



# BUSINESS REPORT

第63期 報告書 2013.2.1 >>> 2014.1.31

積水ハウス株式会社

証券コード：1928

ECO FIRST 環境省認定  
エコ・ファースト企業  
業界初の(エコ・ファースト企業)として環境大臣より認定を受けました。

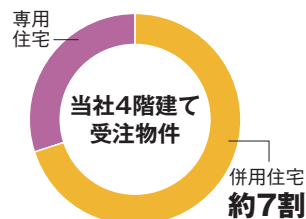
# 収益型都市住宅により資産価値を創造

## 複合用途の拡大で併用住宅に収益力をプラス

オーナー様が自宅に加えて、賃貸住宅や店舗などの複合用途に活用する「併用住宅」のニーズが拡大しています。2015年1月に予定されている相続税の課税強化を背景に、継続的な家賃収入でローン負担を軽減し、節税にも効果的な「併用住宅」は、さらなる需要が見込まれます。

また、2013年の当社契約物件の用途に注目すると、複合用途の併用住宅は3階建てでは約2割ですが、4階建てでは約7割を占めます（右グラフ参照）。

こうした背景を踏まえ、積水ハウスは新たな「併用住宅」の形として、2014年1月に3、4階建て複合型多目的マンション「ベレオ・プラス」を発売しました。



(2013年2月～10月契約データより)



「ベレオ・プラス」

重量鉄骨造3、4階建て／自由設計

### 3、4階建て複合型多目的マンション「ベレオ・プラス」

多世帯住宅・賃貸住宅・店舗などフロアごとに異なる用途にフレキシブルに対応

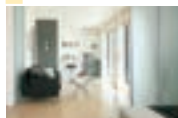
3、4階建て複合型多目的マンション「ベレオ・プラス」は、敷地のポテンシャルを最大限に活用しつつ、建築主の多様なニーズに応え、自宅や賃貸住宅、店舗など、フロアごとに異なる多様な用途にフレキシブルに対応します。

自宅に賃貸住宅や店舗をプラスして、賃料収入をローン返済に充てたり、賃貸住宅や二世帯住宅とすることで相続税低減も可能です。

夢よ、もう1階。



#### plus 賃貸をプラス



賃貸併用にして、収益をプラス。賃貸収入を住宅ローンの返済に充てる事も可能です。

#### plus 店舗をプラス



店舗併用にして、収益をプラス。テナント収入によって、さらなる収益アップも見込めます。

#### plus 二世帯をプラス



二世帯住宅にして、家族で仲良く同居。将来の相続対策にも有効です。

## 「ベレオ・プラス」の高付加価値を実現した先進技術

### 「βシステム構法」がもたらす開放的で自由度の高い空間を活用

「ベレオ・プラス」に多様な用途への対応力をもたらしているのは、「βシステム構法」の採用です。従来のラーメン構造と異なり、各階の柱位置が移動できるため、各階の間取りや窓位置の自由度が高く、開放的なコーナーサッシも可能です。

さらに、壁の中に収まるH形鋼の柱を使用しているため、室内に柱の出っ張りがなく、家具のレイアウトも容易です。

また、一般的な鉄筋コンクリート(RC)造の中層建物と比べて、短工期なため、建て替え時の仮住まいやコスト面でも優位です。



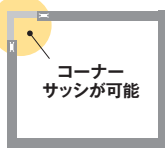
室内と室外を心地良くつなぐ広々とした開放的な空を感じる「スローリビング」

従来の  
ラーメン構造



コーナーに  
柱が必要

βシステム構法



コーナー  
サッシが可能



四隅の通り柱が不要。柱型が出ないため、家具もびったり配置でき、開放的なコーナーサッシを使った空間演出も可能。

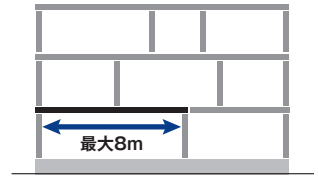
βシステム構法



柱を自由に  
配置

オーバーハングで上階部を広げ、限られた敷地を最大限に活用。

大スパン用梁



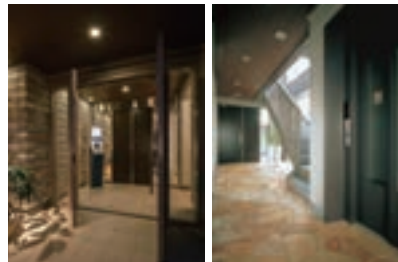
最大8m

最大8mの大スパンにより、開放感あふれる空間を実現。

### ワンランク上の居住性能を備え 高級マンションクオリティを追求

利便性やセキュリティ、居住性能を高める設備を備え高級感のあるエントランスや共用部9人乗りの大型エレベーターなど、高級マンションクオリティを実現しました。

また、上階からの衝撃音を低減する高遮音床システム「シャイド55」や化学物質の室内濃度を、国の指針値の1/2以下にする「エアキス」を採用し、空気環境にも配慮するなど、積水ハウス独自の先進技術で、住まう人の快適と安心にもこだわりました。



(左)セキュリティ性能を高める共用エントランスの自動ドアやオートログシステム

(右)9人乗りの大型エレベーターも用意

## SHAIID55

シャイド55

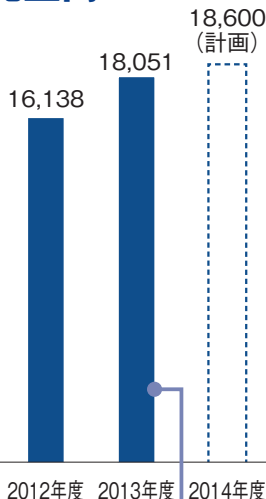
上階からの衝撃音を約1/2に低減する  
高遮音床システム  
「SHAIID(シャイド)55」



# 連結決算ハイライト

## 売上高

(億円)



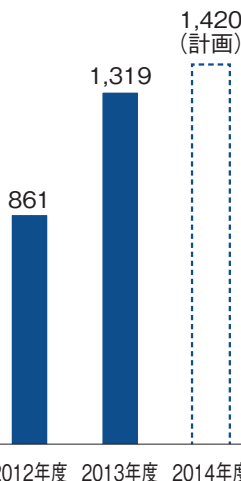
# 1兆8,051億円

(前期比+1,913億円)

戸建・賃貸住宅事業の成長を中心に、請負型、ストック型、開発型と3つのビジネスモデル全てで増収となり、過去最高の売上高を達成しました。

## 営業利益

(億円)



# 1,319億円

(前期比+458億円)

3つのビジネスモデルが相乗効果を発揮し、営業利益も過去最高益となりました。営業利益率は前期比2.0ポイント改善の7.3%となりました。

## セグメント別売上高

### その他

734億円(前期比 +25.1%)

戸建住宅事業の順調な推移に伴い、エクステリア事業の売上が増加しました。

### 国際事業

853億円(前期比 +55.7%)

オーストラリアでのマンション引き渡し、米国での分譲地販売が好調に推移し増収となりました。

### 都市再開発事業

424億円(前期比 △6.8%)

高入居率の維持により安定的な賃料収益を確保しました。REIT等への物件売却が減少したことにより、結果として減収となりました。

### マンション事業

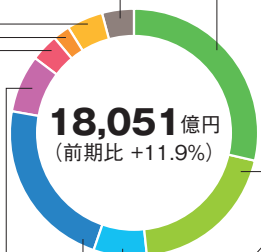
630億円(前期比 +20.1%)

グランドメゾン 狛江、グランドメゾン 池下ザ・タワー等の大型物件の完成・引き渡しにより増収となりました。

### 分譲住宅事業

1,334億円(前期比 +4.4%)

全国16カ所でのスマートタウンの展開に加え、回転率を重視した土地の仕入れに注力したことにより増収となりました。



### 戸建住宅事業

5,176億円(前期比 +11.3%)

「グリーンファースト ゼロ」等の高付加価値住宅や、多世帯住宅への建替えを目的とした3、4階建て住宅の好調などにより増収となりました。

### 賃貸住宅事業

3,562億円(前期比 +17.3%)

相続税対策としての資産活用ニーズの高まりから都市部を中心に、3、4階建てや入居者のライフスタイルに合わせた設計提案が奏功し、増収となりました。

### リフォーム事業

1,250億円(前期比 +12.1%)

省エネ等の提案型リフォームの強化や営業人員の増強により増収となりました。

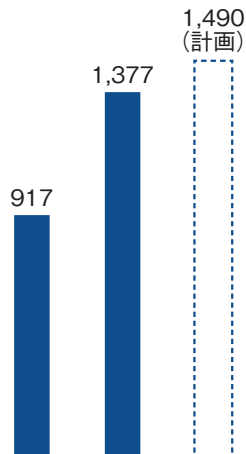
### 不動産フィー事業

4,084億円(前期比 +3.7%)

好調な賃貸住宅の供給に伴う管理室数の増加や高入居率の維持により増収となりました。

## 経常利益

(億円)



2012年度 2013年度 2014年度

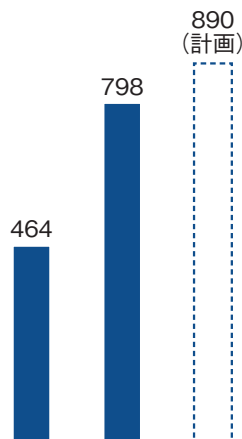
# 1,377 億円

(前期比+460億円)

シンガポール事業など持分法投資利益の計上、支払利息の減少で営業外収支が改善しました。

## 当期純利益

(億円)



2012年度 2013年度 2014年度

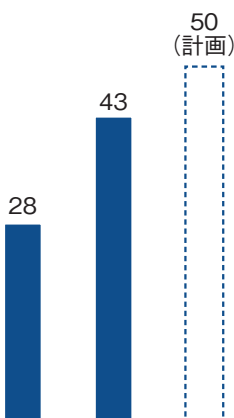
# 798 億円

(前期比+334億円)

増収増益の結果、期初計画の630億円を大きく上回り前期比+71.8%の798億円となりました。

## 1株当たり配当金

(円)



2012年度 2013年度 2014年度

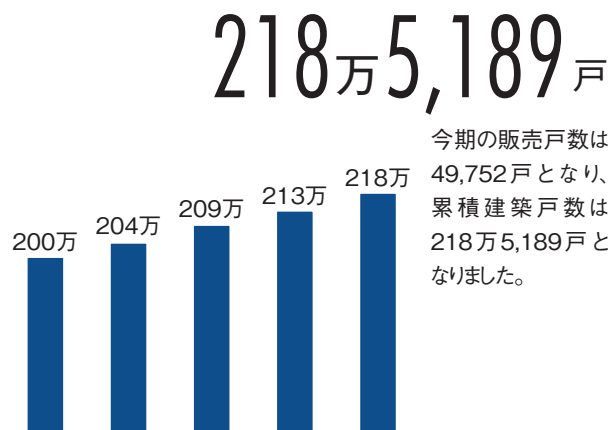
# 43 円

(前期比+15円)

当期純利益の増加に伴い、前期と比較し15円増配の43円となりました。次期配当は通期50円を予定しております。

## 累積建築戸数

(戸)



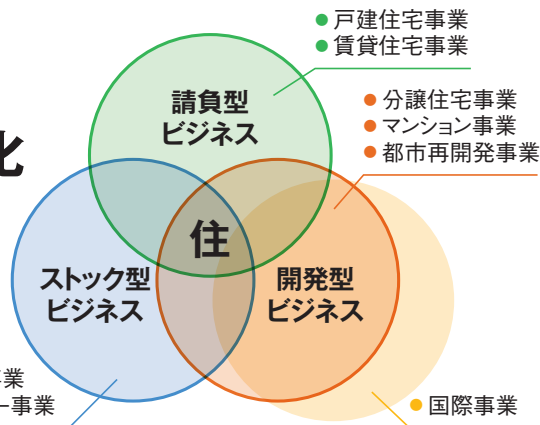
2009年度 2010年度 2011年度 2012年度 2013年度

# 218万5,189 戸

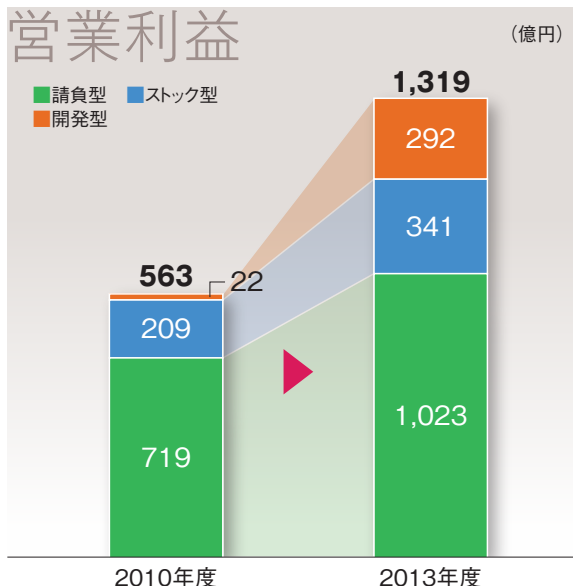
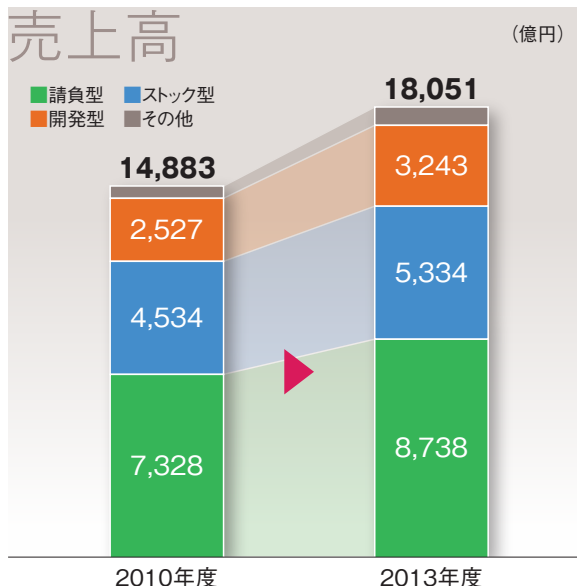
今期の販売戸数は49,752戸となり、累積建築戸数は218万5,189戸となりました。

### 「事業ドメインを“住”に特化した成長戦略」を展開 高付加価値な戦略商品の拡販や 収益力強化により、 バランスのとれた収益構造へ変化

中期経営計画の2年目にあたる2013年度は、過去最高の売上、利益を達成し、各ビジネスモデルとも成長を遂げました。請負型の成長に伴うストック型の安定成長、開発型の利益体質への転換により、収益の多角化とバランスの取れた収益基盤を構築しています。



収益バランスの変化 (2010年度との比較)



※内訳に「その他」、全社費用・セグメント間消去は含めておりません。

## 1 3つのビジネスモデルの相乗効果による成長

3つのビジネスモデルがそれぞれに力を付けてきた今、2014年度はビジネスモデル間の相乗効果を更に高めることで成長を図ることを基本方針としていきます。



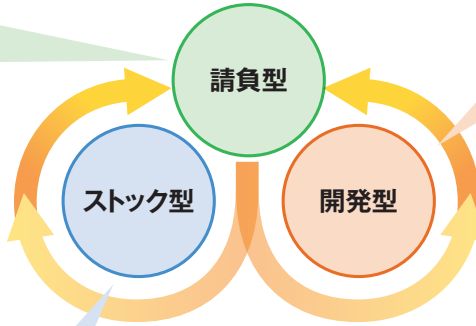
- 先進のゼロエネルギー住宅を軸に受注拡大を図る

新築戸建住宅における  
「グリーンファーストゼロ」の  
割合60%を目指す

- 鉄骨2階建ての工法を統一し、高品質・高性能を標準化
- 併用住宅専用商品「ベレオ・プラス」の投入で他社との差別化を図り、3階・4階建てを強化



### 積水ハウスのブランド循環



- 回転率・利益率重視の仕入れ強化を継続
- 上質な「まちなみ」づくりの推進でブランド構築

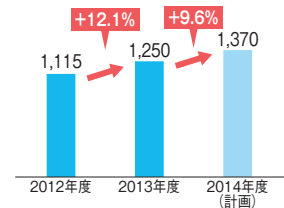
まちなみの質の向上

受注拡大、  
周辺建替え需要の喚起

- 国際事業の拡大

- 年率平均で10%を超える成長を見せるリフォーム事業を人員増強で更に拡大
- 賃貸住宅の受注拡大に伴う管理戸数増大とシャームゼンのブランド構築により入居率向上を推進

### リフォーム売上高推移 (億円)



## 2 収益性の更なる向上

お客様に最高の品質を提供するとともに、生産・設計・施工の効率化を行い、更なる利益率の向上を図ります。

- 高付加価値商品の提案を強化
- 出荷・施工の平準化の更なる推進
- 生産・物流・出荷・施工プロセスの見直し
- 経費の効率的な運用



軸組組込



軸組溶接

自動化ラインの導入による生産効率化  
(静岡工場、関東工場)

過去最高の業績を達成。  
社会と価値を共有することで、  
新たな成長を目指します。



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

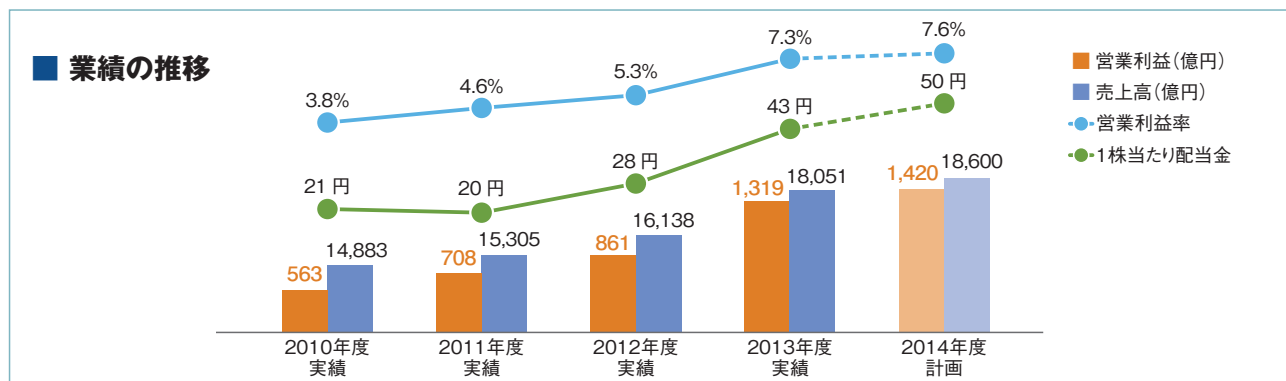
**今期の好業績を、  
さらなる飛躍への推進力に。**

「2012年度中期経営計画」2年目となる2013年度は、  
期初計画を大幅に上回り売上・利益ともに過去最高を  
達成しました。積水ハウスの強みを最大限に発揮する、  
“住”に特化した事業戦略が順調に推移していることを、  
まずご報告させていただきます。

これは、快適な暮らしを先進の技術で実現する積水  
ハウスのブランドビジョン「SLOW & SMART」を軸に、  
コア事業である「請負型ビジネス」と218万戸を超える累積

建築戸数を活かした「ストック型ビジネス」で得た収益を  
「開発型ビジネス」に投資してより大きな成長に繋げると  
いう、3つのビジネスモデルがうまく循環している証であり、  
積水ハウスの総合力が確実に高まっている結果だとも言  
えます。今後、この現状に安住することなく、今期の好業  
績を、さらなる飛躍への推進力にしたいと考えています。

省エネと創エネで、エネルギー収支ゼロを実現する住  
宅「グリーンファースト ゼロ」の受注比率は5割を超える  
勢いとなり、都市部や狭小地では相続税対策をはじめと





した建替えなど、3階建て、4階建ての需要が高まり請負型ビジネスを牽引しています。

また、複合型多目的マンション「ベレオ・プラス」の発売は、今後益々、自宅や賃貸住宅、店舗などの多様化するニーズに応える大きな可能性を秘めています。

さらに制震の機能を維持しながら設計の自由度を高め、大開口や大空間を実現できる「ハイブリッドシーカス」も開発しました。このほか、積水ハウスには他社に先駆けて発売した、サービス付き高齢者向け専用住宅「セブリオ」もあります。

積水ハウスは常に時代の要請に先駆けて、新たなマーケットを創造することで、着実に、そして、確実に成長しています。商品力に加えて販売力も強化することで、今後、順調な業績を、より盤石なものにしたいと考えています。

## 原点を見つめ直し、 時代を先取りする企業活動を。

ここで再確認したいのが、積水ハウスのDNAである「お客様本位」という基本姿勢です。“時代の要請を先取りする”という取り組みも、この姿勢が根底にあります。

この3月には鉄骨2階建て住宅の商品体系を再編し、全ての商品で高品質・高性能を標準化するとともに、生産・設計・施工の各工程の効率化をも実現する工法統

一化を実施しました。これも企業本位の合理化ではなく、全てのお客様に「SLOW & SMART」の暮らしを提供するという「お客様本位」の発想からスタートしています。

また、医療用機器の開発を得意とするマッスル株式会社と共同研究に着手している高齢者在宅介護へのロボット技術の応用は、「ロボットに何ができるのか?」ではなく、「人はロボットに何を望むのか?」というテーマを開発の起点に置いています。ロボット技術と住空間設計の融合による生活の質の向上という課題に、「いつもいまが快適」な住まいを目指す積水ハウスの「生涯住宅思想」を織り込むことで、これまでにないアプローチからの技術開発が可能になります。

リフォーム事業、中古住宅流通においても、積水ハウスが建てた住宅を“補修”するのではなく、お客様のためにより“価値を高める”。そして、その価値を社会資産として次の家族にバトンタッチするという考え方で進めています。スムーズで信頼性の高い中古住宅循環を推進するため、積水ハウスが施工した物件を積和不動産各社が責任を持って流通させるという積水ハウスならではのグループ連携を強化する計画です。

業績が好調な今、新たな次元への成長を目指すこの時、積水ハウスは、単なる数字の上積み、量的拡大だけを志向するのではなく、「お客様本位」、さらに私たちの根本哲学である「人間愛」という原点を見つめ直し、

地に足を付けた活動が、何より重要だと考えています。それがまた、時代を先取りするこれまでにない企業活動の進化につながると確信するからです。

## 地域や社会と価値を共有し、 新たな次元への成長を目指す。

CSR（企業の社会的責任）からCSV（共通価値の創造）へという考え方があります。中長期の視点で、社会的意義のある企業活動を行い、地域や社会と価値を共有し、関係性を明らかにしながらその拡大を図り、企業経営を堅実に行うということです。ともすれば一方通行になりがちな社会貢献から、WIN-WINの関係構築へ。大きくとらえれば「人間愛」と理念を同じくします。

その1つに、積水ハウスが京都市に建築した「ザ・リッツ・カールトン京都」があります。日本の伝統と現代的な欧米様式の融合を図り、この地の持つ価値を最大限に活かした設計です。国際事業においても、歴史、文化、国民性を深く理解し、現地のビジネスパートナーとの価値観



の共有を何より優先することで、信頼関係を構築しています。米国においては、建物の外観というその土地固有の“文化的価値”を活かした大規模なリノベーション事業にも乗り出しました。

一方で、社内改革にも積極的に取り組んでいます。「ダイバーシティ推進室」の発足は、女性をはじめとした多様な人材の活躍支援の強化とともに、強い組織を目指すという考えがあります。

時代が求める価値を敏感に察知しながら、その力を企業経営に積極的に取り込む。今後、CSVは、積水ハウスの企業活動の重要なキーワードになります。

最後に、業績向上により配当成長を目指すことはもちろん、企業価値を高めることに尽力することを、株主の皆様にお約束いたします。

すべてのステークホルダーの皆様、社会全体に、積水ハウスならではの価値を提供する。「住宅は社会課題の中心にある」、経済活動にも大きな影響力を持つという責任と誇りを改めて認識し、新たな次元への成長を目指す積水ハウスの明日に、どうぞご期待ください。

2014年4月



# 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 (2014年1月31日現在)	前連結会計年度 (2013年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	1,078,589	955,891
固定資産	690,415	583,381
有形固定資産	466,534	386,983
無形固定資産	16,546	15,329
投資その他の資産	207,333	181,067
資産合計	1,769,005	1,539,272
<b>負債の部</b>		
流動負債	502,659	411,024
固定負債	324,929	314,184
負債合計	827,589	725,208
<b>純資産の部</b>		
株主資本	846,843	777,688
資本金	191,559	186,554
資本剰余金	243,217	237,522
利益剰余金	413,446	357,830
自己株式	△ 1,379	△ 4,219
その他の包括利益累計額	84,101	28,718
新株予約権	474	429
少数株主持分	9,996	7,228
純資産合計	941,415	814,063
負債純資産合計	1,769,005	1,539,272

## 配当金

第63期(2014年1月期)の期末配当金につきましては、23円(通期43円)となり、通期で15円の増配となりました。  
なお、第64期(2015年1月期)の配当金は、中間配当25円、期末配当25円(通期50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 (2013年2月1日から 2014年1月31日まで)	前連結会計年度 (2012年2月1日から 2013年1月31日まで)
売上高	1,805,102	1,613,816
売上原価	1,446,602	1,314,312
売上総利益	358,499	299,503
販売費及び一般管理費	226,569	213,306
営業利益	131,930	86,196
営業外収益	10,424	10,981
営業外費用	4,559	5,411
経常利益	137,794	91,767
特別利益	468	-
特別損失	5,742	5,306
税金等調整前当期純利益	132,520	86,461
法人税等	49,388	37,873
少数株主利益	3,330	2,128
当期純利益	79,801	46,458

## 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 (2013年2月1日から 2014年1月31日まで)	前連結会計年度 (2012年2月1日から 2013年1月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	78,073	82,582
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 80,637	△ 58,124
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 782	△ 17,289
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,429	2,550
現金及び現金同等物の増減額	2,081	9,718
現金及び現金同等物の期首残高	179,242	169,524
現金及び現金同等物の期末残高	181,324	179,242

# NEWS FLASH

ニュースフラッシュ

## 制震の機能を維持しながら設計自由度を向上 「ハイブリッドシーカス」を開発

地震に強い建物を実現するには、耐力壁や制震壁をバランスよく配置するための一定量の壁が必要ですが、その一方、リビングなどでは壁の少ない開放的な大開口や大空間を求める声が多く上がっています。

そこで、積水ハウスでは、耐力壁と当社オリジナル制震システム「シーカスフレーム」を同位置に重ねて配置する「ハイブリッドシーカス」を開発しました。この「ハイブリッドシーカス」により、制震性能を維持しながら、室内の間仕切り壁を減らすことができるため、明るく開放的な室内空間と同時に、軒下空間による変化に富んだダイナミックな外観を実現し、お客様のニーズに更に柔軟に対応することが可能となりました。



シーカスフレーム



採用前



採用後



「ザ・リッツ・カールトン京都」



「ホテルフジタ京都」で使用された石や灯籠を再利用した庭園



レストラン個室として復元した「夷川邸」

## 「ザ・リッツ・カールトン京都」が開業 歴史ある国際観光都市に新たな魅力を付加

2011年より鴨川と東山をのぞむ京都市中京区二条に建築を進めていた「ザ・リッツ・カールトン京都」が完成し、2014年2月7日に開業しました。

同ホテルの外観や内装には、日本の伝統と現代的な欧米の様式を融合しつつ、歴史ある周辺環境にも調和したデザインを採用しました。従前のホテルフジタ京都の敷地内にあった明治期の極めて上質な書院造のひとつである建造物「夷川邸」の一部をレストラン内の個室として復元し、庭石や灯籠などを庭園に再利用するなど、この土地の遺産を継承しています。総客室数134室、客室平均面積50㎡と国内最高水準の広さを誇り、レストラン、宴会場、スパなどにおいても上質な時間、最高級のホスピタリティを提供します。

地域や観光客に愛され、次世代に継承されるホテルとして、歴史ある国際観光都市・京都に新たな魅力を付加し、広く関西圏および日本の経済活性化にも寄与してまいります。

## 白金のシンボルとなる超高層レジデンス 「グランドメゾン白金の杜 ザ・タワー」

東京都港区白金において、太陽光発電やMEMS※1などの先進テクノロジーを駆使した次世代を見据えたスマートマンション、「グランドメゾン白金の杜 ザ・タワー」の建設を進めています。

「人生に、唯ひとつのプラチナ」をコンセプトに、敷地全周に高いセキュリティシステムを導入し、安全・安心な暮らしを提供。敷地内には「5本の樹」計画※2の樹種を中心とした約2万本の樹木を配し、都心に緑豊かな風景を生み出しています。また、「ハイブリッド制震・免震構造」を採用し、マンションでは数少ない「長期優良住宅」※3の認定も取得しました。白金の新たなシンボルとして大きな注目を集めており、第1期販売は即日完売となりました。竣工は2015年6月の予定です。

※1 MEMS=マンション・エネルギー・マネジメント・システム。

※2 「5本の樹」計画:豊かな生態系を育んできた“里山”を手本に、地域ごとの気候風土に適した自生種・在来種を中心とした庭づくり。2013年12月末に累計植栽本数1,000万本を達成。

※3 全国の長期優良住宅のうち、共同住宅の戸数割合は約3% (国土交通省調査による2013年6月末時点)。



「グランドメゾン白金の杜 ザ・タワー」  
総戸数334戸、地上30階、地下1階



敷地内には、約2万本の豊かな緑が植えられます



「希望の壁」高さ9m、長さ78m、奥行3m

## 建築家安藤忠雄氏による発案 大阪・梅田に新たなランドマーク「希望の壁」誕生

2013年10月31日、本社を置く大阪「新梅田シティ」に、建築家安藤忠雄氏による発案を受けて巨大緑化モニュメント「希望の壁」が誕生しました。この「希望の壁」には「5本の樹」計画の選定樹種を中心に、開花時期の異なる草木も含め、約100種2万本を植栽しています。

また、西側には絶滅危惧種の鳥「ミゾゴイ」も飛来するなど、都会にいながら里山の原風景をのぞむことができる「新・里山」(約8,000m<sup>2</sup>)があり、これらと一体となることで、四季に応じて様々な表情を楽しむことができる癒しの空間を創出しています。「希望の壁」には蝶を招く花木も混植し、「新里山」東側の「パタフライ・ガーデン」ともつながる「パタフライ・ウォール」を目指して子どもやオフィスワーカーなど皆で育てていくことで、環境活動や生態系保全に関心をお持ちいただく機会を提供してまいります。

積水ハウスのなでしこたち

# 女性社員が活躍する職場づくり



積水ハウスは女性活躍推進企業として、住宅・建設業界初の東証「なでしこ銘柄2013」に選定されました。

## 多様な社員が活躍する、強い組織を目指して「ダイバーシティ推進室」を発足

積水ハウスでは、人事基本方針の一つに「女性の活躍推進」を掲げています。その取り組みは外部からも評価され、2013年2月、東京証券取引所と経済産業省が女性人材の活用に積極的な企業を抽出する「なでしこ銘柄」に、住宅・建設業界で初めて選定されました。そしてこのたび、2014年2月には、新たに「ダイバーシティ推進室」を発足。多様な人材が力を発揮し、価値を提供できる組織を目指します。

## 2020年には女性管理職比率を5%に

住まいを提供する事業に女性の目線は欠かせないとの考えから、積水ハウスは2006年に「女性活躍推進グループ」を立ち上げ、女性営業職、技術職や展示場接客担当者の採用・育成に取り組んできました。

2014年には女性をはじめとした人材の多様性は企業の成長とイノベーションのために不可欠なものと位置付け、「ダイバーシティ推進室」を発足。今まで以上に女性の活躍を推進するとともに、全ての多様な人材が活躍できるような支援や制度の整備を行っていきます。

グループの女性管理職を現在の65人（1.5%）から、2020年に200人（5%）とすることを目標に掲げ、積水ハウスの営業職では管理職候補となる女性店長の輩出も着実に進んでいます。また、男性社員向け育児休業・休暇制度「ハローパピ休暇」の取得を促進するなどの取り組みを加速しています。



伊藤みどりダイバーシティ推進室長（中央）と女性営業のエリア代表者

### ●「ダイバーシティ推進室」発足までの経緯

- 2005年以降 女性営業を積極採用
- 2006年 「女性活躍推進グループ」の設置。  
積水ハウスの女性営業や展示場接客担当者の採用・育成をメインに取り組む  
情報交換、意識向上の場として「全国女性営業交流会」を定期的に開催
- 2012年 「女性技術系社員活躍推進ワーキング」を発足
- 2013年 東証「なでしこ銘柄」に選定
- 2014年 「ダイバーシティ推進室」を発足

### ●キャリアアップと育児との両立のための支援体制

短時間勤務／就業時間の繰り上げ・繰り下げ／在宅勤務、モバイルワーク（個別対応）／ハローパピ休暇（男性社員向け育児休暇）





米国ロサンゼルス賃貸住宅開発プロジェクト(完成予想)

先進の住まいづくりをグローバル市場へ

# 新たな成長に向けた 国際事業の展開

## 米国では都市型賃貸住宅開発プロジェクトを始動

積水ハウスは、2009年から米国、オーストラリア、中国、シンガポールを中心に国際事業を展開。日本国内でのノウハウを活かし、環境とサステナビリティに配慮した付加価値の高い住宅を供給しています。米国では、共同事業形式で現地パートナー企業との開発を行っています。従来の郊外型宅地開発に加え、新しいパートナーとともに都市型賃貸住宅の開発にも進出します。

## 米国

### ホラント・パートナー・グループ との共同開発

米国では近年、賃貸住宅居住者数が増加傾向にあり、郊外から都市部への人口移動が見られるなど、雇用集積地に近い優良な賃貸住宅の需要が見込まれています。

こうした動向を捉え、積水ハウスは米国外子会社を通じ、現地総合デベロッパー、ホラント・パートナー・グループ (Holland Partner Group) と共同で、都市型賃貸住宅開発事業を開始しました。シアトル、ポートランド、デンバー、ロサンゼルススの4地域5案件で約2,300戸の賃貸住宅を供給。安定稼働後の市況を見ながら、2017年以降の順次売却を目指します。

なお、米国で開発進行中のプロジェクトは、今回の5案件を加えて30件を超える規模になりました。

### その他の地域における事業展開

#### オーストラリア

シドニーを中心に、マンション、住宅地、複合開発などの開発事業を進めています。シドニー中心部の複合開発案件「セントラルパーク」は669戸のマンションの引渡しが完了しました。



「セントラルパーク」

#### 中国

瀋陽、蘇州、太倉、無錫を中心に、タウンハウスやマンション、商業施設等の開発事業を展開しています。2012年春からは瀋陽工場が稼働し、鉄骨住宅部材や外壁・内装設備等を生産。順次、販売センターがオープンし、多くのお客様が来場しています。

無錫市のプロジェクト  
「裕沁湖畔庭」(完成予想)

#### シンガポール

大手デベロッパー2社とマンションを中心とした6プロジェクトの共同開発事業を展開。販売中物件3,280戸に対する契約率は96%と販売状況は好調です。



「タンビネスキューベイ」(完成予想)



夢を・・・支える、広げる、形にする。

## 住まいの夢工場

株主の皆様へ積水ハウスの事業活動へのご理解を深めていただく機会として、2014年1月23日に「関東 住まいの夢工場」見学会を開催いたしました。寒い中、遠方より多数の皆様にご参加いただきました。当日の様子をご紹介します。

### Be Tech館



#### 積水ハウスの鉄骨住宅

安全・安心・快適な住まいを提供する、積水ハウスの鉄骨構造「ユニバーサルフレーム・システム」の強さのヒミツをご覧ください。

# 株主様見学会のご報告

## ～関東 住まいの夢工場編～

### 各体験館のご見学



#### 積水ハウスの3階建て住宅

通し柱のいらないBシステム構法をスケルトンで外から見る事ができます。皆様に興味深くご覧いただきました。

このほか、震度7の揺れを「耐震住宅」と「免震住宅」の実物で体感いただいたり、外壁に火炎をあてて温度を感じていただく外壁耐火実験などをご見学いただきました。

### IRプレゼンテーション



#### IRプレゼンテーション〈セミナーホールにて〉

見学終了後、積水ハウスの業績動向に関するプレゼンテーションを行い、株主様からの質問にお答えする時間を設けました。



# 株主様見学会開催のご案内

## —静岡工場—

株主の皆様へ積水ハウスへのご理解を深めていただく機会として、静岡工場見学会を開催いたします。  
ロボットによる最新の自動製造ラインや住まいづくりがまるごとわかる  
体験型テーマパーク「住まいの夢工場」をご見学いただけます。多くのご応募をお待ちしております。

### 見学場所

積水ハウス(株)  
静岡工場(静岡県掛川市)

### 開催日時

2014年6月26日(木)  
10:30 ~ 17:00 (予定)

### 対象者

2014年1月31日現在、当社株式100株  
以上をご所有の株主様(ご同伴者様2名まで可)

### 集合・ 解散場所

JR東海道本線(東海道新幹線) 掛川駅  
集合場所に駐車場のご用意はございません。  
見学場所との往復はバスにて送迎いたします。

### 参加費

無料  
(集合・解散場所までの往復交通費は株主様  
のご負担とさせていただきます。)

### 応募方法

はがきに必要事項をご記入の上、ご郵送ください。(郵送料につきましては株主様にてご負担  
くださいますようお願い申し上げます。)

### 締切

2014年5月19日(月) 当日消印有効

ご応募多数の場合は抽選とさせていただきますのでご了承ください。ご参加いただく株主  
様への詳細なご案内は2014年6月上旬までにご送付いたします。

### その他

- ご見学時の写真・ビデオ撮影はお断りさせて  
いただいておりますのでご了承ください。
- ご応募により当社が取得する株主様(ご同  
伴者様)の個人情報は本見学会を実施する  
上での業務以外には使用いたしません。

### 【はがき記入要領】

52円 切手	〒107-0052 東京都港区赤坂4丁目15番1号 赤坂ガーデンシティ 積水ハウス株式会社 工場見学会係行	<ol style="list-style-type: none"><li>1 お名前</li><li>2 郵便番号</li><li>3 ご住所</li><li>4 電話番号</li><li>5 見学会当日の連絡先 (携帯電話番号など)</li><li>6 同伴者様のお名前等 ①~③の項目</li></ol>
-----------	---	---

### 〈お問い合わせ先〉

積水ハウス株式会社 工場見学会係  
(コーポレート・コミュニケーション部 IR室)

電話 03-5575-1790

9:00 ~ 18:00 (土・日・祝祭日及び年末年始を除く)

# 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 1,915億5,919万円

## 役員一覧 (2014年4月23日現在)

代表取締役会長兼CEO	和田 勇	執行役員	吉崎 道夫
代表取締役社長兼COO	阿部 俊則	執行役員	山田 寿夫
取締役副社長兼副社長執行役員	和田 純夫	執行役員	松島 雄一
取締役副社長兼CFO兼副社長執行役員	稲垣 士郎	執行役員	三谷 和司
取締役	三枝 輝行	執行役員	岩田 晴幸
取締役	涌井 史郎	執行役員	赤松 大介
取締役兼専務執行役員	平林 文明	執行役員	黒田 章
取締役兼専務執行役員	伊久 哲夫	執行役員	石田 建一
取締役兼専務執行役員	内田 隆	執行役員	皆川 修
取締役兼常務執行役員	勝呂 文康	執行役員	大谷 修
取締役兼常務執行役員	西田 勲平	執行役員	尾形 則昭
常任監査役	岩崎 正	執行役員	島 貴利一
常任監査役	吉田 憲五	執行役員	寺村 太志
監査役	土肥 孝治	執行役員	内山 和哉
監査役	篠原 祥哲	執行役員	上條 英之
監査役	國定 浩一	執行役員	三浦 敏治
常務執行役員	藤原 元彦	執行役員	仲井 嘉浩
常務執行役員	中田 孝治	執行役員	石井 徹
常務執行役員	芦田 登		
常務執行役員	佐藤 博之		
常務執行役員	堀内 容介		

## 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)5575-1700(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  
千葉県美浜区中瀬二丁目6番1号  
(WBG マリアイースト)  
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  
名古屋市名村区名駅一丁目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
- 西日本シャーマン事業本部  
〒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
- 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 〒604-8186  
京都市中京区烏丸通御池下る  
梅屋町358番地  
(アーバネックス御池ビル西館)  
TEL.(075)211-6201
- 中国営業本部 〒731-0113  
広島市安佐南区西原五丁目16番6号  
(ケイ・ティビル)  
TEL.(082)871-7701
- 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
- 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(ホウライビル)  
TEL.(03)6302-3621

## IRカレンダー

- 2014年 6月 上旬 ●第1四半期決算発表
- 9月 上旬 ●第2四半期決算発表
- 9月 下旬 ●BUSINESS REPORT  
(第64期中間報告書)送付

# 株式情報

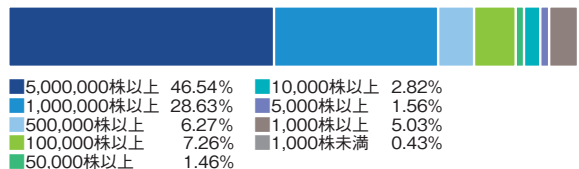
## 株式の状況 (2014年1月31日現在)

発行可能株式総数	1,978,281,000株
発行済株式の総数	686,895,078株
株主数	41,021名
株主1人当たり持株数	16,745株

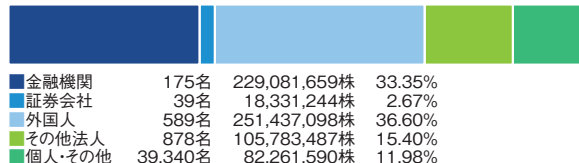
### 大株主(上位10名)

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	10.51%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	37,829,600	5.51%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	36,593,700	5.33%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー-505243	14,711,788	2.14%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	14,488,300	2.11%
積水ハウス育資会	14,085,958	2.05%
株式会社三菱東京UFJ銀行	13,624,515	1.98%
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	13,415,203	1.95%
第一生命保険株式会社	12,158,730	1.77%
メロンバンクエヌエーアズエージェントフォーイツ クライアントメロンオムニバスユーエスベンション	9,010,169	1.31%

### 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  
東京証券取引所・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)にお問い合わせください。
- 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)にお問い合わせください。
- 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。

### 少額投資非課税口座(NISA口座)における 配当等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、配当等につき非課税の適用を受けるためには、口座管理機関(証券会社等)を通じて配当等を受け取る方式である「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。ご所有の株式のうち、特別口座に記録された株式をお持ちの株主様は「株式数比例配分方式」をお選びいただくことができませんのでご注意ください。

NISA口座に関する詳細につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

※本株主メモは2014年1月時点の情報をもとに作成しております。

# 見どころいっぱい / 「住ムフムラボ」

探訪レポート

いきかたの  
カタチゾーン

暮らしや住まいづくりのヒントを提供する「住ムフムラボ」は、「かぞくのかたち」「いごちのかたち」「いきかたのかたち」の3つのゾーンに様々な仕掛けを盛り込んだ情報発信施設です。今回は「いきかたのかたちゾーン」をご紹介します。



## 「いきかたのかたちゾーン」とは？

シニア世代の暮らしをテーマに、趣味やこだわり、生きがいなど、日々の生活を楽しく豊かにしていくことができる住まいづくりのヒントを見つけるゾーンです。シニアのご夫婦が「一緒に過ごす」「それぞれの時間を持つ」そして「地域の人たちと仲よく」がポイントです。

ここで目を引くのは、桧の木のビッグテーブル。食事だけではなく広いテーブルで思い思いのことができる居心地の空間になります。テーブルと同じ高さの「座って使えるキッチン」は、研究にもとづく新しい使い方の提案です。近所の人気が気軽に訪ねて来られるように庭先に「ピザ窯」を用意するなど、料理を通して人と人をつなぐアイデアも提案しています。



SUMUFUMULAB  
[LABORATORY]

グランフロント大阪(北館) ナレッジキャピタル4階  
JR大阪駅、各線梅田駅より徒歩圏内  
定休日▶水曜日・年末年始

入場  
無料

スタッフレポート

トークイベント開催

## トップアスリートに訊く 「スポーツと健康」

「楽しく健康に」じゃないとスポーツじゃない

3月20日、「住ムフムラボ」ウェブサイトのコラムニスト江弘毅氏による恒例トークイベントを開催しました。今回はラグビー日本代表として活躍した平尾剛氏(神戸親和女子大学講師)がゲスト。暮らしの中で活かせる最前線の身体・健康論を語っていただき、多くの参加者の関心を集めました。



左/平尾 剛氏、右/江 弘毅氏

## 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印刷しています。