



2008年5月13日

各 位

会社名 大和ハウス工業株式会社  
代表者 代表取締役社長 村上 健治  
(コード番号：1925 東証、大証第1部)  
問合せ先 取締役上席執行役員  
経営管理本部戦略部門担当 河合 克友  
担当 経営企画部長 田村哲哉  
(TEL 06-6342-1211)

## 大和ハウスグループ第二次中期経営計画の策定について

—利益体質を強化し2010年度 営業利益 1,150億円を目指します—

大和ハウス工業株式会社(以下、大和ハウス)は、進化を続ける新しい複合事業体として、「利益体質の強化」と「将来に向けた収益源の育成」をメインテーマとした2008年度～2010年度の大和ハウスグループ『第二次中期経営計画-Challenge 2010-』を策定しましたので、その概要をお知らせします。

### 1. 目指すべき企業像

大和ハウスグループは、「心を、つなごう」を経営ビジョンとして、住まい、ビジネス、生活の支援事業を幅広く展開する、「人・街・暮らしの価値共創グループ」を目指しております。

第一次中期経営計画(2005年度～2007年度)では、グループ事業の連携強化と経営基盤の整備などの取り組みにより、売上高、営業利益ともに過去最高を達成することができました。

そして今回の『第二次中期経営計画-Challenge 2010-』において、今後厳しさが増していくと予想される経営環境下においてもさらなる成長を続けるため、「利益体質の強化」と「将来に向けた収益源の育成」に取り組みます。

### 2. 経営目標

|        | 2007年度実績  | 2010年度目標  |
|--------|-----------|-----------|
| 連結売上高  | 1兆7,092億円 | 1兆8,500億円 |
| 連結営業利益 | 891億円     | 1,150億円   |
| 営業利益率  | 5.2%      | 6.2%      |
| ROE    | 2.0%      | 9.0%      |

### 3. 基本方針（4つの基本方針における8つの基本戦略）

#### グループ連携によるさらなる成長の実現

##### （1）「事業領域」の設定による競争力向上

①事業の戦略単位を見直し、これまで30以上あった事業を8つのカテゴリー（事業領域）に分類して戦略を策定・実行。意思決定の迅速化・専門性の確保・バリューチェーン<sup>※1</sup>の一体化・顧客基盤の共有などにより、競争力の強化を図ります。

※1. 各事業で生み出される付加価値の連鎖。

②各事業領域の位置づけを明確にし、「拡大＝利益成長の柱」「再生＝利益率の改善」「育成＝売上拡大」のいずれかによって、経営資源を傾斜配分します。

##### ●各事業領域の位置づけ

| 位置づけ | 事業領域                         |
|------|------------------------------|
| 拡大   | 賃貸住宅・商業施設・事業施設               |
| 再生   | 戸建住宅・マンション・健康余暇              |
| 育成   | 住宅ストック・その他（建設支援・都市型ホテル・海外など） |

##### （2）事業連携による総合的不動産事業の強化

①不動産開発への積極的な投資と保有・管理運営事業の拡大を図るとともに、保有資産の増加に対応すべく、アセットマネジメント機能の強化を図ります。

②3年間で不動産開発における投資計画は、出資分も含め約4,600億円。開発物件としては「大型商業施設」「物流施設」「中高層賃貸住宅」「中国での分譲マンション」等を予定しています。

#### 将来に向けた新たな収益源の育成

##### （3）エネルギー・ロボット事業など次世代事業への取り組み強化

①エネルギー事業・・・地球温暖化を見据え、特にCO<sub>2</sub>削減に寄与する分野に注力。省エネ機器販売拡大とリチウムイオン電池事業の推進に取り組みます。

②金融サービス事業・・・グループの経営資源を活用したサービスに注力。顧客基盤を活かしたクレジットカード事業や施設開発力を活かしたアセットマネジメント事業の拡大を図ります。

③ロボット事業・・・労働力人口減少や高齢化をサポートする分野に注力。ロボットスーツ「HAL」や住宅床下点検ロボットなどの事業を推進します。

#### (4) 中国を中心とした海外市場への進出

- ① 富裕層が多い 6 つの都市（大連、北京、天津、蘇州、上海、杭州）において不動産開発を強化。マンション分譲を中心に、商業施設やホテルとの複合施設についても開発を検討します。
- ② 中国におけるマンション分譲の売上戸数については、今後 3 年間で約 2,200 戸を予定しています。

### ストック・超高齢社会に向けた研究開発と地球温暖化防止への取り組み

#### (5) 「先行技術開発」に経営資源を積極的に投入

- ① 「環境・エネルギー技術」「ストック社会対応技術」「超高齢社会対応技術」「ICT<sup>※2</sup>・IRT<sup>※3</sup>技術」の 4 分野に人員を投入します。
- ② 研究開発を効果的に行うために、産学連携やベンチャー企業への出資など外部機関との連携も積極的に展開します。  
※2. ICT (Information and Communication Technology) 情報通信技術。  
※3. IRT (Information Robot Technology) 情報ロボット技術。

#### (6) CO<sub>2</sub> 削減効果の高い商品・サービスの供給

- ① 自然エネルギーの導入、省エネ診断・運用改善などにより、事業活動プロセスにおける CO<sub>2</sub> 排出量を大幅に抑制します。
- ② 高気密・高断熱、太陽光発電システム、高効率給湯器などの技術をベースに、CO<sub>2</sub> の排出削減効果が高い商品・サービスの普及・拡大を図ります。

### 経営基盤の強化

#### (7) リスクマネジメント・コンプライアンスの体制整備

- ① グループ各社にコンプライアンス・リスクマネージャーを増員配置し、教育体制の強化を図ります。
- ② リスク管理体制をグループ全体に拡大し、体制を強化します。

#### (8) 人事制度と人材育成の基盤整備

- ① ダイバーシティを推進するため、人事制度を見直します。
- ② 次世代の経営者人材育成のための企業内学校「大和ハウス塾」を開講します。

## 4. 事業戦略

### (1) 戸建住宅

- ①新たな販売チャネルとして、分譲モデルハウス「街角 LABO」の拡大を図ります。
- ②住生活基本法にも対応した超長期優良住宅ブランドを確立します。
- ③中古住宅価値の向上を起点としたストックビジネスの取り組み強化を図ります。
- ④本社組織部門、木造住宅事業の統合再編による経営の効率化を目指します。
- ⑤資源高の影響に対応するためのコスト構造改革を推進します。

### (2) マンション

- ①三大都市圏を中心とした大型・タワー・再開発に注力します。
- ②商業施設やホテル等との複合開発を積極展開します。
- ③営業所の集約と販売体制の見直しによる販売経費削減を図ります。

### (3) 住宅ストック

- ①住居系ストック（分譲マンション、賃貸住宅）を対象に増改築事業の拡大を図ります。
- ②首都圏における事業用不動産仲介と中古住宅・中古マンションの再生販売体制を強化します。

### (4) 賃貸住宅

- ①都市部における中高層賃貸住宅と市街地における3階建て賃貸住宅を強化します。
- ②マンスリーマンション運営や建物の自社保有による賃貸住宅運営事業を強化します。
- ③管理・運営事業の営業強化により、当社施工の未管理物件の管理戸数拡大を図ります。

### (5) 商業施設

- ①10,000㎡以下の小型ショッピングセンターであるNSC<sup>※4</sup>、ミニパワーセンター<sup>※5</sup>の開発を拡大します。
  - ②テナントリーシング、集客企画に関する機能を強化します。
  - ③約21,000人の既オーナー様とのリレーション強化により、契約期間満了に伴う建替・増改築などの二次需要の獲得を強化します。
- ※4. NSC (Neighborhood Shopping Center) 近隣商圏対応型ショッピングセンター。  
※5. 業種別に複数の専門店を集めたショッピングセンター。

(6) 事業施設

- ①デベロッパー機能を強化し、物流、製造、介護の分野における開発利益・運営利益の拡大を図ります。
- ②PFI 事業などのプロポーザル型事業の拡大強化を図ります。

(7) 健康余暇

- ①リゾートホテル・ゴルフ・旅行・フィットネスクラブなど、会員制事業における共通広告宣伝基盤を整備します。
- ②事業を横断した取り組みによる当社グループ独自のサービスを開発します。

(8) その他

- ①ホームセンターのドミナント<sup>※6</sup>強化、物流事業の用途拡大を目的とした M&A を実施します。
  - ②都市型ホテルの出店を加速します。(3年間で20ヶ所出店予定)
- ※6. 店舗のチェーン展開をする際、特定地域内で集中した店舗展開を行うことで経営効率を高め、シェア拡大を図ること。

以 上

**【注意事項】**

当資料で記載されている業績予想ならびに将来予想は現時点で入手可能な情報に基づき、当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。そのため、様々な要因の変化により、実際の業績は記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となる可能性があることをご承知おきください。