

## 【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】	2021年9月28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 吉留 学
【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(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	一般募集 76,056,209,100円 オーバーアロットメントによる売出し 11,898,146,100円 (注) 1 募集金額は、発行価額の総額であり、2021年9月21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。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 2 売出金額は、売出価額の総額であり、2021年9月21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】	1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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	61,305,000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 2021年9月28日(火)開催の取締役会決議によります。

2 上記発行数は、2021年9月28日(火)開催の取締役会において決議された公募による新株式発行の発行株式総数84,805,000株の一部をなすものであります。本募集(以下「国内一般募集」という。)とは別に、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。)が行われます。

なお、公募による新株式発行に際しては、国内一般募集株数(新規発行株式の発行数)61,305,000株及び海外募集株数23,500,000株(海外引受会社の買取引受けの対象株数20,435,000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3,065,000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、後記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載の発行価格等決定日に決定されます。

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 海外市場における当社普通株式の募集について」をご参照下さい。

3 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が当社株主から9,195,000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。

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 3 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 公募による新株式発行とは別に、2021年9月28日(火)開催の取締役会において、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のみずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式9,195,000株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。

5 国内一般募集及び海外募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、そ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 ロックアップについて」をご参照下さい。

6 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

(上記住所は2021年10月11日付で東京都中央区日本橋兜町7番1号に変更されます。)

## 2【株式募集の方法及び条件】

2021年10月6日(水)から2021年10月11日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

### (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	-	-	-
一般募集	61,305,000株	76,056,209,100	38,028,104,550
計(総発行株式)	61,305,000株	76,056,209,100	38,028,104,550

- (注) 1 全株式を金融商品取引業者の買取引受けにより募集します。  
 2 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。  
 3 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。  
 4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2021年9月21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)	発行価額(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、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自 2021年 10月12日(火) 至 2021年 10月13日(水) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	2021年10月18日(月) (注)3

- (注) 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2021年10月6日(水)から2021年10月11日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、国内一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より受取る1株当たりの払込金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を国内一般募集における新規発行株式の発行数で除した金額とします。  
 今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいう。以下同じ。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数(国内一般募集株数)、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、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、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://www.hulic.co.jp/>)(以下「新聞等」という。)で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価

格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

- 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2021年10月1日(金)から2021年10月11日(月)までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2021年10月6日(水)から2021年10月11日(月)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が2021年10月6日(水)の場合、申込期間は「自 2021年10月7日(木) 至 2021年10月8日(金)」、払込期日は「2021年10月13日(水)」

発行価格等決定日が2021年10月7日(木)の場合、申込期間は「自 2021年10月8日(金) 至 2021年10月11日(月)」、払込期日は「2021年10月14日(木)」

発行価格等決定日が2021年10月8日(金)の場合、申込期間は「自 2021年10月11日(月) 至 2021年10月12日(火)」、払込期日は「2021年10月15日(金)」

発行価格等決定日が2021年10月11日(月)の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり、

となりますのでご注意ください。

- 国内一般募集の共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーはみずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社であります。
- 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 申込証拠金には、利息をつけません。
- 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2021年10月6日(水)の場合、受渡期日は「2021年10月14日(木)」

発行価格等決定日が2021年10月7日(木)の場合、受渡期日は「2021年10月15日(金)」

発行価格等決定日が2021年10月8日(金)の場合、受渡期日は「2021年10月18日(月)」

発行価格等決定日が2021年10月11日(月)の場合、受渡期日は「2021年10月19日(火)」

となりますのでご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### (3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

### (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

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

## 3【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、国内一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号		
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
計	-	61,305,000株	-

(注) 引受株式数及び引受株式数の合計数(新規発行株式の発行数)は、発行価格等決定日に決定されます。

## 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)
76,056,209,100	406,000,000	75,650,209,100

- (注) 1 引受手数料は支払われないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。また、「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。なお、発行諸費用の概算額は、登録免許税、株式会社東京証券取引所に対して支払う新株式発行に係る上場費用、弁護士報酬、監査法人報酬、印刷費用その他の諸費用の見積額を合計したものです。
- 2 払込金額の総額(発行価額の総額)は、2021年9月21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75,650,209,100円については、国内一般募集と同日付をもって取締役会で決議された海外募集の手取概算額上限28,827,570,000円及び本件第三者割当増資の手取概算額上限11,346,500,900円を合わせた手取概算額合計上限115,824,280,000円について、2024年12月末までに621億円を開発・建替事業のための投資資金に、2023年12月末までに14億円を再生可能エネルギー施設への投資資金に、2022年3月末までに残額を開発・建替事業の投資資金、新規物件の取得資金及び再生可能エネルギー施設への投資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)の償還資金及び借り入れた短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。また、上記の各目的のための資金充当期間までは当社預金口座等にて適切に管理いたします。

なお、上記開発・建替事業のための投資、新規物件の取得及び再生可能エネルギー施設への投資の一部は、「開発・建替の更なる加速」による都心好立地(重点エリア)(注1)への投資拡大、及び耐震性の強化・100%再生可能エネルギー化(2030年CO2排出量ネットゼロ)への注力により、競争優位性のある賃貸ポートフォリオを構築するべく、国内一般募集及び海外募集と同日付の取締役会で決議された当社グループの新投資計画(2022年から2025年までの4年間における投資計画(ネット投資予定総額(注2)1兆2,000億円から1兆4,000億円))の一部として実施するものであります。

(注)1. 都心好立地(重点エリア)とは、銀座、新宿東口、渋谷・青山、浅草を指します。

2. ネット投資の総額は、総投資額より資産売却等による回収資金を除いた投資額です。

なお、今次増資資金を充当予定の当社グループの開発・建替計画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)及び返済予定の短期借入金による支払いが既に実施された開発・建替計画は、本有価証券届出書提出日(2021年9月28日)現在(ただし、投資予定金額の既支払額については2021年8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(株)	(仮称)千駄ヶ谷センタービル建替計画 (東京都渋谷区)	オフィス	鉄骨造 地上4階、地下1階 延床面積15,272㎡	6,915	4	2022年 8月	2024年 9月
	(仮称)虎ノ門開発計画 (東京都港区)	オフィス	鉄骨造 地上14階、地下1階 延床面積13,008㎡	6,789	67	2021年 9月	2024年 6月
	ヒューリック葛西臨海ビル増築計画/ヒューリックロジスティクス葛西 (東京都江戸川区)	物流施設	鉄骨造 地上5階 延床面積19,924㎡	3,823	441	2020年 12月	2022年 5月
	(仮称)錦糸町開発計画 (東京都墨田区)	オフィス	鉄骨造 地上7階 延床面積7,092㎡	3,464	221	2021年 9月	2023年 1月
	(仮称)表参道開発計画 (東京都港区)	商業施設	鉄骨造 地上5階 延床面積1,499㎡	3,179	5	2022年 3月	2024年 5月
	Bizflex麻布十番 by HULIC (東京都港区)	オフィス	鉄骨造 地上6階 延床面積1,498㎡	3,025	3,025	2020年 4月	2021年 7月
	(仮称)Bizflex神田計画 (東京都千代田区)	オフィス	鉄骨造 地上12階 延床面積1,985㎡	2,930	0	2021年 9月	2023年 9月
	(仮称)銀座8丁目開発計画 (東京都中央区)	商業施設	木造、鉄骨造 地上12階、地下1階 延床面積2,457㎡	2,705	1,603	2019年 6月	2021年 10月
	(仮称)浜松町2丁目開発計画 (東京都港区)	オフィス	鉄骨造 地上9階 延床面積1,466㎡	2,551	1,563	2022年 5月	2023年 12月
	(仮称)日本橋三丁目開発計画 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造 地上8階、地下1階 延床面積1,287㎡	2,533	0	2021年 11月	2023年 8月

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)
	(仮称)ヒューリック銀座一丁目開発計画 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造 地上10階、地下1階 延床面積4,388㎡	2,451	86	2021年 1月	2023年 8月
	(仮称)京橋二丁目開発計画 (東京都中央区)	オフィス	鉄骨造 地上9階 延床面積1,170㎡	2,362	1,676	2021年 6月	2022年 9月
	(仮称)銀座6丁目並木通り開発計画 (東京都中央区)	商業施設	鉄骨造 地上12階、地下2階 延床面積2,923㎡	1,692	739	2020年 8月	2022年 5月
	(仮称)銀座5丁目みゆき通りビル開発計画 (東京都中央区)	商業施設	鉄骨造 地上11階 延床面積1,370㎡	1,603	328	2021年 1月	2023年 6月
	(仮称)下目黒五丁目開発計画 (東京都目黒区)	高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上3階、地下1階 延床面積3,198㎡	1,449	615	2019年 11月	2022年 2月
	ホスピタルメント四谷大京町 (東京都新宿区)	高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上4階、地下1階 延床面積2,595㎡	1,229	1,229	2019年 4月	2021年 3月
	(仮称)渋谷四丁目開発計画 (東京都渋谷区)	高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階 延床面積2,323㎡	1,167	152	2019年 11月	2022年 3月
	(仮称)六本木6丁目開発計画 (東京都港区)	オフィス	鉄骨造 地上8階 延床面積1,594㎡	951	17	2021年 9月	2023年 4月
	(仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画 (福岡市中央区)	ホテル旅館	鉄骨造他 地上19階、地下3階 延床面積20,707㎡	10,541	269	2022年 8月	2024年 9月
	(仮称)札幌建替計画 (期工事) (札幌市中央区)	オフィス	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上11階、地下1階 延床面積11,196㎡	5,299	787	2019年 7月	2022年 8月
	(仮称)横浜山下町開発計画 (神奈川県横浜市)	ホテル旅館	鉄骨造 地上13階 延床面積6,813㎡	4,460	0	2021年 2月	2024年 10月
	(仮称)ふふ箱根強羅開発計画 (神奈川県足柄下郡)	ホテル旅館	鉄筋コンクリート造 メイン棟：地上2階、地下1階、AB棟：地上4階、地下1階、C棟：地上2階、地下1階 延床面積5,906㎡	3,868	2,904	2017年 7月	2021年 11月
	(仮称)ふふ城ヶ島開発計画 (神奈川県三浦市)	ホテル旅館	鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積4,791㎡	3,023	0	2022年 12月	2024年 6月
	(仮称)ふふ軽井沢長倉開発計画 (長野県北佐久郡)	ホテル旅館	鉄筋コンクリート造 地上2階 延床面積3,000㎡	2,724	554	2022年 5月	2023年 8月
計				80,733	16,285	-	

(注) 1. 投資予定金額の総額から、既支払額（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）及び返済予定の短期借入金による支払いが既に実施された金額を含みます。）を控除した今後の所要資金（約64,448百万円）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. 用途については、現時点で想定される主たる用途を記載しております。

3. 設備の内容、規模、面積については、現時点で想定される内容、規模、面積を記載しております。

4. 2020年12月期以前に取得した土地の取得代金は投資予定金額の総額には含まれておりません。

5. 以上の開発・建替計画は、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償還予定の短期社債（コマーシャル・ペーパー）及び返済予定の短期借入金により取得した物件は、本有価証券届出書提出日（2021年9月28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	取得年月
ヒューリック株	リクルート銀座8丁目ビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階、地下3階 土地面積1,512㎡、延床面積17,001㎡	2021年2月
	オンワードベイパークビルディング（底地） （東京都港区）	オフィス	土地面積4,721㎡	2021年8月
	クオータタワー （東京都渋谷区）	オフィス	鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階、地下1階 土地面積354㎡、延床面積1,203㎡	2021年6月
	ツクイ・サンシャイン成城 （東京都世田谷区）	高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上3階 土地面積5,025㎡、延床面積4,622㎡	2021年3月
	アリア哲学堂 （東京都中野区）	高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上3階 土地面積2,298㎡、延床面積2,715㎡	2021年9月
	東都三軒茶屋リハビリテーション病院 （東京都世田谷区）	高齢者施設	鉄筋コンクリート造 地上5階 土地面積1,429㎡、延床面積2,983㎡	2021年9月
	銀座サンケイビル （東京都中央区）	オフィス	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 土地面積293㎡、延床面積1,789㎡	2021年4月
	ヒューリック松戸 （千葉県松戸市）	その他	鉄骨造 地上2階 土地面積8,450㎡、延床面積3,511㎡	2021年1月
	リハビリホームグランダ鶴沼・藤沢（底地） （神奈川県藤沢市）	高齢者施設	土地面積1,853㎡	2021年9月

（注）1．用途については、現時点で想定される主たる用途を記載しております。

2．以上の物件取得は、当社グループの不動産事業におけるものであります。

加えて、今次増資資金を充当予定の再生可能エネルギー施設への投資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）及び返済予定の短期借入金による支払いが既に行われた再生可能エネルギー施設への投資は、本有価証券届出書提出日（2021年9月28日）現在（ただし、投資予定金額の既支払額については2021年8月末現在）、以下のとおりであります。

会社名	用途	完了（予定）時期	物件数	設備の内容	発電量 （合計）	投資（予定）金額	
						総額 （百万円）	既支払額 （百万円）
ヒューリック株	太陽光発電	完了済み	9件	太陽光発電施設	9,763kW	2,172	2,058
		2021年内	7件		7,860kW	1,775	658
	小水力発電	完了済み	1件	小水力発電施設	199kW	840	840
		2023年内	1件		199kW	730	0
	計		18件	-	18,021kW	5,518	3,556

（注）1．投資予定金額の総額から、既支払額（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）及び返済予定の短期借入金による支払いが既に行われた金額を含みます。）を控除した今後の所要資金（約1,961百万円）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．用途については、現時点で想定される主たる用途を記載しております。

3．発電量については、現時点で想定される発電量を記載しております。



## 本資金調達の背景及び目的

当社グループは、不動産賃貸事業を中核事業として、「変革」と「スピード」をベースに、「成長性」「収益性」「安全性」「生産性(効率性)」を高次元でバランスしつつ、更なる成長戦略を志向して、10年後(2029年)に“経常利益1,800億円”を目標とする長期計画(2020 - 2029)を策定し、フェーズとして中期計画(2020 - 2022)をスタートしています。

新中長期経営計画においては、ビジネスモデルの進化と賃貸ポートフォリオの再構築、開発事業及びバリューアップ事業の強靱化、独自性のある新規事業領域の創造とグループ力の向上、経営基盤の強化とリスク管理の徹底、社会と企業の共創・共生をはかるサステナビリティを重視したマネジメントを基本戦略とし、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、持続的な企業価値向上を実現する企業グループを目指して取り組んでおります。

中期計画の初年度となる2020年度は、新型コロナウイルスの影響に伴い幅広い産業で厳しい状況が続きましたが、当社グループは基本戦略の着実な実行により当初計画を超過達成し、また、従来以上に開発・建替のパイプラインも積み上がってきており、計画は順調に進捗しています。

2021年度におきましても、新型コロナウイルスの影響により企業活動が一定程度抑制され、不透明な状況は続いているものの、ワクチン接種の普及に伴う経済の正常化期待や、世界的な金融緩和策を背景として不動産投資マーケットは引き続き安定していること、CRE(注)をはじめとした物件取得機会が増加していることから、当社グループを取り巻く事業環境は改善基調にあります。

このような外部環境を踏まえ、新たな成長ステージに向けて、「開発・建替の更なる加速」による都心好立地(重点エリア)への投資拡大、及び耐震性の強化・100%再生可能エネルギー化(2030年CO2排出量ネットゼロ)への注力により、競争優位性のある賃貸ポートフォリオを構築するべく、当社は、2021年9月28日(火)開催の取締役会において、投資計画を積み増して、2022年から2025年の4年間で“1兆2,000億円~1兆4,000億円”のネット投資を行う方針を決定すると共に、当該成長投資の実現と財務規律の経営指標として掲げる有利子負債/EBITDA倍率及びネットD/Eレシオの適切なコントロールによる財務余力の確保を両立するべく、本資金調達に関して決議いたしました。

本資金調達により、当社の安定的な事業基盤の拡大を図るとともに、収益の安定性と利益成長の両面を具備した事業構造の強化を推進し、株主価値の向上を目指してまいります。

(注) Corporate Real Estateの略称で、企業が保有する不動産を意味します。

## 第2【売出要項】

## 1【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	9,195,000株	11,898,146,100	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が当社株主から9,195,000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であります。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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 3 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。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数(国内一般募集株数)、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、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、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://www.hulic.co.jp/>)(新聞等)で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

## 2 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

(上記住所は2021年10月11日付で東京都中央区日本橋兜町7番1号に変更されます。)

## 3 売出価額の総額は、2021年9月21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【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

売出価格(円)	申込期間	申込単位	申込証拠金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 2021年10月12日(火) 至 2021年10月13日(水) (注) 1	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	みずほ証券株 式会社及びそ の委託販売先 金融商品取引 業者の本店並 びに全国各支 店及び営業所	-	-

(注) 1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一といたします。

## 2 株式の受渡期日は、2021年10月19日(火)( )であります。

ただし、株式の受渡期日については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同一といたします。

## 3 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

## 4 申込証拠金には、利息をつけません。

## 5 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 海外市場における当社普通株式の募集について

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と同時に、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）が、Mizuho International plc、Nomura International plc及びDaiwa Capital Markets Europe Limitedを共同主幹事引受会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下「海外引受会社」という。）の総額個別買取引受けにより行われます。また、当社は海外引受会社に対して追加的に発行する当社普通株式を買取る権利を付与します。

公募による新株式発行の発行株式総数は84,805,000株であり、国内一般募集株数（新規発行株式の発行数）61,305,000株及び海外募集株数23,500,000株（海外引受会社の買取引受けの対象株数20,435,000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3,065,000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。

国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーター（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」という。）は、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社であります。

なお、海外募集にあたり、海外の投資家向けに英文目論見書を作成しておりますが、その様式及び内容（連結財務書類を含む。）は本書と同一ではありません。

### 2 ロックアップについて

国内一般募集及び海外募集に関連して、当社は、当該募集に関する引受契約の締結日に始まり当該募集に係る受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換されうる有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する有価証券の発行等（ただし、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当増資、株式分割に伴う当社普通株式の発行等を除く。）を行わない旨を合意しております。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、ロックアップ期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

### 3 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社が当社株主から9,195,000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。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、9,195,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、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、当社は2021年9月28日（火）開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式9,195,000株の第三者割当増資（本件第三者割当増資）を、2021年11月5日（金）を払込期日として行うことを決議しております。（注）1

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2021年11月1日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注）2）、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、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については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が行われない場

合は、みずほ証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は本件第三者割当増資に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当増資における新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

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。

(注) 1 本件第三者割当増資の内容は以下のとおりであります。

- |                      |   |
|----------------------|---|
| (1) 募集株式の種類及び数       | 当社普通株式 9,195,000株   |
| (2) 払込金額の決定方法        | 発行価格等決定日に決定する。なお、払込金額は国内一般募集における発行価額と同一とする。   |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、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する。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する。 |
| (4) 割当先              | みずほ証券株式会社   |
| (5) 申込期間(申込期日)       | 2021年11月4日(木)   |
| (6) 払込期日             | 2021年11月5日(金)   |
| (7) 申込株数単位           | 100株  |

2 シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2021年10月6日(水)の場合、「2021年10月9日(土)から2021年11月1日(月)までの間」

発行価格等決定日が2021年10月7日(木)の場合、「2021年10月12日(火)から2021年11月1日(月)までの間」

発行価格等決定日が2021年10月8日(金)の場合、「2021年10月13日(水)から2021年11月1日(月)までの間」

発行価格等決定日が2021年10月11日(月)の場合、「2021年10月14日(木)から2021年11月1日(月)までの間」

となります。

### 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】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとしている事項は次のとおりであります。

・表紙に当社のロゴマーク  を記載いたします。

・表紙裏に、以下の内容を記載いたします。

### 1．募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間（ 1 ））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（ 2 ）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（ 3 ）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（ 2 ）に係る有価証券の借入れ（ 3 ）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2021年9月29日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2021年10月6日から2021年10月11日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う株式の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における株式の募集に関し提出されるものです。

2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

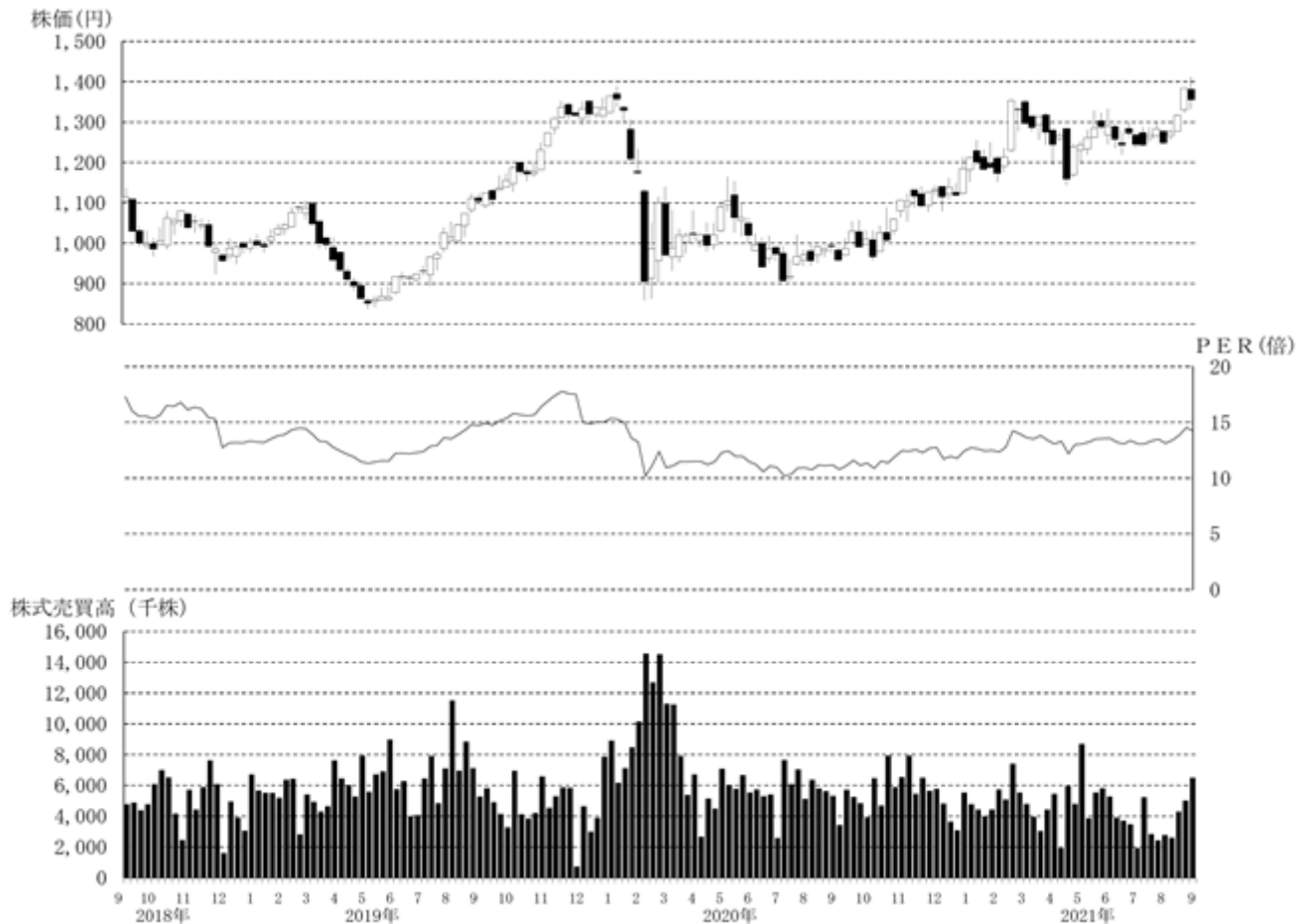
2．今後、発行価格等（発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、引受人の引受株式数及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（新規発行株式の発行数（国内一般募集株数）、海外募集株数、海外引受会社の買取引受けの対象株数、海外引受会社が付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数、発行価額の総額、資本組入額の総額、発行諸費用の概算額、差引手取概算額、海外募集の手取概算額上限、本件第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.hulic.co.jp/>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。

（株価情報等）

### 1【株価、P E R 及び株式売買高の推移】

2018年9月25日から2021年9月17日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R 及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。



（注）1 ・ 株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。  
 ・ 始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。  
 ・ 終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

2 P E R の算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{ 株当たり当期純利益金額 (連結)}}$$

2018年9月25日から2018年12月31日については、2017年12月期有価証券報告書の2017年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益金額を使用。

2019年1月1日から2019年12月31日については、2018年12月期有価証券報告書の2018年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益金額を使用。

2020年1月1日から2020年12月31日については、2019年12月期有価証券報告書の2019年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益金額を使用。

2021年1月1日から2021年9月17日については、2020年12月期有価証券報告書の2020年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益金額を使用。

### 2【大量保有報告書等の提出状況】

2021年3月28日から2021年9月21日までの間における当社普通株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

## 第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

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91期（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）2021年3月16日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第92期第1四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）2021年5月11日関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第92期第2四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）2021年8月5日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（2021年9月28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2021年3月25日に関東財務局長に提出

#### 5【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（2021年9月28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2021年9月28日に関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本5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及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載の「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2021年9月28日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。下記「事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」を一括して記載したものであります。

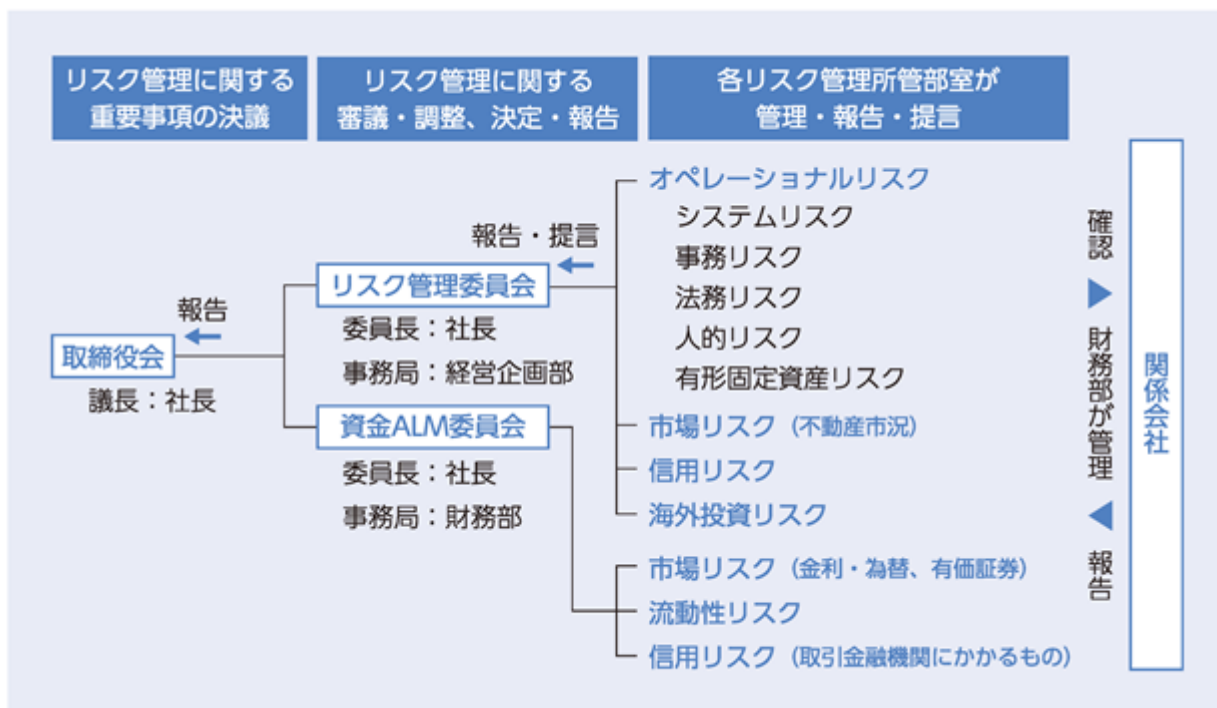
なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（2021年9月28日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。なお、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

### 事業等のリスク

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下の通りであります。

当社では当社及び当社が経営管理をおこなう会社（以下、関係会社）のリスク管理を適切におこなうことは経営の最重要課題の一つと認識して取締役会を頂点とする管理体制の整備とその高度化に努めています。リスク区分ごとに定められたリスク管理をおこなう部署がリスクの管理方法を策定して適切な対応をおこなうとともに、リスク管理の状況についてリスク管理委員会及び資金ALM委員会に定期的または必要に応じて報告・提言をおこないます。定期的に開催されるリスク管理委員会と資金ALM委員会では、各リスク管理所管部室からの報告・提言を評価し、全社リスクの把握と適切な対応を審議し、取締役会に報告します。これを受けて取締役会はリスク管理に関する重要事項について決議します。また、当社の関係会社についても、リスク管理の正確かつ確かな報告を求めて適切なリスク管理を実施していることを確認しています。

なお、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) 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、このうちオフィスビルの賃貸が賃貸収入全体の過半を占めております。東京23区の駅近物件を中心に投資・保有することで競争優位性のある賃貸ポートフォリオを構築するとともに、マーケットニーズに即した用途バランスを構築しておりますが、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。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ぶ可能性があります。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。



(2) 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。商品企画やサービスの提供によって不動産の競争力強化並びに不動産価値の維持・向上をはかっておりますが、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。

また、販売用不動産を当社グループが運用する投資法人もしくは第三者に売却しておりますが、経済情勢の悪化や不動産市況の悪化等に伴い、販売用不動産の不動産価値が低下した場合、当初想定していた通りの収益が確保できず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 開発・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、新規開発や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、特別損失を通じて親会社株主に帰属する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、年度間で親会社株主に帰属する当期純利益が大きく変動する可能性があります。加えて、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。

また、新規開発については、開発物件の購入前に不動産デューデリジェンスをおこなうことで、予めリスクの抽出と解決策を策定しておりますが、許認可や工期の遅れ、工事費の高騰、想定通りの賃料が享受できない等によって、事業が計画通りに進捗せず、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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たっては、競合物件の賃料相場や過去のマーケット推移、投資物件の優位性、リスク要因等を分析し、社内の各種会議体で諮ったうえで、投資金額に応じて取締役会等において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。

(5) その他、不動産事業に付随するリスク

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、全て措置済みであります。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。

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、現時点で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。

その他不動産事業に関連するリスク

当社グループが開発・建替をおこなう物件について、安全管理、品質管理、スケジュール管理を徹底しておりますが、設計・施工等の不備や事故等が発生した場合、また、当社グループが賃貸・管理・運営する物件について、火災・事故・食中毒等が発生した場合、信用失墜や想定外の費用等が生じる可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、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。

## (6) 有利子負債への依存に関するリスク

当社グループは、不動産投資、開発・建替等をおこなうにあたっては、自己資金に加えて借入や社債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うとともに、資金調達手段を多様化し、財務指標に関する定量目標を定めることで、安全性の確保をはかっております。

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が十分におこなえず、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、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として、長期化・固定化を講じておりますが、将来において金利が急激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》

	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期
有利子負債残高（百万円）	665,375	826,697	975,227	1,150,754	1,370,069
総資産（百万円）	1,133,994	1,352,137	1,525,979	1,776,272	2,019,336
有利子負債比率（％）	58.6	61.1	63.9	64.7	67.8

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を2019年12月期の期首から適用しており、2018年12月期に係る有利子負債残高の推移については、当該表示方法の変更を反映した後の数値となっております。

## (7) 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、オフィスを中心とした賃貸物件のうち約6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。

## &lt;新型コロナウイルス感染拡大によるリスク&gt;

新型コロナウイルスの感染拡大が収束しない場合、テレワークの進展や外出抑制等に伴い、不動産事業においてはテナントニーズが減少し、ホテル・旅館事業においては利用者ニーズが減少するなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、更なるエリア・立地の厳選をおこなうことで、マーケットニーズに即した用途バランスと競争優位性を有する賃貸ポートフォリオを構築し、業績の安定化をはかってまいります。また、当社グループが所有するビルで感染者が確認された場合については、対応マニュアルを整備しており、入居者・利用者様に対して安心・安全を確保するための取り組みをおこなっております。

## (8) 株価下落に関するリスク

当社グループは、上場及び非上場の株式を保有しております。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が、株価が下落し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》

	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期
投資有価証券（百万円）	121,136	136,047	124,694	133,009	138,043
（うち、上場株式）（百万円）	67,020	80,771	66,994	77,658	68,091
（うち、その他）（百万円）	54,116	55,276	57,699	55,351	69,952
その他有価証券評価差額金（百万円）	33,449	41,382	32,671	41,819	29,630

(9) サステナビリティに関するリスク

当社グループでは、当社グループ及び当社のステークホルダーのみなさまにとっての重要性をマトリクスにマッピングし、重要性の高い課題（マテリアリティ）を特定しております。特定した重要課題について、リスクに対応した取り組みをおこなうとともに、サステナビリティ委員会を設置し、長期的な競争力強化とリスク対応に関する経営の重要事項について審議・調整をおこなっておりますが、これらのリスクに対する対応が遅れる場合は、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

(10) ガバナンスに関するリスク

当社グループのガバナンスに問題が生じることによって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。当社では「コーポレートガバナンス・ガイドライン」を制定しており、株主をはじめとする全てのステークホルダーへの責務を自覚し、透明かつ誠実な経営に留意するとともに、取締役会を中心に、「内部統制」、「リスク管理」、「コンプライアンス」、「開示統制」が十分に機能した自律的統治システムを堅持します。

(11) 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。法的規制等の制定・改廃については、所管部にて定期的に管理しており、役職員に対する教育・研修等による浸透に加えて、リスク管理委員会で定期的に報告をおこなっております。

(12) コンプライアンス・法令遵守に関するリスク

当社グループは、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして、コンプライアンス委員会を設置しコンプライアンスの徹底に取り組んでおりますが、予期せぬ状況により法令等に抵触する事態が生じた場合は、当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

(13) 人事労務に関するリスク

当社グループでは、人材が最大の資産と考えておりますが、少子高齢化による人材確保難や労働市場の変化などによって、人材の流出、人材の継続的な確保や育成ができず、当社グループの成長が減退するリスクがあります。当該リスクについては、フリンジベネフィットの充実、労働環境の定期的なモニタリング、適切な評価と処遇等、安心して働ける環境整備をおこなっております。

(14) 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等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。

### 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。