

パナホーム株式会社

株主通信

第56期 期末ご報告

2012年4月1日-2013年3月31日



[証券コード: 1924]

あなたと夢を、ごいっしょに。

PanaHome

創業50周年。株主様への感謝とともに、新たな半世紀へ。

住まいは人間が生活していくうえで、最も大切なもの、それにふさわしい良い家をつくりたい――

パナホームは、創業者 松下幸之助の家づくりにかけるこの熱い想いを原点に、

1963年の創業以来、新しい日本の住まいを提案し続けてきました。

これもひとえに、株主の皆様を支えていただいた賜物であると改めて感謝申し上げます。

これからの半世紀も、「住まいは人間形成の場であり、家族のしあわせを育む場」という

変わらぬ理念で住まいの本質を見つめ、人々のくらしと絆を育みながら新たな価値を生み出していきます。

〈創業者 松下幸之助による書〉



1973 工業化住宅性能認定制度創設
第1次オイルショック

1979 第2次オイルショック
省エネ法施行

1981 新耐震設計基準施行

1980

1982

社名を「ナショナル住宅
産業株式会社」に変更



1982

国家プロジェクト住宅
「ナショナルハウス55」を発売



1988

「健康快適空調システム」を開発

1963 プレハブ建築協会設立

1960

1963

「ナショナル住宅建材株式会社」設立



1961

パナホームの原点となる
「松下1号型住宅」を発売



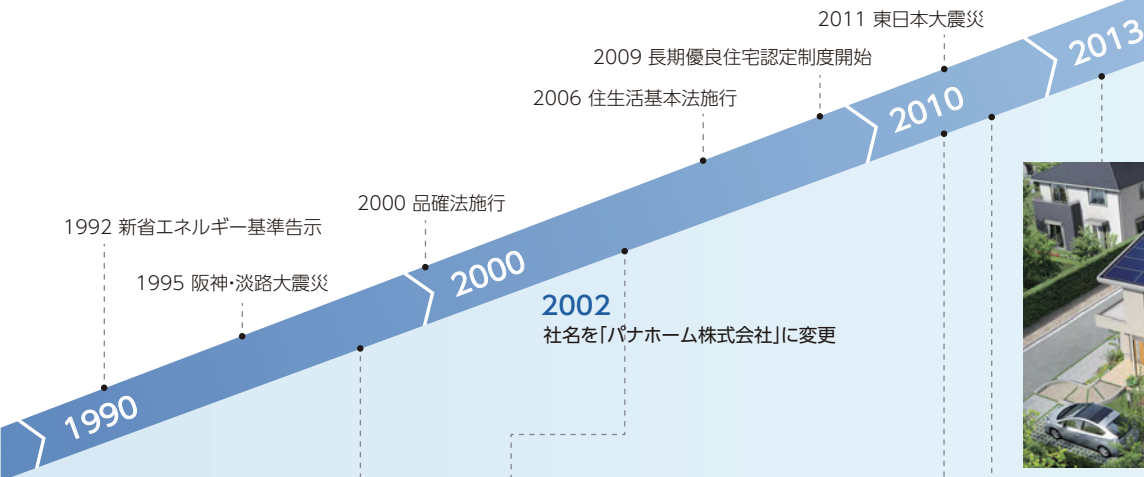
1977

パナホームによる街づくり
「パナタウン」の第1号完成



1978

松下グループの先進技術を
結集した「ソーラー」を発売



1992 新省エネルギー基準告示

1995 阪神・淡路大震災

2000 品確法施行

2006 住生活基本法施行

2011 東日本大震災

2002
社名を「パナホーム株式会社」に変更



1998
「お客さま相談24時間
365日受付サービス」をスタート



2011
150mmピッチのHS構法を開発し、
自由で上質な家「カサート」を発売



2013
先進の環境性能を実現するスマートハウス
「カサート エコ・コルディス」を発売
P9で詳しく紹介しています。



2004
光触媒技術の外壁で美しさを保つ
「エルソラーナ キラテック」を発売



2012
先進のエコ技術でエネルギーを活かす
「スマート・パナホーム」発売



2012
「パナホーム スマートシティ」の
全国展開を開始

環境貢献と事業拡大を一体 中長期を見据えた事業を積

第56期(2013年3月期)業績の概況

徹底した業務効率化や 原価低減により、増益を確保

2012年度の住宅市場は、各種住宅取得支援策、低金利を背景に、緩やかな改善傾向にありました。こうした事業環境の中、当社はパナソニックグループの住宅会社として、エコでスマートなくらしの実現を目指し、環境貢献と事業拡大を一体化した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2,894億円(前年比1.3%減)、利益につきましては、経営全般にわたる業務効率化や原価低減活動に取り組んだ結果、営業利益は111億円(前年比4.0%増)、経常利益は116億円(前年比6.7%増)、当期純利益は73億円(前年比19.7%増)となり増益を確保いたしました。

取締役社長

藤井 康照、

化した成長戦略を展開。 極的に進めていきます。

今後の取り組み

成長性の確保とともに 収益力の強化を推進

2013年度の住宅産業を取り巻く環境は、景気回復への期待が高まる中、住宅需要を喚起する政策の継続により、改善傾向が続くと予測されます。

このような環境の中、当社は主力事業である新築請負事業の競争力強化と新規事業の拡大という中長期を見据えた事業展開に積極的に取り組み、成長性を確保するとともに、収益力のさらなる向上に努めてまいります。

なお、第56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。

◎ 業績ハイライト(連結)



TOP MESSAGE

中期計画の事業展開について

新しいくらしの価値を生み出す、
Only One の差別化戦略を徹底。



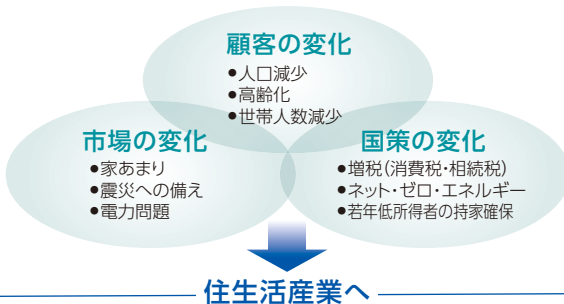
Q 「中期計画」はどのような戦略ですか。

A 事業を「住宅産業」から「住生活産業」にシフトし、事業領域を拡大します。住宅産業を取り巻く環境は大変厳しく、着工戸数の漸減、家あまり、人口・世帯人数の減少など、中長期的に見れば市場が縮小し、厳しいと言えますが、成長が期待できる分野は多くあります。

Q 各分野の具体策を教えてください。

A 「中期計画」で目指すのは、当社が「スマートなくらしの価値を生み出す住生活企業」へと進化し、これまで培ってきた様々な技術やくらしの知恵を生かして、「差別化」の徹底を図ること。そして、ビジネスチャンス

取り巻く環境変化と差別化戦略



新築請負事業

- スマートハウス
- 賃貸併用住宅
- スマート賃貸住宅
- 高齢者向け住宅

街づくり事業

- スマートシティ
- スマートマンション

ストック事業

- 大型リフォーム
- 買取再販

海外事業

- 海外の旺盛な需要
(アジアの成長)

拡大につなげていくことです。エネルギー消費を最適化するスマートハウス、スマート技術に加え、「街並み設計」「ライフマネジメント」の要素を盛り込んだスマートシティやスマートマンションを展開します。賃貸併用住宅、スマート賃貸住宅、高齢者向け住宅も有望な市場です。大型リフォームや買取再販にも力を入れます。アジアを中心に拡大する海外需要への対応も進めます。「お客様第一」の姿勢で、市場ニーズを確実に掴んでいきます。

Q 目標数値を明確にしておられますね。

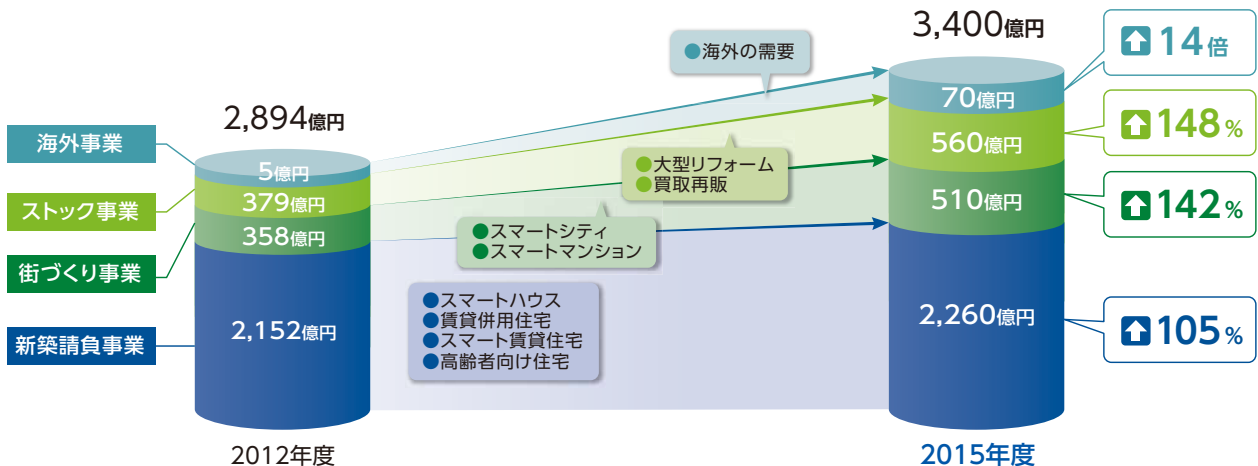
A 「新築請負事業」は、競合が激しさを増す中でも商品力強化を図ることで、2015年度に2012年度比5%増の2,260億円へと着実な成長を目指します。

一方、「街づくり事業」「ストック事業」「海外事業」など新規事業分野では大幅な事業拡大を図り、2015年度には全社で売上高3,400億円、営業利益170億円(営業利益率5%)を目指します。

Q グループ内での住宅関連事業の位置づけは。

A パナソニックグループの「新中期計画」では、住宅空間、非住宅空間、モビリティ、パーソナルの4つの戦略領域を設定し、中でも「住宅関連事業」「車載事業」を重点事業と位置づけ、2018年にそれぞれ2兆円規模を目指しています。住宅関連事業拡充における当社の役割は極めて大きいと自負しており、2兆円のうち5,000億円を担いたいと考えています。

事業分野別 拡大計画



●●●●「中期計画」のポイント●●●●

4本柱で成長軌道へスタートダッシュ

成長戦略

1 新築請負事業

際立った環境性能、デザイン力、 女性視点の提案等で差別化を促進

第1弾として2013年4月に、新商品「カサート エコ・コルディス」を発売。太陽光発電パネルそのもので屋根を構成し、高い環境性能を実現。さらに「スマートハウス」の進化と普及を目指します。「スマート賃貸住宅」では、女性視点の快適生活を提案する「ラシーネ」ブランドの深耕、複数棟で高い環境価値を実現する街、大容量太陽光パネルの搭載等で差別化を図ります。

狭小地対応の高い技術力で、 都市型住宅での優位性を確保

5階建て、150mmピッチ架構、無足場工法、平面斜め敷地への対応等、都市で強力な武器となる狭小地対応技術の開発を推進。都市部で高まる賃貸併用住宅のニーズに対応します。

大型RC物件の実績とトータルソリューションの 訴求で、高齢者向け住宅の受注を促進

大型施設の設計・施工品質を向上させるとともに、大手事業者様への営業力を強化。また、地主様と事業者様とのビジネスマッチングを図る独自の「ケアリンクシステム」で、サービス付き高齢者向け住宅の受注を促進します。



大容量太陽光パネルの搭載が可能な賃貸住宅「エルメゾン ネクスト」



5階建てに対応可能な「ビューノ」



超高齢社会のニーズに応えるケア付高齢者住宅

ネット・ゼロ・エネルギーの街づくり、ライフマネジメントで優位に

FujisawaSST※1をフラッグシップに、都市近郊で、街まるごと「ネット・ゼロ・エネルギー」を実現できる大規模な「パナホーム スマートシティ」を推進します。また、「スマートマンション」については、パナソニックとの連携による先進のMEMS※2、セキュリティやヘルスケアといったライフマネジメントサービス等で差別化し、展開を図っていきます。

※1 「Fujisawaサステナブル・スマートタウン」の略称。パナソニックをはじめとする11社の企業と藤沢市によって推進される環境配慮型街づくり事業。

※2 マンション・エネルギー・マネジメントシステムの略称。マンションで使用する照明や空調等の電力量を「見える化」したエネルギー管理システムです。



環境に配慮した「パナホーム スマートシティ潮芦屋」



スマートマンション
「マジェスティハウス
新宿御苑パークナード」

パナソニックとのコラボ、大型リフォームで潜在需要を喚起

「パナホーム リフォーム株式会社」を新たに2013年4月に設立※3。パナソニックとのコラボをより積極的に進め、大型リフォームの受注促進に努めます。また、不動産流通会社、マンション管理会社との提携で、住替えリフォームや買取再販を推進します。

※3 2013年10月1日より営業を開始します。



大型リフォームによる、快適で洗練された居住空間

エコでスマートな家づくりのノウハウを、海外でも積極的に展開

台湾では、マンション躯体と内装を一貫受注するスキームを推進し、事業拡大を図ります。マレーシアでは、太陽光発電システムやパナソニック製内装建具等を備えた戸建住宅の試作・展示棟が完成。エコ&スマートを訴求ポイントに、パナソニックとのコラボで事業を積極的に展開します。



東南アジア仕様のスマートハウス試作棟

特集 FOCUS

注目の商品や取り組みに“焦点”をあててご紹介



創業50周年記念商品

【カサート エコ・コルディス】

「太陽光発電パネル そのもので屋根をつくる」 新発想から次代の スタンダードが誕生。

従来の枠にとらわれない発想でデザイン性と機能性を追求し、
新たな時代を標榜する住まいが誕生しました。

そこに息づいているのは、

パナソニックグループだからこその

「家まるごとのエネルギー技術」と、

パナホームだからできる

「心豊かな家族の暮らし」の提案。

「先進」と「本質」の追求で、

今までにない住まいの価値をお届けします。



FOCUS

革新

平均的な2階建住宅では難しかった
大容量太陽光発電パネルの搭載が可能に

屋根全面に太陽光発電パネルを搭載する「フルPVルーフ」で、従来は難しかった平均的な延床面積（35坪程度）の2階建住宅においても、大容量（10kW以上※1）の搭載が可能に。住まいの消費エネルギーをゼロにするのはもちろん、条件により20年間で約1,000万円※2の売電収入も可能になります。



斬新なデザインの「フルPVルーフ」

※1：搭載容量は、屋根面積をはじめとする建築条件等により変動します。 ※2：試算条件／2013年4月現在 ©太陽光当初20年間の数値を算出（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。実際の気象条件や



FOCUS

強み

パナソニックグループの技術力を結集し、 先進の環境性能を実現

地熱を活用しながら熱ロスを抑える「家まるごと断熱」や「エコナビ搭載換気システム」などによる建物の優れた性能に加え、家電機器を制御する「スマートHEMS」などの先進設備を採用。パナソニックグループの技術を結集することで高い環境性能を実現します。くらしの中での省エネ・節電意識が高まる中、スマートなくらしの価値を訴求できます。

FOCUS

戦略

より多くのお客様にご採用いただくため、 ソフトやサービスにも新たな仕組みを

「エコ・コルディス」では、ハード（建物）だけではなく、ソフトやサービスの観点からも新たな仕組みを構築し、お客様に太陽光発電システムの積極的な採用を促す戦略を展開。購入にあたっては、「太陽光発電システム搭載住宅向けの提携ローン」でお客様の経済的なご負担を軽減。また、入居後は、お施主様会員制度「あんしん倶楽部」の新たな特典として、太陽光発電システムの「日照補償制度」お見舞金を設け、安心なくらしの提供と太陽光発電の普及につながる取り組みを進めています。

FOCUS

価値

多目的で機能的なスマート空間を提案。 今までにない価値を一邸一邸に込めて

境界をなくした大空間に家族が集う「センターダイニング」や、エントランスを単なる出入り口ではなく、用途の広い創造的なスペースととらえた新発想の「DOMA+（ドマ・プラス）」。従来の枠にとらわれない発想でデザイン性と機能性を追求し、家族と地域のつながりを育む多彩なくらしの価値を提案します。



土間スペースも広く設計した「ドマ・プラス」 多目的な家族空間「センターダイニング」

生態系ネットワークの保全と防災セーフティエリアを形成する 多目的緑化ゾーンが本社ビル敷地内に完成しました。

創業50周年記念事業 つながりのひろば



『つながりのひろば』は2013年4月、当社の創業50周年記念事業の一環としてオープン。地域の生態系ネットワークの保全と、大規模災害発生時の事業継続（BCP）および帰宅困難者支援を考慮して整備した緑化ゾーンで、一般の方々にも開放しています。ビオトープをはじめ、気候風土に適した樹種の植栽、太陽光発電、風力発電等で構成しています。

コンセプトは“新たなつながり”。次代に向けて、私たちの事業活動、お客様や地域住民を含む社会からの信頼、そして、地域の生態系保全による地球環境を未来へ“つなぐ”というもの。大阪府の「みどりの風の道形成事業」や「防災安全みちづくり事業」、パナソニックグループが展開する事業場の緑化推進「共存の森」活動の支援を受け開設しました。



つながりの森・水のひろば

地域の生態系ネットワークの拠点の一つとして、生物多様性の保全に寄与します。



太陽のひろば・風のひろば

自然エネルギーを活用した創蓄連携システムを導入。CO₂削減と災害時のインフラ確保に役立ちます。



憩いのひろば

地域住民・周辺企業や従業員のリフレッシュスペース。災害時に備え、トイレベンチや備品収納ベンチを設置。

オープンセレモニーの様子

絶滅危惧種である、地元千里生まれのメダカをビオトープへ放流。



挨拶をする当社取締役社長 藤井康昭

エコでスマートな独自技術や事業活動、安全へのトータルな取り組みが、高く評価されました。

商品・技術

第9回エコプロダクツ大賞(エコプロダクツ部門) 「国土交通大臣賞」を受賞

【主催：エコプロダクツ大賞推進協議会(一般財団法人 地球・人間環境フォーラム)】

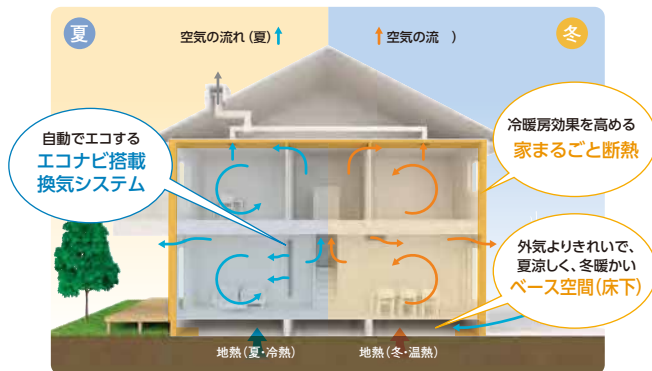
「エコナビ搭載換気システム」と「家まるごと断熱」の相乗効果で、快適性と省エネルギーに貢献する点が評価されました。



「家まるごと断熱」+「エコナビ搭載換気システム」



PURETECH® [ピュアテック]



ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2012 「特別優秀賞」と「優秀企業賞」を受賞

【主催：一般財団法人 日本地域開発センター】

省エネルギー住宅のトップランナーの表彰制度で、CO₂±0(ゼロ)のくらしを実現する「カサート・テラ」の優れた環境性能が評価されました。同時に特別表彰「優秀企業賞」も受賞し、本制度の前身「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」から通算して5回連続の受賞となります。



事業活動

グリーン物流優良事業者表彰



みんなで地球にやさしい物流を
Green Partnership

「経済産業省商務流通保安審議官表彰」を受賞

【主催：経済産業省、国土交通省、公益社団法人 日本ロジスティクスシステム協会、一般社団法人 日本物流団体連合会】

当社は、廃棄物の集約拠点となる「ECOセンター」を設立。物流事業者と連携して、建設現場への製品・部材供給において、環境負荷の少ない物流システムを構築。その取り組みが評価されました。

製品安全対策優良企業表彰

「商務流通保安審議官賞」を受賞

【主催：経済産業省】

当社の品質管理の仕組みによる住宅製品に対する安全確保の取り組みが認められ、受賞しました。住宅業界では、初めての受賞となります。



財務情報

連結貸借対照表

前期：2012年3月31日現在
当期：2013年3月31日現在

(単位:百万円)

	前期	当期
資産の部 ①		
流動資産	149,663	154,836
固定資産	67,069	66,950
有形固定資産	39,820	40,286
無形固定資産	3,965	3,839
投資その他の資産	23,283	22,824
資産合計	216,733	221,786
負債の部		
流動負債	75,317	76,607
固定負債	18,405	17,639
負債合計	93,723	94,246
純資産の部 ②		
株主資本	128,612	133,405
その他の包括利益累計額	△6,343	△6,052
少数株主持分	740	187
純資産合計	123,009	127,540
負債及び純資産合計	216,733	221,786

連結キャッシュ・フロー計算書

前期：2011年4月1日から2012年3月31日まで
当期：2012年4月1日から2013年3月31日まで

(単位:百万円)

	前期	当期
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,701	6,236
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,346	△3,465
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,303	△3,502
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	10
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△28,951	△720
現金及び現金同等物の期首残高	80,520	51,569
現金及び現金同等物の期末残高 ⑤	51,569	50,948

連結損益計算書

前期：2011年4月1日から2012年3月31日まで
当期：2012年4月1日から2013年3月31日まで

(単位:百万円)

	前期	当期
売上高 ③	293,152	289,402
売上原価	224,929	221,353
販売費及び一般管理費	57,556	56,959
営業利益 ④	10,665	11,089
営業外収益	629	817
営業外費用	414	293
経常利益	10,881	11,613
特別利益	162	235
特別損失	351	107
税金等調整前当期純利益	10,692	11,740
法人税、住民税及び事業税	1,880	4,249
法人税等調整額	2,665	152
少数株主損益調整前当期純利益	6,147	7,338
少数株主利益	23	7
当期純利益	6,123	7,331

① 資産の部

スマートシティならびに都市部でのスマートマンション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、51億円の増加となりました。

② 純資産の部

当期純利益の計上および配当金の支払いをした結果、45億円の増加となりました。

③ 売上高

分譲事業はスマートシティの販売寄与もあり堅調に推移しましたが、前年度下期から当年度第1四半期の受注が苦戦した戸建請負売上の減少等により、1.3%の減収となりました。

④ 営業利益

設計から施工までを対象としたコストの合理化による売上総利益率の改善に加え、経営全般にわたる業務効率化による固定費等の合理化により、4.0%の増益となりました。

⑤ 現金及び現金同等物の期末残高

販売用不動産の増加や法人税ならびに配当金の支払いなどの資金減少はあったものの、利益の計上により、前年並みを確保しました。

会社情報

会社概要

2013年3月31日現在

社 名	パナホーム株式会社
設 立	1963年7月1日
資 本 金	283億7,592万3,130円
従 業 員 数	4,331名(単独)
本 社	大阪府豊中市

役 員

2013年6月21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。

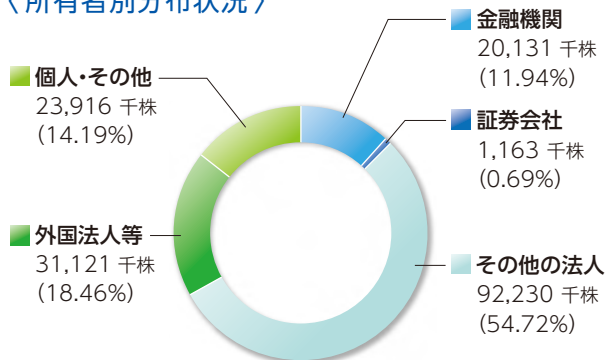
株式情報

株式の状況

2013年3月31日現在

発行済株式総数	168,563,533 株
株主総数	10,423 名
大株主	
パナソニック株式会社	91,036 千株
NORTHERN TRUST CO. (AVFC)SUB A/C AMERICAN CLIENTS	4,524 千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,958 千株
パナホーム社員持株会	3,387 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,374 千株
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	2,430 千株
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	2,405 千株
株式会社三井住友銀行	2,358 千株
NORTHERN TRUST CO. AVFC RE U.S. TAX EXEMPTED PENSION FUNDS	1,708 千株
NORTHERN TRUST CO AVFC RE NORTHERN TRUST GUERNSEY NON TREATY CLIENTS	1,700 千株

〈所有者別分布状況〉



株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	単元株式数	1,000 株
定時株主総会	6月に開催いたします。	株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
基準日	定時株主総会 毎年3月31日 期末配当 毎年3月31日 中間配当 毎年9月30日 そのほか必要がある時は、あらかじめ公告で定めた日	株主名簿管理人 事務取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
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	郵便物送付先 (連絡先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  0120-782-031 ホームページ：www.smtb.jp/personal/agency	
上場金融商品取引所	東京証券取引所、大阪証券取引所		
証券コード	1924		

ご案内

1. 住所変更、単元未満株式の買取・買増等のお申出先について

株主様の口座のある証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設された株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。

2. 未払配当金の支払について

株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申し出ください。

3. 「配当金計算書」について

配当金のお支払いの際にご送付しております「配当金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。ただし、株式数比例配分方式をご選択いただいている株主様につきましては、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われます。確定申告を行う際の添付資料につきましては、お取引の証券会社等にご確認をお願いします。

4. 特別口座について

株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の三井住友信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。特別口座についてのご照会および住所変更等のお届出は、上記の連絡先をお願いいたします。

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