



2026年1月29日

2025年12月期 決算説明資料

---

ヒューリック株式会社

証券コード

3003

03

ページ

## 《連結》決算概要

決算ハイライト	3-5
2026年12月期業績予想と 新中長期経営計画の策定	6
業績推移	7
損益計算書	8
セグメント別業績	9
貸借対照表	10
資金調達	11
財務規律	12
株価指標・株主還元	13

14

ページ

## 前中計 成長戦略 (1) ポートフォリオ再構築の推進

ポートフォリオ再構築の推進	15-16
空室率・平均賃料推移	17
ポートフォリオの概観	18-19

20

ページ

## 前中計 成長戦略 (2) 開発竣工物件の利益最大化と 海外投資の拡大

進行中の開発・建替事業	21-26
都市型データセンター	27
研究施設	28
バリューアッド事業	29
海外事業	30

31

ページ

## 前中計 成長戦略 (3) 連結ベースでの収益拡大

### <連結ベースでの収益拡大>

① レーサム	32
② リソー教育（こどもでぱーとの展開）	33
③ M&A	34
④ クックデリの子会社化	35
⑤ 観光事業	36-37

### <“次の10年後のヒューリック”に向けた取り組み>

① 成田物流開発計画	38
② スポーツ・エンターテインメント事業	39
③ その他	40

41

ページ

## サステナビリティの取り組み

環境	42
社会	43
ガバナンス／外部評価	44

参考資料

マクロ環境	46
高品質の賃貸ポートフォリオ構築の進捗	47
キャッシュフロー計算書	48
会社プロフィール	49-63

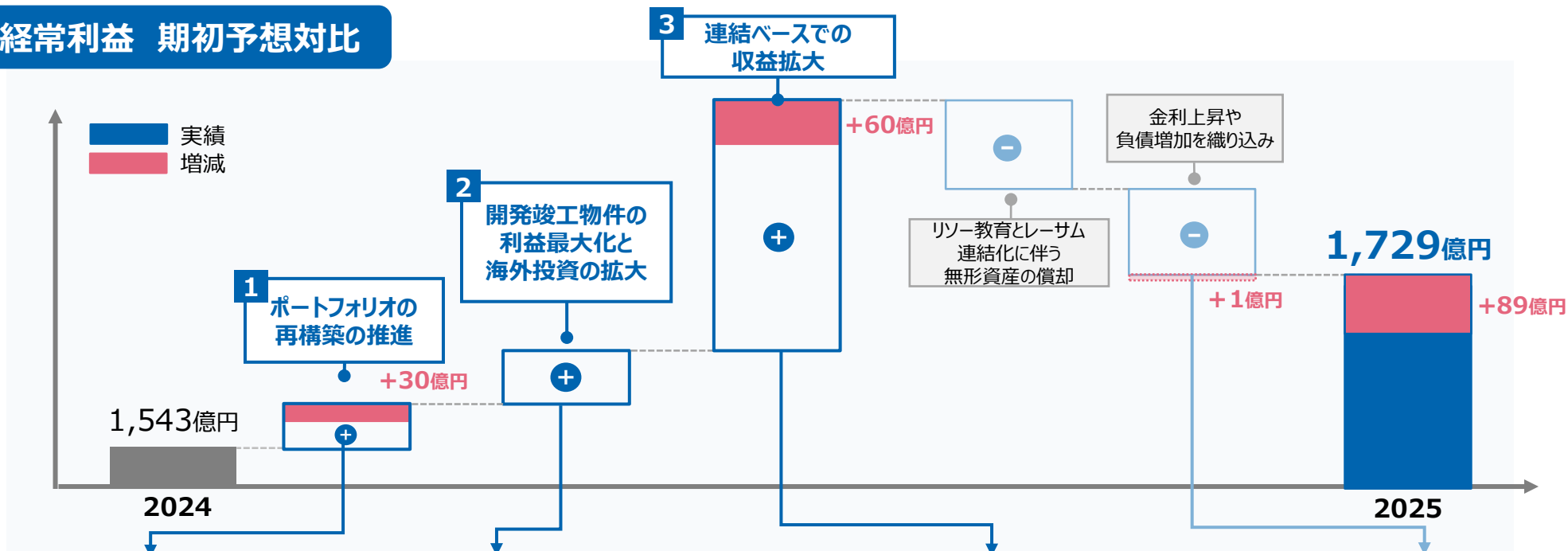
## 2025年12月期 決算

- **修正業績予想をさらに上回って着地。各段階利益は10%超の増益で最高益を更新**
  - 営業利益 1,868億円。前期比+14.3%増加
    - ✓ 不動産事業 : 1,981億円。前期比+276億円 引続き好調な市況を背景に増益
    - ✓ ホテル・旅館事業 : 16億円。前期比-0億円 開業費増を跳ね返し前期と同水準で着地
  - 経常利益 1,729億円。前期比+12.0%
  - 当期純利益 1,143億円。前期比+11.7%
- **年間配当は10/28上方修正からさらに2円増額の62円、前期比+8円  
配当性向41.1%。上場以来、17期連続の増益増配を達成**
- **財務指標は照準とする水準を全てクリア**

\*ハイブリッドファイナンス残高の50%をみなし資本として算出

	安全性		効率性	株主還元
	D/EBITDA*	ネットD/ELシオ*	ROE	配当性向
<b>2025年度実績</b>	<b>9.2倍</b>	<b>1.8倍</b>	<b>13.0%</b>	<b>41.1%</b>
照準とする水準	10倍程度	1倍台後半	12%程度以上	40%以上

経常利益 期初予想対比



ポートフォリオ再構築の推進

- グロス投資額7,600億円。優良不動産への投資が進捗した結果、賃貸が計画比で伸長
- CREによる物件取得や、公募リートとの交換取引、私募リート・ファンドへの拠出が順調に進捗
- 重点エリアの銀座で5件取得

開発竣工物件の利益最大化と海外投資の拡大

- 開発・建替：ヒューリック銀座ビル等の旗艦物件を含む8件が竣工
- 海外事業：16件（投資額700億円超）の投資が確定/内定

連結ベースでの収益拡大

- レーサム：共同投資案件を複数実現計画を上回って着地
- ホテル・旅館事業：ゲートホテル3件、ふふ1件が開業計画を上回って着地
- こども教育事業：こどもでぱーと第1弾の中野、たまプラーザが開業
- クックデリ等、新規にM&A2件実施
- 環境：再エネ事業の収益化に着手
- 新規事業：成田物流開発（WING NRT）や幕張のアリーナ計画が進展

営業外損益

- 賃貸解約収入の上振れ
- 金利上昇による支払利息増加を打ち返す

## 第4四半期は旗艦物件の開発、M&Aがともに進展

- **M&A**：クックデリ（株）を連結子会社化。高齢者施設の人手不足に対するソリューションとして、今後さらなる成長が見込まれる完全調理済み食品事業に参入
- **開発・建替**：G8開発計画・青山ビル建替計画等の**都心旗艦物件が新築着工**  
研究施設開発の第1号となる**南渡田北地区北側開発も着工**
- **企業投資**：社会課題解決型スタートアップ企業への投資として、**衛星関連企業Synspectiveへ追加出資**
- **海外事業**：7件（投資額350億円超）の投資が確定/内定
- **こども教育事業**：こどもではーと 麻布が新築着工
- **環境**：系統用蓄電所2件が稼働開始
- **外部評価**：2年連続で「日経SDGs経営」で4.5星、CDP「気候変動評価」でAリスト企業に認定

## 2026年12月期 業績予想

	2025.12 実績	2026.12 予想	増減	
営業収益	7,274	—	—	(億円)
営業利益	1,868	2,100	+231	(億円)
<b>経常利益</b>	<b>1,729</b>	<b>1,850</b>	<b>+120</b>	(億円)
当期純利益	1,143	1,210	+66	(億円)
<b>年間配当金</b>	<b>62.0</b>	<b>67.0</b>	<b>+5.0</b>	(円)

- 上場以来、18期連続の増益増配、全段階利益で高い成長を維持する計画
- 年間5.0円増配予定、配当性向42.0%を計画（株主還元を強化）

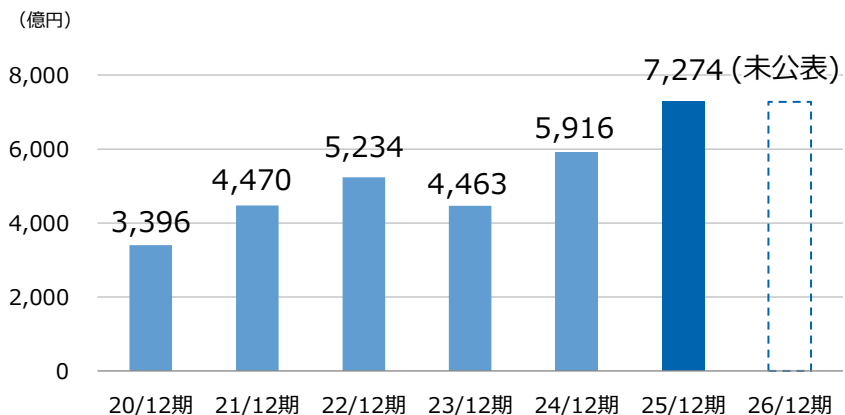
## 新中長期経営計画（2026～2036）の策定

前中長計の連結経常利益目標1,800億円達成に目途がたったことに加え、急速な事業環境の変化と不確実性を踏まえ、新たな中長期経営計画を策定

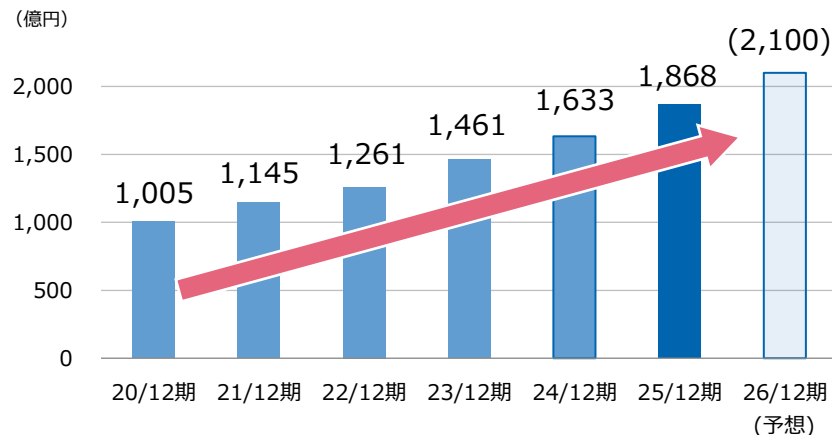
2026年2月3日公表予定

## 17期連続で最高益を更新。前中長計の連結経常利益目標1,800億円の達成に目途

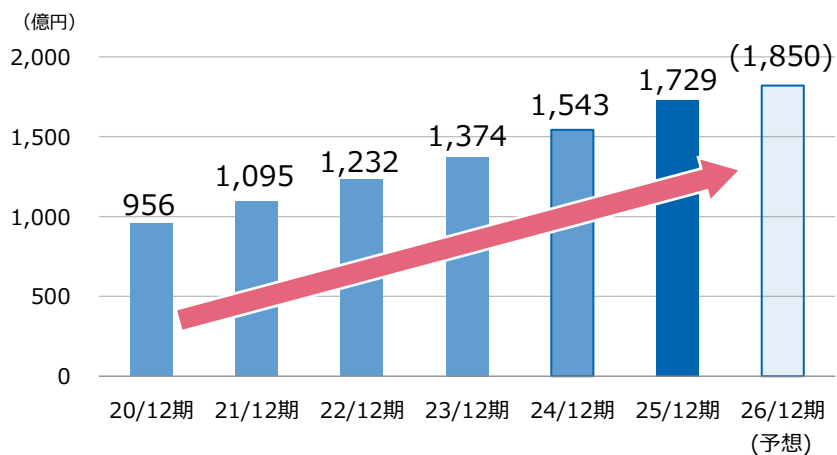
### 営業収益（売上高）



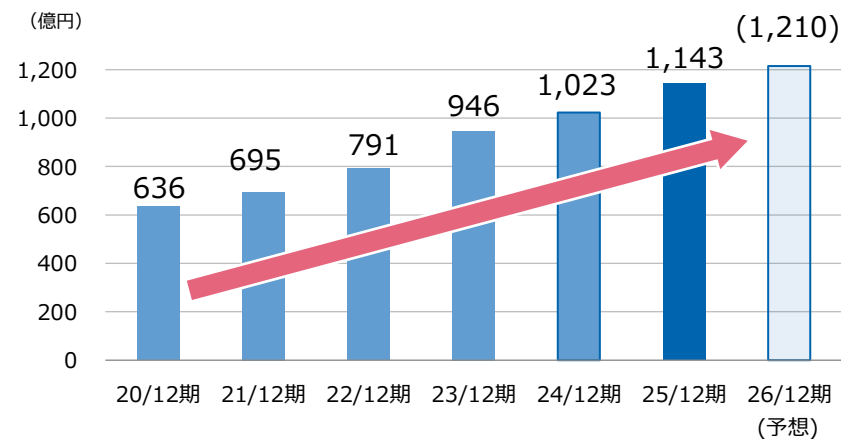
### 営業利益



### 経常利益



### 当期純利益



## 金利上昇による支払利息増加を打ち返して経常利益・当期純利益段階でも12%程度の増益

	(百万円)			
	24/12期	25/12期	増減 (率)	<主な増減要因>
<b>営業収益</b>	<b>591,615</b>	<b>727,447</b>	<b>135,831 (+22.9%)</b>	不動産事業 +1,102億円 ホテル・旅館事業 +51億円
<b>営業総利益</b>	<b>230,934</b>	<b>276,802</b>	<b>45,868</b>	
販管費	67,573	89,976	22,403	不動産事業 +100億円 ホテル・旅館事業 +49億円
<b>営業利益</b>	<b>163,360</b>	<b>186,826</b>	<b>23,465 (+14.3%)</b>	
営業外収益	6,791	13,639	6,847	
営業外費用	15,822	27,538	11,715	支払利息 +85億円 レーサムM&A費用 +14億円
<b>経常利益</b>	<b>154,329</b>	<b>172,927</b>	<b>18,597 (+12.0%)</b>	
特別利益	6,333	4,467	△1,866	投資有価証券売却益 △21億円
特別損失	9,527	6,052	△3,474	
法人税等	47,845	56,081	8,236	24/12月期の段階取得差損 △27億円
<b>親会社株主に帰属する 当期純利益</b>	<b>102,341</b>	<b>114,334</b>	<b>11,993 (+11.7%)</b>	



営業利益は、不動産事業が276億円（16%）増加。レーサムは計画比20億円上振れ  
 ホテル・旅館事業は開業費増加のためほぼ横ばい（計画比、大幅な伸長）

（百万円）

	24/12期	25/12期	増減	
<b>営業収益</b>	<b>591,615</b>	<b>727,447</b>	<b>135,831</b>	<b>&lt;主な増減要因&gt;</b>  賃貸等 +206億円 取得・竣工・既存 +160億円 固定資産の振替 △83億円 その他 +129億円 売却 +896億円  賃貸等*2 +100億円 取得・竣工・既存 +108億円 固定資産の振替 △53億円 その他 +46億円 売却*2 +176億円  レーサム計画比 +20億円  開業費の増加 △3億円 稼働率・ADRの上昇 +3億円
不動産事業	527,204	637,458	110,253	
うちレーサム	-	136,838	136,838	
保険事業	3,699	3,929	230	
ホテル・旅館事業	49,092	54,256	5,163	
その他	25,814	45,643	19,829	
うちリソー教育	17,828	33,931	16,102	
消去または全社	△14,195	△13,840	355	
<b>営業利益</b>	<b>163,360</b>	<b>186,826</b>	<b>23,465</b>	
不動産事業	170,428	198,111	27,683	
うちレーサム (のれん償却前)	-	25,549	25,549	
保険事業	997	1,090	93	
ホテル・旅館事業	1,675	1,670	△5	
その他	2,233	2,137	△95	
うちリソー教育 (のれん償却前)	2,147	2,459	312	
消去または全社	△11,974	△16,184	△4,209	
<b>安定基盤利益*1比率</b>	<b>36.6%</b>	<b>36.5%</b>		安定基盤利益 +84億円 不動産売却益 +149億円

\*1 連結の営業利益から不動産売却に関する利益を除いた利益額。セグメント利益の「消去または全社」を各セグメントに配賦して算出

\*2 「消去または全社」配賦前

## 順調な投資を反映して有形固定資産と投資有価証券が増加。純資産も9,400億円に増加

(百万円)

		24/12期末	25/12期末	増減	
資産	<b>流動資産</b>	<b>583,864</b>	<b>686,528</b>	<b>102,664</b>	
	現金及び預金	134,462	131,083	△3,378	
	たな卸資産	405,111	425,953	20,841	
	営業投資有価証券	9,740	78,280	68,539	
	<b>固定資産</b>	<b>2,463,680</b>	<b>2,817,797</b>	<b>354,117</b>	
	有形固定資産	1,723,825	1,927,374	203,549	
	無形固定資産	216,886	258,822	41,936	
	投資有価証券	420,487	499,499	79,012	
	時価あり有価証券	174,593	227,638	53,045	
	関係会社出資金 他	245,894	271,861	25,967	
<b>合計</b>	<b>3,048,935</b>	<b>3,506,068</b>	<b>457,132</b>		
負債及び純資産	<b>負債</b>	<b>2,192,591</b>	<b>2,566,887</b>	<b>374,296</b>	
	借入金	1,397,089	1,607,396	210,307	
	社債	473,909	603,856	129,946	
	繰延税金負債	89,978	107,248	17,269	
	<b>純資産</b>	<b>856,344</b>	<b>939,180</b>	<b>82,835</b>	
	株主資本	769,176	829,364	60,187	
	その他有価証券 評価差額金	65,506	85,176	19,670	
<b>合計</b>	<b>3,048,935</b>	<b>3,506,068</b>	<b>457,132</b>		

**<主な増減要因>**

土地・建物 取得・竣工 振替 その他（償却等）	+1,737億円 +3,552億円 △1,778億円 △37億円
SPCを通じた不動産投資等 時価評価	+527億円 +300億円
年度計画に即した調達	+2,103億円
期中CFに合わせたCP発行	+900億円
当期純利益 剰余金の配当 レーサム完全子会社化に伴う消去 自己株式の取得（BBT）	+1,143億円 △433億円 △75億円 △31億円

## 金利環境を踏まえ、短期借入を活用すると同時に金利低下局面では前倒して長期資金を調達

### ■ 外部格付

JCR 長期格付

AA- / 安定的

### ■ 社債発行

(\*) サステナビリティ・リンク・ボンド

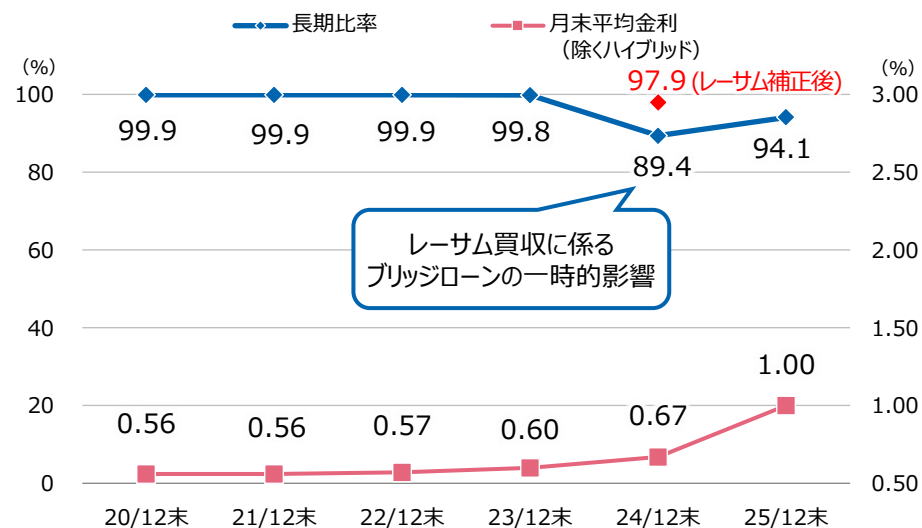
発行日	回号	利率	発行額	年限
2018/10/22	第6回	0.494%	200億円	10年
2019/6/25	第8回	0.30%	200億円	7年
"	第9回	0.40%	150億円	10年
2020/7/2	第3回劣後	1.40%	400億円	37年(NC7)
"	第4回劣後	1.56%	400億円	40年(NC10)
2020/10/15	第10回 (*)	0.44%	100億円	10年
2022/10/19	第5回劣後	1.435%	460億円	35年(NC5)
"	第6回劣後	1.849%	300億円	40年(NC10)
2023/4/13	第11回	0.320%	400億円	3年
2024/2/29	第12回	0.610%	130億円	5年
2024/4/18	第13回	0.569%	300億円	3年
"	第14回	0.806%	200億円	5年
2025/3/6	第7回劣後	2.102%	600億円	35年(NC5)
2025/7/10	第15回	1.529%	1,000億円	5年
発行残高 (合計)			4,840億円	

### ■ 調達余力 (2025年12月末)

(億円)

当座借越極度額 (うち未利用)	1,540	(1,540)
CP発行限度額 (同上)	2,000	(800)
社債発行登録額 (同上)	3,000	(1,400)

### ■ 月末平均金利と長期比率

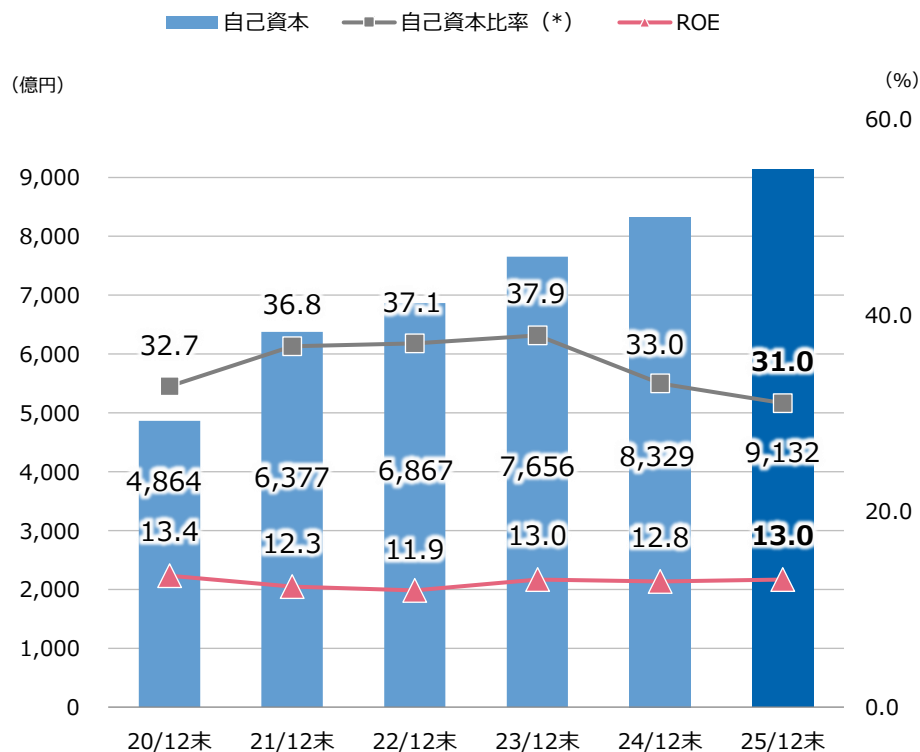


(注) 月末平均金利 (含むハイブリッド)

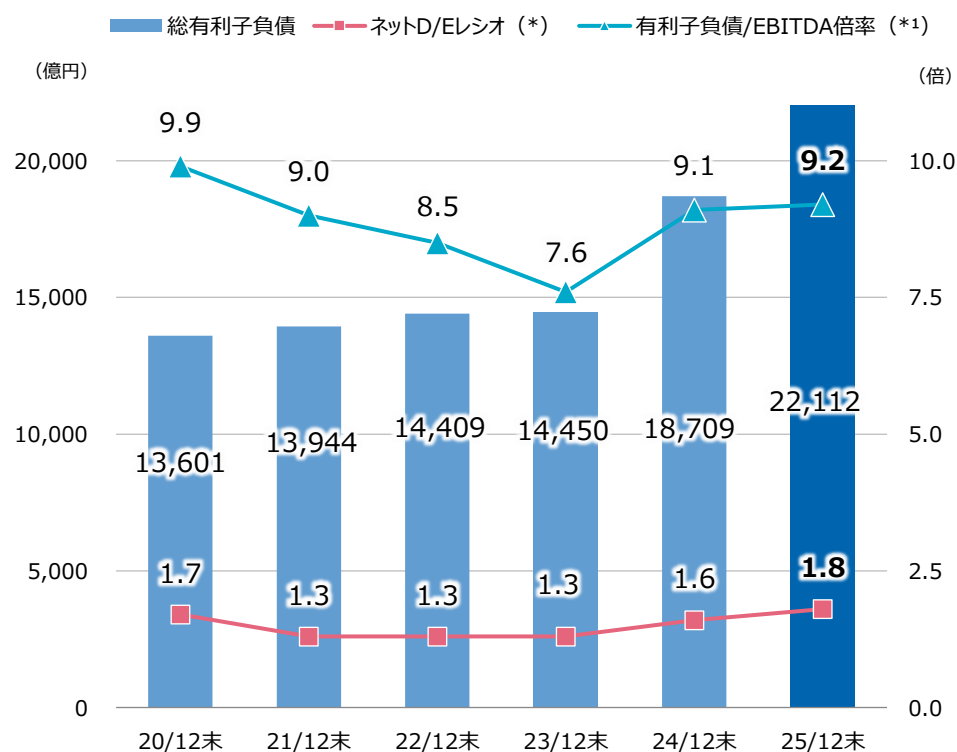
2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
0.72%	0.71%	0.77%	0.80%	0.84%	1.15%

## BSコントロールを徹底し、ネットD/レシオ・D/EBITDAは照準内で着地 ROEも13%と高水準を維持

### ■ 安全性・効率性



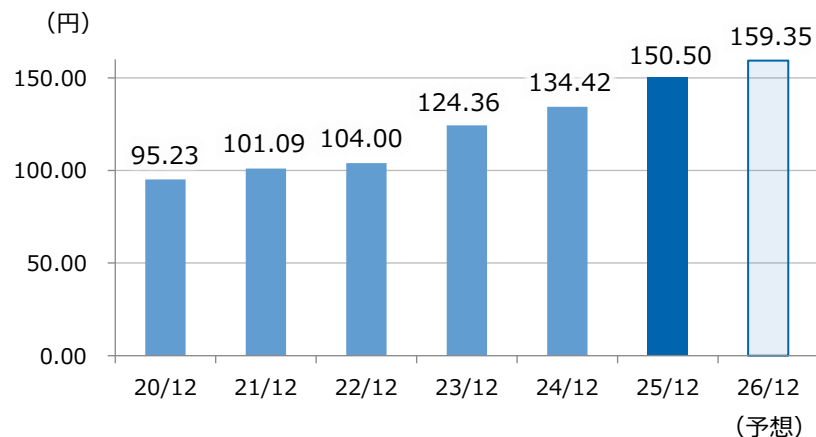
### ■ 財務規律



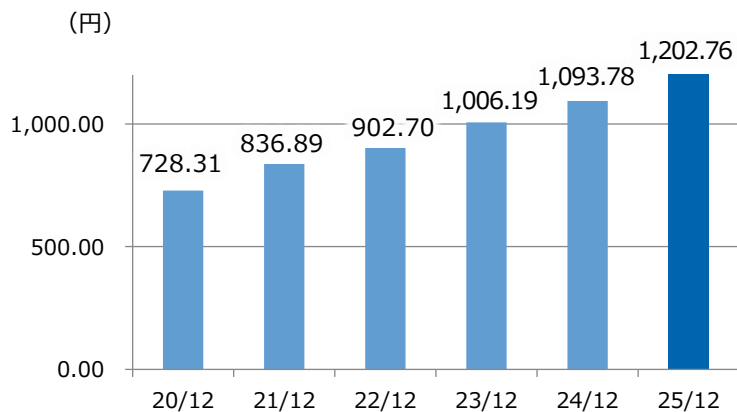
(\*) ハイブリッドファイナンス3,500億円のうち、50% (1,750億円) をみなし資本として算出

EPSは着実に増加し、上場以来、17期連続増配。配当性向は41.1%（過去最高水準）  
2026年12月期の年間配当金は67.0円（前年対比5.0円増）予想

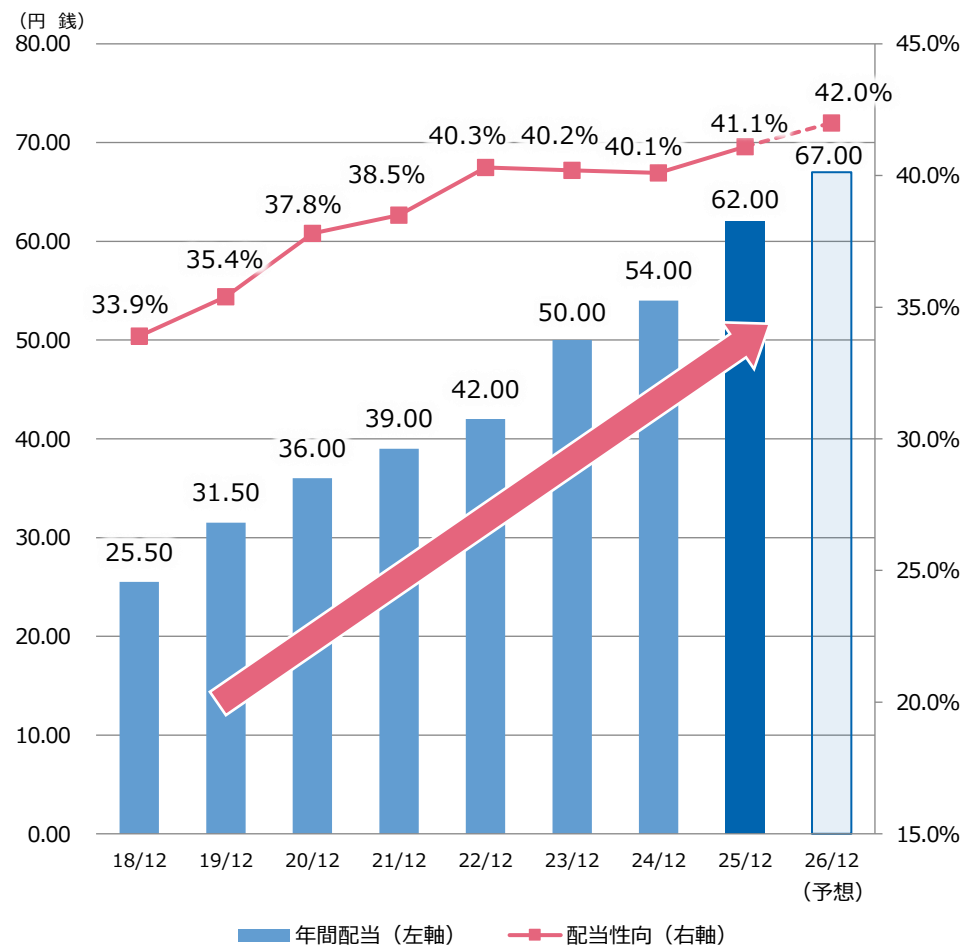
### 1株当たり当期純利益（EPS）



### 1株当たり純資産（BPS）



### 配当推移



前中計 成長戦略 (1)

## ポートフォリオ再構築の推進

---

「高い利益成長」と「安定基盤利益拡大」を実現する  
ポートフォリオ再構築

## 2025年は7,600億円超(グロス)を投資 重点エリア(銀座5物件、渋谷2物件、新宿1物件)やデータセンターへの投資が進捗

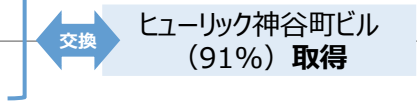
### 2025年の主な投資案件（重点エリア物件）

決済	用途	物件概要
1Q	オフィス	■ FORECAST新宿SOUTH（1回目/2）
	商業	■ PUZZLE GINZA
	商業	■ 銀座エリアの商業ビル2棟 ※メザニン出資
	商業	アリオ西新井（2回目/2）
	研究施設・CRE	JFE南渡田エリア北地区北側 開発用地
	CRE	都内学校法人保有2物件（底地）
	CRE	ヤマト運輸倉庫2物件
2Q	オフィス	ヒューリック神谷町ビル（35%）
	オフィス	JTB大阪ビル（底地）
	ホテル	バルク案件（ホテル4物件）
	データセンター	首都圏のデータセンター ※エクイティ投資
	研究施設・CRE	ニプロ東京CPF（底地）

決済	用途	物件概要
3Q	オフィス	■ FORECAST新宿SOUTH（2回目/2）
	オフィス	富士ソフト秋葉原ビル
	オフィス	ヒューリック神谷町ビル（56%）
	商業	■ 銀座五丁目3-9開発計画
	ホテル	六本木ホテル（底地）
	高齢者施設	プレザングラン洗足
	ネットワークセンター	池袋・長野ネットワークセンター
	オフィス	■ NREG銀座ビル
	オフィス	■ 渋谷エリアのオフィス
4Q	開発用地	都心5区のオフィス開発用地
	商業	■ ヒューリック渋谷宮益坂ビル
	商業	Luz武蔵小杉
	商業	mioka ※エクイティ投資
	データセンター	日進町センター（底地）
	その他	

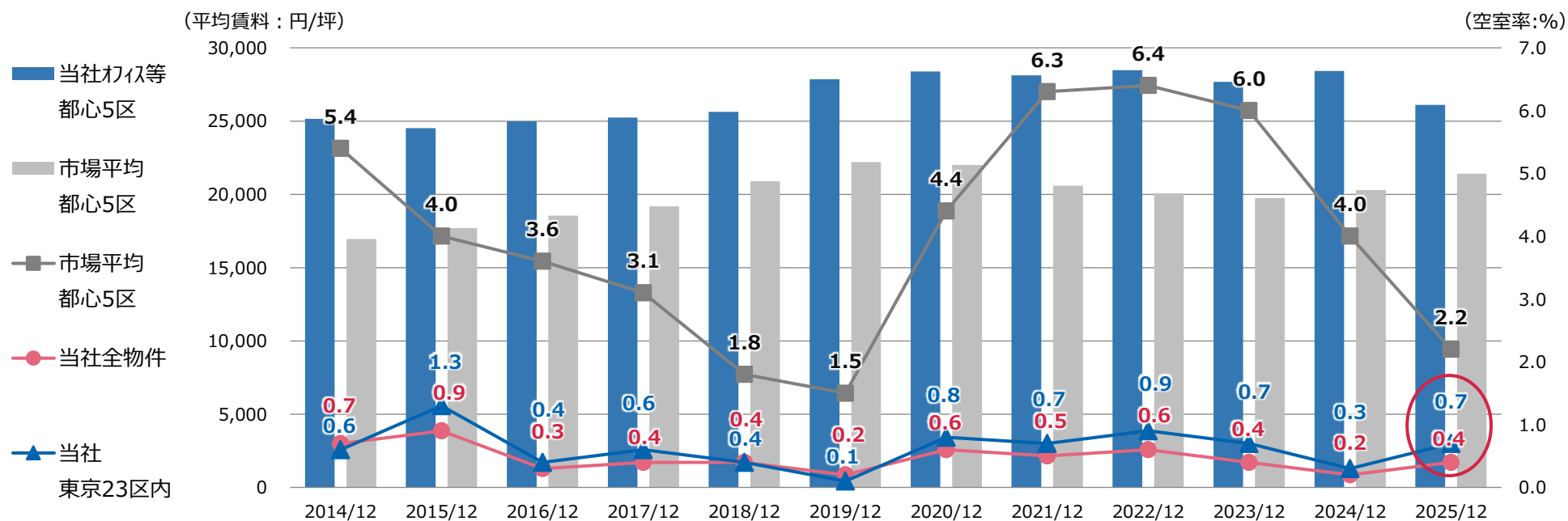
## 公募リートとの交換取引、私募リート・ファンドへの拠出が進み、グループリート・ファンドAUMは8,700億円に拡大

### ■ 主な売却物件（販売用不動産）

売却理由	物件名称等	用途	売却時期
公募リートとの交換取引	ヒューリック新宿ビル（41%）	オフィス	2025年6月
	浅草ビューホテル	ホテル	2025年9月
			
ヒューリックグループ内への拠出	ヒューリック神谷町ビル（91%）取得		
私募リート・ファンドへの拠出	オフィス4物件、物件A、物件B（49%）	オフィス等	2025年3月
	物件C（49%）	商業施設	2025年9月
	物流施設2件、物件D（49%）	物流施設等	2025年12月
ポートフォリオの再構築（耐震、VA等）	オフィス4物件	オフィス	2025年3-5月
	築地安田第2ビル	オフィス	2025年9月
	ホテルリソル横浜桜木町	ホテル	2025年9月
開発計画の見直し	開発用地2件	開発用地	2025年3月
	ヒューリック大阪ビル	オフィス	2025年12月
大型オフィスの見直し	八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発（当社持分）	オフィス	2025年11月
	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業（当社持分）	オフィス	2025年12月



## 平均賃料は高水準を維持。建替進展等の特殊要因により前期比低下



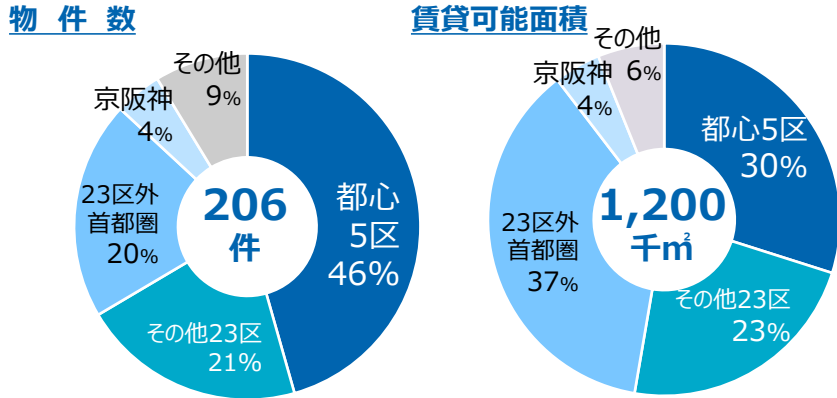
オフィス等 平均賃料(円)	当社		2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12
	都心5区	25,147	24,510	24,970	25,242	25,628	27,858	28,393	28,119	28,478	27,334	28,415	26,111	
	東京 都心5区	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	20,296	21,409	
大阪 主要6区	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	12,170	12,750		

(当社全体オフィス等) 23,207 23,691 22,549

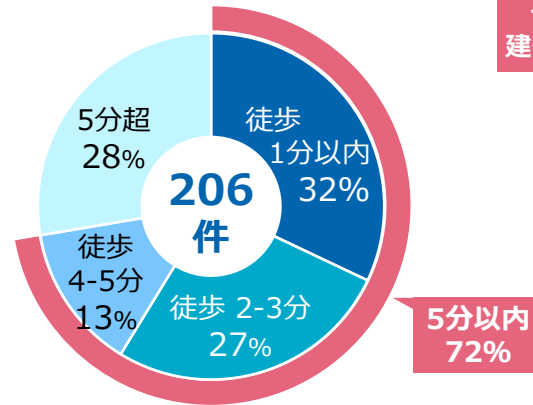
- ・市場平均：三鬼商事（株）地域別オフィスデータより(対象：東京ビジネス地区内にある基準階面積100坪以上のオフィスビル)
- ・当社の空室率：テナントの要望や建替により保留している未契約の床面積、及び竣工1年以内物件、販売用不動産を除く
- ・当社の平均賃料：期末月の賃料収入を期末の契約賃貸面積で除した数字。ホテル旅館、一棟貸商業等、販売用不動産を除く

オフィス等は都心・駅近物件が中心。全体として築浅・築古物件をバランス良く保有  
賃貸等不動産の含み益は微増

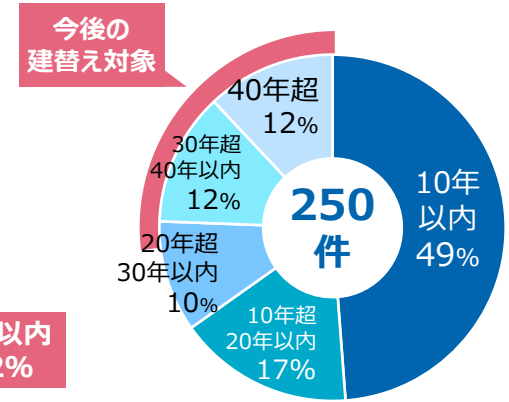
■ 物件分布（除く住居等）



■ 徒歩分数（除く住居等）

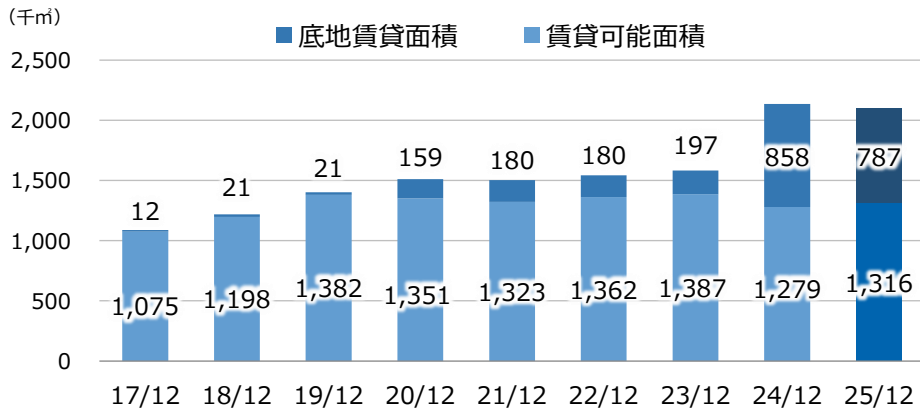


■ 築年数（含む住居等）

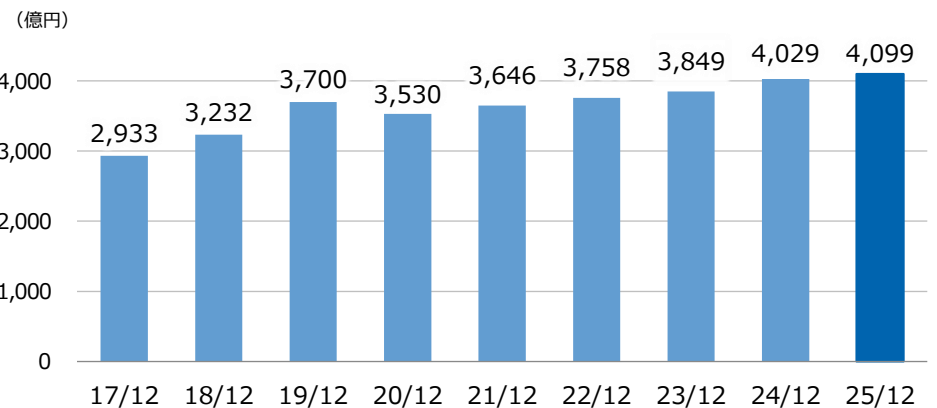


※2025年12月末

■ 賃貸可能面積推移（底地賃貸面積を含む）



■ 賃貸等不動産の含み益

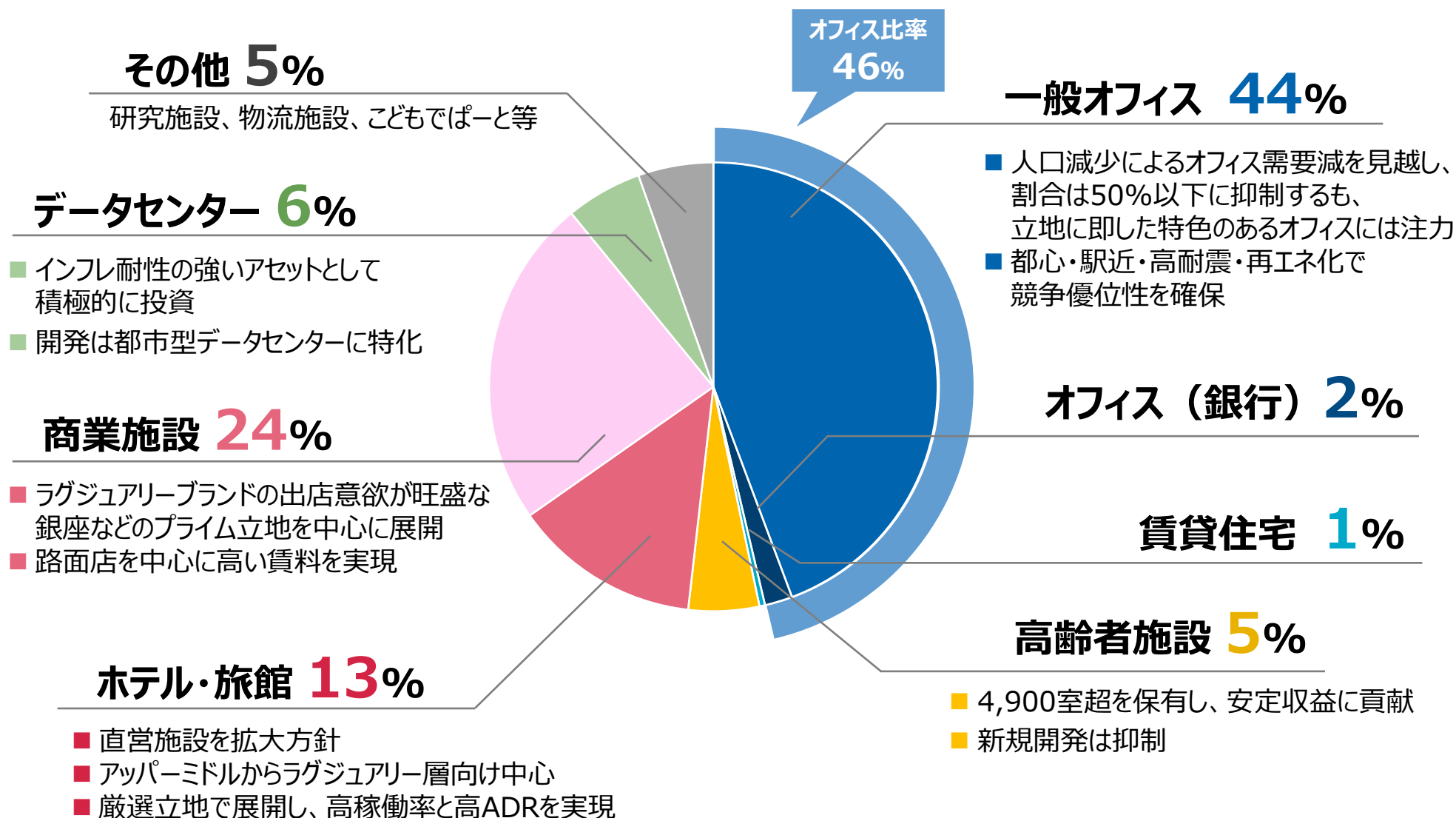


(注)：大手町プレイス・電通を含む非連結SPC出資を除く

賃貸等不動産の含み益への注記：当社及び子会社が賃貸中または完成後賃貸を予定している開発中の物件が対象（販売用不動産を除く）

・当社及び子会社が一部使用している不動産を含む（「ヒューリック本社ビル」及び当社子会社がホテル・旅館として使用している物件については対象外）

・主要な物件は鑑定士による評価。その他の物件は適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定 期中における新規取得物件は期末簿価を時価とみなす



※販売用不動産を除く、大手町プレイス・電通本社ビルを含む  
 ※2025年12月（単月）

前中計 成長戦略 (2)

## 開発竣工物件の利益最大化と 海外投資の拡大

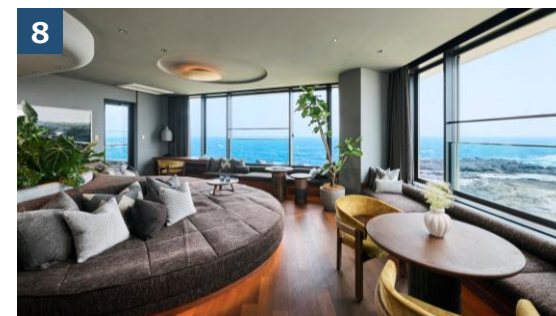
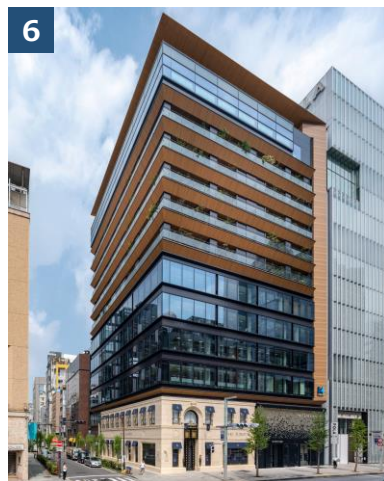
---

本格化する竣工物件の利益の最大化と、  
環境変化を見極めて**厳選した開発**の推進

## 銀座・札幌の銀行店舗建替、都市型データセンター第1号が竣工

	名称	エリア	用途	延床面積(約)	竣工
1	こどもでぱーと 中野	東京23区	こどもでぱーと	2,100㎡	25年1Q
2	ヒューリックロジスティクス野田II	首都圏	物流	16,700㎡	25年1Q
3	ヒューリックロジスティクス三郷	首都圏	物流	56,900㎡	25年3Q
4	ヒューリック日本橋センター	都心5区	データセンター	6,300㎡	25年3Q
5	LICOPA 東大和	首都圏	商業	49,900㎡	25年3Q
6	■●ヒューリック銀座ビル	重点エリア / 銀座	旅館・オフィス・商業	12,800㎡	25年3Q
7	●ヒューリックスクエア札幌 (II期)	地方中核都市	ホテル・オフィス・商業	22,400㎡	25年3Q
8	ふふ城ヶ島	首都圏	旅館	4,800㎡	25年4Q

■ 重点エリア物件 ● 銀行店舗ビルの建替案件



## 銀座3物件に加え、クオーツ心齋橋や自由が丘等の大型物件も竣工予定

	名称	エリア	用途	延床面積 (約)	竣工予定
1	クオーツ心齋橋	地方中核都市	商業・オフィス ・ホテル	46,200㎡	26年1Q
2	■ ワールドタウンビルリニューアル計画	重点エリア / 銀座	商業	4,100㎡	26年2Q
3	ワンズモール リニューアル工事	首都圏	商業	83,800㎡	26年2Q
4	自由が丘一丁目29番地区再開発	東京23区	商業・子ども でぱーと・オフィス等	46,000㎡	26年3Q
5	■ 西銀座開発計画	重点エリア / 銀座	商業・オフィス	7,300㎡	26年3Q
6	吉祥寺物件	首都圏	商業	1,000㎡	26年3Q
7	宮崎県東京ビル再整備事業(PPP)	都心5区	オフィス	5,100㎡	26年3Q
8	■ 銀座8丁目9-11,12開発計画	重点エリア / 銀座	商業	5,500㎡	26年4Q

■ 重点エリア物件




## 心齋橋はラグジュアリーブランドの路面店に加え「ザ・ゲートホテル」が出店 自由が丘のワンフロアには「こどもでぱーと」が新規オープン

### クオーツ心齋橋



16-28階 ホテル


**ザ・ゲートホテル大阪  
by HULIC**  
 (2026年6月開業予定)  
 ※詳細：37ページ

8-14階 オフィス

B2-6階 物販・クリニック

多様な店舗を誘致  
全区画リースアップ済

路面店 (1-3階)

**ラグジュアリーブランド**  
 (ブルガリ、カルティエ、フェンディ、  
 ショーメ) 等が入居

- 高さ約132m、心齋橋エリアのランドマークとして、さらなる賑わいの創出・活性化を図る
- 4月25日のグランドオープン後、順次テナント開業予定

住所	大阪府大阪市中央区南船場3-12-14
アクセス	大阪メトロ「心齋橋」駅直結
延床面積	46,241㎡
竣工予定	2026年3月


### 自由が丘一丁目29番地区再開発



7-14階 賃貸住宅 (約170戸)

6階 オフィス

5階 こどもでぱーと


 認可外保育・幼児教室のほか  
**こどもでぱーと** 小児科、料理教室、  
自由が丘 こどもでぱーとStudio等を展開

B1-4階 物販

アンカーテナント



明治屋



SHARE  
LOUNGE

“FINE QUALITY LIFE”をコンセプトにした食やトレンド、ファッション、暮らしに関連した多様な店舗が出店予定

住所	東京都目黒区自由が丘一丁目29番地区内
アクセス	東急「自由が丘」駅 徒歩1分
延床面積	約46,000㎡
竣工予定	2026年3Q

- 商業部分は2026年秋開業予定
- 1階には南北に「貫通通路」、敷地周囲に歩行者通路を設け、街の魅力と利便性を高める狙い

## 銀座コアなど銀座の3物件、表参道でも新築着工予定

	名称	エリア	用途	延床面積(約)	着工予定	竣工予定
1	ふふ旧軽井沢ANNEX開発計画	地方都市	旅館	2,800㎡	26年1Q	27年
2	南渡田北地区北側開発 研究棟A	首都圏	研究施設	13,300㎡	26年1Q	28年
3	■銀座五丁目開発計画 (銀座コア)	重点エリア / 銀座	商業	20,900㎡	26年1Q	28年
4	西日暮里案件	東京23区	こども教育	3,500㎡	26年2Q	28年
5	■銀座六丁目みゆき通り開発計画	重点エリア / 銀座	商業	5,900㎡	26年3Q	28年
6	老人ホーム (千駄ヶ谷)	都心5区	高齢者施設	2,400㎡	26年3Q	27年
7	■表参道 I 開発計画	重点エリア / 渋谷・青山	商業	1,500㎡	26年3Q	28年
8	秋葉原中央通り開発PJ	都心5区	商業	1,500㎡	26年3Q	27年
9	■銀座五丁目3-9開発計画	重点エリア / 銀座	商業	350㎡	26年4Q	27年

■ 重点エリア物件





収益・含み益において重要な戦略エリア。39物件保有、さらに2件の取得が確定  
2025年はヒューリック銀座ビルが竣工したほか、現在8物件の開発が進む

■ 建替に当たっては、銀座地区計画を活用し、**容積率アップ**を図り事業性を最大化

- 外部取得
- 自社開発・建替
- 開発・建替予定

**1**

リニューアル後、  
NOI: **1.4倍**(見込)

**ワールドタウンビル  
リニューアル計画**  
2026年2Q竣工予定

**2**

**西銀座開発計画**  
2026年3Q竣工予定

**3**

**銀座8丁目9-11,12  
開発計画**  
2026年4Q竣工予定

**4**

解体中

**銀座5丁目  
3-9開発計画**  
2027年竣工予定

**5**

**G8開発計画**  
2028年竣工予定

**6**

**銀座六丁目みゆき通り  
開発計画**  
2028年竣工予定

**7**

解体中

**銀座5丁目開発計画**  
2028年竣工予定

**8**

**銀座七丁目昭和通り  
開発計画**  
2029年竣工予定



(注) 計画段階の案件は、今後の設計や関係官庁との協議などにより変更が生じる可能性があります

## 渋谷・青山、新宿東口でも開発が進む。新宿東口ではゲートホテルの出店を予定

### 渋谷・青山エリア



駅徒歩1分

#### 青山ビル建替計画

- 2028年竣工予定
- 用途：店舗、事務所
- 東京メトロ「表参道」駅 徒歩1分
- 2025年11月新築着工

賃料単価が上昇し、  
NOI：4.0倍(見込)



駅徒歩2分

#### 表参道 I 開発計画

- 2028年竣工予定
- 用途：商業ビル
- 東京メトロ「表参道」駅 徒歩2分
- 2025年1月地上解体着手



駅徒歩1分

#### 渋谷一丁目地区共同開発事業

- 2027年竣工予定
- 用途：事務所、賃貸住宅、こどもでぱーと、店舗、多目的ホール等
- JR、東京メトロ各線「渋谷」駅 徒歩1分
- 2024年7月に新築着工

### 新宿東口エリア



駅徒歩1分

#### 新宿318開発計画

- 東京メトロ「新宿」駅 徒歩1分
- 2025年12月地下解体着手

## ヒューリック日本橋センターは2025年10月に稼働開始。パイプラインのさらなる拡大を検討中

### 都市型データセンターへの取り組み

- 国内データ通信量の増加に伴い、特にデータ通信が集中する都心において、**高速、大容量、低遅延の通信接続を担う都市型データセンターは高成長市場**
- 他社が主に郊外型に注力する中、当社は**都市型の開発にいち早く取り組み**、希少なプレイヤーとして現在5案件を具体化
- **インフレ耐性のあるアセット**として今後も積極的に取り組む方針

#### ヒューリック日本橋センター

- 当社データセンター開発の第1号案件。相互接続点が集積する大手町に至近な立地で**高い通信接続性を実現**。リーシングでは**強い需要を確認**
- データセンター事業者(デジタルエッジ・ジャパン合同会社)と共同で、本計画に係るデータセンター運営会社を設立



#### 計画概要

所在地	東京都中央区日本橋
敷地面積	約967㎡ (約292坪)
規模	地上8階、地下1階
竣工	2025年9月

#### パイプライン

	パイプライン	所在地	竣工(予定)	販売電力量
1	ヒューリック日本橋センター	東京都中央区	2025年	5MW
2	塩浜二丁目開発計画	東京都江東区	I期 2027年	6MW
3			II期 2029年	24MW
4	(未公表)	東京都江東区	2031年	33MW(予定)
5	(未公表)	東京都千代田区	2031年	16MW(予定)

#### 塩浜二丁目開発計画

- 東京メトロ「塩浜二丁目用地」土地活用に係るプロポーザルにおいて、当社が選定事業者となったCRE案件。I期の工事に着手
- **国内通信の相互接続点が集積する大手町・豊洲へ至近かつ、浸水リスクの小さい立地**であり、都市型データセンターの適地



#### 計画概要

所在地	東京都江東区 塩浜2丁目
交通	東京メトロ「東陽町」駅 徒歩10分
竣工予定	I期 2027年 II期 2029年

大手町や豊洲に至近な立地

(注) 計画段階の案件は、今後の設計や関係官庁との協議などにより変更が生じる可能性があります

## 2025年末より新築工事に着手。2028年春にまちびらきの予定 プレッシングでマルチテナント型賃貸ラボに対する強いニーズを確認

### 南渡田北地区北側開発

- JFEホールディングス実施のプロポーザルにおいて、当社が事業パートナーに決定したCRE事業のひとつ
- 研究棟AはJFEが一棟利用予定。研究棟Bはマルチテナント向けの賃貸ラボを整備。交通利便性に優れた立地で、東京都心では困難な危険物や高圧ガス取り扱いなど、幅広い実験が可能
- 2025年3月に当社開発対象の約4haの土地取得が完了



#### 交通利便性に優れた約5.7haの稀有な開発区域

- ✓ 最寄駅のJR「浜川崎」駅から徒歩3分
- ✓ JR「川崎」駅・「京急川崎」駅から約3km
- ✓ 羽田空港から約5km

#### 計画概要

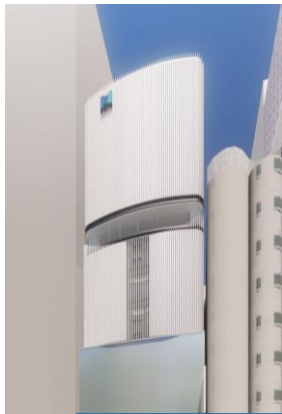
所在地	神奈川県川崎市川崎区南渡田町 13-1の一部他(地番)
開発区域 面積	約5.7ha (約57,000㎡) うち当社開発対象：約4ha (約40,000㎡)
用途	研究施設・研究関連施設他
まちびらき	2028年春



## ワールドタウンビルのリニューアルは6月完了予定

## LICOPA 東大和テラス棟は全11区画満床で4月全店開業予定

### ワールドタウンビル リニューアル計画



- 耐震補強とファサード全面改修を実施
- 路面店の賃貸面積拡大・賃料増等により **収益性を大幅向上**
- テナント居ながら工事を実施

リニューアル後、  
NOI : **1.4倍**  
(見込)

所在地	東京都中央区銀座5-8-17
延床面積	約4,120㎡ (約1,250坪)
規模	地上8階、地下2階
交通	東京メトロ「銀座」駅 徒歩1分
竣工予定	2026年6月

### LICOPAシリーズ


- 商業施設のバリューアッド施策として取り組む、地域密着型商業施設「LICOPA」
- これまでに、保有する**イトーヨーカドー3店舗**をLICOPA化。敷地内での増築や既存棟の改装・テナント入替等によりNOIを向上



### ワンズモール リニューアル計画

2フェーズに分けリニューアル実施中。第2期は2026年春オープン予定



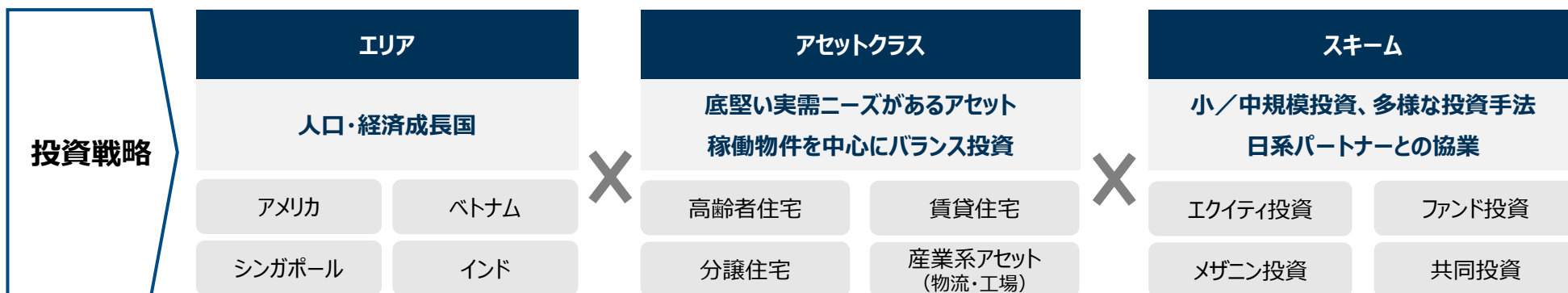
所在地	千葉県千葉市稲毛区 長沼町330-50	
延床面積	約83,700㎡ (約25,300坪)	
規模	地上6階	
交通	京葉道路「穴川IC」より約1.8km	
竣工予定	2026年5月	

	名称	所在地	延床面積	開業	VA手法	
1	LICOPA 鶴見	神奈川県横浜市	約31,935㎡	2021年9月	既存棟 リニューアル	
2	LICOPA 川崎	神奈川県川崎市	約5,660㎡	2024年3月	増築	
3	LICOPA 東大和	東京都東大和市	メゾン棟	約46,800㎡	2024年11月	既存棟 リニューアル
			テラス棟	約3,100㎡	2025年9月	

## リスクを抑制したスキームでトータル約1,000億円、4Qは7件（350億円超）の投資が確定/内定

### 海外事業の基本戦略・進捗

- ・ 現地に精通した日系パートナーとの共同投資スキームでリスクを抑制、投資額は10~70億円程度/件に抑えてリスク分散
- ・ 「海外事業部」を新設し、新規案件の発掘、期中管理を強化



例：

#### インドの賃貸工場・物流倉庫

- ・ 4Q、インドの産業主要都市ブネ・チェンナイにある高稼働の産業不動産（賃貸工場・物流倉庫）2物件へ投資



ランジャンガオンPJ  
(プネ)

- ・ インドでの投資実績豊富なLogicap Management (Hillhouseグループ) との共同投資案件



スリシティPJ  
(チェンナイ)

- ・ 世界最大の人口と高い経済成長を誇る、インドの旺盛な国内消費需要をターゲットとするグローバルテナントが入居

#### 2025年の主な投資実績

地域	アセットクラス	投資実績
アメリカ	高齢者住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Savanna House / アリゾナ州</li> <li>□ McDowell Village / アリゾナ州</li> <li>□ Overture Hamlin / フロリダ州</li> <li>□ The Bellettini / ワシントン州</li> </ul>
	賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Turing / カリフォルニア州</li> <li>□ The Danforth / ワシントン州</li> <li>□ 案件A / テキサス州</li> </ul>
	学生住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Kinetic / ジョージア州</li> </ul>
シンガポール	物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Sunview Logistics (BTS開発案件)</li> <li>□ 20TSA</li> </ul>
ベトナム	賃貸工場	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Core5 2物件 / ハノイ、ハイフォン近郊</li> </ul>
インド	分譲住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 開発案件のデットファンド</li> </ul>
	賃貸工場・物流倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ ランジャンガオンPJ・スリシティPJ</li> </ul>

前中計 成長戦略 (3)

## 連結ベースでの収益拡大

---

「次の10年後」を見据えた新たな収益の柱の土台造り  
～連結ベースでの収益拡大～

## 2025年度は計画を上回って着地 共同投資案件を複数実現し、親子ローンへの切替も進捗

バリューアッド事業の強靱化・パイプライン増強を狙い、2025年3月に完全子会社化

RAYSUM

### 期待されるシナジー

RAYSUM



HULIC

更なる潜在価値を見出す  
仕入・DD力

業界随一の  
物件情報収集力・ソーシング力

多様なアセット経験・  
バリューアッドのノウハウ

当社グループのREITを含む  
多様なエグジット先

顧客ニーズを捉えた提案力、  
多岐に渡る顧客基盤

安定的かつ  
低コストの資金調達力

### シナジー実現の取り組み例

仕入れ

- ・ バルク案件への共同投資と収益化を実現。当社  
クライテリア外の物件をレーサムが取得するスキーム
- ・ 当社経由で入手した不動産売買情報を随時共有等

出口

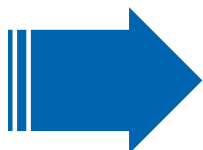
- ・ 顧客基盤の相互活用により、出口戦略を多様化

資金調達

- ・ 親子ローン（当社からレーサムへの融資）へ順次切替え中、25年12月末時点で約6割を切替済

### 今期の実績

- ・ 2025年度は計画を上回って営業利益255億円（のれん償却前）で着地
- ・ 期末の販売用不動産残高は約1,200億円



新たな不動産ビジネスモデルを取り込み、  
連結ベースでのさらなる成長と持続的な  
企業価値向上を実現



## 「こどもでぱーと」がキッズデザイン賞を受賞 自由ヶ丘、本八幡、渋谷、麻布で順次開業予定。さらに引き合い多数

 (株) リソー教育グループが展開(連結子会社)

 コナミスポーツ(株)が展開(業務提携先)

### こどもでぱーと 中野

■ JR「中野」駅 徒歩2分、地上9階

9階  こどもでぱーと Studio  習い事・親子向けプログラムを幅広く実施

7-8階 英会話教室、塾、幼児教室

5-6階  TOMAS 進学個別指導塾 

4階  KONAMI SPORTS CLUB 運動教室   
 Pilates Mirror 女性専用ピラティススタジオ 

3階  伸芽's グラフ学童 進学指導付き学童 

2階 小児科・病児保育

1階 カフェ



### こどもでぱーと たまプラーザ

■ 東急田園都市線「たまプラーザ」駅 徒歩2分、地上3階

3階  伸芽会 幼児教室 

2階  伸芽's グラフ学童 託児施設・知育教室 

1階  伸芽's グラフ学童 進学指導付き学童 

 こどもでぱーと Studio  習い事・親子向けプログラムを幅広く実施



### こどもでぱーとが「第19回キッズデザイン賞」を受賞

新規性があり、共働き世帯をサポートしつつ、同時に街の魅力そのものを高める取り組みであるとして、キッズデザイン協議会会長賞を受賞

### 今後の開業予定

首都圏を中心に  
2029年までに  
20棟程度を展開

#### 2026年9月



自由ヶ丘駅  
徒歩 1分

(仮称) こどもでぱーと 自由ヶ丘  
(一部フロアで展開)

#### 2027年



本八幡駅  
徒歩 2分

(仮称) こどもでぱーと 本八幡  
(一部フロアで展開)

渋谷駅  
徒歩 2分

(仮称) こどもでぱーと 渋谷  
(一部フロアで展開)

#### 2028年

白金高輪駅  
徒歩 6分

Coming soon

2025年11月  
新築着工

(仮称) こどもでぱーと 麻布  
(一部フロアで展開)

他

## M&Aを通じて、グループ全体での収益基盤の強化を目指す

### 2024年12月期の実績

#### こども教育

#### リソー教育グループの子会社化 (2024年4月公表)



- 共働き世帯の増加、政府の子育て支援策の拡充等を背景に、今後有望なマーケットとして2020年よりこども教育事業へ参入
- こども教育事業強化を狙い、2024年5月28日付で連結子会社化

#### 不動産

#### レーサムの子会社化 (2024年9月公表)

- 高度なバリューアッドノウハウ、少数精鋭の組織体制、高収益力を有する企業
- 当社のバリューアッド事業の強靱化・パイプライン増強を狙い、2025年3月6日付で完全子会社化

RAYSUM

### 2025年12月期の実績

#### 高齢者ヘルスケア

#### クックデリの子会社化 (2025年10月公表)

Cook Deli  
クックデリ

- 高齢者施設の効率化・省人化を支援するソリューションとして、今後さらなる成長が見込まれる完全調理済食品事業に参入
- 既存株主より株式51%を取得し連結子会社化。当社の高齢者施設オペレーターとのネットワークを活用し、さらなる成長を加速

#### 産業インフラ

#### 鉾研工業の子会社化 (2025年6月公表／買付額 約55億円)

地球に  
KOKEN  
する会社。

- TOBにより議決権所有割合の84.69%を買付け、8月5日付で連結子会社化
- 11月19日に完全子会社化済

#### 環境

#### カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 [東証9284] へのTOB (2025年6月公表／買付額 約54億円※)

Canadian  
Solar

- 世界有数のソーラーパネルメーカーがスポンサー。2017年上場。国内インフラファンドでトップレベルの資産規模
- カナディアン・ソーラーグループとのサポート契約等を締結し、太陽光発電設備や系統用蓄電所分野での事業連携を開始

(※) 持分法適用会社化に向け、2026年3月末までを目途に25,804口(6.01%)を追加取得し、保有割合20.0%とする予定

## 今後成長が見込まれる完全調理済み食品事業に参画 高齢者施設オペレーターとのネットワークを活用しクックデリのさらなる成長を支援

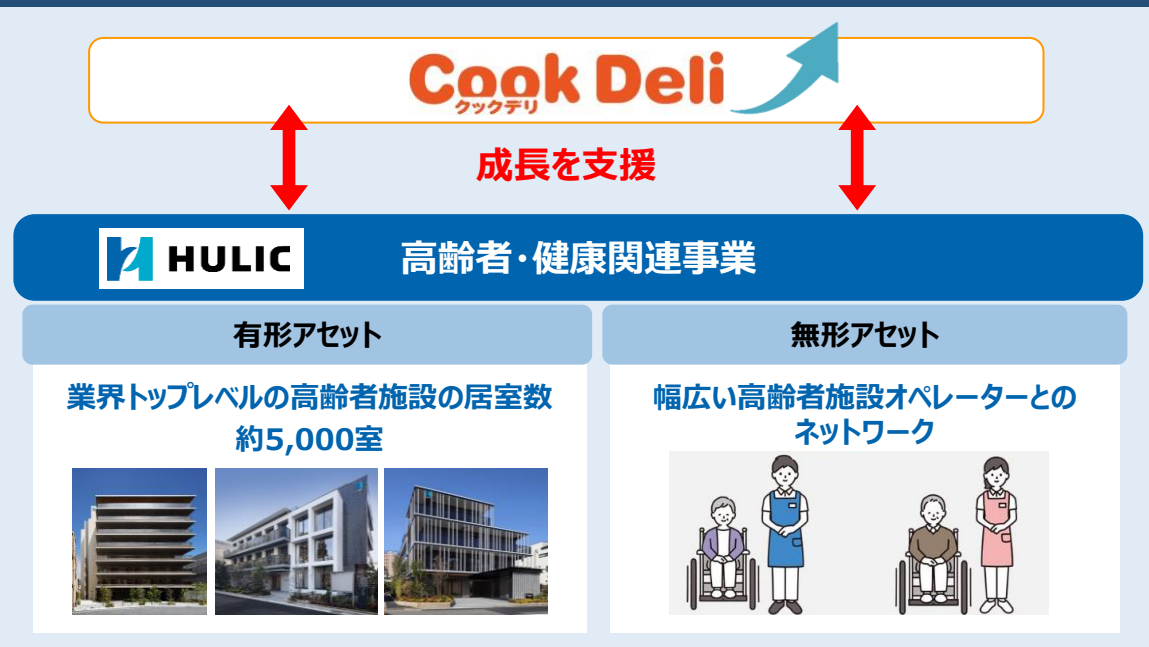
- クックデリは盛り付け・解凍のみで提供できる「完全調理済み食品」に特化し、1日20万食を約7,000施設に提供 ※2025年11月現在  
ファブレス型生産体制によるアセットライトなビジネスモデルで、高い利益率を実現
- 既存株主より株式の51%を取得し、当社の幅広い高齢者施設オペレーターとのネットワークを活用しクックデリのさらなる成長を支援するとともに、当社が保有する約70棟（約5,000室）の高齢者施設への販売拡大を図る
- 高齢者施設における人手不足により、厨房業務の負担軽減を解消する完全調理済み食品の需要が拡大

### 会社概要

社名	クックデリ株式会社
設立年月	2016年9月
会社種別	非上場
事業内容	高齢者施設向けの完全調理済み食品の企画・製造および販売
従業員数	150名



### 成長支援戦略



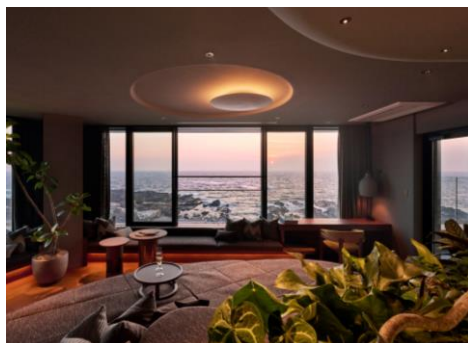
## 開業費増を跳ね返して、営業利益16億円、期初見込比11億円増加 全ブランドで業績好調。2月には「ふふ 城ヶ島」、6月には「ザ・ゲートホテル大阪」が開業予定

ブランド	ふふ（高級旅館）	ザ・ゲートホテル	ビューホテル
ターゲット	ラグジュアリー層向け	アッパーミドル層向け	ミドル層向け
コンセプト	<p>1室50~100㎡以上の広さで、 <b>全室天然温泉風呂を有する</b> 日本でトップレベルの高級温泉旅館を展開</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>ふふ 東京 銀座 (2025年11月16日開業)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ふふ 城ヶ島 (2026年2月27日開業予定)</p> </div> </div>	<p>ブランドコンセプトは『大人に対して 本物の価値を提供するホテル』</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>ザ・ゲートホテル札幌 (2025年12月20日開業)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ザ・ゲートホテル大阪 (2026年6月15日開業予定)</p> </div> </div>	<p>日本の文化発信により、 国内外の観光需要を着実に 取込み</p>  <div style="text-align: center;">  <p>浅草ビューホテル アネックス六区</p> </div>
足許の状況	7施設で <b>MICHELIN</b> *を2年連続獲得 4件の開発用地を確保	3件の開発用地を都内に確保	ザ・ゲートホテルとの人材共有等 <b>戦略的運営体制</b> を構築

\*ミシュランキー：ミシュランガイドによる宿泊施設を対象としたセレクション。レストランにおける「星」に相当

今後の開発計画	2025年末時点		開業スケジュール	
	棟数	客室数	2026年	2027年～
			棟数	棟数
ふふ（高級旅館）	12	302	1 城ヶ島	4件の開発用地を確保 (旧軽井沢 等)
ザ・ゲートホテル	7	1,062	1 大阪	3件の開発用地を確保 (銀座 等)

## 2月、ふふシリーズ初となる全室オーシャンビューの「ふふ 城ヶ島」が開業。予約は順調 関西旗艦店となるザ・ゲートホテル大阪は6月開業



客室



客室



客室温泉



客室

 **ふふ 城ヶ島**  
海風のしらべ

2026年2月27日 開業予定

所在地	神奈川県三浦市三崎町 城ヶ島693
規模	地上4階
竣工	2025年11月

- ・ 東京都心より電車・バスで約2時間、車で約90分の立地
- ・ 広さ58～140㎡の34室・7タイプの客室すべてに、海を望む天然温泉を完備
- ・ 潮の香り漂うレストランにて、旬の魚介を中心とした日本料理を提供




ルーフトップバー「PEAKS」



客室「THE GATE」



客室「Luxe」

 **ザ・ゲートホテル大阪**  
by HULIC

THE GATE HOTEL

2026年6月15日 開業予定

所在地	大阪府大阪市中央区南船場 3-12-14
規模	地上28階、地下2階 (ホテル部分は16階～28階)
竣工	2026年3月

- ・ 大阪メトロ「心斎橋」駅直結。新大阪駅より約15分の利便性の高い立地
- ・ ブランド最大の223室・6タイプの客室を用意
- ・ 26階には吹き抜け天井のレストラン「Anchor Osaka」、最上階28階には大阪の景色を一望するルーフトップバー、宿泊者専用ラウンジを配置

## 航空上屋施設（保税倉庫）と物流施設を一体化した国内初の国際航空物流拠点 「WING NRT」の開発・運営を日本航空と共同で推進中

\*Worldwide-cargo Innovation Gate Narita



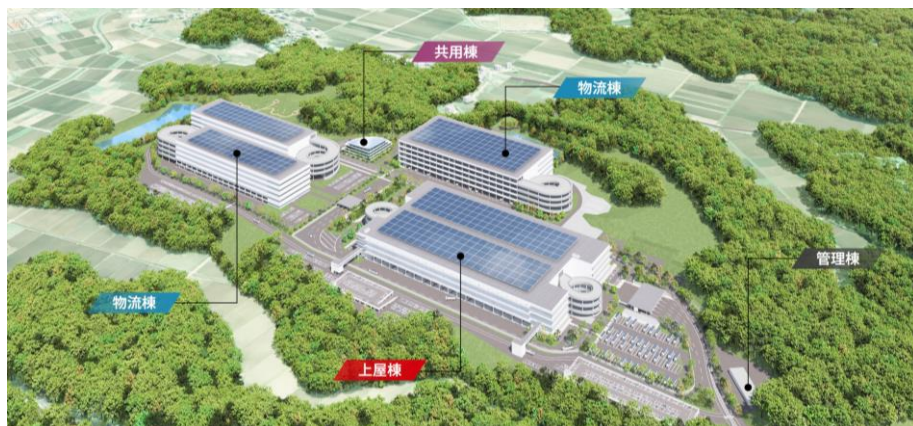
### 成田物流開発計画「WING NRT」

- **成田国際空港から車で約10分の立地** ※北千葉道路の延伸後
- 2029年3月予定の成田国際空港C滑走路の供用開始により見込まれる**国際航空貨物の大幅な需要増加に対応**
- **日本航空が上屋棟を利用し**、最先端のテクノロジー・機器を導入。医薬品専用定温庫、高機能冷蔵・冷凍庫等を完備することで、あらゆる物流ニーズに適応し、高付加価値サービスを提供
- **日本航空と共同で開業後の施設運営検討および進出企業の誘致活動を実施中**

**特徴：** ✓ 航空上屋施設（保税倉庫）と物流施設を一体化した国際航空物流拠点  
 ✓ 関連機能（税関・動植物検疫）の誘致（予定）による効率性・利便性に優れた施設  
 ✓ 雇用の創出 ✓ 地域の防災拠点としての役割



成田国際空港へ好アクセスな立地



### 計画概要

所在地	千葉県成田市下福田地区
土地面積	約450,000㎡（約136,000坪）※全筆取得済
建物面積	合計：約420,000㎡（約130,000坪） 上屋施設：約150,000㎡（約45,000坪）
交通	成田国際空港から車で約10分 ※北千葉道路の延伸後
竣工予定	2029年

## 2030年開業を目指し、千葉県立幕張海浜公園でのアリーナ整備計画を発表 運営やサービス提供を通じた事業利益の創出を目指す

### (仮称) 幕張アリーナ整備計画

- 収容人数2万人規模、グローバル基準を満たすアリーナ施設を開発
- アルティリー千葉のホームアリーナとしての活用に加え、国内外のエンタメを誘致し、さまざまな利用に対応可能な施設を計画
- スポーツ・エンターテインメント事業への参入の一環として、アリーナ運営やサービス提供を通じた事業利益の創出を狙う
- 2030年の開業を目指す

### 計画概要

所在地	千葉県千葉市美浜区ひび野1丁目110
交通	JR京葉線海浜幕張駅 徒歩3分 東関東自動車道 湾岸千葉IC 車約3分
敷地面積	約50,000㎡
延床面積	約54,000㎡
階数	地上6階
アリーナ規模	客席2万席規模



### プロバスケットボールクラブ「アルティリー千葉」について

2025年1月、千葉市をホームタウンとするプロバスケットボールクラブ「アルティリー千葉」を運営する(株)アルティリーと資本提携およびスポンサー契約を締結

- 2020年設立。B3リーグ参入初年度でB2に昇格
- 昇格後もリーグ史上最速でシーズン優勝を果たしB1昇格。2026年新設となるBプレミア（現B1相当）への参画が決定
- **集客力も高く**、B2時代のホーム戦の動員数はB1平均を上回る実績  
今シーズンではさらに動員数増加



## 再エネ事業の収益化、高級シニア住宅など新規領域にも着手。戦略投資を実施

### 取り組み例①

#### 系統用蓄電所

- 電力の変動に対応する系統用蓄電所への需要拡大を見越し  
**2034年までに1,000億円**の投資を実施
- 電力市場や小売電気事業者と電力取引を行うことで**収益獲得**を狙う
- 組織再編により新会社「ヒューリックエナジーソリューション(株)」に**再エネ関連の事業を一本化**
- **2025年12月末時点で、2件が稼働中**  
(静岡県浜松市、千葉県成田市)



系統用蓄電所

### 取り組み例②

#### 高級シニア住宅

- 拡大する**富裕層向けのアクティブ・シニアレジデンス**の開発と運営
- 当社がノウハウを有する「高齢者・健康」「観光」「会員ビジネス」を融合させた新規事業
- 経験豊富な各業界のトッププレイヤーと連携

#### アストマックス（株）との資本・業務提携

- 2025年6月、連結子会社ヒューリックプロパティソリューション(株)が株式を取得し、**持分法適用会社化**（議決権比率18.04%）
- 資本・業務提携により、再エネ事業の収益化に寄与



#### アストマックス株式会社（証券コード：7162）

- ・ 総合エネルギー事業会社
- ・ 小売電気事業における電力取引に強みを持つ、当社グループの電力需給管理業務の委託先
- ・ 再エネ発電設備・蓄電所の開発および運用実績あり

#### 提携の狙い

##### ◆小売電気事業

アストマックスグループの電力運用機能を取り込み、**小売電気事業を強化**。電力事業収益および販売先拡大を目指す

##### ◆再エネ設備・蓄電地関連事業

共同事業等を通じた**蓄電所開発ノウハウの獲得**により、事業基盤強化と収益拡大を目指す



# サステナビリティの取り組み

---

## 2029年100%再エネ化に向けた進捗は順調 系統用蓄電所第1、2号物件が稼働

	～2022年	2023年	2024年	2025年	～2029年	2030年	～2050年	
全般	環境配慮技術の建物への導入							
	✓ TCFD提言に即した情報開示 ✓ 温室効果ガス排出量削減目標を設定・SBT（中期目標）認定取得			✓ TNFDに即した情報開示を開始				
脱炭素社会/ 循環型社会に 向けて	<b>全保有建物*1の使用電力の100%再エネ化</b> 					<b>2029年達成</b> <b>1年前倒しの計画</b> リース資産(下流)対応 環境性能でテナントから選ばれる建物を提供 GHG削減量は、約132千t-CO2e 【一般家庭約7.8万世帯の年間排出量相当】		
温室効果ガス 削減目標*2	Scope1+2	SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION					● 70%削減*3	2050年 実質ゼロ
	Scope3						● 30%削減*3	

### 再エネ関連設備の開発・投資

2034年までの約10年間で1,000億円  
の系統用蓄電所への投資を決定



太陽光発電（蓄電池併設型）  
（栃木県鹿沼市・非FIT）



小水力発電  
（滋賀県高島市・FIT）



系統用蓄電所



風力発電  
（秋田県秋田市・FIT）

自社での新規開発

既存施設への投資

### 建物における環境への取り組み

#### ■ 木造・木質化の推進

#### ■ 環境配慮素材の採用

エンボデイドカーボン（上流のScope3）削減のため、環境配慮型コンクリートやアスファルトを採用

#### ■ 新築建物ZEB化の取り組み

開発案件において、脱炭素化推進のため高い環境性能を確保

**ZEB** ヒューリックロジスティクスシリーズ（野田Ⅰ、柏、橋本、野田Ⅱ、三郷）

\*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く

\*2 基準年：2019年 \*3 SBT認定の中期目標。Scope1+2はパリ協定に合致した最も野心的な水準である1.5℃目標。Scope3はSBTiのサプライチェーン削減目標の基準に則したベストプラクティスに準ずる

## 「安全・安心な建物」の提供に最優先で取り組み、地震等災害対策に注力

### 安全・安心な建物の提供

#### ■ 震度7クラスの大地震への対策

法令より厳しい社内基準を徹底

- ✓ 2025年末に**高耐震建物比率100%** (建替・売却予定等を除く) を達成
- ✓ 新被災度判定システム「**測震ナビ**」の固定資産への導入を推進
- ✓ 免震・制振構造の積極利用
- ✓ 「南海トラフ地震防災対策推進地域」内に立地する全保有建物 (建替・売却予定を除く) において震度7クラスの地震に耐えうる耐震性能を保有していることを確認 (2024年8月時点)

#### ■ 富士山噴火による降灰対策

- ✓ ハード面の対策
  - ▶ 火山灰の雨水排水管侵入防止装置の開発・導入
- ✓ ハード・ソフト両面の対策
  - ▶ 迅速な復旧作業のための体制整備・備品の配備



ルーフ  
ドレンキャップ

#### ■ 水害・浸水対策

- ✓ 建物内の電気設備の浸水対策の継続
  - ▶ 防潮板や簡易止水板の設置



防潮板

### 人的資本強化・育成

#### ■ 働きがいの向上

- ✓ 2026年度も**ベア6%**の賃金引き上げを決定済 (定例昇給等を除く)
- ✓ 初任給も業界トップレベルに引き上げ (学卒33万円、院卒37万円)
  - ※各年の賃上げ率は、執行役員・有期雇用社員を除いて算出

#### ■ 女性活躍の推進

- ✓ **取締役・監査役に占める女性比率33%**\*1
- ✓ 女性社員の**出生率 1.94**\*2 (国内平均: 1.20\*2)
- ✓ 女性の育休復職率100%、**育休取得率 男性100%** 女性100%

#### ■ 働きやすい職場環境の維持・向上

- ✓ **選択的週休3日制度を導入**
- ✓ **こども休暇・育児時短勤務制度等の対象を小6まで拡大**
- ✓ 有給休暇取得率81.2%
- ✓ 経産省「健康経営優良法人」7年連続で認定
  - ▶ 生産性の高い組織を実現: **1人当たり経常利益6.6億円**



### 社会貢献活動

#### ■ 将棋文化への支援

- ✓ 共同主催／特別協賛する2棋戦の賞金等を増額して支援を強化
- ✓ 紺綬褒章を受章



ヒューリック将棋会館  
千駄ヶ谷ビル



日本将棋連盟への支援  
(ヒューリック杯第5期  
白玲戦就位式)

- その他の社会貢献 ✓ 日本介助犬協会への支援 他

## 取締役会の過半数が社外取締役など、透明性の高いガバナンス体制を確立 MSCI ESGレーティング、CDP気候変動評価で最高評価を獲得

### コーポレート・ガバナンス

#### ■ 取締役会の体制

- ✓ 過半数が社外取締役（内4：外6）
- ✓ 社外取締役の全員が独立社外役員
- ✓ 取締役会議長は社外取締役

#### ■ 監査役会の体制

- ✓ 過半数が社外監査役（内2：外3）
- ✓ 社外監査役の全員が独立社外役員

#### ■ 委員会の設置

- ✓ 社外取締役のみで構成する  
指名諮問委員会・報酬諮問委員会を設置

#### ■ 取締役会における多様性の推進

- ✓ 役員に占める女性比率33% \*1
- ✓ 女性役員は、取締役3名・監査役2名

#### ■ 株式報酬制度の導入

- ✓ 基本報酬と業績連動報酬で構成
- ✓ 業績連動に中長期的視点から株式報酬を導入
- ✓ クローバック条項あり

### 外部評価

#### ESG投資銘柄

GPIFが運用対象とする6つの国内ESG株価指数の  
すべてに構成銘柄として継続選定



FTSE JPX Blossom  
Japan Index



FTSE JPX Blossom  
Japan Sector  
Relative Index



MORNINGSTAR GenDi J

Japan ex-REIT Gender Diversity  
Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2023

2025 CONSTITUENT MSCI日本株  
ESGセレクト・リーダーズ指数

2025 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

温室効果ガス削減目標に  
SBTの認定取得

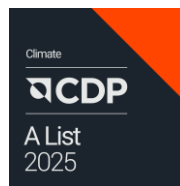


MSCIのESG格付において  
AAAを取得



日経SDGs調査  
において

星4.5を取得



CDPの気候変動評価で  
アリスト企業に認定

プラチナくるみん  
認定



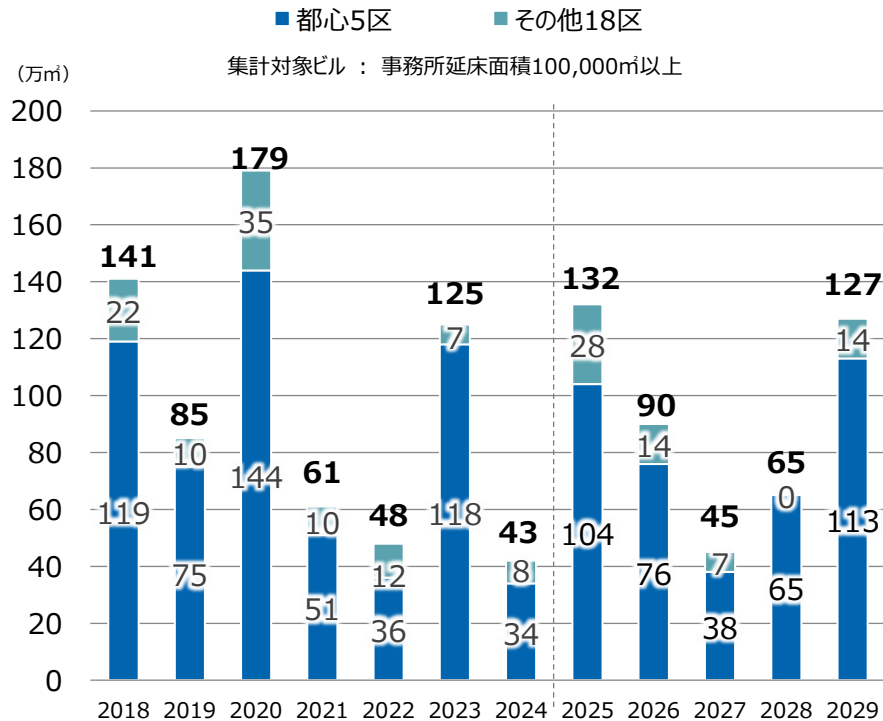
\*1：取締役と監査役のうち、女性の割合

## 参考資料

---

## 東京エリア別 大規模オフィスビルの供給量

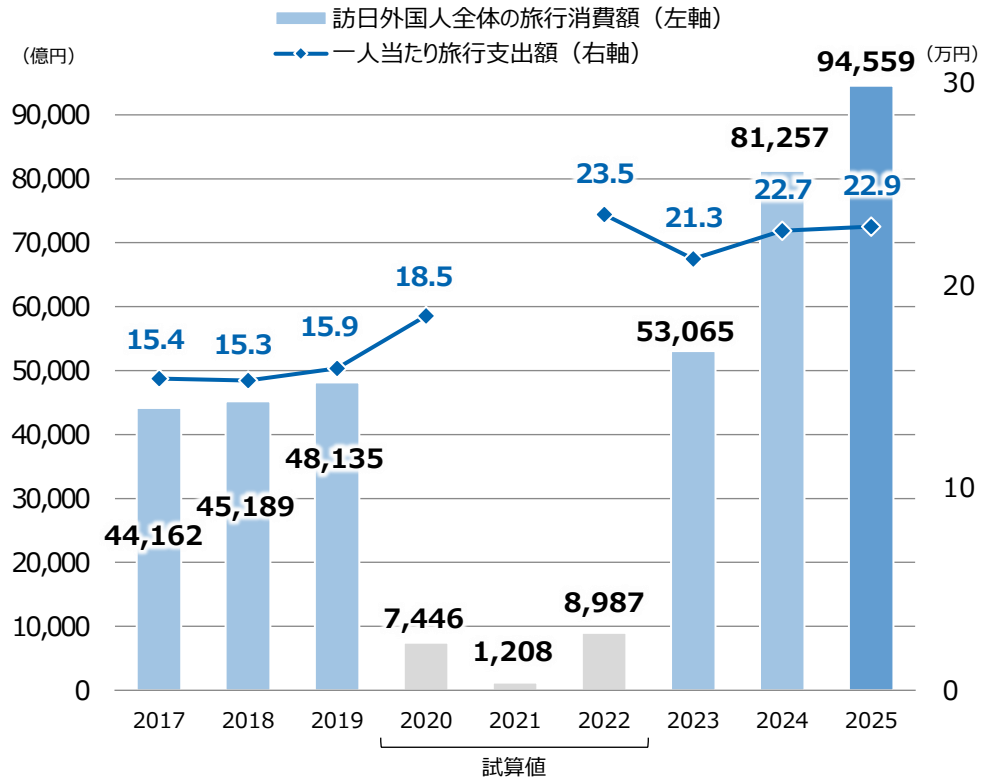
◆ 今後5年間の大規模オフィスビル供給は、過去10年間と同水準が見込まれる



出典：森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025」（2025年5月22日）  
都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

## 訪日外国人旅行消費額推移

◆ 2025年の訪日外国人消費額も過去最高を記録



出典：観光庁「インバウンド消費動向調査（速報）」（2026年1月21日）

## ポートフォリオの再構築を推進：高耐震建物比率100%（建替・売却予定等を除く）、重点エリア比率50%を達成。オフィス比率50%以下を継続

KPI	方針	進捗
<b>高耐震建物比率</b> <b>100%*</b> <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 将来の大規模地震・富士山噴火に備え、テナントのBCPニーズに対応</li> <li>■ 建替・売却予定等を除くベースでは<b>2025年末に高耐震建物比率100%</b>を達成</li> </ul>	2024年末 <b>86%</b> → <b>2025年</b> <b>建替・売却予定等を除き高耐震建物比率100%</b> → <b>2029年</b> <b>100%</b>
<b>再エネルギー比率</b> <b>100%*</b> <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 環境への取り組みとして、2029年までに総額約690億円（約80億円/年）を投資し、<b>全保有建物の使用電力100%再エネ化を目指す</b></li> <li>■ 新たに自社で再エネ発電設備を開発の上、電力供給</li> </ul>	<b>2023年5月にRE100を2年前倒して達成</b> （当初計画：2025年） → <b>2029年</b> <b>100%</b>
<b>オフィス比率</b> <b>50%以下*</b> <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ オフィス比率を抑え、<b>バランスの取れた用途構成を志向</b></li> <li>■ 労働人口の減少に伴い、今後予想されるオフィス需要の低下を見据え、商業・次世代アセット等の開発・取得を進める</li> </ul>	2019年末 <b>63%</b> → <b>2025年末</b> <b>46%</b> → <b>2027年</b> <b>50%以下</b>
<b>重点エリア比率</b> <b>50%*</b> <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 厳選立地の物件取得を推進</li> <li>■ 当社が重点エリアと位置付ける<b>銀座、新宿東口、渋谷・青山、浅草における物件の開発・取得を進める</b></li> </ul>	2019年末 <b>43%</b> → <b>2025年末</b> <b>50%</b> → <b>2027年</b> <b>50%</b>

ポートフォリオ再構築により  
「選ばれる不動産」へ

賃料アップ

低空室率の維持

競争優位性の強化

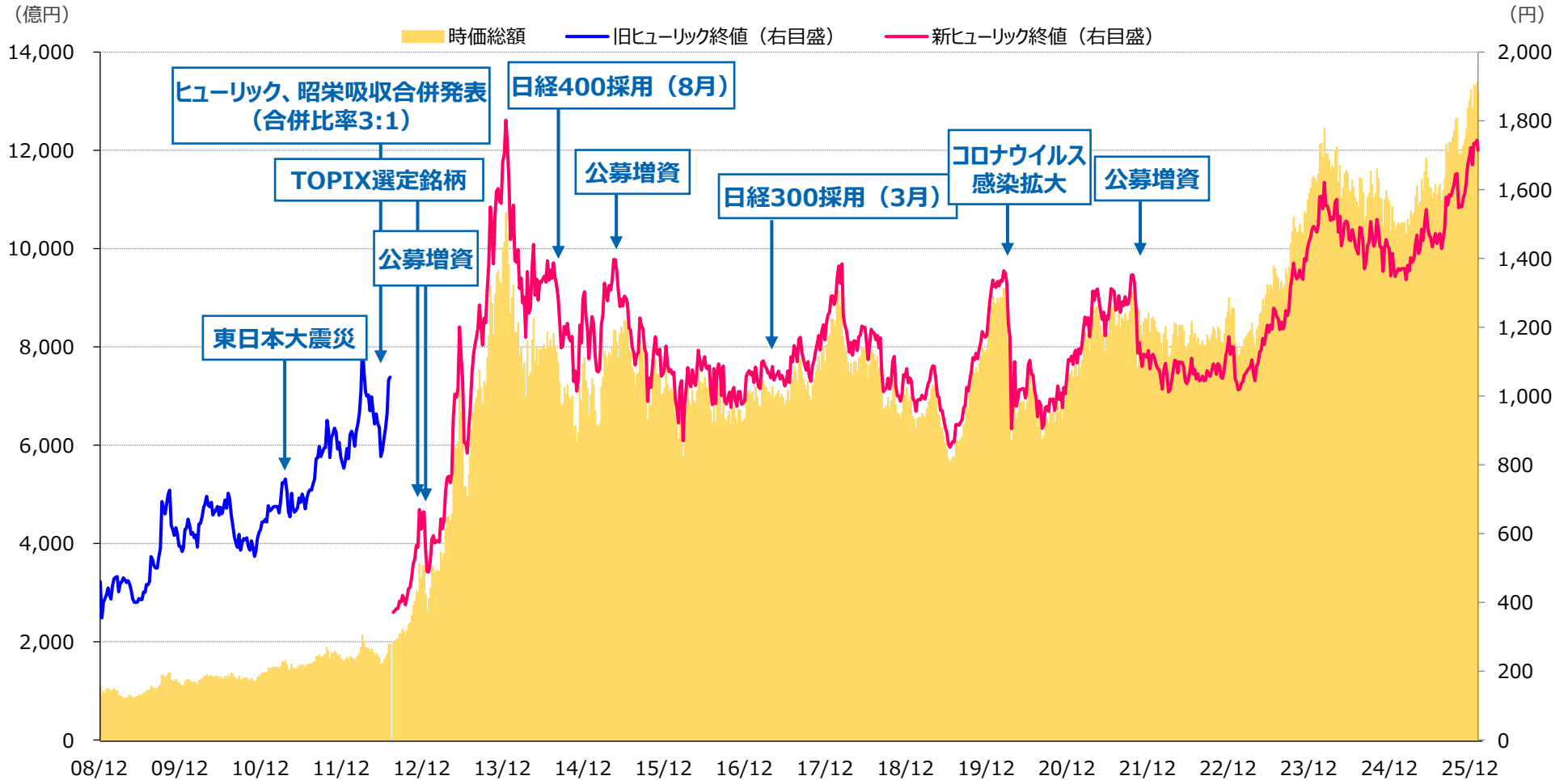
\*1 件数ベース。社内耐震基準である「震度7クラスの大地震に対して、人命の安全を確保し、補修をすることにより継続使用できる建物」を充たす建物の割合。売却予定等を除く

\*2 件数ベース。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を除く \*3 オフィス比率は賃貸収入ベース、重点エリア比率は簿価ベース

(百万円)	24/12期	25/12期	増減	<主な増減要因>
営業活動によるキャッシュフロー	353,388	269,239	△84,149	販売用不動産等の増減 △946億円 法人税等の支払 △151億円 税前利益 +202億円
投資活動によるキャッシュフロー	△602,020	△544,500	57,519	不動産投資による支出 +480億円 (M&AやSPC等への出資含む)
フリーキャッシュフロー	△248,631	△275,261	△26,629	
財務活動によるキャッシュフロー	300,589	272,264	△28,324	前年レーサムM&A資金調達 △1,735億円 社債・長期借入による調達※ +3,548億円 社債・長期借入の償還・返済 △2,715億円 CPによる調達 +600億円
現金及び現金同等物の 期末残高	134,326	130,655	△3,671	※レーサムM&A資金の長期化は除く



■ 株価の推移 (週次、2008/11/14~2025/12/30)



時価総額

2008年 12月末	2009年 12月末	2010年 12月末	2011年 12月末	2012年 12月末	2013年 12月末	2014年 12月末	2015年 12月末	2016年 12月末	2017年 12月末	2018年 12月末	2019年 12月末	2020年 12月末	2021年 12月末	2022年 12月末	2023年 12月末	2024年 12月末	2025年 12月末
600億円	875億円	1,150億円	1,541億円	3,463億円	9,263億円	7,220億円	7,082億円	6,887億円	8,394億円	6,531億円	8,869億円	7,635億円	8,386億円	7,986億円	11,338億円	10,520億円	13,166億円
株価@410円	株価@598円	株価@670円	株価@898円	株価@583円	株価@1,555円	株価@1,211円	株価@1,069円	株価@1,039円	株価@1,266円	株価@985円	株価@1,316円	株価@1,133円	株価@1,092円	株価@1,040円	株価@1,477円	株価@1,370円	株価@1,715円

注： 当社（新ヒューリック）は2012年7月1日付で旧昭栄を存続会社とし、旧ヒューリック普通株式1株に対して、旧昭栄普通株式3株を割り当て交付する合併（合併後の存続会社の商号をヒューリックとする逆さ合併）を実施。株価については、2011年12月末までは旧ヒューリックの数値を記載し、2012年12月末以降は新ヒューリックの数値を記載

上位10社	2025年12月末*
1. 日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	10.85%
2. 明治安田生命保険（相）	6.21%
3. 芙蓉総合リース（株）	5.30%
4. 安田不動産（株）	4.01%
5. （株）日本カストディ銀行（信託口）	3.74%
6. 安田倉庫（株）	3.70%
7. 沖電気工業（株）	3.34%
8. みずほキャピタル（株）	3.33%
9. 東京建物（株）	2.65%
10. 帝国繊維（株）	2.21%
計	45.34%
外国人持株比率	18.91%
個人持株比率	15.14%

\* 上位10社の持株比率は自己株式を控除して計算

ヒューリック保有物件				
物件名称	所在	竣工/取得年度	室数	
1	アイリスガーデン北浦和	埼玉県さいたま市	2010年	48
2	アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	2012年	146
3	チャームスイート西宮浜	兵庫県西宮市	2015年	50
4	リアンレーヴ八雲	東京都目黒区		41
5	ライフコミュニケーション葉山	神奈川県三浦郡	2016年	48
6	ライフコミュニケーションつじヶ丘	東京都三鷹市		101
7	メディカルホームグランダ岡本	兵庫県神戸市	2017年	67
8	チャームプレミア深沢	東京都世田谷区		85
9	そんぼの家狛江	東京都狛江市	2018年	33
10	アズハイム大泉学園	東京都練馬区		50
11	深川やすらぎの園	東京都江東区	69	
12	チャームプレミア代々木初台	東京都渋谷区	2019年	36
13	トラストガーデン荻窪	東京都杉並区		51
14	グッドケア・西東京	東京都西東京市	2020年	52
15	メイカル・リビエール・まどか大宮	埼玉県さいたま市		58
16	チャームプレミア永福	東京都杉並区	2021年	48
17	チャームプレミア目黒柿の木坂	東京都目黒区		37
18	チャームプレミアグラン松濤	東京都渋谷区	2022年	36
19	ツクイ・サンシャイン成城	東京都世田谷区		121
20	リビエール・ホーム・グランダ 鶴沼（底地）	神奈川県藤沢市	2023年	46
21	チャームプレミアグラン南麻布	東京都港区		32
22	ホスピタルメント四谷大京町	東京都新宿区	2024年	61
23	アリア哲学堂	東京都中野区		43
24	グッドタイムリビング新浦安	千葉県浦安市	2025年	76
25	ホスピタルメント青山	東京都渋谷区		53
26	ソナーレ目黒不動前	東京都目黒区	2026年	58
27	プレザングラン京都市中京区	京都市中京区		80
28	グランダ帝塚山	大阪市阿倍野区	2027年	45
29	グランダ哲学堂公園	東京都新宿区		57
30	グッドタイムナーシングホーム東糀谷	東京都大田区	2028年	45
31	チャームスイート四谷	東京都新宿区		67
32	アズハイム三鷹	東京都三鷹市	2029年	93
33	チャームプレミア御殿山参番館	東京都品川区		60
34	SOMPOケア ラヴィーレグラン夙川	兵庫県西宮市	2030年	62
35	さわやか目白の里	東京都新宿区		56
36	チャームプレミアグラン池田山	東京都品川区	2031年	30
37	ホスピタルメント文京グラン	東京都文京区		67
38	ボンジュール西国分寺	東京都国分寺市	2032年	55
39	ローベル中野鷺ノ宮	東京都中野区		79
40	プレザングラン成城	東京都世田谷区	2033年	79
41	プレザングラン洗足	東京都品川区		49

開発中物件				
物件名称	所在	竣工年度	室数	
1	弁天町シニア開発計画	東京都新宿区	2027年(予定)	47(予定)
2	麻布Fビル建替計画	東京都港区		55(予定)
3	老人ホーム(千駄ヶ谷)	東京都渋谷区		45(予定)

ヒューリック関連リート等保有物件				
物件名称	所在	取得年度	室数	
1	アリア松原	東京都世田谷区	2016年	96
2	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区		86
3	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区		129
4	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2017年	100
5	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区		50
6	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	2018年	98
7	サニーライフ東京新宿	東京都新宿区		141
8	ホスピタルメント板橋ときわ台	東京都板橋区	2019年	92
9	豊洲シニアレジデンス	東京都江東区		186
10	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	2020年	105
11	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区		90
12	ホスピタルメント武蔵野	東京都武蔵野市	2021年	114
13	チャームスイート調布	東京都調布市		84
14	エスペラル城東	大阪府大阪市	2022年	286
15	ニチイホーム元住吉	神奈川県川崎市		52
16	グランダ大森山王	東京都大田区	2023年	70
17	浅草ケアパークそよ風	東京都台東区		41
18	グッドタイムホーム多摩川	東京都大田区	2024年	41
19	グランダ学芸大学	東京都目黒区		70
20	ホスピタルメント本郷	東京都文京区	2025年	46
21	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区		40
22	ソナーレ石神井	東京都練馬区	2026年	52
23	アリア代々木上原	東京都渋谷区		40
24	鎌倉碧邸	神奈川県鎌倉市	2027年	26
25	チャームプレミア山手町	神奈川県横浜市		36

取得予定物件			
物件名称	所在	取得年度	室数
1-2	老人ホーム 2物件	-	2026-27年(予定) 120(予定)

**室数合計**  
(予定含む) **4,908室**

## ザ・ゲートホテル（自社運営）



物件名称	開業	室数
1 ザ・ゲートホテル雷門 *1	2012年	134
2 ザ・ゲートホテル東京	2018年	164
3 ザ・ゲートホテル京都高瀬川	2020年	184
4 ザ・ゲートホテル両国		126
5 ザ・ゲートホテル横浜 *1	2025年	111
6 ザ・ゲートホテル福岡		171
7 ザ・ゲートホテル札幌		172
8 ザ・ゲートホテル大阪	2026年予定	223
9 銀座七丁目昭和通り開発計画 <b>New</b>	2029年予定	-
合計		1,285

## ビューホテル（自社運営）



物件名称	取得・開業	室数
1 浅草ビューホテル *1	2019年	326
2 両国ビューホテル		150
3 大阪ビューホテル本町		170
4 札幌ビューホテル大通公園		347
5 浅草ビューホテルアネックス六区	2023年	199
6 舞浜ビューホテル *2	2025年	428
合計		1,620

## その他ホテル（自社運営）

物件名称	取得	室数
1 グランドニッコー東京ベイ舞浜(REIT抛)	2014年	703
2 ホテル日航金沢	2018年	254
合計		957

## 高級温泉旅館“ふふ”シリーズ（自社経営）



物件名称	取得・開業	室数
1 箱根翠松園	2015年	23
2 ふふ 熱海		26
3 ATAMI海峯楼	2016年	4
4 ふふ 河口湖	2018年	32
5 ふふ 奈良	2020年	30
6 ふふ 日光		24
7 ふふ 熱海 別邸 木の間の月	2021年	6
8 ふふ 京都		40
9 ふふ 箱根	2022年	39
10 ふふ 軽井沢 -陽光の風-	2023年	24
11 ふふ 旧軽井沢 -静養の森-		20
12 ふふ 東京 銀座	2025年予定	34
13 ふふ 城ヶ島 -海風のしらべ-	2026年予定	34
14 ふふ 旧軽井沢 ANNEX <b>New</b>	2028年予定	-
合計		336

## ホテル投資（他社運営）

物件名称	取得・開業	室数
1 相鉄フレッサイン東京六本木（共有）	2016年	201
2 相鉄フレッサイン銀座（REIT抛）		286
3 ニューオータニ横浜プレミアム	2017年	240
4 銀座キャピタルホテル 萌木(REIT抛)	2018年	136
5 ザ ロイヤルパークホテル 銀座6丁目	2024年	273
合計		1,136

**客室数合計 5,334室**

\*1 グループリート・ファンド等保有物件

\*2 2025年10月1日に、東京ベイ舞浜ホテルよりリブランド



THE GATE HOTEL 雷門  
\*グループリート・ファンド等保有物件



THE GATE HOTEL 東京

2025年開業



THE GATE HOTEL 横浜  
\*グループリート・ファンド等保有物件



THE GATE HOTEL 京都高瀬川

PPP事業



THE GATE HOTEL 両国

PPP事業

2025年開業



THE GATE HOTEL 福岡

2025年開業



THE GATE HOTEL 札幌

主な開業予定の案件

大阪・心斎橋  
(2026年6月開業予定)



銀座  
(2029年開業予定)

MICHELIN 2025 を下記7施設で獲得 (2年連続)



ふふ 箱根



ふふ 日光



ふふ 旧軽井沢 -静養の森-

2025年開業



ふふ 東京 銀座

主な開業予定の案件

城ヶ島  
(2026年2月開業予定)



ふふ 奈良 PPP事業



ふふ 京都



ふふ 河口湖



ふふ 軽井沢 -陽光の風-

## ザ・ゲートホテルが2025年2月に横浜で、同4月に福岡で開業。稼働率・ADRともに順調



**ザ・ゲートホテル横浜**  
by HULIC

THE GATE HOTEL

2025年2月26日 開業

所在地	神奈川県横浜市中区山下町11-3
規模	地上13階
竣工	2024年11月



「Anchor Grill Yokohama」

- ・ 山下公園を眼下に横浜の海と空を見晴らす上質で落ち着いた5タイプ111室
- ・ 1階には初の路面店レストラン、新ブランド「Anchor Grill」を出店
- ・ 他ゲートホテル対比、強い国内客需要。計画を上回るADRで推移



客室「THE GATE」



ルーフトップテラス



**ザ・ゲートホテル福岡**  
by HULIC

THE GATE HOTEL

2025年4月24日 開業

所在地	福岡県福岡市中央区天神2-8-49
規模	地上19階、地下3階 (ホテル部分は10階～19階)
竣工	2024年12月



Lobby Lounge（テラス部分）

- ・ 「ヒューリックスクエア福岡天神」の10階～19階に位置
- ・ 主力客室となる「Classy」「Essential」は機能的ながらもゆったりとくつろげる空間
- ・ 最上階のオールデイダイニング「Anchor Grill Fukuoka」では地元の食材を使用したグリル料理をご提供
- ・ 18階に設けた宿泊者専用ラウンジも高評価。計画を上回るADRで推移



Anchor Grill Fukuoka



客室「Essential」



客室「Classy」

## 昨年12月開業の札幌は順調な滑り出し。同11月には銀座七丁目昭和通りの新築工事に着手

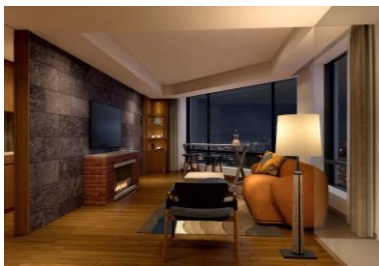


THE GATE HOTEL

### ザ・ゲートホテル札幌 by HULIC

2025年12月20日 開業

所在地	北海道札幌市中央区北三条西3-1-44
規模	地上20階、地下1階 (ホテル部分は11階～20階)
竣工	2025年9月



客室「THE GATE」

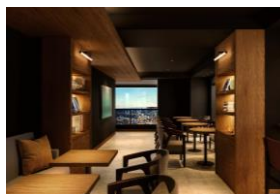


大浴場

- 地下鉄「さっぽろ駅」直結「ヒューリックスクエア札幌(Ⅱ期)」の11階～20階に位置
- 全6タイプ・計172室。ビジネス利用からご家族での滞在まで幅広いニーズに対応
- 10階にオールデイダイニング、最上階20階に宿泊者専用ラウンジを設けるほか、大浴場も整備



客室「Luxe」



宿泊者専用ゲストラウンジ



THE GATE HOTEL

### 銀座七丁目昭和通り 開発計画

2029年 竣工予定

所在地	東京都中央区銀座7-13-10
規模	地上15階、地下1階
竣工	2029年



エントランス イメージ

- ターゲットはインバウンドファミリーを中心とした複数人旅行者
- コネクティングルームや複数名で宿泊可能な客室を計画し、多様な滞在スタイルに対応
- 最上階の宿泊者専用ラウンジ・レストランは、大きな窓やテラス越しに銀座の街を感じる開放的な空間



客室 イメージ



宿泊者専用ラウンジ・レストラン イメージ

## 都心プライムエリア

- 銀座、渋谷・青山、新宿東口といったプライムエリアのブランド価値
- 国際的ハイブランドを中心としたテナントによる旗艦店としての出店意義



ティファニー銀座ビル



ワールドタウンビル  
リニューアル計画



ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



銀座五丁目開発計画



HULIC &New  
KICHIJOJI  
(東京都武蔵野市)



HULIC &New  
GINZA 7  
(東京都中央区)



HULIC &New  
GINZA 8  
(東京都中央区)



HULIC &New  
GINZA NAMIKI 6  
(東京都中央区)



HULIC &New  
SHINJUKU  
(東京都新宿区)

## HULIC <sup>アンニュー</sup>&Newシリーズ

- コンセプトは、「新しい(New)暮らしの付加価値(&)」
- 「都市型中規模コンパクト商業施設」として“存在感のある商業ビル”をシリーズ展開
- 現在、東京都内に12棟を展開。さらに2棟の開発を検討中

## 大型バリューアッド等

- CRE戦略を活用したソーシング力を活かし、バリューアッド等のポテンシャルを有するアセットへ投資
- イトーヨーカドーを含めた郊外型商業施設における大型バリューアッド等



LICOPA 川崎  
(旧イトーヨーカドー川崎店 敷地内)



LICOPA 鶴見 (旧イトーヨーカドー鶴見店)

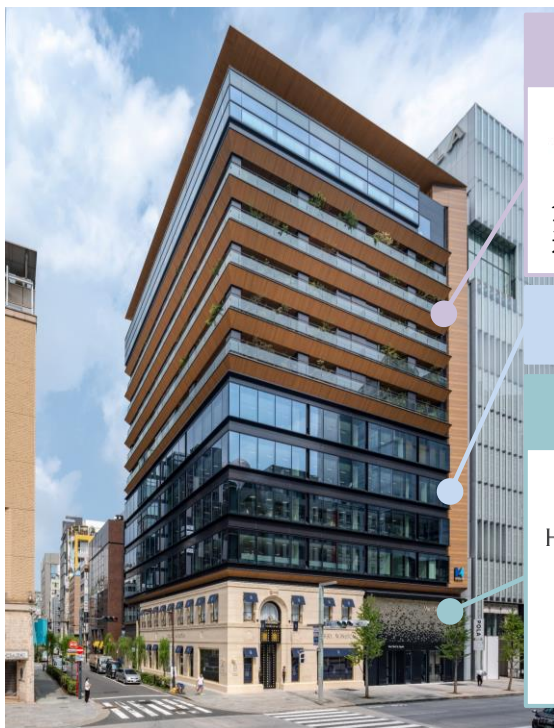


ワンズモール  
(千葉県千葉市)



## 世界中から人々が集まる日本屈指の商業エリア。ラグジュアリーブランドの出店意欲は旺盛 高級温泉旅館「ふふ」も2025年11月開業

### ヒューリック銀座ビル



7-12階 高級温泉旅館

**ふふ 東京 銀座**  
FUFU JAPAN (2025年11月16日開業)

全6タイプ・計34室。全室に熱海から運ぶ天然温泉を備える

3-6階 オフィス

B1-2階 物販

**ハリ・ウィンストン**  
HARRY WINSTON (2025年8月開業)

**Van Cleef & Arpels**  
ヴァン クリーフ&アーペル  
(2025年10月開業)

住所	東京都中央区銀座1-7-10
アクセス	東京メトロ「銀座一丁目」駅直結
延床面積	12,840.43㎡
竣工	2025年8月

- 中央通り・柳通り・ガス灯通りの**3つの通りに面した角地**にあり、高い視認性を誇る
- 東京・銀座に「ふふ」を構え、ブランドのさらなるインバウンド認知拡大も狙う

### ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



B1-B3/5-11階 オフィス

みずほ銀行など

1-4階 物販

*Cartier*

カルティエ  
(2025年9月開業)

アジア最大の新旗艦店

住所	東京都中央区銀座4-2-11
アクセス	東京メトロ「銀座」駅 徒歩1分
延床面積	11,569.86㎡
竣工	2011年3月

- 数寄屋橋交差点至近に位置。東京メトロ「銀座」駅徒歩1分、JR「有楽町」駅徒歩4分と**利便性・視認性ともに優れた**物件
- 前テナント退去後、約20ヶ月間の内外装工事を経て、ジュエリーブランドのカルティエがアジア最大の旗艦店をオープン

## 昨年7月に三郷が竣工。新規開発は建築費高騰を踏まえ抑制する方針



	計画名称	所在地	建物規模	竣工
1	ヒューリックロジスティクス葛西 ＜リースアップ＞	東京都 江戸川区	約19,923㎡ (約6,026坪)	2022年5月
2	ヒューリックロジスティクス野田 I ＜リースアップ＞	千葉県 野田市	約34,352㎡ (約10,391坪)	2023年11月
3	ヒューリックロジスティクス柏 ＜リースアップ＞	千葉県 柏市	約20,677㎡ (約6,255坪)	2023年12月
4	ヒューリックロジスティクス橋本	神奈川県 相模原市	約62,797㎡ (約18,996坪)	2024年7月
5	ヒューリックロジスティクス野田 II ＜リースアップ＞	千葉県 野田市	約16,694㎡ (約5,050坪)	2025年2月
6	ヒューリックロジスティクス三郷	埼玉県 三郷市	約56,884㎡ (約17,207坪)	2025年7月



## 日本屈指の高級商業地である銀座・有楽町エリアに全39物件



1. ヒューリック銀座ビル
2. 西銀座開発計画
3. 銀座西二丁目駐車場計画
4. ヒューリック銀座一丁目ガス灯通
5. ヒューリック銀座一丁目ビル（リート）
6. ヒューリック銀座二丁目ビル
7. ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
8. HULIC SQUARE TOKYO
9. ヒューリック銀座ワールドタウンビル
10. ヒューリック銀座ウォールビル
11. ヒューリック銀座7丁目ビル
12. ヒューリック銀座三丁目ビル
13. ヒューリック銀座6丁目ビル
14. ヒューリック銀座花椿通ビル（リート）
15. HULIC & New GINZA NAMIKI 6
16. HULIC & New GINZA 8
17. ヒューリック銀座六丁目昭和通ビル
18. ヒューリック銀座イーストビル（リート）
19. 銀座七丁目昭和通り開発計画
20. ヒューリック銀座五丁目並木通
21. 銀座ファーストビル（区分所有）
22. HULIC & New GINZA MIYUKI 5
23. 銀座8丁目9-11,12開発計画
24. HULIC & New GINZA 7
25. ティファニー銀座ビル
26. G8開発計画
27. 銀座六丁目みゆき通り開発計画
28. 銀座五丁目開発計画
29. 木挽館銀座ビル
30. アルポーレ銀座
31. ヒューリック銀座一丁目昭和通りビル
32. PUZZLE GINZA
33. 銀座五丁目3-9開発計画
34. NREG銀座ビル
- 35-39. 非開示

## 大型商業施設が集積し、昼夜を問わず賑わう新宿東口エリアに全7物件



1. ヒューリック新宿ビル
2. HULIC &New SHINJUKU
3. ヒューリック新宿三丁目ビル
4. ヒューリック新宿御苑ビル
5. 新宿318開発計画
6. FORECAST新宿SOUTH
7. 非開示（当社出資のSPCが一部を保有）

## 観光の要地である浅草エリアに全7物件



1. ヒューリック雷門ビル (リート)
2. HULIC & New 雷門 (リート)
3. ウインズ浅草ビル
4. 浅草パークホールビル
5. ヒューリック浅草一丁目
6. 浅草ビューホテル (リート)
7. 浅草ケアパークそよ風 (リート)

## 流行の発信地としてにぎわう渋谷・青山エリアに全28物件



1. ヒューリック渋谷ビル
2. ヒューリック渋谷第二ビル
3. CR-VITE
4. ヒューリック渋谷二丁目ビル
5. ヒューリック渋谷宇田川町ビル\*
6. HULIC & New SHIBUYA (リート)
7. HULIC & New UDAGAWA II (リート)
8. 渋谷 パルコ・ヒューリックビル (オフィス部分)
9. ヒューリック渋谷公園通りビル (リート)
10. ヒューリック渋谷井ノ頭通りビル (リート)
11. 青山ビル建替計画
12. ヒューリック神宮前タワービルディング
13. ホスピタルメント青山
14. チャームプレミアグラン松濤
15. トラストガーデン常磐松 (リート)
16. ヒューリック渋谷一丁目ビル (リート)
17. 渋谷一丁目開発計画用地
18. ヒューリック渋谷美竹通りビル
19. YOビル (リート)
20. ヒューリック神宮前ビル (リート)
21. 原宿竹下通り商業店舗 (底地)
22. 表参道 I 開発計画
23. ヒューリック渋谷宮益坂ビル
- 24, 25. 非開示

\*隣地3物件を含む



駅と未来に近いビル。  
不動産のヒューリック



駅と未来に近いビル。  
不動産のヒューリック

日本初。ヒューリックが新規に開発。  
自ら発電。

**100%** 再エネ達成。

ヒューリックは建物を再エネ化・高耐震化し、お客さまにクリーンで安全・安心な社会をお届けします。

ヒューリックは、グループの使用電力すべてを再エネ化し、2018年を最後に再生可能エネルギーを100%調達しました。パートナーであるアドワンステッド社と協力を得た再生可能エネルギーの活用。今後も2025年以降の再生可能エネルギーの活用をさらに推進し、すべての建物で100%の再生可能エネルギーを実現します。

ヒューリック株式会社 | 東京都中央区 | 〒104-8555 | TEL: 03-5561-1111 | [www.hulic.co.jp](http://www.hulic.co.jp)

駅と未来に近いビル。  
不動産のヒューリック

未来に挑む人が好きだ。

日本パラバドミントン連盟  
オフィシャルゴールドパートナー

駅と未来に近いビル。  
不動産のヒューリック

ヒューリック杯  
第5期  
白玲戦

錦旗の彩り宿る盤上、  
一手一手は居屋の響きとなり、  
白玲へと至る七番勝負を前に。

西山 朋佳  
福間 香奈

8,300 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅  
9,450 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅  
9,250 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅  
9,270 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅  
10,110 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅  
10,180 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅  
10,250 ● 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅 丸の内線 丸の内駅

主幹 日本碍子株式会社

## ご案内

本資料に記載された見解、見通し、ならびに予測等は、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるものとなる可能性があります。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。

### サステナビリティの取り組みに記載の外部評価に関する免責事項：

ヒューリック株式会社のMSCIインデックスへの組入れ、ならびにMSCIのロゴ、商標、サービスマークまたはインデックス名称の使用は、MSCIまたはその関係会社によるヒューリック株式会社の後援、保証、販売促進ではありません。MSCIインデックスはMSCIの独占的財産です。MSCIインデックスの名称およびロゴはMSCIまたはその関係会社の商標またはサービスマークです。

FTSE Russell (FTSE International Limited と Frank Russell Companyの登録商標)はここにヒューリック株式会社が第三者調査の結果、FTSE JPX Blossom Japan Index組み入れの要件を満たし、本インデックスの構成銘柄となったことを証します。FTSE JPX Blossom Japan IndexはグローバルなインデックスプロバイダーであるFTSE Russellが作成し、環境、社会、ガバナンス (ESG) について特定の対応を行っている日本企業のパフォーマンスを測定するために設計されたものです。FTSE JPX Blossom Japan Indexはサステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されます。

FTSE Russell (FTSE International Limited と Frank Russell Companyの登録商標)はここにヒューリック株式会社が第三者調査の結果、FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index組み入れの要件を満たし、本インデックスの構成銘柄となったことを証します。FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Indexはサステナブル投資のファンドや他の金融商品の作成・評価に広く利用されます。

Morningstar, Inc 及び/またはその関連会社 (単体/グループに関らず「Morningstar」) は、ヒューリック株式会社が、指定されたランキング年において、職場でのジェンダー・ダイバーシティに関して、Morningstar 日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト (除くREIT) 指数(「インデックス」)を構成する銘柄の上位5分の1にランクされた」という事実を反映するために、ヒューリック株式会社がMorningstar 日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト (除くREIT) ・ロゴ (「ロゴ」) を使用することを承認しました。Morningstar は情報提供のみを目的としてヒューリック株式会社によるロゴの使用を承認しております。ヒューリック株式会社によるロゴの使用はMorningstar がヒューリック株式会社を推奨するものではなく、また、ヒューリック株式会社に関連する有価証券の購入、売却、引受けを推奨、提案、勧誘するものでもありません。当インデックスは日本の職場のジェンダー・ダイバーシティを反映するようにデザインされておりますが、Morningstar は、インデックスまたはインデックスに含まれるデータの正確性、完全性、または適時性を保証しません。Morningstar はインデックス、またはロゴに関して明示的にも暗黙的にも保証を行わず、インデックス、インデックスに含まれるデータまたはロゴに関する商品性および特定の目的または使用への適合性の保証を明示的に否認します。前述のいずれにも制限することなく、いかなる場合においても、Morningstar またはその第三者のコンテンツプロバイダーは、いずれかの当事者によるインデックスまたはロゴの使用または信頼に起因する (直接的・間接的に関わらず) 損害について、Morningstar が当該損害の可能性について認識していたとしても、いかなる責任も負わないものとします。Morningstar の名前、インデックス名、およびロゴは、Morningstar, Inc の商標またはサービスマークです。過去のパフォーマンスは、将来の結果を保証するものではありません。