

あなたと夢を、ごいっしょに。

PanaHome

第52期ご報告

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

パナホーム株式会社

証券コード：1924



株主の皆様へ

ブランド・スローガン 「あなたと夢を、ごいっしょに。」

これは、松下幸之助創業者の
「お客様大事の心」を受け継ぐ当社の
基本姿勢です。このスローガンのもと、
お客様の住まいづくりの夢を
実現していくことに取り組んでまいります。

目 次

株主の皆様へ	2
社長インタビュー	4
事業案内	6
トピックス	8
財務情報	10
株式の状況	13
会社情報・株主情報	14

株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

第52期のご報告をお届けするにあたり、平素のご支援に心より御礼申し上げます。

第52期（平成21年3月期）の業績の概況

当期のわが国経済は、9月以降の世界同時不況の影響を受け、非常に厳しい状況にありました。

住宅業界におきましても、景気後退による雇用環境の悪化や、株安による逆資産効果などで、住宅投資意欲が著しく低下し、また、資材価格の高騰による収益圧迫など、大変厳しい事業環境となりました。

このような状況におきまして当社グループでは、パナソニックグループの一員として環境経営を推進する「エコアイデア」の取り組みを導入するとともに、人と地球にやさしい生活快適エコライフ住宅を基本コンセプトと位置づけ、「安全・安心」「健康・快適」「創エネ・省エネ」をテーマに、積極的な事業展開を行いました。

この結果、当期連結経営業績につきましては、減収・増益となりました。

売上高は、9月以降の急激な市況の悪化から分譲事業が前年同期比78.1%となり、合計では前年同期比96.9%の2,846億2千5百万円となりました。利益に

つきましては、売上高の減少にともなう悪化はあったものの、平成19年8月に実施しました事業構造改革効果に加え、合理化や費用削減の継続的な取り組みにより、営業利益は前年同期比7億3千5百万円増加の94億9千2百万円、経常利益は前年同期比1億5千7百万円増加の95億5千9百万円となり、当期純利益は前年同期比35億5千3百万円増加の29億4千7百万円となりました。

今後の見通しについて

今後の見通しにつきましては、世界的にも百年に一度の経済危機といわれる状況のなか、新設住宅着工戸数は100万戸を割るとの予測もあり、住宅業界は非常に厳しい状況で推移するものと思われます。一方、過去最大の住宅ローン減税など、内需拡大のための多くの住宅建設支援策が相次いで打ち出されており、住宅業界には強力な追い風が吹き始めています。また、医療・福祉建築分野においては、23万の介護療養型病床の全廃にともなう転換需要が新たに平成21年度以降顕在化すると見込まれています。

当社グループではこのような経済環境に対処するため、『経営体質強化策』として、固定費の削減や調達・生産・物流・建設・設計の合理化を強力に推進し、損益分岐点売上額の引き下げに努めます。また、『成長戦略』として、展示場での「待ち」の営業スタイルから、紹介を中心と

した「攻め」の営業スタイルへと転換を図るとともに、住宅ストックへの対応を一層強化してまいります。具体的には、「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック2008」大賞受賞で評価された省エネ技術や、本格稼働の時期を迎えた宿泊体験モデルハウス、そして紹介情報獲得のためのパナソニック地域電器専門店ルートなど、今まで培ってきた当社グループならではの技術力・商品力・販売チャンネルが、今後の受注確保に貢献するものと考えます。

今後も、パナソニックグループの総合力を結集することにより、人にも地球にもやさしくすてきな暮らしを実現するとともに、お客様に生涯にわたってご満足をお届けする「住まいとくらしの総合産業」をめざして努力を重ねてまいります。

何卒、株主の皆様には今後とも一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



取締役社長

上田 勉

● 社長インタビュー

Interview



お客様が、何を住まいに
求めているのか。
今大切なのは、
住まいのニーズを掘り起こし、
快適な生活をお届けして
いくということ。

Q

住宅市場の中長期的な展望について。

A

平成20年度の新設住宅着工戸数は約104万戸でしたが、今後は100万戸割れという厳しい時代が訪れるのではないのでしょうか。けれども日本には4,700万世帯があり、それぞれのご家庭で、常に家、住宅にまつわるお困り事や相談事があります。また、10年という視点で見ると、お客様のライフステージは常に変わりますから、建て替えや住み替え、リフォーム、土地活用や土地探し、さらには高齢者向けサービスの提供など、住宅メーカーにできること、パナホームに期待されることは山ほどあると思います。



これからは新築をお考えの方はもちろん、35万世帯のお施主様に生涯にわたり満足を提供し続ける会社でありたいと思います。そして、移住・住み替え機構や金融支援機構を活用し、欧米のような住み替えの文化を日本に根付かせていく——、そんな豊かな住環境を創る先導役でありたいと考えます。



“新エネ百選”に選定された街づくり
「パナホーム・シティ西神南」



介護付有料老人ホーム
「ケアビレッジ千里・古江台」

Q

エコライフへの取り組みについて。

A

当社の主力商品エルソーラーナが、2008年「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」の大賞を受賞しました。オール電化住宅で最も省エネ性に優れているだけでなく、宿泊体験モデルハウスの開設や光熱費シミュレーションソフトの提供など、「一歩先のエコ」をめざす環境への取り組みが認められた結果です。住宅業界全体が、環境や省エネへの意識を高め競い合う中で、受賞は大きな価値があり、今後も自信を持って環境経営を推し進めます。



HOUSE
OF THE YEAR
IN ELECTRIC



ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック 2008

大賞受賞 〈パナホーム
エルソーラーナ〉

Q

営業改革の取り組みについて。

A

昨年10月、パナソニックグループがブランドを統一しました。パナソニック、パナソニック電工、パナホームからなるパナソニックグループは、「家まるごとパナソニック」という大きな目標を掲げています。今後は、全国にお客様をもつパナソニック・ショップ店との連携を強化し、「エコ家電も、家も、パナソニックグループのパナホームへ」といった、グループの強みを活かした営業スタイルへの変革に取り組みます。

パナソニックグループ

パナソニック

パナソニック
電工

パナホーム

Q

宿泊体験モデルハウスについて。

A

現在、当社では、パナホームがご提案するエコアイデアの家の魅力を実際に宿泊して体感できる宿泊体験モデルハウスを、全国40カ所に開設しています。お客様がご家族揃って分譲地などに建築したパナホームに宿泊体験いただくことで、吹抜けの明るさや優れた断熱性能、静かな室内環境や呼吸の道ならではの快適な空気環境など、言葉では伝えきれなかった魅力を、身をもって体験していただくことができます。パナホームのPRはもとより、ご成約率、経営効率の向上にも大きく寄与しています。お客様が本当にほしいと思われる快適なくらしの家を、納得してご購入いただけるわけです。また、宿泊体験モデルハウス自体をご購入いただくことで、無駄のない、環境にやさしい営業も実践できます。今後は、宿泊体験モデルハウスを全国100カ所に展開し、地域に根ざした営業を通じて、パナホームの家の魅力を、存分にアピールしていきたいと思っております。





戸建請負事業

戸建請負事業では、先進のエコ技術を結集した「NEWエルソーナ」をはじめ、エコ+家事楽ですてきな暮らしを提案する「ユールキアWe」、女性建築家とのコラボで生まれた「ソルビオス<アーキモード>」など、「一歩先のエコ」をめざす新商品を発売。パナソニックグループが推進する環境配慮製品「グリーンプロダクツ(GP)」認定商品として、多彩なエコアイデアを盛り込み、積極的に推進しました。



NEW エルソーナ
先進のエコ技術を
結集した家

eco
ideas

地球のために

CO₂年間 約**2.9t**削減

くらしのために

光熱費年間 約**22.4万円**節約

●月平均にすると約**18,600円**の節約



ユールキアWe
エコ+家事楽で
すてきな暮らし

eco
ideas

地球のために

CO₂年間 約**1.7t**削減

くらしのために

光熱費年間 約**15.2万円**節約

●月平均にすると約**12,600円**の節約



**ソルビオス
<アーキモード>**
女性建築家の発想が
息づく都市型3階建

eco
ideas

地球のために

CO₂年間 約**1.8t**削減

くらしのために

光熱費年間 約**16.1万円**節約

●月平均にすると約**13,400円**の節約

【試算条件(2009年1月現在)】◎新省エネルギー基準レベル住宅(電気・ガス併用)と当社「エルソーナ」(オール電化・ソーラー発電システム3kW)、「ユールキア We」(オール電化)、「ソルビオス<アーキモード>」(オール電化)を独自試算にて比較。◎当社モデルプラン、大阪地区、4人家族、冷暖房はエアコンを想定。◎建築地での電気・ガス供給会社のCO₂排出係数・料金単価を使用。
※算出した数値は目安であり、それを保証するものではありません。実際の生活パターンや設備の使用状況等により異なります。また、試算には設備機器の初期費用(機器及び工事費)は含まれません。

めざした商品を発表しました。

資産活用事業

オール電化賃貸住宅「エルメゾンネクスト」を推進すると同時に、宿泊体験モデルルームを開設し、賃貸住宅の販売力を強化。医療・福祉建築など、多様化する資産活用ニーズにも、積極的にお応えしました。



オール電化賃貸住宅 エルメゾン ネクスト



住み心地が体感できる宿泊体験モデルルーム

分譲事業

エコアイデアの発想を街づくりに広げ、豊かな住環境を創造する分譲事業を積極的に展開しました。また、戸建住宅で培ったノウハウを生かした分譲マンションをお届けし、好評を博しています。



パナホーム・シティ西神南Ⅳ(兵庫県)



タイムズ・ビーズ・スクエア(大阪府)

リフォーム事業

全国各地で「リフォームフェア」を開催し、環境と家計にやさしい「エコライフ・リフォーム」をご提案。また、パナソニックグループの総合技術力ときめ細かなコンサルティングで、多彩なリフォームニーズにお応えしています。



リフォームフェア風景



セラテックタイルに貼り替えた外壁リフォーム



トピックス

環境に貢献する商品や積極的な取り組みが、高く

エコアイデアの家にくらそう。

パナソニックグループは、「エコアイデア宣言」により地球環境との共存を推進し、環境配慮型の製品をお届けしています。パナホームは、パナソニックグループの住宅会社として、「エコアイデア」の取り組みを導入。地球のために、くらしのために、心地よくくらしながら環境にも貢献する。そんな、「一歩先のエコ」をめざす、エコアイデアの住まいづくりを通じて、お客様の多彩な夢にお応えしています。



エコアイデアの
家にくらそう。



ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・ エレクトリック2008 大賞受賞

省エネルギー性能に優れたオール電化住宅を対象にした表彰制度「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」において、パナホームのエルソラーナが大賞を受賞。高断熱設計やエコ設備によるCO₂排出量と光熱費の大幅な削減や、宿泊体験モデルハウスなどのわかりやすい住まい方提案が高く評価されました。

※主催：(財)日本地域開発センター [主務官庁：国土交通省]



ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック 2008

大賞受賞 <パナホーム
エルソラーナ>



先進のエコ技術を結集した家
NEW エルソラーナ



評価されました。

宿泊体験モデルハウス

見るだけではわからない住まいの性能や設備など、住み心地を1泊2日で体験できる宿泊体験モデルハウスを全国各地で展開。納得のいく家づくりに役立つと好評で、すでに3,600組を超えるご家族が宿泊体験されています。優れた省エネ性能やパナソニックグループのエコ設備の使い勝手をご確認いただけます。また、家づくりの新しいスタイルとして注目を集めています。



EL・PanaHome
太田(群馬県)



国土交通省モデル事業採択

国土交通省の「平成20年度住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」の募集で、パナホームの提案が第1回・第2回と連続して採択。また、「超長期住宅先導的モデル事業」でも当社の提案が採択されました。



第1回「ハイブリッド換気住宅による
ゼロエネルギータウン構想」



第2回「家・街まるごとエネルギー
ECOマネージメントシステム」

住宅業界初!「エコシップマーク制度」 優良事業者に認定

環境負荷が少ない海上貨物輸送の利用促進を目的とする国土交通省「エコシップマーク制度」で、当社が第1回「エコシップ・モーダルシフト優良事業者」に認定。住宅業界、パナソニックグループで初の認定です。



エコシップマーク

「エコライフレポート」を発行

パナホームの事業活動を環境・社会性の側面からまとめた「エコライフレポート」を発行。地球環境に配慮した当社の住まいづくりや、CO₂削減をはじめとする環境目標などを、わかりやすくご紹介しました。





財務情報

連結業績ハイライト

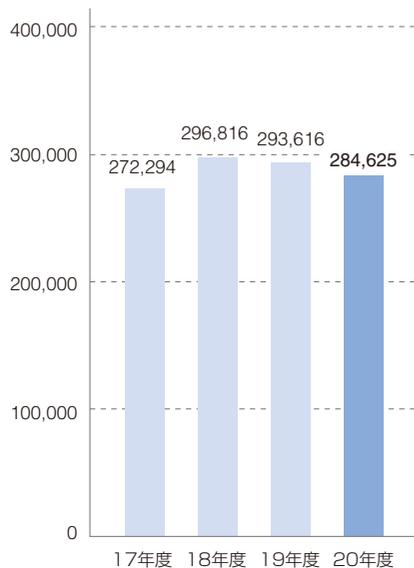
単位:百万円

	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
売上高	272,294	296,816	293,616	284,625
営業利益	3,738	8,362	8,757	9,492
当期純利益(△純損失)	△2,701	5,239	△606	2,947
総資産	214,018	216,770	206,750	202,854
純資産	117,106	120,542	117,356	117,437

(注)平成17年度の純資産には、少数株主持分を含めておりません。

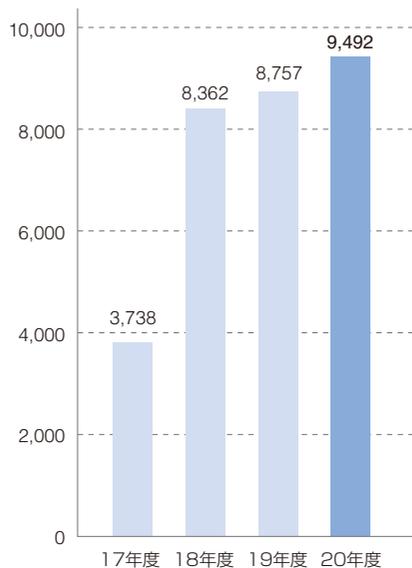
売上高

単位:百万円



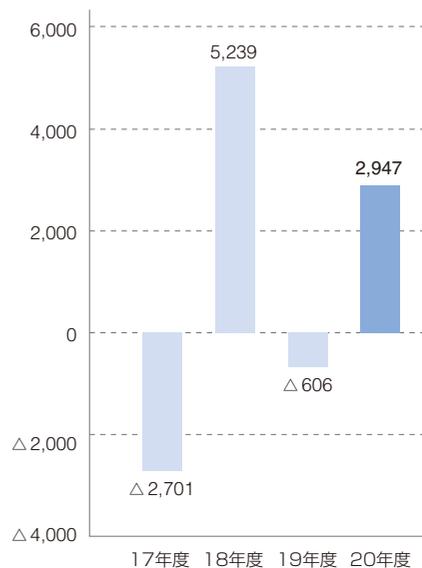
営業利益

単位:百万円



当期純利益

単位:百万円



連結貸借対照表

単位:百万円

	平成20年3月31日現在	平成21年3月31日現在
資産の部		
流動資産	128,103	131,068
固定資産	78,646	71,786
有形固定資産	40,638	39,914
無形固定資産	2,880	2,808
投資その他の資産	35,127	29,062
資産合計	206,750	202,854
負債の部		
流動負債	70,009	65,939
固定負債	19,384	19,478
負債合計	89,393	85,417
純資産の部		
株主資本	122,901	123,298
評価・換算差額等	△6,468	△6,658
少数株主持分	923	796
純資産合計	117,356	117,437
負債及び純資産合計	206,750	202,854

ポイント

連結貸借対照表

○資産の部

分譲用土地・建物が増加しましたが、債権の回収促進や繰延税金資産の取崩などにより、38億円の減少となりました。

○負債の部

仕掛工事減少に伴う前受金の減少などにより、39億円の減少となりました。

配当

第52期の配当金につきましては、安定配当を継続し、1株当たり年間15円とさせていただきます。

連結株主資本等変動計算書

単位:百万円

平成20年4月1日から平成21年3月31日まで

	株主資本					評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	其他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成20年3月31日残高	28,375	31,982	62,761	△218	122,901	415	△6,764	△119	△6,468	923	117,356
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△2,522		△2,522						△2,522
当期純利益			2,947		2,947						2,947
土地再評価差額金の取崩			1		1						1
自己株式の取得				△38	△38						△38
自己株式の処分		0		9	9						9
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△307	△1	119	△190	△126	△317
連結会計年度中の変動額合計	-	0	426	△29	397	△307	△1	119	△190	△126	80
平成21年3月31日残高	28,375	31,982	63,187	△247	123,298	107	△6,766	-	△6,658	796	117,437



財務情報

連結損益計算書

単位:百万円

	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで
売上高	293,616	284,625
売上原価	223,584	216,785
販売費及び一般管理費	61,274	58,347
営業利益	8,757	9,492
営業外収益	1,511	934
営業外費用	866	867
経常利益	9,402	9,559
特別利益	419	114
特別損失	11,009	1,436
税金等調整前当期純利益(△純損失)	△1,187	8,237
法人税、住民税及び事業税	315	283
法人税等調整額	△863	5,032
少数株主損失	33	25
当期純利益(△純損失)	△606	2,947

ポイント

連結損益計算書

昨年9月以降の住宅市況の急激な悪化により、分譲事業売上が低調に推移したため、連結売上高は減少となりましたが、平成19年8月に実施しました事業構造改革の効果に加え、合理化や費用削減の継続的な取り組みにより、連結営業利益は前年に比べて7億円の増加となりました。

また、連結当期純利益は、35億円増加の29億円となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書

単位:百万円

	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,167	7,548
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	4,177	1,990
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,753	△4,232
IV 現金及び現金同等物に係る 換算差額	2	△11
V 現金及び現金同等物の 増加額(△減少額)	△8,740	5,294
VI 現金及び現金同等物の期首残高	56,630	48,873
VII 新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額	984	373
VIII 連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少額	—	△17
IX 現金及び現金同等物の期末残高	48,873	54,524

ポイント

連結キャッシュ・フロー計算書

棚卸資産が増加したものの、債権の回収促進や利益が堅調に推移したことなどにより、現金及び現金同等物は期初から56億円増加しました。

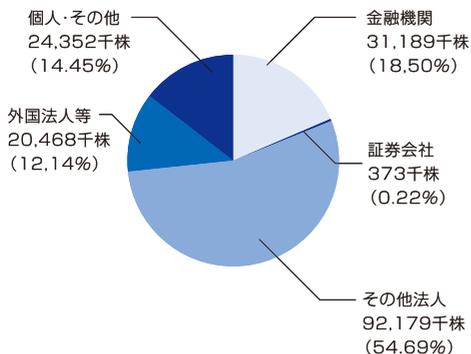


株式の状況

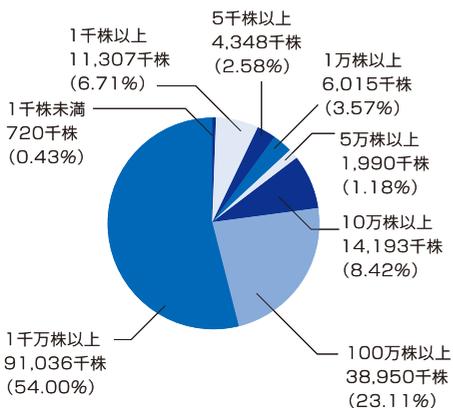
平成21年3月31日現在

発行済株式総数 168,563,533株
 株主総数 11,092名

所有者別分布状況



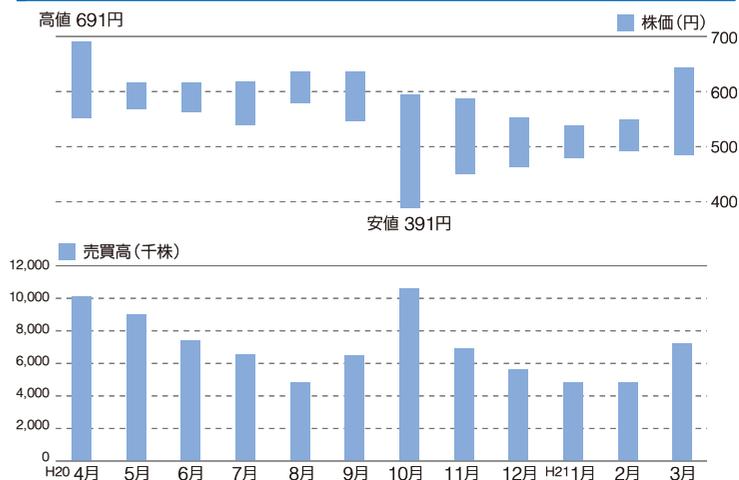
所有株数別分布状況



大株主

パナソニック株式会社	45,518,317株
パナソニック電工株式会社	45,518,317株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,662,000株
NORTHERN TRUST CO.(AVFC)SUB A/C AMERICAN CLIENTS	4,504,572株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,854,000株
全国共済農業協同組合連合会	3,697,000株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4G)	3,615,000株
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3,507,000株
パナホーム社員持株会	2,416,163株
株式会社三井住友銀行	2,358,726株

株価の推移





会社情報



株主情報

会社の概要

平成21年3月31日現在

社名 パナホーム株式会社
 本 社 〒560-8543
 大阪府豊中市新千里西町1丁目1番4号
 (06)6834-5111
 設立 昭和38年7月1日
 資本金 283億7,592万3,130円
 従業員数 4,273名

役員

平成21年6月23日現在

取締役社長	上田 勉
取締役・専務執行役員	渡部 幸二
取締役・常務執行役員	野々村 英彦
取締役・常務執行役員	安原 裕文
取締役・執行役員	山田 富治
取締役・執行役員	畠山 誠

常任監査役(常勤)	児玉 至光
監査役(常勤)	中谷 茂
監査役	出水 順

常務執行役員	小林 昭
執行役員	海口 廣喜
執行役員	鶴田 芳文
執行役員	永田 博彦
執行役員	平澤 博士
執行役員	酒井 敏光
執行役員	中田 充彦
執行役員	北川 賀津雄
執行役員	灘本 将人
執行役員	真鍋 正司
執行役員	本郷 淳

(注) 1. 上田 勉および渡部幸二は、代表取締役であります。
 2. 中谷 茂および出水 順は、社外監査役であります。

株主メモ

事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで
 定時株主総会 6月に開催いたします。
 基準日 定時株主総会 毎年3月31日
 期末配当金 毎年3月31日
 中間配当金 毎年9月30日
 公告の方法 当社のホームページに掲載します。
 (http://www.panahome.jp/ir/)
 上場証券取引所 東京証券取引所、大阪証券取引所
 証券コード 1924
 単元株式数 1,000株

株主名簿管理人 大阪市中央区北浜四丁目5番33号
 住友信託銀行株式会社
 特別口座の
 口座管理機関

株主インフォメーション

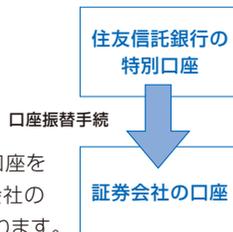
平成21年1月5日から株券が電子化されました。

特別口座について

株券電子化実施前に証券保管振替機構へ株券を預託されなかった株主様のご所有株式につきましては、「特別口座」にて管理されております。

特別口座で管理されている株式をお持ちの株主様

- ① 特別口座では株式の売却はできません。
- ② 売却するためには、証券会社に口座を開設のうえ、特別口座から証券会社の口座へ振替手続を行う必要があります。



特別口座に記録された株式に関するお手続きにつきましては、下記にお問い合わせください。

特別口座の
口座管理機関

住友信託銀行株式会社

郵便物の送付先

〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10号
住友信託銀行株式会社 証券代行部

電話照会先

☎ 0120-176-417

インターネットホームページ

<http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail.service.daiko.index.html>

保有株数が1,000株未満の株主様へ

単元未満株式(1,000株未満)をお持ちの株主様には、証券会社を通じて、次の2つの方法をお選びいただけます。

買増請求

不足分の株式を買増して、1,000株にする方法。

買取請求

単元未満株式を売却し、現金に換金する方法。

ご希望の株主様は、証券会社に口座をお持ちの場合は証券会社まで、特別口座にて管理されている場合は住友信託銀行までお申し出ください。

配当金のお受け取り方法について

株券電子化実施日以降、配当金のお受け取り方法として、従来の現金でのお受け取りおよび銘柄ごとの振込指定による方法に加え、次の2つの方法が設けられました。

登録配当金受領口座方式

株主様があらかじめご指定の銀行口座を用いて、保有するすべての銘柄の配当金を受け取る方法です。
(「ゆうちょ銀行」の貯金口座のご指定はできません。)

株式数比例配分方式

株主様が口座を開設している証券会社ごとに、その残高に応じて証券口座への振込みにより配当金を受け取る方法です。

上記の2つの方式は、特別口座に株式をご所有の株主様にはご選択いただけません。



パナホーム株式会社

〒560-8543 大阪府豊中市新千里西町1丁目1番4号
電話 代表 (06) 6834-5111

パナホームのホームページ www.panahome.jp