

2015年度(2016年3月期)

## 第2四半期決算説明資料

---

# 2015年度 決算概要

# ■ 2015年度 第2四半期(累計) 決算概要

## ■ 2015年度 通期決算予想

## 第2四半期(累計) 決算概要

『増収』に加え、売上利益率の改善もあり『増益』  
〔2Qより『増収・増益』基調に転換〕

(億円)

	2014年度 2Q累計実績	2015年度 2Q累計実績	前期比・差	2015年度 2Q累計予想	期初予想比・ 差
売上高	1.524	1.630	107%	1.570	104%
売上総利益 (売上総利益率)	338 (22.2%)	371 (22.8%)	+33 (+0.6%)	353 (22.5%)	+18 (+0.3%)
販管費	294	324	+30	308	+16
営業利益 (営業利益率)	44 (2.9%)	47 (2.9%)	+3 (±0.0%)	45 (2.9%)	+2 (±0.0%)
経常利益	45	46	+1	46	±0
親会社株主に帰属する 四半期純利益	26	27	+1	27	±0

## 第2四半期(累計) 部門別売上実績

3

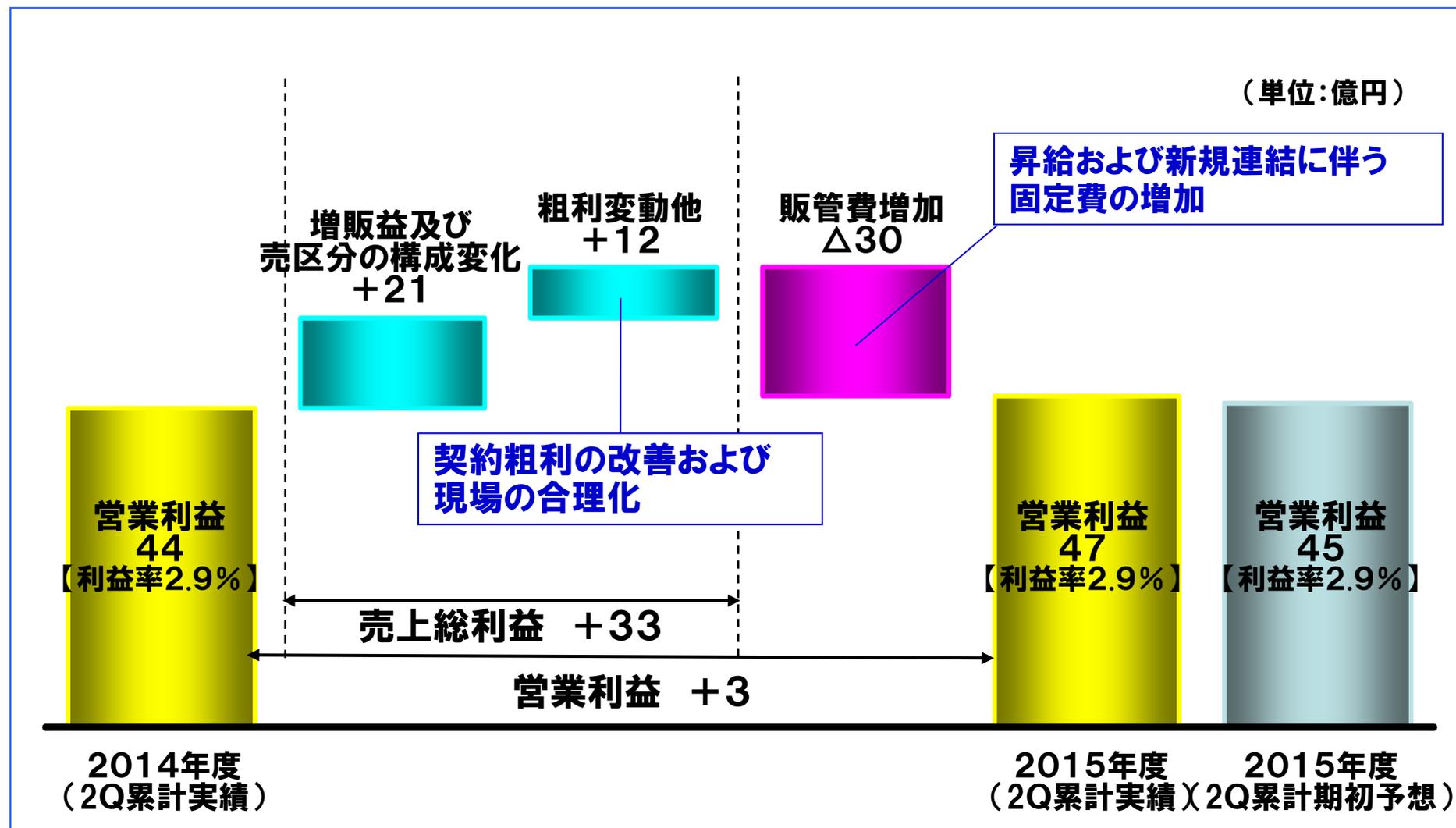
### 全事業分野[新築請負・街づくり・ストック・海外]で前期比増収

(億円)

	2014年度 2Q累計実績	2015年度 2Q累計実績	前期比	2015年度 2Q累計予想	期初予想比
戸建	589	634	108%	607	104%
集合	241	260	107%	243	107%
住宅部材	89	75	85%	88	85%
新築請負計	919	969	105%	938	103%
分譲土地・建物	206	225	109%	205	110%
マンション	42	30	72%	12	250%
街づくり計	248	255	103%	217	118%
リフォーム	207	226	109%	225	100%
不動産流通	137	157	115%	147	107%
ストック計	344	383	111%	372	103%
(国内計)	(1,511)	(1,607)	(106%)	(1,527)	(105%)
海外	13	23	181%	43	54%
(合計)	(1,524)	(1,630)	(107%)	(1,570)	(104%)

# 第2四半期(累計) 営業利益増減分析〔前期比〕

## 販管費増を増販益および粗利改善でカバーし、増益



## 第2四半期(累計) 部門別受注高・受注残高

5

### 集合とマンションが好調に推移、受注残は前期比109%

(億円)

	2015年度 2Q累計受注	前期比	期初予想比	2015年 9月末受注残	前期比
戸建	641	102%	103%	1,000	104%
集合	349	132%	125%	674	115%
住宅部材	75	80%	85%	76	67%
新築請負計	1,065	108%	108%	1,750	105%
分譲土地・建物	250	132%	122%	103	100%
マンション	146	244%	174%	129	194%
街づくり計	396	159%	137%	232	137%
リフォーム	229	112%	102%	60	107%
不動産流通	157	115%	107%	—	—
ストック計	386	113%	104%	60	107%
(国内計)	(1,847)	(117%)	(112%)	(2,042)	(108%)
海外	31	333%	—	56	160%
(合計)	(1,878)	(118%)	—	(2,098)	(109%)

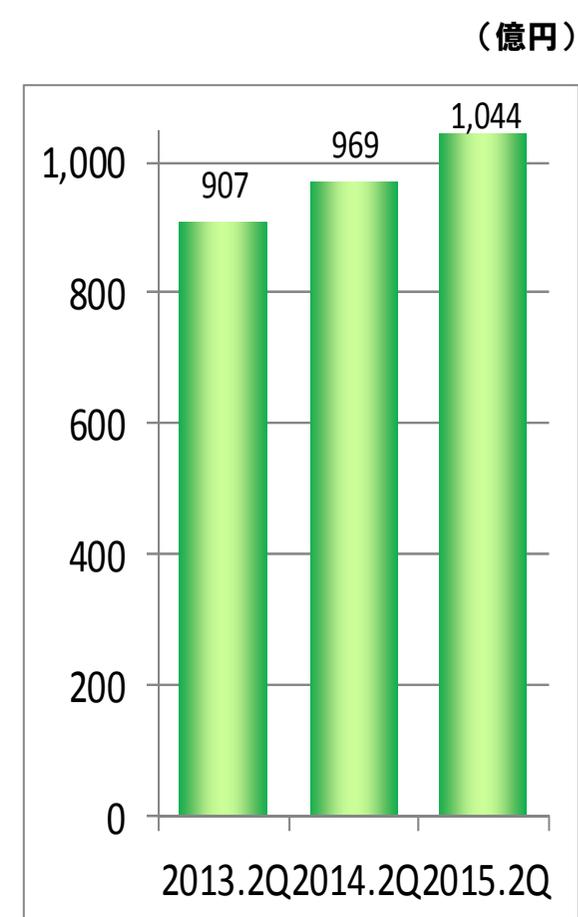
# 第2四半期(累計) キャッシュ・フローとネット資金

**フリーキャッシュフローは前期に比べ58億円増加  
資金は2018年度成長性確保に向けた投資を予定**

## 【キャッシュ・フロー】

	(億円)		
	2014年度 2Q累計実績	2015年度 2Q累計実績	前期差
営業活動によるCF	△13	+30	+43
投資活動によるCF	△16	△1	+15
フリーCF	△29	+29	+58
財務活動によるCF	△20	△23	△3
設備投資	16	14	△2
減価償却費	19	22	+3

## 【ネット資金】



# ■ 2015年度 第2四半期(累計) 決算概要

# ■ 2015年度 通期決算予想

# 2015年度 決算予想

**販管費は増加するも粗利益額の増加を見込み、利益は据え置き  
〔営業利益率5%達成を目指す〕**

(億円)

	2014年度 実績	2015年度 修正予想	前期比・差	2015年度 期初予想	期初予想比・ 差
売上高	3.256	3.450	106%	3.450	100%
売上総利益 (売上総利益率)	727 (22.3%)	816 (23.6%)	+89 (+1.3%)	798 (23.1%)	+18 (+0.5%)
販管費	599	645	+46	627	+18
営業利益 (営業利益率)	128 (3.9%)	171 (5.0%)	+43 (+1.1%)	171 (5.0%)	±0 (±0.0%)
経常利益	130	172	+42	172	±0
親会社株主に帰属する 当期純利益	80	103	+23	103	±0

# 2015年度 部門別売上予想

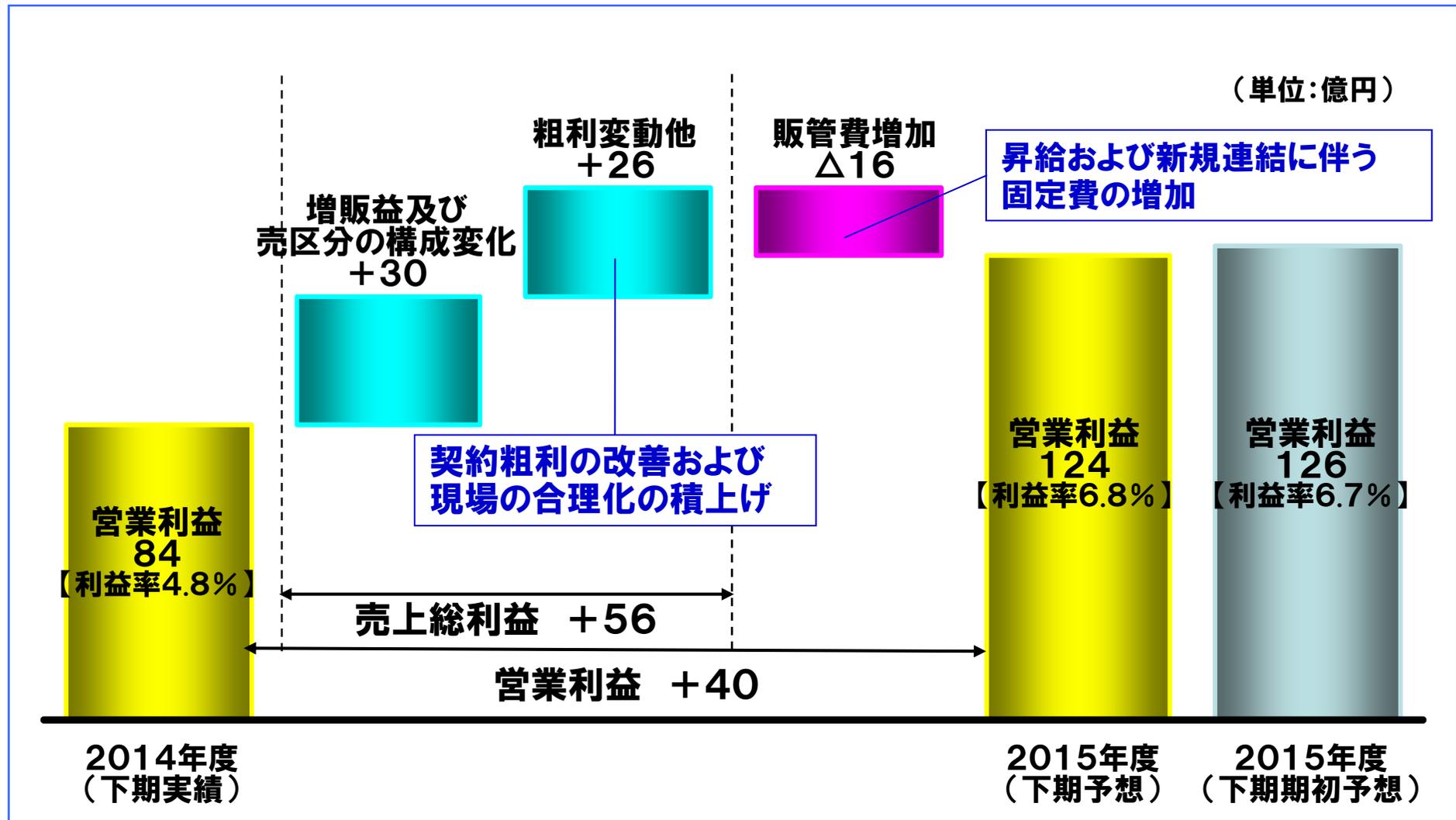
マンションは販売物件の減少で減収となるも、合計で前期比106%

(億円)

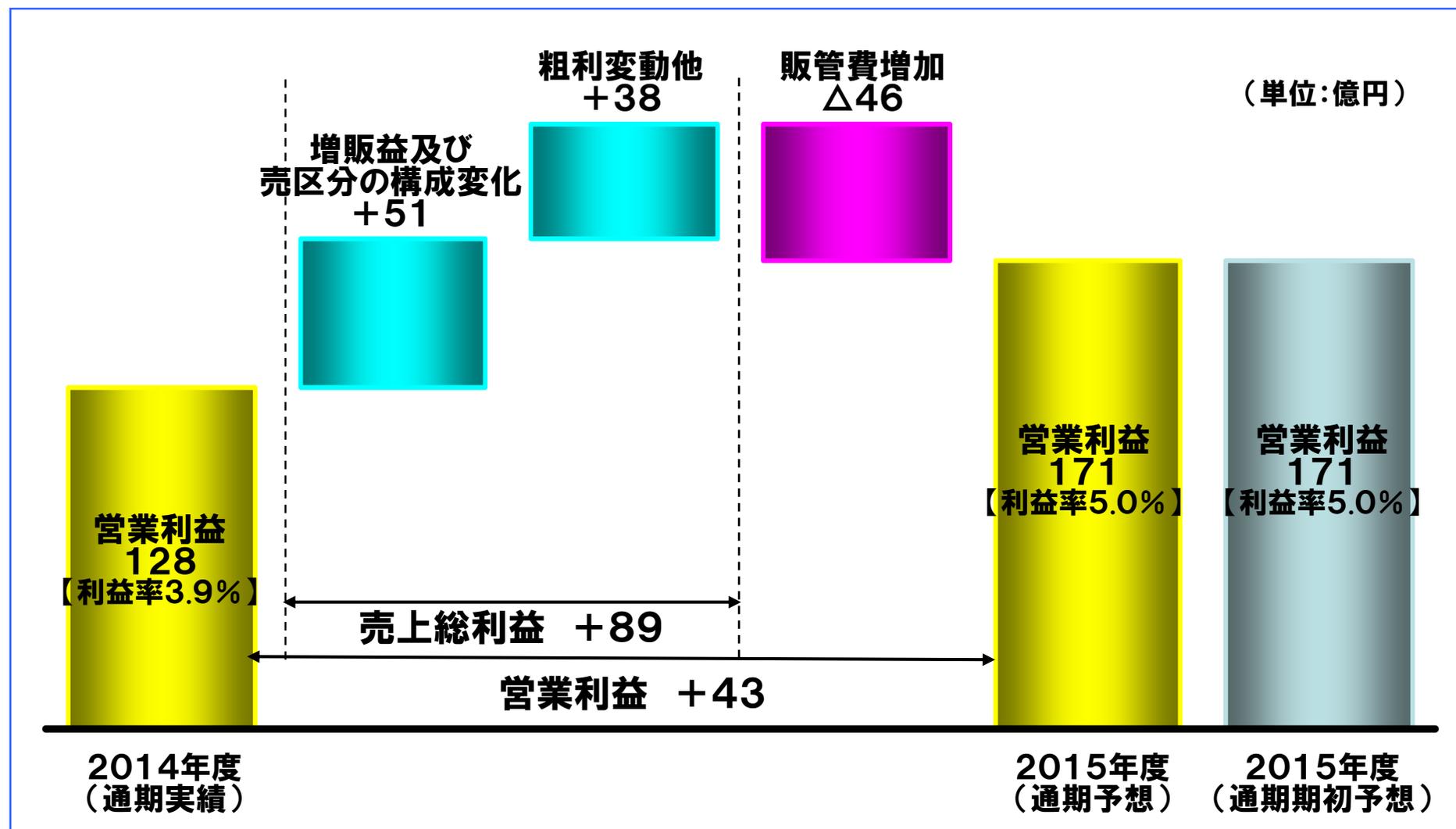
	2014年度 実績	2015年度 修正予想	前期比	2015年度 期初予想	期初予想比
戸建	1,193	1,268	106%	1,252	101%
集合	559	587	105%	591	99%
住宅部材	194	160	83%	194	82%
新築請負計	1,946	2,015	104%	2,037	99%
分譲土地・建物	447	485	109%	451	108%
マンション	134	94	70%	84	112%
街づくり計	581	579	100%	535	108%
リフォーム	413	481	117%	485	99%
不動産流通	280	305	109%	300	102%
ストック計	693	786	113%	785	100%
(国内計)	(3,220)	(3,380)	(105%)	(3,357)	(101%)
海外	36	70	195%	93	75%
(合計)	(3,256)	(3,450)	(106%)	(3,450)	(100%)

# 2015年度 下期営業利益増減予想〔前期比〕

## 売上増加に加え、更なる合理化で大幅増益を見込む



## 前期比43億円増加の171億円を目指す



# 2015年度 部門別受注予想

全事業分野[新築請負・街づくり・ストック・海外]で増加を見込む  
合計で前期比121%

(億円)

	2014年度 実績	2015年度 修正予想	前期比	2015年度 期初予想	期初予想比
戸建	1,196	1,288	108%	1,268	102%
集合	525	638	122%	568	112%
住宅部材	193	160	83%	194	82%
新築請負計	1,914	2,086	109%	2,030	103%
分譲土地・建物	401	486	121%	451	108%
マンション	99	195	198%	163	120%
街づくり計	500	681	136%	614	111%
リフォーム	405	483	119%	486	99%
不動産流通	280	320	114%	300	107%
ストック計	685	803	117%	786	102%
(国内計)	(3,099)	(3,570)	(115%)	(3,430)	(104%)
海外	45	230	505%	230	100%
(合計)	(3,144)	(3,800)	(121%)	(3,660)	(104%)

2015年度(2016年3月期)

## 第2四半期決算説明資料

---

# 2015年度 下期事業方針

# ■ 2013-2015年(中期計画)の総括

## ■ 次期中期計画に向けた展開

## 取り巻く環境変化を「商機」として捉え 徹底した差別化で成長を図る

- ・少子高齢化 ・家あまり ・増税（消費税・相続税）
- ・電力問題 ・中古住宅流通とリフォーム強化 等



<目指す姿>

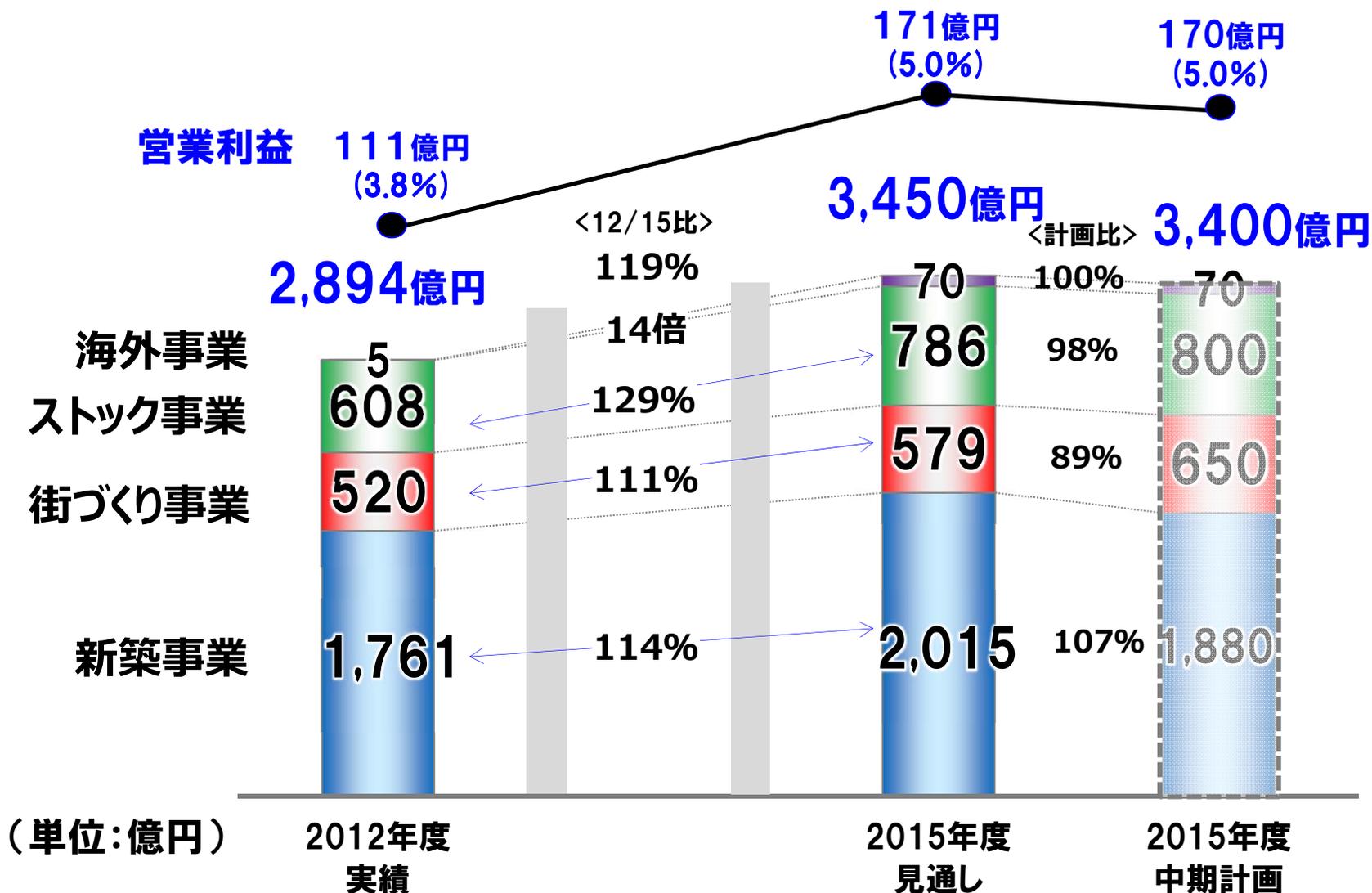
スマートな「暮らしの価値」を生み出す  
*Only One* の住生活企業

## 4つの事業軸で成長戦略を展開

1	新築 請負事業	スマートハウス	主力事業の 競争力強化
		多層階住宅	
		賃貸住宅	
		高齢者住宅	
2	街づくり事業	スマートシティ・マンション	新規事業の 規模拡大
3	ストック事業	大型空間リフォーム 買取再販	
4	海外事業	アセアンの旺盛な需要	

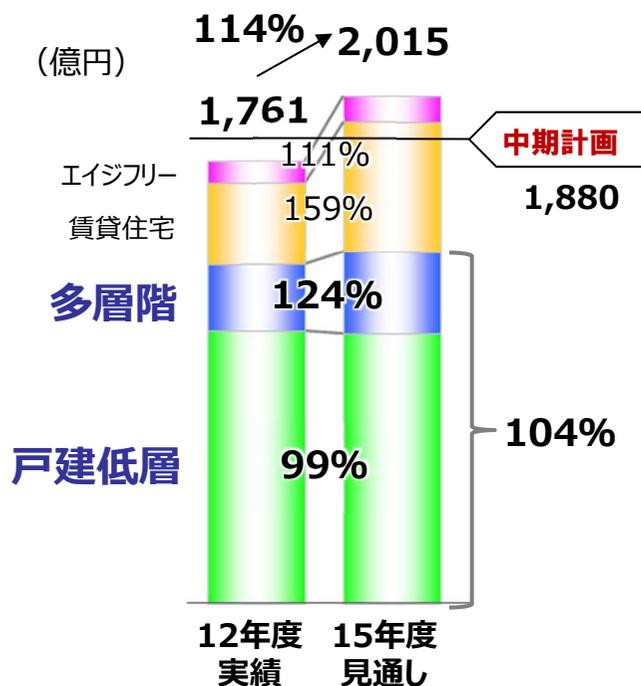
# 事業分野別 売上・営業利益

## 中期計画達成の見込み



# 1. 新築請負事業（戸建・多層階）

- **低層戸建住宅**  
環境性能とデザイン力を際立たせた『エコ・コルデイス』  
2013年発売（13年・14年受注：2,200棟）
- **多層階住宅**  
都市部の狭小地対応技術を強みとした『ビューノ』  
（14年受注：442棟 12年比144%）



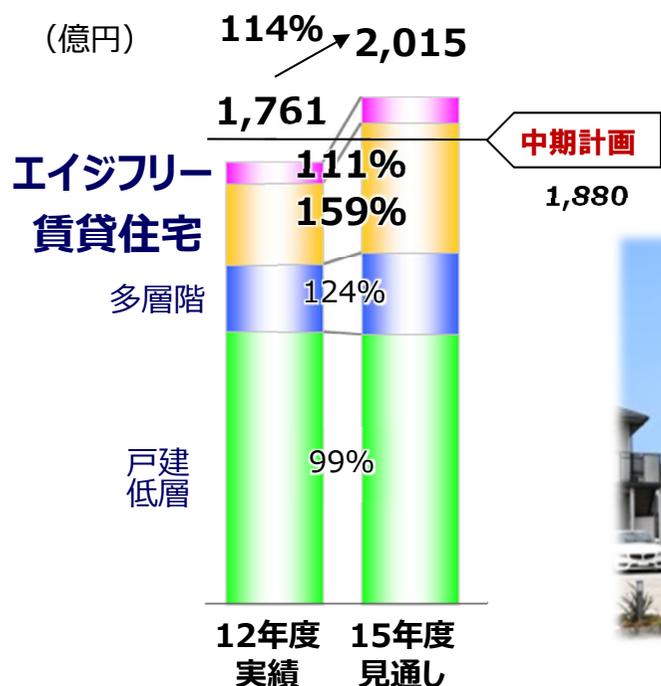
# 1. 新築請負事業（賃貸・高齢者住宅）

## 賃貸住宅

- ・相続増税の影響を含め、賃貸住宅が新築事業全体を牽引
- ・女性視点ライフスタイル対応の『ラシーネ』を展開

## 高齢者住宅(エイジフリー)

- ・パナソニック運営事業と連携した営業力強化により受注拡大
- ・グループ統一呼称『エイジフリー』の認知度UP



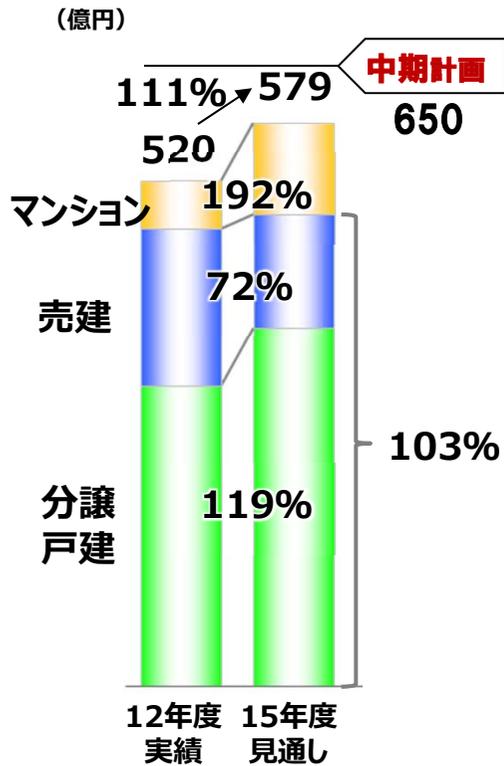
ラシーネ



コムハート



# 2. 街づくり事業



- FujisawaSSTをフラッグシップに、スマートシティを積極推進(潮芦屋、浦安など 計11ヶ所に展開)
- マンションは、先進MEMS、災害時の備えに対応した「パークナード目黒」など、パークナードブランドを展開
- 震災復興事業の支援として、荒井南などの被災地の街づくりに積極貢献

スマートシティ



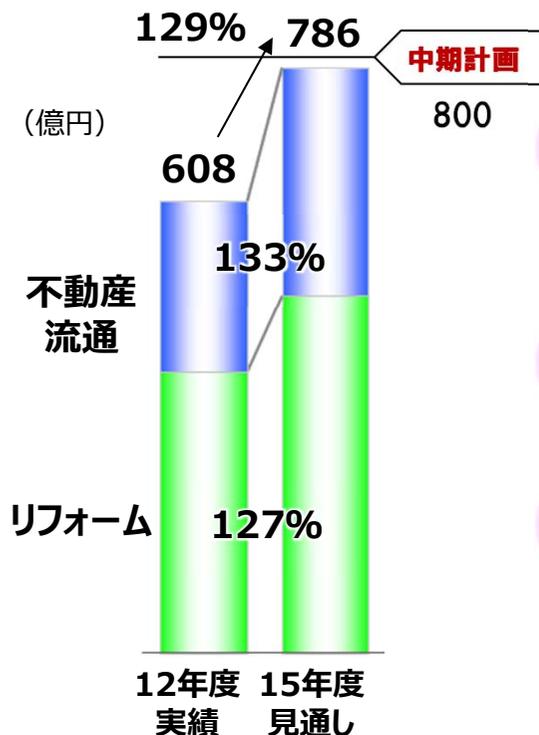
マンション



復興公営住宅



# 3. ストック事業



**パナホームリフォーム(株)設立とHEGとの融合で売上げ伸長**

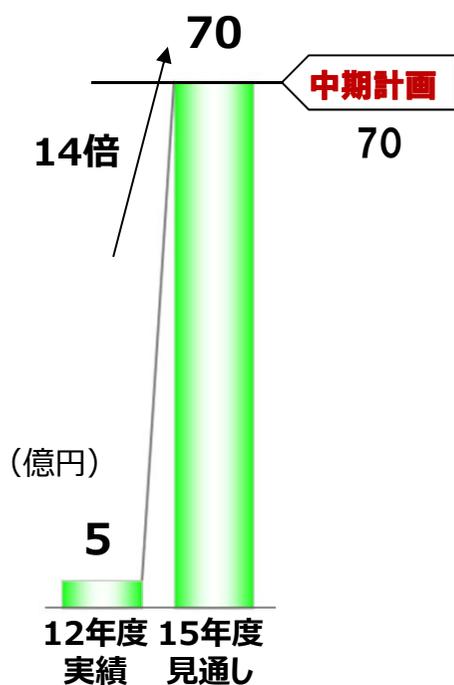
PHR : 13/4月 設立  
HEG : 15/4月 133名、10拠点を合流

**賃貸管理を中心に不動産流通事業が拡大**

**新たな取組みとして、マンション買取再販・不動産情報サービス「ReaRie」との連携開始**

(2013/11月 : パナホーム・合人社コミュニティ(株)設立)





- 台湾でのマンション請負と内装請負での市場進出  
(15年売上見通し：54億円、12年比 11倍)
- ボリュームゾーン向けリンクハウスの構法開発  
(W-PC構法) (モデルハウス建設 1 棟 (マレーシア))
- ASEAN統括会社設立、海外スマートシティ展開への体制・基盤づくり
- 地元有力ビジネスパートナーとのJV開発、商談推進

リンクハウス



開発プロジェクト



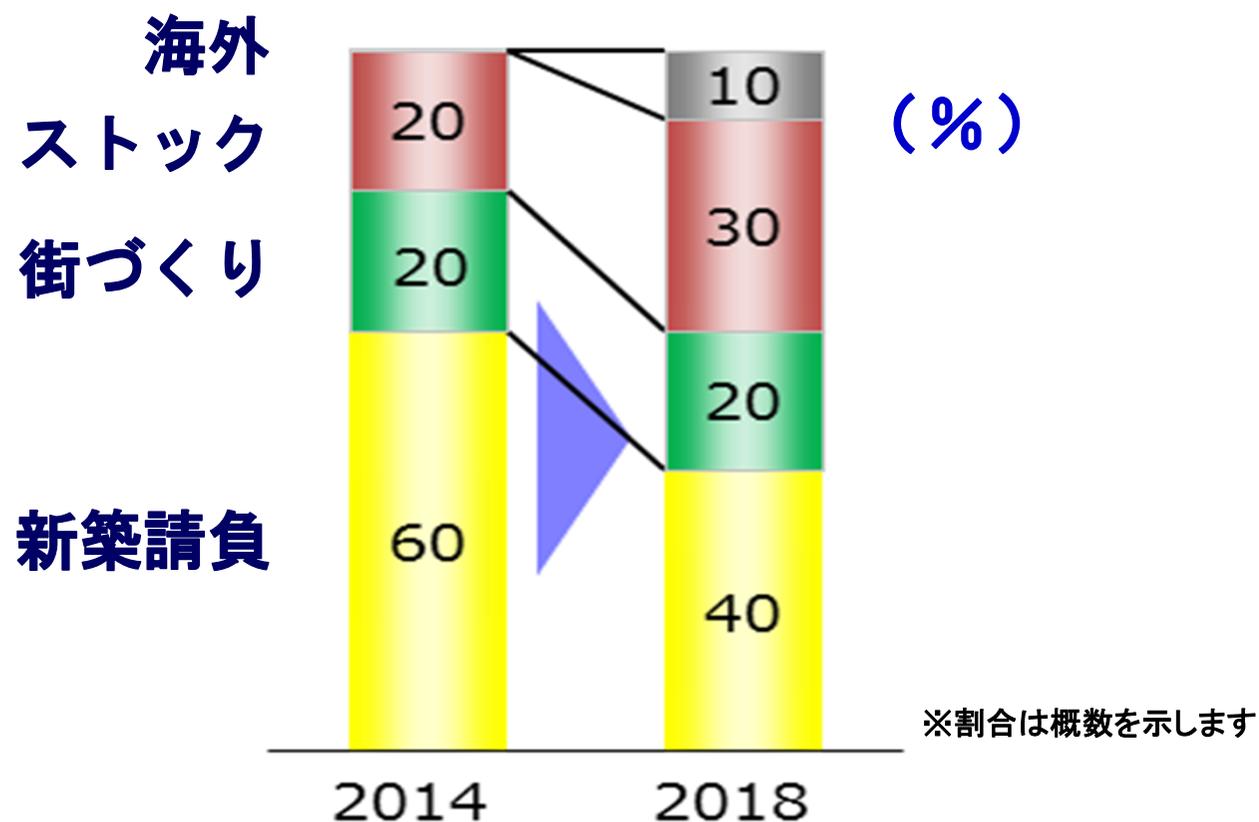
マンション



■ 2013-2015年(中期計画)の総括

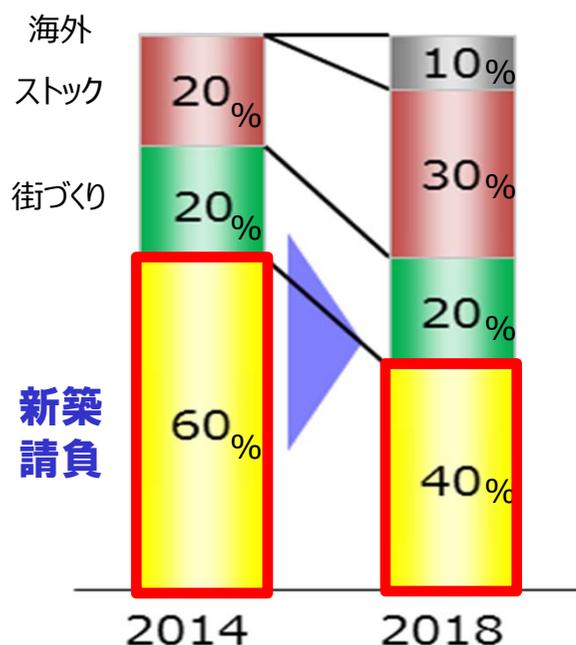
■ **次期中期計画に向けた展開**

新築偏重の事業構造から脱却し、4事業が  
バランスの取れた経営のポートフォリオを目指す



## 鉄骨一筋から木造(オープン工法)へ拡大

事業分野別構成比



第1ステップとして、  
高級木造住宅事業へ参入し  
付加価値の高い新たなブランドを創出

### 駒沢展示場へモデルハウスを出展

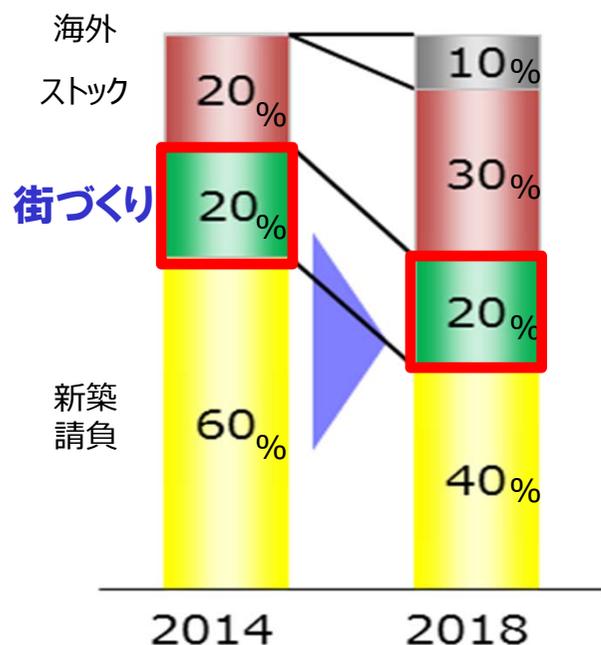
大空間、本物素材のこだわりデザインで  
新たな生活スタイルを提案



駒沢展示場 計画案  
(16/4オープン予定)

## 既存の分譲事業での成長に加え、 木造分譲・保有ビジネスへ展開

事業分野別構成比



### 《木造分譲》

営業完結型のプラン販売で、市場拡大

#### 木造分譲

札幌市「あいの里」モデルハウス  
(2015/9月完成)

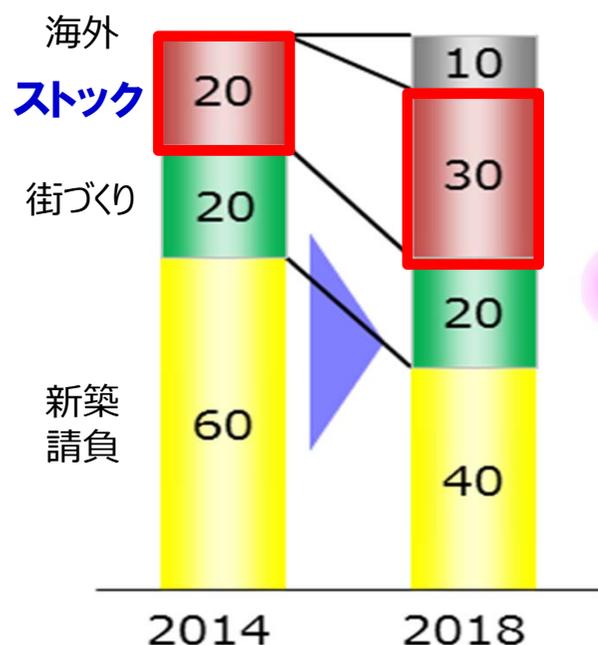
区画数：18区画  
販売価格：2,900万円台



### 《保有ビジネス》

収益型ビジネスモデルへ（賃貸運営～売却）

事業分野別構成比



## パナソニックグループのリフォーム事業における連携強化

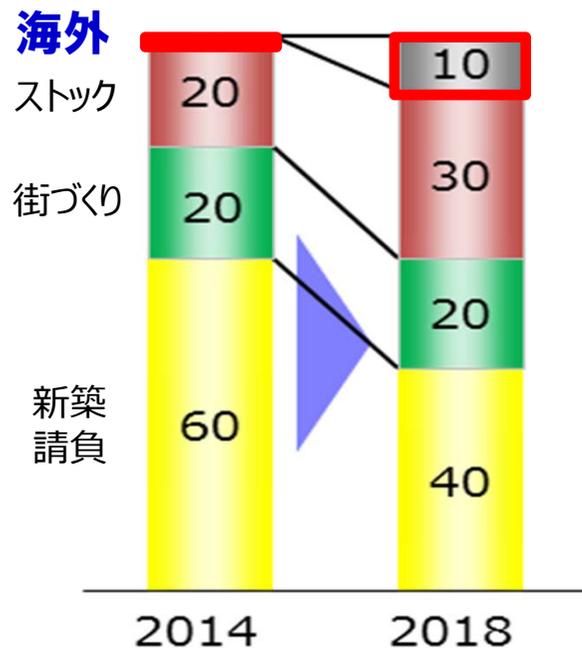
家電、設備、住宅の強みを活かした  
住空間提案の強化

## 住まいとくらしのコンシェルジュ機能

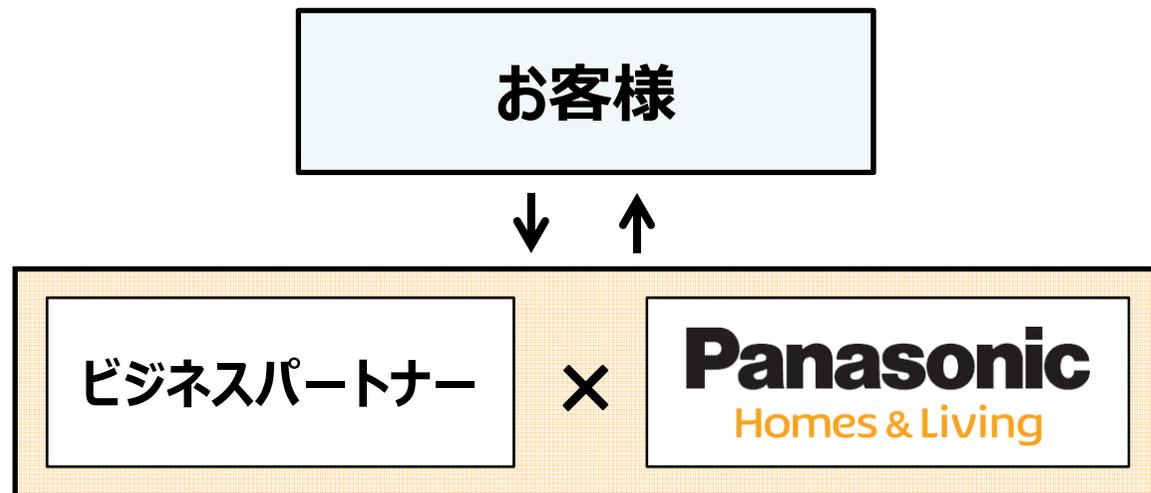
リフォーム、不動産流通、サービス部門が  
一体となったお役立ち機能の確立と、  
新規事業の推進

## 海外でのデベロップメント事業の拡大

事業分野別構成比



- ・ グループ総合力による「住空間」事業
- ・ 有力ビジネスパートナーとのアライアンス
- ・ サービスアパートメント事業等の新規事業



# 株主還元について

## 2015年度年間配当予想は20円

	2012年度 実績	2013年度 実績	2014年度 実績	2015年度 予想
配 当 額	15円	20円 (内 記念配当5円)	20円	20円

中間配当10円は決議済  
(11/27支払)

配 当 性 向	34.4%	37.6%	42.0%	32.6%
---------	-------	-------	-------	-------

### □配当に関する当社の考え方

当社は安定的かつ継続的な配当を基本方針としています。  
 今後は、次期中期計画のなかで成長分野に効率的な資本投下を行うことで1株当たりの利益を向上させ、配当成長する方針を検討してまいります。

**(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。**