

# 平成23年度(平成24年3月期) 第2四半期決算説明会資料

証券コード:1919  
エス・バイ・エル株式会社

平成23年11月29日

## 第1部 業績概要

1. 第2四半期決算ハイライト	P4
2. 損益計算書概要(連結)	P5
3. 損益計算書概要(単体)	P6
4. 貸借対照表概要(連結)	P7
5. キャッシュ・フロー計算書概要(連結)	P8
6. 連結事業別決算概要(売上/売上総利益)	P9
7. 過去5事業年度の主要連結財務指標の推移	P10

## 第2部 戦略概要

1. 震災復興支援プロジェクト	P12
2. 事業環境	P13
3. ヤマダ電機とエス・バイ・エルの業務提携	P14
4. ヤマダ電機とエス・バイ・エルの相乗効果(販促面)	P15
5. ヤマダ電機とエス・バイ・エルの相乗効果(営業面)	P16
6. ヤマダ電機とエス・バイ・エルの相乗効果(コスト面)	P17
7. 今後のビジネス成長イメージ	P18
8. 新しい住まいのつくりかた スマートハウジング	P19-P21
9. スマートパッケージ	P22
10. スマートハウジングキャンペーン	P23
11. ヤマダ電機とエス・バイ・エルのスマートハウジングのこれから	P24
12. 事業規模拡大にともなう対応	P25
13. 「CO2ゼロ宣言」に向けての取り組み	P26-P27
14. 新しい住宅需要・事業領域拡大に向けての取り組み	P28
15. 新築住宅事業	P29-P30
16. リフォーム(ストック)事業	P31
17. 代販事業	P32
18. 特建事業	P33
19. 財務体質改善の取り組み	P34

# 第1部 業績概要

## 第2四半期決算ハイライト

### 増収増益(前年同期比)

- ・ 売上高 21,532百万円(前期:18,187百万円)
- ・ 経常利益 1,087百万円(前期: 401百万円)
- ・ 当期純利益 792百万円(前期: 955百万円)

建設費等のコスト削減努力による利益率の改善効果、財務関連諸費用の縮減効果等

### 売上総利益率の継続改善

- ・ 9半期連続改善(平成19年上期:19.6% 平成23年上期:27.4%)

### 財務体質の改善

- ・ 借換によるシンジケートローン契約の終了

財務制限条項への抵触リスクが消滅

## 2. 損益計算書概要(連結)



【単位:百万円】

	平成22年度 第2四半期	平成23年度 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	18,187	21,532	3,345	単体: +3,234百万円(19.2%増) 子会社・エス・バイ・エル住工: +234百万円(25.4%増) 子会社・エス・バイ・エルハウジング: +179百万円(14.5%増) 子会社・コングロエンジニアリング: 74百万円(6.4%減) 子会社・エースホーム: +18百万円(3.0%増) 子会社・エス・バイ・エル沖縄: 3百万円(96.5%減)
売上総利益(%)	4,831 (26.6%)	5,902 (27.4%)	1,070 (+0.8P)	子会社・コングロエンジニアリング、エースホームを除き利益率良化
販売費及び一般管理費	5,050	4,699	351	人件費: 150百万円(前年同期:希望退職制度の実施) 広告費: 90百万円、リース料・地代家賃等: 110百万円 (効率的な展示場運営:前年同期 66棟 当期 60棟)
営業利益(%)	218 ( 1.2%)	1,203 (5.6%)	1,422 (+6.8P)	-
営業外収益	101	55	46	デリバティブ価益: 41百万円
営業外費用	283	170	113	財務体質改善効果: 49百万円(支払利息)、46百万円(スワップ利息) シンジケートローン手数料: 10百万円
経常利益(%)	401 ( 2.2%)	1,087 (5.1%)	1,489 (+7.3P)	-
特別利益	1	1	0	-
特別損失	496	224	272	前年同期 希望退職による割増退職金:288百万円 資産除去債務会計基準適用による影響:164百万円 当期 減損損失:224百万円
当期純利益(%)	955 ( 5.3%)	792 (3.7%)	1,747 (+8.9P)	-

### 3. 損益計算書概要(単体)

[単位:百万円]

	平成22年度 第2四半期	平成23年度 第2四半期	増減	主な増減要因
売上高	17,035	20,309	3,274	
売上総利益(%)	4,261 (25.0%)	5,290 (26.0%)	1,028 (+1.0P)	
販売費及び一般管理費	4,737	4,407	330	前年度実施の希望退職制度による人件費削減効果 展示場の効率的運営効果 事務所移転・縮小化効果 等
営業利益(%)	476 ( 2.8%)	882 (4.3%)	1,358 (+7.1P)	-
営業外収益	187	150	36	デリバティブ評価益: 41百万円
営業外費用	301	192	108	財務体質改善効果: 46百万円(支払利息)、46百万円(スワップ利息) シンジケートローン手数料: 10百万円
経常利益(%)	590 ( 3.5%)	840 (4.1%)	1,430 (+7.6P)	-
特別利益	1	1	0	-
特別損失	504	224	279	前年同期 希望退職による割増退職金:288百万円 資産除去債務会計基準適用による影響:164百万円 当期 減損損失:224百万円
当期純利益(%)	1,063 ( 6.2%)	654 (3.2%)	1,717 (+9.5P)	-

## 4. 貸借対照表概要(連結)



【単位:百万円】

	平成22年度 年度末	平成23年度 第2四半期末	増減	主な増減要因
<b>流動資産</b>	12,903	11,661	1,241	
現金預金	5,507	4,688	818	営業CF: +1,651百万、投資CF: 90百万、財務CF: 2,379百万
受取手形・完成工事未収入金等	4,509	4,530	20	
販売用不動産	1,891	1,550	341	
その他	994	892	102	
優良物件の仕入スピードを上回る在庫販売				
<b>固定資産</b>	13,602	13,135	467	
有形固定資産	11,955	11,602	353	賃貸用不動産減損損失計上、利用目的の精査による投資の抑制
無形固定資産	447	410	36	
投資その他の資産	1,199	1,122	77	
<b>資産合計</b>	26,505	24,796	1,709	
<b>流動負債</b>	15,616	12,705	2,911	
支払手形・工事未払金等	6,306	6,313	7	リファイナンスによる影響
短期借入金	4,630	3,562	1,067	
1年内返済予定の長期借入金	1,742	62	1,679	
その他	2,938	2,766	171	
<b>固定負債</b>	2,080	2,431	351	
長期借入金	-	375	375	リファイナンスによる影響
資産除去債務	239	236	2	
その他	1,841	1,820	20	
<b>負債合計</b>	17,696	15,136	2,559	
<b>純資産</b>	8,809	9,659	850	

## 5. キャッシュ・フロー計算書概要(連結)

[単位:百万円]

		平成22年度 第2四半期	平成23年度 第2四半期	主な増減要因
営業活動によるキャッシュフロー		1,428	1,651	
主な 内訳	たな卸資産の増減額	31	247	
	売上債権の増減額	659	20	
	仕入債務の増減額	328	7	
	その他	410	1,417	純利益の確保(前期: 896百万円、当期: +865百万円)
投資活動によるキャッシュフロー		81	90	
主な 内訳	有形固定資産の取得による支出	59	98	展示場建設(新規オープン1棟、建設中1棟)
	有形固定資産の売却による収入	208	14	
	その他	68	6	
財務活動によるキャッシュフロー		1,998	2,379	
主な 内訳	短期借入金の純増減額	1,200	1,067	
	長期借入れによる収入	-	437	リファイナンスの実施
	長期借入金の返済による支出	766	1,742	シンジケートローンの返済
	その他	32	7	
現金及び現金同等物の増減額		3,345	818	
現金及び現金同等物の期首残高		7,184	5,507	
現金及び現金同等物の期末残高		3,838	4,688	

## 6. 連結事業別決算概要(売上/売上総利益)



【単位:百万円】

	売上			売上総利益			主な増減要因
	平成22年度 第2四半期	平成23年度 第2四半期	増減率	平成22年度 第2四半期	平成23年度 第2四半期	増減率	
エス・バイ・エル	17,035	20,309	19.2%	4,261	5,290	24.1%	
住宅	15,028	15,698	4.5%	3,814	3,923	2.8%	
新築住宅	12,237	12,836	4.9%	2,915	3,016	3.5%	
リフォーム	2,791	2,862	2.5%	899	907	0.9%	
部材販売事業	1,206	1,562	29.5%	311	351	12.7%	出荷棟数増加(+51棟)
分譲事業	200	478	138.2%	18	8	-	
その他事業	598	2,569	329.0%	153	1,007	554.0%	
エス・バイ・エル住工	921	1,155	25.4%	85	122	42.7%	
エス・バイ・エルハウジング	1,233	1,412	14.5%	71	95	33.5%	
コングロエンジニアリング	1,169	1,094	6.4%	181	156	14.1%	
エス・バイ・エル沖縄	4	0	96.5%	8	0	-	
エスホーム	607	625	3.0%	182	160	12.1%	
連結消去	2,783	3,065	-	57	78	-	
グループ合計	18,187	21,532	18.4%	4,831	5,902	22.2%	

## 7. 過去5事業年度の主要連結財務指標の推移

【単位:百万円】

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度( )		平成22年度	平成23年度
	実績	実績	実績	実績	実績	3月期	2月期	第2四半期	第2四半期
						予想	予想	実績	実績
売上高	77,086	64,589	53,625	44,859	39,555	41,000	36,000	18,187	21,532
売上総利益(%)	15,591 (20.2%)	13,474 (20.9%)	13,317 (24.8%)	11,580 (25.8%)	10,648 (26.9%)	11,000 (26.8%)	9,200 (25.5%)	4,831 (26.6%)	5,902 (27.4%)
営業利益(%)	758 (1.0%)	1,051 (1.6%)	1,017 (1.9%)	825 (1.8%)	1,123 (2.8%)	1,100 (2.7%)	600 (1.7%)	218 ( 1.2%)	1,203 (5.6%)
経常利益(%)	411 ( 0.5%)	433 (0.7%)	525 (1.0%)	362 (0.8%)	820 (2.1%)	900 (2.2%)	500 (1.4%)	401 ( 2.2%)	1,087 (5.1%)
純利益(%)	1,741 (2.3%)	244 ( 0.4%)	218 (0.4%)	71 (0.2%)	60 (0.2%)	600 (1.5%)	200 (0.6%)	955 ( 5.3%)	792 (3.7%)
総資産	48,774	37,217	34,912	29,019	26,505	28,159	27,562	25,865	24,796
有利子負債	18,621	12,329	12,428	9,146	6,372	4,500	4,500	7,180	4,000
純資産	8,941	8,460	8,698	8,731	8,809	11,704	11,307	7,705	9,659
ROE	19.5%	2.9%	2.5%	0.8%	0.7%	5.4%	2.1%	12.4%	8.6%
自己資本比率	18.3%	22.6%	24.8%	29.9%	33.0%	41.4%	40.8%	29.6%	38.7%
D / Eレシオ	2.1	1.5	1.4	1.0	0.7	0.4	0.4	0.9	0.4

平成23年12月9日開催予定の臨時株主総会における承認を前提として、決算期変更(2月決算)を予定しております。

## 第2部 戦略概要

## 1. 震災復興支援プロジェクト

### 「エス・バイ・エル住まいの復興支援センター」開設(7月22日)

- ・相談会の実施等地域に密着した支援
- ・オーナー様のみでなく、被災地の皆様が安全で快適な生活が送れるようサポート

### 専門家を招いた「これからの地盤対策説明会」

### 浦安地区・名古屋北にて開催(浦安地区:7月・8月、名古屋北:10月)

- ・オーナー様のみでなく、浦安市に居住されている皆様、その他地域の皆様に、東日本大震災後の地盤改良・沈下修正について正確な情報共有の場を提供

### 街なかオープンハウスの展開(住宅祭等開催)

- ・ハーモニータウンモデル2号棟(7月契約 8月引渡済)
- ・ハーモニータウンモデル3号棟(11月契約 1月引渡予定)
- ・ハーモニータウンモデル4号棟(平成24年4月予定)
- ・桜坂モデル1号棟(平成24年5月予定)

### 総合住宅展示場出展(平成24年1月予定)

### 住宅相談会の実施(6・7・9月)

### 構造現場見学会の実施(7月)

### オーナー様訪問

### 復興支援メンバーの強化

### 住宅メーカー間での輪番操業制を導入(7月1日～9月22日)

- ・エス・バイ・エル、トヨタホーム、パナホーム、ミサワホーム(五十音順)の4社における東京電力管内に所在する契約電力500kW以上の大口需要6工場で、夏期の電力使用制限(東京電力管内15%削減)への対応(同業事業者間にまたがる制度導入は、業界内連携の先導的な事例)



「エス・バイ・エル住まいの復興支援センター」



ハーモニータウンモデルイメージ

### 住宅関連政策

1. 8月26日 「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」  
（「再生エネ買取法」）成立（平成24年7月施行予定）

2. 10月21日 平成23年度第3次補正予算に盛り込まれた主な住宅支援策

#### 【国土交通省】

- ・フラット35Sエコ(住宅金融支援機構)誕生で金利引下げ
- ・住宅エコポイント制度の再開  
被災地限定
- ・サービス付高齢者向け住宅への補助
- ・木造の長期優良住宅の供給推進

#### 【経済産業省】

- ・エネルギー管理システム(HEMS)導入促進事業
- ・定置用リチウムイオン蓄電池導入支援事業
- ・住宅用太陽光発電導入支援事業
- ・民生用燃料電池導入支援事業

### 3. ヤマダ電機とエス・バイ・エルの業務提携



8月12日

#### 1. 株式会社ヤマダ電機による当社株式に対する公開買付けに関する賛同意見表明

・今後のエス・バイ・エルの更なる成長及び企業価値の向上に資するものであることから、本公開買付けに対し、賛同の意見を表明

#### 2. 第三者割当により発行される株式の募集

・払込期日を10月12日とし、発行新株式数：普通株式 35,000,000株を、発行価額：62円で、第三者割当の方法により、全株式をヤマダ電機に割当

10月5日

#### 1. 株式会社ヤマダ電機による当社株式に対する公開買付けの結果

・本公開買付けにおいて、エス・バイ・エル株式 67,400,000株の応募があり、ヤマダ電機がその全てを取得

#### 2. 親会社、その他の関係会社及び主要株主である筆頭株主の異動

・本公開買付けの決済が行われ、かつ本第三者割当増資の払込が完了した場合、ヤマダ電機は、10月12日付けでエス・バイ・エルに対する議決権所有割合が50%超となる為、エス・バイ・エルの親会社及び主要株主に該当

10月12日

#### 1. 第三者割当による新株式発行の払込完了

・第三者割当による新株式発行に関し、払込金額の総額 2,170,000,000円の手続きが完了

11月8日

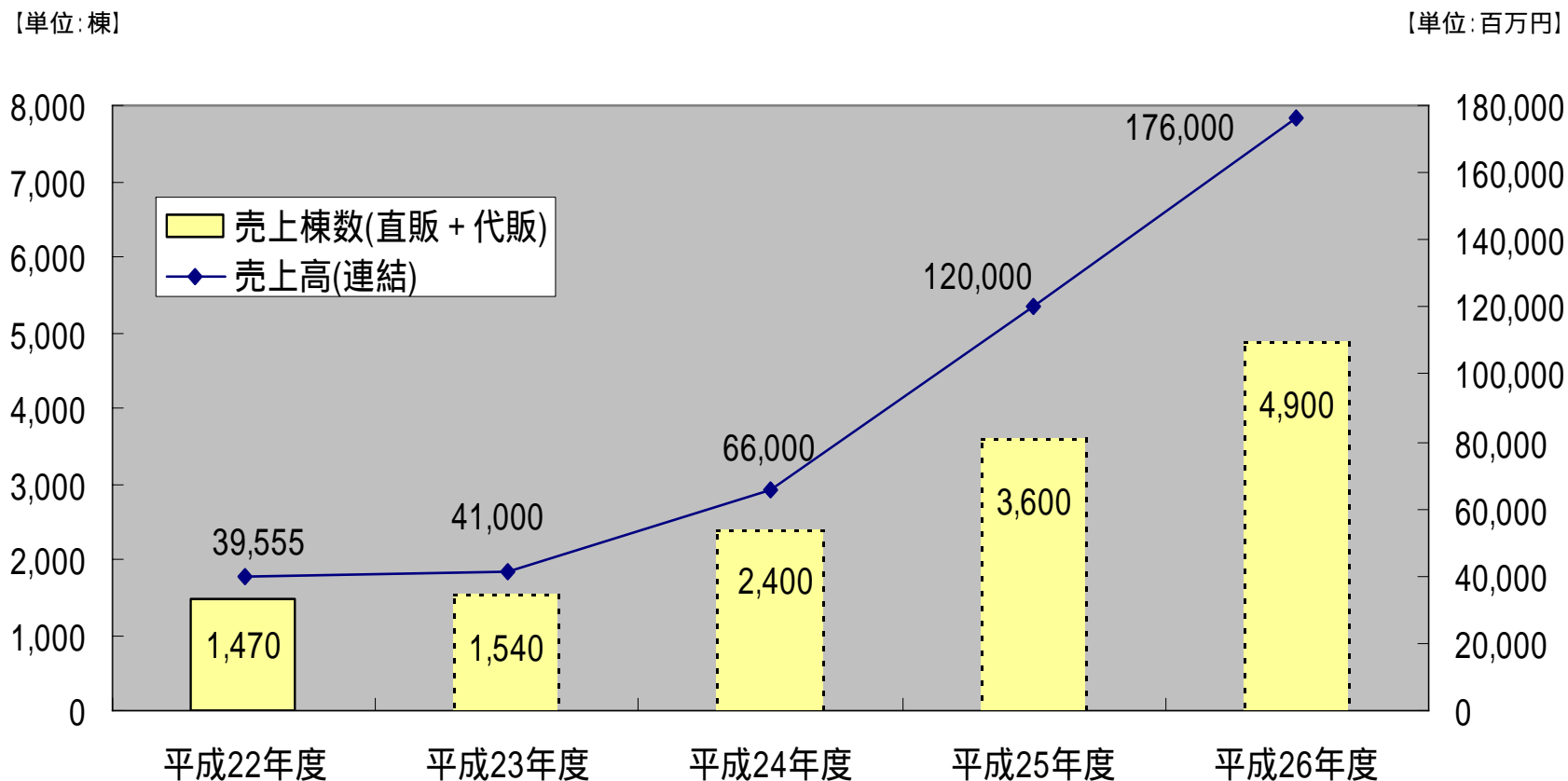
#### 1. 株式会社ヤマダ電機との業務提携

・ヤマダ電機及びエス・バイ・エルが両社の社会的責任を負う上場企業としての地位を互いに尊重した上で、ヤマダ電機及びエス・バイ・エルの更なる成長・発展、企業価値の向上を目指すことを目的として業務提携契約を締結

## 7. 今後のビジネス成長イメージ



### 売上棟数と売上高の推移



平成22年度、平成23年度は、4月 - 3月  
平成24年度以降は、3月 - 2月

## 8. 新しい住まいのつくりかた スマートハウジング

### スマートハウジング展開における新ロゴ



#### ヤマダ電機

「創エネ・省エネ・蓄エネ」のトリプルエコ  
を実現する圧倒的な品揃えの  
スマートアイテム

#### エス・バイ・エル

住まいの高い品質と基本性能  
60年の日本の気候風土を活かした自然の  
力を取込んだ住まいづくりのノウハウ

### 両社の力を結集した新しい住まいのつくりかた

快適・環境・住まいの安心を考える

SxL by YAMADA

# 8. 新しい住まいのつくりかた スマートハウジング

## 住まいの品質と基本性能

耐震性の高い『ずっと強い』  
SxL <Strong x Long> 構法



## 住まいづくり60年のノウハウと空間デザイン

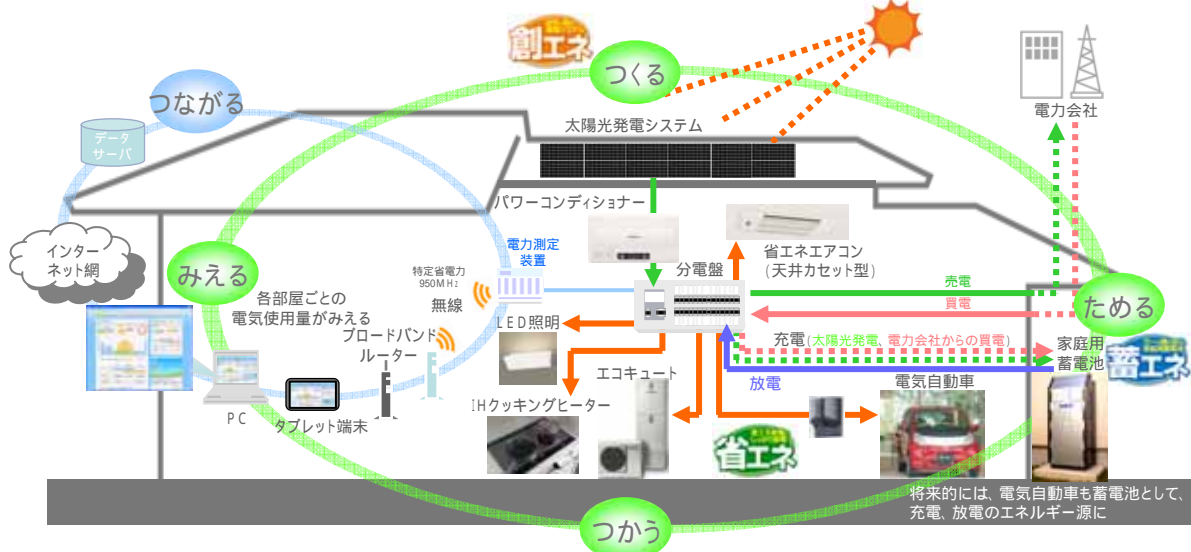
季節に合わせて変化する落葉樹の配置  
風を通し、光を取込む中庭

深い軒の機能を活かした  
美しい建築デザイン



## スマートアイテムのベストソリューション

- ・住まいの品質と基本性能「創エネ、省エネ、蓄エネ」のトリプル提案
- ・省エネ家電から電気自動車まで最新省エネ設備を圧倒的な品揃えで様々なメーカーからトータル提案



「SMART HOUSING(スマートハウジング)」トータル・ソリューションイメージ

## 8. 新しい住まいのつくりかた スマートハウジング

### 蓄える新しい技術「家庭用リチウムイオン蓄電池」の特徴

#### 1. 分電盤に常設できる系統連携型

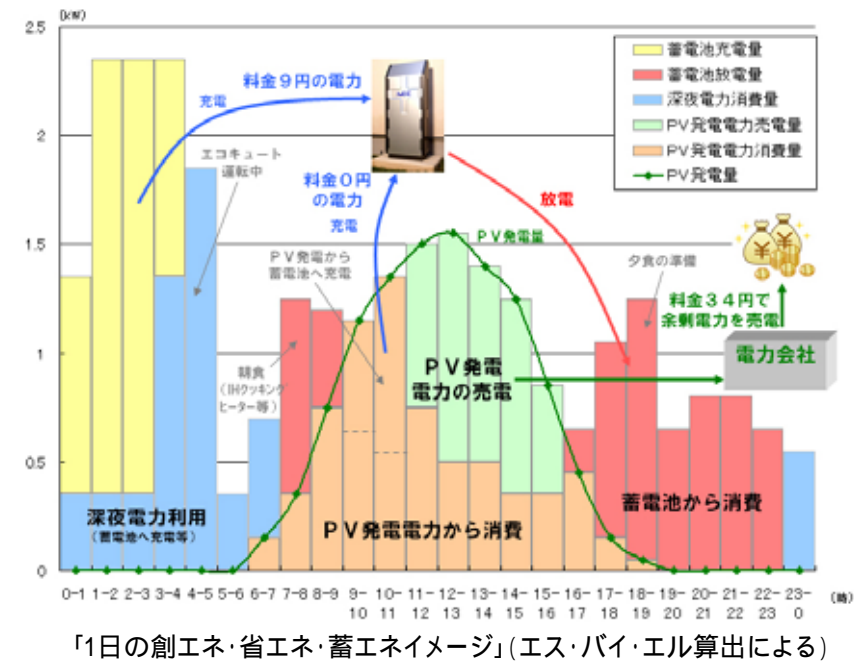
- ・太陽光発電や深夜の電気を蓄えて、生活時間帯に使うことが出来る【節電】
- ・安価な深夜の電気で充電し、昼間の高価な電気料金時は放電できる【節約】
- ・停電時は分電盤を通じて自動的にバックアップ【安心】

#### 2. 自動車向けで培った安全技術とコストパフォーマンス

- ・4,000サイクルの充放電(約10年)の設計寿命
- ・自動車部材と電極の共通化を図りコスト低減
- ・発熱量が少なく放熱性の高い積層ラミネート構造

#### 3. 制御機能・通信機能を備えた安心のシステム設計

- ・太陽光発電の発電量や家電利用状況に合わせて効率的に自動制御
- ・稼動・利用状況をネットワークで把握できる無線通信モジュール内蔵



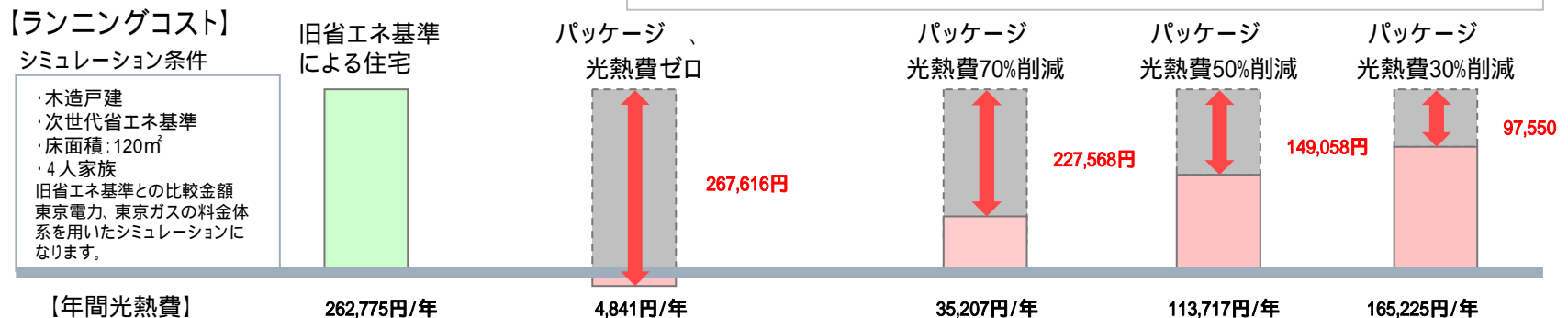
## 9. スマートパッケージ

### 圧倒的な品揃えの中から目標光熱費の設定に合わせて、おすすめのスマートアイテムをパッケージング

グレード		グレード		グレード		グレード	
ランニングコスト (モデルプランでの旧省エネ基準との比較)		光熱費ゼロ (100%削減) 267,616円/年		光熱費 70%削減 227,568円/年	光熱費 50%削減 149,058円/年	光熱費 30%削減 97,550円/年	
太陽光発電と HEMSは 併用が効果的	太陽光発電システム	4kW(Aグレード)	4kW(Bグレード)	4kW(Cグレード)	3kW(Dグレード)	-	
	HEMS	【表示型】見える化モニター (電力、蓄電池対応)		【表示型】見える化モニター (電力対応)	【表示型】見える化モニター (電力、水道、ガス対応)	-	
	6.0kWhリチウムイオン蓄電池			-			
スマートアイテム	オール電化 (IHクッキングヒーター + エコキュート)	Aグレード	Bグレード	Cグレード	Dグレード	Eグレード	
	オールLED照明 *1					-	
	省エネエアコンセット	Aグレード	Bグレード	Cグレード		-	
	EVコンセント EV(電気自動車)	スタンドタイプ i-MiEV Mタイプ*2	スタンドタイプ なし	壁付コンセント なし		-	
スマートアイテム インシャルコスト 販売価格目安、税抜(税込販売価格) 省エネエアコン及びEVは金額に含まれません		6,660,000円 <b>5,560,000円</b> (5,838,000円)	6,420,000円 <b>5,320,000円</b> (5,586,000円)	4,705,000円 (4,940,250円)	3,145,000円 (3,302,250円)	800,000円 (840,000円)	

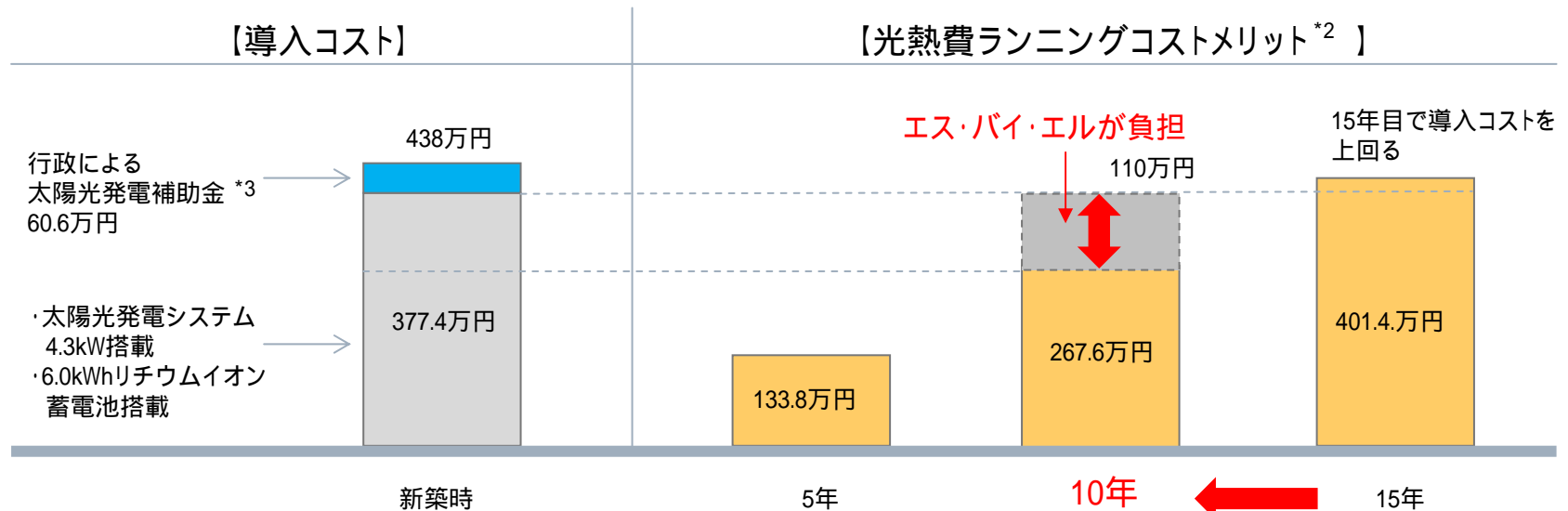
\*1 プランによって変わるため、延床面積40坪程度の住まいの目安金額になります。  
\*2 i-MiEVについては、地域により販売形態が異なります。

【スマートハウジングキャンペーン対象】  
太陽光発電システムとリチウムイオン蓄電池が10年でインシャルコストを回収できる特別価格設定



# 10. スマートハウジングキャンペーン

太陽光発電システムは8年で導入コストの回収が可能 <sup>\*1</sup>  
 エス・バイ・エルと光熱費ゼロ仕様で  
 太陽光発電システムとリチウムイオン蓄電池の導入コストの回収を  
 300棟限定で、**15年 10年へ** <sup>\*1</sup>



<sup>\*1</sup> 東京都での試算、地域により償却期間は異なります  
<sup>\*2</sup> 光熱費のランニングコストについては、光熱費ゼロ仕様 (267,616円) による試算  
<sup>\*3</sup> 行政による補助金については、平成23年度の国及び自治体 (東京都) 補助金を目安に計算

### 【キャンペーン概要】

対象	エス・バイ・エルが指定する下記アイテムを搭載する戸建て 4kW以上の太陽光発電システム 6.0kWhリチウムイオン蓄電池 HEMS	キャンペーン価格	スマートハウス化補助金 110万円 (太陽光発電システム4.3kW搭載の場合) 蓄電池の設置については、地域の制限あり
棟数	300棟限定		

# 11. ヤマダ電機とエス・バイ・エルのスマートハウジングのこれから

## ヤマダ電機とエス・バイ・エルのスマートハウジングモデル



「平成24年1月オープン予定 千葉北展示場」

1F床面積: 126.69㎡ 2F床面積: 100.40㎡  
延床面積: 227.09㎡ (68.69坪)

軒の出が深い外観デザイン  
視線を遮りながら風を通す格子を配した中庭  
室内に風が流れる大きな吹抜け

4.6kW太陽光発電システム (三菱電機)  
6.0kWhリチウムイオン蓄電池 (NEC)  
電力の見える化「HEMS(へムス)」(NEC)

LED照明 (パナソニック)  
最新のオール電化 (三菱電機)  
最新省エネエアコン  
最新家電の設置  
(冷蔵庫、3D対応TV等)  
i-MiEV&電気自動車用コンセント



デザインは多少変更になる場合があります

タブレットやパソコンで見れる

## ヤマダ電機とエス・バイ・エルのスマートタウン

・個々のスマートハウスから街全体でエネルギーを自給自足し、新築に限らず、既存住宅も含め、お年寄りから子供まで共に暮らせる地球に優しいスマートタウンを目指す



## 12. 事業規模拡大にともなう対応

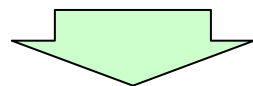
### ヤマダ電機とのシナジー効果等による出荷棟数増加に対応

#### 1. 平成24年度人員拡大計画

- ・3割増員予定
- 新卒・第2新卒・中途採用:300名

#### 2. 滋賀工場の操業再開

- ・平成24年度はやり繰り可能だが、平成25年度は現状の2工場(つくば・山口)体制では生産能力に不足が生じる



### 平成25年4月より滋賀工場操業再開

#### ・滋賀工場の根拠

- 以前の敷地、建屋が存在する為、低コスト及び短期間での操業開始が可能
- つくば、山口の中間地点にあり、配送コストの低減が可能



エス・バイ・エル 滋賀工場

# 13. 「CO2ゼロ宣言」に向けての取り組み

## 4つの新技術販売開始(6月16日)

### 1.「光熱費の見える化システム」を「光熱費の見える化エコダイエツシステム」と称し発売

- ・電気、ガス、水道、全ての光熱費をモニターで見える化
- ・オーナー様への還元が可能なグリーン電力国内クレジット制度(エコナビシステム)にも連動



「光熱費の見える化エコダイエツシステム」

### 2.「独立系直流(蓄電)LED照明システム」の発売

- ・小型鉛蓄電池の採用でリーズナブルな価格に

### 3.「光ダクトシステム」をシステム対応で発売

- ・2階建て向けをシステム対応、3階建等へはオーダー対応

### 4.「建材型一元パネル(太陽光・熱のハイブリッドシステム)」を

### 「太陽の光&熱のXソーラーシステム」と称し新築、リフォーム全面対応で発売

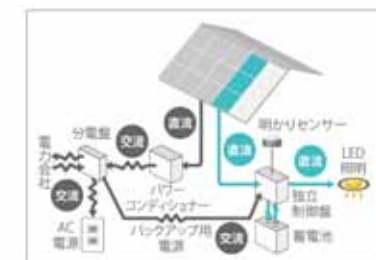
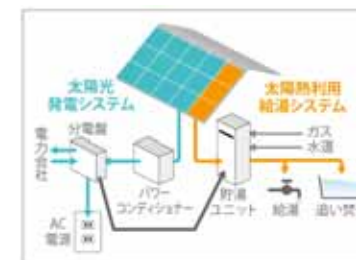
- ・新築向けは、「独立系直流(蓄電)LED照明システム」と「光ダクトシステム」の組合せが可能な「建材型Xソーラー」
- ・リフォーム向けは「屋根置型Xソーラー」



「独立系直流(蓄電)LED照明システム」「光ダクトシステム」



「独立系直流(蓄電)LED照明システム」  
「光ダクトシステム」  
「太陽の光&熱のXソーラーシステム」



「太陽の光&熱のXソーラーシステム」・「独立系直流(蓄電)LED照明システム」  
模式図

## 13. 「CO2ゼロ宣言」に向けての取り組み

### 地熱を利用した空調システムの開発

- 1.地熱利用ヒートポンプ式輻射冷暖房システムの開発(今後オープン予定の展示場にて実証実験予定)
  - 2.大地熱利用自然エネルギー空調システムの開発
- ・産官学共同による壁体内換気システムと大地熱利用を融合させた独自の空調システム



自然エネルギー空調のイメージ図

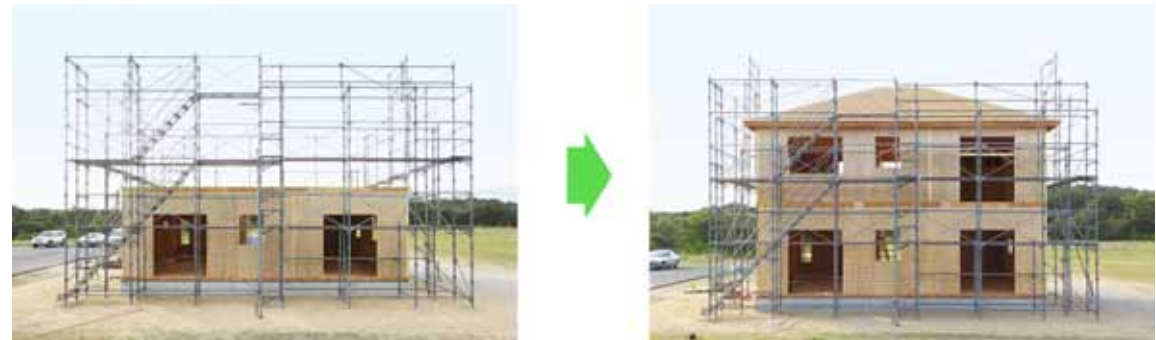
## 14. 新しい住宅需要・事業領域拡大に向けての取り組み

### 「木質パネル一体構法」の名称を、「SxL構法」に変更

「SxL構法」:社名を冠にする一方で、エス・バイ・エルの構法の最大の特徴である、片面接着パネルと壁体内換気システムの組み合わせによって実現する、日本の風土気候に適した“ずっと強い住まい”を、「Strong x Long」として表している。

#### 1.「SxL構法 EXP型」の導入(9月1日)

- ・構造躯体のスリム化
- ・木質素材を使用
- ・最適な構造材や組み方を検証
- ・国産「芯持ちヒノキ」の使用
- ・「910シングルモジュール」採用



「SxL構法 EXP型」参考写真(建て方工期を、約40坪で、3日から2日に短縮)

### 寒冷地向け高気密高断熱構法の導入

- 1.壁体内換気機能を備えたQ値1、C値1レベルの仕様を東北エリアに導入(平成24年1月予定)
- 2.青森県八戸市エリアでモニター建設予定

### 都市型3階建住宅大手 株式会社三栄建築設計と業務提携

- 1.「狭小地住宅向け門型SxL構法」の開発(平成25年認定取得予定)
- 2.首都圏での売上拡大

### 木質パネルでの郊外型店舗の供給開始

- 1.コマダ珈琲店 名古屋市にオープン



コマダ珈琲店 名古屋市

## 15. 新築住宅事業

### 創立60周年にむけての取り組み

#### 1.新プロダクト展開---原点回帰 中高級住宅メーカーへ

小堀住研(旧社名)時代から蓄積された技術力・設計力・デザイン力を結集し  
 “エス・バイ・エルらしさ”の原点に立ち戻り開発した、「60周年記念モデル」の投入

4月23日

#### 「60周年記念モデル 第1弾 「集い」」発売 (邸別設計による個別積算:3.3㎡あたり70万円~)

- ・全社員参加型の設計コンペ実施 最優秀作品をモデル化
- ・機能のみでなく、空間・時間・心のゆとりを生み出す「ゆとりデザイン」
- ・階段を単なる移動装置とせず、暮らしの中心となる「集い」の空間を創造する、幅広大型階段のあるリビング
- ・床座(板の間)や土間がリビングと緩やかに繋がり、空間に変化
- ・緑溢れる外構計画や連続する格子が、緩やかに街並みと繋がりながら、プライバシーにも配慮した落ちついた景観を創出
- ・<景観> <エコロジー> <エコノミー> <家族> <健康>の5つの「次世代への思いやり」の設備仕様
- ・「エス・バイ・エル CO2ゼロ宣言」の4つの新技術試行導入  
 「光熱費の見える化システム」 「独立系直流LED照明システム」  
 「光ダクトシステム」 「建材型一元パネル」



10月15日

#### 「60周年記念モデル 第2弾 「なごみ」」発売 (邸別設計による個別積算:3.3㎡あたり70万円~)

- ・“気持ちの和らいで落ち着く和みの住まい”をコンセプトに、集いとプライバシーを和みというテーマで融合したモデル
- ・家族の団欒を過ごせるだけでなく、一人ひとりの時間も大切にできる程良い距離感が魅力
- ・これからの二世帯・三世帯住宅を想定した和みの空間づくりを実現  
 自然を感じるエントランス 広縁で会話が始まる玄関  
 静寂の時間を堪能する和室 家族が記憶を共有する「中庭」  
 光と風もごちそうの「軒下ダイニング」 程良い距離感の「離れず」  
 「中庭」や2階とも繋がる「LDK」 北側でも明るく伸びやかな子供室  
 “ずっと強い”住まいを実現する「換気付木造」を採用  
 「エス・バイ・エルCO2ゼロ宣言」の実現に向けた新技術  
 「光熱費の見える化エコダイエツシステム」



# 15. 新築住宅事業

## 新支店 & ショールームオープン

- ・これまでの北名古屋支店(中村区)から、利便性の良いJR尾張一宮駅前に移転し、新たに名称を名古屋北支店と変更すると同時に、ショールームをグランドオープン(10月23日)
- ・地域密着型営業の強化



テープカット風景



名古屋北支店 & ショールーム外観及び内観

## 「女性活躍推進チーム」の女性意見を活かした第3弾収納「シューズクローク “おでかけクローゼット”」

- ・大阪市なんば展示場にて公開(8月13日)
- ・新築はもちろんリフォームにも対応
- ・第1弾「キッチン収納」・第2弾「リビング収納」に続く、第3弾
- ・家族それぞれの「忘れちゃダメBOX」や、「食材用の宅配BOXスペース」等、女性目線の商品開発



なんば展示場 リフォーム例



なんば展示場 基本プラン

## 16. リフォーム(ストック)事業

### 「完全定額制」で一棟まるごとリフォームサービス「リフォームすっきり君」販売開始(7月9日)

- 1.全国に先立ち、近畿2府3県(大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県)にて販売開始  
今後、順次、東京、名古屋、福岡へ展開を行い、全国に拡大していく予定

**ハウスメーカーだからこそ実現した、12の価値**

 <b>無料耐震診断*</b>	 <b>完全定額制</b>	 <b>無料で診断・提案・お見積り</b>
 <b>確かな品質管理</b>	 <b>マンツーマンシステム</b>	 <b>住みながらでも工事OK</b>
 <b>豊富なオプション、エコな暮らしもご提案</b>	 <b>60年の歴史が結集した技</b>	 <b>強く美しいスタイル</b>
 <b>戸建て注文住宅で培った豊富な実績と提案力</b>	 <b>アフターメンテナンス</b>	 <b>メンテダイヤル 365日電話受付</b>

耐震診断(一般診断法)は在来木造住宅に限ります。

### 太陽光発電販売の更なる強化

### オーナー様向けリフォームパックの発売(平成24年1月予定) スムストックプロジェクト

- 1.スムストック推進プロジェクトチームの発足(5月)により活動が活発化
- 2.全国にエリアの拡大完了、スムストック住宅販売士も更に拡充 スムストック住宅販売士数 40名(10月1日現在)
- 3.リフォーム・メンテナンス・注文営業のオーナー様訪問時に説明活動強化 査定件数増加
- 4.スムストック推進プロジェクトメンバーに対する社内研修実施 支店展開によるスムストックに対する意識向上
- 5.全支店で、東京カンテイ(査定のための相場の把握)、レインズ(仲介物件登録)のシステム利用を可能とし、更に仲介活動の拡充を図る

## 17. 代販事業

### 代理店数、代理店契約棟数の拡大

1.代理店数:41社(平成22年度末) **100社**

-平成23年度 10月末時点で新規代理店3社開発

2.代理店契約棟数:508棟(平成22年度末) **1,500棟**

### 大型代理店の開発・育成

1.エス・バイ・エルの代理店に相応しい会社の選定

2.優良代理店への資本投入

### 代理店制度の再構築

1.既存制度の一部見直しと新制度の制定

### 教育研修活動の強化

1.ハウジングアドバイザー制度の導入

### 地域商品の開発

1.代理店地域のニーズに対応した商品の開発を強化

2.寒冷地、積雪地域仕様の開発



代理店会議風景

## 18. 特建事業

### 土地(資産)活用事業

- ・高齢化社会への対応、地域社会への貢献、地球環境にやさしい太陽光発電システム・LED照明を採用した高齢者住宅(スマ・ト・ケア・ハウス)の取り組み強化
- ・非住宅建築物の強化(温浴施設、商業施設等)

### 1.平成23年度の主な契約実績及び契約計画

- ・「サービス付き高齢者向け住宅」
- ・「短期入所生活介護施設」(ショ・トステイ)
- ・「認知症対応型共同生活施設」(グル・ブホ・ム)
- ・商業施設
- ・温浴施設

### 2.平成23年度の主な取り組み(販促計画)

- ・医師協の組合員向けセミナー - の開催
- ・非提携ドクタ - 向け DM発送
- ・病院協会との取り組み  
DM発送、太陽光発電システム・LED照明の提案
- ・税理士共同組合向け  
セミナー - の開催、DM発送
- ・不動産会社、協力業者への取り組み  
情報提供協議
- ・マンションオ - ナ - 様向け  
「太陽光発電システム」の提案

デイサ - ビスセンタ - (平成23年度)



サービス付き高齢者向け住宅 (平成24年度)



グル - ブホ - ム(平成24年度)



温浴施設 平成23年度契約予定



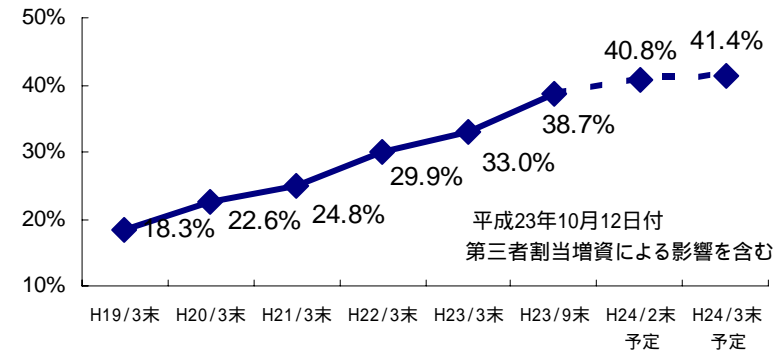
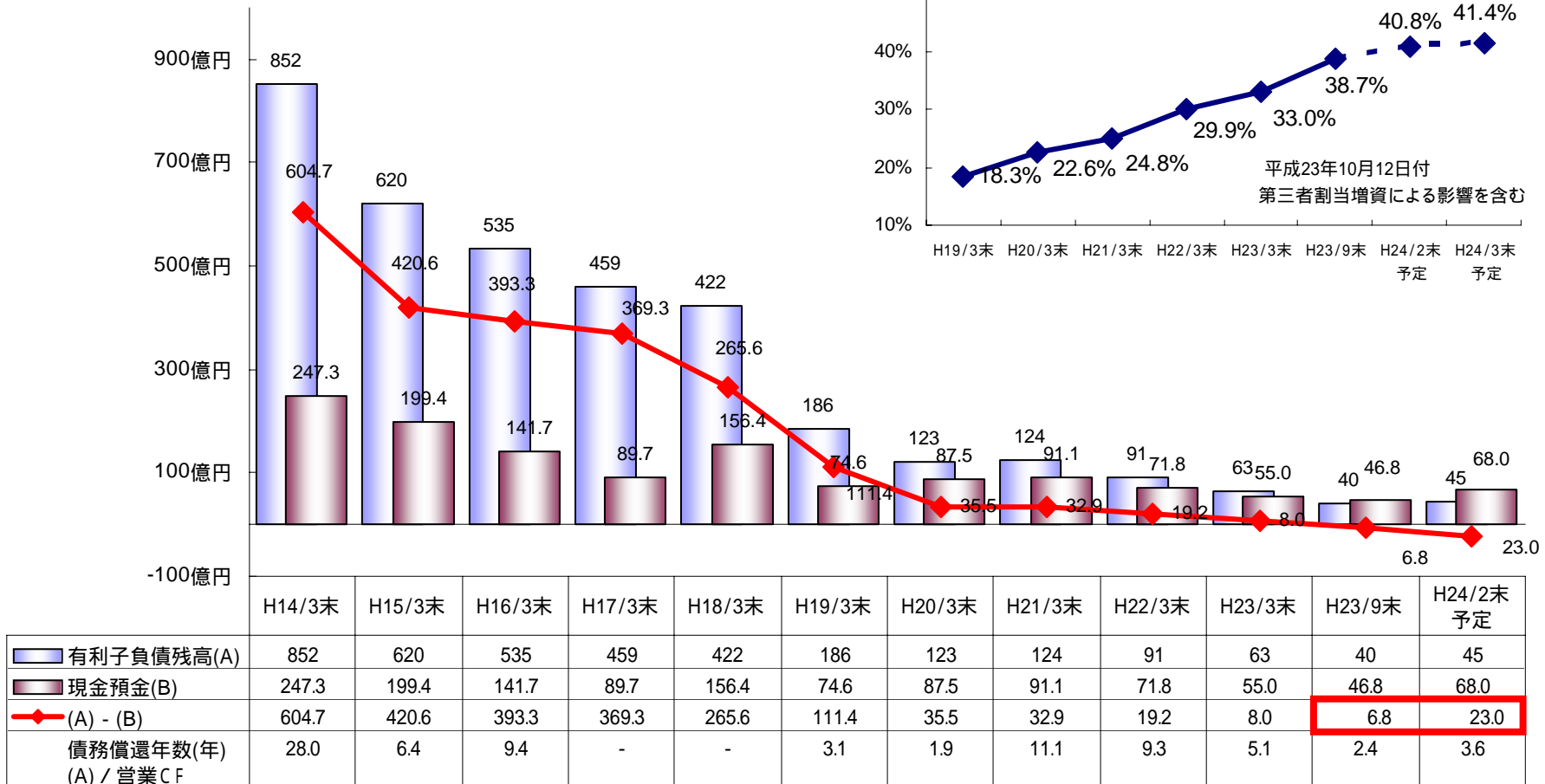
ヤマダ電機グル - ブが提案する太陽光発電システム・LED照明を採用した「サービス付き高齢者向け住宅」モデル

# 19. 財務体質改善の取り組み

## 有利子負債等の圧縮状況

## B/Sスリム化(自己資本比率の改善)

有利子負債等の推移(連結)



H23/9 返済によるシンジケートローン契約の終了 ……財務制限条項への抵触リスクが消滅  
現金預金(46億円) > 有利子負債(40億円) ……実質的に無借金化を実現



(本資料に関するお問い合わせ先)

〒530-6005 大阪市北区天満橋一丁目8番30号

(担当) 経営管理グループ 広報 岡田・永吉

(mail) [ir-koho@sxl.co.jp](mailto:ir-koho@sxl.co.jp)

Tel: 06-6242-0558 Fax: 06-6881-5510

本資料で記述されております業績予想は、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。そのため様々な要因の変化により、実際の業績は記載されている将来見通しとは大きく異なる結果となる可能性があります。