

パナホーム株式会社

株主通信

第53期 期末ご報告

2009年4月1日 - 2010年3月31日

eco
ideas



[証券コード: 1924]

あなたと夢を、ごいっしょに。

PanaHome



目次

- 株主の皆様へ
- コンセプト
- トピックス
- 財務情報
- 株式の状況
- 会社情報・株主情報

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53期の株主通信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53期（平成22年3月期）業績の概況

当年度のわが国の住宅市場は、需要を喚起する数々の施策が打ち出されたものの、経済情勢の不透明感を払拭するに至らず、住宅投資意欲の低迷が続く厳しい事業環境で推移しました。

このような状況のなか、当社グループでは、パナソニックグループの一員として、「エコアイディア」への取り組みを強化するとともに、「ずっとフィット・パナホーム」のブランドメッセージのもと、人と地球にやさしい生活快適エコライフ住宅の実現に取り組んでまいりました。

経営成績につきましては、売上高は、前年度10月以降の景気後退の影響で受注が低迷し、戸建・集合請負売上が伸び悩んだこともあり、前年同期比91.5%の2,603億8千8百万円となりました。利益につきましては、コスト削減は順調に推移しましたが、売上高が

減少したことにより、営業利益は前年同期比56.3%の53億4千3百万円、経常利益は前年同期比53.8%の51億4千1百万円、当期純利益は前年同期比82.4%の24億2千8百万円となりました。

今後の見通しについて

住宅業界の見通しは、新設住宅着工の低位安定化や、鉄鋼を中心とした原材料価格の高騰が予想されるなど、まだまだ予断を許さない状況が続くと考えております。また、政府の住宅政策は、住生活基本法で示されているとおり、「量の確保から質の確保へ」、そして「ストック重視」へと大きく転換しており、今後は、長期優良住宅への取り組みやリフォーム、中古住宅の流通が加速するものと思われま

す。このような市場環境に対処するため、当社グループは、更なる経営体質の強化に努めてまいりますとともに、市場の変化を新たな発展の機会として捉え、「住むとき・売るとき・貸すとき」の全ての顧客ニーズに対応する「住生活産業」への転換を更に推進してまいります。そのために、新築事業の徹底した効率化と生産性アップ、

加えてストック事業の強化・育成に取り組み、成長性を確保してまいります。更に、これら新築事業とストック事業の推進を支える営業革新として、営業プロセスの標準化・効率化や、パナソニック電器店様との協業の更なる推進等による地域密着営業の展開を図ってまいります。

これらの施策を着実に実践するとともに、CSRをはじめ、コンプライアンスやリスクマネジメントに誠実に取り組むことにより、経営の透明性と健全性を確保し、継続的な企業価値の向上に努めてまいります。

今後は、藤井康照が新社長に就任し、株主様のご付託にお応えしてまいります。

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

家族の暮らしに、地球の未来に。

ずっとフィット・パナホーム

安心で快適な暮らしを支えるために、地球環境と共生する暮らしのために。
パナホームは、世代を超えて高い価値を保ち続け、住み手が変わっても資産として受け継がれていく良質な住まいを追求。さらに先進の創エネ・省エネ技術やエコ設備で、優れた環境性能を実現します。家族の暮らしに、地球の未来にずっとフィットしていく、そんな思いをブランドメッセージに込めて。積み重ねてきた実績とパナソニックグループの総合力を結集し、広がるお客様のご要望に大きなご満足と信頼でお応えする「住生活産業」をめざしてまいります。



エコアイデアを満載した
先進の環境性能で、地球にも家計にも
うれしい暮らしを実現します。



ライフステージの変化に対応する
柔軟な設計で、生涯にわたって
快適な暮らしをお届けします。

長期優良住宅の品質で
高い資産価値を保ち、住む時も、
貸す時・売る時にも安心です。



ライフステージと共に育つ家、NEWエルソーラシリーズ発表。

これからの住まいに求められるのは、長く快適に住み続けられる優れた品質、エコな暮らしを実現する環境性能、そして値頃感のある価格です。こうしたニーズに応えるために、主力商品のNEWエルソーラシリーズをライフステージ別に3タイプで新発売。「長期優良住宅」の認定基準に標準仕様で適合する品質・環境性能に加え、将来の変化に対応する「先読み設計」で、ボリュームゾーンである30代の若い家族から熟年家族まで、家づくりの夢にお応えします。



EL・SOLANA **S**

エルソーラ S

若い家族の自由で
シンプルな家



EL・SOLANA **f**

エルソーラ F

家族の成長に応じて
変化する家



EL・SOLANA **e**

エルソーラ E

夫婦ふたりの暮らしを
楽しむ家



先読み設計

住まい全体を家族空間として捉え、各空間の使い方を限定しないフレキシブルな設計で、ライフステージの変化にしなやかに対応します。



家族のたまり場をつなく
マルチファミリーゾーン



柔軟に空間づくりが可能な
フリーパーソナルゾーン

環境性能

ソーラー発電システムと断熱性に優れたLow-E複層ガラスを標準装備。オール電化やエコ設備を組み合わせ、環境にも家計にもやさしい暮らしをお届けします。



ソーラー発電システム標準装備

eco ideas	地球のために
	CO ₂ 年間 約3.5t削減
	暮らしのために
	光熱費年間 約31.5万円節約

【試算条件】2009年10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「エルソーラ」(オール電化・ソーラー3kW含む)での独自試算による比較◎当社2階建キープラン(延床面積127.86㎡)における試算◎建築地:大阪地区◎家族人数:4人想定※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・家電の使用状況等により異なります。また上記費用には、設備機器の初期費用(機器及び工事費)は含まれません。

「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」3年連続受賞。

省CO₂・省エネ性能に優れたオール電化住宅の表彰制度「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」において、NEWエルソラーナが優秀賞を受賞。2007年の特別賞、2008年の大賞に続き3年連続受賞となり、同時に優秀企業賞も受賞しました。先進の創エネ・省エネ技術でCO₂排出量を大幅に削減する優れた環境性能に、高い評価をいただきました。



雑誌広告



リフォーム事業を展開。 パナホームで家まるごと大変身。

「ずっとフィット・パナホーム」を具現化するために、リフォーム部門を強化。パナホームはもちろん、木造住宅、鉄骨住宅、マンションまで暮らしを一新する「家まるごと大変身」をご提案しています。パナソニックグループならではの設計提案力と信頼で、ストック重視のこれからの時代にふさわしい、リフォーム事業を推進いたします。



木造、鉄骨住宅、マンションまで幅広く対応



リフォームフェアを
全国で開催



2009年  **優秀賞** [NEW エルソラーナ]
受賞対象地域 / III-V-VI 地域

2008年  **大賞** [エルソラーナ]
受賞対象地域 / IV 地域

2007年  **特別賞** [ソラーナシリーズ]
受賞対象地域 / IV 地域

 **3年連続受賞により、特別表彰
優秀企業賞も同時受賞!**



展示場でのフェア



ロゴマーク

トピックス

収益性の高い商品開発と事業提案で、 資産活用事業を積極的に推進。

賃貸住宅のストック増加に伴い、競争力のある商品、提案が求められています。こうしたニーズを踏まえ、入居者に選び続けられる上質な賃貸住宅「エルメゾン」シリーズを拡充。さらに、「ケア付き高専賃・一括借上げシステム」を業界に先駆けて開発し、高齢者専用賃貸住宅の普及促進を図るなど、お施主様の共感を得られる商品開発、事業提案に取り組んでいます。



入居者に選ばれ続ける賃貸住宅
「エルメゾン」

クオリティと
コストパフォーマンスを実現
「エルメゾンリミテッド」



ケア付き
高齢者専用賃貸住宅
「ケアビレッジ・リビング
プレミアム」

「宿泊体験モデルハウス」を展開、 住宅エコポイント制度を積極活用。

パナホームの住み心地やエコ設備の使い勝手などを1泊2日で体感できる「宿泊体験モデルハウス」を全国各地に展開。「住宅エコポイント制度」に標準で対応する戸建住宅の優れた品質を、多くのお客様に体感いただいています。また、住宅エコポイント制度に対応した賃貸住宅の開発やリフォームに取り組むなど、優れた環境性能を押し出し、積極的にアピールしました。



「宿泊体験モデルハウス」



住宅エコポイント
標準対応賃貸住宅
「エルメゾンエコE仕様」



パナソニック電器店様と連携を強化、 地域に密着した営業を全国に展開。

「住むとき・売るとき・貸すとき」のすべてのニーズにお応えし、お客様から信頼されるパートナーとなるために。全国に広がるパナソニック電器店様との連携を強化し、地域に密着したコンサルティング営業を展開。各地で合同展示会やフェアを開催しました。パナソニックグループの総合力を生かしたイベントで交流を深め、お客様の多彩な夢にお応えしています。



パナソニックの
合同展示会に参加



電器店様のお得意様を対象とした
モデルハウスでのおもてなし個展や料理教室

ソルビオス<アーキモード>が、 「グッドデザイン賞2009」を受賞。

都市型3階建住宅「ソルビオス<アーキモード>」が、2009年度 グッドデザイン賞(財団法人 日本産業デザイン振興会主催)を受賞。建築家 木下庸子氏との共同開発による斬新な商品に、「都心の狭小地に、鉄骨構造によってコンパクトながら開放的でフレキシブルな都市住宅を提案している。」との高い評価をいただきました。



archi mode



現地法人との合併会社 「パナホーム台湾レジデンス」を設立。

2010年3月、パナホームと台湾の現地法人の合併により、「パナホーム台湾レジデンス」を設立しました。これからの経済成長が期待できる台湾で、需要拡大が見込めるマンションや戸建住宅の内装設計や工事請負およびリフォーム事業に着手。海外の新たな拠点として、さらなる市場の拡大と収益の確保をめざします。



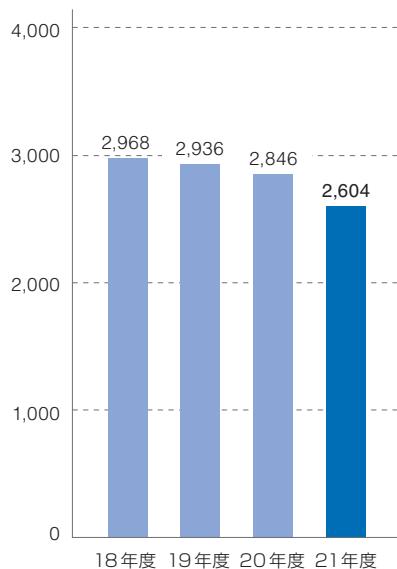
連結業績ハイライト

単位：百万円

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
売上高	296,816	293,616	284,625	260,388
営業利益	8,362	8,757	9,492	5,343
当期純利益(△純損失)	5,239	△606	2,947	2,428
総資産	216,770	206,750	202,854	198,047
純資産	120,542	117,356	117,437	117,417

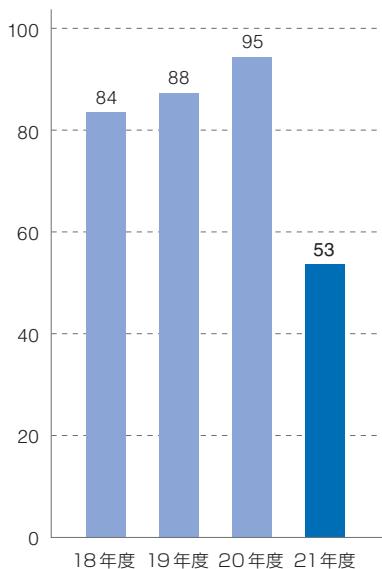
売上高

単位：億円



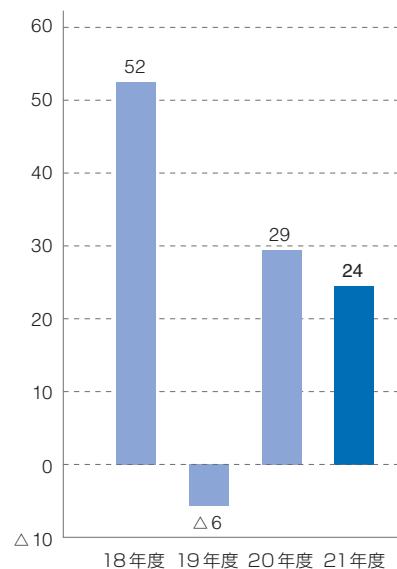
営業利益

単位：億円



当期純利益

単位：億円



連結貸借対照表

単位：百万円

	平成21年3月31日現在	平成22年3月31日現在
資産の部		
流動資産	131,068	129,928
固定資産	71,786	68,118
有形固定資産	39,914	39,089
無形固定資産	2,808	2,855
投資その他の資産	29,062	26,173
資産合計	202,854	198,047
負債の部		
流動負債	65,939	61,799
固定負債	19,478	18,830
負債合計	85,417	80,630
純資産の部		
株主資本	123,298	123,195
評価・換算差額等	△6,658	△6,611
少数株主持分	796	833
純資産合計	117,437	117,417
負債及び純資産合計	202,854	198,047

ポイント

連結貸借対照表

○資産の部

譲渡性預金の取得により有価証券が増加した一方、在庫削減の取組みにより販売用不動産が減少したほか、繰延税金資産の減少などにより、48億円の減少となりました。

○負債の部

工事物件の減少に伴う支払手形・工事未払金等の減少などにより、47億円の減少となりました。

配当

第53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21年4月1日から平成22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	その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
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△2,521		△2,521						△2,521
当期純利益			2,428		2,428						2,428
土地再評価差額金の取崩			3		3						3
自己株式の取得				△16	△16						△16
自己株式の処分		0		1	2						2
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						49	△3	1	47	36	83
連結会計年度中の変動額合計	-	0	△89	△14	△103	49	△3	1	47	36	△20
平成22年3月31日残高	28,375	31,983	63,098	△262	123,195	157	△6,770	1	△6,611	833	117,417

連結損益計算書

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	平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで
売上高	284,625	260,388
売上原価	216,785	201,248
販売費及び一般管理費	58,347	53,797
営業利益	9,492	5,343
営業外収益	934	636
営業外費用	867	838
経常利益	9,559	5,141
特別利益	114	34
特別損失	1,436	113
税金等調整前当期純利益	8,237	5,062
法人税、住民税及び事業税	283	246
法人税等調整額	5,032	2,372
少数株主利益(△損失)	△25	14
当期純利益	2,947	2,428

ポイント

連結損益計算書

前年度10月以降の景気後退の影響で受注が低迷したため、戸建・集合請負売上が伸び悩み、連結売上高は減少となりました。利益につきましては、経営全般にわたるコスト合理化により費用削減は順調に推移しましたが、売上高が減少したことにより、連結営業利益は前年に比べて41億円の減少となりました。また、連結当期純利益は、5億円減少の24億円となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

	平成20年4月1日から 平成21年3月31日まで	平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	7,548	15,531
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	1,990	2,997
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,232	△3,319
IV 現金及び現金同等物に係る 換算差額	△11	1
V 現金及び現金同等物の増加額	5,294	15,211
VI 現金及び現金同等物の期首残高	48,873	54,524
VII 新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額	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	54,524	69,736

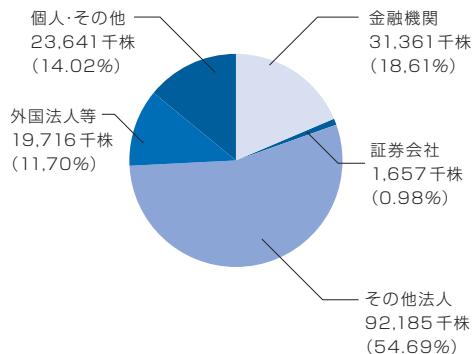
ポイント

連結キャッシュ・フロー計算書

利益を計上したことや、棚卸資産の減少などにより、現金及び現金同等物は期初から152億円増加しました。

発行済株式総数 168,563,533株
株主総数 10,718名

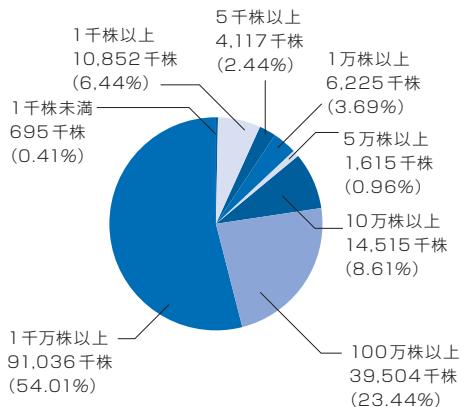
所有者別分布状況



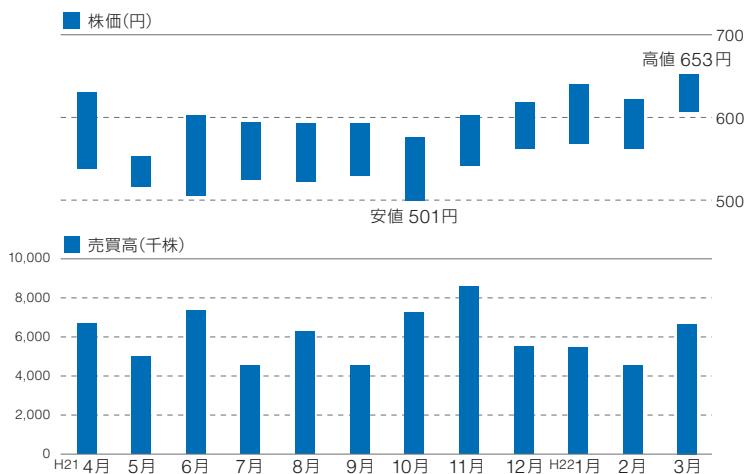
大株主

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)	5,843,000株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,115,000株
NORTHERN TRUST CO.(AVFC)SUB A/C AMERICAN CLIENTS	3,705,262株
全国共済農業協同組合連合会	3,697,000株
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,530,000株
パナホーム社員持株会	2,640,734株
株式会社三井住友銀行	2,358,726株
THE BANK OF NEW YORK,TREASY JASDEC ACCOUNT	1,839,000株

所有株数別分布状況



株価の推移



会社の概要

平成22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	4,264名

役員

平成22年6月23日現在

取締役社長	藤井 康 照
取締役・専務執行役員	野々村 英 彦
取締役・常務執行役員	安原 裕 文
取締役・常務執行役員	山田 富 治
取締役・常務執行役員	畠 山 誠
常任監査役(常勤)	児 玉 至 光
監査役(常勤)	中 村 裕 弘
監査役	出 水 順
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
執行役員	平 生 卓

(注) 1. 藤井康照及び野々村英彦は、代表取締役であります。
2. 中村裕弘及び出水 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 特別口座の 口座管理機関	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

株主インフォメーション

単元未満(1,000株未満)株式を
お持ちの株主様へ

単元未満(1,000株未満)株式をお持ちの株主様には、お持ちの株式を売却し、現金に換金する「買取請求」という方法をお選びいただけます。

配当金を郵便局(ゆうちょ銀行)で
現金受取りされている株主様へ

銀行など(ゆうちょ銀行を含む)の預貯金口座へのお振込みをおすすめします。預貯金口座への振込みにより、より安全、確実に配当金をお受取りいただけます。振込先は、銀行口座またはゆうちょ口座からお選びください。

上記お手続きをご希望される株主様は、下記のとおりお問い合わせください。

証券会社に口座を
お持ちの株主様

口座のある
証券会社まで
お問い合わせください。

特別口座にて
管理されている株主様

住友信託銀行の
右記電話照会先まで
お問い合わせください。

証券会社への口座振替が
お済みでない株主様へ

証券会社への口座振替がお済みでない場合、そのままでは株式の売却ができません。証券会社に口座を開設し、特別口座から証券会社の口座へご所有株式を振替えることをおすすめします。

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>



家族のくらしに、地球の未来に。

ずっとフィット・パナホーム

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

ホームページ www.panahome.jp