



2023年1月30日

各位

本社所在地 東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
会社名 ヒューリック株式会社
代表者 代表取締役社長 前田隆也
(コード番号: 3003)
問合せ先 常務執行役員 広報・IR部長 伊藤 伸
電話番号 03-5623-8102

新中期経営計画 (2023-2025) 策定のお知らせ

当社グループは、この度、新中期経営計画 (2023-2025) を策定いたしましたので、その概要をお知らせいたします。

本計画は、中長期経営計画 (2020-2029) の第2フェーズに位置しております。第1フェーズ (2020-2022) に引き続き、継続的な利益成長を基盤とし、社会課題への対応を通じて企業価値の着実な向上を図ることを目指していくものであります。

記

1. 新中期経営計画策定の背景

当社グループは、2020年に「新中長期経営計画 (2020-2029)」を策定し、その中で第1フェーズ (2020-2022) を公表し、最終年度2022年に“経常利益1,100億円”を掲げて事業を進捗してまいりました。その結果、2022年の経常利益は1,232億円となり、当該計画を132億円上回って達成いたしました。

一方で、計画策定以降、新型コロナウイルス感染拡大をはじめ、外部環境は大きく変化いたしました。こうした環境変化に対応し、中長期経営計画の着実な達成を図るとともに2030年以降の成長基盤をつくるためのサステナブルな企業価値の向上を志向し、第2フェーズである新中期経営計画 (2023-2025) を策定いたしました。

2. 新中期経営計画 (2023-2025) の概要

◆基本方針

「格付水準の維持を目線としながら、環境変化に対応した高品質の貸貸ポートフォリオ構築とサステナブル経営の更なるレベルアップを図る」

◆定量目標

		2022年度	新中期計画 (2025)	長期計画 (2029)
成長性	経常利益水準 (億円)	1,232億円	1,500億円	1,800億円
安全性※	Debt/EBITDA倍率	8.5倍	12倍以内	12倍以内
	ネットD/Eレシオ	1.3倍	3倍以内	3倍以内
収益性	ROE	11.9%	10%以上	10%以上
株主還元	配当性向	40.3%	40%以上	

※2018年及び2020年実施のハイブリッドファイナンス合計3,500億円のうち、50% (1,750億円) をみなし資本として算出しています。

◆新中期経営計画（23-25）の重点課題

(1)高品質の賃貸ポートフォリオ構築と柔軟な収益構造を維持・強化

- ・ 当社の厳格な投資基準（耐震性、クライテリア外等）に合致しない不動産の売却は最終段階へ。2025年末までに高耐震化率100%（建替予定物件を除く）を目指す。
- ・ 当社の提案力を活かした多様な投資スキームを駆使して物件を取得し、賃貸収入の増強を目指す。
- ・ 本格的な人口減少等環境変化に対応した競争優位性のある高品質の賃貸ポートフォリオ構築のため、物件の入れ替えは継続。
- ・ マーケット環境に対応した柔軟な収益構造を維持・強化。

(2)開発・建替、バリューアッド（以下「VA」と表記）物件のパイプライン充実。出口を多様化して確実に収益化。

- ・ 第1フェーズ期間（2020-2022）に取得・建替え着手した案件の竣工が本格化（2023-2025年で26物件が竣工予定）。
- ・ 一部は当社傘下のREIT・ファンドへ売却し、グループAUMの維持・強化とバランスシートコントロールを両立。
- ・ 2025年末には、2029年に向けて開発・建替100物件のリストアップを完了。各種用途の特色ある開発・建替、VA案件を積み上げ。
- ・ 2023年に新規コアファンド、2024年に物流リート（ファンド）の組成を検討。開発利益を一部実現するとともにアセットマネジメント事業を強化。

(3)新規事業領域の取組み強化による収益源の多様化

- ・ 観光、高齢者、環境の他、こども教育事業分野など既取組分野の事業拡大を実現する手段として、M&A、アライアンス等を積極活用。
- ・ 中長期戦略の一環として成長戦略投資枠約500億円を設定し、社会課題・地域課題に対応した新規事業領域を幅広く探索。

(4)格付水準の維持を目標とした財務健全性の確保とリスク管理

- ・ 格付AA格を維持し、金融市場変動への適時適切な対応による安定的デッド調達への推進。
- ・ 収益の積み上げによる着実な自己資本の増強。
- ・ 大地震や富士山噴火等各種の災害に対応できるレジリエンスな体制構築、リスク管理体制の高度化。

(5)環境対応、人的資本育成対応などサステナブル経営の一層の深化

- ・ 環境問題への幅広い取組み推進。RE100を1年前倒して2023年中に実質達成。
- ・ 人的資本強化育成のための種々取組みの実践。
- ・ 強固なガバナンス体制の維持向上、ESGに対応した経営体制のレベルアップ。
- ・ ステークホルダーに対する透明な情報開示、高いROE・配当性向の維持。

以上