

2013年度(2014年3月期)

第2四半期決算説明資料

I. 2013年度 第2四半期連結決算概要

連結決算概要	P. 3
部門別売上実績	P. 4
営業利益増減分析	P. 5
部門別受注高・受注残高	P. 6

II. 2013年度 通期連結決算予想

連結決算予想	P. 8
部門別売上予想	P. 9
売上高増加要因	P.10
営業利益増減予想	P.11
部門別受注予想	P.12
配当予想	P.13

I. 2013年度 第2四半期 連結決算概要

II. 2013年度 通期連結決算予想

■第2四半期 連結決算概要

- ・売上、利益とも、直販体制(2002.10月)以降、過去最高
- ・増収に加え原価合理化により、利益率アップ

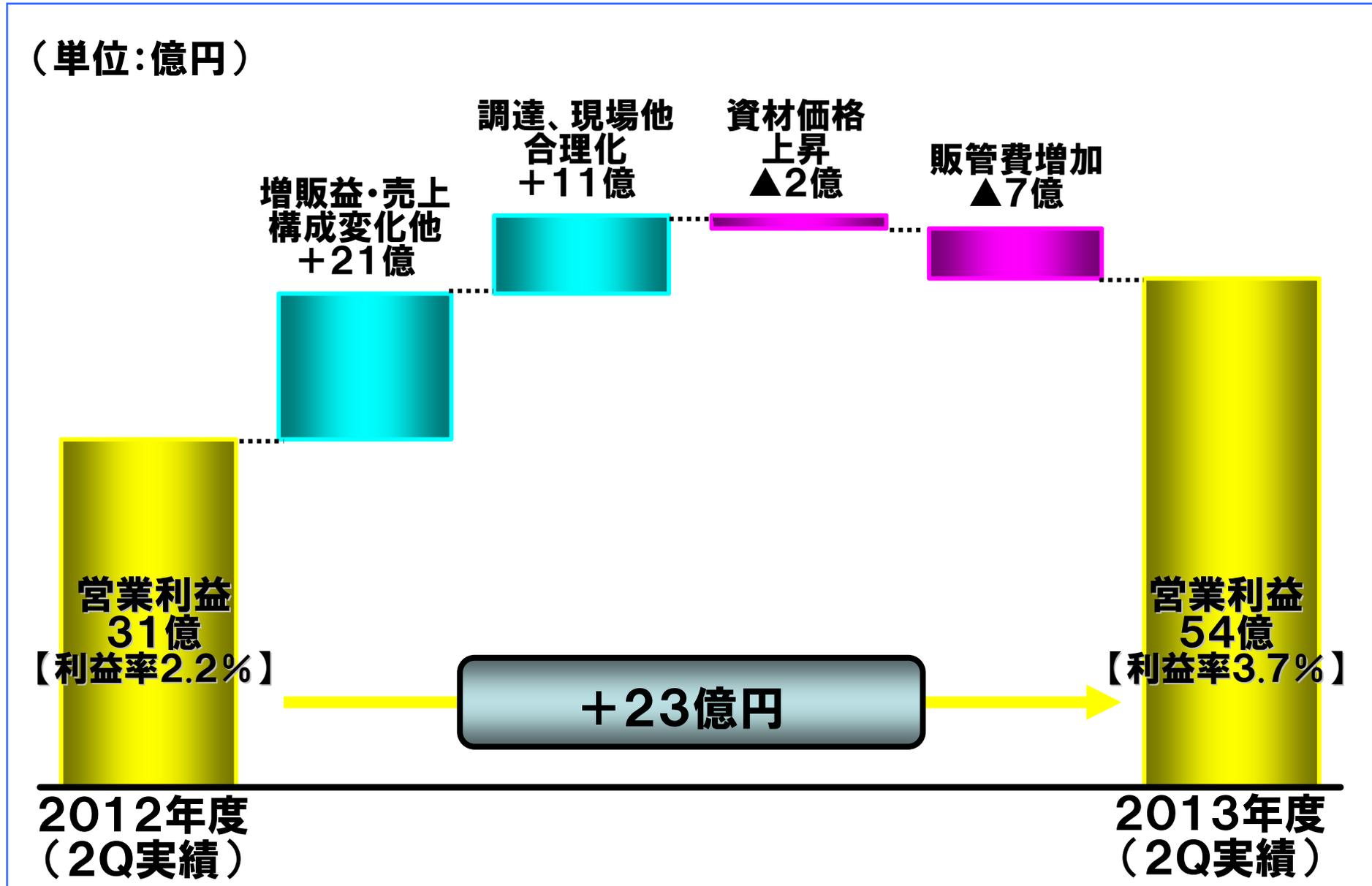
(単位:億円)	2013年度 2Q実績		2012年度 2Q実績		前 年 同 期 比	2013年度 期初予想		期 初 予想比
売 上 高	1,475		1,406		105%	1,450		+25
営 業 利 益	54	3.7%	31	2.2%	177%	38	2.6%	+16
経 常 利 益	55	3.7%	29	2.1%	187%	36	2.5%	+19
四半期純利益	33	2.2%	18	1.2%	189%	18	1.2%	+15

■第2四半期 部門別売上実績

- ・建築請負：堅調に推移し、建築請負計で前年比107%
- ・分譲：マンション販売物件の減少により前年比95%

(単位:億円)	2013年度 2Q実績	2012年度 2Q実績	前年同期比
戸建	678	639	106%
集合	188	176	107%
増改築	201	184	109%
建築請負	1,067	999	107%
分譲土地・建物	185	197	95%
住宅部材	103	99	105%
不動産流通	120	111	107%
合計	1,475	1,406	105%

■第2四半期 営業利益増減分析



■第2四半期 部門別受注高・受注残高

- ・受注高は、一部消費増税の前倒し需要も見られ、好調に推移
- ・受注残高は、前年比大幅アップ(建築請負計134%、合計139%)

(単位:億円)		2013年度 2Q受注高	前年 同期比	2013年9月末 受注残高	前年 同期比
戸建		883	121%	1,134	121%
集合		370	196%	613	165%
増改築		224	117%	77	141%
建築請負		1,477	133%	1,824	134%
分譲土地・建物		269	115%	175	244%
住宅部材		131	139%	143	127%
不動産流通		120	107%	—	—%
合計		1,997	129%	2,142	139%

I. 2013年度 第2四半期 連結決算概要

II. 2013年度 通期連結決算予想

■2013年度 連結決算予想

- ・上期実績及び好調な受注状況を受け、通期予想を上方修正
- ・中長期を見据えた事業展開と原価合理化継続により増収・増益を見込む

(単位:億円)	2013年度 予 想		2012年度 実 績		前 年 比	2013年度 期初予想		期 初 予想比
	金額	増減率	金額	増減率		金額	増減率	
売 上 高	3,150		2,894		109%	3,100		+50
営 業 利 益	150	4.8%	111	3.8%	135%	130	4.2%	+20
経 常 利 益	150	4.8%	116	4.0%	129%	130	4.2%	+20
当 期 純 利 益	80	2.5%	73	2.5%	109%	75	2.4%	+5

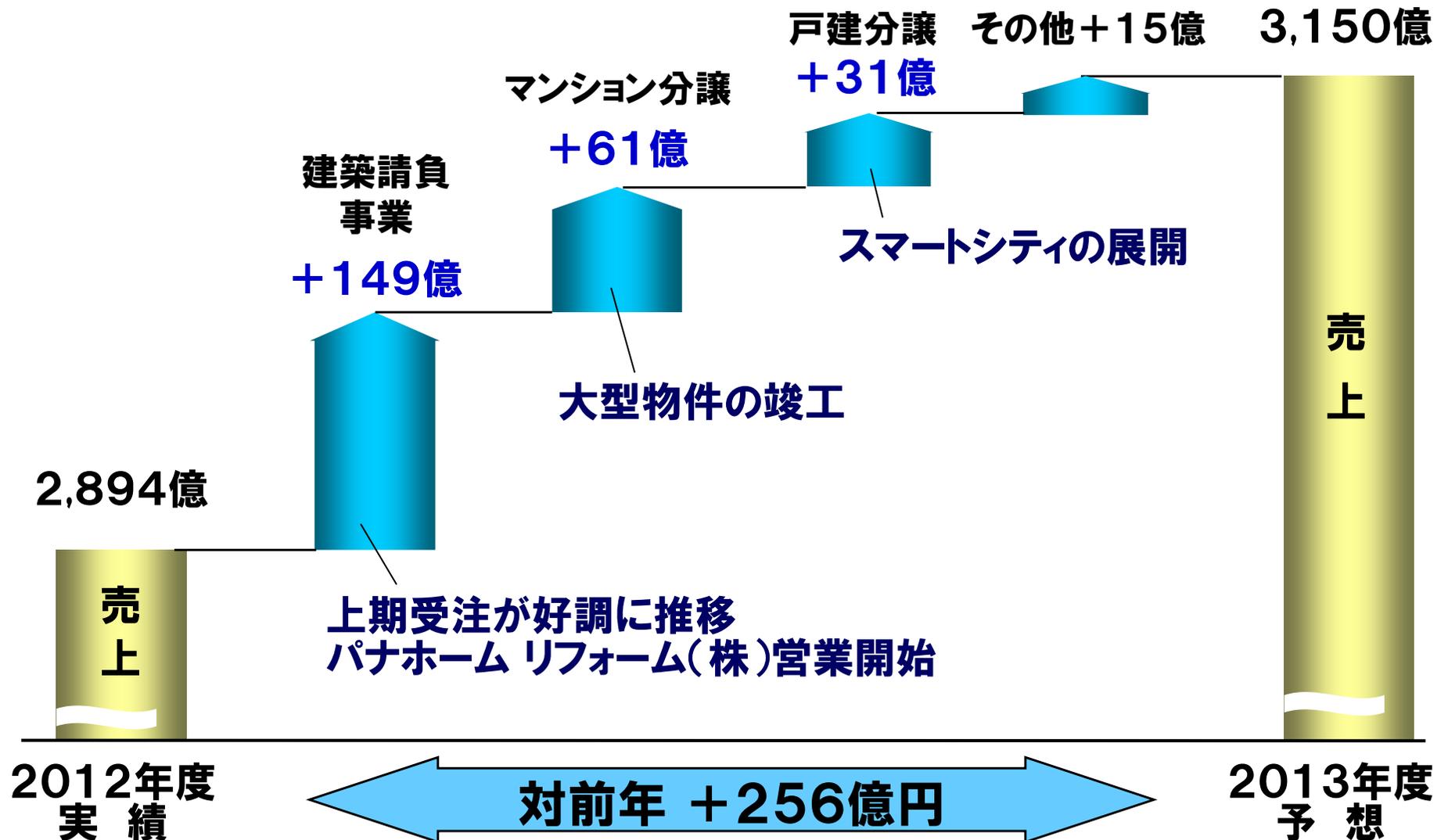
■2013年度 部門別売上予想

- ・上期売上と受注実績を踏まえ、戸建と集合を上方修正
- ・分譲土地・建物は、下期大型マンション完工物件もあり、前年比126%

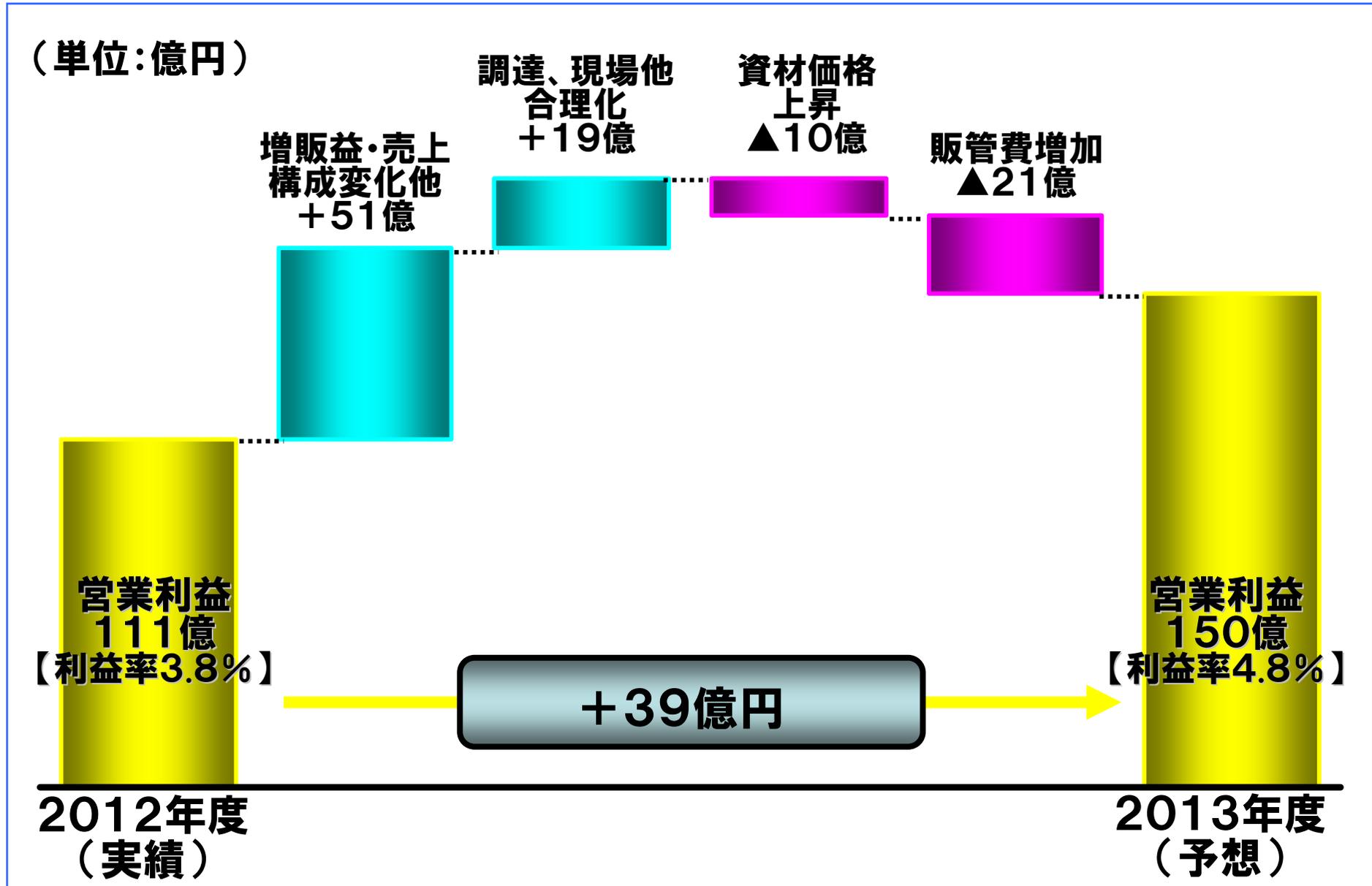
(単位:億円)	2013年度 予 想	2012年度 実 績	前年比	2013年度 期初予想	期 初 予想比
戸建	1,430	1,340	107%	1,400	+30
集合	400	378	106%	380	+20
増改築	420	383	110%	420	—
建築請負	2,250	2,101	107%	2,200	—
分譲土地・建物	450	358	126%	450	—
住宅部材	210	206	102%	210	—
不動産流通	240	229	105%	240	—
合 計	3,150	2,894	109%	3,100	+50

2013年度 売上高増加要因

256億円の増販



2013年度 営業利益増減予想



■2013年度 部門別受注予想

- ・上期受注実績を踏まえ、期初予想を上方修正
- ・戸建請負、集合ほか全売区で前年比アップ、合計で111%

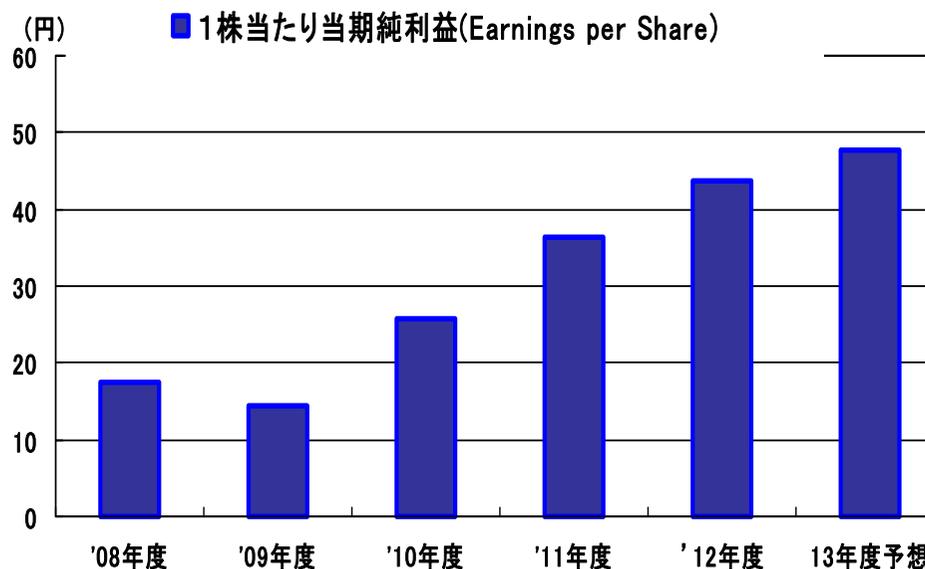
(単位:億円)	2013年度 予 想	2012年度 実 績	前年比	2013年度 期初予想	期 初 予想比
戸建	1,540	1,423	108%	1,500	+40
集合	570	450	127%	450	+120
増改築	440	390	113%	420	+20
建築請負	2,550	2,263	113%	2,370	+180
分譲土地・建物	430	416	103%	430	—
住宅部材	230	205	112%	210	+20
不動産流通	240	229	105%	240	—
合 計	3,450	3,112	111%	3,250	+200

■2013年度 配当予想

- ・2014年3月期の期末配当において、
普通配当に加え、『創業50周年記念配当』を実施

	第2四半期末	期末	合計	配当性向
修正予想	7.5円	12.5円 (内記念配当5円)	20.0円 (内記念配当5円)	42.0%
期初予想	7.5円	7.5円	15.0円	33.6%
前年度実績	7.5円	7.5円	15.0円	34.4%

リーマンショック(2008年9月)
以降、収益性は着実に向上



(2013～2015年度)
新中期計画
今後の取組みについて

パナホーム株式会社

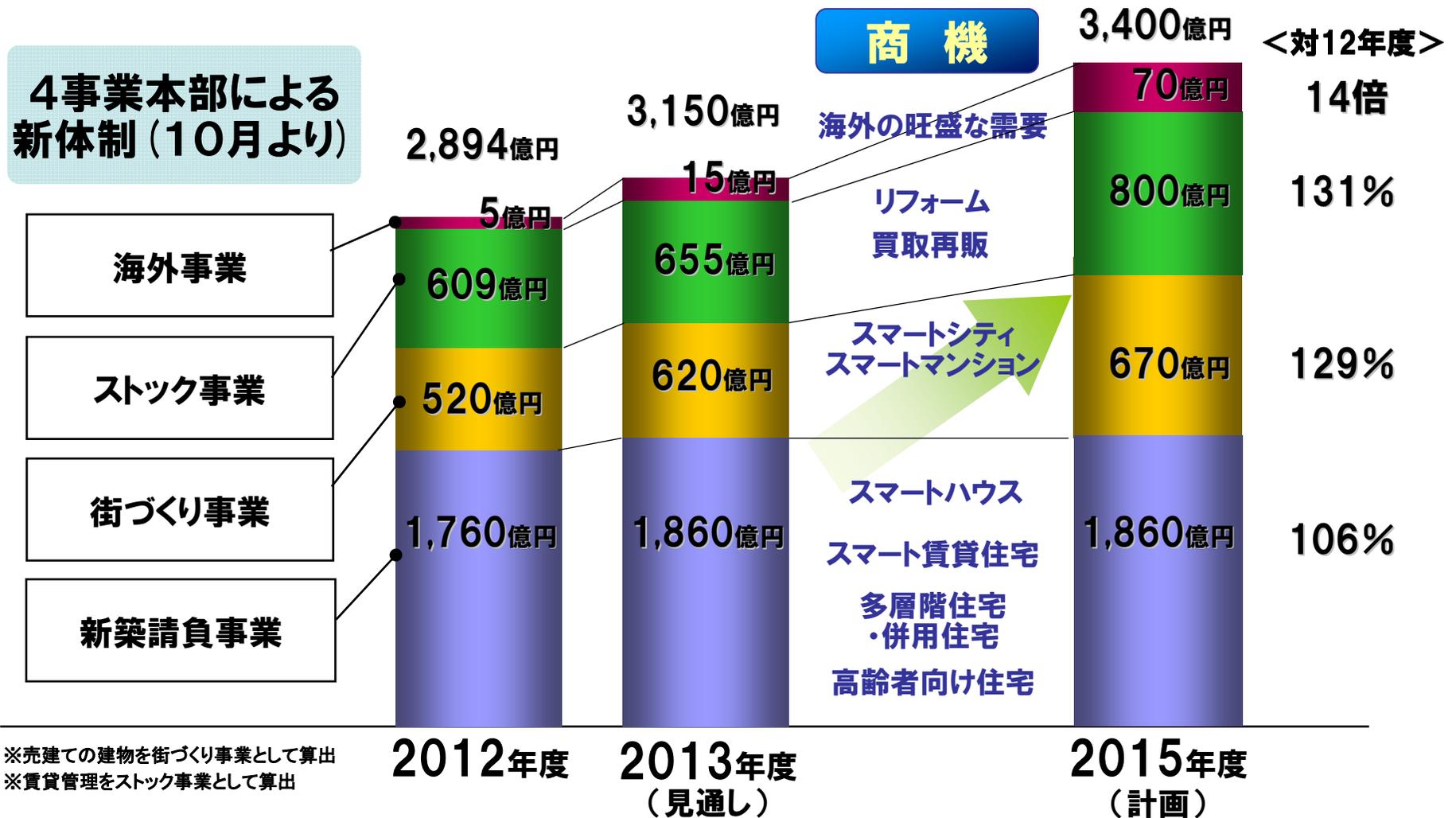


I. 中期における事業分野別拡大計画と 上期の進捗状況

II. 下期の具体的取組み

事業分野別 拡大計画

4事業分野に組織改編し、事業経営責任を明確化。
主力事業の競争力強化と、新規事業の規模拡大を図る



上期の進捗状況

売上高・営業利益とも好調。中期計画 上々のスタートを切る

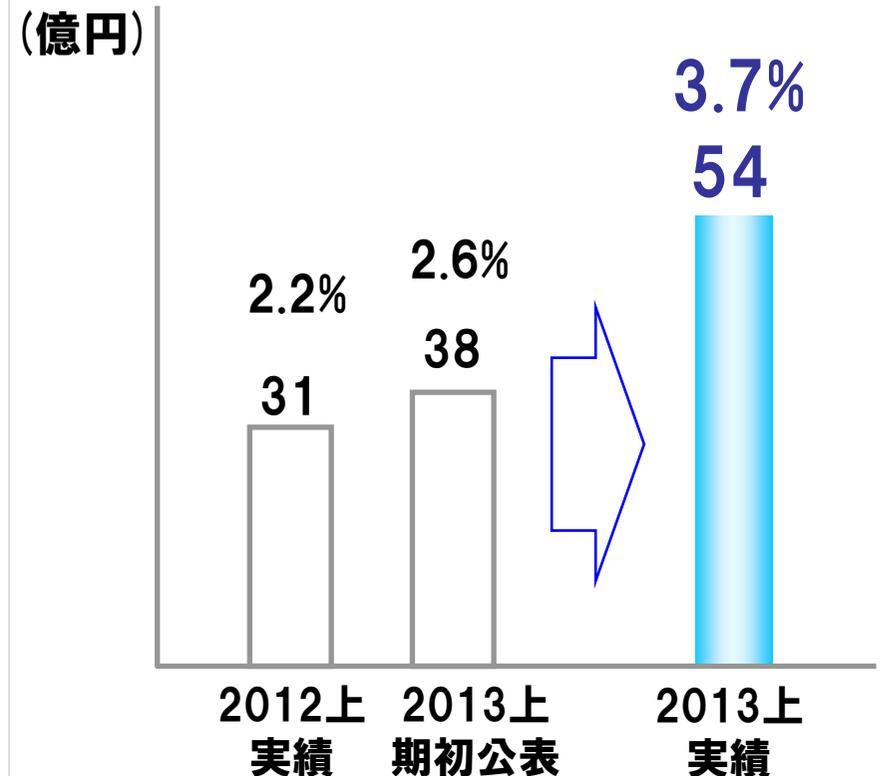
< 売上高 >

■ 前年同期比	105 %
■ 期初公表比	102 %



< 営業利益 >

■ 前年同期比	177 %
■ 期初公表比	142 %
	+16億円



上期の受注状況

◆戸建請負は、

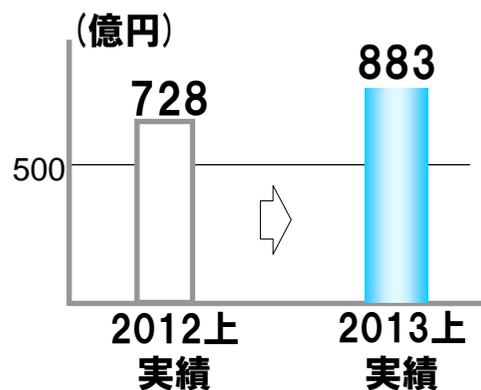
- ・比較的落ちついた消費増税の駆け込み需要に加え、
- ・経済環境の好転や、金利先高感などが、受注を牽引。

◆集合請負は、

- ・相続増税への需要に加え、
- ・アパート、高齢者住宅とも消費増税の駆け込みで、大幅増。

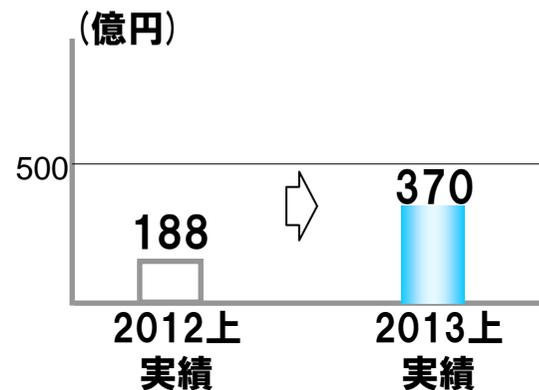
<戸建請負>

前年同期比 **121%**
(+155億円)

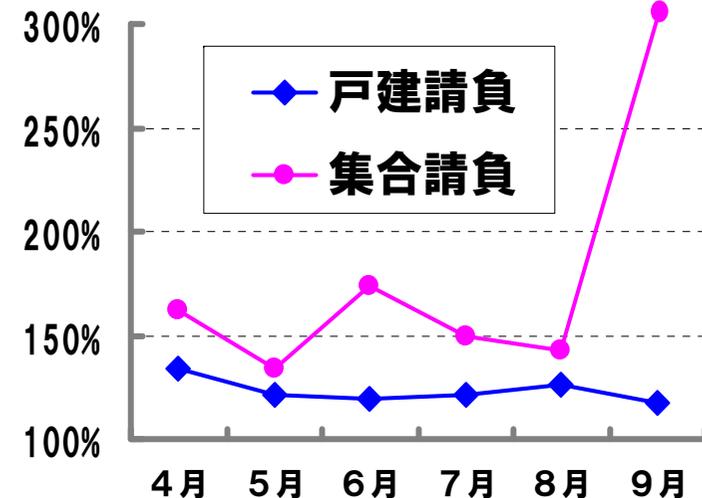


<集合請負>

前年同期比 **196%**
(+182億円)



<月別 前年比(金額)>



◆戸建請負の消費増税の反動減は緩やか

- ・政府支援策(ローン減税拡充、給付金新設、投資減税拡大)
- ・14年3月末完工の需要が、年内は発生
- ・商品力、営業力、モノづくり力が向上

◆集合請負の消費増税の反動減はあるものの

- ・都市部を中心に、相続増税への需要が拡大
- ・高齢者住宅の需要は底堅い

◆分譲とリフォームの需要が、14年3月末まで継続

下期以降の完工・引渡しへの対応

各サプライチェーン機能が連携し、
出荷・完工の増減に対応してまいります。

- 【営業】・お客様との合意に基づく、引渡し時期の調整(4月以降)
- 【生産】・主力商品の製造ラインの増設、増員
- 【調達】・主要取引先との事前増減情報共有の徹底
- 【物流】・平準化の推進による安定供給の実現
- 【設計】・部材積算処理対応の迅速化
- 【建設】・3月引渡し物件の完工前倒し(工期短縮)
 - ・施工業者ローテーション管理体制の強化により
工事消化能力アップを図る

I. 中期における事業分野別拡大計画と 上期の進捗状況

II. 下期の具体的取組み

組織体制

4事業分野の推進のため、事業本部を編成し、
役割と責任を明確化。
各事業毎に、成長戦略に取り組む。

戸建・資産活用事業本部

街づくり事業本部

ストック事業本部

海外事業本部



5営業本部

- ・東京営業本部
- ・関東・東北営業本部
- ・中部営業本部
- ・近畿営業本部
- ・西部営業本部

4事業本部と連携し、
エリアの経営責任を負う

【新築請負事業】 スマートハウス(戸建)

“約1,000万円を稼ぐ家” バリエーション拡充

平屋、核家族、2世帯などプランの充実

生活提案力の強化



DOMAプラス



ダウンフロアリビング

(上期受注:500棟達成)

エコ・コルディスで今年度受注 1,000棟 を目指す

目
標

《戸建請負住宅 太陽光搭載率》

2012/上実績

51%

2013/上実績

62%

2013/下目標

80%

相続税対策と、運用収益性を向上

大容量太陽光パネルを効率よく搭載。稼ぐ賃貸住宅

◇20年で約1,400万円(約58,000円/月)の売電収入が可能
(重ね建2世帯 延べ面積138㎡ 16.66kw搭載)

入居者が好む
都会的な外観



屋根一体型 太陽光発電が稼ぐ
「エコソレイユ」



10KW以上搭載可能なフラット屋根
「エルメゾン・ネクスト」

目
標

《集合請負住宅 太陽光搭載率》

2012/上実績

9%

2013/上実績

36%

2013/下目標

40%

【新築請負事業】 多層階住宅・併用住宅

都市部の4～5階建 有望市場で、シェアNo.1をめざす

相続増税需要に、業界トップの敷地対応力を持つ商品で対応

■ 4～5階建市場の伸びは大きい

全国着工棟数		2011	2012
3階建	棟数	37,600	38,200
	前年比	103%	102%
4～5階建	棟数	2,795	3,059
	前年比	108%	109%

(国土交通省「建築着工統計データ」より)



多層階都市型住宅「ビューノ」

◇ 組織体制強化

営業、営業設計を約 50名増員

◇ 5階建展示場(吾妻橋、青山)を戦略拠点とし、受注促進



目 標	2012／上実績	《4～5階建 受注高》	2013／上実績	2013／下目標
	53億円	▶	91億円	▶
	()は前年比		(173%)	(191%)

【新築請負事業】 多層階住宅・併用住宅

敷地の価値を最大限に活かす商品力で受注拡大

重量鉄骨造



<150mmピッチ架構>



<2,700mmオーバーハング>



<平面斜め敷地対応>



<7,200mmワイドスパン>



<無足場工法>

新たな組織体制で高まる需要増にスピードをあげ対応

10月に「高齢者住宅推進部」を設置し、政府の高齢者政策にいち早く対応

「医療機関」(自主建設)向け

医療機関へのコンサルティング強化による受注拡大

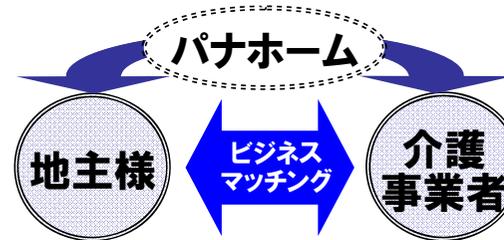
- ・ターゲットを小規模診療所にプラス、中規模病院へ間口の拡大
- ・ランクアップセミナーの充実で医療機関の囲い込み



「民間介護事業者」(建貸)向け

“ケアリンクシステム”活用による受注拡大

- ・介護事業者へ経営セミナー開催
- ・介護事業者の育成
(ビジネス経営塾開催)



目
標

2012年度実績			《受注高》	2013年度		
上期	下期	通期	上期実績	下期目標	通期目標	
49億円	59億円	108億円	110億円	40億円	150億円	(前年比139%)

住宅会社として、復興の支援に参画

災害公営住宅の建設に応札

木造軸組住宅を供給し、地産地消と
地場振興に貢献

▼災害公営住宅(イメージ図)



災害自力再生住宅の商品開発

- ・宮城県を中心に推進
- ・価格競争力のある木造軸組住宅

商品特長

パナホームブランドの信頼性・技術力を
木造で具体化

- ・創エネ・省エネ技術の導入
- ・快適・健康な暮らし(パナソニック商品)
- ・災害に備える構造設計



▲木造軸組住宅(イメージ図)

【街づくり事業】 スマートシティ・マンション

パナソニックグループとパナホームのブランド訴求で、受注促進

<スマートシティ草津>



<藤沢サステイナブルスマートタウン>



<スマートシティ潮芦屋>



下期売上予定の主な物件

■スマートシティ

物件名	所在地	戸数	販売開始月
新浦安	千葉	15	2013/11
fujisawa	神奈川	40	2014/1
大垣駅前	岐阜	43	2013/7
草津	滋賀	46	2013/8
三田ゆりのき台	兵庫	10	2013/10

■スマートマンション

物件名	所在地	戸数	販売開始月	竣工年月
新宿御苑	東京	195	2013/2	2014/2
南麻布	東京	20	2013/8	2014/3
元麻布	東京	23	2013/7	2014/3
覚王山	愛知	24	2013/7	2014/2
潮芦屋	兵庫	83	2013/9	2014/2

《売上高》

目 標	2012年度実績		2013年度		
	2012年度実績	2012年度実績	上期実績	下期目標	通期目標
スマートシティ	43億円	24億円	80億円	104億円(前年比 242%)	
スマートマンション	49億円	11億円	99億円	110億円(前年比 224%)	

新会社を中心にリフォーム事業拡大を加速

パナホームリフォーム(株) 営業開始(10月)

パナホームの豊富な実績とパナソニックの空間提案力を融合



ブランドプロミス

- 1 価値を高める提案
- 2 価値を生む技術
- 3 価値を支える安心

新規ビジネスの展開としてのマンションリフォームを推進

(パナホーム・合人社コミュニティ(株) 11月に営業開始)

- ・(株)合人社計画研究所の豊富な知識と経験を当社分譲マンションに提供
- ・合人社グループ管理物件 約17万件のリフォーム需要の取込み

目 標	2012年度実績			《売上高》			2013年度目標		
	上期	下期	通期	上期実績	下期目標	通期目標			
	184億円	195億円	379億円	200億円	215億円	415億円(前年比109%)			

マンション躯体の請負受注の強化



契約済マンションの外観実例



- 一気通貫システム
- 日本式施工
- 質の高い住まい
- エネルギーソリューション
(サスティナビリティ)



内装請負の施工実例

	建築地	工期	規模	物件内容
契約済	苗栗	2012/ 8 - 2014/ 2	1億円	戸建 2階建 延床400㎡
	新北市	2012/12 - 2014/ 6	10億円	マンション 地上12階 地下2階
	台北市	2013/ 7 - 2014/12	6億円	マンション 地上 8階 地下3階
	新北市	2013/ 7 - 2016/ 2	36億円	マンション 地上26階 地下3階
商談中	新北市	2014/ 8 - 2017/ 7	40億円	マンション 地上24階 地下2階
	台北市	2015/ 9 - 2018/ 8	40億円	マンション 地上25階 地下5階
	新北市	2013/12 - 2015/ 6	8億円	マンション 地上10・13階ツインタワー 地下2階
	台北市	2014/ 4 - 2015/10	10億円	マンション 地上14階 地下3階

初受注獲得とJVパートナー提携の推進



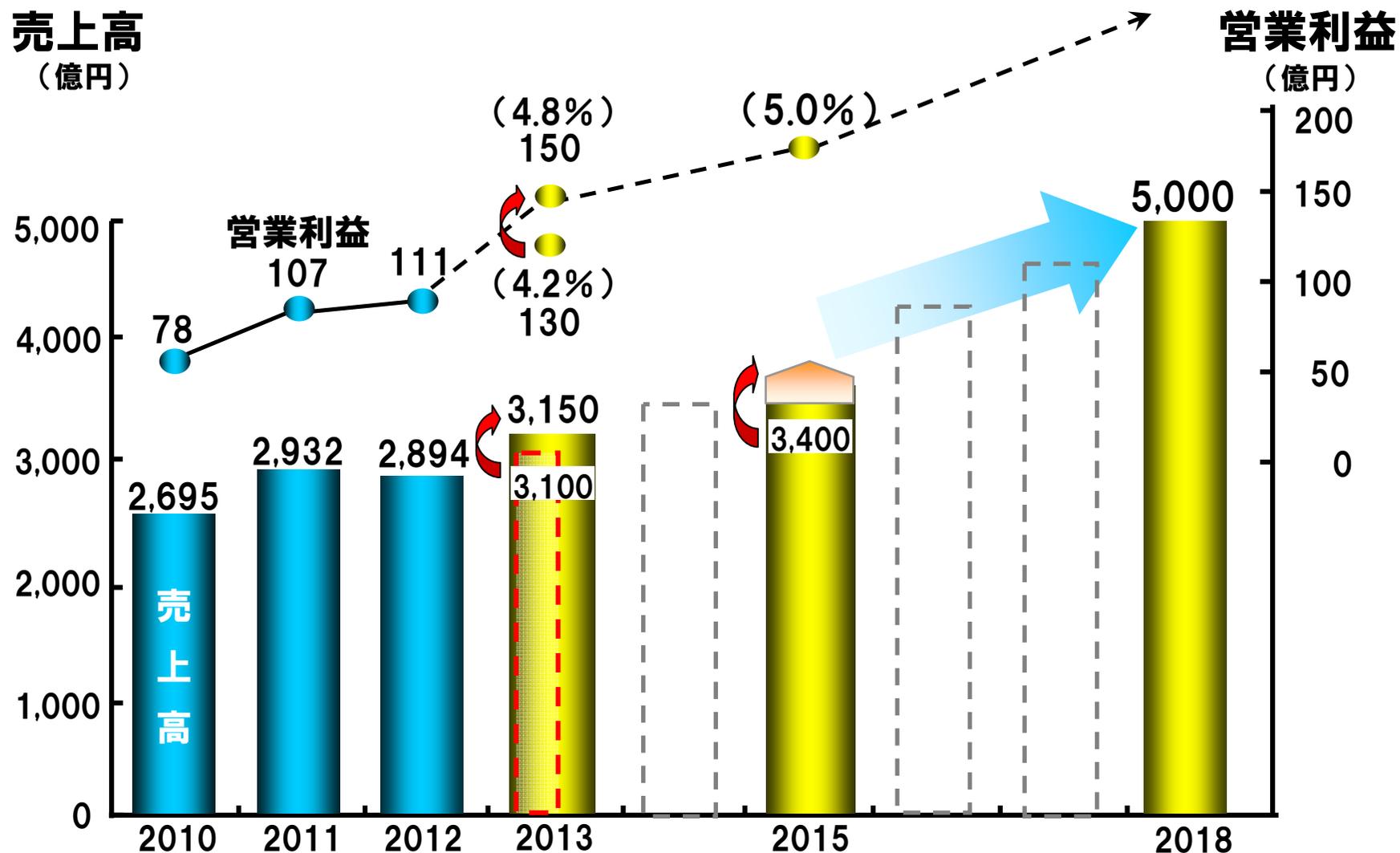
- 現地仕様の戸建展示棟を活用し、デベロッパーから、戸建・マンションの請負受注を促進
- JVによるデベロップメント事業を展開し、売上・利益を拡大
- 商圏を拡大

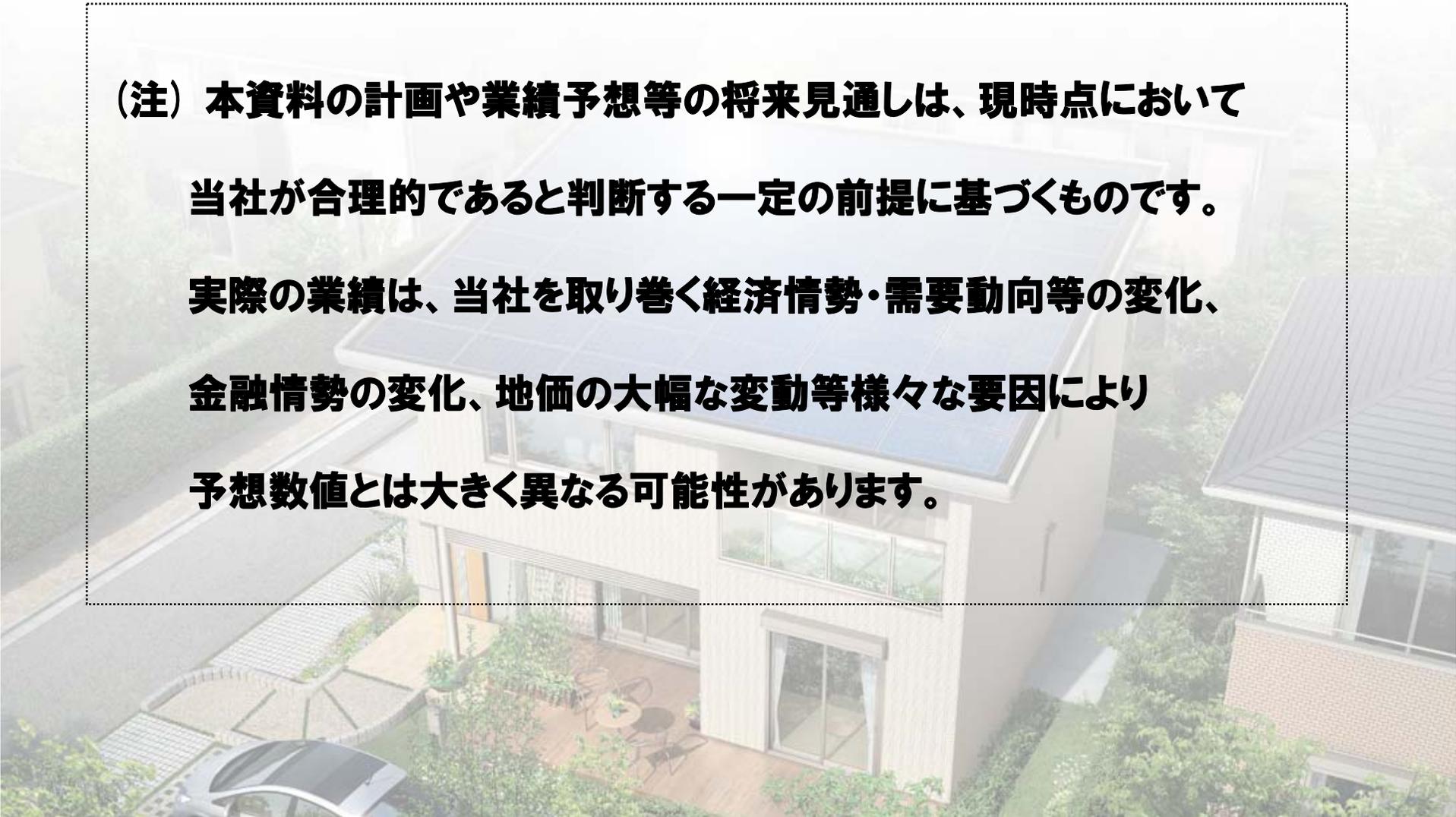
■ 商談案件

取引形態	建築地	規模
B2C	セランゴール州、他	4件 3億円
B2B	ジョホール州	13億円
	パハン州	26億円

パナソニックグループの住宅分野を牽引

住宅関連事業 2兆円のうち、パナホームで 5,000億円





**(注) 本資料の計画や業績予想等の将来見通しは、現時点において
当社が合理的であると判断する一定の前提に基づくものです。
実際の業績は、当社を取り巻く経済情勢・需要動向等の変化、
金融情勢の変化、地価の大幅な変動等様々な要因により
予想数値とは大きく異なる可能性があります。**