証券コード：1413

HINOKIYA

株主のみなさまへ

第23期 株主通信

2010.1.1 — 2010.12.31

株式会社 桧家住宅

エコで快適な住まいを リーズナブルに提供 ワンストップソリューションで 顧客満足を追求

代表取締役社長　**近藤　昭**

桧家住宅は今年7月から持株会社へ移行すると発表されましたが、その狙いについて教えてください。

桧家住宅グループは、2007年11月の上場以来、M&A手法を用いてグループの拡大を推し進め、現在では9社で構成するグループ企業に成長してまいりました。この間にグループ会社間の競争意識が醸成され、目標達成に向けたモチベーションの向上がグループ全体の業績を押し上げるという好結果を生み出しています。現状において、親会社である桧家住宅は、持株会社としての機能と、注文住宅事業会社としての機能の両面を併せ持っていますが、今後、より一層の成長を目指すため、グループ全体のガバナンスを徹底するマネジメント体制の整備が急務な状況にあると判断しました。このため、注文住宅事業を桧家住宅の完全子会社である株式会社桧家住宅さいたまへ承継し、株式会社桧家住宅は持株会社「株式会社桧家ホールディングス」として、グループの経営戦略を立案し各社が効率的に事業に専念できる体制を構築します。事業会社としての機能を切り分けることで、桧家住宅の注文住宅事業も他のグループ会社と同じ土俵に立ち、切磋琢磨する環境を整えます。桧家住宅の注文住宅事業は、グループの中で最も規模が大きく、この部分の利益責任体制をより明確にすることで、社員の士気向上につながると考えています。桧家住宅は、持株会社体制への移行により、これまで以上に柔軟で迅速な意思決定を行い、グループとしての更なるシナジー効果の発揮を目指してまいります。

住宅業界全体の市場環境についてお聞かせください。

世界的な景気後退を反映し、一昨年から非常に厳しい市場環境が続いていた住宅業界も、2010年の新設住宅着工戸数は813千戸（前年同期比3.1%増）と回復の兆しが見られました。このうち、注文住宅事業に関連の深い持家の着工戸数は前年同月比14ヶ月連続で増加するなど、持ち直しの動きが見られます。この背景には、最も大きな効果を発揮しているフラット35S金利優遇（優良住宅取得支援制度の金利引下げ）をはじめ、住宅版エコポイント制度、住宅取得等資金に係る贈与税の特例措置の拡充、住宅ローン減税などさまざまな政策支援の併せ技効果が働いています。これらの政策効果に、地価の下げ止まり感や金利の低水準推移などが重なり、主に30代の一次取得者を中心に、今が住宅取得の好機であるとの判断が広がってきました。

しかしながら、市場環境は本格的な回復には至っておらず、桧家住宅グループは「あらゆる人にエコで快適な住まいを」をスローガンに掲げ、低価格商品についても業界最高レベルの断熱・気密性能を備えたエコ住宅の提供に力を入れた結果、主力の注文住宅事業で力強い伸長を遂げることができました。

桧家住宅の2010年12月期業績は、大幅な上方修正を経て、2期連続の過去最高益を更新されました。好業績の主要因についてお聞かせください。

桧家住宅グループの営業拠点である住宅展示場が、前期と比較して3ヶ所のみの増加であるにもかかわらず、主力の注文住宅の受注が大幅に増加しました。これは、住宅の低価格ニーズが高まる中、低価格住宅であっても、断熱材「アクアフォーム」を標準装備するという品質の高さが評価され、住宅展示場1ヶ所当たりの売上増加に結び付いた結果といえます。現在、桧家住宅グループの注文住宅の60%以上が、企画住宅やセミオーダーといった低価格商品で、市場のニーズをとらえたエコ住宅の提供が好業績につながりました。平均単価の低下を受注棟数の増加、工期の短縮化でカバーし、粗利益率の向上を実現しました。

この結果、2010年12月期の売上高は303億45百万円（前年同期比38.9%増）、営業利益は23億54百万円（同123.9%増）、経常利益は24億16百万円（同145.8%増）、当期純利益は11億5百万円（同89.0%増）となりました。

桧家住宅グループは、多様化するお客様のニーズに対応し、注文住宅事業を中核に、不動産事業、断熱材事業、賃貸住宅事業など積極的なM&Aにより事業拡大を推進してまいりました。現在では、売上高の3分1をこれらの事業で占めていま

す。今後もグループ成長のために、新たなM&Aを実施し、早期に収益化させることで、市場環境の変化に柔軟に対応できる収益基盤の構築に努めてまいります。具体的な目標としては、売上高経常利益率10%以上、自己資本比率40%以上、純資産100億円を目標としています。

周辺事業の成長性も注目されています。

断熱材事業を展開する子会社の株式会社日本アクアの業績好調が続いています。エコ住宅への関心の高さを映し、営業拠点の拡大を図ったところ、施工能力を上回るほど受注が増加し、現在は施工部隊の増強に力を入れている状態です。今後、施工体制の拡充を実現すれば、すでに引き合いが寄せられている大手ハウスメーカーなどからの大規模な受注にも対応することが可能になり、一層の事業基盤の拡大が期待できます。

不動産事業では、住宅展示場に来場されたお客様のうち、約60%を占める非土地所有者に対し土地を仲介する仲介事業を開始しました。土地分譲と仲介の2本柱で不動産事業の拡大を狙います。

一方、賃貸住宅事業は、2010年度はすでに100棟を完成させ、早期の利益貢献を実現しました。戸建賃貸物件を求める入居者様側のニーズと、土地オーナー様側の要望のマッチングを図り、まだ供給数の少ない戸建賃貸の魅力を伝えていきたいと考えています。今後、事業の拡大を図るうえで、各地域の不動産管理会社といかに効率的に連携を進めるかが課題になります。

FC事業では、新たに仙台、香川、熊本の優良業者と加盟店契約を交わし、今後、全国的に桧家ブランドを展開するための足掛かりとしました。

また、新たな住宅周辺事業として、2010年度から外構工事と火災保険の取り扱いを開始しました。桧家住宅グループはこれまで主力の注文住宅事業を補強するサービスとしての周辺事業への進出で、新たな需要を切り開いてきました。周辺事業を拡充することで、お客様のさまざまなニーズにお応えする体制作りが可能になります。

マイホームをお考えのお客様の大半は、まず総予算をもとに理想の住まいを手に入れるため、試行錯誤を重ねるという流れが一般的ではないでしょうか。桧家住宅グループは、お客様が抱えておられる住宅に関するさまざまな問題や不安を解消する「ワンストップソリューションカンパニー」として、お客様の総予算に適合した提案を可能にします。周辺サービスの拡充により、更なる収益力の向上を目指してまいります。

全国放映のテレビCMや、テレビの特集で取り上げられるなど、桧家住宅の知名度がここにきて大きく向上しています。知名度の向上がもたらした効果についてお話しください。

2010年1月から全国放映のテレビCMを開始し、「アクアフォーム」に対するお客様の反響の大きさに驚いています。「桧家住宅＝エコ住宅」という企業イメージが定着し、おかげさまで桧家住宅グループのエコ住宅についてマスコミに取り上げられる機会も増えました。こうして関心を持っていただいたお客様が実際に展示場に足を運んでくださり、住宅の品質や価格に満足していただくという好循環が生まれています。つまり、「桧家住宅＝エコ住宅」という企業ブランドの構築と商品戦略がお客様から評価されていると理解しています。こうした評価が、注文住宅以外の事業においても、「桧家住宅グループの事業であれば安心」という信頼につながり、グループ全体の信用力の向上に結び付いていると実感しています。桧家住宅グループは、今後も引き続きお客様にご満足いただける住宅及び周辺サービスの提供に力を入れ、より信頼される企業グループへ成長を遂げてまいります。

最後に、株主様へのメッセージをお願いします。

2010年12月期は、期初予想を大幅に上回る好業績を上げることができ、期末配当額を1株当たり1,750円から2,500円に修正いたしました。おかげさまで、3期連続の増収増益、2期連続で過去最高の売上高・利益を更新し、着実な成長を遂げています。桧家住宅グループは、主力の注文住宅の完成引

渡しが第4四半期に偏るという事業特性から、売上高、利益ともに第4四半期に集中する傾向があります。このため、四半期ごとの業績において、安定性に欠けるという問題点を抱えていました。しかし、2010年12月期第2四半期は中間決算で初の黒字化を達成することができました。この背景には、グループ各社が四半期ごとの利益確定への意識の高さを示し、全社的に課題に取り組んできたこと、受注棟数の増加に伴う引渡し時期の分散、不動産事業や断熱材事業など注文住宅以外の事業の拡大といったプラス要因があります。

2011年12月期第2四半期も増収増益を見込んでおり、初めての中間配当の実施を計画しています。このように期中においても安定した業績を確保することで、株主様に一層の安心感を与える収益体制の構築を目指し、より充実した株主還元を実施してまいります。

株主のみなさまには、なお一層のご支援・ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

1 2011年7月1日、桧家住宅は、持株会社「株式会社桧家ホールディングス」となります。

桧家住宅は、グループの企業価値向上を目指すため、グループマネジメント体制の整備を目的に、持株会社に移行します。注文住宅を中心とする事業部門は、吸収分割により、桧家住宅の100%子会社である株式会社桧家住宅さいたまに承継されます。7月1日づけで、株式会社桧家住宅は「株式会社桧家ホールディングス」、株式会社桧家住宅さいたまは、「株式会社桧家住宅」にそれぞれ商号変更します。

2 1,000万円台で建つ光熱費“0”住宅「スマート・ワンzero」が発売になりました

「スマート・ワン」は、“家も人生を楽しむアイテムのひとつ”と考える人のために開発された住宅です。更に充実したライフスタイルを送るために、日々の生活にかかる費用のこともしっかり考えました。

こうして誕生したのが、光熱費ゼロ住宅「スマート・ワンzero」です。

「スマート・ワンzero」は、省エネ＆創エネ効果を最大限に活用することによって、普通に生活するだけで年間の光熱費ゼロを実現しました。住む人の負担を軽減し、趣味や余暇に余った費用をかけることができるという、まさに未来へつながる、“幸せと豊かさ”を感じられる住宅です。

3 名古屋証券取引所から感謝状をいただきました。

2011年2月24日、桧家住宅は、名証上場企業交流会の席上で、名古屋証券取引所から感謝状をいただきました。感謝状には、「貴社は当取引所の株式市場における売買状況が著しく良好であるなど当取引所市場の発展・活性化に多大の寄与をされました。よってここに深く感謝の意を表します。」とあります。証券市場においても、桧家住宅の存在が大きくなってきたことを示しています。

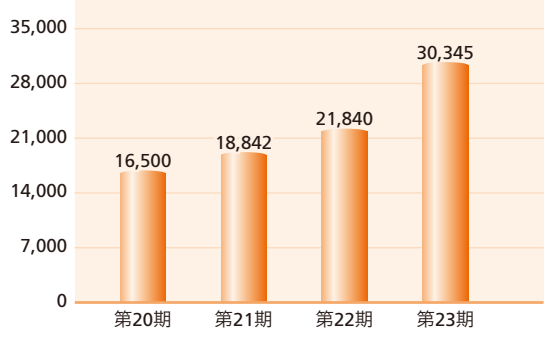
連結

（単位：百万円）

決算期	第20期（2007年12月期）	第21期（2008年12月期）	第22期（2009年12月期）	第23期（2010年12月期）
売上高	16,500	18,842	21,840	30,345
経常利益	516	673	982	2,416
当期純利益	236	351	585	1,105
純資産額	2,479	2,748	3,271	4,337

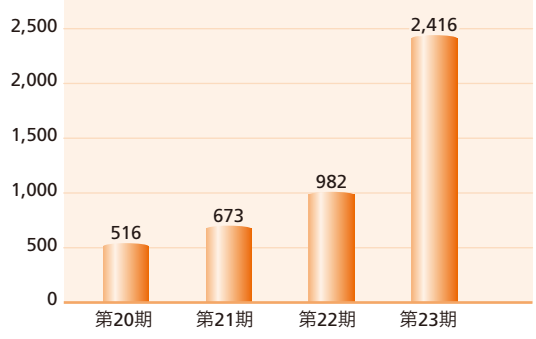
売上高

（百万円）



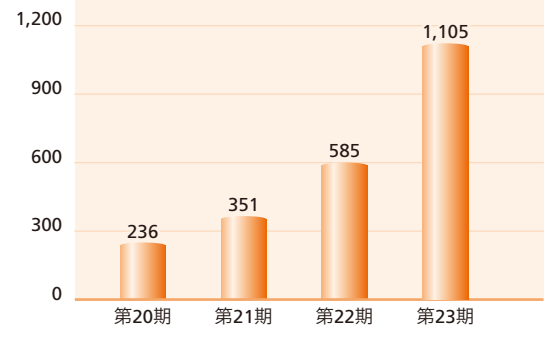
経常利益

（百万円）



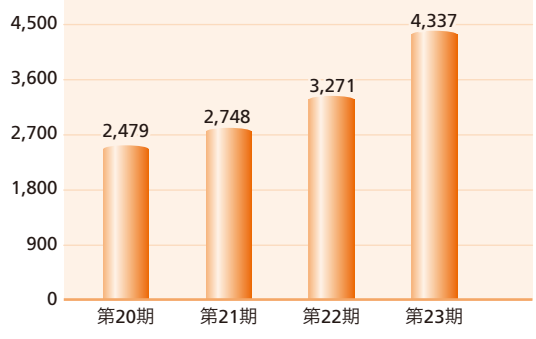
当期純利益

（百万円）



純資産額

（百万円）



連結財務諸表（要約）

連結貸借対照表

（単位：千円）

	当連結会計年度 2010年12月31日現在	前連結会計年度 2009年12月31日現在
【資産の部】		
流動資産	**10,317,751**	**6,457,445**
固定資産	**5,640,315**	**5,550,442**
有形固定資産	4,773,760	4,603,002
無形固定資産	322,080	440,824
投資その他の資産	544,474	506,615
資産合計	**15,958,066**	**12,007,887**
【負債の部】		
流動負債	**11,047,242**	**7,885,123**
固定負債	**573,604**	**851,753**
負債合計	**11,620,846**	**8,736,877**
【純資産の部】		
株主資本	**4,299,667**	**3,273,089**
評価・換算差額等	**6,103**	**△ 6,456**
少数株主持分	**31,448**	**4,378**
純資産合計	**4,337,219**	**3,271,010**
負債純資産合計	**15,958,066**	**12,007,887**

連結損益計算書

（単位：千円）

	当連結会計年度 自2010年1月1日 至2010年12月31日	前連結会計年度 自2009年1月1日 至2009年12月31日
売上高	**30,345,168**	**21,840,184**
売上原価	21,937,812	16,001,364
売上総利益	**8,407,356**	**5,838,819**
販売費及び一般管理費	6,052,974	4,787,397
営業利益	**2,354,381**	**1,051,421**
営業外収益	138,293	170,952
営業外費用	76,542	239,506
経常利益	**2,416,133**	**982,867**
特別利益	35,416	3,152
特別損失	295,508	96,601
税金等調整前当期純利益	**2,156,040**	**889,419**
法人税、住民税及び事業税	974,053	325,666
法人税等調整額	△ 79,228	△ 25,736
少数株主利益	**27,070**	**4,378**
当期純利益	**1,105,766**	**585,111**

連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	当連結会計年度 自2010年1月1日 至2010年12月31日	前連結会計年度 自2009年1月1日 至2009年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	**2,700,929**	**2,546,893**
投資活動によるキャッシュ・フロー	**△ 705,290**	**△ 1,856,259**
財務活動によるキャッシュ・フロー	**△ 809,711**	**△ 196,901**
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	**1,185,927**	**493,732**
現金及び現金同等物の期首残高	**2,596,363**	**2,102,630**
現金及び現金同等物の期末残高	**3,782,290**	**2,596,363**

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自2010年1月1日　至2010年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
2009年12月31日残高	**389,900**	**339,900**	**2,543,289**	**3,273,089**	**△ 6,456**	**△ 6,456**	**4,378**	**3,271,010**
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△ 79,187	△ 79,187				△ 79,187
当期純利益			1,105,766	1,105,766				1,105,766
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					12,559	12,559	27,070	39,630
連結会計年度中の変動額合計			**1,026,578**	**1,026,578**	**12,559**	**12,559**	**27,070**	**1,066,209**
2010年12月31日残高	**389,900**	**339,900**	**3,569,867**	**4,299,667**	**6,103**	**6,103**	**31,448**	**4,337,219**

個別財務諸表（要約）

貸借対照表

（単位：千円）

	当事業年度 2010年12月31日現在	前事業年度 2009年12月31日現在
【資産の部】		
流動資産	**6,086,967**	**3,979,992**
固定資産	**5,886,983**	**5,941,309**
有形固定資産	4,165,792	4,224,910
無形固定資産	26,804	64,687
投資その他の資産	1,694,386	1,651,712
資産合計	**11,973,951**	**9,921,301**
【負債の部】		
流動負債	**8,904,745**	**6,790,937**
固定負債	**529,349**	**793,775**
負債合計	**9,434,094**	**7,584,713**
【純資産の部】		
株主資本	**2,533,753**	**2,343,044**
評価・換算差額等	**6,103**	**△ 6,456**
純資産合計	**2,539,856**	**2,336,588**
負債純資産合計	**11,973,951**	**9,921,301**

損益計算書

（単位：千円）

	当事業年度 自2010年1月1日 至2010年12月31日	前事業年度 自2009年1月1日 至2009年12月31日
売上高	**10,953,440**	**9,079,570**
売上原価	7,550,814	6,276,369
売上総利益	**3,402,626**	**2,803,201**
販売費及び一般管理費	2,571,514	2,276,912
営業利益	**831,111**	**526,289**
営業外収益	124,181	184,582
営業外費用	68,184	239,876
経常利益	**887,108**	**470,994**
特別利益	600	2,000
特別損失	246,195	43,880
税引前当期純利益	**641,512**	**429,114**
法人税、住民税及び事業税	303,096	178,597
法人税等調整額	△ 50,792	4,592
当期純利益	**269,896**	**245,924**

株主資本等変動計算書

当事業年度（自2010年1月1日　至2010年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
2009年12月31日残高	**389,900**	**339,900**	**1,613,244**	**2,343,044**	**△ 6,456**	**△ 6,456**	**2,336,588**
事業年度中の変動額							
剰余金の配当			△ 79,187	△ 79,187			△ 79,187
当期純利益			269,896	269,896			269,896
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）					12,559	12,559	12,559
事業年度中の変動額合計			**190,708**	**190,708**	**12,559**	**12,559**	**203,268**
2010年12月31日残高	**389,900**	**339,900**	**1,803,953**	**2,533,753**	**6,103**	**6,103**	**2,539,856**

■ **発行可能株式総数** **161,000**株

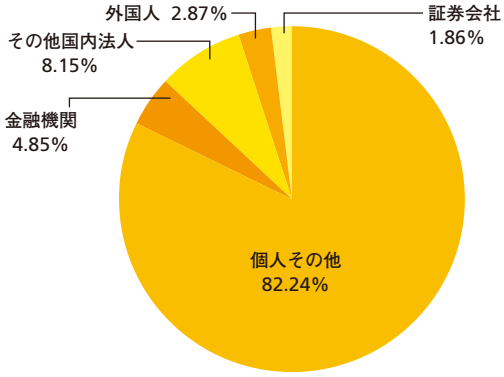
■ **発行済株式の総数** **45,250**株

■ **株主数** **1,133**名

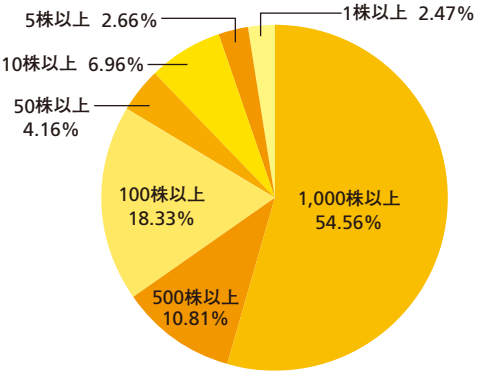
■ **大株主**

株　主　名	持株数（株）	出資比率（%）
黒須新治郎	18,622	41.2
永大産業株式会社	2,000	4.4
黒須恵久子	1,500	3.3
桧家住宅従業員持株会	1,337	3.0
桧家住宅取引先持株会	1,232	2.7
AAGCS N.V. リ トリーテイ アカウント（オランダ）	830	1.8
加藤まゆみ	800	1.8
近藤治恵	800	1.8
益子春代	710	1.6
中部証券金融株式会社	656	1.4

■ **所有者別株式分布状況数**



■ **所有数別株式分布状況数**



IRスケジュール（2011年） IR SCHEDULE

2月　9日	2010年12月期決算発表 個人投資家向け会社説明会（名古屋）
2月 22日	アナリスト向け決算説明会（東京）
3月 29日	2010年12月期定時株主総会
5月　上旬	2011年12月期第1四半期決算発表
6月　3日	個人投資家向け会社説明会（東京）
7月　1日	桧家住宅が桧家ホールディングスに移行
8月　上旬	2011年12月期第2四半期決算発表
下旬	アナリスト向け決算説明会（東京）
26−27日	日経IRフェア2011出展
11月上旬	2011年12月期第3四半期決算発表
12月上旬	アナリスト向け会社説明会（東京）

■ 社　　名　株式会社桧家住宅

■ 本社事務所　埼玉県久喜市久喜中央1-1-20
久喜駅桧家ビル6階

■ 設　　立　1988年10月13日

■ 資 本 金　3億8,990万円

■ 従業員数　連結715名

■ 事業内容　注文住宅事業
不動産事業
リフォーム事業
断熱材事業
FC事業
賃貸住宅事業
不動産賃貸事業

■ 役　　員（2011年3月29日現在）

代表取締役会長	黒須新治郎
代表取締役社長	近藤　昭
専務取締役	益子春代
常務取締役	加藤進久
常務取締役	平野光博
取締役	荒井孝子
取締役	大久保禎二
取締役	水島孝生
取締役（非常勤）	出口俊一
常勤監査役	吉本晴昭
常勤監査役	白石勝利
監査役	川村　進

■ グループ体制

営業エリア	社　名	主な事業内容
首都圏	■ ㈱桧家住宅	注文住宅事業
	■ ㈱桧家住宅ちば	
	■ ㈱桧家住宅つくば	
	■ ㈱桧家住宅とちぎ	
	■ ㈱桧家リフォーミング	リフォーム事業
	■ ㈱桧家住宅建設	不動産事業
	■ ㈱桧家不動産	
	■ ㈱桧家住宅	不動産賃貸事業
愛知	■ ㈱桧家ランデックス	賃貸住宅事業
全国	■ ㈱日本アクア	断熱材事業
	■ ㈱桧家住宅	FC事業

株主メモ

当社の株主名簿管理人は2011年3月30日より以下の通りとなります。

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
剰余金の配当の基準日	期末配当金　毎年12月末日 中間配当金　毎年6月末日
定時株主総会	毎年3月開催
公告方法	日本経済新聞に掲載する方法とします。
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 〒137-8081　東京都江東区東砂七丁目10番11号 （お問い合わせ先）　0120-232-711
特別口座の口座管理機関	東京証券代行株式会社
同連絡先	東京証券代行株式会社　事務センター 〒168-8522　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 （お問い合わせ先）　0120-49-7009

（ご注意）

1. 株券電子化に伴い、株主様の住所変更、その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社等）で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。株主名簿管理人（三菱UFJ信託銀行）ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、東京証券代行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関（東京証券代行）にお問い合わせください。株主名簿管理人である三菱UFJ信託銀行ではお手続きできませんので、ご注意ください。
3. 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店にて承ります。

HINOKIYA
株式会社 桧家住宅　〒346-0003 埼玉県久喜市久喜中央1-1-20　久喜駅桧家ビル6階
TEL：0480-26-1118（代）　FAX：0480-24-4118　http://www.hinokiya.jp

チャレンジ25
未来が変わる。日本が変える。