

各位

## 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25年4月～9月、以下「当第2四半期」）におけるわが国経済は、政府による経済政策等により円安・株高の傾向がもたらされ、企業収益や雇用情勢が改善するとともに個人消費も持ち直し傾向が続きました。

住宅市場では、消費税率改定を見越した駆け込み需要の動きが見られ、新設住宅着工戸数も全体として増加傾向が続きました。

当社ではこのような状況下、中期経営計画において事業の柱に据えた「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」の更なる推進に努めました。住宅取得意欲が高まる中、「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」という目的に向かって、各事業とも積極的な取り組みを展開しました。

この結果、当第2四半期累計の業績は、連結売上高が前年同期比253億円（11.9%）増収の2,384億円、営業利益額が77億円（40.9%）増益の265億円となり、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。また、後にも触れますが、建築請負事業の受注高は前年同期比444億円（21.4%）増加の2,519億円となり、昨年に続き2年連続で第2四半期累計としての史上最高額を更新しました。

#### (1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

組織面では、マーケティング本部、技術本部、設計本部（旧・設計推進本部）などを再編し、消費税率改定後の市場環境の変化をより迅速・的確に捉えて、市場ニーズに沿った商品開発・技術開発・営業施策を速やかに実現するための機能を強化しました。エリア組織についても一部を見直し、戸建・集合を合わせて従来の9営業本部85支店体制から9営業本部83支店体制へと変更しました。

商品面では、従来の戦略を継続し、都市住宅NO.1を目指した施策を積極的に展開しました。5月、都市型3階建て住宅「ヘーベルハウス フレックス」シリーズに、いわゆる「邸宅」に相応しいスペックを装備した「フレックス レジデンス」を追加し、より幅広い顧客層への提案力を強化しました。8月には、都市における新たな視点の二世帯住宅として、一緒には住まない子供とのつながりもプランに反映させた「ヘーベルハウス 都市の実家」を発売しました。

また、特に住宅ローン控除などの激変緩和策の対象外となる賃貸住宅では、史上最低水準が継続するローン金利や、増税が予定される相続税への対策といった市場環境の追い風を受けて、販売数を大幅に増加させました。

このような取り組みにより受注拡大に努めるとともに、施工能力を最大限に活かしてこれまで好調に推移してきた受注残を着実に竣工させたことから、建築請負部門の売上高は前年同期比188億円（11.9%）増加の1,766億円となり、第2四半期累計としては過去最高の売上高となりました。受注高についても444億円（21.4%）増加の2,519億円となり、過去最高を記録しました。

#### (2) 不動産部門（旭化成不動産レジデンス）

不動産部門においては、賃貸管理事業では、建築請負部門における賃貸住宅販売の増加に伴い管理戸数が増えたことに加え、空室率の改善などもあり増収となりました。分譲事業では、当年度はマンションの竣工引渡が期後半に集中しているため当第2四半期の売上高は微増に止まりましたが、大規模マンション建替えプロジェクトのアトラス池尻レジデンスなどの販売が好調に推移したことから通年では大幅増収を見込んでいます。また、仲介などその他事業も順調に推移した結果、不動産部門全体では売上高で前年同期比

33 億円 (11.5%) 増の 321 億円、営業利益額は 4 億円 (40.0%) 増の 16 億円となりました。

### (3) リフォーム部門 (旭化成リフォーム)

リフォーム事業では、防水・外壁塗装工事と改装・設備系工事がともに好調に推移し、受注額は前年同期比 86 億円 (35.2%) 増加の 329 億円となり、第 2 四半期累計としては過去最高を記録しました。売上高も、この好調な受注に支えられて順調に推移し前年比 29 億円 (13.5%) 増加の 245 億円、営業利益も 4 億円 (16.5%) 増加の 30 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、昨年 9 月末に金利引き下げ幅拡充措置が終了した影響からフラット 35 の申込件数が減少しましたが、長期金利先高感などから自社証券化ローンは大幅に申込件数が増加しました。その結果、自社証券化ローンとフラット 35 の合計で 1,116 件、348 億円の融資を実行しました。また、住宅金融支援機構に 251 億円の貸出債権を売却するとともに、81 億円の債権を市場へ売却しました。その結果、営業利益額はほぼ前年並みの 2 億円となりました。

## 2. 通期の予想

わが国の経済見通しについては、各種政策の効果などから個人消費や設備投資などの持ち直し傾向が続いており、景気回復の動きが今後より力強くなることが期待されます。特に来年 4 月には消費税率改定が予定されていることから、それを見越した駆け込み需要により、本年度後半は全般的に景気が回復していくことが予想されます。

当社の主力事業である注文住宅の建築請負事業においては、消費税率改定の特例経過措置の対象となる契約期限が既にこの 9 月で終了したことから、本年度後半の受注環境は反動により厳しくなると考えられます。しかしながら今回は、前回平成 9 年の消費税率改定時とは異なり、戸建住宅に関しては住宅ローン減税の拡充やすまい給付金など政府による激変緩和策が用意されたことに加え、史上最低水準の住宅ローン金利といった好環境が継続していることや、景気の先行きに明るさが期待されることなどから、反動による落ち込みは限定的に止まると予想されます。

このような状況下、当社では、この 11 月に都市の住まいの空間をより一層豊かにする新商品「ネクスト ヘーベルハウス」を発売するなど、消費者の住宅購買意欲を喚起する魅力あふれる商品を開発することなどで、住宅市場の活性化に努めて参ります。また、既にご契約いただいているお客様については、約束通りの納期と品質の住まいを引き渡し、入居後にも最高のご満足をいただけるよう努めます。

通期の見通しについては、下期引渡予定在庫物件の単価向上やマンション売上高の増加見通しなどに鑑み当初見通しを上方修正し、連結売上高を 5,320 億円としました。連結営業利益額については、市況の変化や建設コストの上昇など不測の要因が多いため当初見通しの通り 600 億円とし、過去最高の売上高・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 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 25 年度第 2 四半期	2,384	11.9%	7,357	11.0%	2,519	21.4%	11,067	19.6%
平成 25 年度当初予想	5,260	8.2%	17,480	10.7%	4,260	3.3%	19,000	4.4%
平成 25 年度修正予想	5,320	9.4%	17,550	11.1%	4,440	7.7%	19,500	7.2%

(2) 連結営業利益の状況

<平成 25 年度通期の連結営業利益予想>

	営業利益額 (億円)	
平成 24 年度第 2 四半期	188	5.3%
平成 25 年度第 2 四半期	265	40.9%

	営業利益額 (億円)	
平成 24 年度実績	543	17.1%
平成 25 年度予想	600	10.6%

(3) 受注残高 平成 25 年 9 月末 519,914 百万円 (平成 25 年 3 月末 444,563 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)	1,810	12.1%	215	45.2%
不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)	321	11.5%	16	40.0%
リフォーム部門 (旭化成リフォーム)	245	13.5%	30	16.5%
その他住宅周辺事業	8	-34.2%	5	42.0%
連結総合計	2,384	11.9%	265	40.9%

(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	1,110	13.7%	3,682	15.6%	1,316	8.0%	4,220	-0.0%
	中層	363	1.7%	1,345	-2.2%	597	30.5%	2,292	23.0%
	小計	1,473	10.5%	5,027	10.2%	1,913	14.2%	6,512	7.0%
集合系	低層	97	17.9%	763	14.7%	217	48.4%	1,675	39.5%
	中層	195	20.5%	1,446	11.1%	389	53.7%	2,880	46.6%
	小計	293	19.6%	2,209	12.3%	606	51.8%	4,555	43.9%
建築請負事業合計		1,766	11.9%	7,236	10.8%	2,519	21.4%	11,067	19.6%
その他 ※		44	21.3%	21	61.5%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,810	12.1%	7,257	10.9%	2,519	21.4%	11,067	19.6%

※その他：戸建系営業本部における分譲事業（まちかど III 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。

#### ■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	45	2.1%
賃貸管理事業	262	12.5%
その他	14	28.3%
不動産部門合計	321	11.5%

(売上戸数：100 戸)

#### ■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	139	17.0%
増改築・内装設備工事	102	11.1%
その他	5	-19.5%
リフォーム部門合計	245	13.5%