

住 宅 事 業 の 概 要

1. 当期の概要

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災による経済活動の停滞はあったものの、サプライチェーンの立て直しにより生産活動や個人消費に緩やかな持ち直しの動きがみられましたが、海外経済の減速や円高の進行などにより厳しい状況が続きました。また、期の最終には、米国経済の回復傾向や円安への転換、株式価格の上昇など一部明るい兆しも見えましたが、イラン問題に起因する原油価格の上昇や原発不稼働によるエネルギー制約懸念など不透明な状況が継続しています。

住宅市場では、期初には震災によるサプライチェーン混乱の影響はあったものの政府による住宅取得支援策の効果や低金利の継続もあり、新設住宅着工戸数は 84.1 万戸と持ち直しが見られました。

東日本大震災の当社への影響については、東北エリアに事業展開していないことから限定的なものに留まり、震度 6 以上を記録した地域を中心とした全引渡し済み建物に対する全数特別点検を 5 月中旬までに完了させました。被災エリアの直接の復興需要には関与しておりませんが、応急仮設住宅建設に関しては人的支援を中心に注力するとともに、販売エリアにおいては安全・安心な住まいを求める需要にひとつでも多く応えることで経済復興に寄与すべく、積極的な事業活動を展開いたしました。

当期は旭化成グループの新中期経営計画「For Tomorrow 2015」のスタート年次であり、旭化成ホームズも 2015 年までを計画年度とし、「住宅事業 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」を課題とする新たな中期経営計画を策定いたしました。建築請負事業に関しては、これまで同様に二世帯住宅や 3 階建住宅などを中心に住ソフト提案力を活かし、都市における「オンリーワンかつナンバーワン」を目指して積極的に活動いたしました。不動産関連事業に関しては、10 月に開発営業本部の行う開発事業を、会社分割の手法により当社の 100%子会社で賃貸事業及び不動産流通事業を行う旭化成不動産株式会社へと統合し、同時に、旭化成不動産は 30 億円の増資を実施して商号を旭化成不動産レジデンス株式会社へと改称することで、中期経営計画に沿った拡大に向け順調なスタートを切りました。リフォーム事業においては、過去に供給したヘーベルハウス二世帯住宅を最近の新たなライフスタイルを取り入れた魅力ある住まいへと再生する「リメイク 二世帯再生タイプ」を 12 月に発売するなど、従来のメンテナンス中心の事業以外の領域拡大に向けて積極的な施策を展開しました。また、新中期経営計画とあわせて策定された長期経営計画に沿って設置された新規事業推進本部では、旭化成グループ内・外のさまざまな知見を集めたグループ融合プロジェクトの実証棟である HH2015 を本年 2 月に公開するなど活発な活動を行いました。

これらのさまざまな取組みを展開した当期の業績は、連結売上高が前年同期比 427 億円 (10.4%) 増収の 4,520 億円、営業利益額が 99 億円 (27.0%) 増益の 463 億円といずれも過去最高となりました。建築請負事業の受注高についても前年同期比 174 億円 (4.9%) 増加の 3,719 億円となり、昨年が続いて過去最高を更新しました。

(1) 建築請負部門 (旭化成ホームズ)

組織では、効率化などを図るために全国 89 支店を 86 支店に再編しました。また、本社部門では、部材調達と物流の強化によるコスト合理化と環境負荷低減を目指して、技術・購買本部内の購買機能を、施工アフターサービス本部から部材物流センター機能を切り離して統合し、新たに購買・物流本部を設立しました。

商品面では、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。4 月には当社の主力市場である 2 階建専用住宅において、都市部の日照や通風が望み難い比較的小型な敷地をターゲットとして 2 階リビングと連続する「そらの間」が特徴の「ヘーベルハウス そらのま+」を発売しました。また、11 月には 3 階建住宅の更なる拡大を目指して、2 階の上に家族のためのプラスアルファ空間を設ける 2.5 階建という発想の 3 階建住宅「ヘーベルハウス スカイコテージのある家 天空こども城」を発売しました。

賃貸住宅分野では、5 月にペットと共に暮らす家族の快適なコミュニティ形成をコンセプトとし、入居者

募集・管理業務についても専用のサービスを提供する「ヘーベルメゾン +わん +にゃん」をリニューアルして発売し、本年1月には子育て期の母親たちが望む賃貸住宅のあり方を提案する“子育て共感賃貸住宅”「ヘーベルメゾン 母力 (BORIKI)」の商品開発とプロトタイプ1号棟の着工を公表するなど、新たな付加価値を訴求する賃貸住宅の普及を中心に積極的な取り組みを行いました。

このような取り組みにより受注拡大に努めるとともに、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、受注高は前年同期比174億円(4.9%)増加の3,719億円、売上高は前年同期比375億円(12.4%)増収の3,396億円となりました。

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118億円(39.0%)減収の185億円となりました。

これらの結果、建築請負部門全体での売上高合計は256億円(7.7%)増収の3,581億円となり、営業利益額は78億円(25.9%)増益の381億円となりました。

(2) 不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)

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、第3四半期以降の分譲事業の売上高は85億円となりました。(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41億円減収の237億円となります)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43,400戸まで伸びたことに加え、入居募集のネットワーク強化と効率化に努めたことから空室率が改善し、売上高は前年比42億円(10.7%)増の432億円となりました。これらの結果、不動産部門全体では売上高で130億円(32.1%)増の534億円、営業利益額は10億円(70.7%)増の25億円となりました。

(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を中心に改築・改装・設備系工事の受注拡大に努めたことで、受注高は対前年比63億円(17.8%)増の418億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、期前半は震災の影響によるサプライチェーン混乱による完工高の減少はあったものの、従来からの外壁塗装・防水を中心としたメンテナンス工事が安定的に推移し、加えて順調に受注が伸びた改築・改装・設備系工事が増加し、前年比40億円(11.6%)増加の385億円となり、営業利益も12億円(31.7%)増加の49億円となり、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2,390件749億円の融資を実行しました。また、住宅金融支援機構に770億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継続により、ほとんどがフラット35融資となりましたが、営業利益額はほぼ前年並みの2.3億円となりました。

2. 次期の予想

わが国を取り巻く経済環境は、米国経済の回復傾向や円高傾向の一方感などもあり明るい兆しも見えつつありますが、ホルムズ海峡をめぐる地政学的緊張の高まりから原油価格が高騰を続けており、欧州経済の安定や新興国におけるインフレに対する懸念など、不透明な状況は継続しています。また国内でも、消費税増税をめぐって政局模様も絡めた混乱が懸念され、原子力発電所の不稼働によるエネルギー制約とコスト上昇もあり、経済の下振れ懸念は拭えません。このような状況ではありますが、住宅市場では、政府による住宅取得支援策が継続しており、低金利もしばらくは継続する見通しに加え、防災性能に優れた安全・安心な住まいへのニーズの高まりもあり、今しばらくは良い受注環境が継続すると思われれます。このような中、私たちは内需の柱として、また人々に安全・安心な暮らしの場を提供するという使命感を持って一層の努力をして参ります。当社ではこれまでの好調な受注を勘案して、受注残の着実な竣工とお客様の満足を頂くことを通じて、次期はそれぞれ過去最高となる4,820億円の売上高と500億円の営業利益を目指して参ります。

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 22 年度	4,092	5.0%	13,380	7.1%	3,545	15.5%	15,595	15.7%
平成 23 年度	4,520	10.4%	14,873	11.2%	3,719	4.9%	16,231	4.1%
平成 24 年度予想	4,820	6.6%	15,750	5.9%	3,920	5.4%	17,130	5.5%

(2) 連結営業利益の状況

	営業利益 (億円)	
平成 22 年度	365	43.9%
平成 23 年度	463	27.0%
平成 24 年度予想	500	7.9%

(3) 受注残高 平成 24 年 3 月末 391,794 百万円 (平成 23 年 3 月末 359,504 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)	3,581	7.7%	381	25.9%
不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)	534	32.1%	25	70.7%
リフォーム部門 (旭化成リフォーム)	385	11.6%	49	31.7%
その他住宅周辺事業	21	5.8%	8	-20.0%
連結総合計	4,520	10.4%	463	27.0%

(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	2,075	9.1%	6,877	11.8%	2,163	3.3%	7,303	3.8%
	中層	765	20.1%	2,908	14.6%	880	3.9%	3,489	3.6%
	小計	2,840	11.9%	9,785	12.6%	3,043	3.4%	10,792	3.7%
集合系	低層	195	24.7%	1,638	15.3%	244	16.0%	1,944	6.3%
	中層	361	10.7%	3,066	6.2%	432	10.1%	3,495	4.1%
	小計	556	15.3%	4,704	9.2%	676	12.1%	5,439	4.9%
建築請負事業合計		3,396	12.4%	14,489	11.5%	3,719	4.9%	16,231	4.1%
その他		185	-39.0%	167	-56.3%	—	—	—	—
建築請負部門合計		3,581	7.7%	14,656	9.5%	3,719	4.9%	16,231	4.1%

※その他：第2四半期までの開発営業本部による分譲事業、及び戸建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。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移行。

■ 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	85	—
賃貸管理事業	432	10.7%
その他	16	19.3%
不動産部門合計	534	32.1%

(売上戸数：217戸)

※分譲事業は第3四半期より建築請負部門の開発営業本部による分譲事業を計上。

■ 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	207	0.9%
増改築・内装設備工事	164	32.3%
その他	14	19.3%
リフォーム部門合計	385	11.6%

《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	2,075	9.1%	6,877	11.8%	2,163	3.3%	7,303	3.8%
	中層	765	20.1%	2,908	14.6%	880	3.9%	3,489	3.6%
	小計	2,840	11.9%	9,785	12.6%	3,043	3.4%	10,792	3.7%
集合系	低層	195	24.7%	1,638	15.3%	244	16.0%	1,944	6.3%
	中層	361	10.7%	3,066	6.2%	432	10.1%	3,495	4.1%
	小計	556	15.3%	4,704	9.2%	676	12.1%	5,439	4.9%
建築請負事業計		3,396	12.4%	14,489	11.5%	3,719	4.9%	16,231	4.1%
分譲事業		237	-14.7%	384	0.5%	—	—	—	—
住宅周辺事業		887	11.8%	—	—	—	—	—	—
総合計		4,520	10.4%	14,873	11.2%	3,719	4.9%	16,231	4.1%

※今回より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いたしました。

—セグメント対照表—

