

パナホーム株式会社

株主通信

第57期 期末ご報告

2013年4月1日-2014年3月31日



[証券コード: 1924]

あなたと夢を、ごいっしょに。

PanaHome

2015年度を最終 事業拡大と経営体

》第57期(2014年3月期)業績の概況

売上高の大幅増加(前年同期比+12.1%)により、
4期連続増益を達成。

2013年度の住宅市場は、低金利の継続や消費税増税に対する駆け込み需要によって、上期の大幅な受注の増加と、一転した下期需要の反動減が見られる状況で推移しました。

このような状況の中で、当社は、2013年度を初年度としてスタートした中期計画に基づき、従来の住宅産業から事業領域を拡げ、徹底した差別化による「スマートな暮らしの価値を創造するオンリー・ワンの住生活企業」を目指し、事業拡大に努めてまいりました。

経営成績につきましては、売上高は、3,244億5千8百万円(前年同期比12.1%増)となりました。利益につきましては、販促費用の増加はあったものの、増収による粗利益額の増加により、営業利益は142億2千2百万円(同28.3%増)、経常利益は148億3千4百万円(同27.7%増)、当期純利益は89億2千5百万円(同21.7%増)となり、4期連続の増益を達成することができました。

取締役社長

藤井 康照

年度とする中期計画達成に向け、 質強化策を展開していきます。

2013年度の期末配当につきましては、普通配当7円50銭に創業50周年記念配当5円を加え、年間で1株当たり20円とさせていただきます。

》今後の取り組み

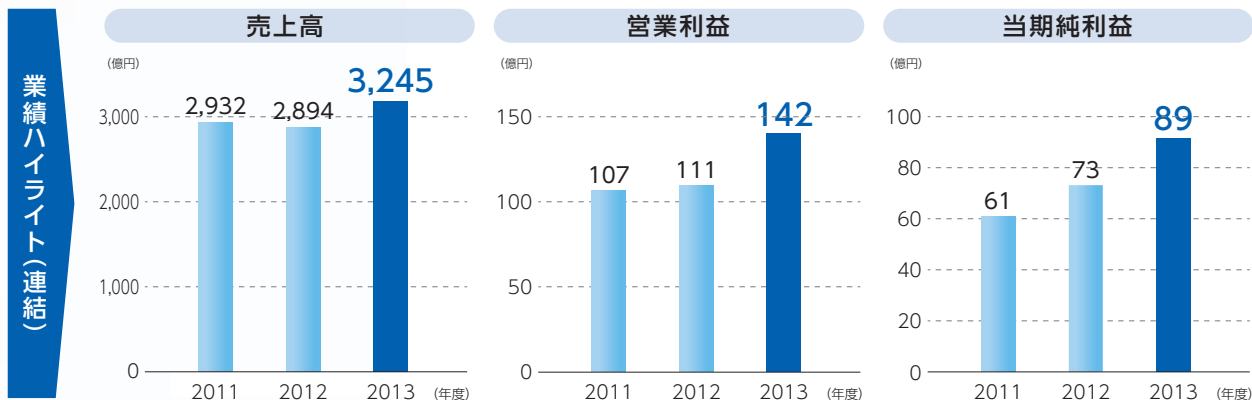
成長性の確保と収益性のさらなる向上で、 増収・増益の継続を目指す。

2014年度の住宅市況は、消費税増税影響による需要の減少が懸念されるものの、一方では、住宅支援策の拡充による下支えや、相続税制改正に対する都市部を

中心とした需要の増加が期待されます。

このような市場環境の中、当社は2015年度を最終年度とした中期計画達成に向け、新築(戸建・集合)請負事業での特長ある商品展開による競争力アップ、戸建住宅とマンションによる街づくり事業、増改築などストック事業の業容拡大や海外展開により、成長性を確保するとともに、経営体質強化策を展開し、収益性のさらなる向上に努めてまいります。2014年度につきましては、年間20円の普通配当とさせていただく予定です。

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。





4事業軸で 成長戦略を展開。

Q 中期計画の基本的な考え方は。

A 住宅産業を取り巻く環境は、「人口減少」や「家あり」などから市場は縮小傾向にあり、大変厳しい状況にあります。しかしながら、くらしの価値を創造し続ける「住生活産業」として捉えれば、商機や成長分野は多くあると考えます。例えば、スマートハウスや多層階住宅、大型リフォームなどです。中期計画（2013～15年度）

〈取り巻く環境変化と商機〉

環境変化

顧客

- 人口減少
- 高齢化
- 世帯人数減少

市場

- 家あり
- 震災への備え
- 電力問題

国策

- ネット・ゼロ・エネルギー
- 増税（消費税・相続税）
- 若年低所得者の持家確保

では、4つの事業別に、これらの「商機」や「成長分野」を確実に取り込み、成長戦略を展開してまいります。

Q 中期計画の進捗はいかがですか。

A 中期計画の初年度である2013年度の決算は、2002年10月の直販体制への移行以来、最高の売上高と利益を達成し、好調な滑り出しを切ることができました。

商機

新築請負事業

- スマートハウス
- スマート賃貸住宅
- 多層階住宅
- 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）

2014年4月からの消費税増税による、駆け込みと反動減による受注への影響はありましたが、「商機」を明確にして取り組んだ結果、前年を上回る受注を達成しています。

先行指標である受注棟数について確認しますと、新築請負事業では、スマートハウスは、10kW以上の太陽光発電システムを搭載した「エコ・コルティス」が発売以来1年間で1,000棟を超える受注を達成。また、都市部における多層階住宅が前年比147%。また、サービス付高齢者向け住宅についても、前年比129%の受注を達成することができました。

街づくり事業では、スマートシティの受注高は、前年比110%、スマートマンションは161%と大幅に前年を上回ることができました。また、ストック事業では前年比113%の受注高となり、海外においてもマンション請負など40億円の受注高を確保することができております。

2014年度業績につきましては、増収・増益(売上高3,330億円、営業利益165億円)を目指し、中期計画

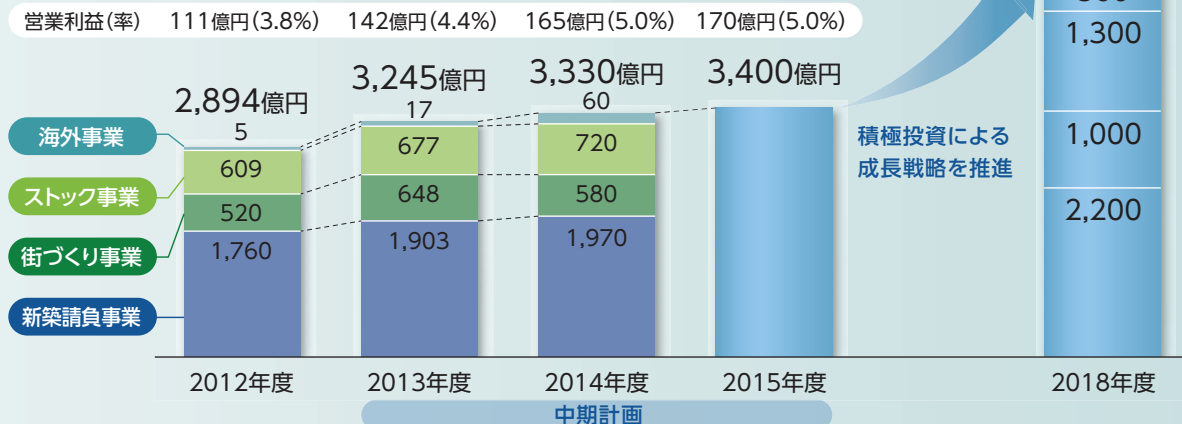
の目標である営業利益率5%を1年前倒しで達成したいと考えております。

Q 2018年度に、売上高5,000億円を達成するための投資計画は。

A パナソニックグループが掲げる、2018年度住宅関連事業の売上高2兆円のうち、当社が5,000億円を担えるよう、向こう3年間で500億円の投資枠を設定するなど、積極投資による成長戦略を推進します。

具体的には、IT投資や生産設備の投資を行うとともに、販売支援策としては、新コンセプトのモデルハウスや営業拠点の開設を行います。また、街づくり事業の推進については、2018年度に売上高1,000億円の達成を目指し、物件を厳選しつつ土地在庫の確保を図ります。また、海外事業については、ASEANへの面展開を行い、売上高500億円を目指します。

2018年度に向けた事業分野別 拡大計画



各事業の競争力強化で、スマートなくらしの価値を創造。

新築請負事業

スマートハウス(ZEH)の普及を促進

太陽光発電システムや蓄電池の普及、ITで消費電力を抑えるHEMSの採用など、住まいと先進のエネルギーシステムの融合が常識の時代になりました。当社はこの流れをさらに推進すべく、「2020年までに一次エネルギー消費量がネット(正味)で概ねゼロとなるZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)を標準的な新築住宅に」という国の政策を2年前倒しし、2018年に全戸建住宅でZEH化を進めます。

超高齢社会のニーズに対応

有料老人ホーム、グループホームなどの要介護の方を対象にした高齢者住宅が不足する中、その解決策となるサービス付高齢者向け住宅の受注が大幅に伸長。さらに2014年2月設立のパナソニックグループ新会社が運営する高齢者向け住宅の建設(2018年度までに100カ所を予定)も推進します。



「エイジフリーハウス宝塚」(仮称・建設予定)

都心部の多層階需要を喚起

2014年4月に、工業化住宅では初※の7階建を実現する「Vieuno 7 (ビューノ・セブン)」を発売しました。都市部の多層階住宅需要で受注を伸長してきた「Vieuno」がさらに進化。優れた敷地対応力・設計対応力を誇る「Vieuno」の特長を最大に生かし、住居・賃貸・店舗の組み合わせがより多彩に。併用住宅の場合はフロア増による収益性の向上を訴求、また二世帯住宅では上下階での住み分けやワイドスパンが生み出す大空間の快適性を強力にアピールしてまいります。

※2014年3月パナホーム調べ



3～7階建まで、多彩なニーズに応える「Vieuno」

街づくり事業

エネルギーマネジメントで、スマートな街づくり

全国で街まるごとネット・ゼロ・エネルギーを目指した「パナホーム スマートシティ」を展開。電力自由化に備えたエネルギー・マネジメント・システム(EMS)を、スマートハウスにはHEMS、スマートマンションにはMEMSという形で導入し、街全体の電力の見える化と制御、安定供給の基盤づくりを推進しています。



第1期50棟完売の「Fujisawa SST」



「パークナード目黒」(計画中)

ストック事業



古民家リフォーム



マンションリフォーム

提案力を高め、大型リフォームを推進。 首都圏の人員強化も実施

パナホーム リフォーム株式会社を中心に、カスタマーセンターやパナホーム不動産株式会社との連携で、一般木造、マンションを対象とした大型リフォームを受注。市場の大きな東京を中心に人員強化も行い、拡販と事業成長につなげています。

海外事業

品質の違いで差別化を徹底、 スマートシティ事業を拡大

台湾では大型マンションの内装事業から建築請負事業まで幅広く展開。マレーシアでは土地所有者との共同企業体によるスマートシティ事業推進の骨格が決定。パナホームの施工力、提案力の優位性を発揮していきます。



台湾の受注物件



マレーシアで進むスマートシティ事業

ゼロエネを超える家へ。 パナホームの スマート・エネルギー戦略



パナホームは、家族とくらしを長期的な視野で捉え、エネルギーと環境のこれからにふさわしい住まいの姿を追求しています。先進の創エネ・省エネ・活エネ技術で、2020年の未来基準を先取り。パナソニックグループの総合力で、スマート・エネルギー戦略を進めていきます。

FOCUS

目標

国の目標より早い2018年、
新築全戸建住宅を
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスに

増加を続ける家庭部門のエネルギー消費に対し、国は「2020年までに一次エネルギー消費量がネット（正味）で概ねゼロになるネット・ゼロ・エネルギー・ハウス

（ZEH）を、標準的な新築住宅とする」ことを政策として掲げています。これに対し、当社は戸建住宅のZEH化を推進。国の政策を2年前倒しし、2018年に戸建全商品をエネルギー収支ゼロのZEH化を進めるとともに、系統電力に頼らず、災害時にもくらしが維持できる、エネルギー自立の住まいの実現を目指します。

FOCUS

強み

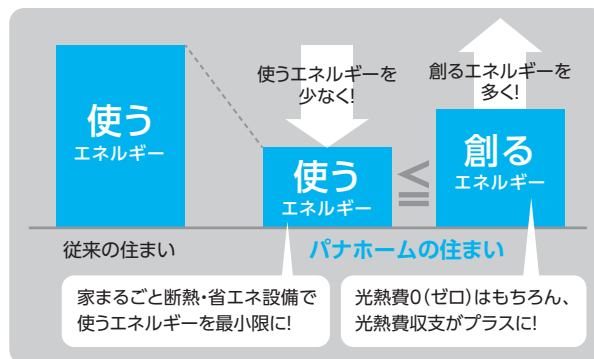
パナソニックグループの総合力で、 「ゼロエネ」を超える家を創造

「エコ・コルディス」などの「カサート」シリーズは、パナソニックグループの先進的な創エネ・省エネ技術と、パナホームの高い断熱性能、活エネ技術で、平均的な太陽光発電システムの搭載量でも「実質消費エネルギーゼロ」の暮らしが可能になります。

「エコ・コルディス」の場合は屋根全面に10kW以上の大容量太陽光発電パネルを搭載しているためZEHに標準仕様で対応、一次エネルギー自給率は約300%です。「カサート」の場合も平均的な搭載容量の4.5kWで

一次エネルギーの自給率が100%となるため、ネット・ゼロ・エネルギーの暮らしが実現できます。

■ エネルギー収支



パナホームのネット・ゼロ・エネルギー・ハウス



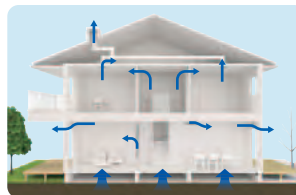
屋根で創エネ

発電効率トップクラスのパナソニック製太陽光発電システムを搭載



壁で省エネ

厚さ216.5mmの壁と「家まると断熱」で優れた断熱性を発揮



地熱で活エネ

地熱を活用する「エコナビ搭載換気システム」を採用



エネルギーマネジメント

エネルギーの見える化と対応機器の省エネ制御で節電「スマートHEMS」

屋根全面に太陽光発電システムを搭載、使用量の3倍のエネルギーを生み出す

CASART
ECO CORDIS
[カサート エコ・コルディス]

一次エネルギー
自給率300%



平均的な太陽光発電システムの搭載で、ZEHを達成する

CASART
[カサート]

一次エネルギー
自給率100%



※試算条件:2014年4月現在。当社[エコ・コルディス/カサート]スタンダード断熱、太陽光発電パナソニック製HIT BB含む)での独自試算。
エコ・コルディス12.85kW、カサート4.52kWを搭載。当社2階建モデルプラン(延床面積123.04㎡)における試算。詳細は当社ホームページに掲載。

ネット・ゼロ・エネルギーの 住まいと街づくりを 全国で進めています。

FOCUS

発展

スマートシティの展開が
着々と進行

全国各地でスマートシティ、スマートマンションの計画が進行。2014年2月に建売分譲を開始した「パナホーム スマートシティ Fujisawa SST」※では、創蓄連携システムを全戸に導入。災害時の電力自立も可能にしています。また、「パナホーム スマートシティ潮芦屋」や、「パナホーム スマートシティ草津」では、街まるごと「ネット・ゼロ・エネルギー」を実現する街づくりを加速させています。

※「Fujisawaサステナブル・スマートタウン」内



「パナホーム スマートシティ Fujisawa SST」(神奈川県藤沢市)

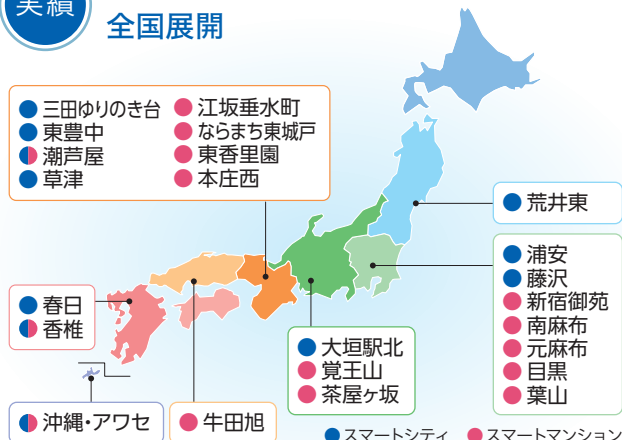


屋上の太陽光発電と全住戸設置の家庭用燃料電池で日本初(2013年8月時点)のダブル発電を実現した「パークナード潮芦屋」(兵庫県芦屋市)

FOCUS

実績

スマートシティ・スマートマンションの
全国展開





FOCUS

提案

賃貸住宅においても 太陽光発電システムを促進

2013年6月、当社は10kW以上の大容量太陽光発電システムを搭載した賃貸住宅「フィカーサ エコソレイユ」を発売しました。同商品は「再生可能エネルギーの固定価格買取制度の利用」「太陽光発電の入居者還元」のメリットが評価され、販売は順調に推移。当社賃貸住宅における太陽光発電システム搭載住宅の割合は約37%に達し、そのうち10kW超は約69%※を占めるまでになりました。一方、女性視点の賃貸集合住宅の提案として、4つのコンセプト「省エネ」「健康・癒し」「家事楽」「安心・

安全」に配慮した「スマート ラシーネ」のPRも同時展開し、大容量太陽光発電による賃貸事業普及を促進。戸建住宅以外でも積極的にスマート・エネルギー戦略を進めています。

※2013年度実績(月平均)



「フィカーサ エコソレイユ」

受賞

省エネ住宅のトップランナーとして 高い評価を獲得しています。

2014年2月、当社の「エコ・コルディス」が「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013」※1において特別優秀賞を受賞。併せて本表彰制度の前身である「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」を含めて3年以上連続受賞の企業に授与される優秀企業賞も受賞しました。また、2013年12月には「エコ・コルディス」と「フィカーサ エコソレイユ」が平成25年度「新エネ大賞」※2において、新エネルギー財団会長賞を受賞。当社が継続して推進する創エネ・省エネの取り組みが高く評価されました。

※1 一般財団法人 日本地域開発センター主催

※2 一般財団法人 新エネルギー財団(通称NEF)主催



TOPICS & NEWS

トピックス&ニュース

TOPICS
NEWS

1

「全国一斉 パナホーム 実例見学会」を開催

当社は新規顧客の名簿獲得、手持ち名簿のランクアップを目的に、2013年12月7・8日の2日間、全社規模での「全国一斉 パナホーム実例見学会」を開催。新築189会場、リフォーム82会場で実施し、Web広告など、様々な集客策で見学会への参加を促しました。ホームページには1週間で約17万人の誘導を実現するなど大変好評をいただき、その後の新春フェアや春に開催した実例見学会への弾みをつけました。



◀ やぐらを設けて
「エコ・コルティス」の
大容量発電ルーフを訴求

TOPICS
NEWS

2

工業化住宅初の7階建「^{ビューノ・セブン}Vieuno7」新発売。 営業拠点「^{ビューノプラザ}Vieuno Plaza」もオープン

郊外に比べ法的建築制限が厳しい都心部の住宅ニーズに対応すべく、工業化住宅では初※となる重量鉄骨7階建住宅「Vieuno7」を新発売。その多層階住宅の魅力を発信する新たな営業拠点として、首都圏に3カ所「Vieuno Plaza」を開設しました。エリアマーケティングの核となる実践拠点として位置づけ、二世帯住宅や賃貸・店舗併用住宅などの情報を発信。地元金融機関や税理士などとも連携し、地域密着で「Vieuno」及び都市型賃貸マンションの受注促進につなげていきます。

※2014年3月パナホーム調べ



Vieuno Plaza/川崎



Vieuno7

相続税制改正に伴う潜在需要をにらみ、 賃貸住宅等での土地活用を啓発・推進

当社は、2015年1月に予定されている相続税制改正に伴う土地活用ニーズの高まりに対応すべく、2013年度は賃貸住宅、高齢者住宅等の受注拡大に重点的に取り組みました。「フィカーサ エコソレイユ」「エルメゾン ネクスト」など、大容量太陽光発電システムが搭載可能な商品の充実を図るとともに、国の補助金を活用したサービス付き高齢者住宅の販売にも注力。その側面支援として、新聞社とのタイアップによる「相続税対策 土地活用セミナー」「オーナー様感謝会」の開催や、医療事業者・土地オーナーなど、見込み客の獲得策として各種セミナーを実施しました。今後は、都市部でのプロモーションを強化しスタッフも増員。提案力を向上させて、多層階マンションやペット共生住宅などにも重点的に取り組んでいきます。



セミナー風景

株式会社タカラトミーとのコラボで ファン層を拡大、販促も強化

当社は50周年事業の一環として、二世帯・三世代にもわたり愛され続ける着せ替え人形「リカちゃん」や「リカちゃんハウス」で知られる株式会社タカラトミーとコラボレーションを展開。パナホームの住まいづくりへの関心を高め、新たなファン層の拡大につなげます。リカちゃんとその家族がパナホームのスマートハウスで家づくりを進めるという物語に沿ったプロモーションにより、5月の「全国一斉 パナホーム実例フェスタ」では広告や販促物などに登場しました。また、当社スマートハウスの提案を「リカちゃんハウス」に取り入れ、子どもたちが遊びを通じてエコを学ぶ機会を創出するなど、情操教育や環境配慮の取り組みでも協働していきます。



PanaHome



リカちゃん

© TOMY

パナホーム
スマート・リカちゃん

第65回全国カレンダー展で 内閣総理大臣賞を受賞

2014年版パナホームカレンダーが、第65回全国カレンダー展※において、応募作品714点の中から最高位の「内閣総理大臣賞」を受賞。今年のカレンダー展は5年に1度の記念展にあたり、同賞は特に記念展を代表する最高の出来栄の作品に授与されます。なお、今回の受賞でパナホームカレンダーは22回連続の入賞となりました。



※一般社団法人 日本印刷産業連合会、株式会社日本印刷新聞社主催

財務情報

》連結貸借対照表

前期：2013年3月31日現在
当期：2014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	154,836	183,954
固定資産	66,950	61,906
有形固定資産	40,286	38,881
無形固定資産	3,839	3,513
投資その他の資産	22,824	19,511
資産合計	221,786	245,861
負債の部 ②		
流動負債	76,607	97,953
固定負債	17,639	18,827
負債合計	94,246	116,780
純資産の部 ③		
株主資本	133,405	139,674
その他の包括利益累計額	△6,052	△10,789
少数株主持分	187	195
純資産合計	127,540	129,080
負債純資産合計	221,786	245,861

》連結キャッシュ・フロー計算書

前期：2012年4月1日から2013年3月31日まで
当期：2013年4月1日から2014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	6,236	27,125
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,465	△12,970
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,502	△2,788
現金及び現金同等物に係る換算差額	10	7
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△720	11,373
現金及び現金同等物の期首残高	51,569	50,948
現金及び現金同等物の期末残高 ⑥	50,948	62,322

》連結損益計算書

前期：2012年4月1日から2013年3月31日まで
当期：2013年4月1日から2014年3月31日まで

(単位:百万円)

	前期	当期
売上高 ④	289,402	324,458
売上原価	221,353	248,568
販売費及び一般管理費	56,959	61,667
営業利益 ⑤	11,089	14,222
営業外収益	817	1,046
営業外費用	293	433
経常利益	11,613	14,834
特別利益	235	18
特別損失	107	332
税金等調整前当期純利益	11,740	14,520
法人税、住民税及び事業税	4,249	5,410
法人税等調整額	152	176
少数株主損益調整前当期純利益	7,338	8,933
少数株主利益	7	7
当期純利益	7,331	8,925

① 資産の部

仕掛工事増加等により未成工事支出金が増加したほか関係会社預け金の増加等により、241億円の増加となりました。

② 負債の部

回収管理徹底による未成工事受入金の増加等により、225億円の増加となりました。

③ 純資産の部

当期純利益の計上および配当金の支払に加え退職給付会計基準の改正に伴いその他の包括利益が減少した結果、15億円の増加となりました。

④ 売上高

建築請負売上が堅調に推移したことや大型マンションの竣工により、12%の増収となりました。

⑤ 営業利益

販売促進費用の投下等により販売費及び一般管理費の増加があったものの増収により、28%の増益となりました。

⑥ 現金及び現金同等物の期末残高

利益の計上や未成工事受入金の増加等により、114億円の増加となりました。

会社情報

》会社概要

2014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 3,861名(単独)
本 社 大阪府豊中市

》役 員

2014年6月24日現在

取締役社長	藤井 康熙
取締役・専務執行役員	畠山 誠
取締役・専務執行役員	中田 充彦
取締役・常務執行役員	山田 富治
取締役・常務執行役員	本郷 淳
取締役・常務執行役員	北川 賀津雄
取締役・常務執行役員	濱谷 英世
取締役・執行役員	松下 龍二
取締役・執行役員	渡部 伸一
常任監査役(常勤)	鶴田 芳文
監査役(常勤)	有田 勝彦
監査役	松田 繁三
専務執行役員	平澤 博士
執行役員	永田 博彦
執行役員	灘本 将人
執行役員	平生 卓
執行役員	酒田 陵二
執行役員	高橋 健一
執行役員	細谷 昭弘
執行役員	武林 良行

(注) 1. 藤井康熙および畠山誠は、代表取締役であります。
2. 有田勝彦および松田繁三は、社外監査役であります。

株式情報

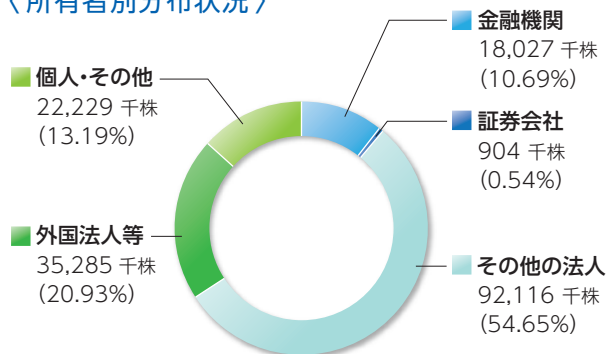
》株式の状況

2014年3月31日現在

発行済株式総数 168,563,533 株
株主総数 9,837 名
大株主

パナソニック株式会社	91,036 千株
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE-SSD00	3,875 千株
パナホーム社員持株会	3,247 千株
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	2,778 千株
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,665 千株
株式会社三井住友銀行	2,358 千株
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	2,310 千株
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	2,272 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,194 千株
RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT-TREATY RATE	2,000 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		
証券コード	1924		

ご案内

株主優待制度について

当社は、毎年3月31日現在で1,000株以上を保有の株主様を対象に、当社グループでご利用いただけるご優待券を同封しております。このご優待券は、株主様ご本人とともに、株主様からご紹介いただいた方にもご利用いただけます。

優待内容：(1) 優待割引き…新築・リフォーム工事および分譲物件(建売・マンション)の価格から一定割合で特典が受けられます。
また、株主様からのご紹介先様に対しても、同様の特典となります。
(2) 紹介・成約優待…ご紹介いただいた株主様には、紹介・成約特典として謝礼を進呈いたします。

対象会社：当社、パナホーム リフォーム株式会社およびパナホーム販売会社

利用期間：毎年7月1日から翌年6月30日まで

少額投資非課税口座(NISA口座)における配当のお受け取りについて

新規に購入された当社株式をNISA口座でご所有される場合、配当につき非課税の適用を受けるためには、「株式数比例配分方式」をお選びいただく必要がございます。NISA口座に関する詳細につきましては、お取引のある金融機関(証券会社、銀行等)にお問い合わせください。

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