

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23年4月～9月、以下「当第2四半期」）におけるわが国経済は、東日本大震災の影響から立ち直りつつあるものの、個人消費や雇用情勢ともに依然として厳しい状況で推移しています。また米国経済の回復の遅れや欧州諸国の財政問題、それらに起因する円高の進行や中国をはじめとする新興諸国のインフレ懸念など先行き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があったものの政府による住宅取得支援策の効果もあり新設住宅着工戸数は緩やかに回復を継続しました。

東日本大震災の当社への影響については、販売エリアが東北エリアに展開していないことから限定的なものに留まりました。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約5,700棟に対して全数特別点検を5月中旬までに完了しました。

本年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。また、不動産関連事業に関しては4月に不動産新会社設立準備室を設置して新たな不動産事業の展開の準備を開始しました。リフォーム事業においては、環境負荷低減設備機器の普及推進や「人の絆」に着目したリノベーション提案などへの取組みを強化しています。同時に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い、新たに新規事業推進本部が本社内に設置され、旭化成グループの「これからの住くらしプロジェクト」の中核を担いながら7つのプロジェクトを中心に将来の事業育成を目指しています。

これらのさまざまな取組みを展開した当第2四半期の業績は、連結売上高が前年同期比264億円（15.2%）増収の2,000億円、営業利益額が78億円（77.3%）増益の179億円となりました。建築請負事業の受注高については前年同期比77億円（4.2%）増加の1,894億円となりました。

(1) 建築請負事業

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と施工アフターサービス本部の部材物流センター機能を切り離し、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。本年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、本年8月には昨年来から順調に推移してきた3階建住宅の更なる拡大を目指して、狭小敷地向けの3階建て住宅「タウンコンポ」の販売の強化を図りました。賃貸住宅分野では、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、受注高が前年同期比77億円（4.2%）増加の1,894億円、売上高が前年同期比204億円（16.3%）増収の1,459億円となりました。

(2) 分譲事業等

当期の分譲マンション事業は、大型案件のアラスタワー茗荷谷の計画通りの引渡しが行われたことなどから順調に推移し、売上高は25億円増収の119億円となりました。本年4月には、マンション建替え事業の一層の拡大を目指し、開発営業本部内にマンション建替え研究所を設置して情報発信を強化しました。なお、既に本年9月にお知らせした通り、当社の開発営業本部による分譲事業は、10月1日をもって会社分割の手法により旭化成不動産株に統合し、社名を旭化成不動産レジデンス株として新たなスタートを切りました。

(3) 主要関連会社の状況 << 関連会社の数値は全て単独 >>

旭化成リフォーム株は、太陽光発電などの環境対応型商品の受注拡大に努め、第二四半期累計では過去最高となる205.9億円（13.6%増）の受注を達成しました。震災の影響によるサプライチェーン混乱の影響から期

初の完工高が減少した影響を免れず、売上高では前年同期比 11.5 億円(6.9%)増の 178.2 億円にとどまりましたが、営業利益額は経営の効率化に務めたことから前年同期比 5.0 億円(30.4%)増の 21.4 億円となりました。

旭化成不動産(株)は、建築請負事業における賃貸住宅「ヘーベルメゾン」の順調な伸びを受けて賃貸管理物件戸数が増加し、売上高は前年同期比 19.9 億円(10.0%)増の 218.2 億円、営業利益額は 1.2 億円(20.0%)増の 7.0 億円となりました。

旭化成モーゲージ(株)は、自社証券化ローンとフラット 35 の合計で 1,372 件 433 億円の融資を実行しました。また、住宅金融支援機構に 443 億円の貸出債権を売却しました。住宅金融支援機構の融資金利引き下げ支援策の効果によりフラット 35 がほとんどとなりましたが、営業利益額は前年同期比 0.8 億円増の 1.0 億円となりました。

2. 通期の予想

わが国を取り巻く世界経済の先行きは不透明感を強めつつあり、震災から緩やかな回復に向かっている日本経済も下振れ懸念をぬぐうことができません。このような中、私たちは日本経済の復興のための内需の柱として、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見通しを修正し、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、通期にてそれぞれ過去最高となる 4,530 億円の売上高と 470 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 年度第 2 四半期	1,735	10.0%	5,164	8.7%	1,817	17.6%	7,927	18.7%
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 23 年度当初予想	4,450	8.7%	14,670	9.6%	3,600	1.6%	15,880	1.8%
平成 23 年度修正予想	4,530	10.7%	15,080	12.7%	3,635	2.6%	16,065	3.0%

(2) 連結営業利益の状況

	営業利益額 (億円)	
平成 22 年度第 2 四半期	101	144.2%
平成 23 年度第 2 四半期	179	77.3%

<平成 23 年度通期の連結営業利益予想>

	営業利益額 (億円)	
平成 22 年度実績	365	43.9%
平成 23 年度当初予想	420	15.1%
平成 23 年度修正予想	470	28.8%

(3) 受注残高 平成 23 年 9 月末 402,981 百万円 (平成 23 年 3 月末 359,504 百万円)

(4) 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	944	11.7%	3,111	15.0%	1,119	3.0%	3,779	4.6%
	中層	319	24.2%	1,148	21.2%	444	-0.2%	1,741	-3.9%
	小計	1,263	14.6%	4,259	16.6%	1,563	2.1%	5,520	1.8%
集合系	低層	57	14.6%	462	7.4%	118	21.4%	964	12.7%
	中層	140	34.6%	1,195	29.0%	213	12.8%	1,752	6.4%
	小計	197	28.1%	1,657	22.2%	331	15.7%	2,716	8.6%
中計		1,459	16.3%	5,916	18.1%	1,894	4.2%	8,236	3.9%
分譲事業等		119	26.5%	143	-7.7%	—	—	—	—
その他		15	41.1%	—	—	—	—	—	—
大計		1,593	17.2%	6,059	17.3%	1,894	4.2%	8,236	3.9%
関連会社等		406	8.3%	—	—	—	—	—	—
総合計		2,000	15.2%	6,059	17.3%	1,894	4.2%	8,236	3.9%

※平成 21 年から戸建系中層住宅に LH ハット付商品を計上しておりましたが、今回遡って低層に修正をいたしました。

以上