

for the next stage

人に、街に、環境に。積水ハウス



SEKISUI HOUSE



BUSINESS REPORT

第61期 報告書 2011.2.1 >>> 2012.1.31

積水ハウス株式会社

証券コード：1928



積水ハウスは環境省認定
「エコ・ファースト企業」として
「チャレンジ25」に取り組んでいます



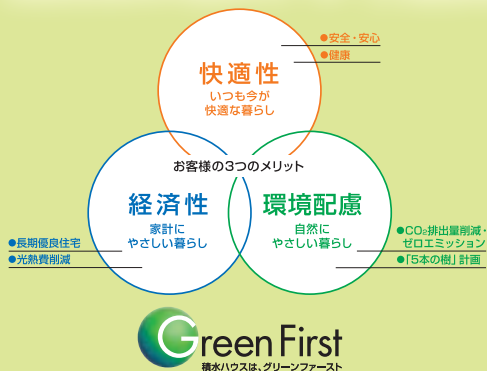
グリーンファーストは Green First

積水ハウスは、グリーンファースト

なぜ選ばれるのか Vol.4 — お客様に圧倒的に支持される理由 —

快適性と経済性、そして環境配慮をキーワードに開発された理想の住まい「グリーンファースト」。2009年の発売以来、お客様から圧倒的に支持され続けている理由をクローズアップしていきます。

進化し続ける「豊かなエコライフ」の提供



使用エネルギーを極力少なくする「省エネ」に、太陽光発電や燃料電池の「創エネ」を加えることで、いつも暮らしが快適で家計にやさしく、さらにはCO₂削減も実現するグリーンファースト。お客様の生活スタイルに合わせて、次世代の「豊かなエコライフ」を提供しています。

新築戸建住宅の「グリーンファースト」比率

	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度
比率	13%	52%	71%	78%

※当社の事業年度は2月1日から翌年1月31日まで
 ※2008年度は太陽光発電システムの出荷実績に基づく
 ※2011年度の契約実績は請負住宅・建売住宅を含めて12,234棟となりました

● 世界初の3電池システムを搭載した「グリーンファーストハイブリッド」 ●

東日本大震災後の電力供給逼迫を背景に、エネルギーに対するお客様の意識が大きく変わり、快適に暮らしながらも極力エネルギーを使わない生活スタイルが求められています。

そうしたニーズの高まりを受け、2011年8月、積水ハウスはグリーンファーストの進化形として、3電池（太陽電池・燃料電

池・蓄電池）連動による電力供給システムを備えた「グリーンファーストハイブリッド」を発売しました。3電池で実現する創エネ・蓄エネと、それらを統合的に制御するHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）により、従来のグリーンファースト以上の経済性と、もしもの時の安心を確保します。

今号の表紙について



総務省の委託事業である「スマート・ネットワークプロジェクト」において、横浜みなとみらい21地区に建築された実験住宅「観環居」(かんかんきょ)。低炭素社会の実現に向けた通信規格の策定をめざし、日本の代表企業12社が参画し、実証実験を実施しました。積水ハウスは、この「観環居」において住宅の長寿命化に寄与する「家歴システム」や、自然エネルギーの有効活用による省エネやCO₂削減効果、住宅の快適性などを検証しました。

● 現在一般の方々に公開中、HPから見学申込みを受け付けています。 <http://www.sekisuihouse.co.jp/snpi-kankankyo/>

グリーンファースト ハイブリッドの「創エネ+蓄エネ」技術

■ 日々の快適性・経済性と、非常時の安心感



「グリーンファースト ハイブリッド」は、太陽電池・燃料電池・蓄電池を組み合わせた「創エネ+蓄エネ」の先進技術で、快適に暮らしながらも大幅な節電や光熱費削減を可能にし、停電時でも電力を継続して供給することができます。

この先進技術により、一般的な住宅の年間光熱費を上回る年間約26万円の光熱費を削減することが可能で、光熱費はトータルでマイナスになります。また、電力の購入量よりも売電量のほうが多くなるため、日中は電力を供給する“街の発電所”となり、電力不足にも貢献します。

さらに停電時には、事前に設定したコンセントや照明がそのまま使用可能。蓄電池の容量が8.96kWhと大きいため、蓄電池だけで冷蔵庫(200W)と液晶テレビ(150W)、照明(100W)が約17時間連続して使えるので安心です。



光熱費はほぼゼロ

■ 光熱費		(円/世帯・年)	
一般的な住宅	旧省エネ断熱、ガス給湯機、一般エアコン 蛍光灯+白熱灯	252,900	
積水ハウス標準	当社標準断熱、エコジョーズ、高効率エアコン 蛍光灯+LED、断熱浴槽	181,900	71,000円 削減
グリーンファースト ハイブリッド	当社標準断熱、燃料電池+太陽電池3.5kW 蓄電池8.96kWh、高効率エアコン 蛍光灯+LED、断熱浴槽	-11,400	264,300円 削減

(東京で135㎡、LDK30㎡、4人家族の場合)

グリーンファースト ハイブリッドの“頭脳” HEMS

■ 効率的なエネルギーマネジメント

こうした「グリーンファースト ハイブリッド」の機能を支えるのが、積水ハウスオリジナルの「HEMS」。

「HEMS」には、電気・ガスの使用量や太陽電池・燃料電池の発電量などを住まい手にお知らせする「見える化」の役割もありますが、当社の「HEMS」はそれだけではありません。3電池のエネルギー利用を自動で最適制御できるため、日常の省エネ・節電に効果を発揮することはもちろん、非常時の電源の自動切り替えや蓄電池残量の制御なども行うことができます。

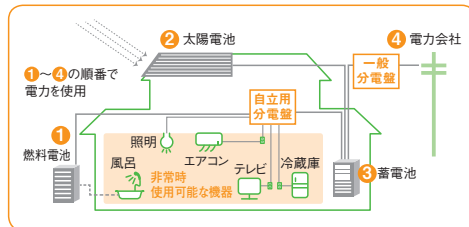
例えば、太陽電池で発電した余剰電力を通常時は売電し、停電時は蓄電池に貯めるように自動で切り替えたり、いつ来るかわからない地震などの災害に備えるため、蓄電池の電池残量が1/2以下にならないように常時制御しています。

なお、「HEMS」で3電池を連動制御するシステムを備えた“自立できる家”を実用化したのは当社が世界で初めてです。

見える化



エネルギー制御



※ EVも含めた「グリーンファースト ハイブリッド」については、P11をご参照ください。➡

当期のポイント

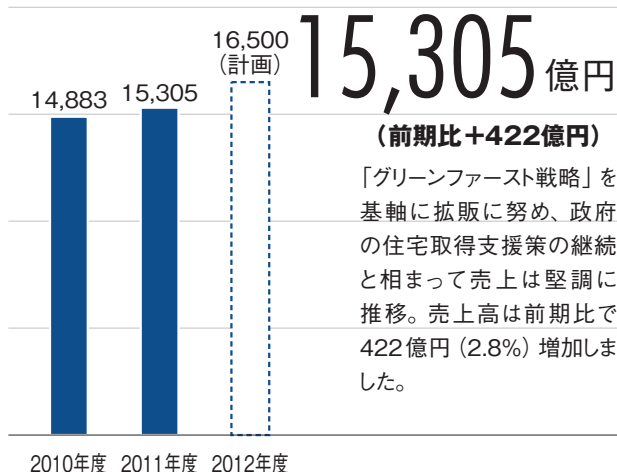
中期経営計画2年目の目標を上回る 増収・増益を達成しました

社会における住宅の安全・安心に対する意識の高まりや、平時での節電・災害時におけるエネルギー確保の重要性が高まる中、「グリーンファースト ハイブリッド」の投入や住宅メーカーとして初めて東京モーターショーへ出展するなど当社住宅における環境技術水準の高さを広く発信。当社の「グリーンファースト戦略」が引き続き奏功し、戸建・賃貸住宅を中心に売上は堅調に推移しました。戸建住宅では、当社独自の

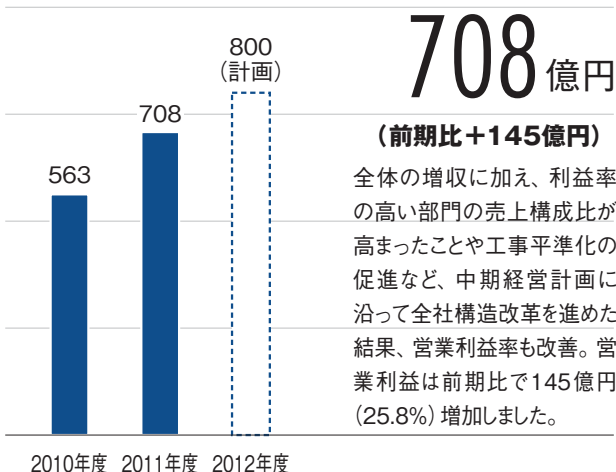
制震システム「シーカス」が評価され搭載率が高まり、太陽光発電システム年間11,225棟、燃料電池5,356棟を販売。賃貸住宅は、都市部における需要増加を受けて販売が順調に進みました。

中期経営計画2年目である当期は、売上高・営業利益ともに目標を上回る結果となり、収益体質強化を目指したグループ連携強化と全社構造改革は計画以上で推移しました。

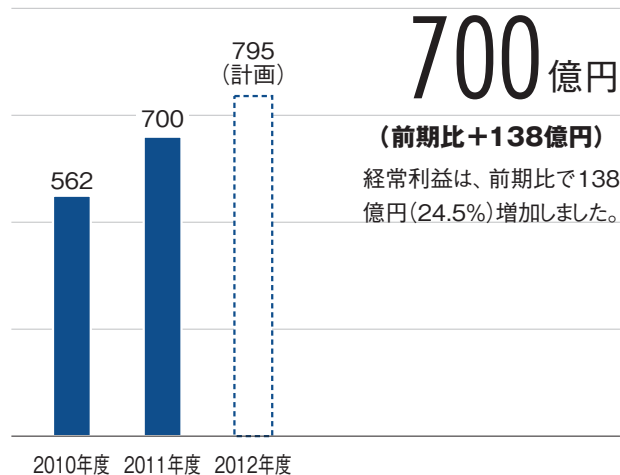
売上高 (億円)



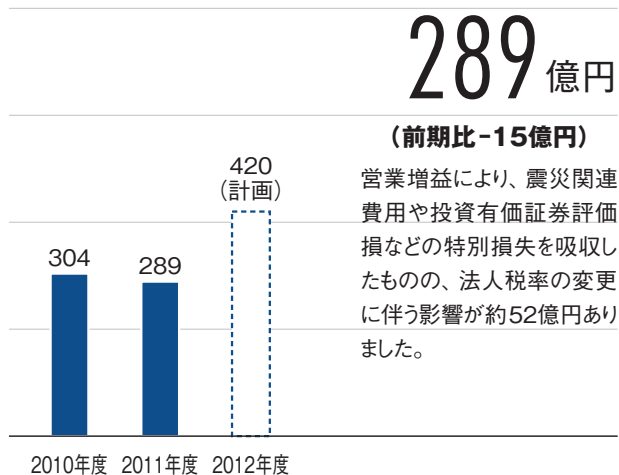
営業利益 (億円)



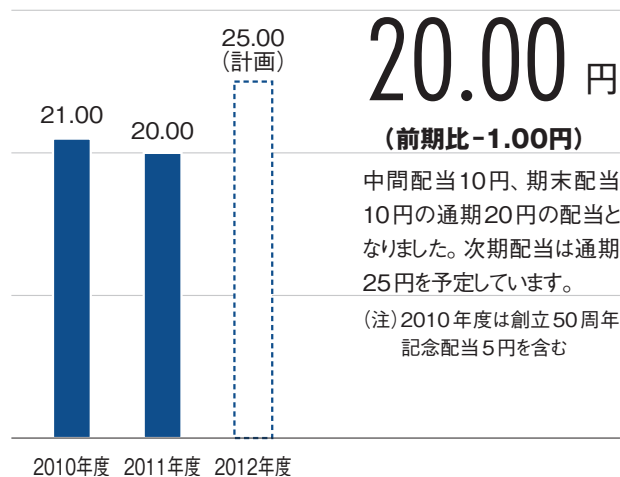
経常利益 (億円)



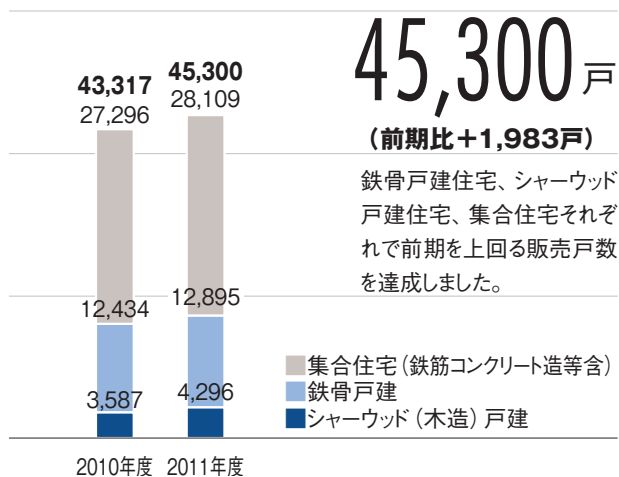
当期純利益 (億円)



1株当たり配当金 (円)



販売戸数実績 (戸)



セグメント別の状況

セグメント別売上高 / 売上高構成比

その他

812億円 (前期比+44.7%)

国際事業の展開は順調に進捗しており、オーストラリアのマンション販売では売上72億円計上。シンガポールでは3つのマンション開発プロジェクトに進出、アメリカでも米カリフォルニア州職員退職年金基金(CalPERS)より宅地開発プロジェクトを新たに取得。中国瀋陽市においては中国での工業化住宅の部材供給を担う工場を建設しました。

不動産フィー事業

3,782億円 (前期比+4.5%)

積和不動産各社によるシャーメゾン一括借上げ及び管理受託戸数が堅調に増加。また、当社グループ内で連携強化を行い高い入居率を維持することで、売上も堅調に推移しました。

リフォーム事業

1,021億円 (前期比+11.7%)

「グリーンファースト戦略」を基軸に、太陽光発電システムの搭載や省エネルギーの積極提案を行う一方、震災直後のオーナー様の復旧・復興、修繕工事等の依頼への早期対応にも注力したことで、売上1,000億円を達成しました。

戸建住宅事業

4,753億円 (前期比+4.4%)

東日本大震災以降、住宅に対する安全・安心への意識や、平時での節電や災害時におけるエネルギー確保の重要性が高まる中、当社の「グリーンファースト戦略」が奏功し、受注は堅調に推移しました。

賃貸住宅事業

2,890億円 (前期比+4.1%)

まちなみとの調和や環境負荷の低減などをコンセプトにした「シャーメゾンガーデンズ」、当社オリジナル高遮音床システム「SHAIDD55(シャイド55)」などで他社との差別化を図りました。販促イベント「シャーメゾンフェスタ」の開催や、需要が高まる都市部で相続税対策セミナー等を重点的に行った結果、受注は拡大しました。

分譲住宅事業

1,271億円 (前期比-13.2%)

千葉県市原市の「かずさの杜 ちはら台」に見られるような、将来にわたり資産価値の高まる良好な景観のまちづくりの提案や、宮城県「スマートコモンシティ明石台」で東日本大震災後の復興に寄与する開発にも着手しました。全国的には、低調に推移する不動産市況の中で、引き続き販売用地の在庫調整を行った結果、売上は低調に推移することとなりました。

マンション事業

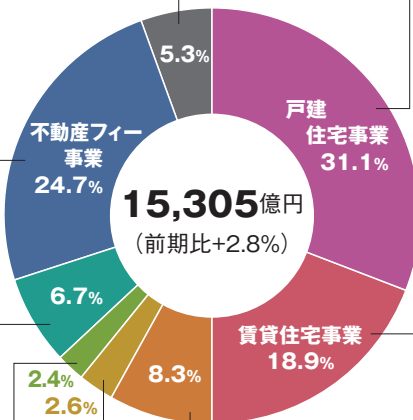
396億円 (前期比-48.6%)

「うめきた先行開発区域プロジェクト」で建設中の「グランフロント大阪オーナーズタワー」、「グランドターミナルタワー本八幡」(千葉県)、「グランドメゾン池下ザ・タワー」(愛知県)など、都市部を中心に新規販売した物件につきましては、受注が堅調に推移しました。しかしながら、在庫圧縮に努めた結果、売上は低調に推移することとなりました。

都市再開発事業

377億円 (前期比+69.8%)

「台場ガーデンシティ」をJ-REITのジャパンエクセレント投資法人に売却。また、2010年から稼働を開始している「本町ガーデンシティ」は順調な運営を行っています。このほか、当社グループ保有賃貸物件「プライムメゾン」につきましては、堅調に入居率が推移しており、安定した事業を推進しております。



2012年度の売上計画

戸建住宅事業

売上高(計画)

4,850億円

都市再開発事業

売上高(計画)

580億円

賃貸住宅事業

売上高(計画)

2,850億円

リフォーム事業

売上高(計画)

1,300億円

分譲住宅事業

売上高(計画)

1,270億円

不動産フィー事業

売上高(計画)

3,950億円

マンション事業

売上高(計画)

480億円

その他

- 国際事業
- エクステリア・その他

2012年度より、「その他」に含まれる「国際事業」を単独セグメントとし、9セグメントへ変更。

国際事業

- 国際事業
- 売上高(計画)
600億円

その他

- エクステリア・その他
- 売上高(計画)
620億円

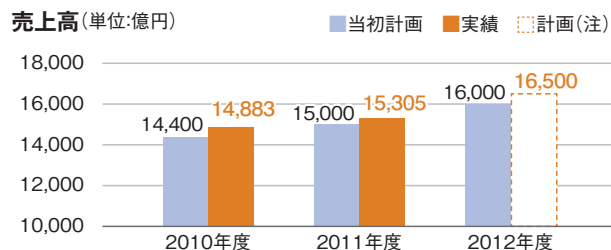
合計(計画) 16,500億円 (当期比+7.8%)

2期連続で 中期経営計画を上回る 業績を達成。 最終年度における計画も 上方修正。

「グリーンファースト戦略」が功を奏し、 目標を上回る業績を達成しました。

まず、株主の皆様へ、2010年度に策定した中期経営計画の今年度の目標を上回る業績を達成し、最終年度となる2012年度の業績の計画に関しましても上方修正したことをご報告させていただきます。

■ 経営計画の推移



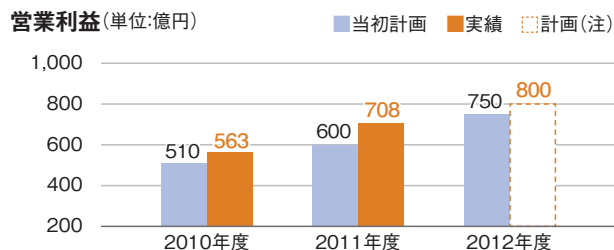
(注) 2012年3月8日現在



代表取締役社長兼COO
阿部 俊則

代表取締役会長兼CEO
和田 勇

その推進力になっているのは、環境配慮型住宅を前面に打ち出した「グリーンファースト戦略」です。東日本大震災発生以来、住まいは家族の命や財産を守るシェルターであるということが強く再認識され、電力の自給、再生可能エネルギーの有効活用は、国を挙げての取り組みになっています。



そうした中、積水ハウスの新築戸建住宅における太陽光発電システムの受注棟数は2011年度の1年間で11,225棟となり、賃貸住宅「シャーマゾン」、リフォーム事業を含めた積水ハウスグループ全体では、年間15,000棟を超えるまでに至りました。

そして昨年8月、積水ハウスが世界に先駆けて発表した3電池（太陽電池、燃料電池、蓄電池）連動による電力供給システムを備えた「グリーンファースト ハイブリッド」にも期待と注目が集まっています。今年1月には、平成23年度「新エネ大賞」において、最上位の“経済産業大臣賞”を受賞しました。「省エネ」「創エネ」による電力消費量の削減に加えて、災害時でも蓄電池から電力を供給できる「災害に強い住宅」という点が高く評価されたのです。こうした特長、性能がお客様にも受け入れられ、発売以来、受注数も順調に伸びています。

構造改革にも確かな成果。次は量的拡大に向け、力強い成長を目指します。

一方で、リーマン・ショック以降、グループ全体で取り組んできた構造改革も確かな成果を上げており、筋肉質の収益体質になってきました。特にグループ間の連携強化は、“利益を生む連携”という発想が浸透してきたといえます。リフォーム事業は年間売上高が1,000億円を超えました。賃貸住宅「シャーマゾン」は、95%を超える高い入居率を

誇り、この信頼感は、受注増にもつながっています。

しかし、積水ハウスグループの構造改革に終着点はありません。今年2月には、進化する木造住宅「シャークウッド」事業の強化・拡大に向け、オリジナル陶版外壁「バルバーン」の新製造ラインを静岡工場で稼働させました。自社生産が可能になったことで、品質向上はもちろん、生産能力は最大で約2.5倍になり、生産コストの大幅な削減も可能となりました。

積水ハウスが持つ独自の“強み”を原動力に、より積極的な事業展開も継続しており、オリジナルの制震システム「シーカス」は、今や鉄骨戸建住宅の約7割に採用されています。また、有害な化学物質を「出さない」「換気する」「吸着させる」という3つのアプローチで、上質な室内空気環境を実現する空気環境配慮仕様「エアキス」も独自性を発揮する大きな武器になっています。

さらに、多世代交流型マンションという新たな発想も生まれました。“子育て支援住宅”と“高齢者向け住宅”の複合物件「マストライフ古河庭園」が東京都北区に竣工し、話題を呼んでいます。同じマンション内で、プライバシーを守りながら世代間の交流を促進することで互いに快適に暮らすという、これからの時代を見据えた新しい居住スタイルの提案です。

これらの成果をもとに、新年度より量的拡大に向け、成長戦略にアクセルを踏み込みます。

重要度を増す住まい、住宅産業の役割。 社会的責任をしっかりと果たします。

震災後、家族と社会にとっての住まいの役割が、目に見えて変化してきました。産業界における住宅産業の位置づけも変わってきているともいえます。日本の高品質な工業化住宅技術、そして最先端を行く環境技術は世界から高い評価を受けており、今後のグローバル展開においても大きな可能性を秘めています。積水ハウスのオーストラリア、中国、アメリカ、シンガポールにおける国際事業が順調に推移しているのもそのひとつの証だといえます。

国家的な課題である電力不足への対応は、住宅メーカーにとっても大きなテーマであり、強い使命感を感じています。大規模太陽光発電、いわゆるメガソーラーが話題に上りますが、既築住宅への太陽光発電搭載を積み重ねれば、結果的にメガワット

級の発電所が誕生することになります。ここで、積水ハウスの累積建築戸数200万戸というストックが大きな意味を持ちます。そうした観点から、環境性能を高める「グリーンファーストリフォーム戦略」も強力に推し進める計画です。

また、情報技術を駆使し、再生可能エネルギーを活用しながら地域全体の電力エネルギーの最適化を図る「スマートグリッド」への期待も高まっています。現在、積水ハウスでは、宮城県で東北復興の第一歩として「スマートコモンシティ明石台」の開発に取り組んでいます。

今後も、「SLOW & SMART ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術」をキーワードに、「持続可能な社会の実現」に貢献する住まいづくり、まちづくりを、全国各地でそれぞれの規模に合わせたスタイルで、きめ細かく展開してまいります。

最後に、東日本大震災の被災地支援と復旧の一環として、積水ハウスは、合計2,771戸の仮設住宅を供給したことをご報告させていただきます。入居者のために上質な住環境の確保に努め、コミュニティの再生への願いを込め、集会所などの建設にも携わらせていただきました。

時代は大きく変化しています。しかし、「いつもいまが快適」な住まいを求める人々の気持ちに変化はありません。成長への基盤を固め、新たな一歩を踏み出す積水ハウスにどうぞご期待ください。



連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	当連結会計年度 (2012年1月31日現在)	前連結会計年度 (2011年1月31日現在)
資産の部		
流動資産	916,074	822,530
固定資産	529,754	518,778
有形固定資産	354,135	352,131
無形固定資産	14,331	9,809
投資その他の資産	161,287	156,837
資産合計	1,445,828	1,341,308
負債の部		
流動負債	408,251	324,088
固定負債	287,202	279,190
負債合計	695,454	603,279
純資産の部		
株主資本	746,028	732,021
資本金	186,554	186,554
資本剰余金	237,522	237,522
利益剰余金	326,153	309,361
自己株式	△ 4,201	△ 1,416
その他の包括利益累計額	△ 2,198	4,940
新株予約権	365	292
少数株主持分	6,178	774
純資産合計	750,374	738,029
負債純資産合計	1,445,828	1,341,308

配当金

第61期(2012年1月期)の期末配当金につきましては、10円(通期20円)となりました。

なお、第62期(2013年1月期)の配当金は、中間配当12円、期末配当13円(通期25円)を予定しております。

連結損益計算書

(単位：百万円)

科目	当連結会計年度 (2011年2月1日から 2012年1月31日まで)	前連結会計年度 (2010年2月1日から 2011年1月31日まで)
売上高	1,530,577	1,488,369
売上原価	1,255,253	1,231,161
売上総利益	275,324	257,208
販売費及び一般管理費	204,426	200,853
営業利益	70,897	56,354
営業外収益	5,923	6,871
営業外費用	6,746	6,954
経常利益	70,075	56,271
特別利益	-	134
特別損失	7,874	2,592
税金等調整前当期純利益	62,200	53,814
法人税等	33,216	23,370
少数株主利益	21	22
当期純利益	28,962	30,421

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	当連結会計年度 (2011年2月1日から 2012年1月31日まで)	前連結会計年度 (2010年2月1日から 2011年1月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,306	85,061
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 42,928	△ 20,989
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,002	△ 60,132
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 3,839	△ 586
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	17,540	3,352
現金及び現金同等物の期首残高	151,983	148,630
現金及び現金同等物の期末残高	169,524	151,983

NEWS FLASH

ニュースフラッシュ

「東京モーターショー」に住宅メーカーとして初出展

昨年12月に開催された「東京モーターショー 2011」(会場：東京ビッグサイト)において、積水ハウスは住宅メーカーとして初めて出展しました。出展の主目的は、「グリーンファースト ハイブリッド」(P1～2ご参照)に電気自動車(EV)との連携機能を備えた先進的スマートハウスの提案です。

積水ハウスは、総務省の委託事業である「スマート・ネットワークプロジェクト」の実証実験住宅「観環居」(横浜みなとみらい21地区)において、人と家とEVをつなぐ次世代居住空間のあり方を探求しています。今回の出展では、その成果を踏まえ、「グリーンファースト ハイブリッド」の3電池(太陽電池・燃料電池・蓄電池)にEVを加えた“究極のエナジーフリー”の姿をプレゼンテーションしました。

12月1日には、一般公開に先立ち、出展ブース内にて代表取締役社長阿部俊則によるプレゼンテーションを実施。住宅関連および自動車関連プレスを対象に、「グリーンファースト ハイブリッド」の先進性と高い技術力について説明し、そこにEVとの連携が加わることで、快適性と経済性、環境配慮に大きな変化をもたらす「エナジーフリーな暮らし」を具体的に示しました。また、「グリーンファースト ハイブリッド+EV」の発売時期については、2012年秋と発表しました。

会場では、住まいとEVの新しい関係を描き出した最新映像技術「3Dプロジェクションマッピング」の上映が注目を集め、大盛況。また、独自開発によるエネルギー制御システム「HEMS」の体験ゾーンにも大勢のご来場者が立ち寄り、スマートハウスへの高い関心がうかがわれました。

続々と訪れるご来場者



社長の阿部によるプレゼンテーション



当社出展ブースの様子



シャーウッド専用陶版外壁「ベルバーン」の製造ラインを新設

陶版外壁「ベルバーン」



陶版外壁「ベルバーン」は、木造戸建住宅「シャーウッド」で採用しているオリジナルの高級外壁材です。焼き物ならではの味わい深い質感と、工業製品としての安定した品質、優れた耐候性・耐久性・強度を兼ね備えていることから、お客様より高い人気と評価をいただけてきました。

この度、より多くのお客様のご要望にお応えするため、静岡工場に「ベルバーン」の製造ラインを新設し、今年2月から稼働を開始しました。これにより、生産能力が従来比2.5倍となる月間最大5万㎡まで拡大するとともに、歩留まり率の改善や生産スピードの向上を実現することができました。



新設製造ラインの
焼成工程

「グランフロント大阪オーナーズタワー」販売開始

「うめきた」と呼ばれるJR大阪駅の北側では現在、大規模な再開発が進められています。関西都心に残された最後の一等地であり、未来の発展を担う重要プロジェクトとして、世界に誇りうる魅力的なまちづくりを目指しています。

積水ハウスをプロジェクトリーダーとする「うめきた先行開発区域プロジェクト」Cブロックの開発事業者12社は、超高層マンション「グランフロント大阪オーナーズタワー」の分譲を第3期まで実施し、好調な販売状況となっています。

「グランフロント大阪オーナーズタワー」は、地上48階地下1階建て、総戸数525戸の大規模物件。「ザ・ホテル」をコンセプトに、本物の高級ホテル空間をマンションに具現化した最上級の快適性を備えています。2013年8月のお引き渡しに向けて、工事は急ピッチで進行中です。



「グランフロント大阪オーナーズタワー」完成予想図

スマートタウンで未来を拓く 大規模復興プロジェクト

多くの人命を奪い、今も深い傷跡を残す東日本大震災の発生から1年が経過しました。この間、積水ハウスは被災地における政府・自治体の仮設住宅建設を全力で支えるとともに、復旧から本格的な復興へのシフトを見据え、新しいまちづくりのための行動を開始しました。

「スマートコモンシティ明石台」開発プロジェクト

積水ハウスは現在、宮城県富谷町の明石台地区において、「スマートコモンシティ」のコンセプトに基づく大型団地の開発に取り組んでいます。震災後、県内で初となるこの開発は、東北地方の本格的復興に向けた第一歩として大きな期待が寄せられており、いよいよスマートタウンでの本格的な暮らしが始まります。

「スマートコモンシティ」構想は、「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」の4つのキーワードを軸に、災害に強く環境にやさしい、健康で快適なまちづくりを高いレベルで実現する取り組みです。住宅やまち全体の「省エネ」を軸に、再生可能エネルギーによる「創エネ」、蓄電池による「蓄エネ」を進め、まちのエネルギー融通を最適化するマネジメントで、社会全体のエネルギー負荷を低減します。

「スマートコモンシティ明石台」は、開発面積39.9万㎡／総区画数764区画／想定人口2,650人のエリアのうち、積水ハウス所有の431区画を舞台に「安全・安心・快適」なまちを構築。その中で、3電池（太陽電池・燃料電池・蓄電池）連動による電力供給システムを備えた「グリーンファースト ハイブリッド」については、全体の2割程度まで導入していく計画です。



上空から見た明石台地区

「スマートコモンシティ明石台」



5つの 開発コンセプト

3 まちの財産となる景観づくり

緑道や公園を点在させ、各エリアに共有スペースを設置。さらに、「5本の樹」計画（P17～18ご参照）の導入をはじめ、天然石や樹木などの自然素材を活かした景観づくりを行います。

1 安全・防災・防犯のまちづくり

制震システム「シーカス」を積極導入。住まいの安全・安心と長寿命化を図ります。また、防災コミュニティセンターを核とした非常時対応や、日常的な巡回警備による防犯対策も万全です。

4 コミュニティを育むまちづくり

日常生活を豊かに過ごし、安全・安心な子育てのできるまちにするため、「隣人祭り」などのイベントを開催し、住民同士の交流機会を創出。場づくり・組織づくりでコミュニティを形成します。

2 環境配慮と自然エネルギーの活用

「断熱複層ガラス」などによる「省エネ」に加え、太陽電池と燃料電池・蓄電池を標準搭載した「グリーンファーストハイブリッド」の積極採用で「創エネ」「蓄エネ」を実現します。

5 健康・福祉・安全のまちづくり

子どもや高齢者にも配慮した「スマートユニバーサルデザイン」の導入や、空気環境配慮仕様「エアキス」の採用で、安全と健康に配慮した住まいを提供。医療介護施設との連携も計画中です。

メリット逃さず！ 2012年住宅取得支援策



住宅の購入を検討する上で、知っていれば得をする
政府による住宅取得支援制度の最新動向をお知らせします。

1 優遇税制

◆ 贈与税の非課税枠

住宅取得資金として父母・祖父母から贈与を受ける場合の贈与税非課税枠については、2014年まで3年間延長されます。ただし、非課税枠は2013年、2014年と縮小されます。また、省エネ・耐震住宅については、非課税枠が500万円拡大されることになりました。

住宅取得資金に対する贈与税の非課税枠

	2012年	2013年	2014年
一般住宅	1,000万円	700万円	500万円
省エネ・耐震住宅	1,500万円	1,200万円	1,000万円

※東日本大震災の被災者については、一般住宅で1,000万円、省エネ・耐震住宅で1,500万円の非課税枠が2014年まで継続されます。

◆ 住宅ローン減税

引き続き2013年まで継続されることが決定しています。また、新たに「認定低炭素住宅」に対する減税幅が拡大されることになりました。

住宅ローン減税による控除額

〈一般住宅〉

居住年	控除期間	年末残高の限度額	控除率	年間最大控除額	最大控除額
2012年	10年間	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
2013年		2,000万円		20万円	

〈長期優良住宅、ならびに認定低炭素住宅〉

居住年	控除期間	年末残高の限度額	控除率	年間最大控除額	最大控除額
2012年	10年間	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
2013年		3,000万円		30万円	

2 復興支援・住宅エコポイント

省エネ性能に優れた住宅の取得やエコリフォームにポイントが付与します。

◆ **エコ住宅の新築**（積水ハウスの戸建て住宅では「鉄骨住宅」「シャーウッド」、共同住宅では「シャーメゾン」が対応）
被災地とその他地域で発行されるポイント数が異なります。

被災地 : 1戸あたり300,000ポイント

その他の地域 : 1戸あたり150,000ポイント

太陽熱利用システムを設置した場合、それぞれ20,000ポイントを追加。

◆ エコリフォーム

1戸あたり300,000ポイントを上限

窓の断熱改修工事、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事、バリアフリー改修及び住宅設備の設置（太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽）に加え、リフォーム瑕疵保険に加入した場合には、一律10,000ポイントを発行。耐震改修を行った場合には、1戸あたり300,000ポイントの上限とは別に150,000ポイントを加算。

3 フラット35Sエコ

省エネ性能に優れた住宅について、当初5年間の金利を引き下げます。

● 東日本大震災の被災地 : 年▲1.0%

● 東日本大震災の被災地以外の地域 : 年▲0.7%

6～10年目（長期優良住宅等、特に性能が優れた住宅は6～20年目）の金利引下げ幅は年▲0.3%となります。

会社情報

会社概要

社名	積水ハウス株式会社
設立年月日(実質上)	1960年8月1日
本社	〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番88号 (梅田スカイビル タワーイースト) TEL.(06)6440-3111(代)
資本金	1,865億5,419万円

役員一覧

代表取締役会長兼CEO	和田 勇	常務執行役員	中野 啓吾
代表取締役社長兼COO	阿部 俊則	常務執行役員	藤原 元彦
取締役副社長兼副社長執行役員	和田 純夫	執行役員	石井 直樹
取締役副社長兼CFO兼副社長執行役員	稲垣 士郎	執行役員	石岡 孝伸
取締役	町田 勝彦	執行役員	吉崎 道夫
取締役	三枝 輝行	執行役員	浅野 光太郎
取締役兼専務執行役員	平林 文明	執行役員	山田 寿夫
取締役兼専務執行役員	伊久 哲夫	執行役員	松島 雄一
取締役兼常務執行役員	内田 隆	執行役員	三谷 和司
取締役兼常務執行役員	黒木 大二	執行役員	中田 孝治
取締役兼常務執行役員	吉田 憲五	執行役員	岩田 晴幸
常任監査役	岩崎 正	執行役員	芦田 登
常任監査役	久保田 芳郎	執行役員	西田 勲平
監査役	土肥 孝治	執行役員	赤松 大介
監査役	篠原 祥哲	執行役員	黒田 章
監査役	國定 浩一	執行役員	佐藤 博之
常務執行役員	寺崎 明久	執行役員	堀内 容介
常務執行役員	老川 正昭	執行役員	石田 建一
常務執行役員	勝呂 文康	執行役員	皆川 修

WEBサイト

当社はホームページを重要な情報発信源のひとつとして認識しており、商品情報や決算情報などを適宜掲載しております。ぜひ、ご覧ください。



<http://www.sekisuihouse.co.jp/>

主な事業所

- 東京支社 〒107-0052
東京都港区赤坂四丁目15番1号
(赤坂ガーデンシティ)
TEL.(03)5355-1700(代)
- 東北営業本部 〒980-0014
仙台市青葉区本町二丁目15番1号
(ルナルル仙台)
TEL.(022)265-1705
- 東京営業本部 〒151-8070
東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
(新宿マインズタワー)
TEL.(03)5352-3200
- 東京シャーマゾン事業本部
〒151-8070
東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
(新宿マインズタワー)
TEL.(03)5352-3220
- 神奈川営業本部 〒220-8120
横浜市西区みなとみらい二丁目
2番1号(横浜ランドマークタワー)
TEL.(045)650-7311
- 埼玉営業本部 〒330-0854
さいたま市大宮区桜木町一丁目
7番5号(ソニックシティビル)
TEL.(048)647-3931
- 東関東営業本部 〒261-7119
千葉市美浜区中瀬二丁目6番1号
(WBGマリブイースト)
TEL.(043)350-1811
- 北関東営業本部 〒320-0811
宇都宮市大通り二丁目1番5号
(明治安田生命宇都宮大通りビル)
TEL.(028)636-6761
- 中部第一営業本部 〒450-6042
名古屋市中村区名駅一丁目1番4号
(JRセントラルタワーズ)
TEL.(052)533-1637
- 中部第二営業本部 〒422-8067
静岡市駿河区南町18番1号
(サウスポット静岡)
TEL.(054)284-1222
- 中部シャーマゾン事業本部
〒460-0008
名古屋市中区栄三丁目18番1号
(ナディアパークビジネスセンタービル)
TEL.(052)265-1630
- 関西第一営業本部 〒531-0076
大阪市北区大淀中一丁目1番93号
(梅田スカイビル ガーデンシックス)
TEL.(06)6440-3645
- 関西第二営業本部 〒531-0076
大阪市北区大淀中一丁目1番93号
(梅田スカイビル ガーデンシックス)
TEL.(06)6440-3646
- 関西シャーマゾン事業本部
〒531-0076
大阪市北区大淀中一丁目1番93号
(梅田スカイビル ガーデンシックス)
TEL.(06)6440-3456
- 中国営業本部 〒730-0041
広島市中区小町1番25号
(タケダ広島ビル)
TEL.(082)248-4330
- 四国営業本部 〒761-8062
高松市室新町1019番地1号
TEL.(087)867-5101
- 九州営業本部 〒812-0011
福岡市博多区博多駅前三丁目25番
21号(博多駅前ビジネスセンター)
TEL.(092)472-3211
- 国際事業部 〒531-0076
大阪市北区大淀中一丁目1番88号
(梅田スカイビル タワーイースト)
TEL.(06)6440-3723
- 東日本開発事業部 〒151-8070
東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
(新宿マインズタワー)
TEL.(03)5352-3410
- 西日本開発事業部 〒531-0076
大阪市北区大淀中一丁目1番88号
(梅田スカイビル タワーイースト)
TEL.(06)6440-3565
- マンション事業本部 〒160-0023
東京都新宿区西新宿一丁目20番
2号(ホウエイビル)
TEL.(03)6302-3621
- ストック事業部 〒531-0076
大阪市北区大淀中一丁目1番88号
(梅田スカイビル タワーイースト)
TEL.(06)6440-3418

株式情報

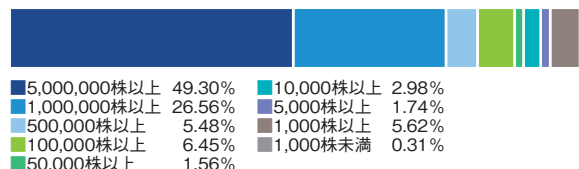
株式の状況 (2012年1月31日現在)

発行可能株式総数	1,978,281,000株
発行済株式の総数	676,885,078株
株主数	39,298名
株主1人当たり持株数	17,224株

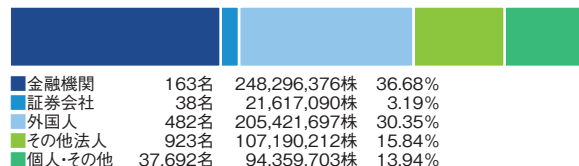
大株主(上位10名)

株主名	当社への出資状況	
	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	72,168,727	10.66
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	44,026,000	6.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	41,603,000	6.15
ザバンクオブニューヨークメロンアズデポジタリー バンクフォーデポジタリーレシートホルダーズ	19,242,357	2.84
積水ハウス育資会	17,300,264	2.56
株式会社三菱東京UFJ銀行	13,624,515	2.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	13,367,000	1.97
SSBTOD050MNIBUSACCOUNT-TREATYCLIENTS	12,720,200	1.88
第一生命保険株式会社	12,158,730	1.80
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505225	12,033,992	1.78

所有株数別株式分布状況



所有者別株式分布状況



株主メモ

事業年度	2月1日から翌年1月31日まで
定時株主総会	4月
基準日	期末配当金 1月31日 中間配当金 7月31日

株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL.0120-094-777 (通話料無料)
上場証券取引所	東京・大阪・名古屋証券取引所 市場第1部

各種手続きについて

- 株主様の住所変更、買取請求その他各種手続きにつきましては、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)にお問合せください。
- 特別口座に記録された株式に関する各種手続きにつきましては、特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問合せください。
- 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

株主優待制度のご案内

当社は、以下の株主優待制度を実施しております。制度の詳細は、当社インターネットホームページ(>企業・IR情報>株主・投資家情報>株主優待)にて公開しております。ご不明な点は下記窓口にお問合せください。

● 株主優待贈呈制度
1月末時点で1,000株以上ご所有の株主様に対し、同年10月下旬から11月上旬にかけて、1名当たり5kgの「魚沼産コヒカリ(新米)」を贈呈いたします。

● 株主優待ポイント制度
1月末、7月末時点で100株以上ご所有の株主様に対し、それぞれ4月末、9月末に、当社グループとの取引*時に値引きとしてご利用いただけるポイントを、保有株数に応じて付与いたします。

(※) 2009年8月1日より、当社グループが施工・販売した建物以外のリフォーム工事も対象を拡大し、積和建設各社との取引にも、ご利用いただけるようになっております。

(お問合せ窓口)

積水ハウス株式会社 株主優待事務局(法務部内)
TEL.0120-559-990(通話料無料)
ご利用時間 9:00 ~ 11:55、13:00 ~ 18:00
※但し、土日祝日、年末年始休及び夏季休暇中はご利用いただけません。

住まいの緑化による豊かな生活環境づくり

「5本の樹」計画が暮らしにもたらすもの



積水ハウスは、地球生態系本来のバランスを基本とし、将来にわたってすべての人々が快適に暮らせる「サステナブル社会」の構築を目指しています。里山をお手本に自生種や在来種を庭に植える「5本の樹」計画による豊かな生活環境づくりも、その重要な取り組みのひとつ。ここでは、「5本の樹」計画がもたらす豊かさをお伝えします。

「5本の樹」計画が住まい手にもたらすメリット 自然が生み出す快適さと資産価値の向上



鳥や蝶を庭に招待する「5本の樹」計画は、住まい手にも多くのメリットがあります。庭を訪れる様々ないきものや自然と触れ合うことで家族のコミュニケーションが図れ、子どもたちの意欲や関心を育む効果もあると言われています。また、庭に小さな生態系が形成されれば、自然の食物連鎖によりいきもののバランスが取れるため、害虫駆除の手間も軽減できます。さらに、庭の植栽は日差しの調整や地面からの照り返し軽減など、快適性の向上や冷暖房負荷軽減にも効果を発揮します。時とともに成長する豊かな緑は住まい手の愛着を育み、将来の資産価値向上にも大きく貢献します。

夏の落葉広葉樹は涼しさを、冬は枝の間から暖かな日差しを住まいに届けます

常緑樹は四季を通して美しい緑の風景を保ちます

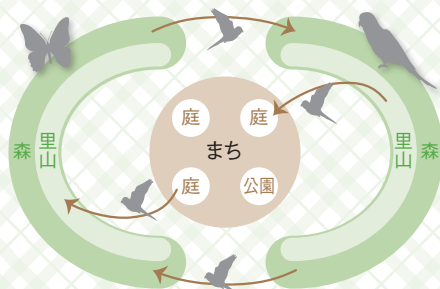


いきものたちも増えています！ 「いきもの調査」で効果を実証

積水ハウスでは、まちづくりの前後で対象地域のいきものの数を調査。周辺環境との違いや、経年による変化を記録し、その効果を調べています。

調査には住民の方々も参加し、これまでに仙台から宮崎まで6カ所7分譲地で実施。植えた樹木の成長に伴い、いきものの数や種類が次第に増えている様子が確認できました。





里山ネットワーク

■ 「5本の樹」計画の植栽例

日本を5つの植栽域に分け、
120種以上の自生種・在来種を用意

- A地域
- B地域
- C地域
- D地域
- E地域



A地域
(北海道地域)
【鳥のために】オオヤマザクラ、イチイ、マユミ、ガマズミなど
【蝶のために】シラカバ、タニウツギ、ヤマツツジなど



B地域
(東北・中部の山間部)
【鳥のために】ナナカマド、イチイ、ガマズミ、ヤマボウシなど
【蝶のために】コナラ、ヤマハギ、ミスナラ、サンショウなど



C地域
(本州・四国・九州の内陸・山間部)
【鳥のために】ヤマザクラ、ソヨゴ、コシキギ、ナンテンなど
【蝶のために】シロダモ、ヤマハギ、リュウブ、コマツナギなど



D地域
(本州・四国・九州の沿岸部)
【鳥のために】ヤマザクラ、コブシ、ヒサカキ、ガマズミなど
【蝶のために】クヌギ、イロハモミジ、ヤマハギ、シロダモなど



E地域
(四国・九州の南沿岸部)
【鳥のために】ヤマモモ、ユズリハ、トベラ、コブシなど
【蝶のために】シロダモ、クヌギ、オガタノキ、ヤマハギなど

教育支援やまちなみ参観イベントに発展 「5本の樹」計画から広がるサステナブル社会

積水ハウスでは、「5本の樹」計画の考え方をもとに、教育現場で活用いただくため、出張授業の実施やWEBサイトから無償でダウンロードできる体験型環境教育プログラム「Dr. フォレストからの手紙」を提供しています。生態系や在来種・外来種問題について子どもたちの関心を高め、環境意識の向上につなげていくことを目的とした活動です。

また、「5本の樹」計画によって生まれる景観をまち全体で感じていただく「まちなみ参観日」を全国で開催。「サステナブル社会」構築の輪を広げています。

「里山」を手本にした庭づくりを全国に 環境NGOや庭木生産者、造園業者とも連携

2001年から「5本の樹」計画を推進した結果、累計で812万本の植樹を達成しました。そのお手本としたのは、田畑や小川、雑木林など身近な自然による日本の原風景「里山」です。人が手を入れて適切に管理することで、多くのいきものたちが豊かな生命を育み、人もまた季節の恵みを受けられます。

「5本の樹」計画では、この仕組みを庭づくりに生かし、各地の気候風土に適した自生種・在来種を中心に植栽。環境NGOからの助言も受けながら、全国規模で展開しています。使用する樹木は、当計画に賛同する約80社の庭木生産者・造園業者ネットワークに育成していただいています。

いきもの情報をケータイでキャッチ 「5本の樹・野鳥ケータイ図鑑」

樹木とその樹木に集まる鳥や蝶の情報を携帯電話で入手できる「5本の樹・野鳥ケータイ図鑑」サイトを開設しています。本物の鳥の鳴き声と写真が確認できる「携帯版ポケット自然観察図鑑」としてご利用いただけます。

鳥や蝶、樹木の名前を知らなくても形や大きさ、色の特徴から検索可能。
鳥は鳴き声を再生して確認することができます。

- 鳥 24種 (鳴き声も)
 - 蝶 24種
 - 樹木 92種
- を掲載

- サイトトップページからアクセス
<http://5honnoki.jp>
- QRコードからアクセス



●DATAで見るイマドキの住まい●



戸建て住宅1棟当たり55本。 これって一体、何の数字!?

積 水ハウスが2001年から継続している「5本の樹」計画をご存じですか? 2001年と言えば、まだ生物多様性という言葉が一般的に浸透する以前。積水ハウスはそれまでの景観重視の庭づくりに、新たに生態系保全の視点を加え、住まいの庭に地域の在来種を植栽することで、その土地本来の生態系を回復する取り組みをスタートしました。

「3本は鳥のために、2本は蝶のために」をスローガンに掲げる「5本の樹」計画では、里山をお手本に、昔から馴染みの深い日本の原種や自生種、在来種にこだわり、全国各地の気候風土に合わせて厳選した樹を植えています。

植 栽は地球温暖化の原因となるCO₂を吸収するだけでなく、夏の強い日差しを遮ったり、風の流れを調整したりして省エネルギー効果をもたらし、緑に囲まれた潤いある暮らしに貢献します。

2011年度の総植栽実績は約96万本。戸建て住宅1棟当たりの植栽本数は、低木や生け垣なども含めて平均で55本となりました。

■年間植栽実績の推移



積水ハウスからのご提案! 地域の生態系を回復する「5本の樹」計画についてはP17、18で紹介しています。

積水ハウス株式会社

本社 〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番88号 梅田スカイビル タワーイースト
TEL.(06)6440-3111(代)
<http://www.sekisuihouse.co.jp/>



この報告書は、FSC® 認証紙と、環境に優しい植物油インキを使用しています。