としています。2018年から集計対象となった「ポルテ金沢」が大規模ビルのため2018年の実績が大きくなっています。

原材料購入量

Table showing raw material purchase volume (t) for steel, plywood, and wood from 2016 to 2018.

※集計対象は各年に竣工した建替物件で、データの収集を行っていた物件に限る。

Table showing raw material purchase volume (m³) for lumber, plywood, and wood from 2016 to 2018.

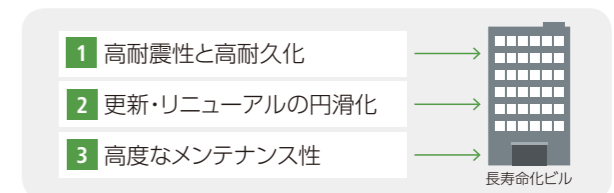
※集計対象は各年に竣工した建替物件で、データの収集を行っていた物件に限る。

100年オフィスを標準仕様

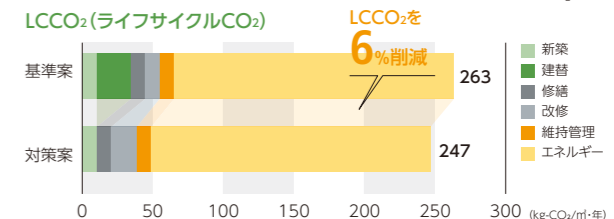
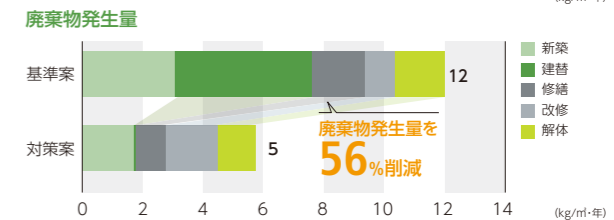
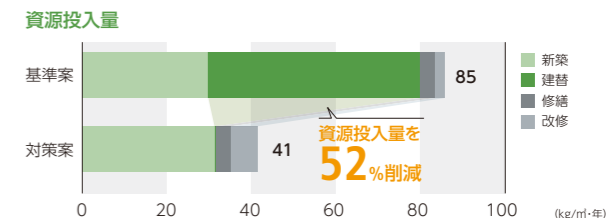
ヒューリック長寿命化ガイドラインは「高耐震性と高耐久化」「更新・リニューアルの円滑化」「高度なメンテナンス性」という3つの考え方から成り立っています。ビルの躯体は100年以上の長きにわたって安全に使い続けられるようなグレードを確保し、他方で、変化するワークスタイルに対応した柔軟なレイアウト変更、時代の先端をいくようなビルの外観への刷新を可能にします。

また、100年の長寿命ビル仕様にした場合、従来の40年毎に建替えるケース(基準案)と比較して、建替工事に伴う廃棄物発生量、資源投入量を50%以上削減することができます。なお、2018年に竣工・着工した全ての建替物件に長寿命化設計を取り入れています。

長寿命化ガイドライン



ビル長寿命化における環境面のメリット



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

効果 LCCO2のうち3/4以上はエネルギー消費に伴うCO2であるため、長寿命化に伴うCO2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

WEB 廃棄物対策 https://www.hulic.co.jp/csr/ecology/waste/



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。

2018年の実績 緑化件数 9件(対象:2018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

Table with 3 columns: プロジェクト名, 認証ランク, 認証日. Lists certified buildings like アリスタージュ経営, ヒューリックレジデンス津田沼, etc.



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を行い、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。また、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い、商品化いたしました。

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 ヒューリックレジデンス新御茶ノ水 (2018年12月竣工)

本物件は地下鉄千代田線「新御茶ノ水」駅から徒歩約1分の利便性に優れた都市型集合住宅です。本郷通りに面する本物件は、変わりゆく未来の駿河台を表現し、シャープで未来的な外観デザインとした一方、建物足元は壁面緑化や自然石等の素材感のある材料にて構成し、居住者を迎え入れる優しい表情を演出した他、居住者のコミュニケーション形成の場として四季折々の植栽が楽しめる屋上緑化テラスを設けました。



ヒューリックレジデンス新御茶ノ水 屋上緑化テラス

WEB 生物多様性／緑化の推進 https://www.hulic.co.jp/csr/ecology/communication/communication.html

社会への取り組み

ヒューリックは、ステークホルダーの皆さまとの対話を重視し、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、社会的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、様々な社会的課題への対応が求められています。

社会的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



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。

2018年の実績 顧客満足度 93.7% ※ P.32「顧客満足度調査の実施」ご参照。

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もと、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
管理会社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・運営全般にわたる品質の維持・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、各管理会社の業務の履行状況について評価を行うとともに、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います。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



お客さまへの取り組み

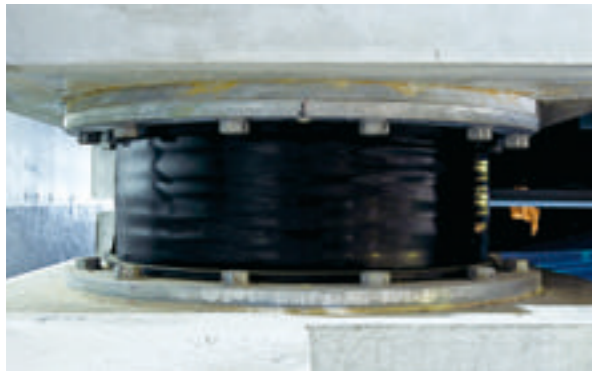
耐震診断と耐震補強の徹底

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全てについて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。

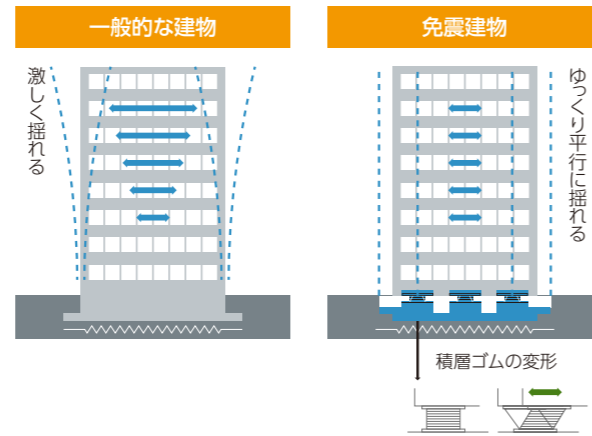
また、近年増加しているゲリラ豪雨等への対応として、雨水貯留槽を2017年竣工の「ヒューリック深沢」に設置しました。

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。

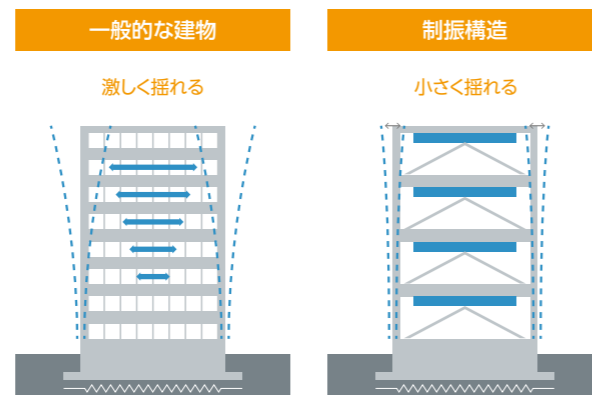
免震構造について

アイソレータという機構で建築物と地盤の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。

2018年の調査でも、引き続き高い評価をいただいておりますが、これは、計画的な設備メンテナンスや、お客さまからのご要望、ご意見に対して迅速に対処していることなどが評価されたものと考えられます。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。

社会的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

2018年12月末 宿泊施設 所有物件数: 15物件

事例 1 ゲートホテルブランドの展開

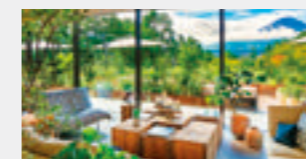
2012年に開業しました「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」は当社直営のホテルであり、2013年から6年連続で「ミシュランガイド1パピリオン」を取得するなど、安定運営中です。また、銀座・有楽町で「THE GATE HOTEL 東京 by HULIC」が2018年12月に開業しました。その他、京都市の「元立誠小学校跡地活用」、東京都・墨田区の「両国リバーセンタープロジェクト」においてもゲートホテルの開発計画を推進中です。



THE GATE HOTEL 東京 by HULIC

事例 2 高級温泉旅館「ふふシリーズ」の展開

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「箱根翠松園」「熱海ふふ」「ATAMI海峯楼」を取得。2018年10月には「ふふ河口湖」が開業しました。今後日光、京都、強羅、奈良で開発を予定しており、10件程度を目処に「ふふシリーズ」を展開していく予定です。



ふふ河口湖

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得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
<https://www.hulic.co.jp/csr/customers/>

高齢者ビジネスの取り組み

2018年12月末 高齢者施設 所有物件数: 26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。

2018年には「チャームプレミアム田園調布」(老人ホーム)、「ソナーレ石神井」(老人ホーム)及び「グランダ稲村ヶ崎鎌倉碧邸」(老人ホーム)が竣工しました。また、2019年3月には「ホスピタルメント文京弥生」(老人ホーム)が竣工したほか、現在老人ホーム3物件の開発が進行しています。



ソナーレ石神井



ホスピタルメント文京弥生



取引先への取り組み

基本的な考え方

取引先と緊密な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。

2018年の実績 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への取り組みを進展させるほか、さらに取引先にも適用することとしており、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

1. 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。
2. 私たちは、全ての人の基本的人権を尊重します。
 - ①差別の禁止
信条、宗教、年齢、性別、性的指向、人種、国籍、出身、心身の障がいなどによる差別を一切禁止します。
 - ②ハラスメント行為の禁止
セクシャルハラスメントやパワーハラスメントといった相手の人格や尊厳を侵害する言動により精神的な苦痛を与える行為を一切禁止します。
 - ③児童労働の禁止
児童労働を認めず、一切の児童労働を禁止します。
 - ④強制労働の禁止
暴行や脅迫などによって労働者を強制的に労働させることを禁止します。
 - ⑤結社の自由に対する権利及び団体交渉権への尊重
国際労働基準に則り、結社の自由に対する権利及び団体交渉権を尊重します。
 - ⑥過度の労働時間の削減
[36協定]等の労使協定や各国・地域の法令の遵守を徹底することに加え、時間外勤務の削減及び過重労働の抑制を基本的な方針とします。
 - ⑦労働者の健康と安全の確保
労働基準法を始めとする各国・地域の法令に従い、労働者が健康かつ安全に働ける職場づくりに努めます。
 - ⑧最低賃金を超える賃金の支払い
最低賃金法ほか、各種現地法令に定められる最低賃金を上回る賃金の支払いを行います。
3. 私たちは、環境保全に配慮し、グリーン調達・購入の推進に努めます。
持続可能な社会の実現に向けて、「ヒューリックグリーン調達方針」に則った調達を行うよう努めます。
4. 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。
5. 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。
6. 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、ヒューリックビルマネジメント(株)のビル担当者が管理会社やいくつかのビルを任意抽出し、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.30「所有ビルの品質の維持・向上と質の均一化」ご参照)。

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。委託先の選定にあたっては、業務遂行のための実績や能力などを確認しつつ、事案に最も適合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(Public Private Partnership)事業とは、国や自治体が保有する不動産(公的不動産)について、官と民が連携・協力して効率的な活用・運用を目指す事業です。当社はPPP事業のトップランナーとして、豊富な開発実績と安定した事業基盤を活かして積極的に取り組んでいます。行政や地域との情報交換を通じて課題やニーズを汲み取り、地域の課題を解決して公的不動産の価値を向上する事業を官民連携のもと実現することで、地域経済への貢献を目指しています。

TOPICS

PPPの事例

大阪市「扇町医誠会病院開発計画」

2018年8月に事業予定者に選定され開発中。まちの活性化拠点となる複合施設として、低層部には、新たな文化・コミュニティを創造・発信できる劇場を中心とした「文化創造拠点」、カフェ・コンビニ・子ども英語教育施設等を配置した「交流促進拠点」、そして、上層部には医療法人医誠会が運営する医療ツーリズムにも対応した約560床の高度急性期医療施設の「国際医療拠点」といった3つの拠点を整備し、扇町地区の魅力向上に寄与する事業の実現を目指していきます。



大阪市「扇町医誠会病院開発計画」完成予想図



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



従業員への取り組み

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。

2018年の実績 女性管理職比率 18.5%

人権とダイバーシティ

人権の尊重

当社は、全ての従業員が能力を最大限に発揮し、「安心と信頼に満ちた社会」の実現に貢献できるよう、人権の尊重を掲げるヒューリック人権方針を定めております。人権方針において、差別・ハラスメント行為の禁止を掲げ、信条、宗教、年齢、性別、性的指向、人種、国籍、出身、心身の障がいなどによる差別やセクシャルハラスメントやパワーハラスメントといった相手の人格や尊厳を侵害する言動により精神的な苦痛を与える行為を一切禁止しております。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、労働交渉権の保障などに関わる人権も含まれています。2018年には、社内イントラネットを利用して「LGBT*」や、「セクシャルハラスメント」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、働き方改革に関する研修を実施しました。



*LGBTとは、レスビアン・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。

人事パフォーマンスデータ

		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
従業員数(人)(単体)	男性/女性	85/31	93/35	109/40	112/44	114/52
従業員数(人)(連結)	合計	116	128	149	156	166
平均年間給与(万円)		753	784	836	862	936
離職者数(人)(自己都合)		1,268	1,295	1,418	1,530	1,636
自己都合離職者率(%)		2	3	2	2	3
管理職数(人)(執行役員除く)	男性/女性	1.72	2.34	1.34	1.28	1.81
障がい者雇用率(%) (単体)		43/4	43/5	57/8	65/12	66/15
障がい者雇用率(%) (連結)		8.56	7.36	6.30	6.16	5.74*
産休取得者数(人)		2.46	2.31	2.21	2.11	2.41*
育休取得者数(人)	男性/女性	3	6	0	2	6
育児休業復職率(%)		1/3	2/3	6/3	0/2	1/5
短時間勤務利用者数(人)		100	100	100	100	100
介護休業取得者数(人)		3	5	7	6	3
介護休業取得者数(人)		0	3	1	1	5
子ども休業取得者数(人)(従来の看護休暇を吸収)		0	0	0	0	0
保育所利用料補助制度利用者数(人)		31	34	60	114	86
ボランティア休暇取得者数(人)		11	14	22	31	31
		18	14	18	13	12

*がついているものは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」「子ども休業取得数」は outward 含む。

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。採用選考にあたっては、応募者の基本的人権を尊重し、男女の区別なく、応募者の適性・能力を基準に広く多様な人材の確保に努めています。2018年の新規採用者(新卒・中途合計)は男性12名、女性8名の計20名で、女性の占める割合は40.0%です。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11周年目を迎えました。2018年6月時点の障がい者雇用率は連結ベースで2.41%*(単体ベースで5.74%*)です。現在、障がいのある従業員7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、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



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年には女性活躍推進法のえるばし最高ランクの受賞や、なでしこ銘柄への選定を果たしたほか、2017年には第29回「女性が輝く先進企業表彰」において内閣府特命担当大臣表彰を受賞いたしました。

2018年は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、10月には女性キャリアに関するセミナーを実施し、人事評価制度に関する講演と女性キャリアに関する座談会を行いました。また、年に1度、女性活躍推進プロジェクトチームと責任者である社長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。



良好な労使関係の構築

当社は、「行動規範」やヒューリック人権方針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。

「社長アンケート」には従業員から様々な意見・要望が寄せられ、実際にそれに基づいて本社への駐輪場の設置といったより働きやすい職場環境の整備が行われています。

給与に関する取り組み

当社は、ヒューリック人権方針において最低賃金ほか、各種現地法令に定められる最低賃金を上回る賃金の支払いを行うこととしています。

インターンシップの実施

当社では大学生、大学院生を対象に業界・仕事理解を目的としたインターンシップをヒューリック本社ビルにて実施しています。不動産業務の知識習得やプロジェクトについて検証していく中で「不動産デベロッパーの仕事」や「ヒューリックらしさ」を学べるプログラムとなっています。2018年度は約60名の学生を受け入れました。

労働・人権問題に関するリスク管理

当社は、労働に関する法令違反や事故の未然防止に努めております。また、当社は専門性が高い事業を都内を中心に展開しているため児童労働・強制労働のリスクは高くありませんが、いかなる形態の児童労働や強制労働も認めない方針を掲げています。これらを防止するため、雇用管理における法令遵守に関する監査を定期的に行い、従業員にも児童労働・強制労働の防止も含めてコンプライアンス教育を行っています。

労働安全衛生

当社は、働きやすい環境づくりを推進する上で、安全衛生の確保を第一に考え、様々な取り組みを進め社員の健康と安全の確保に努めています。

当社はOHSAS18001等の認証は取得していないものの、定期的なリスク評価や課題の改善により、独自の体制で労働安全を確保しています。

2018年の事故の発生件数は0件(2017年:0件)で、過去3年で休業災害・死亡災害は発生していません。(発生率0%)。今後も、職場における労働安全衛生水準の向上に継続的に取り組んでいきます。

基本的な考え方

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。

2018年の実績 有給休暇取得率 77.0%

ワークライフバランス・人材育成

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課題です。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。

健康経営

従業員の健康は生産性の向上や企業の成長に不可欠なものとして、健康経営の推進は当社の企業理念である「安全と信頼に満ちた社会の実現」に資すると考え、様々な取り組みを

TOPICS

健康経営優良法人2019の認定 ～中小規模法人部門～

当社の健康経営への取り組みが評価され、健康経営優良法人2019-中小規模法人部門に認定されました。健康経営優良法人認定制度とは、地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。今後も健康経営の取り組みを一層強化し、より働きやすい職場の実現を目指してまいります。

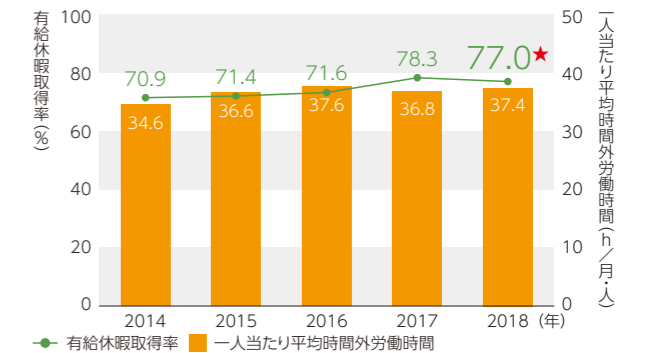


推進しております。取り組みの例として、充実したメニューの健康診断・休暇や労働時間の状況を議論する場としての衛生委員会の開催・ストレスチェック等のメンタルヘルスケアの実施等があります。

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
- ・ノー残業デーの実施
- ・マイフライデーの実施
- ・業務プロセスの効率化やアウトソーシングの推進



*[★]がついているものは独立した第三者機関により保証を受けた項目です。

人材育成に関する考え方

当社の一人当たりの経常利益は4億円超となります。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従業員が多数在籍しています。さらに専門性を高めるため、従業員は30歳までに資格を複数取得することを奨励してきましたが、2017年にはより計画的に取得できるよう、資格取得のロードマップの明確化をいたしました。なお、資格所得にかかる費用は会社が全額負担することとしています。

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



地域コミュニティへの取り組み

基本的な考え方

企業として社会的責任を果たすために、社会的課題の解決に努め、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。

2018年の実績 ▶ 会社の社会貢献21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、ヒューリックリートマネジメント、ヒューリックプロサーブ、ヒューリックプライベートリートマネジメントの6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。

2018年の活動

2018年には総額140万円を「公益社団法人 オイスカ」に寄付いたしました。オイスカは、主にアジア、太平洋地域で農村開発や環境保全活動を行っている団体で、国内では、農林業体験セミナー開催などを通しての啓発活動や、植林及び森林整備による環境保全活動を展開しています。当社は今回数ある活動の中から「海岸林再生プロジェクト」を寄付の対象といたしました。



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。2018年は、従業員参加型ボランティア活動として、2009年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、ヒューリックリートマネジメント、ヒューリックプロサーブの計22名の従業員が参加しました。



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

- 1 ヒューリック杯清麗戦の主催
- 2 ヒューリック杯棋聖戦への特別協賛
- 3 文部科学大臣杯 小・中学校将棋団体戦への特別協賛
- 4 棋士会将棋フェスティバル(東日本大震災復興応援イベント)への支援
- 5 棋士会クリスマスフェスタへの支援
- 6 日本障がい者バドミントン連盟への支援
- 7 京都大学環境研究への助成

- 8 京都大学給付型奨学金プログラムへの寄付
- 9 ヒューリック介護福祉養成奨学金制度の設立
- 10 学生アイデアコンペの実施
- 11 夏祭りの開催・御神輿の寄贈
- 12 使用済み手荷物の回収
- 13 毎日新聞ふくしま支援への後援
- 14 オイスカへの寄付

- 15 がん遺児や小児がん患者とその家族への支援
- 16 赤十字への寄付
- 17 赤い羽根への寄付
- 18 あしなが育英会への寄付
- 19 事業所内保育所の地域開放
- 20 京都建築センターへの後援
- 21 根津育英会への支援

企業としての社会貢献

将棋文化への支援

文化・芸術

ヒューリック杯清麗戦の主催

当社は、2018年12月に女性活躍推進の観点から、女流棋士を対象とした支援として新規にタイトル戦を設立いたしました。女流タイトル戦の新設は2011年以来8年ぶりとなり、本タイトル戦の新設により女流タイトル戦数は7タイトルに増え、男性タイトル戦の8タイトルに近づきました。予選は6勝通過・2敗失格システムで行われ、2敗するまで失格とならないため、対局の機会が増加します。2019年1月より第1期ヒューリック杯清麗戦の予選が開始しました。8月から9月にかけては五番勝負が行われ、初代清麗が決定します。



第1期ヒューリック杯清麗戦 記者会見の様子

文化・芸術

ヒューリック杯棋聖戦への特別協賛

当社は、2018年4月より社会貢献活動の一環として、メセナ(芸術・文化支援)の観点から「棋聖戦」(主催=日本将棋連盟・産経新聞社)への特別協賛を行っています。棋聖戦は「棋聖」のタイトルをかけて争う、1962年に創設された歴史ある公式戦です。2018年6月16日には「第89期ヒューリック杯棋聖戦五番勝負」の第2局が「ランドニコ東京 台場」にて行われました。2019年度も引き続き「第90期ヒューリック杯棋聖戦」への特別協賛を行っています。



第89期ヒューリック杯棋聖戦五番勝負第2局の様子

文化・芸術

文部科学大臣杯 小・中学校将棋団体戦への特別協賛

当社は、2017年より文部科学大臣杯 小・中学校将棋団体戦(主催=日本将棋連盟・産経新聞社)への特別協賛を行っています。この大会は、同一の小学校・中学校に在学する生徒3名で編成されたチームで行う団体戦で、優勝チームに贈られる文部科学大臣杯とその賞状が大会の権威を高めています。



文化・芸術

棋士会クリスマスフェスタへの支援

当社は、幅広い層に将棋を楽しんでもらい、日本文化発展に貢献するため棋士会クリスマスフェスタへの協賛を行っています。2018年は当社の保有する「浅草橋ヒューリックホール」において開催され、約250名の方にご参加いただきました。



2018年のクリスマスフェスタの様子

復興支援

棋士会将棋フェスティバル(東日本大震災復興応援イベント)への支援

当社は、東日本大震災復興支援及び将棋文化への支援の一環として、将棋フェスティバルへの協賛を行っています。2018年は「棋士会ふくしま将棋フェスティバルin喜多方」及び「棋士会ふくしま将棋フェスティバルin玉川」に協賛しました。



企業としての社会貢献

社会
福祉

ヒューリック介護福祉士
養成奨学金制度

当社は、2017年に介護福祉士を目指す学生を支援し、介護に携わる人材を育て、高齢化の進展に伴う社会的課題の解決に貢献するため、「ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度」を立ち上げました。返還義務のない、給付型奨学金としています。当社の注力分野である3K(高齢者、観光、環境)ビジネスの一つとして推進している高齢者ビジネスにおいて、介護の現場で働き手が不足してきている現状にCSRの側面から支援することを目的としています。



実習の様子

VOICE

ヒューリック介護福祉士養成
奨学金制度について

本校を希望する学生には、日本人だけでなく留学生も多く、資格取得のために日々学業に専念しています。しかし経済的な理由でバイトを優先してしまうことから、学業とバイトの両立が難しくなり、退学をしてしまう学生も少なくありません。今回、貴社からの奨学金制度を利用した学生からは「安心して学業に専念できる」との声が沢山聞かれています。資格取得を目指して強い思いを抱いている学生にとっては、背中を後押ししてくれる制度だと思います。日本の高齢化社会を支える人材の育成にお力添えいただき、大変感謝しています。



学校法人敬心学園
日本福祉教育専門学校
介護福祉学科 専任教員
浦島 秀之

社会
福祉

使用済み切手を
途上国支援活動に寄贈

当社グループでは、多くの使用済み切手が発生するため、ヒューリックグループ会社全体に切手回収ボックスを設置し、毎年寄付を行っています。2019年2月には、1年間回収した使用済み切手約1,800gを公益財団法人ジョイセフへ寄贈しました。毎年沢山の使用済み切手が集まるため、CSRサポーターの協力を得て切手仕分け作業を行っていますが、作業には2時間近くかかります。収集された使用済み切手は、換金後に、ジョイセフが開発途上で推進する妊産婦と女性の命と健康を守る活動のための資金の一部として役立てられます。

社会
福祉

グループ企業の取り組み
がん遺児や小児がん患者と
その家族への支援

ヒューリック保険サービスは、医療・生命保険の販売代理店によるネットワーク組織「アフラック全国アソシエイツ会」に参加し、同会が推進している「アフラックがん遺児奨学金基金」、ならびに「アフラックペアレンツハウス」の活動に対して寄付を行っています。

「アフラックがん遺児奨学金基金」

がんによって家庭の主たる生計維持者を亡くし、経済的な理由から就学の機会が狭められている高校生のための奨学金制度であり、これまで支援した奨学生は2,600名を超え、奨学金給付額は累計で16億円を超えています(2018年6月末時点)。

「アフラックペアレンツハウス」

小児がんなどの難病により、都内の専門病院への長期入院や通院治療が必要な子供たちとそのご家族の経済的・精神的負担を軽減することを目的とした総合支援センターです。

地域
活動

夏祭りの開催・御神輿の寄贈

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」を開催したところ、地域の方から大変好評だったため、これを継続し、2018年7月には第6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、地域の方向士の絆を深めることにつながれば良いと考えています。また、お祭りで得た売上15万900円はマッチングギフト制度(第10回)に上乗せしてボランティア団体に寄付しました。また、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、更なる地域の賑わい、活性化へつなげていきたいと考えています。



健康・医学
スポーツ

日本障がい者
バドミントン連盟への支援

社会貢献活動の一環として、日本障がい者バドミントン連盟とオフィシャルゴールドパートナー契約を締結し、パラバドミントンへの支援を2016年より行っています。連盟の安定的運営を支援することを目的に、2017年9月より、当社保有の西葛西センタービル体育館(通称:ヒューリック西葛西体育館)を日本障がい者バドミントン連盟の選手専用の練習用体育館として無償貸与しております。スロープの設置や水回り設備の新設等、選手の皆さまがより使用しやすい施設になるよう改修工事を実施しています。また、当社は2017年に引き続き「ヒューリック・ダイハツ JAPAN パラバドミントン国際大会2018」に特別協賛しました。今後とも、人権を尊重し、多様性を積極的に活かしたダイバーシティ経営を推進するとともに、更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン選手の方々の活躍を応援していきます。



2017年8月ヒューリック西葛西体育館お披露目会の様子

教育・
社会教育

京都大学への研究助成及び
給付型奨学金プログラムへの支援

京都大学の環境分野への研究助成及び学生への奨学金の寄付を実施しました。環境に関する研究に助成することで環境保護支援を行うほか、京都大学の学生に対する給付型奨学金プログラムへの寄付を行うことにより次世代育成支援も併せて行います。



2018年2月に
研究助成の一環として
実施した現場見学の様子

学術・
研究

第6回ヒューリック
学生アイデアコンペ
「HULIC&GINZA6」を
テーマに開催

このコンペは不動産会社として、学生の皆さま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6回目となるヒューリック学生アイデアコンペでは、日本最大の商業エリアであり、また当社の重点開発エリアである銀座で、輝きを放ち続けることのできる建築を募集しました。

応募作品は、121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委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。



作品募集ポスター

復興
支援

毎日新聞ふくしま支援への後援

東日本大震災による被害を受けた福島復興支援活動として、2019年3月、ベルサール東京日本橋にて開催された、毎日新聞社・株式会社無洲主催の「第4回がんばっぺ福島! 応援の集い」へ協賛を行いました。当日は趣旨に賛同した企業関係者ら約650名で福島復興を誓いました。



(写真:毎日新聞社提供)

WEB

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



株主・投資家への取り組み

基本的な考え方

適時、適切な情報開示に努めるとともに、決算説明会や個人投資家向け会社説明会等を積極的にに行い、多様な相互コミュニケーションを図っています。

2018年の実績

個人投資家向け会社説明会の実施回数: 8件 (証券会社の営業部員向けIRフェア、イベントも含む)

情報開示方針

ディスクロージャーポリシーに基づき、株主・投資家の皆さまの投資判断に資する公平かつ適時、正確な情報開示を目指しています。情報開示にあたっては、関係法令等を遵守するとともに当社の事業活動をご理解いただくために経営戦略や財務情報等を積極的に開示していきます。適時開示規則や関係法令等に該当しない情報についても、投資判断に資すると判断される情報については、当社ホームページ等を通じて速やかに開示しています。

各種IRツールの充実

半期ごとに発行する株主通信のほか、ホームページIRサイトでは最新のトピックスをタイムリーに情報発信しています。よりタイムリーに情報を受け取っていただけるよう、当社のニュースリリースが配信される度に登録者の方へメールでお知らせするメール配信サービスも行っています(登録は当社ホームページから行うことができます)。決算説明会等ではパワーポイントによる映像資料を活用し、わかりやすい説明に努めています。また、ホームページで説明会資料(和文版・英文版)の公開、動画の配信をしています。



IR活動の外部評価

当社ホームページでは、当社の様々な取り組みに関して、タイムリーかつ詳細な情報を公開しています。2018年は、日興アイ・アール株式会社の「2018年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査 総合ランキング最優秀サイト」、Gómez IRサイトランキングでは、「IRサイト総合ランキング銀賞」、大和インベスター・リレーションズ株式会社の「2018年インターネットIR表彰 優良賞」を受賞しました。



配当政策

当社は株主の皆さまへの適切な利益還元を経営課題と位置づけ、業績動向を踏まえた安定した配当を継続することを基本方針としています。これまで毎期増配を続けています。

株主優待

株主の皆さまの日頃のご支援に感謝するため、株主優待制度を実施しており、300株以上お持ちの株主の方へ年1回3,000円相当のグルメカタログギフトをお送りしています。さらに、同一株主番号で3年以上継続して300株以上お持ちの株主の方はカタログから好きな商品を2点お選びいただけます(6,000円相当)。

個人投資家向け説明会の実施

当社は、個人投資家の皆さまに当社のことをより深くご理解いただくため、IR活動に積極的に取り組んでいます。個人投資家向けのセミナーやフェア等に参加し、より多くの方々に当社を知っていただく機会を作っています。今後もこうした個人投資家の皆さまと直接対話できるようなIR活動を進めていきます。



機関投資家アナリストへの説明会の実施

当社は、主に機関投資家の皆さまを対象とした経営トップによる決算説明会を毎年2回(第2四半期、期末)実施しています。また、機関投資家を個別に訪問し自社の説明を行う「ワン・オン・ワン・ミーティング」を国内で多数実施しているほか、欧州・米国・アジアなどの海外機関投資家を訪問し積極的にIR活動を展開しています。こうした取り組みを通じて機関投資家の皆さまに深く当社をご理解いただけるように努めています。

株主・投資家への取り組み <https://www.hulic.co.jp/csr/investors/>

コーポレート・ガバナンス

経営の透明性と効率性を高め、社会から信頼される企業であり続けるため、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでいます。

ヒューリックを取り巻く社会的背景

2015年6月に「コーポレートガバナンス・コード」の適用が開始されるなど、健全な企業統治を基盤とした企業の持続的な成長が求められています。

社会的課題解決に向けた取り組み

- ▶ 「コーポレートガバナンス・ガイドライン」の制定・運用
- ▶ 専門性の高い社外取締役・社外監査役の選任
- ▶ 事業継続計画(BCP)を策定し、BCP訓練を実施
- ▶ リスク管理委員会を通じたリスク評価・リスク管理の実施



コーポレート・ガバナンス

基本的な考え方

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。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(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。

2018年の実績

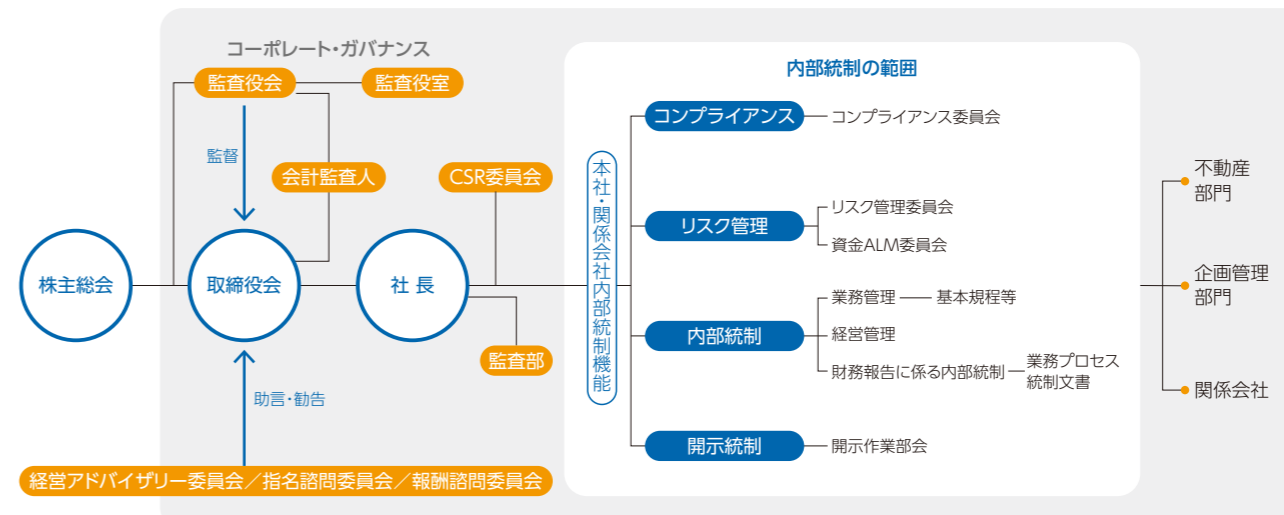
内部監査実施回数: 9回 取締役会出席率: 98%

コーポレート・ガバナンス体制

「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、同取引所に届出をしている独立社外取締役です(2019年7月現在)。また、監査役5名のうち3名は同様に

指定・届出をしている独立社外監査役です(2019年7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。

コーポレート・ガバナンス体制図 (2019年6月現在)





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(2019年3月現在)です。2018年は内部監査を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と当社コーポレートガバナンス・ガイドラインに規定の「独立社外役員の独立性判断基準」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。

社外取締役・社外監査役の専門性

当社は東証規程に則り、当社が定めた独立社外役員の独立性判断基準(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・独立社外監査役を選任しています。社外取締役・社外監査役の専門性及び選任の理由は以下の通りです。

社外取締役

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	学識経験者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	SOMPOホールディングス(株)顧問	企業経営者として高い見識を有しているため

社外監査役

氏名	職業・所属等	選任の理由
根津 公一	(株)東武百貨店名誉会長 (公財)根津美術館理事長兼館長	企業経営者として高い見識を有しているため
小林 伸行	小林公認会計士事務所所長	会計の専門家として高い見識を有しているため
関口 憲一	明治安田生命保険(相)特別顧問	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 (2018年)

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)				対象となる役員の員数(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)	734	414	159	-	159	6
監査役 (社外監査役を除く)	72	72	-	-	-	2
社外役員	126	126	-	-	-	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独立社外取締役で、構成員の過半数も独立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。

- (1) 取締役・監査役候補者の選任、取締役の異動(昇任等)、取締役の解任
- (2) 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

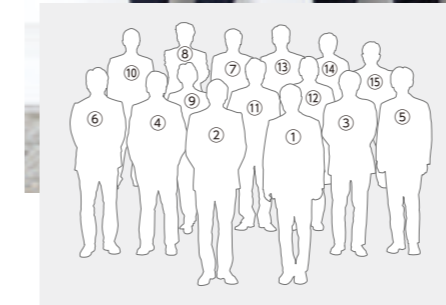
報酬諮問委員会

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。

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

コーポレート・ガバナンス <https://www.hulic.co.jp/csr/governance/governance.html>

役員状況 (2019年7月現在)



取締役

- ① 代表取締役会長 西浦 三郎
- ② 代表取締役社長 吉留 学
- ③ 代表取締役(専務執行役員) 志賀 秀啓
- ④ 取締役(専務執行役員) 古市 信二
- ⑤ 取締役(専務執行役員) 小林 元
総合企画部長
- ⑥ 取締役(常務執行役員) 前田 隆也
開発事業第一部長

- ⑦ 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
- ⑧ 取締役(社外取締役) 山田 秀雄
山田・尾崎法律事務所 弁護士
- ⑨ 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
- ⑩ 取締役(社外取締役) 高橋 薫
SOMPOホールディングス(株)顧問

監査役

- ⑪ 常勤監査役 中根 繁男
- ⑫ 常勤監査役 浅井 卓弥
- ⑬ 監査役(社外監査役) 小林 伸行
小林公認会計士事務所 所長
- ⑭ 監査役(社外監査役) 根津 公一
(株)東武百貨店 名誉会長
(公財)根津美術館 理事長兼館長
- ⑮ 監査役(社外監査役) 関口 憲一
明治安田生命保険(相) 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」(<https://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。

2018年の実績 全社的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

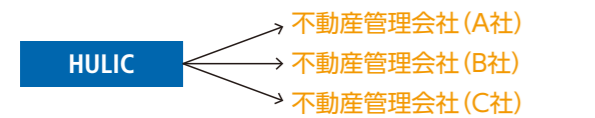
リスク管理委員会、資金ALM委員会等のリスク管理に関する委員会を定期的に開催し、モニタリング指標の収集・分析によってリスクの変動を捕捉し、リスクをコントロールしています。このPDCAサイクルにより、継続的にリスクマネジメントを実施し、事業の安定に繋げていきます。また、リスク管理の適切性については、全ての部署・業務を対象とする内部監査を実施しています。当社の最大の資産である不動産については、定期的に鑑定評価を取得することで市場リスクを捕捉するほか、大規模災害に備えるため「事業継続基本計画」等を制定し、全社訓練を実施する等リスク管理体制を強化しています。また、東日本大震災を踏まえ、各ビルの耐震性能、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 修復に関わる有事協定(22社)



防災訓練の様子

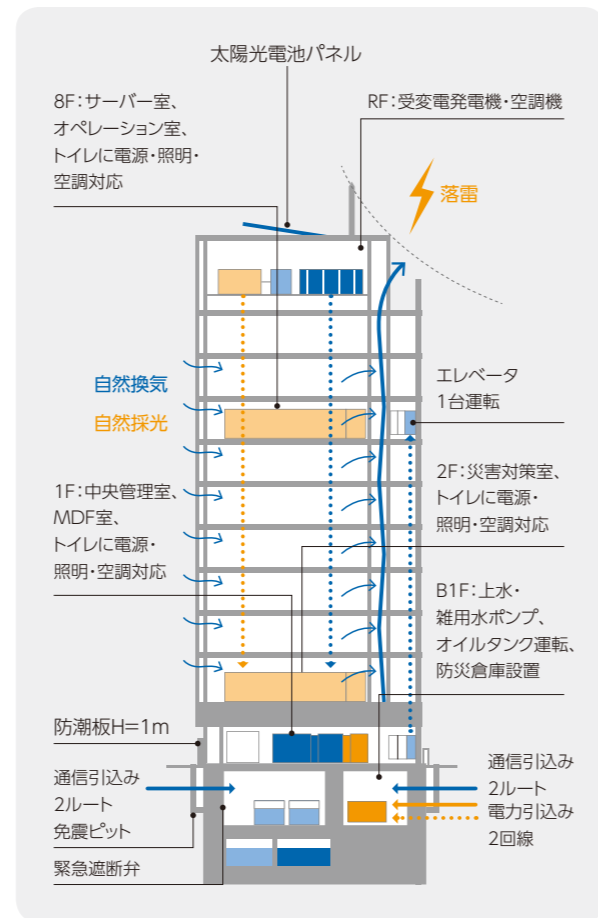
事業継続を行うための設備・備蓄

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が可能な免震構造・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日分以上の食料及び飲料の確保
- 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 https://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。

2018年の実績 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回 情報発信: 12回

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、2018年のコンプライアンス違反は0件で、法令違反や罰金の支払い等も発生していません。

腐敗防止の取り組み

当社は、政府や自治体等の公的機関をはじめ、取引先との腐敗につながる行為またはそのように疑われる行為を一切禁止しています。贈収賄も厳格に禁じており、「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」の中で、腐敗や贈収賄につながる具体的な禁止内容を明記しています。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、「コンプライアンス・マニュアル」を通じた当社の腐敗・贈収賄の禁止に関する考え方の周知をはじめ、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・受贈管理及び贈収賄について、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い、リスクの洗い出しと評価を行っています。腐敗行為と疑われる場合を含め、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・ホットラインに匿名で直接通報することができます。なお、2018年の政治献金は0円です。

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と考えた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・ホットラインに匿名で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。

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。2018年は印紙税法、事務ミスへの対処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、インサイダー取引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。

2018年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、情報取扱規程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。

コンプライアンス https://www.hulic.co.jp/csr/governance/compliance.html



連結財務諸表

連結貸借対照表

資産の部	(単位:百万円)	
	2017年	2018年
流動資産		
現金及び預金	28,217	32,387
受取手形及び営業未収入金	5,244	4,390
商品	0	7
販売用不動産	111,458	143,901
仕掛販売用不動産	15,037	4,701
未成工事支出金	111	72
貯蔵品	44	163
営業投資有価証券	442	0
繰延税金資産	1,139	614
その他	3,221	1,782
貸倒引当金	△1	△2
流動資産合計	164,913	188,018
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	280,085	305,060
減価償却累計額	△80,150	△84,676
建物及び構築物(純額)	199,935	220,384
機械装置及び運搬具	4,132	4,538
減価償却累計額	△1,432	△1,555
機械装置及び運搬具(純額)	2,700	2,983
土地	792,489	934,360
建設仮勘定	9,010	3,588
その他	2,154	3,217
減価償却累計額	△1,126	△1,187
その他(純額)	1,028	2,030
有形固定資産合計	1,005,164	1,163,346
無形固定資産		
のれん	4,055	4,026
借地権	21,994	21,364
その他	569	568
無形固定資産合計	26,619	25,959
投資その他の資産		
投資有価証券	136,047	124,694
差入保証金	13,257	15,923
繰延税金資産	818	950
退職給付に係る資産	66	119
その他	5,184	6,951
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	155,373	148,637
固定資産合計	1,187,157	1,337,944
繰延資産		
株式交付費	66	-
社債発行費	-	460
繰延資産合計	66	460
資産合計	1,352,137	1,526,423

負債の部	(単位:百万円)	
	2017年	2018年
流動負債		
短期借入金	30,066	277
1年内返済予定の長期借入金	69,957	34,796
短期社債	11,999	9,999
1年内償還予定の社債	15,000	8,000
未払費用	3,994	4,681
未払法人税等	15,667	16,726
前受金	5,655	5,715
賞与引当金	403	482
役員賞与引当金	196	247
その他	7,095	6,712
流動負債合計	160,036	87,640
固定負債		
社債	23,000	85,000
長期借入金	676,674	837,071
繰延税金負債	45,464	37,036
役員退職慰労引当金	91	101
株式給付引当金	741	1,135
退職給付に係る負債	1,265	1,351
長期預り保証金	64,039	70,403
その他	1,968	2,548
固定負債合計	813,245	1,034,647
負債合計	973,281	1,122,287
純資産の部		
		(単位:百万円)
	2017年	2018年
株主資本		
資本金	62,718	62,718
資本剰余金	78,783	78,783
利益剰余金	193,697	227,660
自己株式	△1,126	△1,127
株主資本合計	334,072	368,034
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,382	32,671
繰延ヘッジ損益	△40	△33
退職給付に係る調整累計額	△9	65
その他の包括利益累計額合計	41,332	32,703
非支配株主持分	3,450	3,397
純資産合計	378,855	404,135
負債純資産合計	1,352,137	1,526,423

連結損益計算書

	(単位:百万円)	
	2017年	2018年
営業収益	289,618	287,513
営業原価	204,970	189,118
営業総利益	84,647	98,395
販売費及び一般管理費	20,398	22,830
営業利益	64,249	75,564
営業外収益		
受取利息	9	8
受取配当金	1,761	1,986
持分法による投資利益	289	639
賃貸解約関係収入	32	354
その他	317	269
営業外収益合計	2,411	3,258
営業外費用		
支払利息	4,468	5,629
その他	321	663
営業外費用合計	4,790	6,292
経常利益	61,870	72,530
特別利益		
固定資産売却益	211	20
投資有価証券売却益	0	42
匿名組合等投資利益	-	126
負ののれん発生益	24	62
違約金収入	-	91
その他	5	8
特別利益合計	241	352
特別損失		
固定資産売却損	1	1
固定資産除却損	370	436
建替関連損失	483	393
減損損失	11	-
その他	97	33
特別損失合計	963	865
税金等調整前当期純利益	61,148	72,018
法人税、住民税及び事業税	19,195	26,355
法人税等調整額	△748	△4,132
法人税等合計	18,446	22,222
当期純利益	42,701	49,795
非支配株主に帰属する当期純利益	299	279
親会社株主に帰属する当期純利益	42,402	49,515

連結包括利益計算書

	(単位:百万円)	
	2017年	2018年
当期純利益	42,701	49,795
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,572	△9,182
繰延ヘッジ損益	10	7
退職給付に係る調整額	△12	47
持分法適用会社に対する持分相当額	382	497
その他の包括利益合計	7,953	△8,629
包括利益	50,655	41,165
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	50,354	40,886
非支配株主に係る包括利益	300	279

連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位:百万円)	
	2017年	2018年
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	61,148	72,018
減価償却費	11,736	11,942
減損損失	11	-
負ののれん発生益	△24	△62
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2	0
賞与引当金の増減額(△は減少)	36	75
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	32	50
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	19	9
株式給付引当金の増減額(△は減少)	300	393
退職給付に係る資産負債の増減額	126	87
受取利息及び受取配当金	△1,771	△1,994
支払利息	4,468	5,629
持分法による投資損益(△は益)	△289	△639
固定資産除却損	370	436
有形固定資産売却損益(△は益)	△209	△19
投資有価証券売却損益(△は益)	△0	△42
匿名組合等投資損益(△は益)	-	△126
売上債権の増減額(△は増加)	△946	1,264
たな卸資産の増減額(△は増加)	△20,334	62,399
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	590	442
差入保証金の増減額(△は増加)	△3,889	△2,630
預り保証金の増減額(△は減少)	8,706	6,167
その他の資産の増減額(△は増加)	△406	2,591
その他の負債の増減額(△は減少)	△530	△1,150
小計	59,140	156,842
利息及び配当金の受取額	1,866	4,895
利息の支払額	△4,343	△5,395
法人税等の支払額	△10,937	△25,368
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,724	130,973
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	-	△153
定期預金の払戻による収入	-	60
有形固定資産の取得による支出	△196,128	△247,082
有形固定資産の売却による収入	11,458	24
無形固定資産の取得による支出	△1,003	△7,068
投資有価証券の取得による支出	△4,104	△3,549
投資有価証券の売却による収入	1	47
新規連結子会社の取得による支出	-	△971
新規連結子会社の取得による収入	0	514
貸付金の回収による収入	500	0
貸付けによる支出	△125	-
その他	312	52
投資活動によるキャッシュ・フロー	△189,088	△258,127
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)	2,065	△30,066
短期社債の純増減額(△は減少)	11,997	△2,000
長期借入れによる収入	232,800	195,000
長期借入金の返済による支出	△85,544	△70,000
社債の発行による収入	-	69,457
社債の償還による支出	-	△15,000
ストックオプションの行使による収入	45	-
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△11,911	△15,552
非支配株主からの払込みによる収入	100	20
非支配株主への配当金の支払額	△130	△834
その他	△938	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	148,483	131,010
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,119	3,856
現金及び現金同等物の期首残高	22,671	27,991
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	200	-
現金及び現金同等物の期末残高	27,991	31,847



連結財務諸表

連結株主資本等変動計算書

2017年 (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	62,695	78,760	163,206	△1,140	303,523
当期変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	22	22			45
剰余金の配当			△11,911		△11,911
親会社株主に帰属する当期純利益			42,402		42,402
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分				13	13
連結範囲の変動			△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	22	22	30,490	13	30,549
当期末残高	62,718	78,783	193,697	△1,126	334,072

	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	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	33,449	△50	△19	33,380	4,184	341,087
当期変動額						
新株の発行(新株予約権の行使)						45
剰余金の配当						△11,911
親会社株主に帰属する当期純利益						42,402
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						13
連結範囲の変動						△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,932	10	9	7,952	△734	7,218
当期変動額合計	7,932	10	9	7,952	△734	37,767
当期末残高	41,382	△40	△9	41,332	3,450	378,855

2018年 (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	62,718	78,783	193,697	△1,126	334,072
当期変動額					
剰余金の配当			△15,552		△15,552
親会社株主に帰属する当期純利益			49,515		49,515
自己株式の取得				△0	△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動			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	—	0	33,962	△0	33,962
当期末残高	62,718	78,783	227,660	△1,127	368,034

	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	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	41,382	△40	△9	41,332	3,450	378,855
当期変動額						
剰余金の配当						△15,552
親会社株主に帰属する当期純利益						49,515
自己株式の取得						△0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,710	6	74	△8,629	△52	△8,682
当期変動額合計	△8,710	6	74	△8,629	△52	25,279
当期末残高	32,671	△33	65	32,703	3,397	404,135



外部からの評価

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2018年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。

独立した第三者保証報告書

2019年7月30日

ヒューリック株式会社
代表取締役社長 吉留 学 殿

KPMGあずさサステナビリティ株式会社
東京都千代田区大手町1丁目9番5号
代表取締役 藤 和 彦

当社は、ヒューリック株式会社(以下、「会社」という。)からの依頼に基づき、会社が作成した CSR レポート 2019(以下、「CSR レポート」という。)に記載されている2018年1月1日から2018年12月31日までを対象とした★マークの付されている環境・社会パフォーマンス指標(以下、「指標」という。)に対して限定的保証業務を実施した。

会社の責任
会社が定めた指標の算定・報告基準(以下、「会社の定める基準」という。CSR レポートに記載。)に従って指標を算定し、表示する責任は会社にある。

当社の責任
当社の責任は、限定的保証業務を実施し、実施した手続に基づいて結論を表明することにある。当社は、国際監査・保証基準審議会の国際保証業務基準 (ISAE) 3000「過去財務情報の監査又はレビュー以外の保証業務」、ISAE3410「温室効果ガス情報に対する保証業務」及びサステナビリティ情報審査協会のサステナビリティ情報審査実務指針に準拠して限定的保証業務を実施した。

本保証業務は限定的保証業務であり、主として CSR レポート上の開示情報の作成に責任を有するもの等に対する質問、分析的手続等の保証手続を通じて実施され、合理的保証業務における手続と比べて、その種類は異なり、実施の程度は狭く、合理的保証業務ほどには高い水準の保証を与えるものではない。当社の実施した保証手続には以下の手続が含まれる。

- CSR レポートの作成・開示方針についての質問及び会社の定める基準の検討
- 指標に関する算定方法並びに内部統制の整備状況に関する質問
- 集計データに対する分析的手続の実施
- 会社の定める基準に従って指標が把握、集計、開示されているかについて、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施
- リスク分析に基づき選定したヒューリック銀座ウォールビルにおける現地往査
- 指標の表示の妥当性に関する検討

結論
上述の保証手続の結果、CSR レポートに記載されている指標が、すべての重要な点において、会社の定める基準に従って算定され、表示されていないと認められる事項は発見されなかった。

当社の独立性と品質管理
当社は、誠実性、客観性、職業的専門家としての能力と正当な注意、守秘義務及び職業的専門家としての行動に関する基本原則に基づく独立性及びその他の要件を含む、国際会計士倫理基準審議会の公表した「職業会計士の倫理規程」を遵守した。

当社は、国際品質管理基準第1号に準拠して、倫理要件、職業的専門家としての基準及び適用される法令及び規則の要件の遵守に関する文書化した方針と手続を含む、包括的な品質管理システムを維持している。

以上

社外からの評価

ステークホルダーの皆さまが重視する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。

Environment 環境

環境経営度調査/
倉庫、不動産、その他部門
9年連続第1位

Social 社会

しるみて

2019
健康経営優良法人
Health and productivity

Governance ガバナンス

GRESB
☆☆☆☆ 2018

2018 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数