



Daiwa House®
Group

2010年度 経営方針

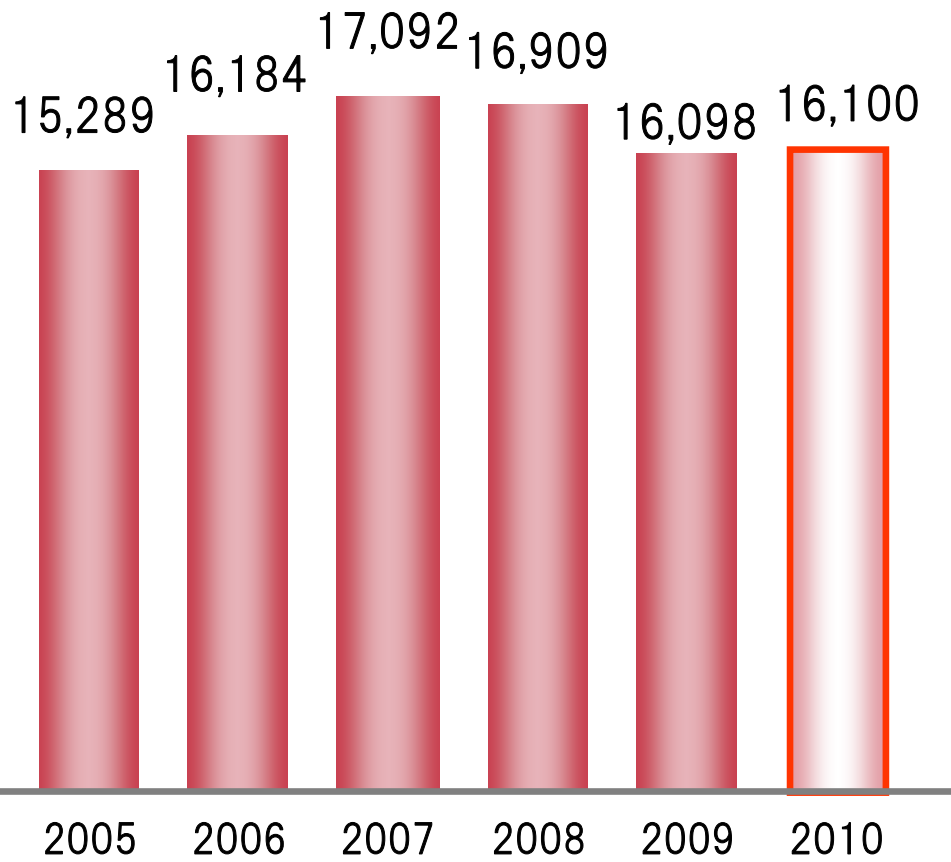
『第2次中期経営計画の最終年度に向けて』

2010年5月14日
大和ハウス工業株式会社

Daiwa House
Group

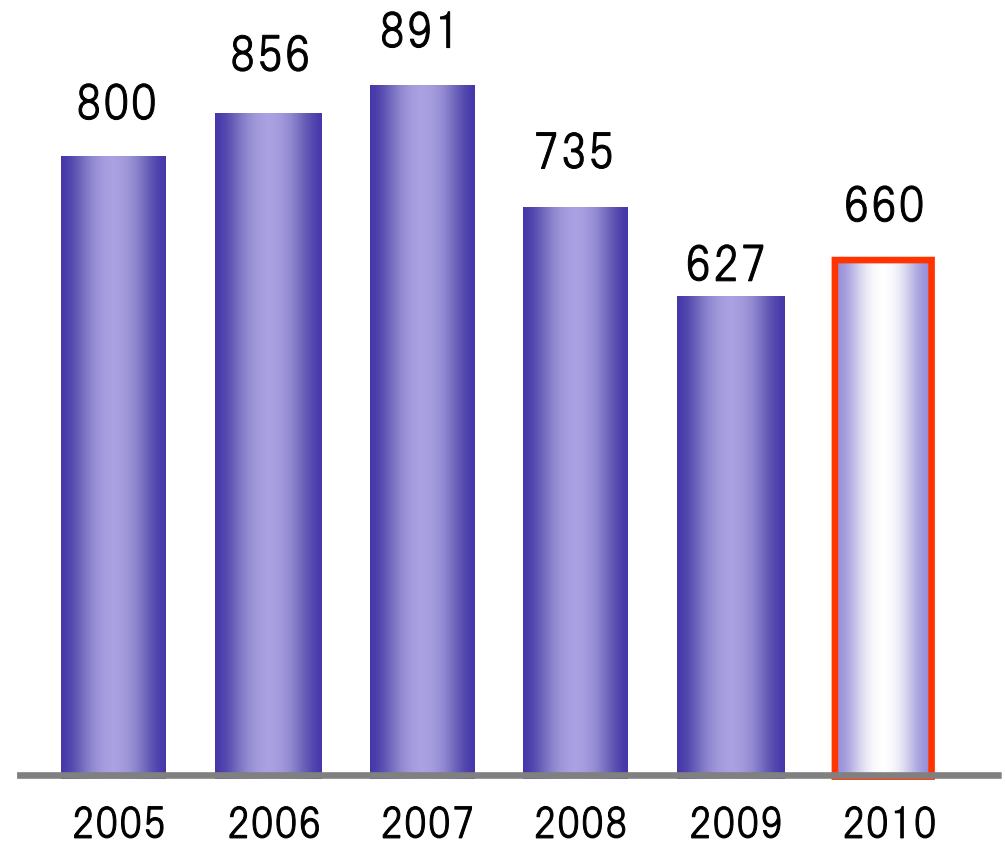
売上高

(億円)



営業利益

(億円)



2009年度の 重要戦略	実施内容
<p>戸建住宅事業の 構造改革</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 改革プロジェクトの実行による営業利益率改善(前期0.8%→実績1.9%) ▶ 原価低減(実績64億) ▶ 成長事業(リフォーム・環境エネルギー)へ人材再配置 (リフォーム事業へ280人、環境エネルギー事業へ110人)
<p>マンション事業 の戦略再構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ マンション管理戸数の拡大(旧コスモスライフの買収→197,882戸) ▶ 東・中・西・九州の広域4ブロック制の導入
<p>リフォーム事業 の体制強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ リフォーム営業拠点の新規設置(拠点69ヶ所→81ヶ所) ▶ 営業・設計・工事の増員(676人→1,048人)
<p>環境エネルギー事業 の拡大</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 事業拡大に向けた拠点設置(全国28ヶ所) ▶ 「レフボファクトリー」「LED街路灯」等の販売開始
<p>投資基準の厳格化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 投資委員会の運営 (投資実績 1年目1,536億円 2年目998億円)
<p>機能集約を中心 としたコスト削減</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 業務効率化・機能集約等による経費削減(販管費実績162億)



【フォレオせんだい宮の杜】

- 分譲戸建と一体の商業施設開発
- 2009年11月オープン
- 142区画、32店舗

総合不動産開発

環境配慮型商品



【セジュールエコハ】

- 賃貸住宅に太陽光発電を標準装備
- 2009年11月～販売開始
- 販売実績 14棟

【xevoFU】※1

- 年間光熱費を最大約77%削減
- 2009年8月～販売開始
- 販売実績 1,734棟

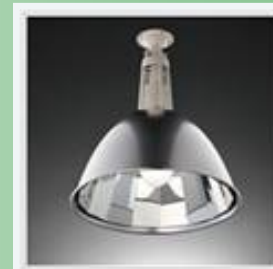


【LED街路灯】

- 販売実績 1,821灯

【レフボファクトリー】

- 販売実績 2,337灯



【DSハイブリッドクイック工法】

- マンション大規模修繕における低騒音、低粉塵の環境配慮型工法
- 受注実績 49棟

【賃貸住宅リフォーム】

- 売上実績 69億円



After

Before

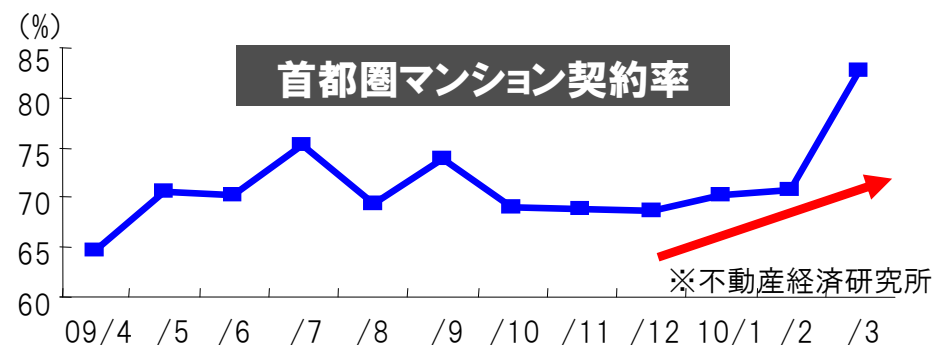
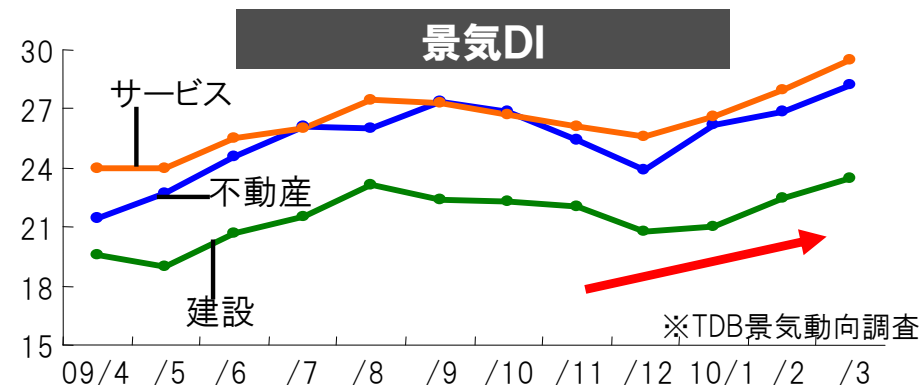


リフォーム

リフォーム・環境・高齢化対応・海外が成長分野

コア事業	
建設業	戸建を中心とした住居系は政策等の効果に期待
管理運営業	横ばい、もしくは僅かに回復
不動産開発	首都圏におけるマンション市場とREIT市場の回復に期待

成長市場	
リフォーム	エコリフォームの需要拡大
環境 エネルギー	環境ビジネスは引続き市場拡大
高齢化	団塊世代を中心としたアクティブシニア市場の拡大
海外	中国は高いGDP成長を継続中



第2次中期経営計画 基本方針

グループ連携による
さらなる成長の実現

将来に向けた
新たな収益源の育成

ストック・超高齢社会に
向けた研究開発と地球温
暖化防止への取り組み

経営基盤の強化

2010年度の重要戦略

- 『環境』『高齢化』を切り口としたコア事業の提案力強化
- スtock市場における事業規模拡大
(リフォーム・マンション管理・エネルギーソリューション)
- 中国における不動産開発の推進
- キャッシュフロー経営の徹底

環境配慮型の商品・サービスを拡大することで コア事業の強みを構築する



ザ・レジデンス千歳船橋

- 太陽熱給湯システム
- カーシェアリングシステム
- 総戸数 282戸



xevo AI (ジーヴォ・アイ)※2

- 子育て世代をターゲット
- 年間光熱費約95%、CO2排出量約58%削減
- 年間販売目標2,500棟



D-TEC ECO+

- 再生プラスチックによる地盤強化工法



セジュールエコハ※3

- 年間光熱費約63%削減
- 販売目標500棟

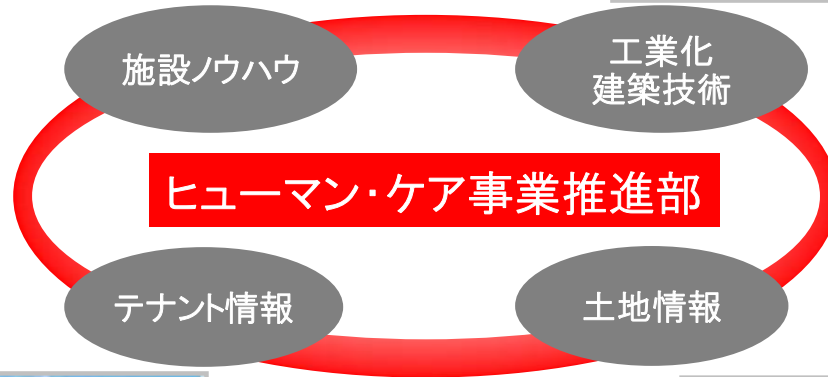


リ・ストア&リ・ビルド

- 飲食店、コンビニを対象
- 約7割の部材を再利用
- 09年販売実績 112棟
- 10年販売目標 150棟

グループの強みを横断的に活用し 高齢者住宅、医療、介護施設の強化・拡大を図る

住まい



介護



2009年度受注実績
226件 353億円

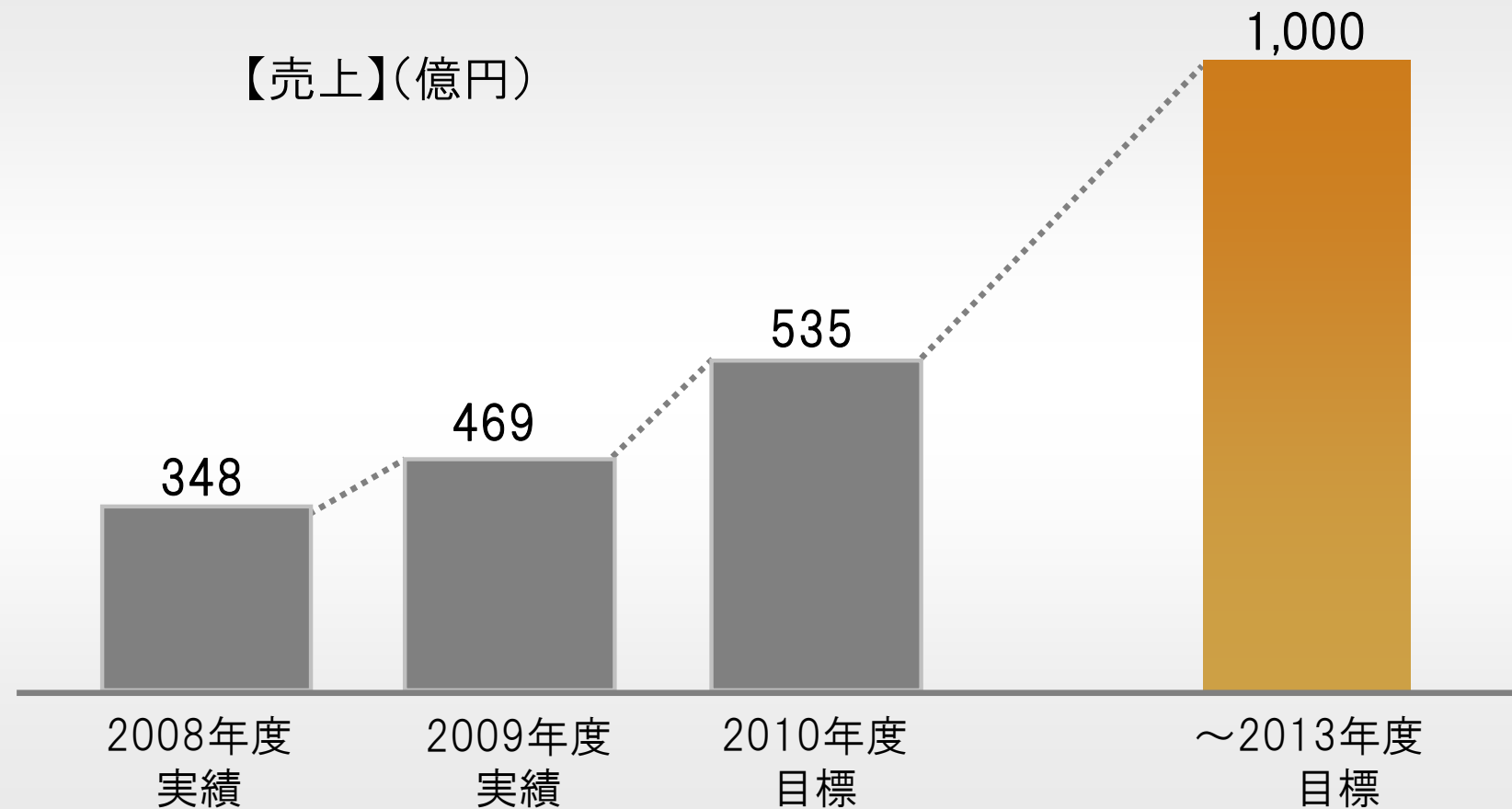
過去累積
2,659件 3,855億



医療

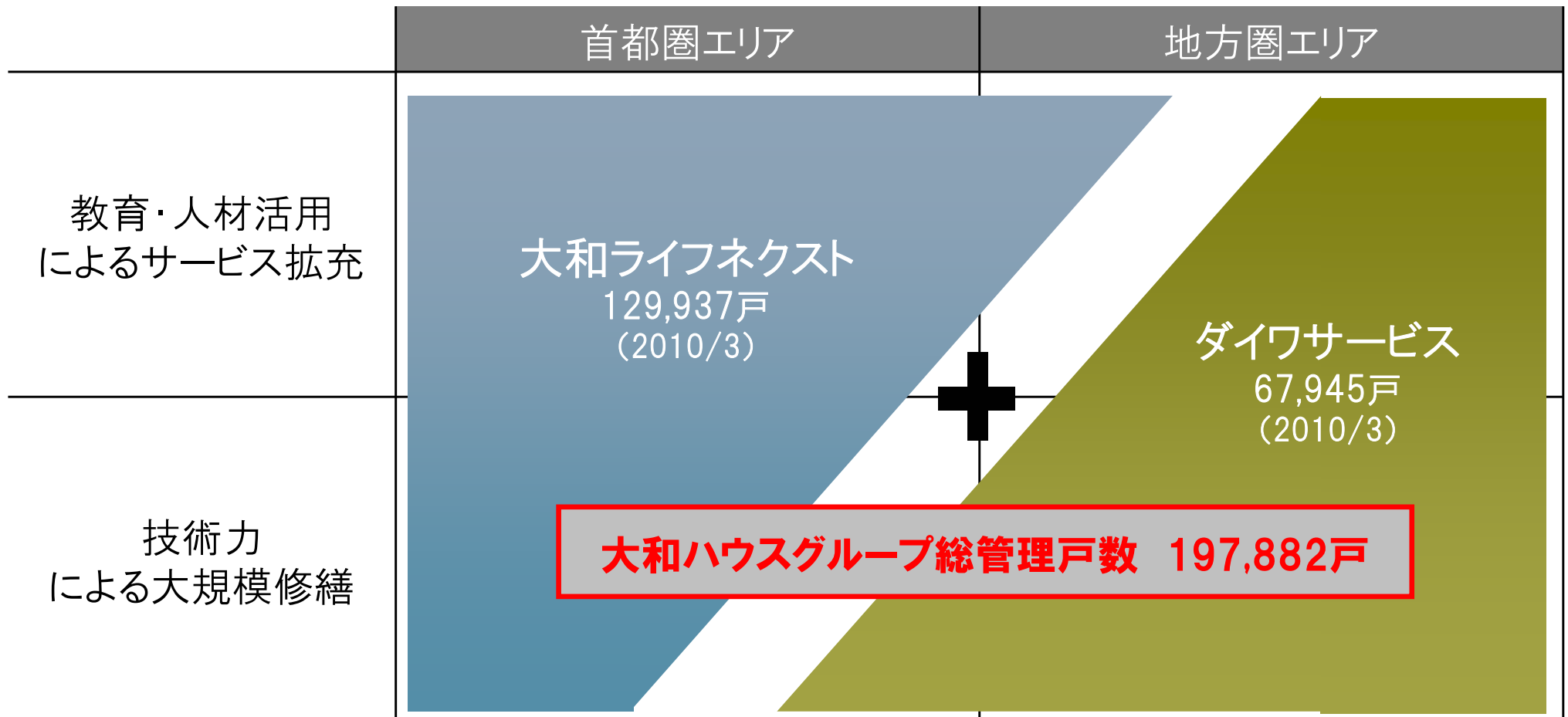
リフォーム事業の増員及びグループ会社連携により 早期に1,000億円事業に育成する

【売上】(億円)



リフォーム 人員計画	676人	1,048人	1,145人	➔	1,660人
---------------	------	--------	--------	---	--------

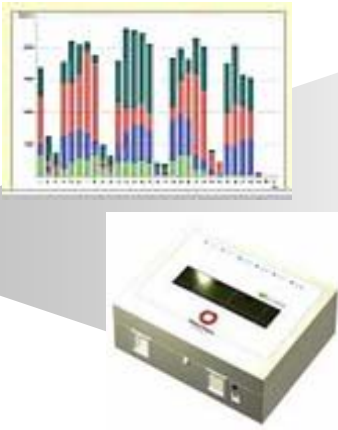
マンション管理事業は 2社の相乗効果で将来的に業界3位以内を目指す



最適なエネルギー環境の実現を目指し お客様へのソリューション提案を軸に事業拡大していく

お客様への
総合提案

サービス



D-PowerMonitor
エネルギー見える化
省エネ法対応

蓄エネ



リチウムイオン電池
2010年4月生産開始
(この夏発売予定)

創エネ

太陽光発電システム



佐田岬風力
発電事業



省エネ

グレースルミノ※4
消費電力・CO2排出
量を最大で53%カット



レフボ※5
消費電力44%削減



レフボファクトリー※6
(工場・倉庫用途)
消費電力48%削減



LED屋外照明※7
消費電力75%削減



LED照明
消費電力87%削減



省エネ空調※8
(事務所用途)
消費電力50%削減



イワ・シャンゼリゼ(頤和香榭)【大連市】



着工／竣工年	2007年5月 着工／2009年6月 竣工
開発事業者	大連大和中盛房地產有限公司 ※大和ハウス 50%出資
敷地／延床面積	63,550㎡／117,533㎡
販売戸数	963戸(住宅:852戸／商業施設111戸)
出資額	11億円



住宅契約率 98.5% 商業施設契約率 59.5%
(戸数ベース 2010/5/4時点)

高所得者層をターゲットとした大規模プロジェクトを展開

グレース・レジデンス(和風雅致)【蘇州市】



着工／竣工年	2009年5月 着工／2011年 竣工予定
開発事業体	大和房屋(蘇州)房地產開發有限公司 ※大和ハウス100%出資(日系企業で初の独資)
敷地／延床面積	76,572㎡／122,501㎡
販売予定戸数	902戸
販売開始	2010年5月(予定)
用途	分譲マンション
出資額	88億円

イワ・セイカイ(頤和星海)【大連市】



着工／竣工年	2009年7月着工／2011・2014年竣工予定
開発事業体	大連大和中盛房地產有限公司 ※大和ハウス50%出資
敷地／延床面積	156,440㎡／568,411㎡
販売予定戸数	2,190戸(住宅のみ)
販売開始	2010年8月(予定)
用途	分譲マンション、商業店舗、ホテル
出資額	207億円

蘇州市において100%出資の投資法人を設立

- 中国内における不動産入札への参加資格を取得
- 資本・資金の集中により投資力・資金効率を向上
- ブランドイメージ・信用力の構築

(関連会社)北京東苑公寓有限公司【賃貸住宅運営】

(子会社)天津九河国際村有限公司【賃貸住宅運営】

(子会社)天物大和房屋(天津)置業有限公司【不動産コンサルティング】

(子会社)大和事務処理中心(大連)有限公司【アウトソーシング】

(関連会社)大連付家庄国際村有限公司【賃貸住宅運営】

(関連会社)大連槐城別墅有限公司【賃貸住宅運営】

(関連会社)大連民航大廈有限公司(大連ロイヤルホテル)【ホテル、ビル管理・運営】

(関連会社)大連大和中盛房地產有限公司【分譲マンション開発・販売】

(子会社)大和房屋(蘇州)房地產開發有限公司【分譲マンション開発・販売】

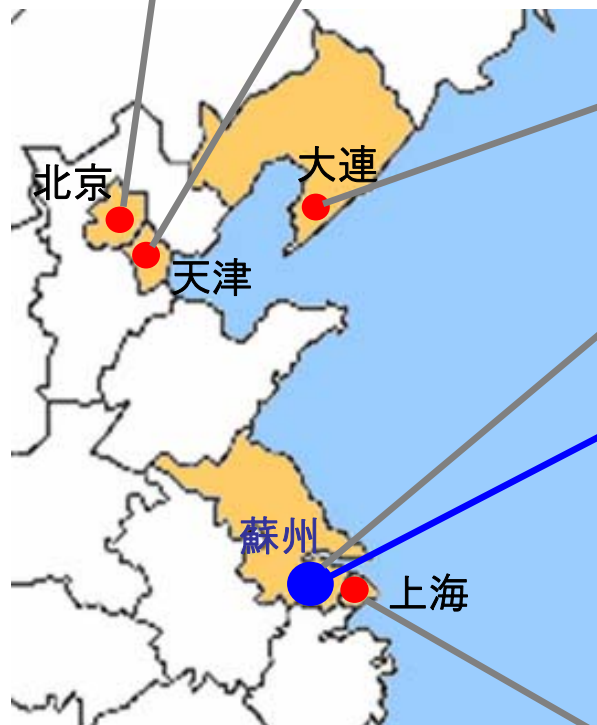
(子会社)大和房屋(中国)投資有限公司【持株会社】

資本構成	大和ハウス工業株式会社 (100%出資)	資本金	US\$30,000,000-
設立	2009年7月10日	期間	2009年7月10日 ~2034年7月8日(25年)

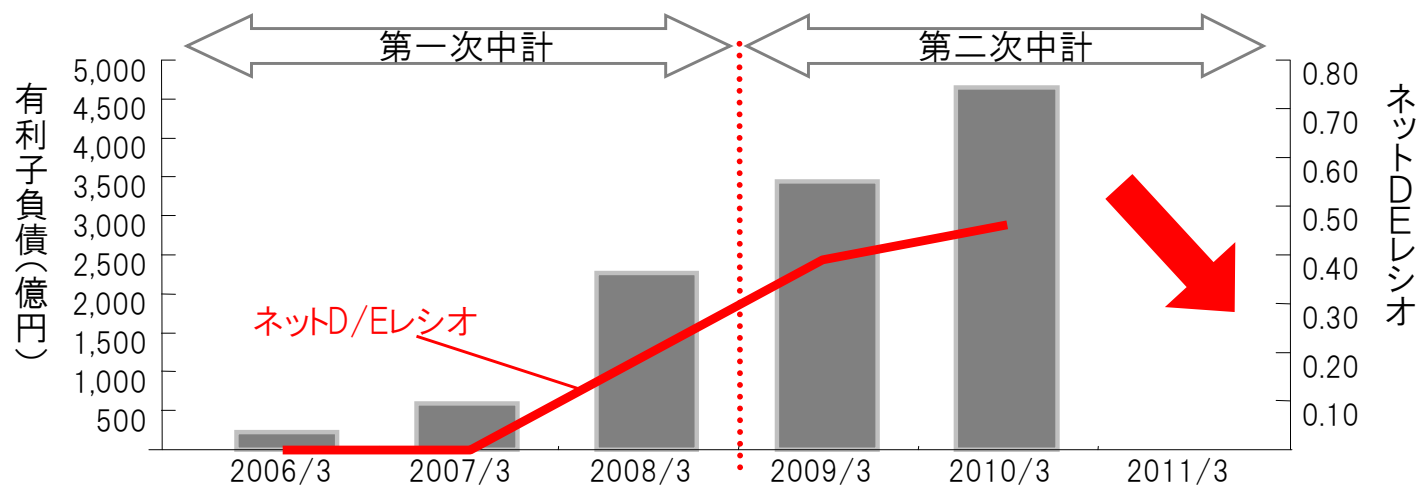
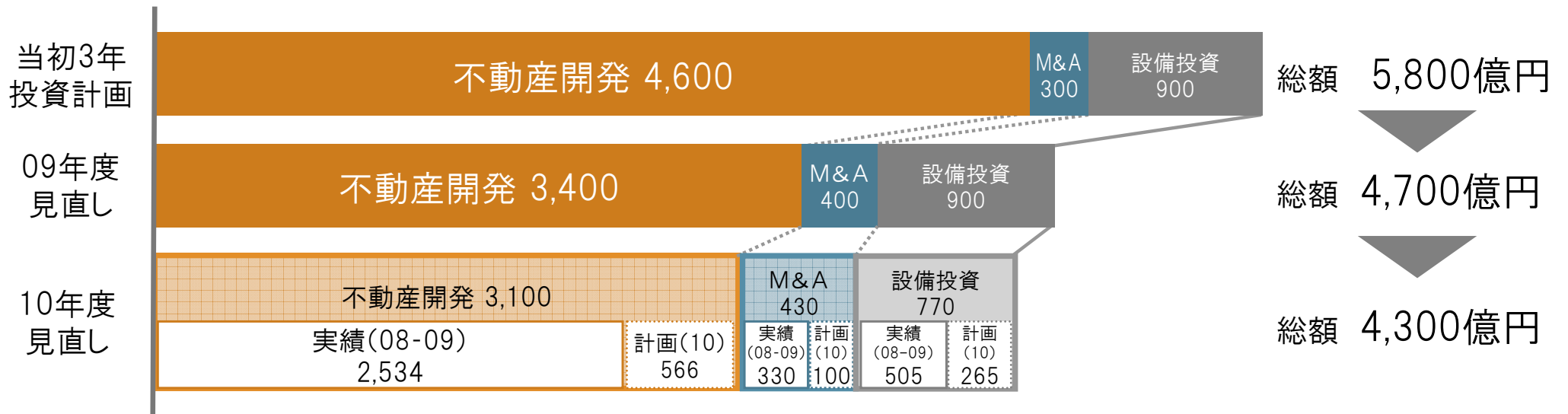
→『10年間で約3000億円の不動産開発を目指す』

(親会社)大和ハウス工業 上海駐在員事務所

(関連会社)上海国際房產有限公司(虹橋別墅)【賃貸住宅運営】



回収を促進し、2009年度をピークにDEレシオを改善



REITマーケットとの連携強化

【レジデンシャル系】

新ビ・ライフ投資法人のポートフォリオ強化

新ビ・ライフ投資法人
(合併後の資産規模)

保有物件数	129物件
賃貸可能戸数	8,116戸
資産規模	2,027億円
投資口数	118,735口



【物流施設系】

物流に特化したREIT上場の準備を進める

物流施設私募ファンド
(2010年4月末時点の資産規模)

ファンド数	3件
保有物件数	22物件
資産規模	980億円



2010年度セグメント別計画

(億円)

事業領域	売上		営業利益		今期の主要施策
	'09年実績	'10年計画	'09年実績	'10年計画	
戸建住宅	3,259	3,135	62	67	◆当社オリジナルエコポイント制度による販促強化 ◆賃貸併用住宅(xevo+R)など都市型商品の販売強化
賃貸住宅	4,490	4,745	386	320	◆営業人員配置の見直し ◆市街地向け3階建て商品の販売強化
マンション	1,193	1,160	▲183	1	◆アクティブシニア・少数世帯向けコンパクトマンションの開発 ◆管理受託と大規模修繕の受注拡大
住宅ストック	469	535	17	35	◆他社戸建および当社集合住宅リフォームの拡大 ◆ダイワハウスリニューへのリフォーム事業の一元化推進
商業施設	2,856	2,795	344	310	◆リ・ストア&リ・ビルドシステムによる環境対応型店舗の拡大 ◆NSC(近隣型商業施設)の開発促進
事業施設	1,962	1,775	217	140	◆環境&食品分野を強化 ◆施設のリニューアル受注拡大
健康余暇	571	585	▲5	0	◆中国・ASEANからのインバウンド強化(リゾートホテル) ◆NASのブランド再構築(フィットネスクラブ)
環境エネルギー 海外・その他	2,109	2,190	10	27	◆エネルギー監視システム「Dパワーモニター」の販売拡大 ◆中国における不動産開発事業の推進
(消去又は全社)	(812)	(820)	(222)	(240)	
合計	16,098	16,100	627	660	



Daiwa House®
Group

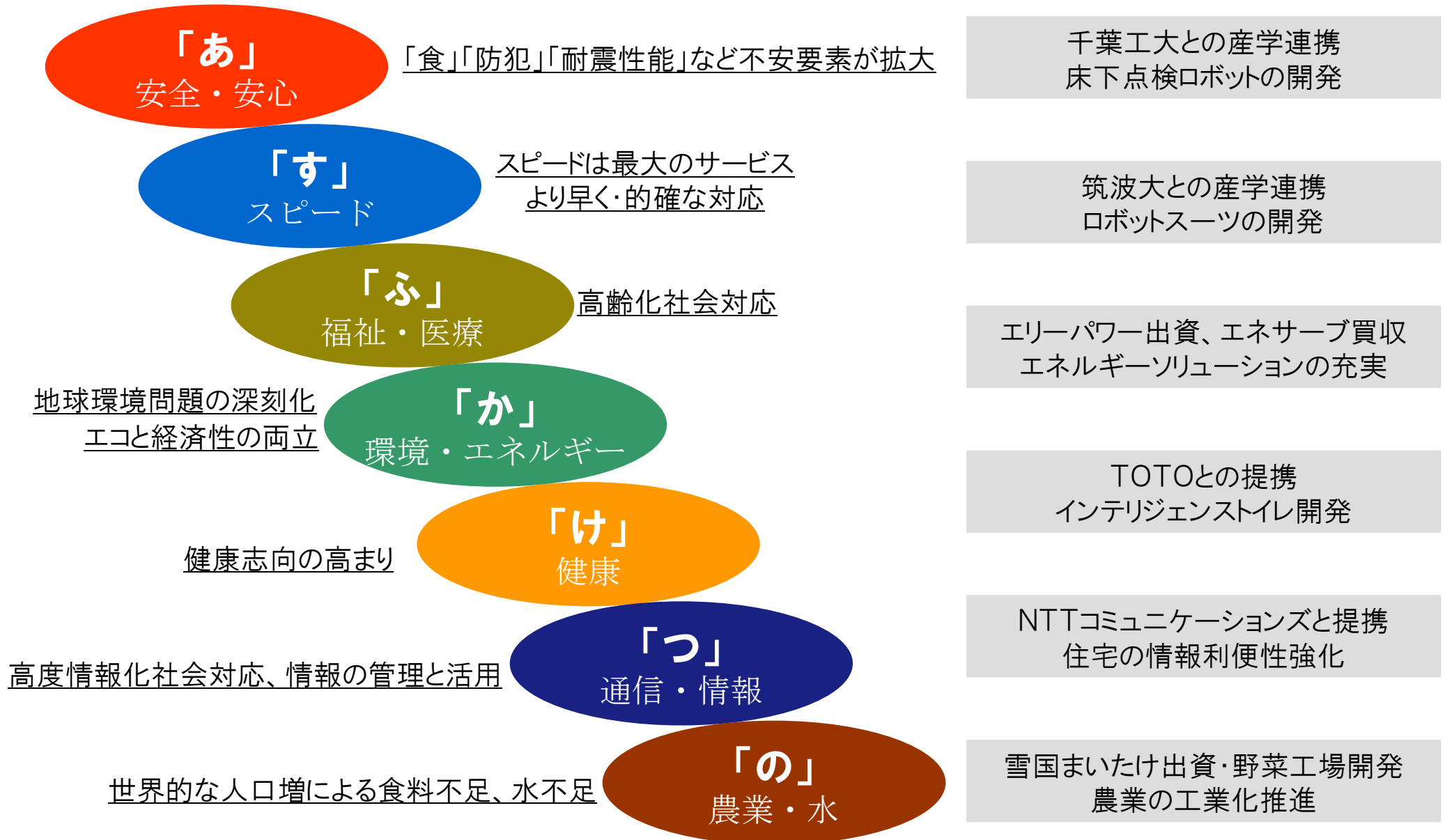
これからの大和ハウスグループ

2010年5月14日
大和ハウス工業株式会社

Daiwa House
Group

【優先投資を考える上でのキーワード】

【主な投資とそのねらい】





ロボットスーツHAL®

- ▶ TOTOとの共同開発
- ▶ 体温・尿糖・血圧・体重測定機能をトイレに集約
- ▶ 測定した履歴を一元管理



床下点検ロボット

- ▶ 筑波大学との産学連携
- ▶ 高齢者の自立支援
- ▶ 当社も出資している
サイバーダイン社によって量産開始



インテリジェンストイレII

- ▶ 千葉工業大学との産学連携
- ▶ 点検作業員の負担軽減
- ▶ 床下の状況をお客様も点検カメラで
モニタリング可能
- ▶ 『サービスロボット市場創出支援事業』
(経済産業省)に採択



スマートハウス実証実験

- エリーパワー社への出資
- 川崎に年産20万セルの量産工場竣工
- 個人用住宅への設置を研究中



Dパワーモニター

- NTTコミュニケーションズとの共同開発
- 携帯 (iPhoneアプリケーション) を利用して住宅設備・照明機器の自動制御
- 外出先からも遠隔操作
- デジタルフォトフレームやTVを利用したエネルギー使用量の確認



リチウムイオン電池

- エネルギーの見える化 (電気・ガス・油の使用量を計測)
- 集積したデータを分析し、省エネ支援・設備改善提案の実施
- 電力設備の24時間遠隔監視

※1

数値は当社独自シミュレーションによる試算結果をもとに算出しています。ただし、算出した数値は目安であり、それを保証するものではありません。
 当社モデルプラン(xevoFU Type01)における試算値で、新省エネルギー基準相当の住宅(Q値=4.2W/m²)との比較。
 試算条件:【建設地】大阪市【延床面積】136.58m²【ご家族】4人家族【太陽光発電】南面に6.6kWを搭載【給湯】エコジョーズ【調理】ガスレンジ【空調】電気エアコン
 【料金単価】建設地での電気・ガス供給会社の料金単価を使用。また、算出に伴い基本料金は含んでおりません。

※2

数値は当社独自シミュレーションによる試算結果をもとに算出しています。ただし、算出した数値は目安であり、それを保証するものではありません。
 当社モデルプラン(xevoAlのプランNo.21)における試算値で、新省エネルギー基準相当の住宅との比較。
 試算条件:【建設地】大阪市【延床面積】134.46m²【ご家族】4人家族【太陽光発電】南面に3.2kWを搭載【給湯】エコキュート【調理】IHヒーター【空調】電気エアコン

※3

セジュールエコハS808プラン(次世代省エネルギー基準適合仕様+エコキュート+太陽光発電)と1990年の当社賃貸住宅(旧省エネルギー基準仕様、ガス電気併用)との比較。
 【ガス・電気料金】セジュールエコハ(オール電化仕様)の場合…昼間(夏季)33.37円/kWh、昼間(夏季以外)28.28円/kWh、朝晩23.13円/kWh、夜間9.17円/kWh
 ガス・電気併用の場合…電気24円/kWh、ガス118.51円/m³※東京電力「電化上手」2009.4.1時点での料金 余剰電力の売電単価48円/kWh※太陽光発電電力の売電比率を54.2%と仮定。
 【建設地】東京【世帯人数】3人【建物・住戸条件】メゾネット2世帯1棟のうちの1世帯分、住戸専有面積98.30m²/世帯【断熱仕様】セジュールエコハ…次世代省エネルギー基準適合仕様、
 当社賃貸住宅…新省エネルギー基準適合仕様【給湯設備・加熱機器】セジュールエコハ…オール電化仕様(給湯設備:エコキュート、加熱機器:IHクッキングヒーター)、
 当社賃貸住宅…電気、ガス併用(給湯設備:ガス給湯器、加熱機器:ガスコンロ)【照明器具】セジュールエコハ…蛍光灯のみ、当社賃貸住宅…蛍光灯、白熱灯併用【暖冷房機器】
 電気エアコン【太陽光発電システム】セジュールエコハのみ搭載2.92kWh/世帯。
 シミュレーション結果の一例のため、ご入居者の住まい方など諸条件により数値は異なります。当社総合技術研究所試算による。

※4

コンビニ既存店舗(約200m²)の店舗内照明の蛍光灯を今回のシステムに置き換え、70%点灯した場合。
 室内に「照度センサー」を設置し、天候や時間帯、地域にあわせて自動でLED照明を制御します。
 日中、室内に光が差す場合は「照度センサー」が感知し、LEDの発光を抑え、最適な室内照度を保って、必要以上のエネルギー消費を防止。

※5

レフボ導入により40W2本を32W1本に変更した場合の1台あたりでの比較。
 【電気代】21円/kWh、点灯時間:3,000時間/年(約13時間/日)【年間維持費】電気代+ランプ代(交換含まず)【ランプ費用】FLR40W:580円/本、FHF32W:1,400円/本
 【CO2排出係数】0.55kg-CO2/kWh※反射板形状は、天井直付器具(逆富士型)用の場合。
 計算シミュレーションのため、実際の危惧形状や配置により結果が異なる場合があります。表示は当社標準工事の場合です。
 時間外工事費用、廃棄物処理費用などが発生する場合があります。価格は税抜き表示です。

※6

レフボファクトリー(セラミックメタルハライドランプ190W:24台)と、従来の水銀灯(消費電力:415W×24台=9.96kW)との比較。
 器具取り付け高さ:8m、反射率:天井50%・壁30%・床10%、保守率:水銀灯・セラミックハライドランプは0.63、メタルハライドランプは0.5、
 点灯時間:3,000時間/年(約13時間/日)、CO2排出係数:0.55kg-CO2/kWh。
 計算シミュレーションのため、実際の器具形状や配置により結果が異なる場合があります。レフボファクトリーは、高効率反射板・ランプ・安定器の組み合わせとなります。
 ランプ・安定器はご要望に合わせてご用意させていただきます。既設器具の形状やサイズにより設置できない場合があります。

※7

LED街路灯(SL-B)と従来の100W水銀灯防犯灯(消費電力:117W)との比較。
 【入力電圧】100Vの場合【CO2排出係数】0.55kg-CO2/kWh【点灯時間】1年365日、1日12時間【器具取付間隔】器具高さ4.5mで取り付けした場合。
 100W水銀灯防犯灯は機種により仕様が多少異なる場合があります。

※8

従来機種が10年前の一定速機の場合。(メーカー・機種により削減効果は異なります)