

## 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26年4月～9月、以下「当第2四半期累計」）におけるわが国経済は、4月に実施された消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により個人消費などに弱い動きが見られましたが、雇用・所得環境には改善傾向が見られ、全般的には緩やかな回復基調が続きました。

住宅市場では、消費増税の反動減による影響から厳しい受注環境が続きました。新設住宅着工戸数も持家や分譲マンションを中心に、全般的に前年同期比減少の傾向となりました。

当社ではこのような状況の中、従来から3本柱と位置付けてきた「建築請負事業（戸建住宅・賃貸住宅新築事業）」「不動産関連事業（都市開発分譲事業、賃貸管理事業、等）」「リフォーム事業」の更なる推進・拡大に努めました。組織面でも、ご契約者・ご入居者のCS向上と賃貸管理・仲介・リフォームをはじめとするストック事業の強化・拡大を推進するオーナーサービス推進本部などを新設し、全社的な事業環境の整備を図りました。これらの体制強化とともに、従来から掲げる「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」という経営理念に沿って、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176億円（7.4%）増収の2,560億円、営業利益額が4億円（1.6%）増益の270億円となり、昨年に続き第2四半期累計としては過去最高（連結決算開示後）を更新しました。

#### (1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

建築請負部門においては、昨年10月からの消費増税反動減による厳しい受注環境が続きましたが、営業現場の健闘により、第2四半期累計として過去最高（連結決算開示後）の受注高を記録した前年同期に次ぐ高い水準となりました。

引き続き従来の戦略を継続して都市住宅NO.1を目指した施策を積極的に展開し、商品面では、5月に重鉄システムラーメン構造「ヘーベルハウス フレックス」に独自のオイルダンパー制震装置「サイレス」を導入して「ネクスト ヘーベルハウス フレックス」とすることで、従来の2階建てに加え3階建ても含めた商品を制震化し、商品全体の構造強化と空間提案力向上を図りました。戸建住宅では、この強化した重鉄3階の構造躯体を活かしたコンセプトモデル商品「ヘーベルハウス カットアンドゲーブル」を8月に発売し、3階建て市場における競争力を強化しました。また、二世帯住宅研究所や共働き家族研究所の研究成果をもとに商品力や提案力を強化し、当社が得意とする都市の新しい住まい方に関する提案を更に推進しました。

賃貸住宅では、来年1月に予定される相続税課税強化を控え、自宅建設に伴う賃貸住戸の併用も含め、相続税対策としての賃貸住宅への関心が高まりました。そのような中、6月には「匿名コミュニティ」による安心感を高めた单身女性専用防犯賃貸住宅「ヘーベルメゾン ニューサフォレ」を発売しました。これにより、従来から高い評価を得ているペット共生賃貸住宅「プラスわん・プラスにゃん」、子育て共感賃貸住宅「母力（ぼりき）」と合わせて、入居者同士のコミュニティ形成が魅力となる当社ならではの賃貸住宅商品のバリエーションを拡充しました。

これらの取り組みの結果、当第2四半期累計の建築請負部門の売上高は前年同期比70億円（3.9%）増収の1,879億円、営業利益額は17億円（8.1%）減益の197億円、受注高は343億円（13.6%）減少の2,176億円となりました。

## (2) 不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)

不動産部門のうち賃貸管理事業では、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加しました。昨年1月から展開する賃貸住宅入居者募集代理店ネットワーク「ヘーベルROOMS」を拡充し、6月にはアンテナショップ「ヘーベルROOMS新宿」をオープンして、入居希望者のニーズ把握やサービス向上に努めました。

分譲事業では、当社の強みである「合意形成力」を活かした「権利者とともに創るマンション事業」を標榜し、マンション開発における独自のポジション構築・強化に努めました。高経年マンション建替えでは業界トップ水準となる20件目のプロジェクトを7月に着工し、法定再開発マンションでも当社10件目の「アトラスプラズタワー三河島（東京都荒川区／三河島駅前南地区第一種市街地再開発事業）」の竣工や13件目の「東京都大田区／糎谷駅前地区第一種市街地再開発事業」の着工などの事業を推進しました。

不動産部門全体の売上高は前年同期比85億円(26.6%)増収の406億円、営業利益額は17億円(107.1%)増益の33億円となりました。

## (3) リフォーム部門 (旭化成リフォーム)

リフォーム部門では、事業を展開しているエリアでの地域密着・深耕を図るために、従来は中部営業所で担当していた三河エリアに三河営業所を新設、福岡営業所から名称を変更した西日本営業所に広島駐在を設置し、各エリアの体制を強化しました。

受注面では、消費増税反動減による影響などから防水・外壁塗装工事と改装・設備系工事がともに苦戦する厳しい状況が続きました。改装・設備を中心に商品提案力強化などに努めましたが、受注高は前年同期比66億円(20.0%)減少の263億円となりました。しかしながら水準としては、第2四半期累計として過去最高の受注高を記録した前年同期に次ぐ高い水準となります。

また、前年までの好調な受注を背景に着実な施工を進めた結果、売上高は17億円(7.1%)増収の263億円、営業利益額は2億円(7.8%)減益の28億円となりました。

## 2. 通期の予想

期後半は、来年10月に見込まれる消費税率10%への引き上げに伴い、従来の8%税率が適用される請負契約締結の期限を3月末に迎えるため、受注に関しては一定の駆け込み需要の動きが予想されます。当社でも、一人でも多くのお客様の要望にお応えし、長く満足してお住まいいただける良質な住宅を提供できるように営業体制・施工体制を一層強化し、業績の拡大を図ります。

通期の業績予想につきましては、連結売上高は当初予想のまま5,510億円、連結営業利益額は当初予想を20億円上方修正して580億円を目指します。

内訳としては、建築請負部門の売上高は当初予想を30億円上方修正して4,020億円、営業利益額は19億円上方修正の429億円、受注高は360億円上方修正の4,420億円、不動産部門の売上高は当初予想のまま925億円、営業利益額は1億円上方修正の66億円、リフォーム部門の売上高は30億円下方修正の550億円、営業利益額は3億円下方修正の65億円を予想しています。

### 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 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 26 年度第 2 四半期	2,560	7.4%	8,156	10.9%	2,176	-13.6%	10,174	-8.1%
平成 26 年度当初予想	5,510	3.1%	17,590	3.6%	4,060	-3.6%	18,100	-3.8%
平成 26 年度修正予想	5,510	3.1%	17,920	5.6%	4,420	4.9%	20,500	9.0%

(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 25 年度第 2 四半期	265	40.9%
平成 26 年度第 2 四半期	270	1.6%

	営業利益額 (億円)	
平成 25 年度実績	630	16.1%
平成 26 年度当初予想	560	-11.1%
平成 26 年度修正予想	580	-7.9%

(3) 受注残高 平成 26 年 9 月末 5,163 億円 (平成 26 年 3 月末 4,815 億円)

(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)	1,879	3.9%	197	-8.1%
不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)	406	26.6%	33	107.1%
リフォーム部門 (旭化成リフォーム)	263	7.1%	28	-7.8%
その他住宅周辺事業	11	40.5%	12	143.6%
連結総合計	2,560	7.4%	270	1.6%

(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	1,042	-6.1%	3,389	-8.0%	1,095	-16.8%	3,747	-11.2%
	中層	395	8.8%	1,545	14.9%	546	-8.5%	2,256	-1.6%
	小計	1,437	-2.4%	4,934	-1.9%	1,641	-14.2%	6,003	-7.8%
集合系	低層	135	38.7%	1,063	39.3%	174	-19.9%	1,397	-16.6%
	中層	257	31.6%	1,927	33.3%	361	-7.0%	2,774	-3.7%
	小計	392	33.9%	2,990	35.4%	535	-11.6%	4,171	-8.4%
建築請負事業合計		1,829	3.6%	7,924	9.5%	2,176	-13.6%	10,174	-8.1%
その他 ※		51	14.6%	14	-33.3%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,879	3.9%	7,938	9.4%	2,176	-13.6%	10,174	-8.1%

※その他：戸建系営業本部における分譲事業（まちかど HH 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)		売上戸数 (戸)	
分譲事業	98	118.5%	218	118.0%
賃貸管理事業	293	12.0%	—	—
その他	14	4.1%	—	—
不動産部門合計	406	26.6%	218	118.0%

#### ■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	151	8.8%
増改築・内装設備工事	106	4.2%
その他	5	18.5%
リフォーム部門合計	263	7.1%