



令和6年5月13日

各 位

会社名 グランディハウス株式会社
代表者名 代表取締役社長 佐山 靖
(コード番号：8999 東証プライム市場)
問合せ先 執行役員 管理本部管理部長 梅木 龍司
(TEL. 028-650-7777)

中期経営計画の策定に関するお知らせ

当社は、令和9年3月期を最終年度とする中期経営計画を策定し、本日開催の取締役会においてその内容を決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

当社グループは、令和6年3月期を最終年度とする中期経営計画（以下、「前計画」）に基づき、事業の拡大と企業価値の向上を目指して取り組んでまいりました。しかしながら、コロナ禍において発生した住宅特需の反動と、世界的な資源価格の高騰や急激な円安を起因とした物価高騰など、ウッドショックから続く住宅価格の高騰が影響し、購買層の住宅取得意欲が低下することとなり、当初の経営目標を達成するには至りませんでした。

令和9年3月期を最終年度とする本中期経営計画（以下、「本計画」）期間においては、前計画における厳しい結果をふまえ、その課題を克服して、成長ステージへの再転換を図るとともに、PBR1倍以上を目標に「資本コストと株価を意識した経営」を実践し、さらなる企業価値の向上に努めてまいります。

1. 基本方針

(1) 持続的成長に向け住宅事業の拡大強化に取り組む

当社グループは、土地の仕入から宅地造成、建物の設計・施工、アフターメンテナンスに至るグループ一貫体制を強みに、引き続き地域に適合した開発・営業戦略を展開することで持続的な事業の拡大を目指してまいります。

(2) 成長に向けた収益基盤の強化と成長投資を行う

前計画期間の後半から、コロナ特需の反動減や住宅価格の高騰等で住宅需要の低迷が続いており、本計画では在庫リスクの管理と資産効率の向上を図るとともに、新たな成長投資を通じて新たな収益源の創出に取り組んでまいります。

(3) 経営基盤を強化し企業価値の向上に取り組む

資本コストを意識した経営とサステナブル経営の実践により、ステークホルダーの信頼を高め、DX推進やガバナンスの強化に努めることで、持続的な成長と企業価値の向上に取り組んでまいります。

2. 経営数値

当社グループは、「売上高」、「経常利益」、「親会社株主に帰属する当期純利益」及び「ROE」について、本計画最終年度である令和9年3月期の経営数値を以下のとおり計画いたしました。

	令和6年3月期 実績	令和7年3月期 当期計画	令和9年3月期 計画
売上高	515億円	540億円	630億円
経常利益	8億円	10億円	30億円
親会社株主に帰属 する当期純利益	4億円	6億円	20億円
ROE	1.6%	2.6%	8.0%

3. 経営戦略

(1) 持続的成長に向け住宅事業の拡大強化に取り組む

<新築住宅>

①マーケット特性に合わせた開発・営業戦略を展開する

分譲宅地の企画・開発を担う開発部門と販売を担う営業部門の組織体制を、1本部制から首都圏と北関東のエリア別の2本部制に改め、地域に密着した商品開発と営業活動を基本戦略として、マーケット特性に応じた施策を迅速に実行してまいります。

②首都圏での受注拡大を目指し支店展開を加速する

新たな営業エリアでの受注の拡大を図るため、首都圏を中心に3年間で5支店以上の新設を目指し、1支店あたり年間50棟以上の販売を目指してまいります。

③注文住宅事業に進出し新たな顧客層の取り込みを図る

主力の分譲戸建住宅の販売に加え、注文住宅を指向する顧客層の取り込みを加速するため、オーダー住宅受注専門の部署を設置し、新たな需要層の取り込みを図ってまいります。

④ サステナブルな商品開発で顧客満足を向上する

ZEH住宅(*1)やおひさまエコキュート(*2)の設置促進など、生活コストを抑えた省エネ・創エネ商品の開発をはじめ、環境貢献と健康な住まいの提供等で社会課題に応じてまいります。

(*1) ネットゼロエネルギーハウスを意味し、家庭で使用するエネルギーを太陽光発電などで創るエネルギーによってまかなうことで、消費エネルギーを実質的にゼロ以下にする家のことです。

(*2) エコキュートは空気中の熱でお湯を沸かす電気温水器のことで、おひさまエコキュートは太陽光発電による昼間の余剰電力を有効活用するものです。

<ストック事業>

① ショールーム併設店舗を展開し非OB客のリフォーム受注増を目指す

当社グループが供給した2万3千棟以上の住宅に住まわれるOB客からの受注活動に加え、新たに主要幹線道路沿いに集客力を高めたショールーム併設の営業拠点を開設し、OB客以外の顧客を獲得して受注の増加を目指してまいります。

② 仲介業務を拡大し顧客層の拡大を図る

当社グループが取得し再生・販売する中古住宅の再販事業に加え、他社物件を扱う仲介業務を強化することで、新たな顧客層と情報を獲得することで収益機会の増大を図ってまいります。

(2) 成長に向けた収益基盤の強化と成長投資を行う

① 商品開発強化による利益率改善

前計画期間末に悪化した収益力の回復が急務であり、住宅建材の高騰による住宅価格の上昇や購買意欲の低下などの収益環境の変化に合わせた商品開発の強化と原価低減を進めることで収益基盤の強化に取り組んでまいります。

② 在庫リスク管理強化

受注環境の変化によって、在庫リスクの低減の重要性が高まってきており、事業規模拡大と財務健全性の両立を重要な経営課題として、棚卸資産回転率等を指標に在庫管理の強化に取り組んでまいります。

③ DX推進による業務変革

MA(マーケティング支援ツール)、SFA(営業支援ツール)、電子契約の推進等による営業活動の効率化や、工事管理システムによる建築現場における情報やデータの一元管理による業務効率の向上など、デジタル技術を活用したカスタマーリレーションシップの向上と業務改革に取り組んでまいります。

④成長投資

収益基盤の強化と新たな成長ステージに向けて、新規拠点への投資、研究開発、IT・DX推進、人材投資など、M&Aも含め3年間で50億円の成長投資を目安に実施に取り組んでまいります。

(3) 経営基盤を強化し企業価値の向上に取り組む

①資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

当社はPBR1倍割れの状態が継続しており、ROEの改善や資本コストと株価を意識した経営の実現に向けた対応は、本計画期間における最重要経営課題の1つとしております。「現状分析」「方針と目標」及び「具体的な取り組み」の概要は以下のとおりです。

<現状分析>

当社のROEは概ね株主資本コストを上回って推移しておりましたが、直前期（令和6年3月期）においては1.6%と、株主資本を下回る結果となりました。PBRについては0.7倍程度となり、1倍を下回る状況が続いています。

<方針と目標>

現状分析を踏まえ、企業価値の向上とPBRの改善を進めるべく、本計画における各施策を着実に実行してまいります。

本計画期間においては、収益基盤の強化や成長投資などにより、低下したROEの8%以上への回復を図り、10%以上の達成に向けた収益基盤及び財務基盤の構築を目指します。また、ステークホルダーとのエンゲージメントを強化し、早期にPBR1倍超を達成するべく経営にあたってまいります。

<具体的な取り組み>

本計画に記載の各種取り組みにより、持続的な成長に向けた収益基盤及び財務基盤の構築を進めてまいります。

より詳細な内容につきましては、本年5月末までに公表を予定している決算説明資料に記載いたします。

②ESG・サステナブル経営の推進

<環境課題への対応>

安心と安全をキーワードに、地球温暖化・環境の保全・災害など社会課題と向き合った未来志向の商品を提供してまいります。気候変動対応にはScope3の開示義務化に向けた取り組みを加速してまいります。

<人的資本投資とダイバーシティ>

人的資本投資については、社員が自律的に成長できるような環境を整備することを主眼に実行してまいります。ダイバーシティについては、女性活躍推進、シニア人材及び社会人経験者の活躍推進に取り組んでまいります。これらの方針の下、重要課題に関する

る目標設定と施策を実行することで、企業価値の持続的な向上に取り組んでまいります。

<ガバナンスの強化>

企業価値最大化に向けたガバナンス体制のさらなる強化を推進してまいります。主な取組事項は次のとおりです。

- ・ 社外役員を過半数とした任意の指名・報酬委員会の実効性のある運営
- ・ ステークホルダーエンゲージメントを意識した取り組みと情報の開示
- ・ 役員報酬に中長期インセンティブを導入（株式報酬制度、業績連動報酬）

③財務体質の強化

成長に向けて財務体質の強化を図るため、在庫リスクの管理強化や適切な成長投資の促進などを重要経営課題と位置づけ、ROEを早期に8%以上に回復させ、10%以上の実現に向けた基盤整備を行ってまいります。

4. 資本政策及び利益配分の基本方針

当社は、当社グループの企業価値を継続的に向上させるため、事業拡大のために必要な資金が効率的かつ安定的に確保されるよう、株主資本と負債のバランスを適切な水準に維持するとともに、株主資本や手元流動性の水準については、金融情勢の悪化など資金調達上のリスクを勘案するとともに、資本の効率性も十分に考慮して、資本政策及び利益配分を決定してまいります。

本中期経営計画期間（令和7年3月期～令和9年3月期）の年間配当につきましては、当期及び今後の連結業績、財務面での健全性等を踏まえたうえで、DOE（注）3.5%程度、配当性向100%以下を目安とした安定配当を基本方針としてまいります。但し、1株あたり32円を下回る場合は32円を下限といたします。なお、2期連続で当期利益を生まなかった場合は、配当金の見直しを検討するものとします。

（注）DOE（純資産配当率）と配当金の計算方法について

DOE算定に使用する株主資本は期首株主資本とし、配当金の計算式は次のとおりです。

$$1 \text{ 株あたりの配当金} = 1 \text{ 株当たりの期首株主資本} \times \text{DOE}$$

以上