

2015年度(2016年3月期)

決算説明資料

2015年度 決算概要

■ 2015年度 連結決算概要

■ 2016年度 連結業績見通し

2015年度 連結決算概要

『増収』に加え、売上利益率の改善もあり『増益』
〔2Q以降、各四半期『増収・増益』〕

(億円)

	2014年度 実績	2015年度 実績	前期比・差	2015年度 予想	予想比・差
売上高	3,256	3,530	108%	3,450	102%
売上総利益 (売上総利益率)	727 (22.3%)	815 (23.1%)	+88 (+0.8%)	816 (23.6%)	△1 (△0.5%)
販管費	599	656	+57	645	+11
営業利益 (営業利益率)	128 (3.9%)	159 (4.5%)	+31 (+0.6%)	171 (5.0%)	△12 (△0.5%)
経常利益	130	159	+29	172	△13
親会社株主に帰属する 当期純利益	80	101	+21	103	△2

2015年度 部門別売上実績

3

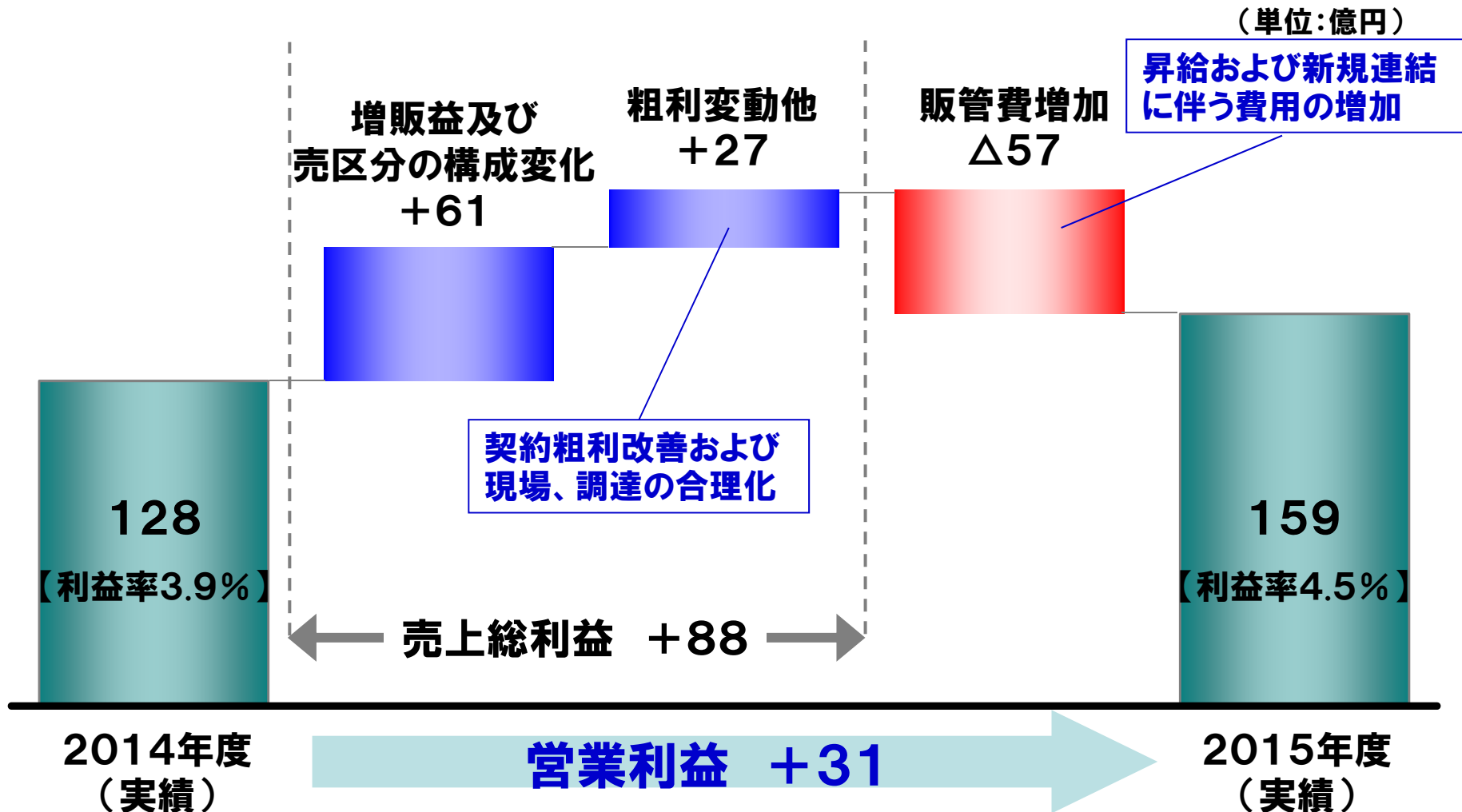
各事業分野で前期比増収

(億円)

	2014年度 実績	2015年度 実績	前期比	2015年度 予想	予想比
戸建	1,193	1,305	109%	1,268	103%
集合	559	635	113%	587	108%
住宅部材	194	139	72%	160	87%
新築請負計	1,946	2,079	107%	2,015	103%
分譲土地・建物	447	474	106%	485	98%
マンション	134	120	89%	94	128%
街づくり計	581	594	102%	579	103%
リフォーム	413	474	115%	481	99%
不動産流通	280	329	117%	305	108%
ストック計	693	803	116%	786	102%
(国内計)	(3,220)	(3,476)	(108%)	(3,380)	(103%)
海外	36	54	150%	70	77%
(合計)	(3,256)	(3,530)	(108%)	(3,450)	(102%)

2015年度 営業利益増減分析〔前期比〕

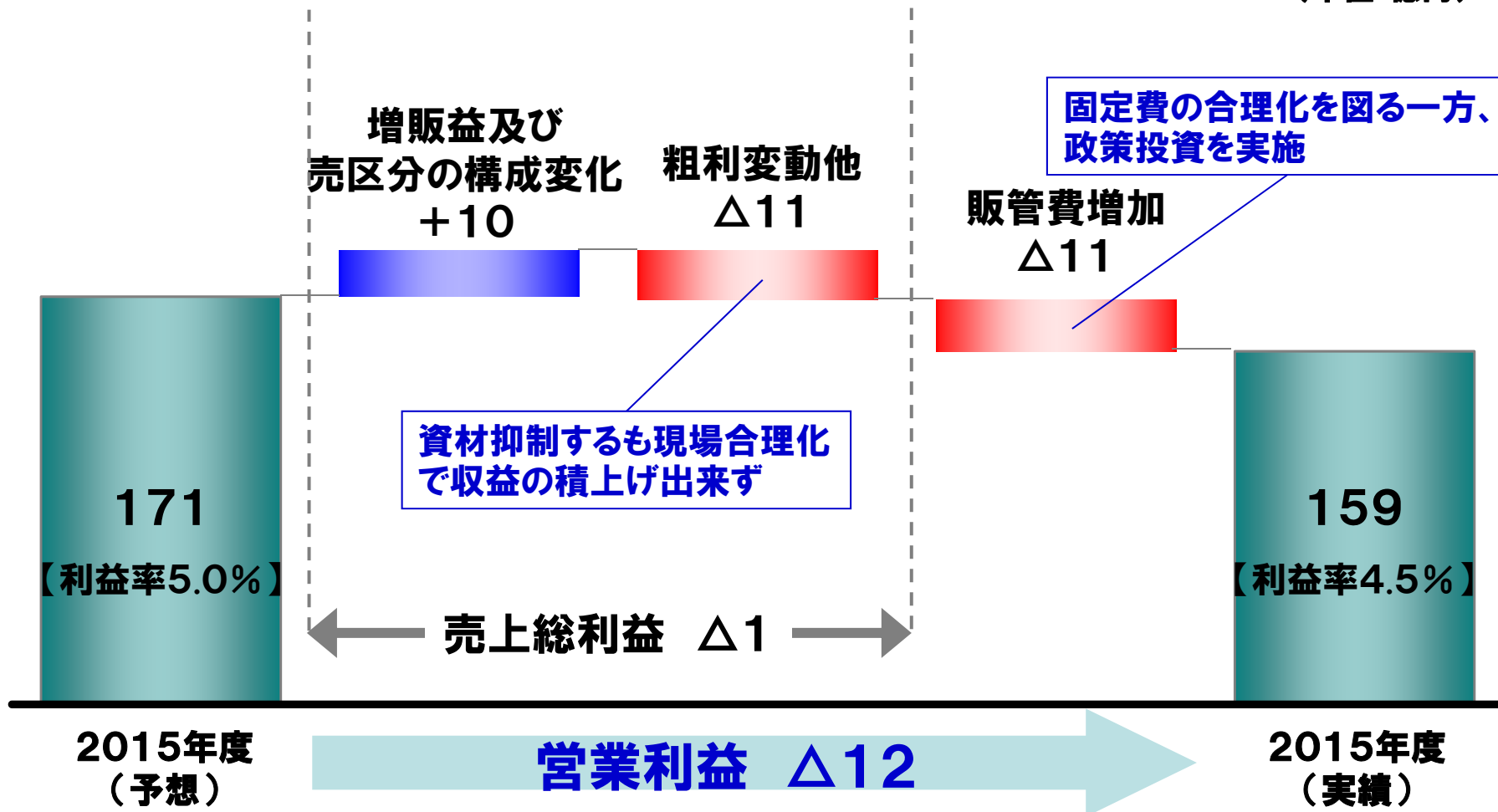
販管費の増加はあったものの、増販および粗利の改善により増益



2015年度 営業利益増減分析〔予想比〕

粗利改善未達は増販益でカバー 成長に向けた先行投資で販管費は増加

(単位:億円)



2015年度 部門別受注高・受注残高

集合は好調に推移、下期戸建に持ち直しの動きもあり

(億円)

	2015年度 受注高	前期比	予想比	2016年 3月末受注残	前期比
戸建	1,323	111%	103%	1,013	109%
集合	709	135%	111%	657	124%
住宅部材	143	74%	89%	80	75%
新築請負計	2,175	114%	104%	1,750	112%
分譲土地・建物	494	123%	102%	99	134%
マンション	173	176%	89%	67	500%
街づくり計	667	134%	98%	166	190%
リフォーム	472	117%	98%	53	105%
不動産流通	329	117%	103%	—	—
ストック計	801	117%	100%	53	105%
(国内計)	(3,643)	(118%)	(102%)	(1,969)	(115%)
海外	99	216%	43%	93	193%
(合計)	(3,742)	(119%)	(98%)	(2,062)	(117%)

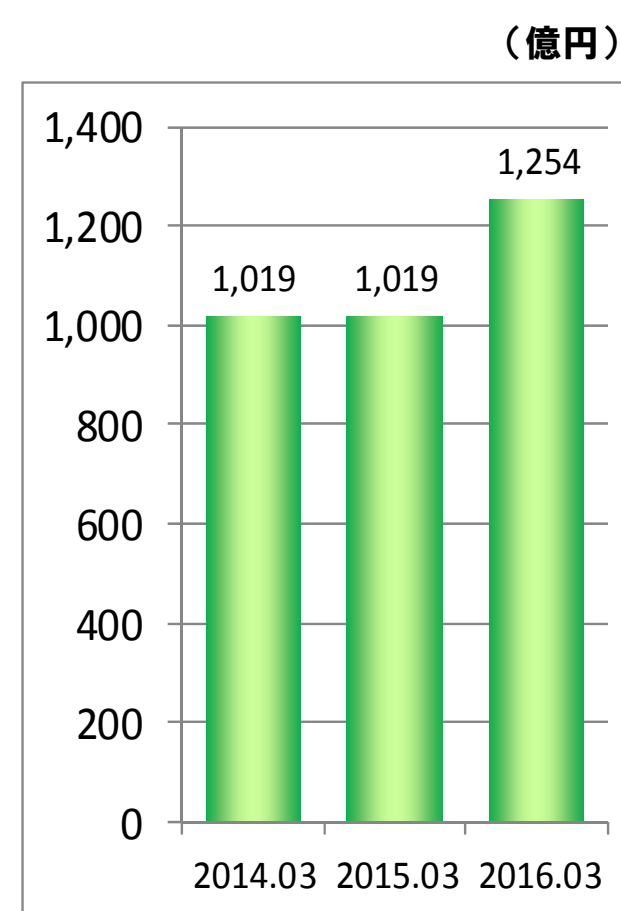
2015年度 キャッシュ・フローとネット資金

**ネット資金は前期比235億増加の1,254億円
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 実績	2015年度 実績	前期差
営業活動によるCF	+66	+85	+19
投資活動によるCF	△29	△219	△190
フリーCF	+37	△134	△171
財務活動によるCF	△38	+151	+189
設備投資	42	40	△2
減価償却費	40	45	+5

【ネット資金】



■ 2015年度 連結決算概要

■ 2016年度 連結業績見通し

2016年度 連結業績見通し

先行投資を行いながら、事業拡大と収益性を確保

(億円)

	2015年度 実績	2016年度 予想	前期比・差
売上高	3,530	4,000	113%
売上総利益 (売上総利益率)	815 (23.1%)	933 (23.3%)	+118 (+0.2%)
販管費	656	718	+62
営業利益 (営業利益率)	159 (4.5%)	215 (5.4%)	+56 (+0.9%)
経常利益	159	215	+56
親会社株主に帰属する 当期純利益	101	133	+32

2015年度(2016年3月期)

決算説明資料

2016年度 事業方針

■ 2013-15中期計画の総括

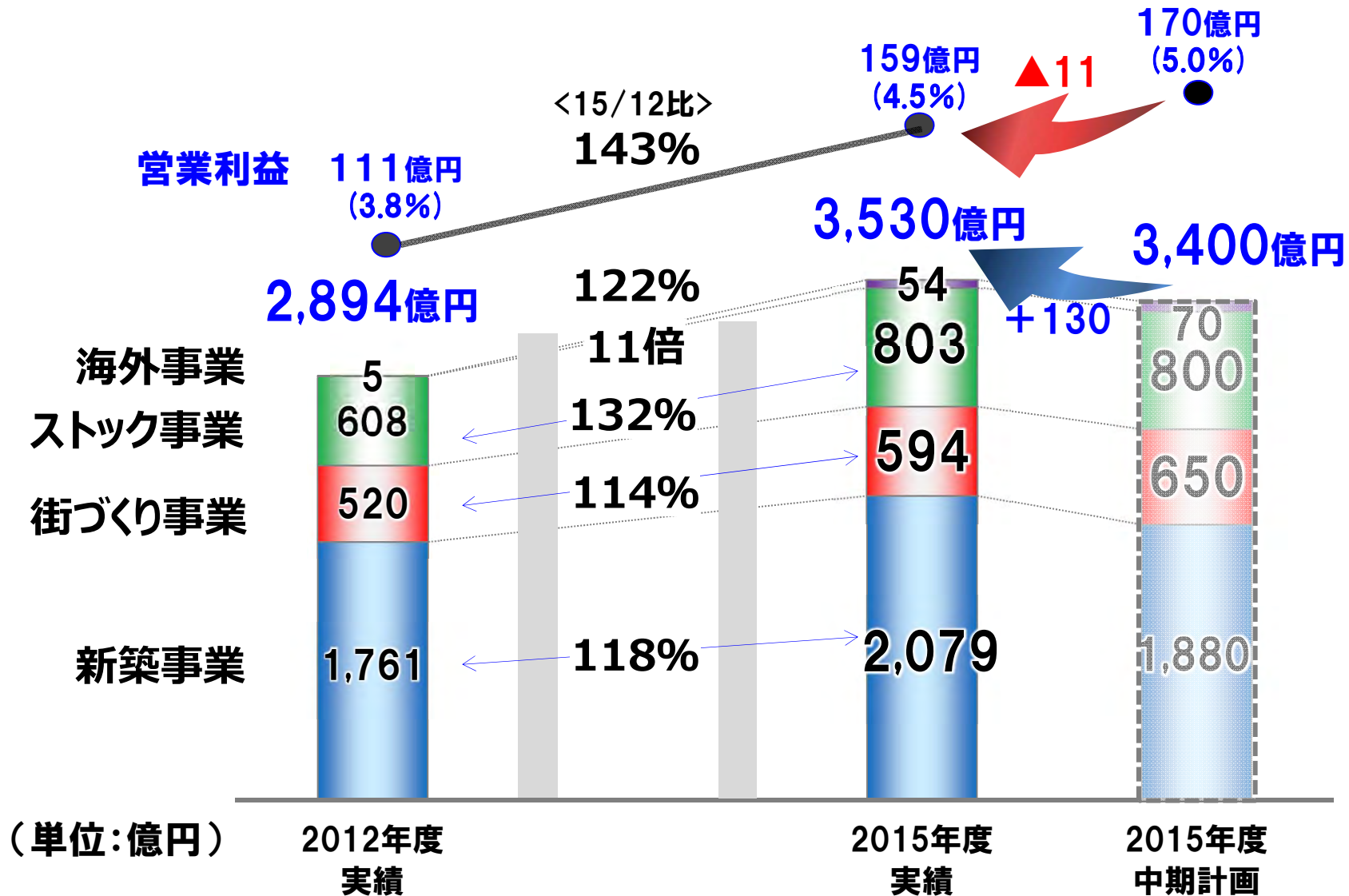
■ 2016年度の取り組み

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	

2013-15中期計画 -売上高・営業利益-

売上、営業利益とも大幅に伸長するも営業利益未達



1. 新築請負事業（戸建・多層階）

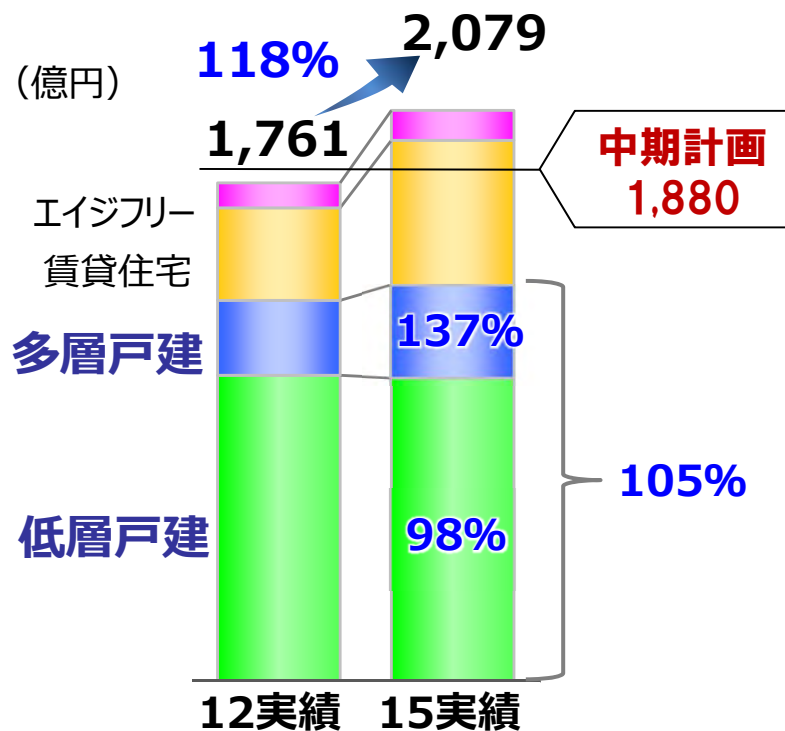
低層戸建

環境性能とデザイン力の『エコ・コルディス』
2013年 4月発売

累計受注
2,463棟

多層戸建

都市部の狭小地対応技術が強みの『ビューノ』伸長



エコ・コルディス



ビューノ・プロ

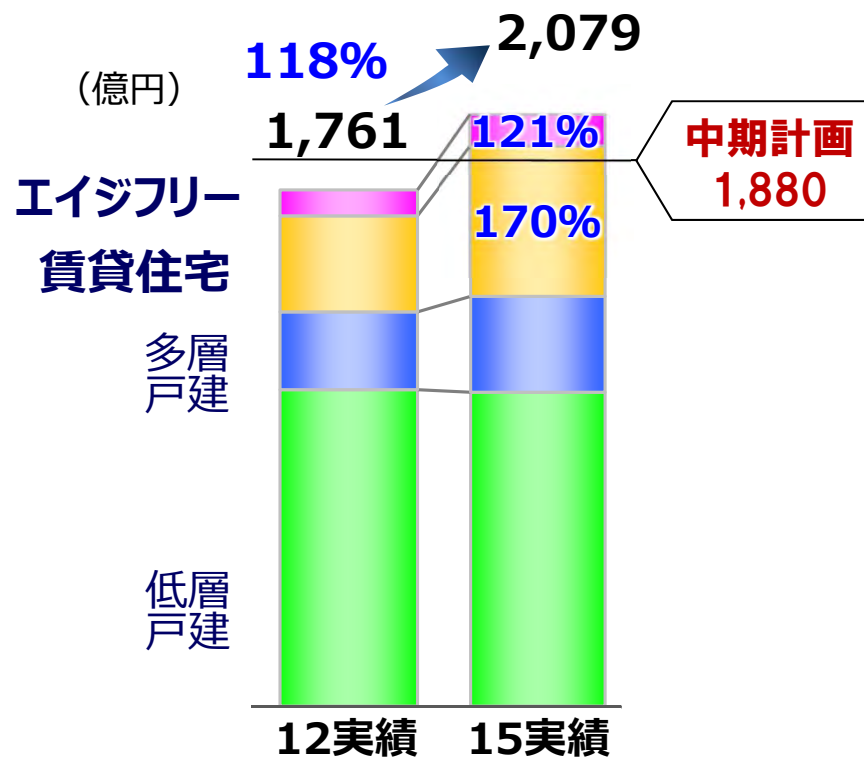
1. 新築請負事業（賃貸・高齢者住宅）

賃貸住宅

- ・ 女性視点『ラシーネ』の展開で新築事業全体を牽引

エイジフリー

- ・ パナソニックとの連携と、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

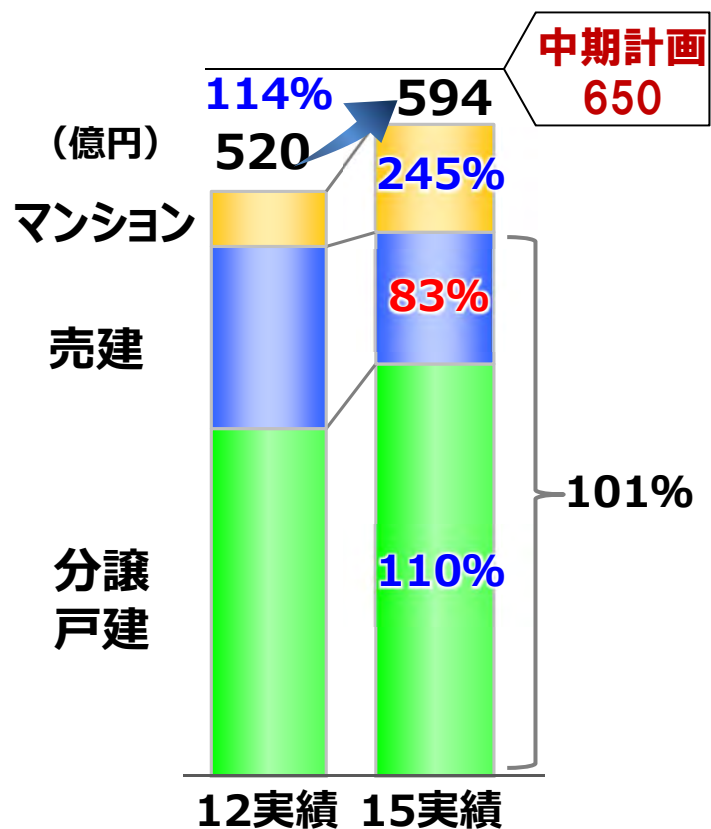


ラシーネ
(さいたま市)



サ高住
「エイジフリーハウス
宝塚中山」

2. 街づくり事業



Fujisawa SST



スマートシティ

FujisawaSST をフラッグシップに積極展開
(潮芦屋、浦安など 計11ヶ所)

スマートマンション

先進MEMS、災害時の備えに対応した
「パークナード目黒カレン」(2016/3月完工)など
パークナードブランドを展開

震災復興事業

仮設住宅 1,362戸を供給

荒井南など被災地の街づくりに積極貢献

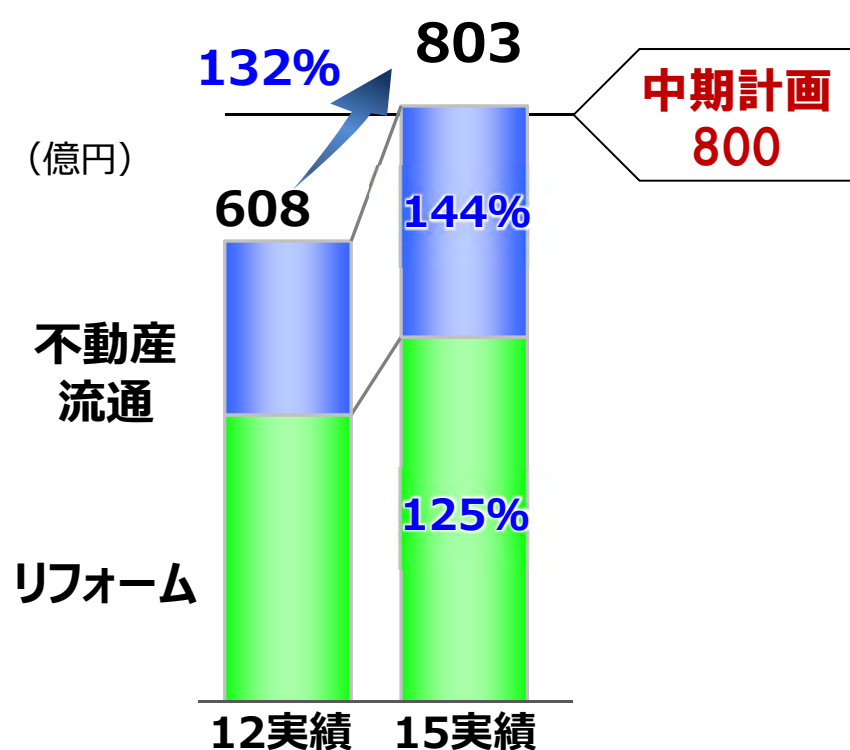
パークナード目黒カレン



復興公営住宅(宮城県石巻市)



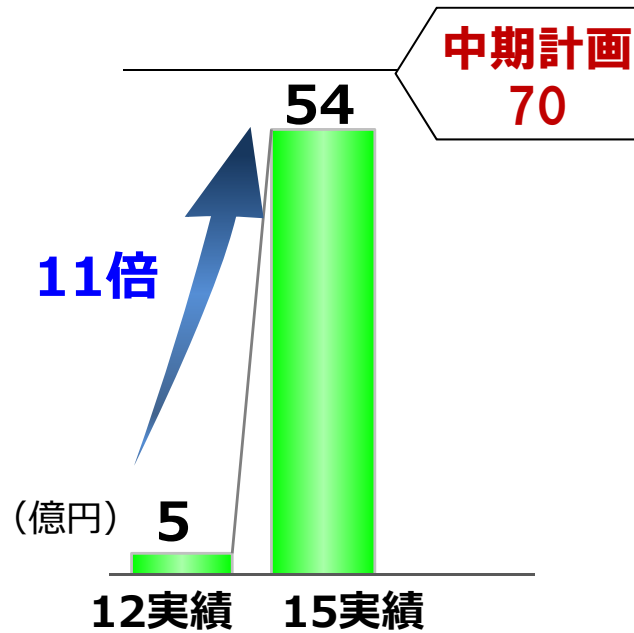
3. スtock事業



- パナホームリフォーム(株)設立と HEG(ホームエンジニアリング)との融合で売上伸長
- 賃貸管理戸数の着実な伸長で不動産流通事業を拡大
- 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



4. 海外事業



台湾

マンション請負と内装請負での市場進出

マレーシア

ボリュームゾーン向けリンクハウスの
W-PC構法開発

ASEAN

『パナホームアジアパシフィック(株)』設立
海外スマートシティ展開への基盤づくり

台湾



マレーシア(リンクハウス)



インドネシア(デベロップメント)



■ 2013-15中期計画の総括

■ 2016年度の取り組み

2016年度 業績見通し

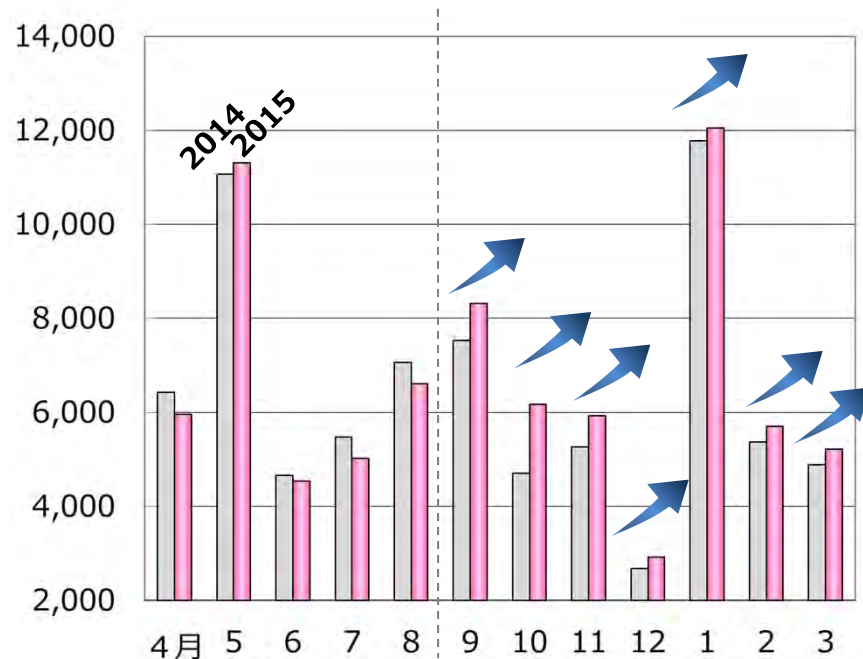
(億円)

	2015年度 実績	2016年度 予想	前期比・差
売上高	3,530	4,000	113%
営業利益 (営業利益率)	159 (4.5%)	215 (5.4%)	+56

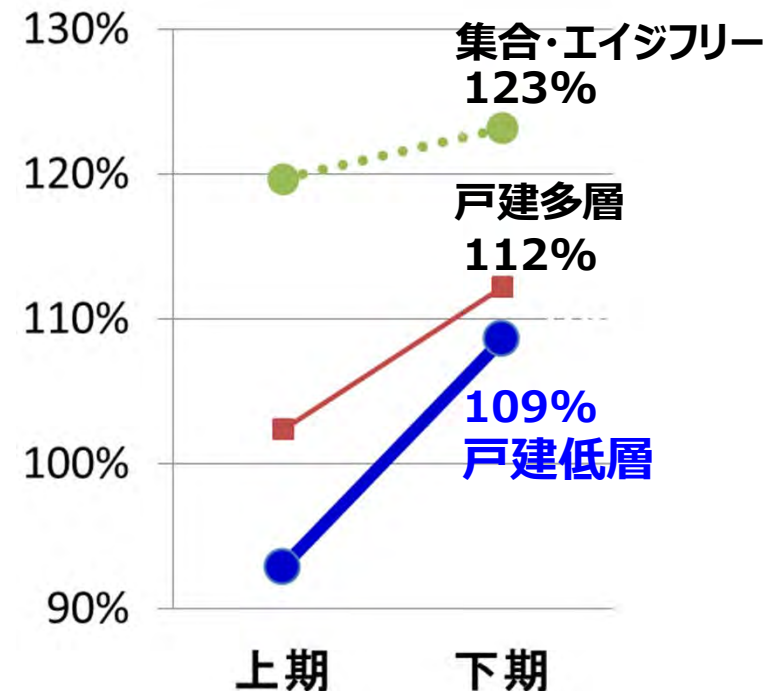
展示場集客と新築請負の受注が 下期より回復基調

■ 2015 当社展示場新規名簿 (件数前年比)

＜ 9月から7ヶ月連続前年クリア ＞



■ 2015当社受注状況 (金額前年比)



低層戸建の受注回復と集合、多層の堅調持続で、
受注残は前年比112%、+180億円

【新築請負】受注残金額(億円)



2016年度 部門別受注見通し

各事業分野で増加を目指す(国内計109%、海外274%)

(億円)

	2015年度 実績	2016年度 予想	前期比
戸建	1,323	1,408	106%
集合	709	791	112%
住宅部材	143	111	78%
新築請負計	2,175	2,310	106%
分譲土地・建物	494	574	116%
マンション	173	173	100%
街づくり計	667	747	112%
リフォーム	472	562	119%
不動産流通	329	361	110%
ストック計	801	923	115%
(国内計)	(3,643)	(3,980)	(109%)
海外	99	270	274%
(合計)	(3,742)	(4,250)	(114%)

2016年度 部門別売上見通し

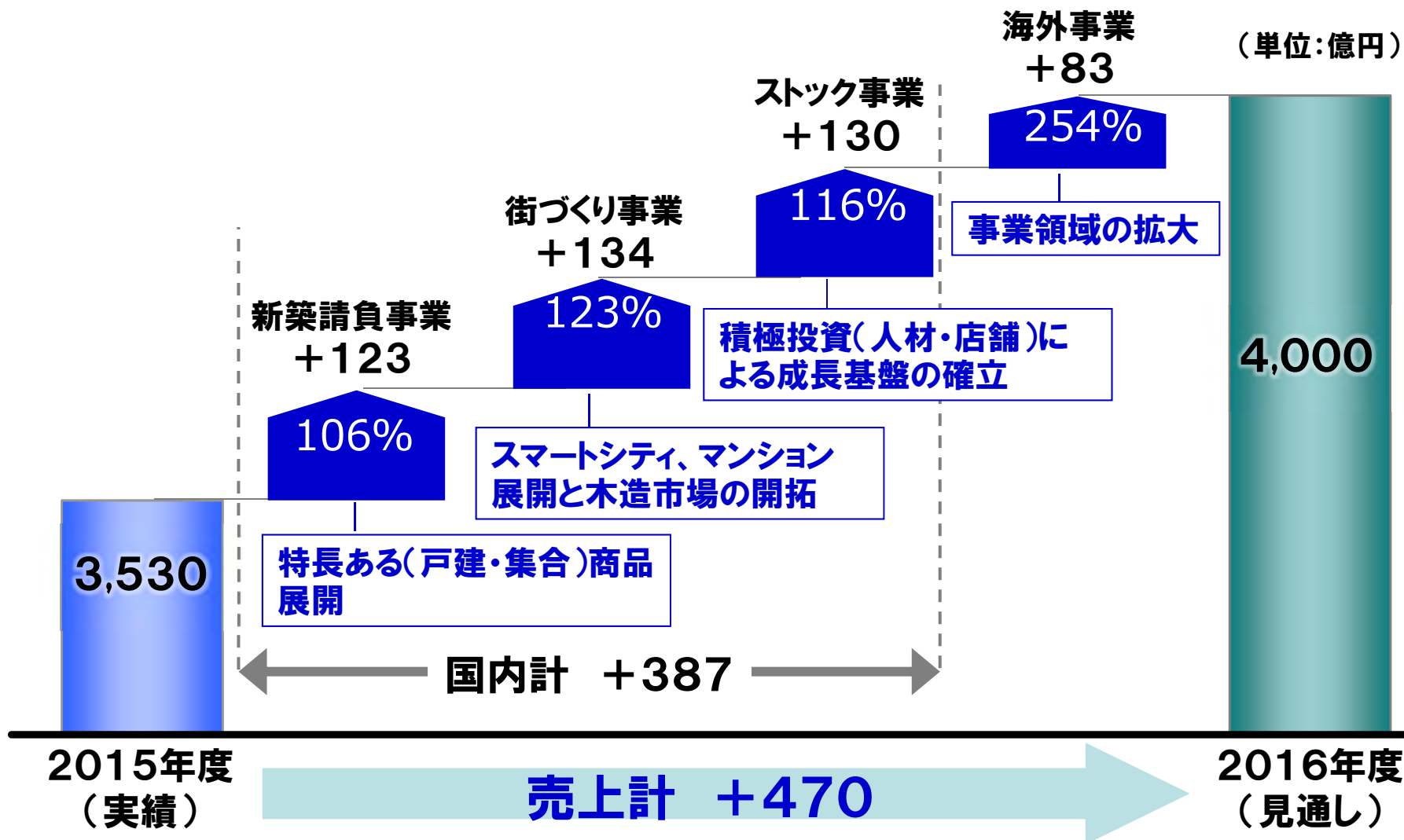
各事業分野で増収を目指す(国内計111%、海外254%)

(億円)

	2015年度 実績	2016年度 予想	前期比
戸建	1,305	1,371	105%
集合	635	720	113%
住宅部材	139	111	80%
新築請負計	2,079	2,202	106%
分譲土地・建物	474	576	122%
マンション	120	152	127%
街づくり計	594	728	123%
リフォーム	474	572	121%
不動産流通	329	361	110%
ストック計	803	933	116%
(国内計)	(3,476)	(3,863)	(111%)
海外	54	137	254%
(合計)	(3,530)	(4,000)	(113%)

2016年度 事業分野別売上高増加見通し〔前年比〕 15

前年比470億円増加の4,000億円を目指す



全商品ZEH対応と強みの空気質でスマートハウスの推進

一次取得・建替層への商品力強化
(F-ZEH化)

上質な時間を楽しむ大人の暮らしを提案
新しい日本の邸宅を展開

フルオーダーメイドの高級商品展開
鉄骨との相乗効果で高級ゾーン強化

「NEWカサート」(4月)



新商品

カサート「こだわりの邸宅」(4月)



新商品

駒沢展示場 (7月オープン予定)



ウェルネスの進化

- ・「エコナビ搭載換気システムHEPAプラス」
- ・世界初「住宅向けグリーンガード認証」取得

安心の進化

- ・業界トップクラスの「60年長期保証延長システム」

主要部位の 初期保証		最長 保証期間
構造体	防水	
20年	15年	60年

《低層戸建》 〔売上高〕

15年度 実績
976



16年度 目標
1,008億円(前年比103%)

3階建ボリューム市場へ進攻とビューノ4階以上のシェア向上

(1) 敷地対応力の強みに制震構造をプラス

- ・都市でのくらしを女性視点を切り口に提案
- ・最大の空間力
- ・外観感性向上アイテム

(2) 4階以上の商品力強化

- ・「ビューノ・プロ」(店舗併用)の外観向上
- ・4～7階商品のデザイン向上(サッシ、他)

ビューノ3s



(3) 販売力の強化

- ・「ビューノプラザ」の拠点展開(+3ヶ所)
 <4月:大阪、浦和 7月:駒沢>
- ・展示場の増設(川口、新座、駒沢、錦糸町、平沼)
- ・TVCMの積極展開

《多層階戸建》

〔売上高〕

15年度 実績

329

16年度 目標

363億円(前年比110%)

オーナーへ「資産価値」、入居者へ「暮らし価値」の訴求

(1) 3階建の受注拡大

2015/6月基準法改正(1時間準耐火の緩和)

- ・「屋内共用廊下」仕様での差別化
- ・床遮音性の向上

フィカーサ 3



(2) 「ラシーネ」ビジネスモデルの確立

東名阪を中心にモデルルームを増設

16年度計画 12ヶ所増設 (15末計26)



(3) エイジフリー: コラボで、プロモーション展開

- ・集中テレビCM (8月)
- ・交通広告 (りんかい線/ゆりかもめ)
- ・展示会での広報活動



国際福祉機器展 (HRC)



《集合住宅・エイジフリー》

〔売上高〕

15年度 実績
635



16年度 目標
720億円(前年比113%)

“エコ&スマート”な街づくりと木造でのエリア展開で需要拡大



木造分譲

ゆりのきテラス<10>
販売開始：16年4月～

希望ヶ丘<16>
販売開始：16年4月～



木造分譲

あいの里<18>
販売開始：16年4月～

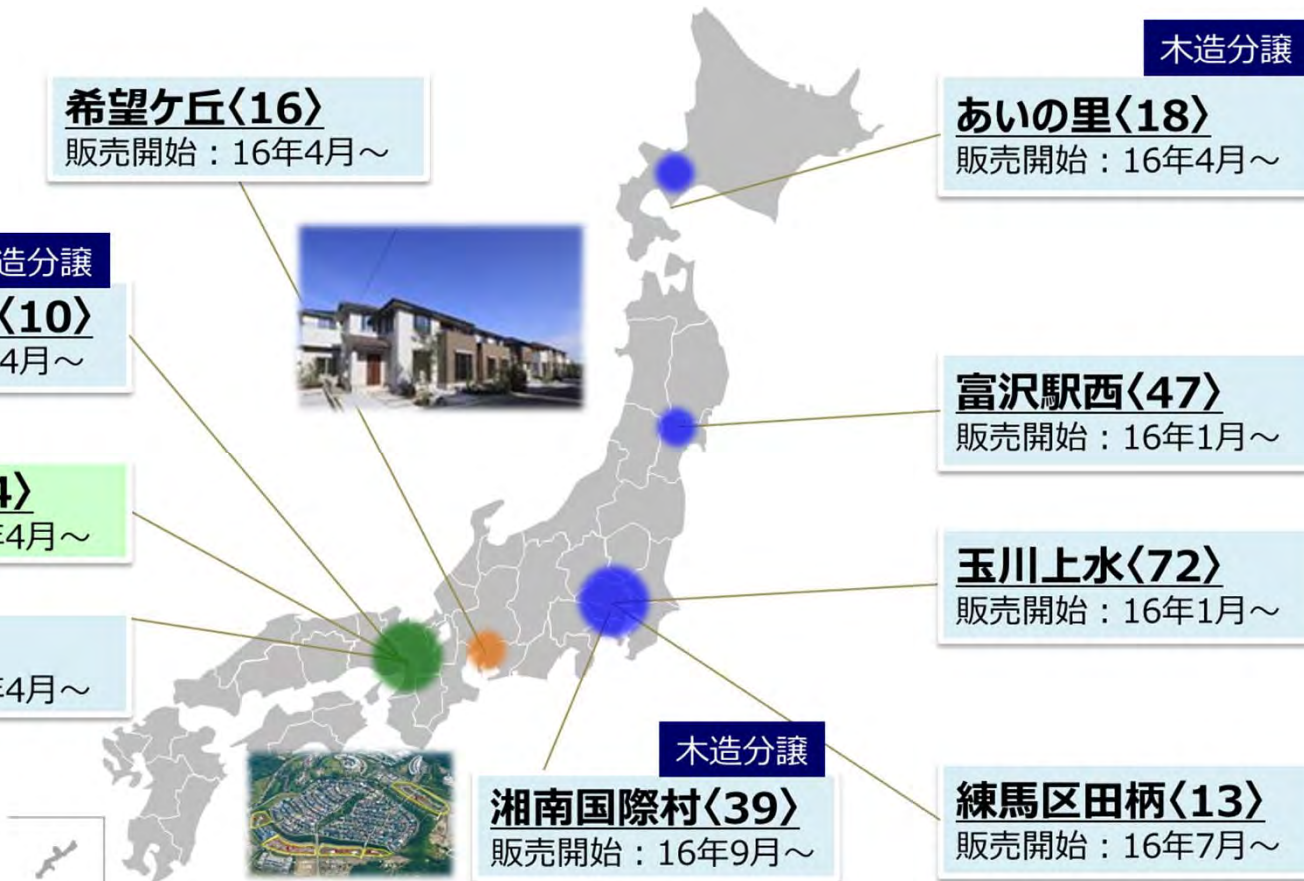
箕面白島<24>
販売開始：16年4月～

富沢駅西<47>
販売開始：16年1月～

柴原<4>
販売開始：16年4月～

玉川上水<72>
販売開始：16年1月～

< >は、区画数



木造分譲

湘南国際村<39>
販売開始：16年9月～

練馬区田柄<13>
販売開始：16年7月～

《分譲戸建》
〔売上高〕

15年度 実績
474



16年度 目標
576億円(前年比122%)

先進のMEMS、災害時の備えでパークナードブランドを展開

シティタワー梅田東<501>JV15%

販売：販売中
工期：2016年12月竣工
事業規模：35億円

奈良大森町計画<106>

販売：2016年7月

阿倍野区天王寺町南計画<194>

販売：2016年9月

西田辺計画<38>

販売：2016年9月



パークナード経堂<90>

販売：販売中
工期：2016年11月竣工
事業規模：65億円



パークナード平和大通り<37>

販売：販売中
工期：2017年3月竣工
事業規模：15億円

牛田本町計画<154>

販売：2016年10月

三田マンション計画<19>

販売：2017年1月

代官山マンション計画<74>

販売：2016年9月

沖縄アワセ計画<90>

販売：2016年5月
工期：2017年3月竣工
事業規模：25億円

アルファパークナード高松ザ・タワー<134>JV42%

販売：販売中
工期：2017年3月竣工
事業規模：20億円

茅ヶ崎PJ<352>JV20%

販売：2016年4月

< >は、戸数

■は、16年完成

《分譲マンション》

〔売上高〕

15年度 実績

120

16年度 目標

152億円(前年比127%)

パナソニックリフォーム(株)を核に顧客価値の最大化でさらなる成長

(1) 店舗展開で需要エリアを深耕

- ・直営店舗を70店へ拡大 (16年 + 50店)
- ・新築展示場にリフォーム訴求のスペース併設を推進



(2) 設計提案力の強化で「暮らし価値」を訴求

- ・新卒採用50名、キャリア採用100名の育成、戦力化
- ・新築部門からの設計者の人員シフトと外部デザイナーの活用
- ・360°パノラマビューなど、提案ツールの充実



(3) 宣伝・イベントの連打による名簿の拡大

- ・パナソニックとの連携で「パナソニックリフォーム」新ブランドの宣伝強化
- ・キャンペーン、イベントによる集客UPで名簿の獲得 (前年125%)



《リフォーム》
〔売上高〕

15年度 実績

474

16年度 目標

572億円(前年比121%)

管理戸数の着実な拡大と売買仲介の体制強化

(1) 賃貸管理戸数の拡大 16年度末目標 4.5万戸

(前年+4,600戸)

- ・首都圏の専任体制強化
- ・PH物件外の非管理物件の取り込み



(2) 売買仲介の積極展開

① スムストックによる戸建の中古流通の促進

- ・東名阪エリアでの人員体制強化
- ・新築、リフォーム、CS部門との連携強化



② 既存収益マンション（入居済み賃貸物件）の買取～保有事業へ展開

- ・首都圏、阪神エリアでの物件情報の入手ルート拡大

《不動産流通》

〔売上高〕

15年度 実績

329

16年度 目標

361億円(前年比110%)

スケルトン・インフィルの一体提供による事業拡大

台湾

99億円 (前年比235%)

- ・建設中、竣工済みマンションへのスケルトン・インフィルの「空間一体提案」の推進

羅斯福路 外觀



羅斯福路 内装



マレーシア

35億円 (前年比276%)

- ・MKH社と協働での街づくりを始動～本格事業へ (W-PC構法の戸建500戸、マンション300戸の建設推進)

「Maple @ Hillpark Shah Alam North」



インドネシア

3億円

- ・フラグシップモデルの街づくりを展開
- ・パナソニックGの総合力によるモデルハウスの建設

モデルハウス



《海外》

〔売上高〕

15年度 実績

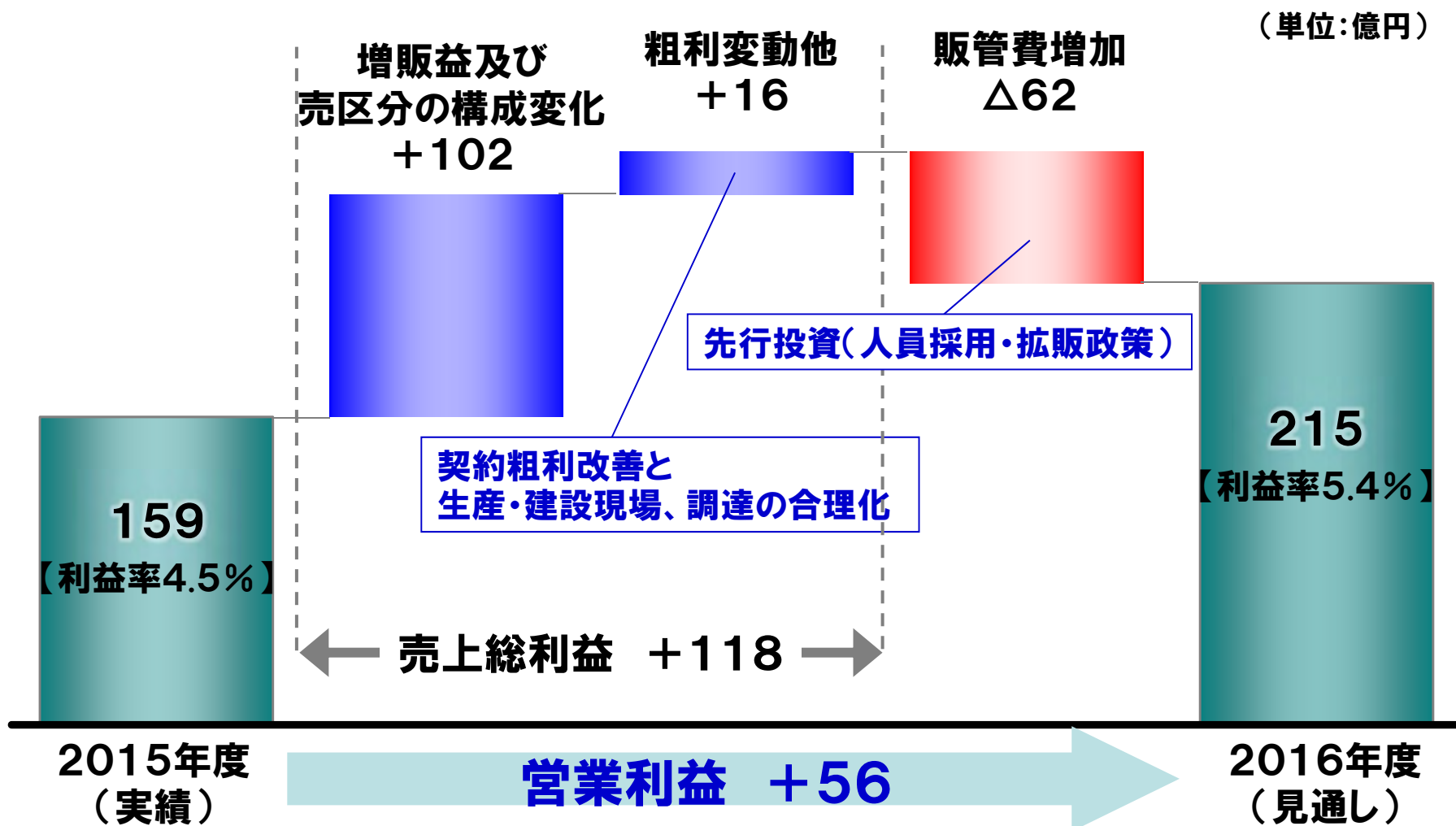
54

16年度 目標

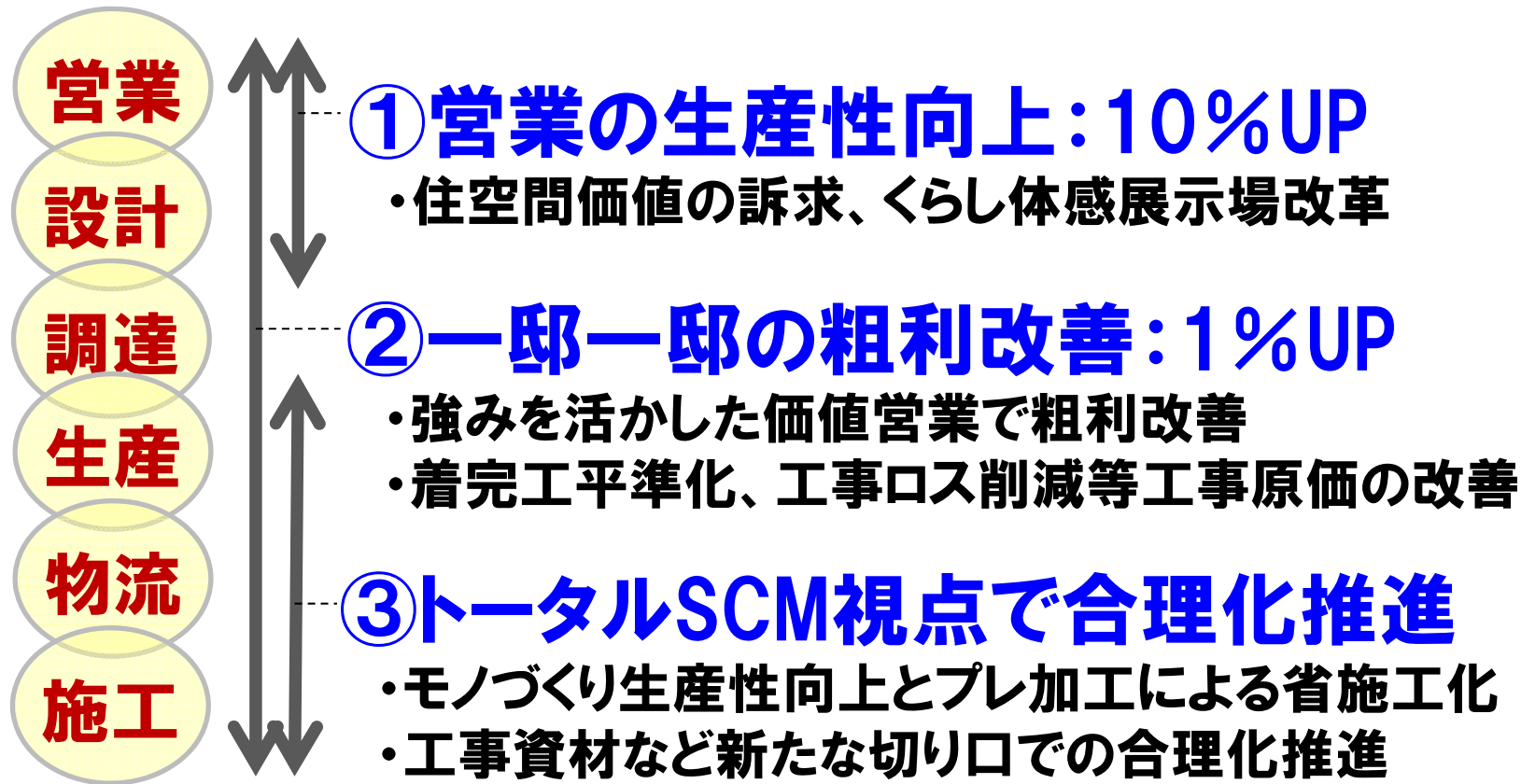
137億円(前年比254%)

2016年度 営業利益増減見通し〔前年比〕

収益を伴った成長で、前年比56億円増の215億円を目指す



収益性を伴った成長を目指し
家づくりトータルで体質強化を図る



増販益確保

粗利改善

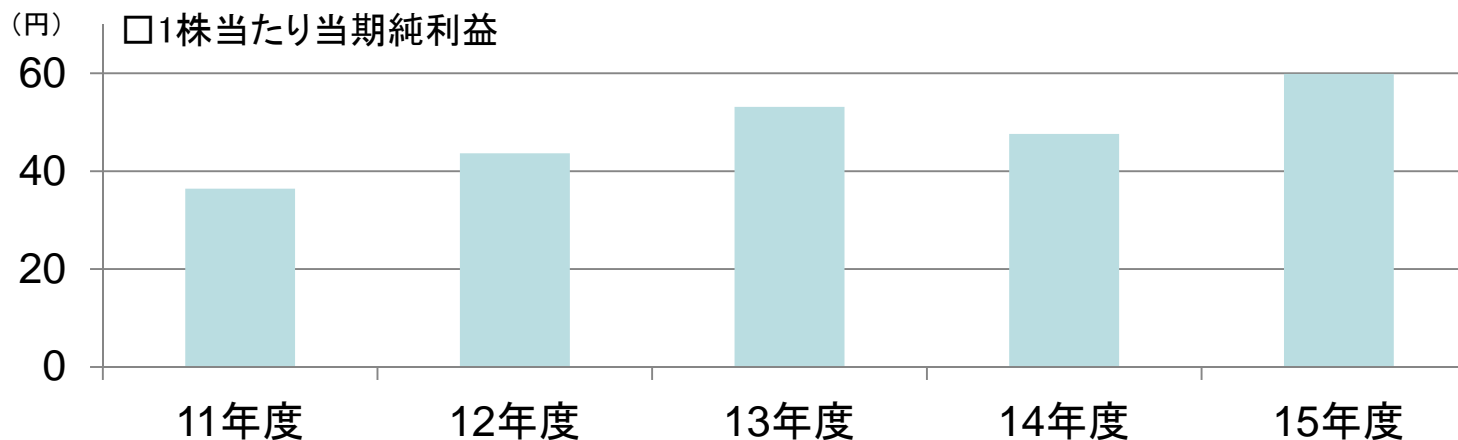
株主還元(利益配分に関する基本方針)

〔配当方針〕

連結業績に応じた利益配分を基本とし、連結配当性向30～40%を目安に安定的かつ継続的な配当成長を目指すことといたします。

【ご参考】配当実績推移

	2011年度 実績	2012年度 実績	2013年度 実績	2014年度 実績	2015年度 実績
配 当 額	15円	15円	20円 (内 記念配当5円)	20円	20円
配当性向	41.2%	34.4%	37.6%	42.0%	33.4%



**(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。**