

積水ハウスグループ

2011年度 2Q 経営計画説明会



2011.9.9

2011年度 経営計画方針



積水ハウスは、住環境創造企業として、グローバルな展開も含め成長を図ります

国内事業：コア事業の強化と事業ポートフォリオの拡大で持続的な成長を目指す

国際事業：国内事業の安定した収益基盤と住宅環境技術を使って、国際的なブランドの構築を図り新たな市場を開拓する

【1】中期経営計画の進捗

【2】2012年度に向けた販売政策

- ① グリーンファーストの深化
- ② コア事業の新商品販売戦略
- ③ エリア戦略
- ④ グループ力の強化
 - (1)リフォーム事業
 - (2)不動産フィー事業

【3】国際事業の収支計画

シート2

【1】 中期経営計画の進捗

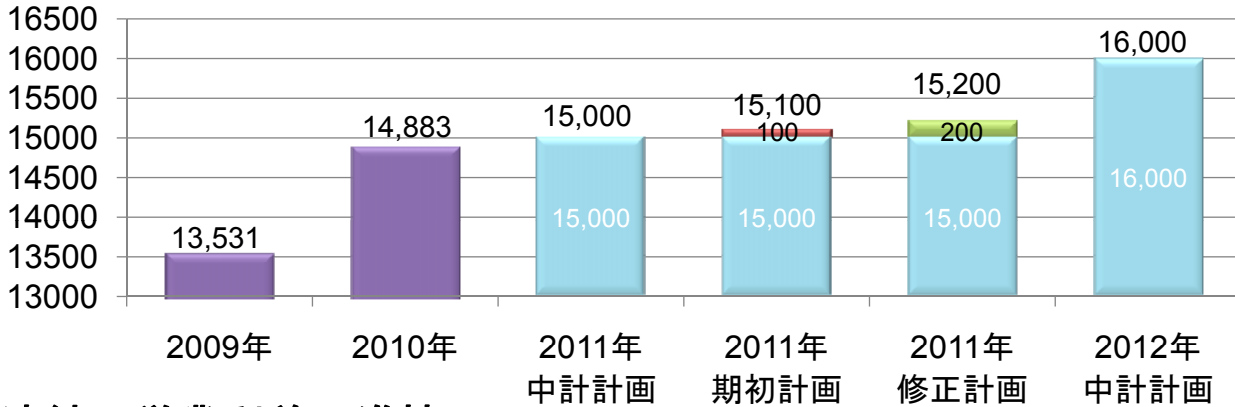
シート3

【1】 2012年度 中期経営計画の検証

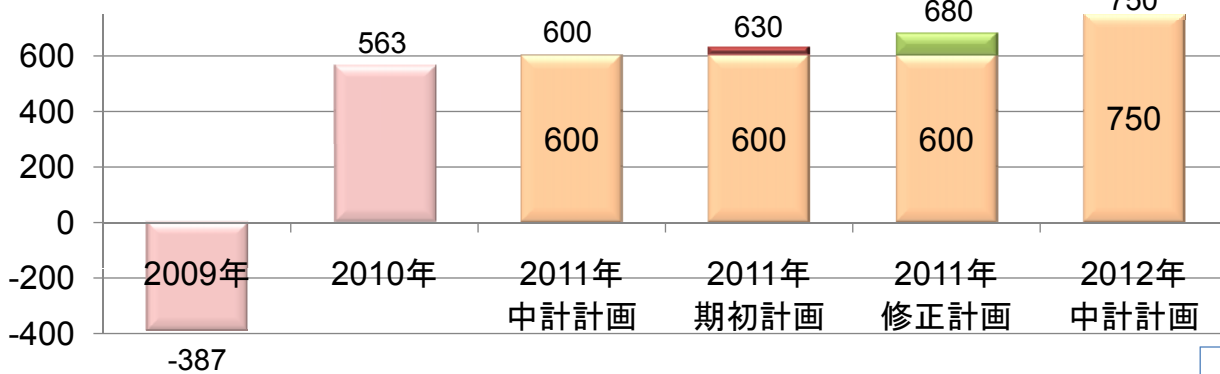


連結 売上高の進捗

(単位:億円)



連結 営業利益の進捗



シート4

セグメント毎の検証



戸建住宅事業

個人住宅請負
積和建設の請負住宅
アフター無償原価・部門費

賃貸住宅事業

賃貸住宅請負
RC造
アフター無償原価・部門費

分譲住宅事業

個人住宅分譲
宅地分譲
売建上の請負
アフター無償原価・部門費
MAST分譲

マンション事業

マンション事業

リフォーム事業

リフォーム(積水ハウス)
積水ハウスリフォーム
積和建設のリフォーム
賃貸リフォーム・退去補修
アフター有償工事

不動産フィー事業

積和不・SGM賃貸事業
仲介
AM事業

都市再開発及び賃貸事業

都市再開発
賃貸事業(アセット)
〔積水ハウス〕
賃貸事業(アセット)
〔積和不動産〕

その他事業

海外事業
エクステリア
材料
SUO
その他

シート5

東日本大震災 地震・津波・原発による被害

被災地エリアの当社引渡済お客様状況

東北6県、関東7県、山梨県、静岡県内の市町村単位

■震度5強以上のエリア

177,458棟 うち、全半壊ゼロ棟

戸建／127,127棟、SHM／45,408棟、その他／4,313棟

■震度6弱以上のエリア...67,436棟

戸建／50,142棟、SHM／16,352棟、その他／942棟



静岡工場で備蓄していた救援物資を積み込み、現地へ発送



本社から救援物資を現地へ発送



仮設住宅建設の様子



被災エリアへの対応

復旧支援、仮設住宅の建設
復興についても最大の支援

市場環境の変化

- ・ 3.11以降、市場の価値観が変化
『安全』、『エネルギー』、『健康』への関心の高まり
- ・ 政府の住宅関連の各種政策への対応
住宅エコポイント制度終了等、国の施策への対応

市場ニーズや国の施策等、社会の要請に対応する為に
グリーンファースト戦略をさらに深化させ、積極的に対応

【2】 2012年度に向けた販売政策(事業計画)

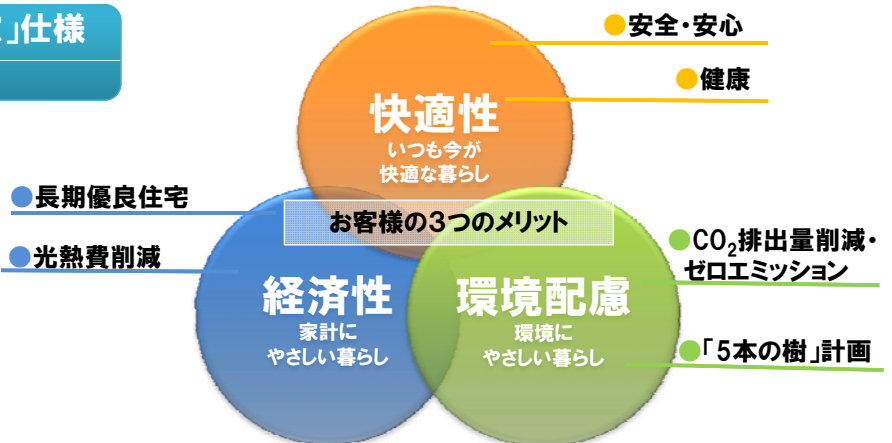
■ グリーンファースト戦略の深化

◎ 3.11以降、市場の価値観が変化、安全、エネルギー、健康への関心の高まり

① **安全** 積水ハウスオリジナル 大臣認定
シーカス

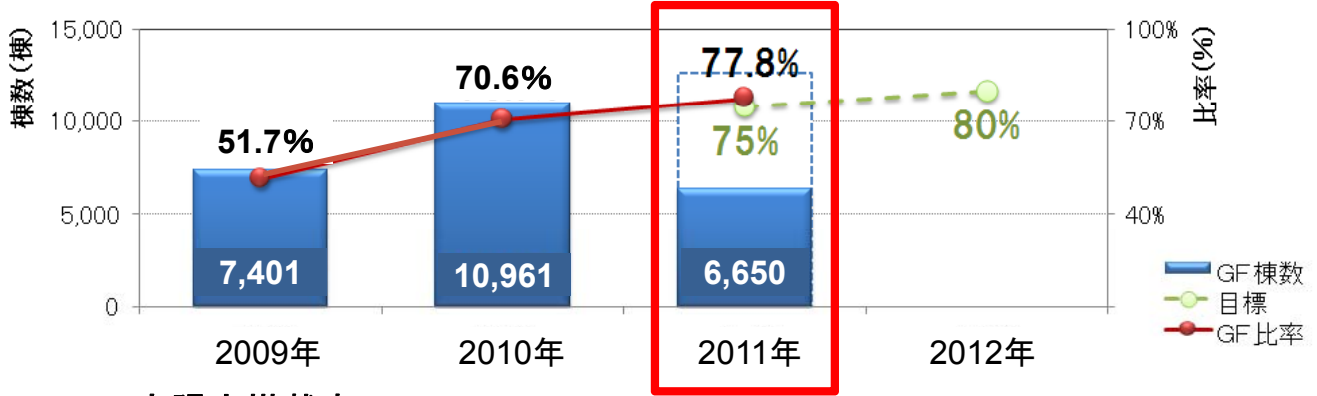
② **エネルギー** 快適で節電・経済的、安心な暮らし
太陽光＋燃料電池＋蓄電池

③ **健康** 「空気環境配慮」仕様
エアキス

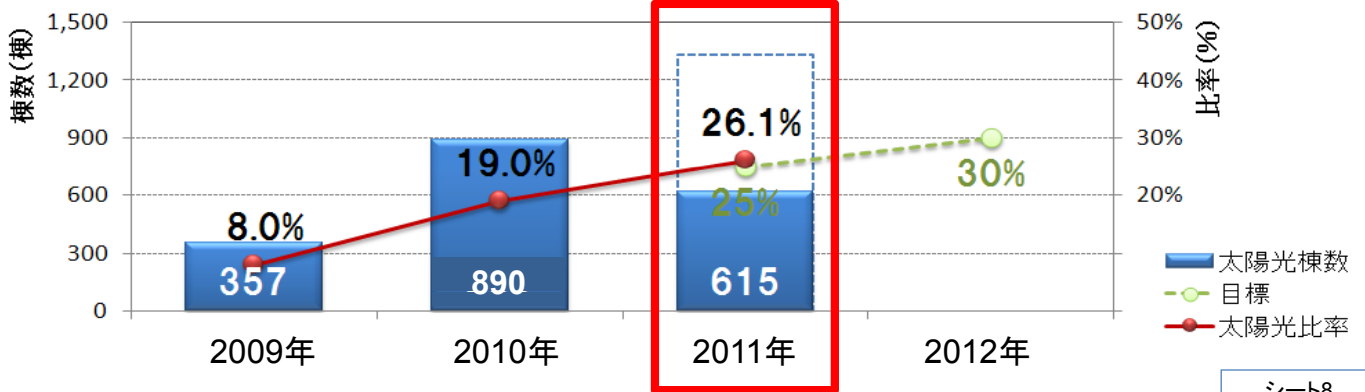


グリーンファースト戦略の進捗

■戸建 グリーンファースト率

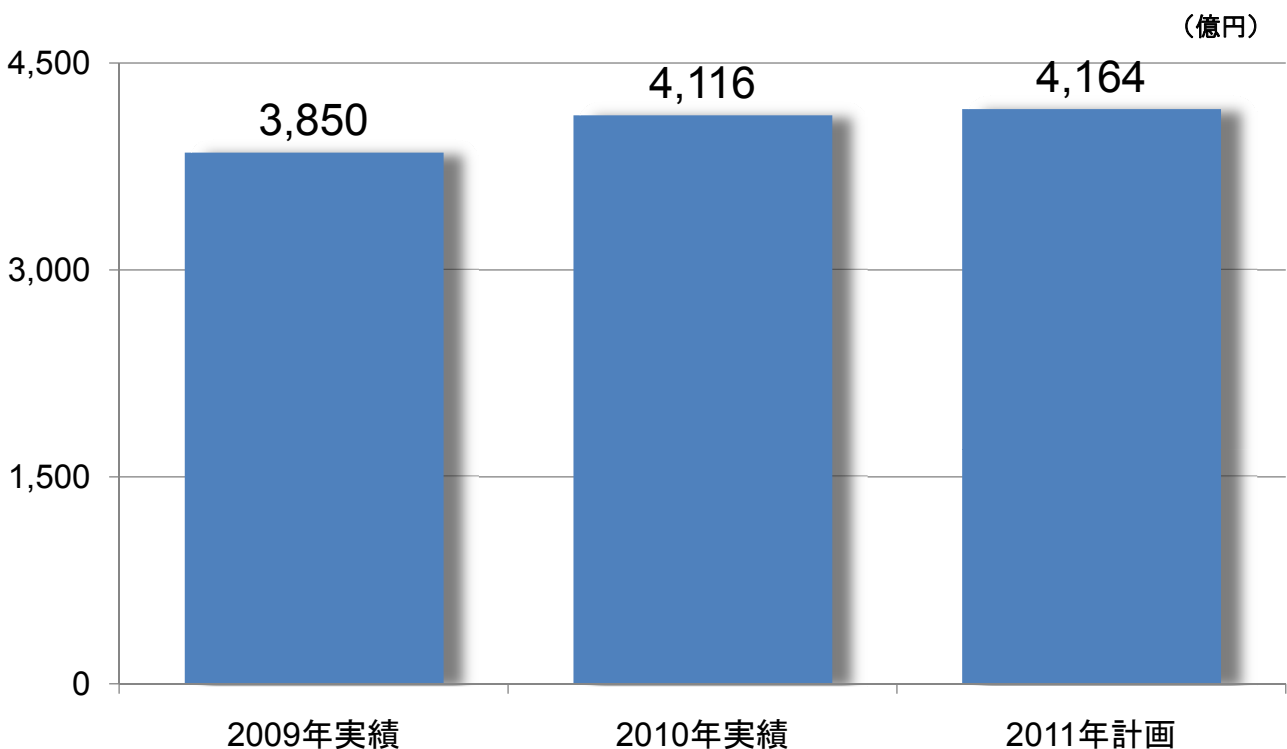


■SHM太陽光搭載率



【鉄骨戸建住宅】受注

鉄骨戸建住宅 受注



ダイコンクリートの新商品「IS ROY+E」投入

2011年10月発売

《新構造搭載》

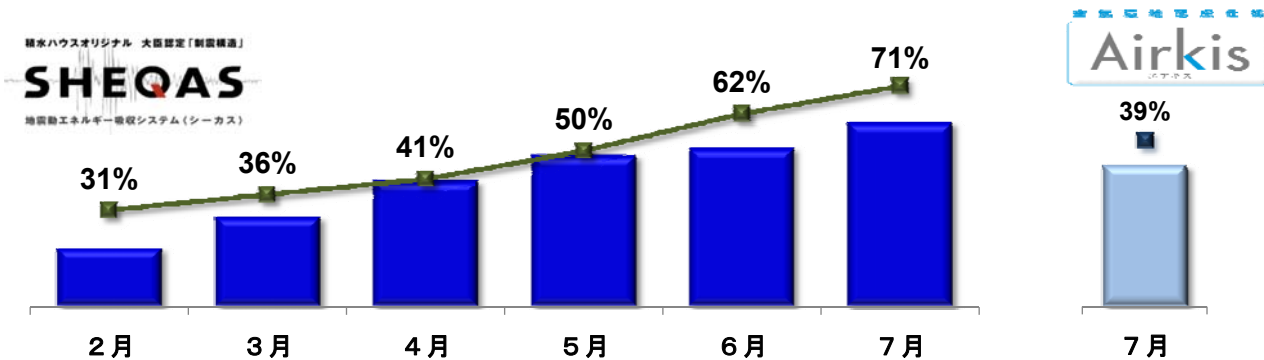


シート10

制震システム「シーカス」 空気環境配慮仕様「エアキス」

1. 安全性に対する住宅ニーズの高まり

震災発生後、シーカス搭載比率が上昇 受注を牽引、7/15発売のエアキスも好調



国土交通大臣認定「制震構造」



「シーカス」の3つの特徴

- ① 地震動エネルギーを熱エネルギーに変えて吸収
- ② 地震時に発生する建物の変形を約1/2に低減
- ③ 繰り返しの地震に効果を発揮、高い耐久性

キャッチコピーは「地震にブレーキをかける家！」

シート11



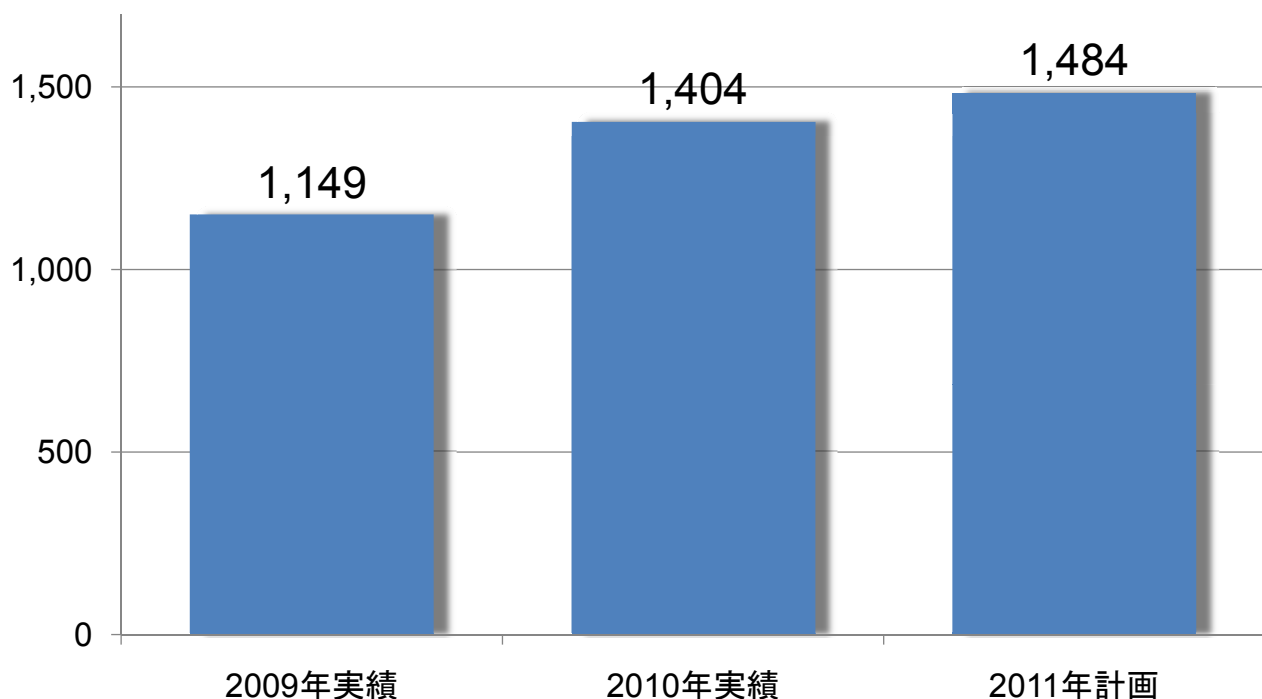
- 太陽電池 + 蓄電池システムは、既に存在しました。(当社は2004年販売)
- 8/8より発売の太陽電池 + 燃料電池 + 蓄電池を最適制御したシステムは世界で初めて。プレミアムを超える節電、安全・安心の暮らしを実現。

※鉛蓄電池は密閉式で液補充の必要はなく、繰り返し充電にも強いものです

【木造住宅「シャード」】 受注

木造住宅SHAWOOD 受注

(億円)



ベルバーン生産体制の強化



静岡工場に製造ライン新設

(2012年2月生産開始予定)

＜自社製造ライン設置の効果＞

- (1) 成型速度の向上等により、**生産能力が格段アップ!**
【2万㎡/月(稼働30日・3直4交代)
→通常3万㎡/月(稼働21日):最大5万㎡/月】
- (2) 材料歩留まり率向上と**労務費削減**による
製造原価の低減!
- (3) **プレス成型or柄ロールの導入による意匠性の向上!**

シート14

ホワイトベルバーンの新商品「グラヴィス・ヴィラ」投入

2011年10月発売

新開発「ホワイトベルバーン」による洋風外観の実現

新構法「アクティブフロア」による多目的空間の提案

「グリーンファースト」による快適でエコな暮らしの提案

ベルバーン外壁の進化



「ホワイトベルバーン」



「ディープセットサッシ」



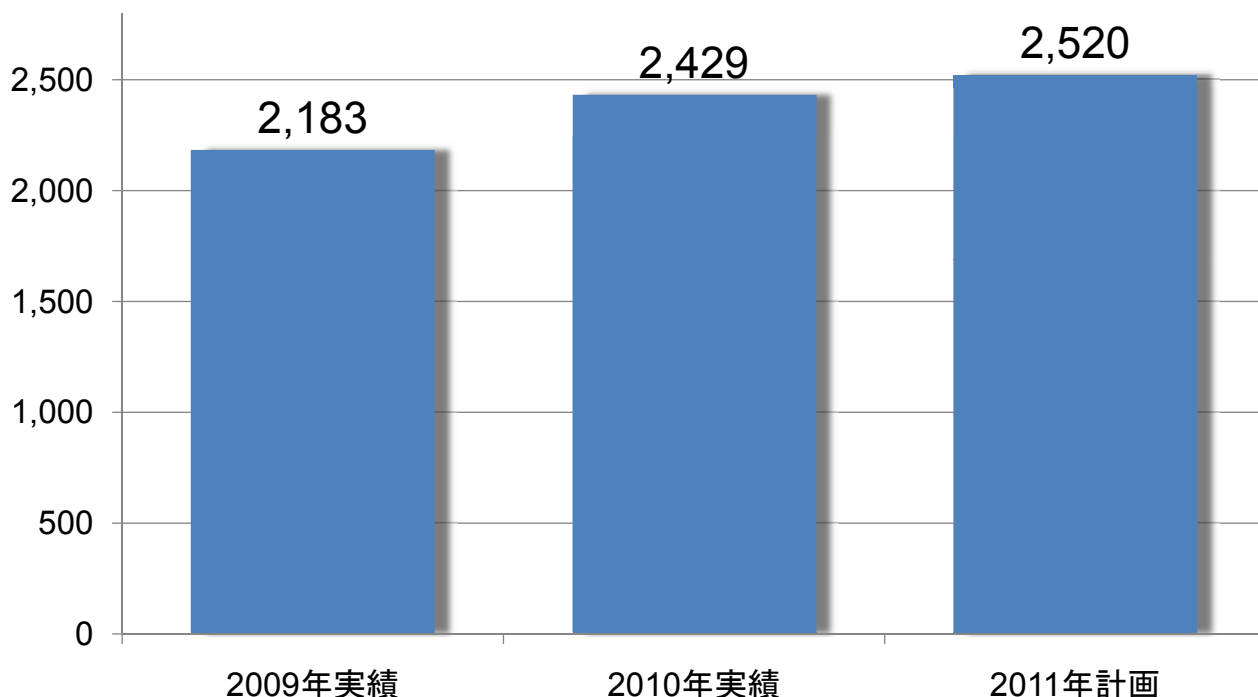
「グラヴィス・ヴィラ」

シート15

【賃貸住宅「シャームゾン」】 受注

賃貸住宅シャームゾン 受注

(億円)



シート16

【賃貸住宅「シャームゾン」】

①シャームゾン ガーデنز キャンペーン



環境プレミアム賃貸住宅
Sha Maison Gardens

②シャームゾン WITH システム

積水ハウスの土地活用サポート

シャームゾン With システム



シート17

③新商品の投入

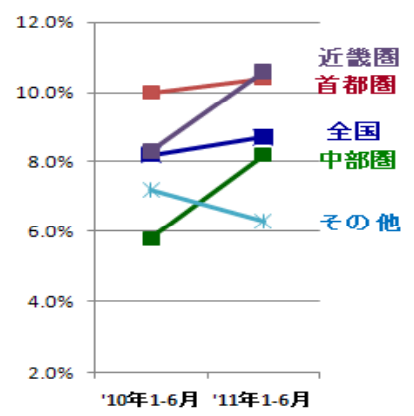
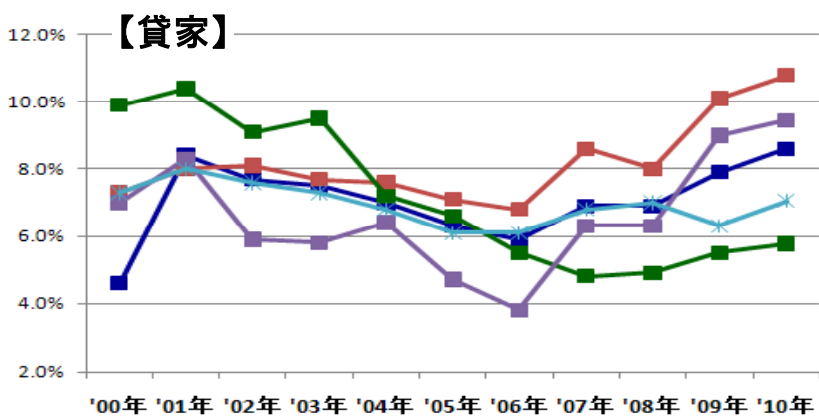
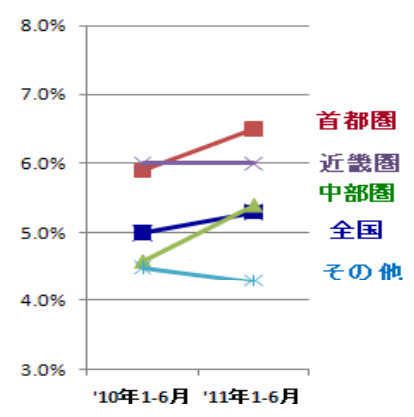
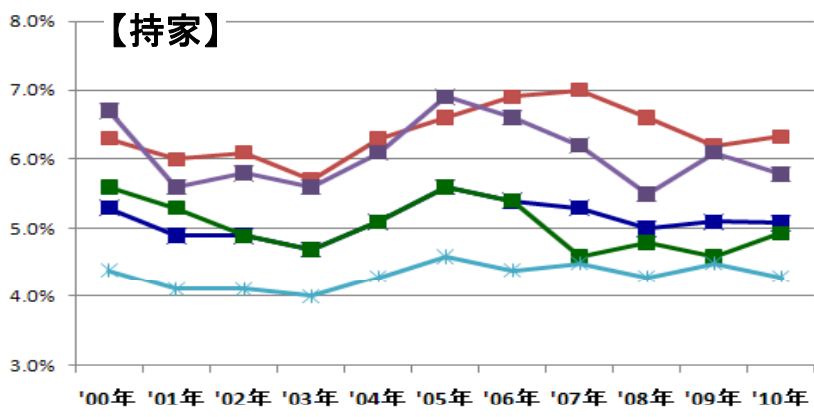
新構造を搭載した新商品を投入

プロヌーブ
PRO+NUBE limited



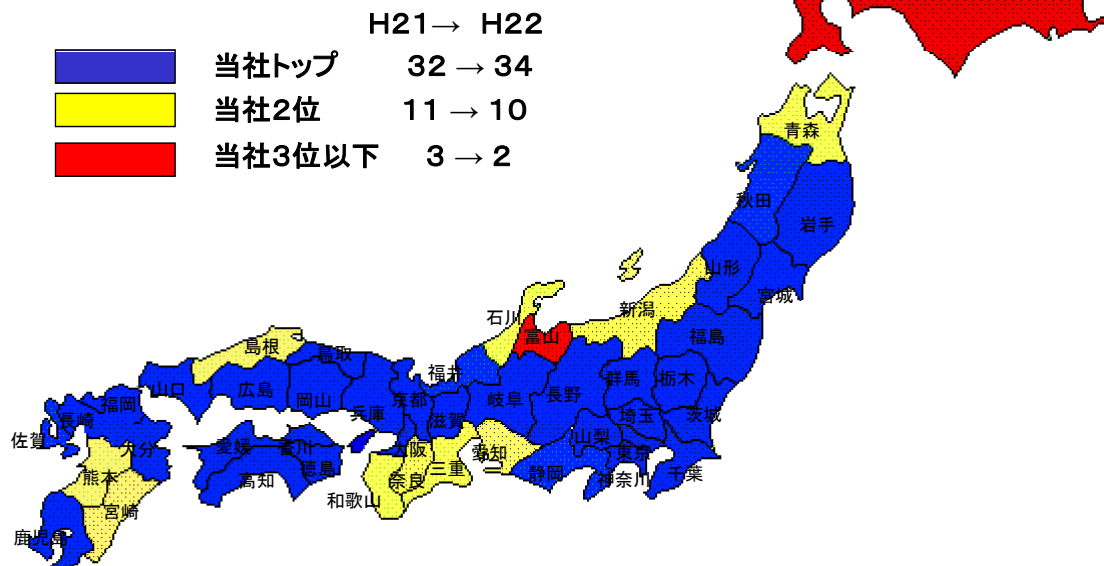
2011年11月発売

エリアマーケティング戦略 当社シェアの推移



低層計(戸建+集合建)

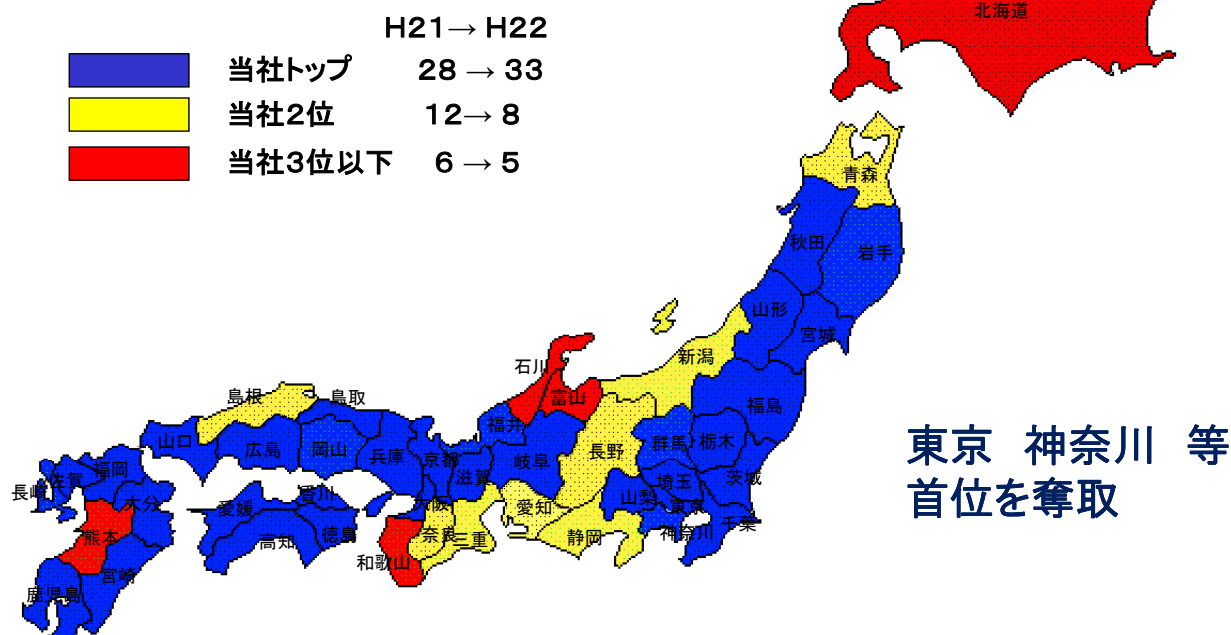
当社がトップのところは2県増加



住宅産業研究所資料より シート20

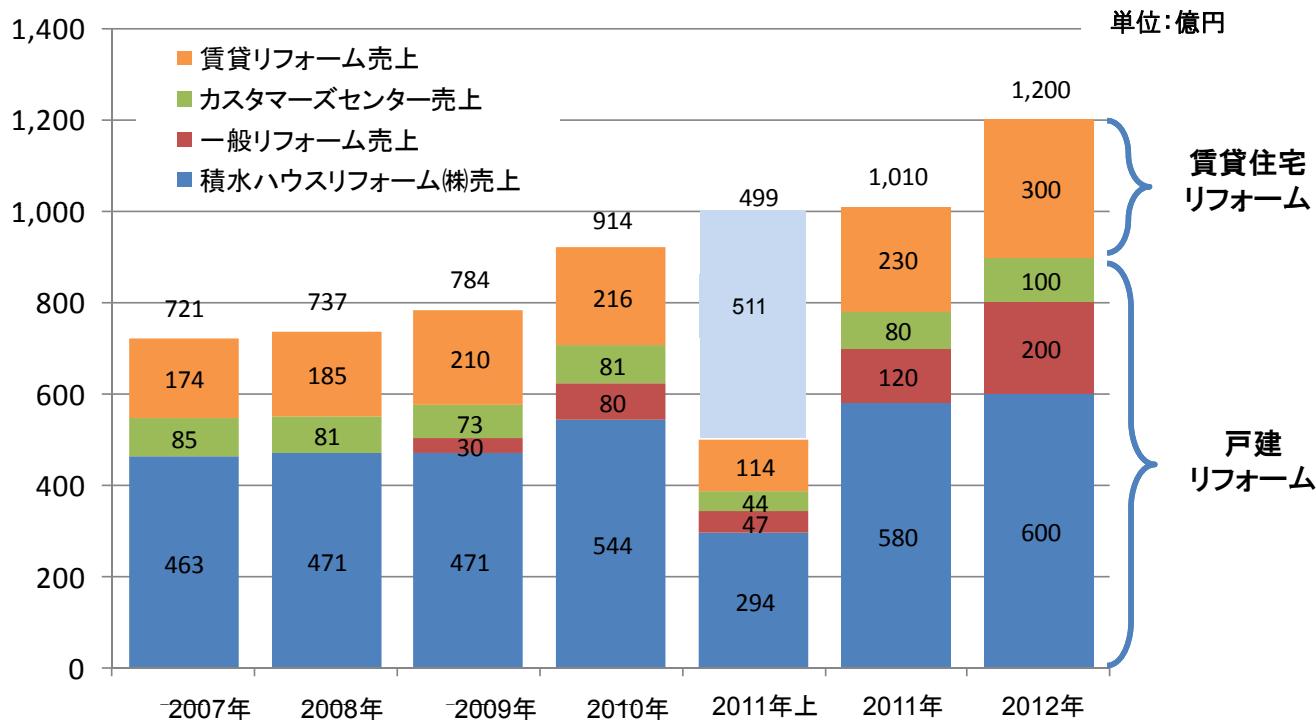
戸建

当社がトップのところは5県増加

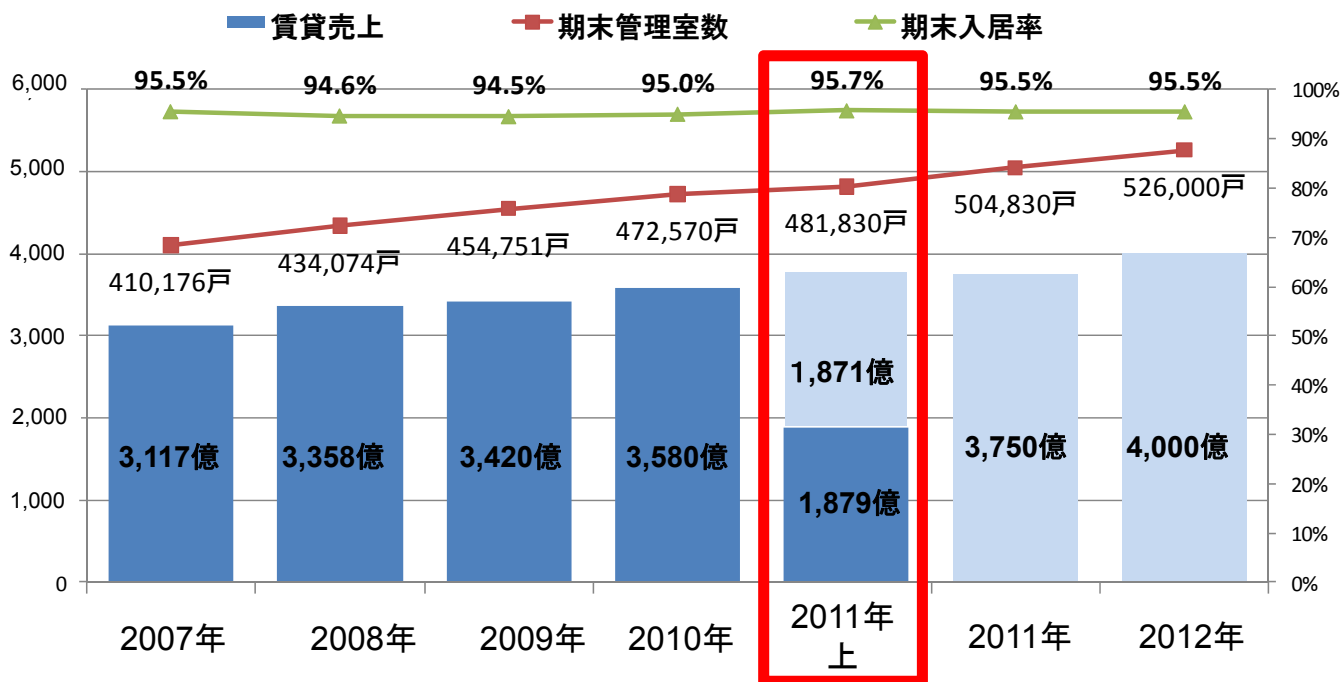


住宅産業研究所資料より シート21

リフォーム事業



不動産フィー事業



【3】国際事業の収益計画

シート24

収益計画



国別売上高と利益計画

(単位:百万円)

国名	2012年度			2013年度			2014年度		
	売上	営業利益	純利益	売上	営業利益	純利益	売上	営業利益	純利益
オーストラリア	50,000	1,600	1,500	70,000	6,800	4,500	95,000	9,000	6,000
中国	—	△ 700	△ 500	73,500	13,800	9,200	98,500	17,600	11,200
アメリカ	6,000	1,100	600	6,500	1,400	800	6,500	1,400	800
シンガポール	—	—	—	(3,200)	—	500	(15,000)	—	2,000
合計	56,000	2,000	1,600	150,000	22,000	15,000	200,000	28,000	20,000

※シンガポール事業は、持分法投資損益で計上されます。

シート25

オーストラリア

● 事業提携やM&Aの活用 住宅事業を展開する

- ✓ 「サステナブル・ディベロップメント」に共感できるパートナーと組む
- ✓ 現地デベロッパー、ホームビルダーとの提携、協力関係の構築やM&Aにより、事業の推進を図る。

2010年9月 現地最大手デベロッパーの
レンドリースと事業提携

2010年8月 AVジェニングスの
住宅請負建設部門を買収

Lend Lease



30 The Bond, Sydney, Australia

Alliance



M&A



オーストラリア

年度別売上高と利益計画

(百万円)

年度	計画		
	売上	営業利益	純利益
2012	50,000	1,600	1,500
2013	70,000	6,800	4,500
2014	95,000	9,000	6,000

シート28

Australia Wentworth Point



	NSW州 シドニーより 南西20km		
事業期間	2009.10 - 2016	開発面積	約83,000㎡ (敷地)
販売開始	2009.10	販売総戸数	約1,800戸
	2011.8 よりコルシカ棟の引渡を開始 2011.8末 124戸引渡し済 売上額 約40億円 2011.8末 契約残高 617戸 約220億円		

シート29

Australia Wentworth Point



2011年度売上計画(73億円)	
コルシカ	215戸
2012年度売上計画(170億円)	
カターニア	301戸
メッシーナ	162戸
2013年度売上計画(78億円)	
セントロペ	154戸
2011年8月末時点契約状況	
コルシカ	完売
カターニア	97.7%
メッシーナ	93.8%
セントロペ	2012年1月頃販売開始予定
2013年までの売上予定832戸の内、 661戸契約済(進捗率79.4%)	
2014年売上予定 アローラ(I工区)も2011年6月より販売 契約進捗 80戸/164戸(48.7%)	

Australia Central Park



地域	NSW州 シドニー中心部		
事業期間	2011.07 - 2012	開発面積	約 58,000㎡ (敷地) 約100,000㎡ (延床)
販売開始	2011.07	販売予定	マンション約2,200戸及び 商業施設
フレイザーズ・センターポイント社(シンガポール本社)との共同事業 2011.8末 契約残高 571戸 約180億円			

Australia Central Park



- ・世界的な建築家であるプリッカー賞を受賞したジャン・ヌーベルとノーマン・フォスターの設計・監修
- ・洗練されたデザインと環境基準であるグリーンスターの5つ星を取得

Australia CentralPark



2013年度売上計画(277億円)

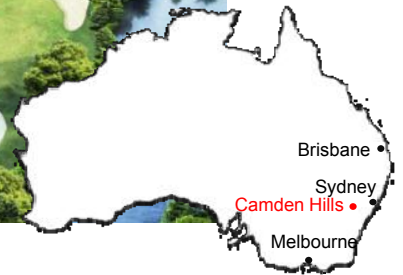
ウエストタワー 住宅	240戸
イーストタワー 住宅	383戸
ブロック5a&5b 住宅	385戸

2014年度売上計画(416億円)

ブロック5c住宅	378戸
学生用住戸	720戸
ブロック8	126戸
低層部商業	17,700㎡
オフィス(ブロック1&4N)	51,381㎡
商業ブロック4b	4,316㎡

2011年8月末時点契約状況
 販売住宅1,008戸の内、2013年度売上
 予定860戸に対し、571戸契約済
 (売上金額ベースで進捗率65%)

Australia Camden Hills



地域	NS州 シドニーより 南西40km		
事業期間	2010.6 - 2020	開発面積	約 230 ha (敷地)
販売開始	2011.12 予定	販売予定	約1800 宅地
	年内に、当社展示場5棟含むディスプレイビレッジがオープン予定		

Australia Camden Hills Model House



中国

● 経済成長の著しい中国 瀋陽市

瀋陽市

2010年度 GDP(域内総生産)	5,017億元	前年比14.1%増
一人当たりGDP	63,667元	前年比13.1%増
固定資産投資	5,007億元	前年比36.2%増

2006年 瀋陽市郊外4か所の区域で「瀋陽工業四大展空間」構想が計画される

2010年 中国国務院が「瀋陽経済区」を国家新型工業化総合改革試験区として承認

2011年 中国初の「**国家現代建築産業化モデル都市**」に指定

「低炭素」「持続可能な発展」等をテーマに中国の国家プロジェクトとして、瀋陽における工場団地「現代建築産業パーク」が計画される。

上質で豊かな住環境へのニーズが高まる

瀋陽

積水ハウスは国家プロジェクトである工場団地の中核企業として進出

- ・鉄骨住宅の生産工場を4月に着工。
- ・中国国内向け次世代省エネ・高性能工業化住宅需要に対応すべく、積水ハウスの工業化住宅技術を投入。



※工場完成予想図

工業化住宅システムにより中国各都市に住宅を供給

同時に瀋陽市と蘇州市において4つの大型都市開発プロジェクトを開始。本工場はこれらのプロジェクトにおける住宅建設に対応する予定

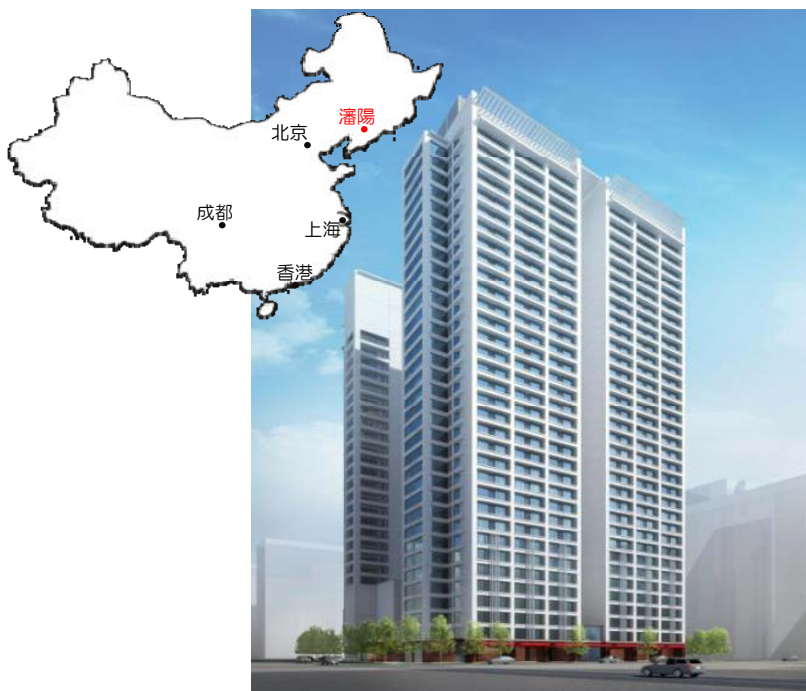
中 国

年度別売上高と利益計画

(百万円)

年度	計 画		
	売上	営業利益	純利益
2012	—	△700	△500
2013	73,500	13,800	9,200
2014	98,500	17,600	11,200

中国 瀋陽市和平区



地域	遼寧省瀋陽市和平区		
事業期間	2011.10 - 2014	開発面積	約 7,900㎡ (敷地) 約 80,000㎡ (延床)
販売開始	2013 予定	販売予定	マンション約 300 戸 ホテル

シート40

中国 瀋陽市皇姑区



地域	遼寧省瀋陽市皇姑区		
事業期間	2012.04 ~ 2015	開発面積	約350,000㎡ (敷地) 約410,000㎡ (延床)
販売開始	2012.10 予定	販売予定	テラスハウス 約 200 戸 マンション 約2,000 戸

シート41



シート42

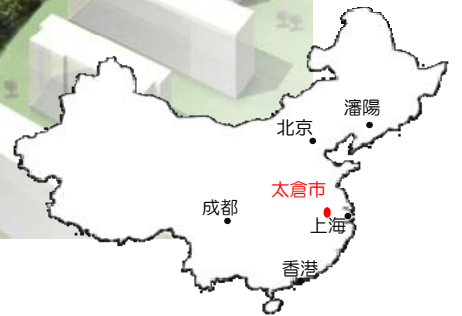


地域	江蘇省蘇州市相城区		
事業期間	2011.11 - 2015	開発面積	約177,000㎡（敷地） 約430,000㎡（延床）
販売開始	2012.10 予定	販売予定	テラスハウス約 90戸 マンション 約3,100戸

シート43



シート44



地域	太倉市		
事業期間	2011.11 - 2015	開発面積	約 79,000㎡ (敷地) 約170,000㎡ (延床)
販売開始	2012.10 予定	販売予定	マンション 約530 戸

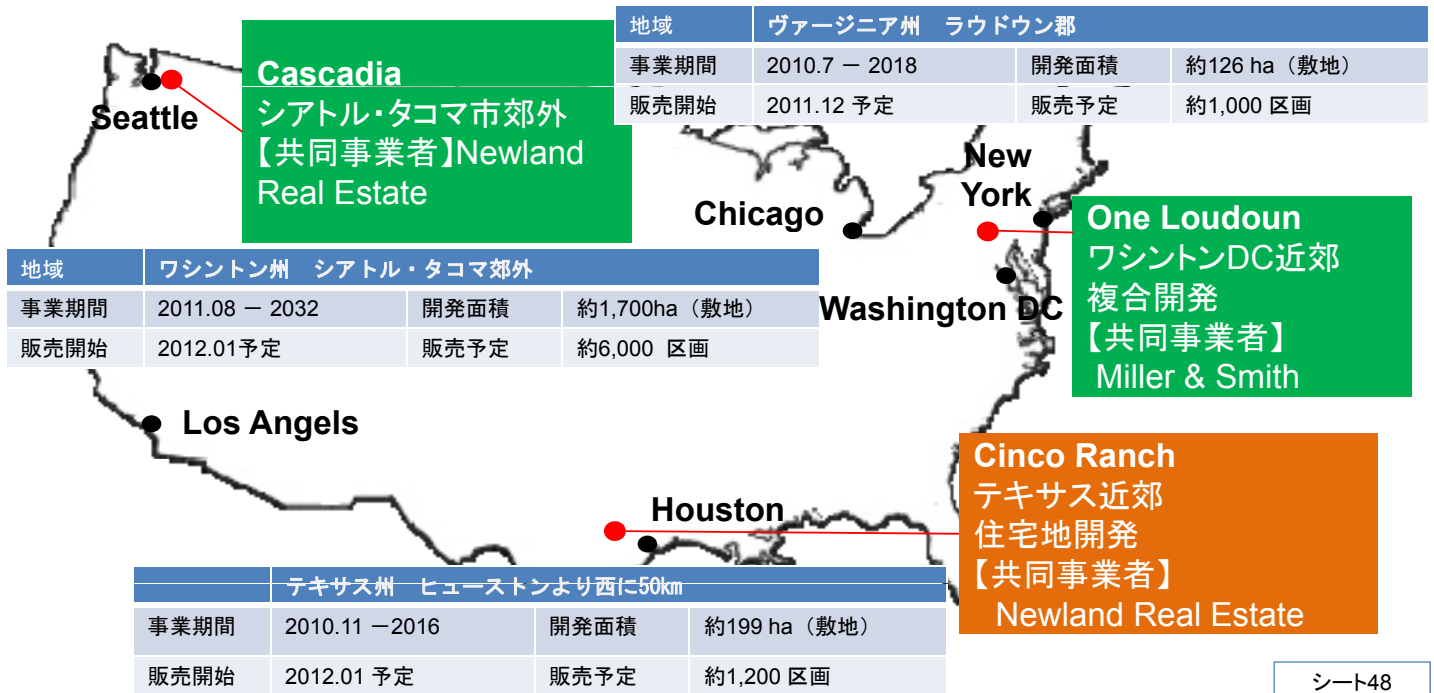
シート45



アメリカ

北米事業の概要

● 現地有力ディベロッパーと共同で3プロジェクトを推進



アメリカ

年度別売上高と利益計画

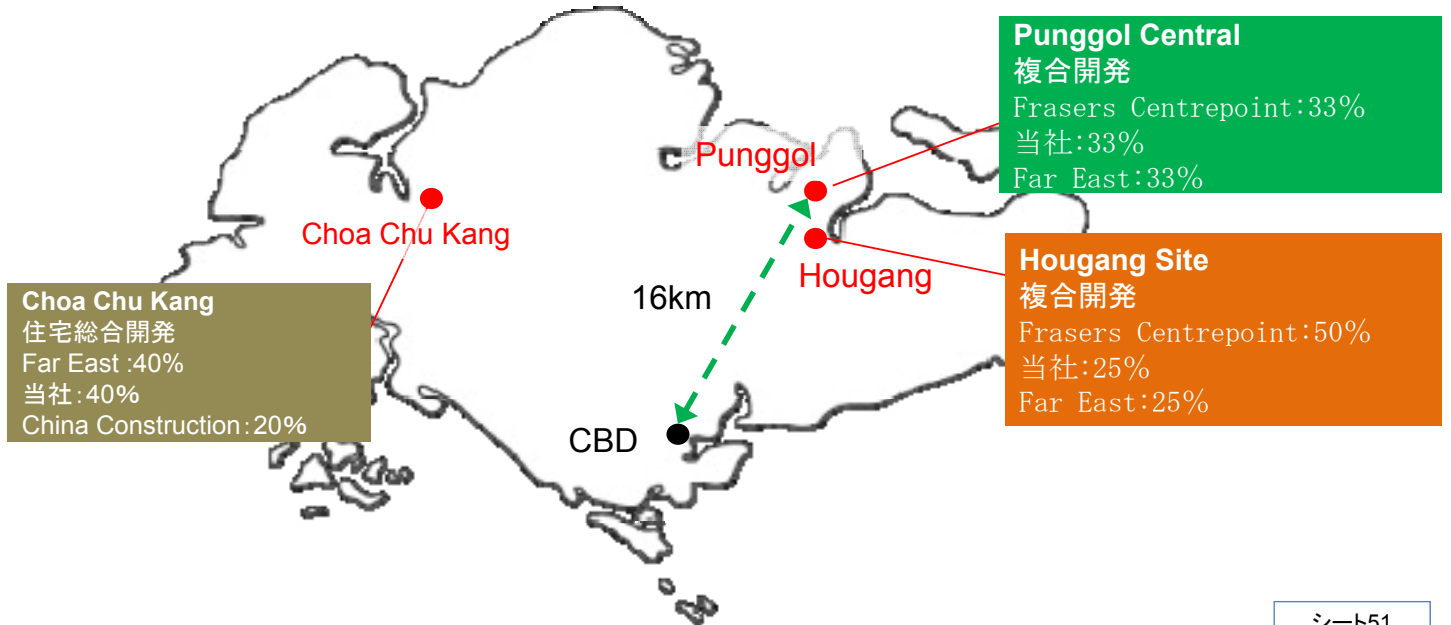
(百万円)

年度	計画		
	売上	営業利益	純利益
2012	6,000	1,100	600
2013	6,500	1,400	800
2014	6,500	1,400	800

シンガポール

シンガポール事業の概要

● 現地有力ディベロッパーである *Far East Organization*、*Frasers Centrepoint* と3社JVにて3プロジェクトを推進



シンガポール

年度別売上高と利益計画

(百万円)

年度	計画		
	売上	営業利益	純利益
2012	—	—	—
2013	(3,200)	—	500
2014	(15,000)	—	2,000

※シンガポール事業は、持分法投資損益で計上されます。

シート52

■ Singapore Hougang



地域	ホーガン		
事業期間	2011.2 - 2014	開発面積	約13,000㎡
販売開始	2011.08	販売戸数	494 戸

シート53

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。

また、当社は将来予想に関する情報を更新または修正して公表する義務を負うものではありません。実際の業績等は今後の様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了解下さい。