

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年4月8日
【会社名】	ヒューリック株式会社
【英訳名】	Hulic Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 西浦 三郎
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	(03) 5623 - 8100 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 総合企画部長 小林 元
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
【電話番号】	(03) 5623 - 8100 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 総合企画部長 小林 元
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 8,103,973,500円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、平成27年3月31日 (火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通 株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	6,450,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式 単元株式数 100株

(注) 1 平成27年4月8日(水)開催の取締役会決議によります。

- 2 本募集とは別に、平成27年4月8日(水)開催の取締役会において、当社普通株式の日本国内における募集(以下「国内一般募集」という。)及び海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。)における募集(以下「海外募集」という。)を行うことを決議しております。また、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、みずほ証券株式会社が当社株主から6,450,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

国内一般募集及び海外募集等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における当社普通株式の募集及び売出しについて」をご参照下さい。

- 3 本募集は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)であります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

- 4 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	6,450,000株	8,103,973,500	4,051,986,750
一般募集	-	-	-
計（総発行株式）	6,450,000株	8,103,973,500	4,051,986,750

（注）1 本募集は、前記「1 新規発行株式」（注）3に記載のとおり、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当株数		6,450,000株	
払込金額の総額		8,103,973,500円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 本山 博史	
	資本金の額	1,251億円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	株式会社みずほフィナンシャルグループ 95.8%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している当社の株式の数 （平成26年12月31日現在）	3,132,216株
	取引関係	国内一般募集の事務主幹事会社であります。	
	人的関係	-	
当該株券の保有に関する事項		-	

- 2 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 3 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額の総額は、平成27年3月31日（火）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注)1	未定 (注)1	100株	平成27年5月15日(金)	該当事項はあ りません。	平成27年5月18日(月)

- (注)1 発行価格については、平成27年4月20日(月)から平成27年4月22日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に国内一般募集において決定される発行価額と同一の金額といたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を本件第三者割当増資の発行数で除した金額とします。
- 2 本件第三者割当増資においては全株式をみずほ証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
- 3 みずほ証券株式会社は、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の株式数につき申込みを行い、申込みを行わなかった株式については失権となります。
- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価格を払込むものとします。

(3)【申込取扱場所】

場所	所在地
ヒューリック株式会社 本店	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号

(4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 東京中央支店	東京都千代田区大手町一丁目5番5号

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
8,103,973,500	47,000,000	8,056,973,500

- (注)1 「発行諸費用の概算額」には、消費税等は含まれておりません。
- 2 払込金額の総額は、平成27年3月31日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限8,056,973,500円については、本件第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された国内一般募集の手取概算額53,776,311,500円及び海外募集の手取概算額上限20,442,095,000円を合わせた手取概算額合計上限82,275,380,000円について、平成29年末までに339億円を保有物件の建替・開発事業のための投資資金に、平成27年末までに136億円を新規物件の取得資金に、平成27年末までに残額を近時の物件の取得資金の一時的な調達を目的として当社が発行した短期社債(コマーシャル・ペーパー)の償還資金の一部に充当する予定です。

上記建替・開発事業のための投資及び新規物件の取得は、国内一般募集及び海外募集と同日付をもって取締役会で決議された当社グループの平成27年度から平成30年度までの4年間における投資計画(投資予定総額7,000億円から8,000億円)の一部として実施するものであります。当該投資計画の概要を含めた当社グループの経営戦略については、後記「第三部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 対処すべき課題」をご参照下さい。

なお、今次増資資金を充当予定の当社グループの建替・開発計画は、本有価証券届出書提出日(平成27年4月8日)現在(ただし、投資予定金額の既支払額については平成27年2月末現在)、以下のとおりであります。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積	投資予定金額		着手及び完了予定	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手 (年月)	完了 (年月)
ヒューリック㈱	ニュートーキョー開発計画 (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階、地下2階 延床面積15,910㎡	26,300	2,719	平成27年 4月	平成30年 7月
	虎ノ門開発計画 (東京都港区)	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階、地下1階 延床面積12,202㎡	13,255	11,835	平成25年 2月	平成27年 5月
	銀座7丁目相鉄ホテル (東京都中央区)	オフィス・店舗	鉄筋造 地上13階 延床面積6,948㎡	10,432	6,052	平成27年 4月	平成28年 8月
	パルコ・パート2跡地 (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階・塔屋1階、地下1階 延床面積5,348㎡	16,533	0	平成27年 11月	平成29年 10月
	渋谷東4丁目開発計画 (東京都渋谷区)	住居	鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階 延床面積2,873㎡	2,915	1,863	平成26年 12月	平成28年 3月
	ヒューリック渋谷井の頭通りビル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	鉄筋造 地上10階、地下2階 延床面積2,016㎡	3,679	2,487	平成26年 11月	平成28年 11月
	新橋二丁目商業開発 (東京都港区)	オフィス・店舗	鉄骨造 地上10階、地下1階 延床面積2,070㎡	2,779	150	平成28年 1月	平成29年 3月
	ヒューリック浅草橋江戸通りビル (東京都台東区)	オフィス・店舗、住居	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階、地下1階 延床面積6,798㎡	2,646	1,121	平成25年 6月	平成27年 8月
	志村PJ (東京都板橋区)	オフィス・店舗	(商業棟) 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上3階、地下1階 延床面積14,443㎡	3,413	338	平成26年 4月	平成27年 11月
住居		(老人ホーム棟) 鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階 延床面積4,271㎡	1,520	181	平成26年 4月	平成28年 3月	
計				83,472	26,746	-	

(注) 1. 投資予定金額の総額から既支払額を控除した今後の所要資金(約56,726百万円)につきましては、今次増資資金に加えて、自己資金、借入金並びに社債及び短期社債(コマーシャル・ペーパー)にて賄う予定であります。

2. 以上の建替・開発計画は、いずれも当社グループの不動産事業におけるものであります。

また、今次増資資金により取得する予定の物件及び今次増資資金により償還予定の短期社債(コマーシャル・ペーパー)により取得した物件は、本有価証券届出書提出日(平成27年4月8日)現在、以下のとおりであります。

会社名	名称 (所在地)	用途	設備の内容、規模、面積	取得(予定)年月
ヒューリック株	ウインズ浅草ビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上7階、地下2階 土地面積3,131㎡ 延床面積19,746㎡	平成27年5月
	浅草パークホールビル (東京都台東区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階、地下3階 土地面積[641]㎡(注)1 延床面積4,597㎡	平成27年5月
	G10ビル (東京都港区)	オフィス・店舗	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階、地下1階 土地面積258㎡ 延床面積2,258㎡	平成27年3月
	池袋東急ハンズ (東京都豊島区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階、地下2階 土地面積1,712㎡ 延床面積13,202㎡	平成27年3月
	セガ池袋G I G O (東京都豊島区)	オフィス・店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造 地上8階、地下2階 土地面積520㎡ 延床面積4,154㎡	平成27年3月
	箱根翠松園 (神奈川県足柄下郡)	オフィス・店舗	本館：鉄筋コンクリート造 地上2階、地下1階 他(注)2 土地面積9,583㎡ 延床面積4,031㎡	平成27年4月
	熱海ふいふ (静岡県熱海市)	オフィス・店舗	- a棟：鉄筋コンクリート造 地上1階、地下1階 他(注)2 土地面積9,016㎡ 延床面積3,256㎡	平成27年4月
	シグマ第5ビル (東京都渋谷区)	オフィス・店舗	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上6階、地下1階 土地面積81㎡ 延床面積487㎡	平成27年4月

(注)1.土地面積の[]書きは、借地面積を表記しております。

2.建物が複数棟あることを表記しております。

3.以上の物件取得は、いずれも当社グループの不動産事業におけるものであります。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における当社普通株式の募集及び売出しについて

当社は、平成27年4月8日（水）開催の取締役会において、本件第三者割当増資とは別に、当社普通株式の日本国内における募集（国内一般募集）、海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集（海外募集）及び当社普通株式の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）について決議しております。

公募による新株式発行の発行株式総数は59,550,000株であり、国内一般募集株数43,050,000株及び海外募集株数16,500,000株（海外引受会社の買取引受けの対象株数14,350,000株及び海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数2,150,000株）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定されます。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

当社は、平成27年4月8日（水）開催の取締役会において、本件第三者割当増資とは別に、国内一般募集及び海外募集を行うことを決議しておりますが、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、みずほ証券株式会社が当社株主から6,450,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当増資は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返還に必要な株式をみずほ証券株式会社に取得させるために行われます。

また、みずほ証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年5月13日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入れ株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、みずほ証券株式会社は当該オーバーアロットメントによる売出しからの手取金を原資として、本件第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記記載の取引に関して、みずほ証券株式会社は野村證券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第85期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）平成27年3月20日関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成27年4月8日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書を平成27年3月26日に関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成27年4月8日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成27年3月27日に関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成27年4月8日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書を平成27年4月8日に関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本4の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書「第一部 企業情報 第2 事業の状況 3 対処すべき課題」について、当該有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日（平成27年4月8日）までの間に変更及び追加がありました。下記「1 対処すべき課題」は当該変更及び追加後の「対処すべき課題」を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____ 〆で示しております。

また、上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日（平成27年4月8日）までの間において、当該有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について生じた変更その他の事由はありません。下記「2 事業等のリスク」は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

なお、下記「1 対処すべき課題」に含まれている将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日現在において判断したものであります。また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は下記「1 対処すべき課題」に記載の事項を除き、本有価証券届出書提出日（平成27年4月8日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 対処すべき課題

(1) 経営方針

当社グループは、「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、企業理念の実践による社会発展への貢献をめざしております。また、企業理念と表裏一体をなすCSR（企業の社会的責任）ビジョンのなかで地球環境の保護に努めることを宣言しております。

そのために、安定した事業基盤を生かしつつ成長を遂げる企業となり、また、新しい視点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に努め、そしてお客さまに最適な商品・サービスを提供することによりお客さまの満足を何より重視することを、基本姿勢としてまいります。

結果として、高い成長と企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力してまいります。

(2) 対処すべき課題と中長期的な経営戦略

我が国経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策により、景気は緩やかな回復基調が続いておりますが、海外景気の下振れリスク等もあり、先行きにつきましては、必ずしも楽観視できない状況となっております。

賃貸オフィス事業を取り巻く環境につきましては、都心部を中心として空室率は回復傾向にあり、賃料水準も緩やかな改善の兆しが見られます。

こうした環境のもと、当社グループは、平成26年度を初年度として新たに策定した中期経営計画に基づき、『変革とスピード』をキーワードとして不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させ、持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した。この戦略に沿った施策として、新規物件への投資や既存物件の建替、J-REITビジネスをはじめとした新しい事業領域の開拓などにより、規模と多様性を併せ持ったポートフォリオの充実をはかり、安定的な収益源を確保するとともに、企業価値の持続的向上をはかることができる体制の構築に取り組んでまいりました。

このような外部環境を踏まえ、当社グループは本有価証券届出書提出日(平成27年4月8日)付で、更なる成長の加速を目指し、中核事業である賃貸事業の強化と建替・開発の計画的遂行、並びにそれらを支える注力分野であるCRE事業、高齢者・観光・環境ビジネス等の新規業務分野開拓の積極的な推進のために、平成27年度から平成30年度までの4年間に総額7,000億円から8,000億円の投資を行う方針を決定しております。

平成27年度におきましても、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はかるとともに、新たな事業への取り組みを強化し、中期経営計画の達成に向けた事業基盤の維持・発展を進めてまいります。

当社グループは、容積消化率の低い物件を建替えるという施策と優良な新規物件の購入を推進してきたことから、比較的負債依存度が高く平成26年12月期末時点での総借入は4,191億円となっております(うち67億円はノンリコースローン)。

外部負債の利用は、高い収益力を背景とした低コスト調達により、総コストを抑えつつ安定的に調達をおこない、企業価値の向上をめざすという財務戦略に立脚したものであります。一方において、負債管理を総合的におこない最適なバランスシートコントロールに努めていることから、相対的に高い外部格付けを維持しております。

このようにして当社グループは、負債水準を適切にコントロールしつつ、高い利益率に支えられた安定的な収益を挙げる事業構造を確立しておりますが、更に保有物件の建替による資産効率の向上と、建替に伴う一時的なキャッシュ・フローの減少を投資回収等で補うことにより、更なる成長をめざしてまいります。その実現のために、主に以下の戦略に取り組んでまいります。

不動産賃貸事業の強化

当社グループの中核事業は、東京23区の駅近を中心に保有・管理する賃貸物件を活用した不動産賃貸事業であり、容積消化率の低い物件を建替えて賃貸面積の拡大と賃料収入の増強を実現し、資産運用効率の極大化をはかってまいります。

建替に際してはオフィスのほか高齢化等の社会環境の変化を反映した、賃貸マンション・高齢者施設・商業施設など立地特性にあった用途を選択するとともに、隣地との一体開発など、様々な開発手法の組み合わせにより財務規律を維持しつつ事業収益の強化をはかっており、併せて、開発を前提とした物件の取得も継続的におこなっております。

駅近の好立地で基準階面積が100坪以上の規模のビルが太宗を占め、かつメインテナントがみずほフィナンシャルグループで安定していることもあって、マーケットより常に低い空室率を維持し、安定的な収益を確保しております。主要な建替物件につきましては、平成26年度は6物件が竣工し、平成27年度についても都心の好立地物件を始め5物件が竣工する計画となっており、更なる営業収益の増強をはかることが可能となります。

また、当社はマーケットより常に低い空室率を維持しておりますが、ポートフォリオの拡大に合わせて、テナントリーシング力を更に強化し、新規竣工物件だけでなく既存物件についてもテナント募集を組織的におこなえる体制を整備し、不動産賃貸事業の底支えをはかっております。

新規業務分野開拓

新規取り組みとして、J-REITを中心としたアセットマネジメントビジネスや、ウェアハウジング機能の発揮及び富裕層向けビジネスとして物件売買にも取り組み、実績を積み重ねております。また、PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業につきましては、現在、東京都下水道局主催の「芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業」(品川シーズンテラス)(平成27年2月竣工済)に取り組んでおります。更に、「THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC」につきましては、順調に営業をおこなっており、東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾートを始めとした、外部からのホテル物件の取得にも積極的に取り組んでおります。また、CRE事業及びシニアビジネスにつきましても、「次世代型ヘルスケアモール」等の新たな取り組みを開始しております。

今後も、企業の保有する不動産の有効活用を提案・実行するCRE事業や、所有不動産以外の新規開発事業、今後マーケットの拡大が予想されるシニア・観光・環境ビジネスなどを検討し、上記のような物件取得や新たな取り組みの拡大を始めとした各種施策を実行することで、新しい成長ドライバーを開拓してまいります。また、

同時に長寿命化ビルの標準仕様化やCO₂総量削減に向けた環境配慮ビルの建設等を推進し、地球環境保全と企業成長の一体化をはかってまいります。

保険部門収益の増強

当社の連結子会社であるヒューリック保険サービス株式会社は、保険代理店専門の会社として、機動的かつ効率的な業務運営体制を構築しております。基本戦略は、提案セールス力の強化による生産性の向上とお客さま満足度の向上であり、引き続き営業・事務の両面で高いレベルのサービスを提供し、付加価値の高い保険代理店営業をおこなってまいります。

従来からの事業展開に加えて、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」についても、引き続き徹底をはかってまいります。特にリスク管理に関しては、「事業継続基本計画」(BCP: Business Continuity Plan)を制定しており、定期的に訓練を実施する等、有事対応力の向上を更に進めてまいります。

また、人材育成を軸として専門性の高い人材集団を築くことに力を注ぎ、各事業戦略を遂行する経営資源を適切に配分すべく、取り組みを進めております。

配当政策につきましては、不動産賃貸事業を主たる事業としていることもあり、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保の充実をはかるとともに、株主への利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。また、業績動向を踏まえた配当とすることも同様に重要と考えております。

なお、文中における将来に係る記載についてはその達成を保证するものではありません。

2 事業等のリスク

本書に記載した事業の状況、経理の状況に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しています。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 当社グループの事業に関するリスク

不動産賃貸事業に関するリスク

当社グループは不動産事業を主たる業務として営んでおりますが、このうち企業向けオフィスビルの賃貸が収益の過半を占めております。一般的にテナント企業の不動産賃貸物件に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループのテナントは長期安定したテナントが多く、過去の推移からも賃料の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化した場合、当社グループの業績に影響が及び可能性があります。また、テナントや入居者の信用力の低下による賃料の支払の延滞、賃料の減額要求による賃料の値下げ、退去による空室率の上昇などによって不動産賃貸収入が低下することで、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産価値の低下に関するリスク

当社グループでは、賃貸用不動産を始めとして多くの事業用不動産を保有しておりますが、不動産市況の悪化による賃料水準の低下や空室率の上昇などにより、事業用不動産に対する減損処理が必要となった場合、評価損等の発生によって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

建替に伴うリスク

当社グループの収益力は比較的安定しているものと考えておりますが、既存ビルの建替の際には、テナントの立ち退きに関する費用や設備の除却等により多額の特別損失が発生することとなります。当社グループにおける既存ビルの建替は、特別損失を計上しても、中長期的に当社グループの収益力を強化する戦略的なものであり、全体の収益計画を踏まえた計画的な建替をおこなってまいります。また、特別損失の発生に対しては、固定資産の売却の検討などにより、その影響を極力限定的なものにコントロールしてまいります。

しかしながら、建替の規模により、特別損失を通じて当期純利益段階の業績が大きく影響を受ける可能性や、建替の時期により、年度間で当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて建替が、主要テナントの事情等何らかの理由により計画通り進捗しない場合、当社の利益計画に影響を及ぼす可能性があります。

不動産事業における投資判断に関するリスク

当社グループでは、賃貸用不動産、販売用不動産を問わず、新規不動産の取得や、SPCに対する出資等にあっては、物件の収益の安定性や成長性について専門的な見地から十分に検討を重ねたうえで投資判断をおこなっておりますが、顧客の需要動向、金利動向、販売価格動向等、種々の変化によって、当初想定していた通りの収益が確保できなかった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

その他、不動産事業に付随するリスク

a アスベスト対策等について

当社グループが保有・管理する賃貸物件について、労働安全衛生法施行令の改正に伴い、吹き付けアスベストの調査を実施し、全て措置済であります。しかしながら、当社グループが予期しない形でアスベストの使用が発覚し、その処理のための費用負担が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、アスベスト以外にも身体に害を与えるとされる建築材料が将来新たに指定され、それらの処理義務が当社グループに課せられた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

b 土壌汚染等の対策について

土壌汚染対策法（平成15年2月15日施行）により、土地の所有者等は同法に規定する特定有害物質による土壌の汚染の状況についての調査・報告や、汚染の除去等の措置を、命ぜられることがあります。

当社グループが保有・管理する賃貸物件については、現時点土壌汚染物質の問題は発生してはおりませんが、近隣地域から汚染物質が流入する等の問題が発生した場合や、新たな汚染物質が指定される等、当社グループが予期しない形で土壌汚染対策が求められた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

c その他不動産事業固有のリスク

当社グループでは、各種設備について、法定の点検のみならず定期的な保守点検を実施し、また、小規模修繕の状況を注視するなど、資産の保全と安全の確保に、日頃より万全の注意を払っております。

しかしながら、資産の劣化・毀損が予期せぬ時期に予期せぬ規模で起こった場合、その対策にあたるため、当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存に関するリスク

当社グループは、平成26年12月期末現在で473,299百万円の有利子負債残高を有しております。また、今後も既存不動産の建替等をおこなうにあたっては、借入等にて資金手当てをおこなうことも予定していることから、有利子負債残高は今後の事業拡大にあたって更に増加する可能性があります。これに対しては、外部格付けを取得し、その維持・向上をはかることにより財務統制をおこなっております。

しかしながら、金融環境の変化等の状況によっては、当社グループが望む条件での資金調達十分におこなえず、今後の当社グループの事業計画等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、既存の長期借入金については、約99%を固定金利としており、大半の借入金については将来の金利変動リスクをヘッジする施策を講じております。しかしながら、将来において金利が急速かつ大幅に上昇した場合、また、固定金利借入の借り換え時の金利情勢によっては、資金調達コストの増加により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
有利子負債残高（百万円）	300,302	310,338	416,619	462,036	473,299
総資産（百万円）	455,903	476,244	637,919	720,344	773,401
有利子負債比率（％）	65.8	65.1	65.3	64.1	61.1

自然災害、人災等によるリスク

地震を中心とした自然災害、テロその他の人災の発生に対しては、「事業継続基本計画」を設けておりますが、当社グループが所有する資産に毀損等があった場合、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また、所有する資産の価値が低下する可能性があります。特に地震対策として、旧建築基準法下の物件について、旧来の保有物件に関しては耐震補強工事を完了し、新規取得物件についても順次対応をしておりますが、当社の保有・管理する物件が首都圏に集中し、オフィス・店舗用賃貸物件のうち約7割が東京23区内という立地であることから、想定を超える規模の東京直下型地震などのこの地域における甚大な災害により、当社グループの資産に予期せぬ毀損等が発生した場合、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

株価下落に関するリスク

当社グループが保有する投資有価証券の残高は平成26年12月期末現在で109,231百万円（うち、上場株式59,617百万円（総資産の7.7%））となっております。それぞれの株式については長期的視点からの事業上の意義も含めて保有・売却の判断をしており、加えて日々株価動向を調査し、月次または臨時の資金ALM委員会を開催して相場動向の影響と対応の検討をおこなっております。

しかしながら、想定以上に株価が下落した株価低迷が長期化する場合には、評価損の計上等を通じ当社グループの財政状態並びに経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

《投資有価証券残高の推移》

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
投資有価証券（百万円）	80,498	74,896	89,127	101,601	109,231
（うち、上場株式） （百万円）	31,581	25,565	31,358	49,785	59,617
（うち、その他）（百万円）	48,916	49,331	57,769	51,815	49,614
その他有価証券評価差額金 （百万円）	6,133	4,924	5,773	18,736	26,549

法的規制等変更リスク

当社グループの事業である不動産・建築及び保険等に関する法的規制あるいは税制について、今後、改廃、または新たな規制が制定されることで、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

情報セキュリティ管理に関するリスク

当社グループは保険代理店業務を中心に、多数の法人・個人のお客さまの情報を保有しているほか、当社グループ自体の様々な経営情報等の内部情報を有しております。これらの情報の管理については、コンプライアンス委員会の統制のもと、情報セキュリティポリシーを始めとする情報関連諸規程とにより、運用管理をおこなっております。更に役職員に対する教育・研修等により情報管理の重要性を周知徹底し、システム上のセキュリティ対策もおこなっております。

しかしながら、これらの対策にもかかわらず、不可抗力のシステムトラブル、内部・外部の要因により、重要な情報が流出した場合には、当社グループの信用低下、補償コストの発生等、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) みずほフィナンシャルグループ（以下、「みずほFG」）との関係について

みずほFGとの資本関係について

当社は、昭和32年3月、銀行業に対する各種不動産規制に対応するために、旧(株)富士銀行が設立の中心となり、親密な各社の出資のもとで不動産事業等を営む会社として設立されております。

当社グループは設立以来、旧(株)富士銀行時代を含めみずほFGの子会社又は関連会社に該当したことはなく、平成26年12月末時点におけるみずほFGからの出資比率は6.8%（みずほキャピタル(株)4.2%、(株)みずほ銀行1.9%等）にとどまっております。また、みずほFGの事前承認を必要とする事項など、当社グループの意思決定を妨げたり拘束したりする事項は特にありません。なお、「みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行株式会社」の所有する当社株式につきましては、沖電気工業株式会社がみずほ信託銀行株式会社に委託した退職給付信託の信託財産であり、その議決権行使の指図権は沖電気工業株式会社に留保されているため、みずほFGからの出資比率には含めておりません。

みずほFGとの取引関係について

（不動産賃貸）

当社グループの総営業収益に占めるみずほFGからの営業収益の割合は、平成26年12月期において10.8%と高い水準にあります。これは、当社の主要事業である不動産事業におけるビル賃貸においてみずほFGの中核企業である(株)みずほ銀行を主要テナントとしているためであり、この背景としてはみずほFGの前身である旧(株)富士銀行の財務統制上の要請から当社に購入要請があり、平成8年から11年にかけて95物件を購入し、同銀行に賃貸してきたことなどが挙げられます。

《営業収益に占めるみずほF Gの比率の推移》

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
総営業収益(百万円)	33,616	74,738	94,319	108,444	212,791
うち、みずほF G(百万円)	17,333	20,674	22,622	23,077	23,074
みずほF G比率(%)	51.5	27.6	23.9	21.2	10.8

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
不動産事業営業収益(百万円)	30,483	68,221	84,567	96,066	200,293
うち、みずほF G(百万円)	17,107	18,269	18,054	16,940	16,906
みずほF G比率(%)	56.1	26.7	21.3	17.6	8.4

(借入金)

当社グループの借入総額に占めるみずほF Gからの借入比率は、40%前後の水準で推移しております。

《借入総額に占めるみずほF Gの比率の推移》

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
借入総額(百万円)	283,193	288,225	391,323	371,840	419,197
うち、みずほF G(百万円)	114,562	99,780	148,089	141,750	156,213
みずほF G比率(%)	40.4	34.6	37.8	38.1	37.2

みずほF Gとの人的関係について

当社は設立以来、永年、親密な関係にあったみずほF Gに人材斡旋の多くを依存していたことなどもあり、平成26年12月末現在において、当社の役員及び役員に準ずる者23名のうち10名、当社の全従業員116名のうち18名(役員に準ずる者を除く)はみずほF G出身者であります。なお、本書提出日現在において、役員に占めるみずほF G出身者の比率は約31%となっております。

また、当社は近年においては、事業戦略上必要となる不動産開発等の専門的知識を有した人材の採用を積極的に推し進めており、今後も同様の方針を継続する予定であります。

(3) 経営アドバイザー委員会の設置

当社グループとみずほF Gとの関係は上記の通りとなっておりますが、当社グループは一個の独立した企業体として自らの経営責任のもとに事業経営をおこなっております。

更にこの独立した事業経営について、透明性の高い経営と開示努力により幅広いステークホルダーの理解が得られるよう、当社では平成20年7月より「経営アドバイザー委員会」(注)を設置し、当社の独立性確保の強化及びステークホルダーの利益が損なわれることのないよう、取締役会付議事項・報告事項のチェックを始めとした、経営全般に関わる事項について助言・勧告をおこなう体制を構築しております。

(注) みずほF G及び当社特定株主(上位10位までの大株主)出身者以外の第三者であって、法曹関係者、会計士、学識者、実務家のうちから当社取締役会で選任された4名以上の委員で構成され原則月1回開催。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ヒューリック株式会社本店
 (東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号)
 株式会社東京証券取引所
 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。