



平成 29 年 5 月 9 日

各 位

会 社 名 ミサワホーム株式会社
代表者名 代表取締役 竹中宣雄
(コード番号 1722 東証・名証第一部)
問合せ先 経営企画部長 苅米 信俊
(TEL : 03-3349-8088)

ミサワホームグループ 中期経営計画策定のお知らせ

ミサワホームグループは、2017 年度から 2019 年度までの 3 ヶ年を期間とする新中期経営計画を策定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 新中期経営計画の位置付け

当社グループは前中期経営計画において、戸建住宅中心から「住生活全般」に事業領域を広げ、ストック関連事業に対する積極的投資等による「事業多角化の推進」を基本方針とし、各種施策に取り組んでまいりました。その結果、賃貸住宅やマンション分譲をはじめとした資産活用事業が順調に拡大し、昨年度の戸建住宅事業とストック関連事業の売上比率は、目標としていた 50 : 50 となりました。

このたび策定した新中期経営計画は、これまで取り組んできた事業の多角化をさらに推進することで、本年 10 月に創立 50 周年を迎える当社グループが次の 50 年に向けて持続的に成長し、企業価値をさらに高めるための第 1 歩を踏み出す 3 ヶ年 (**First Step For NEXT50**) と位置付けております。

当社グループは、人口・世帯数減少に伴う国内住宅市場の縮小や、新築重視から既存住宅の有効活用を図るストック重視への社会的ニーズの変化等に対して柔軟に対応できる体制を構築し、今後も持続的成長が可能な企業を目指してまいります。

2. 基本方針

「戸建住宅事業」の規模を維持しつつ、賃貸住宅を中心とした「資産活用事業」や「リフォーム事業」の既存事業を拡大し、新たな「まちづくり事業」や「海外事業」において積極的投資を行うことにより、2019 年度の連結売上高 4,450 億円を目指す。

■経営戦略

- 1) トヨタホームを中心としたトヨタグループとのシナジー最大化を目指す
 - ・「技術・商品開発」「設計・建設」「調達」「生産・物流」「販売」「システム」の各テーマにおいて、両社のシナジー効果を最大化するための取り組みを進めます。

- 2) ミサワホームの DNA を継承し、ブランド力の維持・向上を図る
 - ・コーポレートスローガンである「住まいを通じて生涯のおつきあい」の精神や、創立以来 50 年にわたり培ってきたミサワホームの DNA を再評価し、企業ブランド力の維持・向上を図ります。
- 3) コストダウンの推進等により財務基盤の強化を図る
 - ・VE や工業化を推進し、3 年間で 75 億円のコストダウンを目指します。さらに利益の積み上げにより、3 年後の自己資本比率を現在の 20.2% から 24% へと向上させ、財務基盤の強化を図ります。
- 4) 適切な「人事戦略」と「働き方改革」の推進により、ES 向上を図る
 - ・市場環境や事業戦略に基づいた適切な人事戦略及び人員配置に加え、社内に働き方改革プロジェクトを立ち上げて社員がより働きやすい制度・環境づくりに取り組みます。

■事業別戦略

- 1) 戸建住宅事業
 - ・注文住宅においては、ZEH・IoT・MISAWA-LCP などの提案を盛り込んだ付加価値の高い住宅を開発し、建替え・多世帯住宅を軸とした商品ラインアップの充実により、中・高価格帯商品を強化します。また、分譲住宅では耐震木造住宅「MJ Wood」や分譲商品の企画化を図り、商品力を高めて積極的に展開します。
- 2) 資産活用事業
 - ・成長市場である都市部の建替え層をメインターゲットとした中層耐火住宅の販売強化、ラインナップの拡充等で、賃貸住宅のシェアアップを目指します。また、既存リソースである木質パネル工法や鉄骨ユニット工法を活用した非住宅分野・大規模建築についても受注拡大に努めます。
- 3) リフォーム事業
 - ・住宅向けリフォームについては中・大型リフォームを強化し、非住宅においては建物自体の耐震性や耐用年数を大幅に向上させる建築再生手法「リファイニング」への取り組みを強化することで、2019 年度の売上高は 2016 年度比 15% 増の 700 億円を目指します。
- 4) まちづくり事業
 - ・オフィスビルやマンション等の開発に積極的投資を行うほか、医療・介護・子育て支援を中心とした複合開発やコンパクトシティ型不動産開発も積極的に展開します。さらに、既存住宅団地再生やモビリティ連携など、新しいニーズに対応した「未来志向のまちづくり」を目指します。
- 5) 海外事業
 - ・現地企業との資本提携 (M&A) により事業基盤を築き、オーストラリアを中心に海外展開を本格化することで、2019 年度の売上高 100 億円を目指します。
- 6) その他事業
 - ・社会貢献活動の側面を持った介護福祉施設の運営や学童保育・放課後等デイサービスなどの子育て支援事業に取り組みます。

3. 連結中期計数計画

<損益計画>

(億円)

事業セグメント	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	
	実績	計画			2016年度比
戸建住宅事業	2,322	2,345	2,340	2,270	-2%
資産活用事業	507	530	526	531	5%
リフォーム事業	620	630	660	700	13%
まちづくり事業	373	325	486	638	71%
海外事業	0	0	31	100	-
その他事業	174	170	207	211	21%
売上高	3,998	4,000	4,250	4,450	11%
営業利益	84	70	95	120	43%
経常利益	81	65	90	115	42%

戸建住宅事業：注文住宅、分譲住宅（土地売上含む）

資産活用事業：賃貸住宅、特建

リフォーム事業：戸建住宅リフォーム、建築物のリノベーション 他

まちづくり事業：コンパクトシティ型不動産開発、マンション、賃貸管理、既存住宅仲介、買取再生販売 他

海外事業：海外における売上

その他事業：介護施設運営、建材販売、物流 他

■事業セグメントの変更について

- ・ 新たに「まちづくり事業」と「海外事業」をセグメントに追加
- ・ 「資産活用事業」に含めていたマンション分譲などの開発系事業を「まちづくり事業」に移行
- ・ 不動産保有などのアセットに関連する賃貸管理・賃料収入を「まちづくり事業」として扱う
- ・ 主に分譲土地売上を計上していた「不動産事業」を廃止し、土地売上は「戸建住宅事業」に、既存住宅流通に関わる買取再生販売や不動産仲介は「まちづくり事業」に移行

以上