



# BUSINESS REPORT

第62期 報告書 2012.2.1 >>> 2013.1.31

積水ハウス株式会社

証券コード：1928

 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。

つねにある快適を、先進の技術で実現

# 積水ハウスが考える 「SLOW & SMART」な暮らし

## 住まいの普遍的価値と技術をブランドビジョンに

積水ハウスは、住まいの先進技術を活かし、住まい手に快適で「潤い」のある豊かな暮らしを提供していくという姿勢を「SLOW & SMART」という言葉に表しました。「SLOW」は、いつまでも変わらない住まいの快適性や暮らしの豊かさなどの普遍的価値を示し、「SMART」は、その価値を実現・持続するための確かな技術を示しています。そして、お客様の「いつもいままが快適」な暮らしを実現しながら、環境負荷の少ない住まいを提供していくことを目指します。

ブランドビジョン「SLOW & SMART」では、新しい住まい価値提案を「スマートUD」「スローリビング」「グリーンファースト」「家族のカタチ」「私のスタイル」の5つで捉え、それらを実現していく先進技術と、住まいの基本性能に関する先進技術を追求していきます。

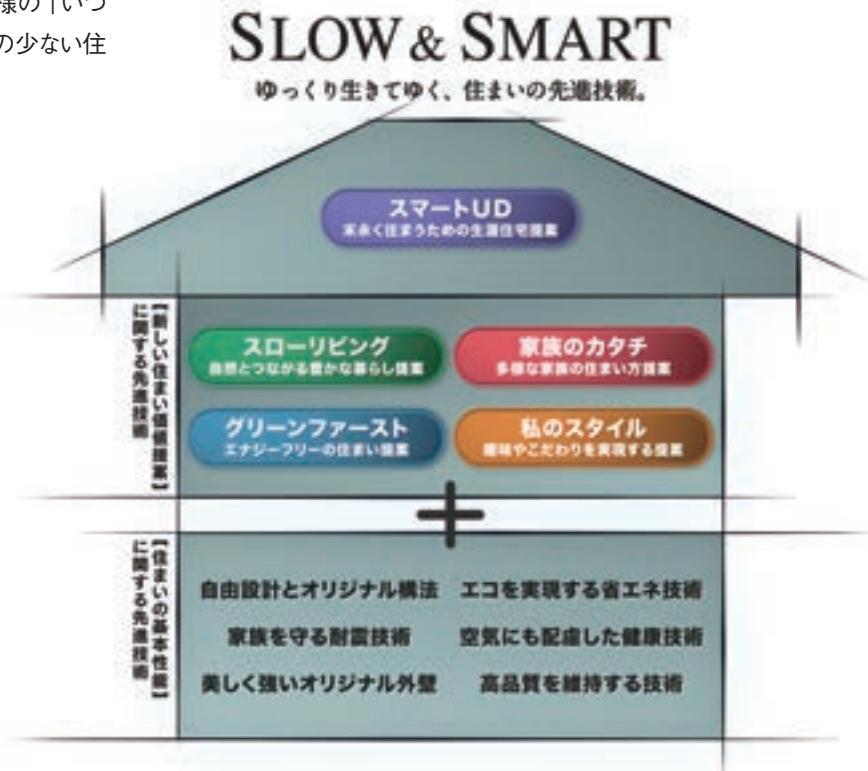
今号の表紙について

積水ハウスの新・3階建て「BIENA (ビエナ)」は、「βシステム構法」を15年ぶりに刷新し、設計自由度と敷地対応力をさらに高めました。空や自然との一体感、カーライフにおける利便性、そして多様な「家族のカタチ」にもフレキシブルに対応します。快適で自由な「SLOW & SMART」の住まいづくりが実現します。



積水ハウスは、この「SLOW & SMART」をブランドビジョンに掲げ、新たな成長戦略を展開していきます。

右ページでは、新しい住まい価値提案の1つ「グリーンファースト」について賃貸住宅を例に紹介します。



# 賃貸住宅「シャームゾン」における グリーンファースト



## 積水ハウスの賃貸住宅「シャームゾン」とは？

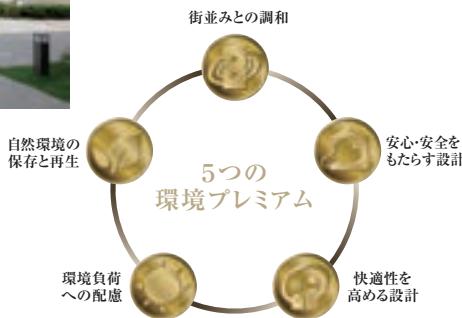
戸建住宅レベルの品質と住み心地を提供する積水ハウスの賃貸住宅です。高い耐震性・耐久性、夏は涼しく冬は暖かで生活音にも配慮した構造、そして、省エネや防犯面の先進的な設備により、安全・安心かつ快適な生活空間をお届けします。

## 5つの環境プレミアムで新たな価値を育てる

# シャームゾン ガーデنز Sha Maison Gardens

環境プレミアム賃貸住宅  
シャームゾン ガーデنز

まちや自然、住む人など、さまざまな視点から敷地環境を高める「5つの環境プレミアム」を新たな指標に掲げた、より高品位な賃貸住宅です。人が集い、緑あふれる環境を敷地いっぱいに拡げていくことで、オーナー様の土地の可能性を最大化。魅力の相乗効果により、「いい環境」を経営の力に変え、時を経てもゆらくことのない価値を育てます。



### 街並みとの調和

周辺環境を見極め、街並みと調和するように建物・外構をトータルに計画。建物の配棟においても景観の美しさを考慮し、敷地全体の魅力を高めます。

### 自然環境の保存と再生

3本は鳥のために、2本は蝶のために、地域の在来樹種を植える「5本の樹」計画を推進。豊かな自然環境を保存・再生し、入居者の心をとらえます。

### 環境負荷への配慮

建物の断熱性と先進設備の導入により、優れた省エネ・経済効果を発揮。環境負荷への配慮と快適性を両立した「住むだけでエコ」な暮らしを実現します。

### 安心・安全をもたらす設計

敷地内での歩車動線や防犯・セキュリティ面など、共有スペースが多い賃貸住宅で配慮すべき要素を重視。入居者に安心と安全をお約束する住まいです。

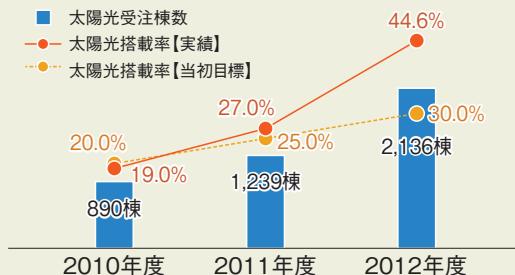
### 快適性を高める設計

入居者のプライバシーを確実に守りつつ、住人同士の自然な交流を育むスペースを導入。快適性を高める設計で、敷地全体を心地よさが包み込みます。

年間新設住宅着工戸数の約4割を占めながらも、太陽光発電システムの普及が進んでいなかった賃貸住宅ですが、積水ハウスは2009年より業界に先駆けて太陽光発電システムなどを採用し、快適性と経済性を追求した、環境配慮型賃貸住宅を推進しています。

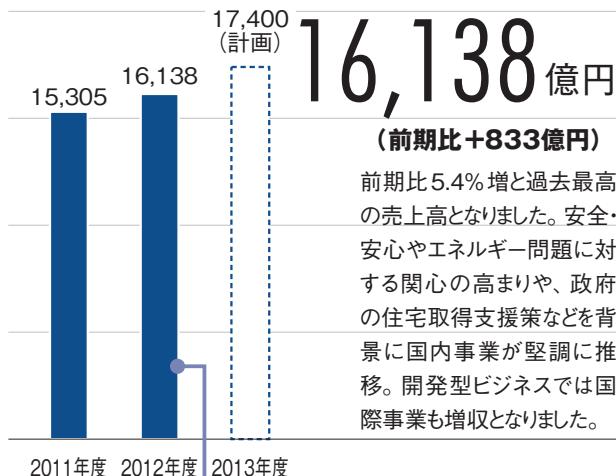
積水ハウスグループの太陽光発電システム搭載の2012年度実績は21,305棟。うち、賃貸住宅では2,136棟となり搭載率は当初目標を大きく上回る44.6%を達成しました。

## 賃貸住宅「シャームゾン」のグリーンファースト比率

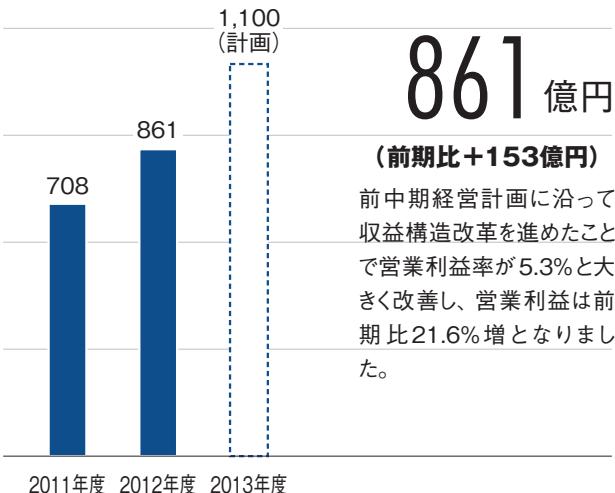


# 連結決算ハイライト

## 売上高 (億円)



## 営業利益 (億円)



## セグメント別売上高

**その他** 587億円(前期比 +3.0%)

エクステリア事業の売上が増加しました。

**国際事業** 548億円(前期比 +126.0%)

オーストラリアのマンション事業で引き渡しが始まり、北米ではテキサス州ヒューストンエリアを中心とした分譲地の販売が好調に推移した結果、増収となりました。

**都市再開発事業** 455億円(前期比 +20.7%)

当社グループ保有賃貸物件の入居率が堅調に推移。リート等への物件売却も実施したことから増収となりました。

**マンション事業** 525億円(前期比 +32.4%)

タワー型マンション等3大都市圏を中心に販売は好調に推移しました。

**分譲住宅事業** 1,278億円(前期比 +0.5%)

スマートタウンを全国11か所で展開。収益性を重視した在庫調整が一巡し、増収に転じました。

**戸建住宅事業** 4,651億円(前期比 -2.1%)

環境配慮型住宅「グリーンファースト」等を提案し、販売促進に努めた結果、売上高は昨年と同水準となり、受注は堅調に推移しました。

**賃貸住宅事業** 3,037億円(前期比 +5.1%)

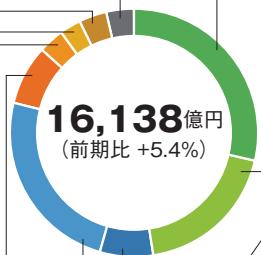
良質な賃貸住宅ニーズに加え、相続税対策としての引き合いが続く中、シャームゾンフェスタ等積極的な販売施策により増収となりました。

**リフォーム事業** 1,115億円(前期比 +9.2%)

グリーンファーストリフォームの推進で太陽光発電システムの積極的な販売に加え、提案型リフォームの強化により増収となりました。

**不動産フィー事業** 3,939億円(前期比 +4.2%)

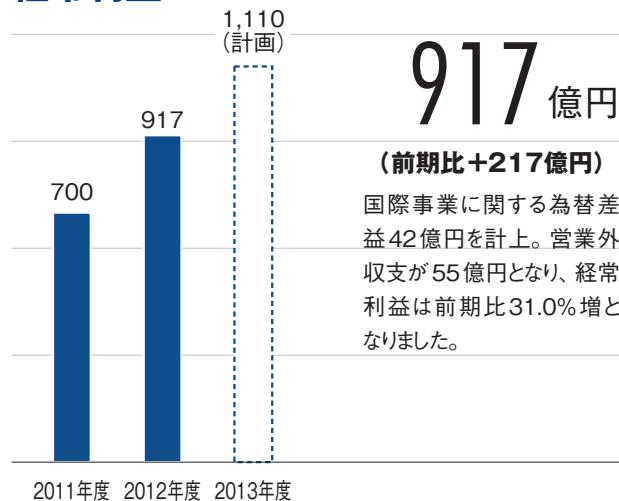
堅調な賃貸住宅の物件供給に支えられ管理室数は50万室を突破。入居率は96.0%と前期末比0.4%改善し増収となりました。



※「その他」に含まれていた「国際事業」を2012年度より単独セグメントとし、9セグメントへ変更しました。

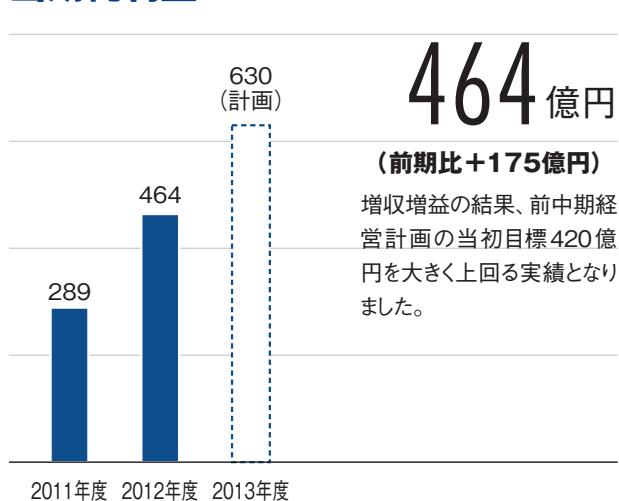
## 経常利益

(億円)



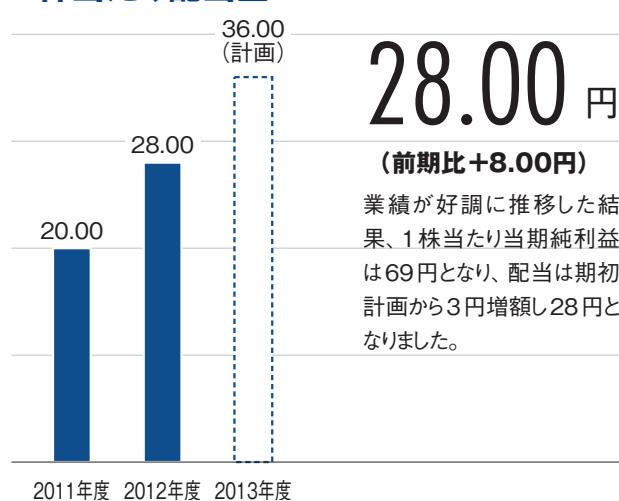
## 当期純利益

(億円)



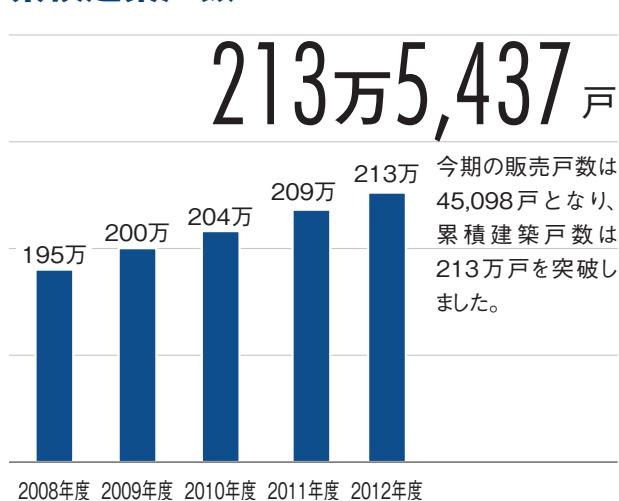
## 1株当たり配当金

(円)



## 累積建築戸数

(戸)



“住”に特化した成長戦略で利益成長を加速

# 「2012年度中期経営計画」をスタート!

## 3つのビジネスモデルで事業を推進

積水ハウスは、「2010年度中期経営計画」(2010年度～2012年度)においてグリーンファースト戦略を軸に事業を推進し、収益構造改革を図った結果、当初目標を上回る実績を着実に達成して参りました。この順調な業績を踏まえ、昨年11月、新たに「2012年度中期経営計画」(2012年度～2014年度)を始動しました。

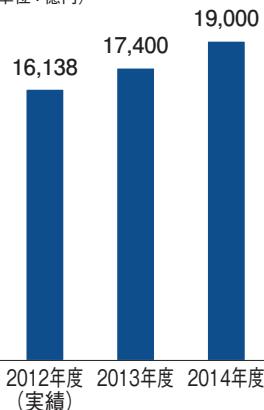
新中期経営計画では、事業ドメインを“住”に特化した成長戦略を展開し、事業拡大による利益成長を加速していきます。これまで手掛けてきた多岐にわたる先進技術や

暮らし方の提案等を、統一したブランドビジョン「SLOW & SMART」に集約し、請負型、ストック型、開発型の3つのビジネスモデルで事業を推進することで、国内市場では持続的な利益成長を実現しながら、成長する海外市場でも「SLOW & SMART」を推進し、飛躍的な成長軌道に乗せることを目指します。

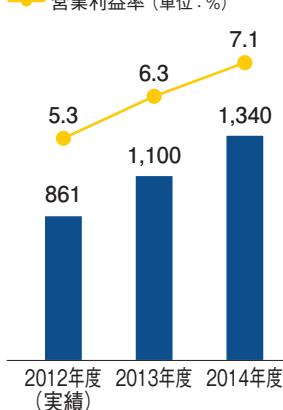
本計画では、最終年度(2014年度)の連結業績目標として、売上高1兆9,000億円、営業利益1,340億円(営業利益率7.1%)の達成を目指します。

### 連結業績における目標数値

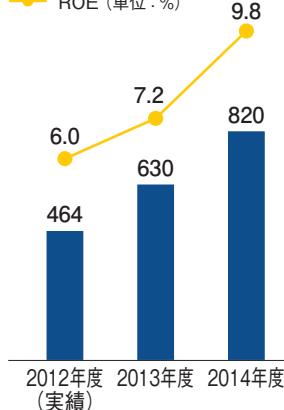
売上高  
(単位:億円)



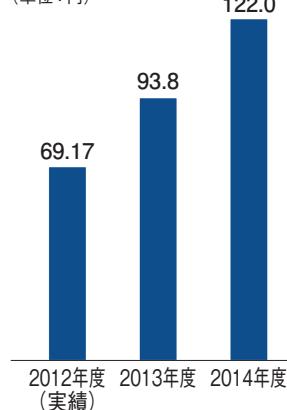
営業利益 (単位:億円)  
● 営業利益率 (単位:%)



当期純利益 (単位:億円)  
● ROE (単位:%)



1株当たり当期純利益  
(単位:円)

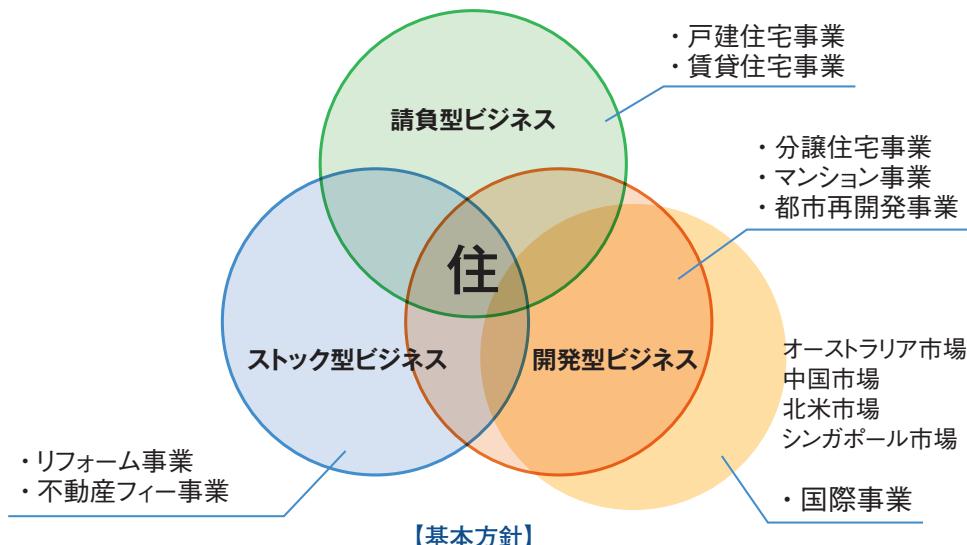


(注1) 2013年の目標数値は昨年11月の発表数値を上方修正しております。

(注2) ROE、1株当たり当期純利益の計算に新株予約権付社債の転換は考慮しておりません。

## 2012年度中期経営計画の概要

[経営方針] 事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開



【基本方針】

### 成長への基盤整備の継続

さらなる効率化による高利益体質の追求

#### ① 請負型ビジネス

経営基盤と技術力による成長

#### ② ストック型ビジネス

良質なストックを強みとした成長

#### ③ 開発型ビジネス

独自の技術力を国内・海外の  
まちづくり事業へ  
リート等を活用した出口戦略も推進

ブランドビジョン

# SLOW & SMART

ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

新たな中期経営計画がスタート。  
“住”に特化した事業拡大、  
利益成長へ、力強く前進します。



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

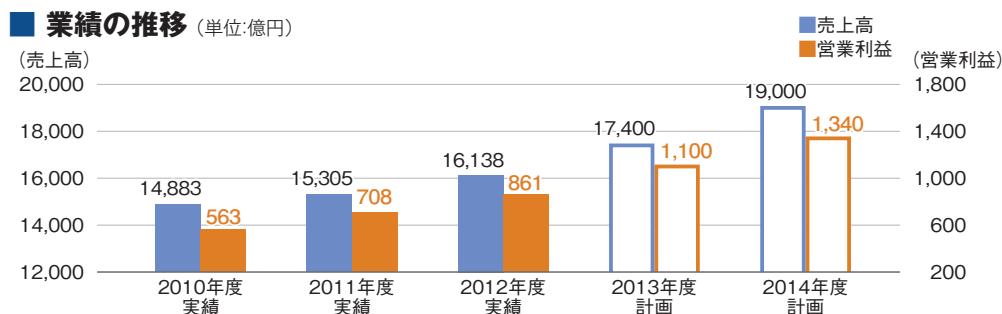
## 3つのビジネスモデルで 新たな、力強い成長に向かって。

まず、「2010年度中期経営計画」が、当初計画を上回る業績を達成したこと、また3年目の終了を待たずして新たに「2012年度中期経営計画」をスタートさせたことを、株主の皆様にご報告させていただきます。2014年度までの新中期経営計画では、長期的な展望を持ちな

がら、緻密な目標を設定し、時代の変化に迅速に対応することで利益成長を加速いたします。

具体的には、8つのセグメントを3つのビジネスモデルに分け、事業ドメインを“住”に特化した成長戦略を展開します。

戸建住宅、賃貸住宅事業の「請負型ビジネス」。213万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」。リフォーム、不動産フィー事業がこれに該当します。そして、分譲住宅、マンション、都市再開発事業といった「開発型ビジネス」。その成長に大きな可能性を持つ国際事業も「開発型ビジネス」の新たな柱になります。

積水ハウスは、この3つのビジネスモデルのもと、生涯住宅思想に基づいた“住”という揺るぎのない基軸を核として、先進的な取り組みを続けながら、新たな成長を目指します。

政府の政策も、「成長による富の創出」への大胆な転換が図られています。長引くデフレ、円高からの脱却に向けた“強い経済”への期待が高まり、景気の浮揚感が既に株式市場にも表れています。日本全体が一丸となって、新たな、そして確かな成長を目指すときです。

積水ハウスは、こうした日本経済の動きを追い風としてしっかりと受け止め、また、景気をけん引するといくらの気概を持って、より高い目標に向かって前進します。「2012年度中期経営計画」はまさに、絶好のタイミングでスタートしたといえます。成長戦略を支える強靱な社内基盤も整ってきました。

## **ブランドビジョン「SLOW & SMART」。 その考えを、実践する。具現化する。**

積水ハウスは、これまでの収益構造改革の成果を原動力に事業拡大による利益成長への道を進みます。そ

の事業展開における大きなテーマとして、ブランドビジョン「SLOW & SMART」を掲げています。それは、いつまでも変わらない住まいの快適（SLOW）を大切にしながら、変わりゆく時代の要請に、先進の技術（SMART）で応えていくという発想です。

積水ハウスには、「グリーンファースト」、「スローリビング」、「シーカス」などこれまで培ってきた、良質な住宅を支える基本性能と「いつもいまが快適」な暮らし提案に関する先進の技術があります。これらを「SLOW & SMART」として集約し、積水ハウスグループの総合力で多様化するお客様のニーズに幅広く対応することで、シェア拡大による成長を図ります。

また、この「SLOW & SMART」の考え方を具現化する「SUMUFUMULAB（住ムフムラボ）」を、今年4月、うめきたの「グランフロント大阪」に開設します。「生きるコトを、住むコトに。」をテーマに、新しい住文化の創造を目指す、業界初のオープンイノベーション拠点です。ますます多様化する暮らしや家族のカタチの中で、「生きるコト」「住むコト」を、生活者の皆様から研究者の方々まで、多様なステークホルダーと一緒に考え、“共創”し、科学的裏付けも盛り込みながら快適さや暮らしの豊かさを解き明かしていきます。この拠点の交流・研究・発信機能は、住宅業界のリーディングカンパニーとして、常に一步、二歩先を見据えながら、新たな価値を提案していく積水ハウスのシンボルになると考えています。

## 積水ハウスの新たな歴史の始まり。 株主の皆様とともに成長を。

主力事業に関しましては、ご好評いただいているオリジナル外壁「ダイウォール」や「ベルバーン」など、積水ハウスならではの強みを前面に押し出します。また重量鉄骨造「βシステム構法」を15年ぶりにリニューアルし、設計自由度をさらに高めた当社3階建の競争力は、都市部の戸建や賃貸住宅の市場において群を抜いており、質的充実も図りながら、徹底した量的拡大を目指します。

こうした営業展開を後押しする「住まいの参観日」、「シャーマゼンフェスタ」などのイベント開催、販売促進策に関しても、より積極的に実施する計画です。

さらに、2020年に全新築住宅のエネルギー消費を実質ゼロにすることを目指す国の政策を先取りします。今年度よりグリーンファースト戦略を進化させ、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の普及を本格化します。



国際事業においては、好調なオーストラリア、アメリカ、シンガポールでの開発事業は、安定した収益を見込める段階に入ってきました。高品質の住宅供給がスタートする中国においては、独自の環境技術に大きな期待が集まっています。

戸建住宅・賃貸住宅の「請負型ビジネス」、これまで培ってきた顧客基盤を活かす「ストック型ビジネス」、そして、世界も視野に入れた「開発型ビジネス」。積水ハウスは3つのビジネスモデルの相乗効果を高めながら、確かな成長のステージに立ちます。政府の住宅施策を見ても、住宅建設による経済全体への波及効果は高く、住宅が持つ社会的意義はますます高まってきたといえます。

「2012年度中期経営計画」という明確な目標を策定し、成長への内的、外的環境が整いました。

株主の皆様への利益還元につきましては、中長期的な平均配当性向40%を確保することを基本方針としており、業績向上による配当成長にも尽力いたします。

積水ハウスは今、私たちの原点である“住”に軸足を置き、着実な成長に向かって邁進することを株主の皆様にお約束いたします。



2013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 (2013年1月31日現在)	前連結会計年度 (2012年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産	955,891	916,074
固定資産	583,381	529,754
有形固定資産	386,983	354,135
無形固定資産	15,329	14,331
投資その他の資産	181,067	161,287
<b>資産合計</b>	<b>1,539,272</b>	<b>1,445,828</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	411,024	408,251
固定負債	314,184	287,202
<b>負債合計</b>	<b>725,208</b>	<b>695,454</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	777,688	746,028
資本金	186,554	186,554
資本剰余金	237,522	237,522
利益剰余金	357,830	326,153
自己株式	△ 4,219	△ 4,201
その他の包括利益累計額	28,718	△ 2,198
新株予約権	429	365
少数株主持分	7,228	6,178
<b>純資産合計</b>	<b>814,063</b>	<b>750,374</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,539,272</b>	<b>1,445,828</b>

## 配当金

第62期(2013年1月期)の期末配当金につきましては、16円(通期28円)となり、通期で8円の増配となりました。  
なお、第63期(2014年1月期)の配当金は、中間配当18円、期末配当18円(通期36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 (2012年2月1日から 2013年1月31日まで)	前連結会計年度 (2011年2月1日から 2012年1月31日まで)
売上高	1,613,816	1,530,577
売上原価	1,314,312	1,255,253
売上総利益	299,503	275,324
販売費及び一般管理費	213,306	204,426
営業利益	86,196	70,897
営業外収益	10,981	5,923
営業外費用	5,411	6,746
経常利益	91,767	70,075
特別利益	-	-
特別損失	5,306	7,874
税金等調整前当期純利益	86,461	62,200
法人税等	37,873	33,216
少数株主利益	2,128	21
<b>当期純利益</b>	<b>46,458</b>	<b>28,962</b>

## 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 (2012年2月1日から 2013年1月31日まで)	前連結会計年度 (2011年2月1日から 2012年1月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	82,582	26,306
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 58,124	△ 42,928
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 17,289	38,002
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,550	△ 3,839
現金及び現金同等物の増減額	9,718	17,540
現金及び現金同等物の期首残高	169,524	151,983
現金及び現金同等物の期末残高	179,242	169,524

# NEWS FLASH

ニュースフラッシュ

## 「まち全体が発電所」「CO<sub>2</sub>ゼロ」の暮らしを実現する「**照葉スマートタウン**」がまちびらき

「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」をキーワードに、豊かな暮らしを実現する積水ハウスのまちづくり「スマートコモンシティ」。2012年10月に、アイランドシティ（福岡市東区）に「照葉スマートタウン」（全178区画、6ha、社団法人九州住宅建築産業協会との共同事業）をまちびらきしました。

本開発は、国土交通省の「住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業」に大規模な住宅街区全体でのエネルギーマネジメントとして全国で初めて採択。3電池（太陽電池・燃料電池・蓄電池）搭載の「グリーンファースト ハイブリッド」を中心に、積水ハウスの省エネ・創エネ技術をフルに発揮し、災害発生時のエネルギーの自立を図り、防災性能を高める安全・安心な暮らしをカタチにしました。



照葉スマートタウンのまちなみ

## 「**BMI**」による**高齢者**や**要介護者**の**生活支援**に向けた共同研究



BMIによる生活機器、電動車いす制御の最新実験の様子

©2012 ATR、NTT、島津製作所、積水ハウス、慶應義塾大学

積水ハウスは、国際電気通信基礎技術研究所（ATR）、NTT、島津製作所、慶應義塾大学と共同で「ネットワーク型ブレイン・マシン・インタフェース（BMI）」の研究開発<sup>(※)</sup>を推進しています。

BMIとは、脳波の計測・解析により人の思念を読み取り、機械装置に情報伝達する技術。これを活用すると、念じるだけで住宅の設備や家電・車いすなどを操作できるようになります。積水ハウスは生活環境を模した実環境実験設備（BMIハウス）をATR敷地内に構築しました。ここで、高齢者や要介護者の日常生活をBMIでサポートすることを目指した実験・研究を進めています。積水ハウスでは本研究で得た知見をもとにして、すべての人により快適な住まいを提供するための研究・開発に取り組んでいきます。

(※) 平成24年度総務省委託研究「脳の仕組みを活かしたイノベーション創成型研究開発（高精度脳情報センシング技術・脳情報伝送技術、実時間脳情報抽出・解読技術及び脳情報解読に基づく生活支援機器制御技術）」

## 陶版外壁の魅力に包まれる 木造住宅「シャーウッド」**「グラヴィス・ベルサ」**を発売

2012年12月、木造住宅「シャーウッド」の新商品として、「Gravis Bellsa (グラヴィス・ベルサ)」を発売しました。

特長は、焼きものの深い味わいが魅力の陶版外壁「ベルバーン」の総張り  
と、邸宅の顔となる大開口サッシによる表情豊かな外観デザイン。そして、最  
大6m×10mの大空間が可能で、大開口と軒下空間などで外の自然と心地  
良くつながる「スローリビング」が実現。大きな樹の下でくつろぐような快適  
さをもたらします。さらに大開口サッシ「フレームティンバーウィンドー」を2  
階に設置することで、縦横に広がり空とつながる「スローリビング」が実現しま  
す。また、木造として業界最大の2mの「オーバーハング床」が可能。軒下空  
間を駐車・駐輪スペースなどに活用でき、都市部や狭小地にも対応できます。



「グラヴィス・ベルサ」外観



縦横に広がる大開口サッシ「フレームティンバーウィンドー」による空とつながる「スローリビング」(2階)



出展ブース全景

## 子どものために住まいができること キッズデザイン**「コドモイドコロ」**を出展

積水ハウスは、子どもの生きる力を育む「居どころ」づくりの充実と、安全・安心を考えた「子どものためのユニバーサルデザイン」による住まいづくり「コドモイドコロ」を提案しています。発達にあわせて居どころを考えることが、子どもの自主性を育み、生きるために必要な力を自然に身につけることにつながります。

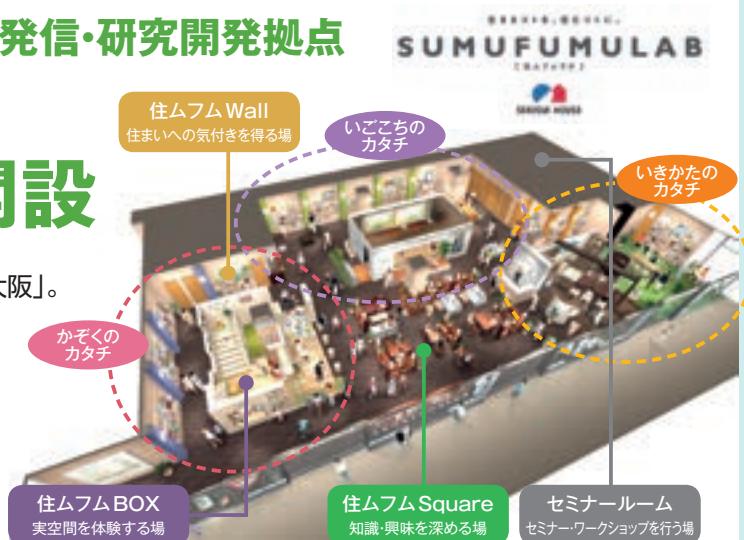
2012年秋には「コドモイドコロ」をテーマにした実験的体験型展示を、「LIVING & DESIGN 2012」(大阪)と「TOKYO DESIGNERS WEEK 2012」(東京)に出展。「コドモイドコロ」の“子育て”の考え方に基づく12の空間を展示したブースに、約9,600人が来場。家族みんなで暮らす楽しさや子どもたちの居心地のよさを発見していただきました。会場でのアンケートに寄せられたご意見を活かし、東京多摩ニュータウン東山の当社分譲地内にキッズデザイン街区を展開していきます。



大人気となった「まどべ」コーナー

## 新たな住文化を「共創」する情報発信・研究開発拠点 「住ムフムラボ」を 大阪うめきたに開設

うめきた地区にグランドオープンする「グランフロント大阪」。  
その中核施設「ナレッジキャピタル」内に、4月26日、  
業界初のオープンイノベーション拠点  
「SUMUFUMULAB(住ムフムラボ)」を開設。  
さまざまなステークホルダーとともに  
新たな住文化を「共創」していきます。



### テーマは「生きるコトを、住むコトに。」

「住ムフムラボ」は「生きるコトを、住むコトに。」をテーマに、人生を豊かにするために「住む」時間をより大切に感じながら、新たな暮らし方を「共創」していく全く新しい場です。来場される幅広い世代・さまざまな価値観の生活者が「感性を磨き」「自分らしさを発見できる」情報発信拠点として、また、積水ハウスおよびパートナー企業・団体が、その生活者と「共創」する研究開発拠点として、これからの暮らしを発見していくための仕掛けを盛り込んでいます。

「ダイアログ・イン・ザ・ダーク・ジャパン」との共創プログラム「対話のある家」もその一つ。暗闇で五感が研ぎ澄まされ、普段とは異なる“気付き”を体感することができます。



うめきた先行開発区域プロジェクト「グランフロント大阪」

### 自分らしい“住”と出会う3つのゾーン

「住ムフムラボ」は、大きく「かぞくのカタチ」「いごこちのカタチ」「いきかたのカタチ」の3つのゾーンで構成されています。各ゾーンには実物大の住空間を体験できる「住ムフムBOX」、テーマ別の展示によって住まいへの気付きが得られる「住ムフムWall」、そして、カフェのような空間でつろぎながら知識・興味を深められる「住ムフムSquare」やセミナールームを設置。来場者は、“住”に関する社会的



「住ムフムBOX」における「かぞくのカタチ」の空間展示

背景から最先端の技術までを学びながら、「自分らしさを発見」することができます。

施設内には、スタッフとコンシェルジュによるご案内の他、タブレット端末によるガイドシステムもご用意。一部プログラムを除き入場無料です。ぜひご利用ください。

## 業界初のサービス付き高齢者向け住宅 「CELEBLIO」誕生

医療・介護事業をさらに強化

超高齢社会へ向かう中、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しています。政府は2020年を目途に、高齢者が安心して暮らせる住環境を整えた「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」を、60万戸にまで拡充する方針を打ち出しました。これを受け、積水ハウスは2012年9月、賃貸住宅に生活支援サービス機能を組み合わせた業界初のサービス付き高齢者向け住宅用の商品「CELEBLIO(セレブリオ)」を発売しました。



### ▶ 高齢者のニーズに応える「CELEBLIO」の商品力

豊富な外観バリエーションと、「経年美化」の考え方による外構・植栽計画で住む人にもまちにも豊かな環境を創造します。

積水ハウスの「生涯住宅思想」に基づき、ユニバーサルデザインや低ホルムアルデヒド建材の採用を徹底しつつ、入居者目線でプランニング。高齢者の方々に



選ばれる「いつもいまが快適」で安全・安心な生活環境をご提供します。

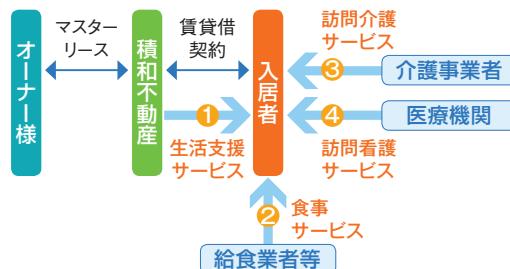
また、自動化率95%の製造ラインでの生産と、構造や内装・設備の見直しにより、設計自由度の拡大とともにコストダウンを実現しました。



スマートユニバーサルデザインを採用した手すり

### ▶ 一括借上げシステムによる事業の強化

子会社の積和不動産グループが、オーナー様から「一括借上げ」することにより「サ高住」の長期安定経営をサポートします。積和不動産グループが提供する賃貸住宅管理および生活支援サービスに加え、介護事業者、医療機関、給食業者等との連携により、居住者の豊かで快適な老後の暮らしを実現します。



# 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	藤原 元彦
代表取締役社長兼COO	阿部 俊則	執行役員	吉崎 道夫
取締役副社長兼副社長執行役員	和田 純夫	執行役員	浅野光太郎
取締役副社長兼CFO兼副社長執行役員	稲垣 士郎	執行役員	山田 寿夫
取 締 役	町田 勝彦	執行役員	松島 雄一
取 締 役	三枝 輝行	執行役員	三谷 和司
取締役兼専務執行役員	平林 文明	執行役員	中田 孝治
取締役兼専務執行役員	伊久 哲夫	執行役員	岩田 晴幸
取締役兼常務執行役員	内田 隆	執行役員	芦田 登
取 締 役	黒木 大二	執行役員	西田 勲平
取締役兼常務執行役員	吉田 憲五	執行役員	赤松 大介
常任監査役	岩崎 正	執行役員	黒田 章
常任監査役	久保田 芳郎	執行役員	佐藤 博之
監 査 役	土肥 孝治	執行役員	堀内 容介
監 査 役	篠原 祥哲	執行役員	石田 建一
監 査 役	國定 浩一	執行役員	皆川 修
常務執行役員	老川 正昭	執行役員	大谷 修
常務執行役員	勝呂 文康	執行役員	尾形 則昭
常務執行役員	中野 啓吾	執行役員	島 利一

## 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)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  
(ルナール仙台)  
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  
名古屋市名東区名駅一丁目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  
静岡県駿河区南町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 〒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
- 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

# 株式情報

## 株式の状況 (2013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	38,507名
株主1人当たり持株数	17,578株

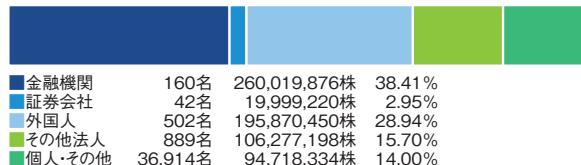
### 大株主(上位10名)

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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	46,429,000	6.86
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	45,517,500	6.72
積水ハウス育資会	18,677,645	2.76
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	17,077,000	2.52
株式会社三菱東京UFJ銀行	13,624,515	2.01
SSBTOD05OMNIBUSACCOUNT-TREATYCLIENTS	12,327,200	1.82
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	11,016,187	1.63
日本生命保険相互会社	9,706,332	1.43

### 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

### 各種お手続きについて

- 株主様の住所変更、買取請求その他各種お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。
- 特別口座に登録された株式に関する各種お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株以上ご保有の株主様に対し、同年10月下旬から11月上旬にかけて、1名当たり5kgの「魚沼産コヒナカリ(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株以上ご保有の株主様に対し、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。

当制度は、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につきましても、積和建設各社との取引においてご利用いただけます。

#### (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。

楽しく快適な毎日をごせる多世帯住宅のあり方とは？

# 「共有」と「分離」を上手に使い分けて 笑顔あふれる同居ライフ

積水ハウスは、これまで培ってきた家づくりのノウハウや分析調査の結果をもとに、2世帯住宅をはじめとする「多世帯住宅」での暮らしを快適なものにする工夫や、上手な空間の使い方を提案しています。



共有

分離



玄関・キッチン・お風呂  
すべて共有



食べる・くつろぐ。  
生活はほとんどいっしょ。  
いっしょだから実現できる  
暮らしの豊かさ。



玄関・お風呂を  
共有



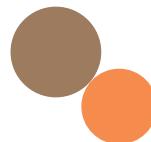
リビングやバルコニーで  
くつろぐのは一緒でも、  
食事の好みは違います。  
キッチンだけを別々に。



玄関を  
共有



生活はほとんど独立して  
それぞれのペースで。  
でも玄関はひとつだから、  
気配が分かって安心。



玄関・キッチン・お風呂  
すべて分離



玄関をはじめ、すべての  
暮らしを別々に。  
お互い独立しているけど、  
近居で感じる安心感。

## 同居する家族スタイルで選ぶ多世帯住宅の間取りタイプ

息子夫婦との2世帯同居へ。  
お互いの生活リズムを尊重し、  
「一つ屋根の下」を楽しく豊かに。

### 2世帯・左右分離・センター共有タイプ

フロアの上下でなく、玄関を中心に左右で親世帯・子世帯を分離。その中央部は1階・2階ともに家族が集う共有スペースとなっています。

ガレージや玄関クローゼット、キッチンや水まわりもそれぞれの世帯専用に確保し、お互いの生活リズムを尊重できる同居スタイルです。

一方、共有スペースでは、床座リビングやウッドデッキ、バルコニーが、一つ屋根の下で家族が一緒に住まう安心感と楽しさを倍増させます。間取りを一瞬で変えられるスライディングドアは、「分離」と「共有」の上手な使い分けに有効。リビングをはさんだ両世帯のDKをつなげば、開放的な集いの間に早変わりします。



単身者の実家暮らしから2世帯同居へスムーズにシフト。  
親の老後も考慮した空間構成。

### 1.5世帯・同居シフトタイプ

子供の結婚や親の老後という将来を見据え、ライフステージの変化に対応して、2世帯同居スタイルにシフトできる間取り。長きにわたり住み継がれる家づくりです。

成人した子供が快適な実家暮らしを続けていける、ゆとりの1.5世帯住宅がベース。2階の子世帯エリアは、大容量の収納や広めのベッドルームなど、独立した快適生活を確保します。

将来、子供の結婚により、子世帯との同居生活を開始する際は、2階に水回り等を追加設置。多目的に活用していた予備室・納戸も含めて、子世帯専用エリアに転換します。

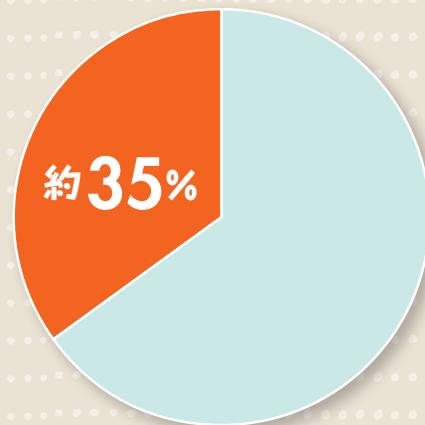
●DATAで見るイマドキの住まい●



# 注文住宅市場で約35%。 これって一体、何の数字!?

**少** 子高齢化が進む中で、親世代・子世代をはじめとする多世帯の同居スタイルが見直されてきています。そこには、夫婦の共働き維持や将来の親の介護、相続税の課税強化を見据えた、同居による課税軽減措置の活用といった背景があるようです。国土交通省による「2008年住生活総合調査」では、高齢期における子との住まい方として、17.1%の回答者が「子と同居する(2世帯住宅を含む)」意向があると回答しています。また、積水ハウスでは注文住宅市場における着工棟数のうち、約35%が単世帯住宅ではない多世帯住宅等と推計しています。

**み** んなで一つ屋根の下に生活する楽しさと安心感、家事や子育ての負担を協力し合える良さ、省エネの実現、家計上のメリットなど、多世帯による同居生活には「一緒だから、できる」暮らしの豊かさがたくさんあります。それぞれの世代のライフスタイルと個人のプライバシーを尊重しつつ、互いへの思いやりを忘れずに。そんな心の通い合いが、多世帯住宅での毎日に笑顔と快適さをもたらしてくれるに違いありません。



(2013年 当社市場推計より)



積水ハウスがご提案する「快適な多世帯住宅ライフ」を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印刷しています。