

パナホーム株式会社

株主通信

第55期 期末ご報告

2011年4月1日-2012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

INDEX

株主の皆様へ	1
トップメッセージ	3
スマート・パナホーム	5
戸建住宅・分譲事業	7
資産活用事業	9
リフォーム事業	10
財務情報	11
会社情報・株式情報	13

株主の皆様へ

第55期(平成24年3月期)業績の概況

当年度のわが国の住宅市場は、東日本大震災の影響があるなか住宅支援策の下支えもあり、上期の需要は堅調に推移していましたが、下期以降、前倒しで終了となった住宅エコポイント制度やフラット35Sの金利優遇が再開されるまでの空白期間の影響や、景気先行きの不透明感から一部で住宅投資マインドの低下が見られました。

このような状況のなか、当社は震災の復旧・復興活動に全社一丸となって取り組んでまいりました。また、パナソニックグループの住宅会社として、地球環境に配慮するとともに住生活文化の発展に貢献する「住生活産業No.1の環境革新企業」をめざし、成長戦略を展開してまいりました。

経営成績につきましては、売上高は戸建建築請負が堅調に推移したことや、応急仮設住宅への対応もあり、2,931億5千2百万円(前年比8.8%増)となりました。利益につきましては、営業利益は106億6千5百万円(同36.2%増)、経常利益は108億8千1百万円(同33.9%増)、当期純利益は61億2千3百万円(同41.6%増)となり、増収・増益を達成することができました。

今後の取り組みについて

新設住宅着工戸数は、住宅ストック数が世帯数を上回る状況のなか、少子高齢化の進展により、長期的には漸減傾向にあると思われます。一方、ストック市場は、良質な住宅を長期間循環利用する政府政策を受け、着実な成長が期待されます。また、東日本大震災を契機に、「安全・安心」や「家族の絆」が住まいづくりのキーワードとして再認識されるとともに、環境配慮や節電意識の高まりから「省エネ・創エネ・蓄エネ・エネルギーコントロール」への対応が不可欠となってまいりました。

このような市場環境に対処するため、当社グループは、Eco&Smartを事業活動の基軸に据え商品力の充実を図るとともに、お客様のライフステージすべてを事業領域と定め、「住生活まるごとのビジネススキーム」の構築により、成長性を確保してまいります。

また、海外事業につきましては、台湾において内装事業に続き、建築請負ができる体制を整え、戸建やマンションの建築を展開するとともに、マレーシアにおいても試験棟を建築するなど研究、調査を進め、並行して現地有力デベロッパーとの商談を進めてまいります。

一方、経営体質を強化する取り組みとしましては、部材原価や工事原価の徹底した合理化や、完工平準化の推進でSCM（サプライ・チェーン・マネジメント）全般にわ

たり生産性と業務効率の向上を図ってまいります。

これら成長戦略と経営体質強化を着実に実践するとともに、経営の透明性と健全性を確保し、企業価値の向上に努めてまいります。

なお、第55期の期末配当につきましては安定配当を継続し、1株当たり7円50銭とし、年間15円とさせていただきます。

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

藤井 康熙



環境の未来と住まいの本質を見つめて、
さらなるスマートな暮らしへ。



震災から復興への一年を振り返って

東日本大震災から一年が過ぎ、改めて被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。地震、津波、福島第一原発事故により、大変多くの方が尊い命や家財を失われたなかで、家族の絆や人と人とのつながりの大切さを痛感するとともに、私どもパナホームにとっては、住まいとくらしをご提案する住宅会社として何をすべきか、今こそ社会に貢献したいという思いを一層強くしました。復興に向けては、いち早い復興支援住宅の開発、応急仮設住宅の供給、グループをあげての

復旧・復興活動に取り組み、12,000件以上のお問い合わせに、1件1件お応えすることができました。こうした逆境のなかでも、多彩な事業活動を通じてお客様のくらしを支え、夢をお届けすること。それが信頼度No.1の住宅会社をめざし続けてきたパナホームにとっての大きな使命であり、第55期は、まさにその真価が問われた一年であったと思います。



いち早く発売した、復興支援商品。

Eco&Smartの新しい価値の創造

東日本大震災は、家族と住まいの重要性について改めて考えさせられる機会となりました。大切な家族が住むからこそ「安全・安心な家であってほしい」という願い。一方で日々使うエネルギーについても、無限ではないということを社会全体がより深く考えるようになったと思います。こうしたなかで、今まで以上に家族のためのくらしの提案やより高い環境性能が家づくりにも求められています。パナホームは、当社の強みである「エコアイディアの家」をさらに進化させ、エコでスマートな家づくりを加速させます。高品質・高性能な住まいをベースに、パナソニックグループの最新技術を組み合わせて、CO₂の排出量の収支をゼロにする商品の展開、さらには、できるだけ少ないエネルギーを賢く使って快適にくらせる「スマートハウス」の創出やエコな街づくりを通じて、これからの時代にふさわしい“Eco&Smart”な住生活をお届けしたいと思います。

住生活産業 No.1 の環境革新企業に向けて

当社は、パナソニックグループの住宅会社として、「住生活産業No.1の環境革新企業」をめざしています。パナソニックグループがめざす「環境革新」とは、環境貢献と事業成長が一体化することです。

環境にやさしいエコアイディアの家の技術力をベースとした戸建住宅・資産活用・リフォームの3つの事業の

推進、サステナブルでスマートな街づくりを通じて環境に貢献する「パナホーム・スマートシティ」の展開、さらなる海外事業への取り組みなど。あらゆる分野、領域へと広がる成長戦略の背景には、環境への配慮を見過すことはできません。

「心地いいくらしと、地球の未来のために。」家、街まるごとから、住生活まるごとへ、住まいの本質と未来を見据え、次代につながるスマートなくらしをお届けすることで、皆様のくらしの夢にお応えします。これからのパナホームに、どうぞご期待ください。



環境の未来と住まいの本質を見つめて スマートな暮らしを追求します。

これからの社会と環境に求められているスマートな暮らし。

パナホームは、単に、太陽光発電や蓄電池などの装置を搭載するだけでなく
エネルギーを「創る」「蓄える」「かしこく使う」暮らしに家まるごとで取り組んでいます。
また一方、安心・快適で、人と人の絆を育む「心豊かな家族の暮らし」を大切にしています。
「家まるごとのエネルギー技術」と「心豊かな家族の暮らし」の追求で描くスマートな暮らし。
それは、環境の未来と住まいの本質をしっかりと見つめた住まいの提案です。

パナソニックグループだからできる

**家まるごとの
エネルギー技術**

+

パナホームだからできる

**心豊かな
家族の暮らし**

エレクトロニクスNo.1の「環境革新企業」を掲げる
パナソニックグループならではの
先進のエネルギー技術を生かして。

創業者・松下幸之助の思いを受け
約50年間培ってきた、
住宅会社としての実績と提案力を生かして。

I'm SMART.

パナホームが考えるスマートな暮らし

エネルギーをかしこく活かしながら、心豊かにくらす、そんなスマートな暮らしをパナホームと。
具体的な5つの柱を掲げ、オリジナルな技術と設計力を込めて、スマート・パナホームをご提案します。



エネルギーを最適に活かす。

エネルギーを「創る」「蓄える」「かしこく使う」暮らしを、家まるごとで追求します。



自然とふれあい、家族の絆を育む。

四季の自然を身近に感じ、家族の心が通い合う暮らしを大切にします。



快適にくらす、健やかに生きる。

高断熱や計画換気で、心地よく健やかにくらせる居住環境を実現します。



災害に揺るがない安心感。

家族を守る耐震性能と もしもに備えた配慮で、安心の暮らしを支えます。



愛着が深まる、長く住み継ぐ。

時を経ても美しく、快適に。家族と街に、愛され続ける住まいをお届けします。

戸建住宅・分譲事業

エコアイディアの家を進化させ、開発から街づくりまで、
パナソニックグループとの連携による、環境革新をさらに推し進めました。

戸建住宅

家族の絆とくらしを育む日本の家、
「カサート・テラ」、「カサート・ファミオ」を新発売。

優れた環境性能でCO₂±0（ゼロ）のくらしを実現する「カサート・テラ」を発売。さらに、その省エネ性能の技術を受け継ぎ、コストパフォーマンスを向上させた「カサート・ファミオ」を発売し、販売力の強化を図りました。地熱活用による“家まると断熱”や“エコナビ搭載換気システム”の採用により、できるだけ少ないエネルギーで快適な居住環境を創出する、環境革新を基軸とした新商品を積極的に打ち出しました。



CASART TERRA [カサート・テラ]

新開発HS構法で耐震性を高め、設計の自由度をアップ。
優れた環境性能で、CO₂±0（ゼロ）のくらしを可能にします。



CASART FAMIO

[カサート・ファミオ]

「家事楽スタイル」や「先読み設計」など、家族の心をつなぐ空間とくらしの提案を多彩に盛り込みました。

都市型住宅

都市の厳しい建築条件やニーズに応える
重量鉄骨の3・4・5階建「ビューノ」を新発売。

敷地対応力と強度に優れ、高い資産価値を提供する3・4・5階建の都市型住宅「ビューノ」を発売。15cmきざみの柔軟な設計対応力が空間の自由度を高め、都市の厳しい建築条件をクリア。多彩な住宅ニーズに応えます。



Vieuno [ビューノ]

重量鉄骨構造ならではの強さと設計の自由性で、光や風があふれる大空間を実現。都市の敷地を高度に生かします。

ビューノの店舗・賃貸併用プランを紹介する日本初の5階建モデルハウス（東京都墨田区）をオープン。都市の狭小地における敷地活用と収益生活を訴求します。



スマート・パナホーム

創蓄連携でエネルギーをかしこく使う
これからの時代を見据えた先進の住まい、
「スマート・パナホーム」新発売。



Eco&Smartをベースに、住宅用創蓄連携システムで無理のない節電と停電時のエネルギー自立ができる「スマート・パナホーム」を戸建住宅の全商品で展開しました。エネルギーを「創る」「蓄える」に加え、それらをつないで効率よくコントロールし、かしこく使う技術を追求。環境の未来と住まいの本質を見つめ、心豊かな家族の暮らしをかなえます。

スマートタウン・プロジェクト

「街まるごとエコ」な住環境づくりを
実現する、スマートタウン構想に参画。



パナソニックが、藤沢市（神奈川県）と環境分野に先進的に取り組むパートナー企業とともに進める環境配慮型街づくりの共同事業「Fujisawa サステナブル・スマートタウン」構想。当社は、街づくりのコンセプトの策定や基盤整備、分譲住宅事業に参画。2013年度の街開きに向けて、「街まるごとエコ」な住環境づくりに積極的に取り組んでいます。

スマートシティ

エネルギー自立型の暮らしを提案する街、
「パナホーム スマートシティ」を始動。

戸建分譲事業において「街まるごと事業」を「パナホーム スマートシティ」の名称でスタート。スマートハウスを基本に、街並み設計とタウンマネジメントで、パナホームならではの「街まるごとエコ」の展開をめざします。全戸でCO₂±0（ゼロ）、街全体でネットゼロエネルギーを実現する「パナホーム スマートシティ堺・初芝」（大阪府）では、第一期分譲住宅が完成。また全109区画に、太陽光発電と蓄電池を標準搭載する「パナホーム スマートシティ潮芦屋」（兵庫県）も展開。世代を超えてエコで快適な暮らしを提案する、新しい街づくりに、期待が集まっています。



「街まるごと事業」の新展開を
告知する企業広告。



パナホーム スマートシティ堺・初芝



パナホーム スマートシティ潮芦屋



街づくりイメージ図

資産活用事業

オーナー様の大切な資産とくらしを未来に受け継ぐ
経営サポート、資産活用の提案力を強化しました。

賃貸住宅

環境性能に優れたエコアイデアの賃貸住宅
「エルメゾン フィカーサ」を推進。



EL MAISON FICASA [エルメゾン フィカーサ]

エコアイデアの家の総合力を結集した賃貸住宅「エルメゾン フィカーサ」を発売。次世代省エネルギー基準を標準でクリアする環境性能をはじめ、最高ランクの耐震性能、柔軟な設計対応力に加え、さらに、くらし提案仕様も充実させました。また、賃貸住宅の計画的なメンテナンスをサポートする「リフレッシュ工事金積立制度」の導入を図り、運営管理面の支援も強化。競争力の高い賃貸経営を実現します。



入居者満足を高める
基本性能と設備仕様
をご提案。

賃貸経営スタイル提案

新しい賃貸経営のスタイルを提案する、
「Lacine (ラシーネ)」を展開。

『すむ、ためす、キレイ』をテーマとした、新発想の女性向け短期体験型賃貸住宅「Lacine (ラシーネ) 井の頭」(東京都三鷹市)。上質感あふれる外観や洗練されたインテリア、充実した収納に加え、パナソニックのエコ設備やオール電化仕様、ビューティ家電が実際に体験入居できる“おためしステイ”をご提案。完成以来、多くの体験者から好評をいただいたLacineのノウハウを今後、全国で活用してまいります。



エイジング

高齢者居住の安定確保ニーズに応える、
ケア付高齢者住宅を積極的に推進。

国の補助事業である「高齢者等居住安定化推進事業」を活用し、ケア付高齢者住宅を積極的に提案。また、今後、急速な増加が予測される大都市圏の高齢者の住ま



いとして、3階建の「ケアビレッジリビング・アーバン」を発売。超高齢化社会のニーズに応え、新しい土地活用の仕組みと、安心して住み続けられる住環境を創造します。

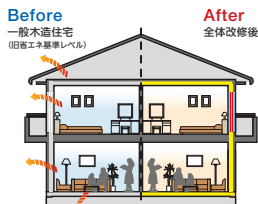
リフォーム事業

木造も、鉄骨住宅も、マンションも幅広く対応。
「家まるごと大変身」を実現し、くらしの夢にお応えします。

エコリフォーム

エコアイデアの技術力を生かした、
断熱・耐震リフォームで受注を促進。

「太陽光発電システム」や「まるごと断熱システム」など、創エネ・省エネ技術やエコアイデアを生かした環境にやさしいリフォームを推進。同時に、環境性能や耐久性に優れた商材を採用した、エコリフォームをご提案。リフォーム事業においても、これからの時代に求められるスマートなくらしに貢献してまいります。



屋根・天井・開口部・外壁・床を
全体改修する「まるごと断熱システム」。

リフォームサービス

お客様の安心と信頼度を高める
「リフォームあんしんシステム」を導入。

リフォーム工事内容に合わせた保証書の発行や24時間365日の電話相談受付、工事履歴情報の蓄積などのメニューを揃えた「リフォームあんしんシステム」を導入し、サービスの拡充を図りました。あわせて、設計・工事の標準化によるコストダウンへの取り組みを図り、より高いサービスの提供と生産性の向上に努めています。



セカンドライフ リフォーム

55歳からの人生を楽しむ、
セカンドライフ リフォームをご提案。

定年退職や子どもの独立など人生の節目を迎えるセカンドライフ世代は、住まいを見直す適齢期です。夫と妻がほどこい距離で快適にくらせる空間設計や将来を見据えたバリアフリー設計、世代特性に応じた収納提案など、第二の人生を豊かにするリフォームが、多くのお客様の受注獲得に結びつきました。



イベント

「家まるごと大変身」で、くらしの夢を
実現するリフォームフェアを全国で開催。

全国各地でリフォームフェアを積極的に開催。パナソニックグループの先進技術の体験コーナーをはじめ、太陽光発電や耐震改修の相談会、専門家によるセミナーなど、家まるごとのリフォームでくらしの夢を実現する多彩な提案が好評を博しました。



各地の「リフォームフェア」では、趣向を凝らしたプロモーション活動を展開しました。

財務情報

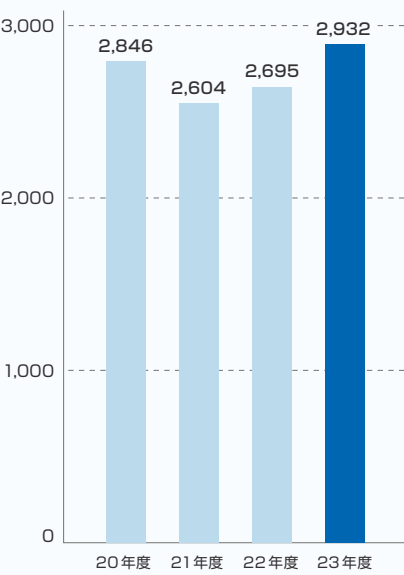
連結業績ハイライト

単位: 百万円

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
売上高	284,625	260,388	269,450	293,152
営業利益	9,492	5,343	7,831	10,665
当期純利益	2,947	2,428	4,324	6,123
総資産	202,854	198,047	205,908	216,733
純資産	117,437	117,417	119,233	123,009

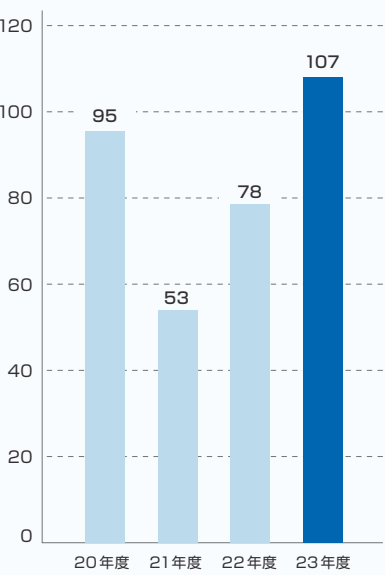
売上高

単位: 億円



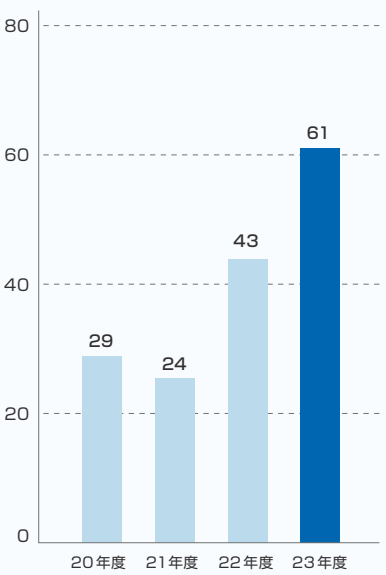
営業利益

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23年3月31日現在	平成24年3月31日現在
① 資産の部		
流動資産	140,234	149,663
固定資産	65,673	67,069
有形固定資産	38,427	39,820
無形固定資産	3,356	3,965
投資その他の資産	23,889	23,283
資産合計	205,908	216,733
② 負債の部		
流動負債	67,530	75,317
固定負債	19,143	18,405
負債合計	86,674	93,723
純資産の部		
株主資本	125,017	128,612
その他の包括利益累計額	△6,505	△6,343
少数株主持分	721	740
純資産合計	119,233	123,009
負債及び純資産合計	205,908	216,733

連結損益計算書

単位:百万円

	平成22年4月 1日から 平成23年3月31日まで	平成23年4月 1日から 平成24年3月31日まで
③ 売上高	269,450	293,152
売上原価	207,109	224,929
販売費及び一般管理費	54,509	57,556
④ 営業利益	7,831	10,665
営業外収益	644	629
営業外費用	350	414
経常利益	8,125	10,881
特別利益	103	162
特別損失	1,460	351
税金等調整前当期純利益	6,768	10,692
法人税、住民税及び事業税	310	1,880
法人税等調整額	2,145	2,665
少数株主損益調整前当期純利益	4,312	6,147
少数株主利益(△損失)	△12	23
当期純利益	4,324	6,123

連結キャッシュ・フロー計算書

単位:百万円

	平成22年4月 1日から 平成23年3月31日まで	平成23年4月 1日から 平成24年3月31日まで
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	16,136	8,701
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,934	△34,346
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,414	△3,303
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△3	△2
V 現金及び現金同等物の増加額(△減少額)	10,784	△28,951
VI 現金及び現金同等物の期首残高	69,736	80,520
⑤ VII 現金及び現金同等物の期末残高	80,520	51,569

ポイント

① 資産の部

一次取得者対応や、スマートシティ展開のための土地の仕入れ積極化に伴い、販売用不動産が増加したことなどにより、108億円の増加となりました。

② 負債の部

工事物件の増加に伴い、支払手形・工事未払金等や未成工事受入金が増加したことなどにより、70億円の増加となりました。

③ 売上高

戸建請負事業が堅調に推移したことや、応急仮設住宅への対応もあり、前年比プラス9%の増収となりました。

④ 営業利益

人件費の増加や広告宣伝の強化などにより販売費及び一般管理費は増加しましたが、売上高の増加や合理化の推進などにより、前年比プラス36%の増益となりました。

⑤ 現金及び現金同等物の期末残高

利益の計上や仕入債務の増加などの資金の増加があった一方、販売用不動産の増加などの資金の減少や、効率的な余資運用を目的として、関係会社預け金の内300億円を預入期間が3ヶ月を超える期間で運用したことなどにより、現金及び現金同等物は前期末に比べて289億円減少しました。

会社情報

会社概要

平成24年3月31日現在

社名	パナホーム株式会社
本社	大阪府豊中市
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	4,335名

役員

平成24年6月22日現在

取締役社長	藤井 康照
取締役・専務執行役員	安原 裕文
取締役・専務執行役員	畠山 誠
取締役・常務執行役員	山田 富治
取締役・常務執行役員	中田 充彦
取締役・執行役員	本郷 淳
常任監査役(常勤)	鶴田 芳文
監査役(常勤)	中村 裕弘
監査役	出水 順
常務執行役員	平澤 博士
常務執行役員	酒井 敏光
執行役員	永田 博彦
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	平生 卓
執行役員	酒田 陵二
執行役員	高橋 健一

(注) 1. 藤井康照および安原裕文は、代表取締役であります。
2. 中村裕弘および出水 順は、社外監査役であります。

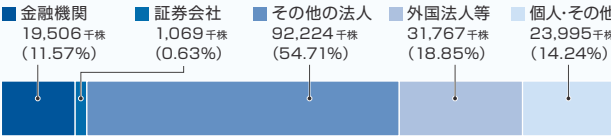
株式情報

株式の状況

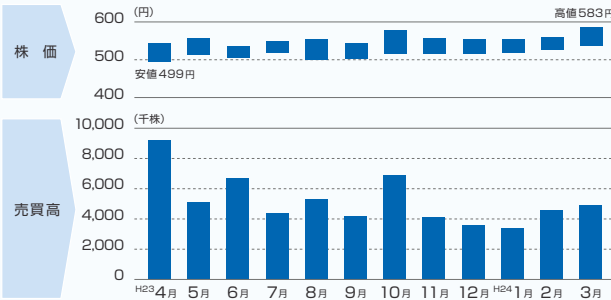
平成24年3月31日現在

発行済株式総数	168,563,533 株
株主総数	10,563名
大株主	
パナソニック株式会社	91,036,634 株
NORTHERN TRUST CO.(AVFC)SUB A/C AMERICAN CLIENTS	5,093,600 株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,327,000 株
パナホーム社員持株会	3,228,906 株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,611,000 株
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	2,363,000 株
株式会社三井住友銀行	2,358,726 株
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	2,064,000 株
NORTHERN TRUST CO. AVFC RE U.S. TAX EXEMPTED PENSION FUNDS	1,705,400 株
NORTHERN TRUST CO AVFC RE NORTHERN TRUST GUERNSEY NON TREATY CLIENTS	1,700,000 株

所有者別分布状況



株価の推移



株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	上場証券取引所	東京証券取引所、大阪証券取引所
定時株主総会	6月に開催いたします。	証券コード	1924
基準日	定時株主総会 毎年3月31日	単元株式数	1,000株
	期末配当 毎年3月31日	株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
	中間配当 毎年9月30日	特別口座の	三井住友信託銀行株式会社
	そのほか必要がある時は、あらかじめ公告で定めた日	口座管理機関	
公告の方法	当社のホームページに掲載します。 www.panahome.jp/company/ir	株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号
		事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

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て現金に換金する「買取請求」と、株式を買い増して1,000株にする「買増請求」という方法をお選びいただけます。

以上の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

三井住友信託銀行の電話照会先
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。

三井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 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

電話照会先

☎ 0120-176-417

ホームページ

www.smtb.jp/personal/agency



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