

住宅事業の概要

1. 当期の概要

当第2四半期連結累計期間（平成24年4月～9月、以下「当第2四半期」）におけるわが国経済は、東日本大震災の復興需要など堅調な内需を背景に明るい兆しも見えましたが、欧州の政府債務危機のくすぶりや新興国経済の減速など世界経済の状況は下振れが懸念され、円高の傾向も継続するなど依然不透明な状況が続いています。

住宅市場では、規模は縮小したものの各種の住宅取得支援策が継続し、金融機関の住宅ローン金利も過去最低水準の商品提供が続くなど、住宅取得には好環境が継続しました。また、消費税増税に向けた法案決定を踏まえ、住宅取得を検討するお客様にとっては決断をし易い状況となりつつあります。新設住宅着工戸数では、季節調整済年率換算値が前年度実績を継続してほぼ上回っており、緩やかな回復基調にあると言えます。

当社では旭化成グループの新中期経営計画「For Tomorrow 2015」を踏まえ、「住宅事業（建築請負事業）NO.1戦略の推進」「不動産関連事業の拡大と収益性の向上」「リフォーム事業の拡大」を課題とする中期経営計画を昨年策定しました。この計画に添い、建築請負事業は近年の好調な受注の勢いを維持することに努め、都市における「オンリーワンかつナンバーワン」を目指して着実な歩みを進めました。また、同計画において、一層の拡大を目指す不動産関連事業・リフォーム事業についても拡大に向けた積極的な取り組みを展開しました。

これらのさまざまな取り組みを展開した当第2四半期累計の業績は、連結売上高が前年同期比131億円（6.5%）増収の2,130億円、営業利益額が9億円（5.3%）増益の188億円となり、第2四半期累計としては過去最高（連結決算開示後）の業績となりました。尚、建築請負事業の受注高については前年同期比181億円（9.5%）増加の2,075億円となり、消費税率改定により駆け込み需要が発生した平成8年上期の実績を超え、同じく第2四半期累計としては史上最高額となりました。

(1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

組織面では、エリアに即したよりきめ細かなマネジメントと迅速な意思決定が可能となるように、平成20年の機構改革により実施した本部・営業部・営業所制から本部・支店制への移行が順調に機能していることから、戸建系の2支店の統合による減少と集合系の支店分割による1支店の新設のみを実施し、全国86支店体制を85支店体制としました。

商品面では、継続して都市住宅NO.1を目指して積極的な施策を展開いたしました。

戸建住宅分野では、当社の強みである住ソフト提案型商品として、4月に家族の繋がりを深め、エネルギーを世帯間でシェアする設備を装備した二世帯住宅「ヘーベルハウス & NICO（アンド ニコ）」を発売し、8月には社会の変化に伴う家族形態の変化を踏まえて新たな家族同居を提案する住まい「ヘーベルハウス 2.5 世帯住宅」を発売しました。また、エネルギー問題と住宅のスマート化への関心の高まり及び対応する設備機器の普及状況を踏まえ、4月には太陽光発電設備とリチウムイオン蓄電池を装備することで、ヘーベルハウスの高い防災性能に加えて災害発生時のエネルギー自立を訴求する「ヘーベルハウス そなえのいえ」を発売。7月にはHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）とV2H（ビークルトゥホーム）システムを導入したことで、現在実用レベルにあるエネルギー関連設備をフルラインアップしました。

賃貸住宅分野では戸建住宅営業本部におけるヘーベルメゾンの販売量が着実に増加し、集合住宅営業本部で展開する入居者コミュニティに着目したペット共生型賃貸住宅「ヘーベルメゾン + わん+にゃん」も順調に推移しています。また、次の新商品となる子育て共感賃貸住宅「ヘーベルメゾン 母力（BORIKI）」のプロトタイプも無事竣工を迎え、入居希望者からの高い評価を得るなど年度内の本格展開に向けて順調に推

移しています。

このような取り組みにより受注拡大に努めるとともに、好調に推移した昨年の受注残を着実に竣工させたことから、建築請負事業については、売上高は前年同期比 119 億円 (8.1%) 増加の 1,578 億円、受注高は前年同期比 181 億円 (9.5%) 増加の 2,075 億円となりました。

昨年第 3 四半期から戸建営業本部による街かどヘーベルハウス分譲と建築条件付土地分譲を除く分譲事業を旭化成不動産レジデンスに移管統合したことで、建築請負部門における分譲事業とその他合計の売上高は前年比 98 億円 (72.4%) 減収の 36 億円となりました。

これらの結果、建築請負部門全体での売上高合計は 21 億円(1.3%)増収の 1,614 億円となり、営業利益額は前年並みの 148 億円となりました。

(2) 不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)

昨年第 3 四半期から開発営業本部の分譲事業を不動産部門に統合したことで、当第 2 四半期の分譲事業の売上高は 44 億円となりました。(分譲事業については、昨年までのセグメント区分にて比較した場合、売上高は前年に比較して完工プロジェクトが少なかったことから前年比 57 億円減収の 62 億円となります。)

賃貸管理事業では、建築請負部門における賃貸住宅の販売が順調に伸びたことを受け、一括借り上げ戸数が約 45,600 戸まで伸びたことで、売上高は前年比 22 億円 (10.5%) 増の 233 億円となりました。これらの結果、不動産部門全体では売上高で 70 億円(31.9%)増の 288 億円、営業利益額は 4 億円 (60.7%) 増の 11 億円となりました。

(3) リフォーム部門 (旭化成リフォーム)

リフォーム事業については、太陽光発電などの環境対応型商品や空間提案型の大型改装工事などを中心に改築・改装・設備系工事の受注拡大に積極的に努めたことで、受注高は対前年比 37 億円 (18.1%) 増の 243 億円となり過去最高の実績となりました。売上高については、好調な受注に支えられメンテナンス系工事、増改築・内装設備工事ともに順調に推移し、前年比 38 億円 (21.3%) 増加の 216 億円、営業利益も 4 億円 (20.7%) 増加の 26 億円となり、いずれも過去最高となりました。

(4) その他住宅周辺事業

金融事業では、自社証券化ローンとフラット 35 の合計で 1,190 件 367 億円の融資を実行しました。また、住宅金融支援機構に 291 億円の貸出債権を売却しました。住宅金融支援機構の金利優遇策により、ほとんどをフラット 35 融資が占める状況ですが、金利優遇幅の縮小などの影響により一部自社証券化ローン利用が復活 (267 件 77 億円) したことによる手数料収入増やフラット 35 融資のサービシングフィーの積み上がりにより、営業利益額は 0.8 億円 (78.8%) 増の 1.9 億円となりました。

2. 通期の予想

わが国を取り巻く経済環境は、欧州政府債務問題が火種としてくすぶり続け、新興国経済の成長に減速傾向が現れるなど下振れ懸念が強まりつつあります。国内経済では一時内需を中心に回復傾向が見られましたが、政策運営は政局模様も絡めて混迷を続けており、住宅市場に大きな影響を持ち、消費税増税と深く関連する平成 25 年度税制改正議論や激変緩和策としての政策の動向が見通せないことから、今後の市場の動きも予測が困難な状況にあると思われま

す。このような状況ではありますが、私共は「一人でも多くのお客様に、一日でも早く快適な生活をお届けする」ために、今後も全力をあげて努めてまいります。既にご契約を頂いたお客様にお約束通りの納期と品質でお住まいをお届けすることで最高のご満足頂けるよう、保有する施工能力を無駄なく最大限に活用してまいります。

通期の見通しについては、豊富に積み上がりつつある受注残と足元での受注状況を勘案して見直しを修正し、通期にてそれぞれ過去最高となる 4,860 億円の連結売上高と 520 億円の連結営業利益を目指してまいります。

3. データ

(1) 連結売上・受注の状況 *受注については建築請負部門のみ

	売上高 (億円)		売上戸数 (戸)		受注高 (億円)		受注戸数 (戸)	
平成 23 年度第 2 四半期	2,000	15.2%	6,059	17.3%	1,894	4.2%	8,236	3.9%
平成 24 年度第 2 四半期	2,130	6.5%	6,630	9.4%	2,075	9.5%	9,251	12.3%
平成 24 年度当初予想	4,820	6.6%	15,750	5.9%	3,920	5.4%	17,130	5.5%
平成 24 年度修正予想	4,860	7.5%	15,690	5.5%	3,995	7.4%	17,715	9.1%

(2) 連結営業利益の状況

<平成 24 年度通期の連結営業利益予想>

	営業利益額 (億円)	
平成 23 年度第 2 四半期	179	77.3%
平成 24 年度第 2 四半期	188	5.3%

	営業利益額 (億円)	
平成 23 年度実績	463	27.0%
平成 24 年度当初予想	500	7.9%
平成 24 年度修正予想	520	12.2%

(3) 受注残高 平成 24 年 9 月末 441,500 百万円 (平成 24 年 3 月末 391,800 百万円)

(4) 部門別売上高と営業利益

	売上高 (億円)		営業利益 (億円)	
建築請負部門 (旭化成ホームズ)	1,614	1.3%	148	-0.2%
不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)	288	31.9%	11	60.7%
リフォーム部門 (旭化成リフォーム)	216	21.3%	26	20.7%
その他住宅周辺事業	12	17.7%	3	46.8%
連結総合計	2,130	6.5%	188	5.3%

(5) 部門別詳細

■建築請負部門 (旭化成ホームズ)

		売上高 (億円)		売上戸数 (戸)		受注高 (億円)		受注戸数 (戸)	
戸建系	低層	976	3.4%	3,186	2.4%	1,218	8.8%	4,221	11.7%
	中層	357	12.0%	1,375	19.8%	458	3.2%	1,864	7.1%
	小計	1,333	5.6%	4,561	7.1%	1,676	7.2%	6,085	10.2%
集合系	低層	83	45.6%	665	43.9%	146	24.1%	1,201	24.6%
	中層	162	15.9%	1,302	9.0%	253	18.6%	1,965	12.2%
	小計	245	24.5%	1,967	18.7%	399	20.6%	3,166	16.6%
建築請負事業合計		1,578	8.1%	6,528	10.3%	2,075	9.5%	9,251	12.3%
その他		36	-72.9%	13	-90.9%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,614	1.3%	6,541	8.0%	2,075	9.5%	9,251	12.3%

※その他：戸建営業本部における分譲事業(まちかどHII分譲・売建分譲)と保険、集合住宅営業本部のテナント企画室の賃料収入等。
前年比は昨年第3四半期に旭化成不動産レジデンスに移管した開発営業本部の分譲事業を含むものとの対比。

■不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)

	売上高 (億円)	
分譲事業	44	—
賃貸管理事業	233	10.5%
その他	11	44.6%
不動産部門合計	288	31.9%

(売上戸数：89戸)

※分譲事業は昨年第3四半期より建築請負部門(旭化成ホームズ)の開発営業本部の事業を移管。

■リフォーム部門 (旭化成リフォーム)

	売上高 (億円)	
メンテナンス (防水・外壁塗装) 工事	119	23.7%
増改築・内装設備工事	92	19.5%
その他	6	19.3%
リフォーム部門合計	216	21.3%

《ご参考》

■従来のセグメント区分による用途別売上高・売上戸数および受注高・受注戸数

		売上高 (億円)		売上戸数 (戸)		受注高 (億円)		受注戸数 (戸)	
戸建系	低層	976	3.4%	3,186	2.4%	1,218	8.8%	4,221	11.7%
	中層	357	12.0%	1,375	19.8%	458	3.2%	1,864	7.1%
	小計	1,333	5.6%	4,561	7.1%	1,676	7.2%	6,085	10.2%
集合系	低層	83	45.6%	665	43.9%	146	24.1%	1,201	24.6%
	中層	162	15.9%	1,302	9.0%	253	18.6%	1,965	12.2%
	小計	245	24.5%	1,967	18.7%	399	20.6%	3,166	16.6%
建築請負事業計		1,578	8.1%	6,528	10.3%	2,075	9.5%	9,251	12.3%
分譲事業		62	-48.1%	102	-28.7%	—	—	—	—
住宅周辺事業		491	16.4%	—	—	—	—	—	—
総合計		2,130	6.5%	6,630	9.4%	2,075	9.5%	9,251	12.3%

※従来の記載におけるその他と関係会社等の合計を住宅周辺事業としています。

—セグメント対照表—

旧セグメント	内容	区分	新セグメント
建築請負事業	戸建住宅建築請負	戸建住宅建築請負 集合住宅建築請負	建築請負事業 建築請負部門 (旭化成ホームズ)
	集合住宅建築請負		
分譲事業	開発営業本部マンション分譲	その他 分譲事業	不動産部門 (旭化成不動産 レジデンス)
	開発営業本部宅地分譲		
	戸建住宅建築請負部場の街かど III、建築条件付宅地分譲		
その他	保険商品販売、集合住宅営業本部 のテナント企画室賃料収入など	賃貸管理事業	リフォーム部門 (旭化成リフォーム)
関係会社等	旭化成不動産など関係会社合計	その他	
		メンテナンス工事 増改築・内装設備	
		その他 (上記3社以外の関係会社、内部消去等) その住宅周辺事業	