

各 位

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、雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の復調などもあり緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、物価上昇や金融資本市場の変動など景気の先行きについては依然として不透明な状況が続きました。

住宅市場においては、住宅ローン金利が上昇傾向にあることに加え、資材価格高騰や労務費の増加による建設コストの上昇および物価上昇による消費マインドの低下などもあり、2024 年の新設住宅着工戸数は持家、貸家、分譲住宅のすべてが減少し 15 年ぶりに 80 万戸を下回りました。

このような状況の中、今中期経営計画の最終年度に当たる当社は、引き続き社会課題の解決と、お客様満足の更なる向上に取り組みました。

上期には「エコ・ファースト企業」認定の取得や、国際的イニシアチブ「RE100」において、国内ハウスメーカーでは初となる 2023 年度の達成を発表したほか、「RE100 Leadership Awards 2024」における「RE100 enterprising leader」を国内企業として初めて受賞しました。

下期には、10 月に一般社団法人産業環境管理協会主催の「令和 6 年度 資源循環技術・システム表彰」において、当社が提供しているハード・ソフト・サービスを連動させた全体システム「LONGLIFE を実現する住宅事業」が経済産業大臣賞を受賞しました。12 月には環境省主催の「令和 6 年度 気候変動アクション環境大臣表彰」において「ハウスメーカー由来の電力事業による循環型エネルギー社会の実現」の取り組みが評価され、先進導入・積極実践部門 緩和分野で表彰されました。また物流業界における「2024 年問題」の解消や地球温暖化対策としての二酸化炭素排出量削減に向け、物流会社や他住宅メーカーと住宅物流での協業を開始しました。

当期の業績は、連結売上高は 9,935 億円（前期比 806 億円・8.8%増収）、営業利益は 913 億円（118 億円・14.9%増益）となり、ともに 4 年連続で過去最高を更新しました。

(1) 建築請負事業

建築請負事業では、大型化・高付加価値化の更なる推進に加え、受注棟数回復と集客構造の改革に向け、各エリアにおいて不動産部門、リフォーム部門との連携強化を図り、受注金額においては前年比プラスで推移しました。

戸建住宅「ヘーベルハウス」においては、上期に 2 階建て邸宅専用の新躯体 RADIUS シリーズ第四弾「RADIUS|RD 余白の在る家」を発売し、中大型面積帯、高付加価値商品の更なる拡販に注力しました。下期には、都市における理想の暮らしを追求した 3 階建て大型邸宅商品として「FREX asgard（フレックス アスガルド）」の販売を開始するとともに戸建全商品において断熱等級 6 を標準仕様化しました。

集合住宅「ヘーベルメゾン」においては、年間を通して当社独自の ZEH-M 商品「Eco レジグリッド」を積極展開することで、環境賃貸率（ZEH-M、Eco レジグリッド）は更に上昇しました。また 10 月には子育て共感賃貸住宅「ヘーベルメゾン BORIKI」が 2024 年度グッドデザイン賞を受賞しました。本年 1 月には、元気で自立した高齢者向けの先導的な民間賃貸住宅を整備する取り組みを募集した東京都の「高齢者いきいき住宅先導事業」に、当社が運営する元気なシニア向け賃貸住宅「ヘーベル Village（ヴィレッジ）」が選定されました。

当期の業績は、売上高は 4,195 億円（186 億円・4.6%増収）、営業利益は 446 億円（97 億円・27.7%増益）、受注高は 4,264 億円（325 億円・8.2%増加）となりました。

(2) 不動産開発事業

不動産開発事業では、上期に東京都文京区での等価交換事業および兵庫県神戸市東灘区御影山手での建替え事業がそれぞれ竣工しました。下期には10月に兵庫県神戸市灘区での建替え事業が、本年2月には東京都足立区での等価交換事業がそれぞれ竣工しました。今年度の国内での売上戸数は635戸となりました。

また事業のさらなる発展・拡大を目指し、本年3月に首都圏を中心に土地仕入れに強みを持つTHE グローバル社との業務資本提携を締結するとともに、2025年4月より競争力や戦略遂行力、意思決定のスピード向上及びガバナンス体制を強化すべく、本事業を旭化成不動産レジデンスから吸収分割の方法により旭化成ホームズに承継することを発表しました。

当期の売上高は527億円（68億円・14.9%増収）、営業利益は91億円（2億円・2.0%減益）となりました。

(3) 賃貸管理・不動産流通事業

賃貸管理事業では、入居者様の利便性向上、再配達削減の実現に向け、株式会社ライナフが提供する「スマート置き配」を弊社賃貸管理物件に導入しました。今年度の管理戸数は12.6万戸を超え、空室率は2%台前半を維持するなど堅調に推移しました。

不動産流通事業では、ストック分野において事業間連携の強化を図るなど、ストック取扱件数が増加しました。

当期の売上高は1,681億円（123億円・7.9%増収）、営業利益は171億円（11億円・7.2%増益）となりました。

(4) リフォーム事業

リフォーム事業では、お客様の「暮らしと人生」に寄り添った事業への変革を目指し、より一層のグループ連携の強化を図りました。アフター部門との連携強化によりメンテナンス工事のカバー率が改善し、前年同期比で上期プラスに転じたメンテナンス系工事の売上は下期も堅調に推移し、年間を通して増加しました。一方で2023年度の受注苦戦により上期マイナスとなった増改築・内装設備系工事は上期の増改築工事の受注が回復したことで下期の売上が増加し年間で対前年比プラスに転じました。

当期の売上高は578億円（15億円・2.7%増収）、営業利益は74億円（7億円・11.3%増益）となりました。

(5) 海外事業

北米事業において、東部エリアへの事業拡大を目指し、上期にフロリダ州のサブコントラクターであるODC社を買収したことや、為替の影響により海外事業の売上高、営業利益は前年比でプラスとなりました。

当期の売上高は2,930億円（402億円・15.9%増収）、営業利益は123億円（8億円・6.8%増益）となりました。

2. 次期の予想

雇用・所得環境の改善を背景に、個人消費の伸びが期待されますが、米国大統領による経済政策が世界経済を下押しするリスクがあり、事業環境は引き続き注視が必要な状況が継続すると思われます。

そのような状況の中、2025年度は新たな中期経営計画策定年度でもあります。新体制のもと新中期経営計画に基づき、社会課題の解決と、お客様満足の更なる向上へ向け、事業間連携の高度化・事業範囲の拡大を目指し、お客様をはじめとするステークホルダーに最適な提案ができるよう注力していきます。

次期の業績予想につきましては、連結売上高は初の1兆円超えとなる10,740億円（当期比805億円・8.1%増収）、連結営業利益は961億円（48億円・5.2%増益）と連結売上高、営業利益とも5年連続の過去最高を目指します。

当社はこれからも、人びとの「いのち・暮らし・人生」全般を支えるLONGLIFEな商品・サービスの提供を追求し、長く、愛され続ける企業を目指してまいります。

3. データ

(1) 連結売上高・営業利益

(右欄: 対前年比)

	売上高(億円)		営業利益(億円)	
2023 年度	9,129	6.2%	795	7.6%
2024 年度	9,935	8.8%	913	14.9%
2025 年度予想 ^{※1}	10,740	8.1%	961	5.2%

※1: 2025 年度より旭化成グループの共通費の負担比率が変更されたことに伴い、▲12 億円の減益要因が含まれている

(2) 各事業連結売上高・営業利益

(右欄: 対前年比)

	2024 年度				2025 年度予想			
	売上高(億円)		営業利益(億円)		売上高(億円)		営業利益(億円)	
建築請負事業	4,195	4.6%	446	27.7%	4,410	5.1%	441	-1.1%
不動産開発事業 ^{※1}	527	14.9%	91	-2.0%	475	-9.8%	87	-4.6%
賃貸管理・不動産流通事業	1,681	7.9%	171	7.2%	1,865	11.0%	181	6.0%
リフォーム事業	578	2.7%	74	11.3%	650	12.5%	78	6.0%
海外事業	2,930	15.9%	123	6.8%	3,400	16.0%	170	38.5%
その他 ^{※2}	24	86.9%	10	-25.8%	-60	-345.8%	4	-53.2%
連結総合計	9,935	8.8%	913	14.9%	10,740	8.1%	961	5.2%

※1: 不動産部門については、従来「開発事業」と「賃貸・仲介事業」として売上高の内訳を開示してきたが、2025 年度より「不動産開発事業」と「賃貸管理・不動産流通事業」として、売上高と営業利益の内訳を開示する。なお、従来「開発事業」に含まれたマンション管理事業を、「賃貸管理・不動産流通事業」に移管する。2024 年度の業績についても、変更を遡って反映している。

※2: グループ内事業間取引による消去を含む

(3) 建築請負事業: 売上高

(右欄: 対前年比)

	2024 年度(億円)		2025 年度予想(億円)	
戸建系	2,353	2.1%		
集合系	1,536	7.1%		
その他 ^{※1}	307	12.5%		
建築請負事業合計	4,195	4.6%	4,410	5.1%

※1: 分譲、ケア工事収入等

(4) 引渡戸数 * 国内での戸数、一部不動産投資マンションを除く

2024 年度 11,878 戸 (建築請負事業 11,243 戸 + 不動産開発事業 635 戸)

(5) 建築請負事業: 引渡戸数

(右欄: 対前年比)

	2024 年度(戸)		2025 年度予想(戸)	
戸建系	5,297	-11.3%	5,070	-4.3%
集合系	5,902	-13.5%	5,870	-0.5%
その他 ^{※1}	44	46.7%	35	-20.5%
建築請負事業合計	11,243	-12.4%	10,975	-2.4%

※1: 分譲

(6) 建築請負事業: 受注高・受注戸数

(右欄: 対前年比)

	2024 年度				2025 年度予想			
	受注高(億円)		受注戸数(戸)		受注高(億円)		受注戸数(戸)	
戸建系	2,424	2.5%	4,729	-9.6%	2,473	2.0%	4,850	2.6%
集合系	1,839	16.8%	5,977	6.7%	1,919	4.3%	6,250	4.6%
建築請負事業合計	4,264	8.2%	10,706	-1.2%	4,392	3.0%	11,100	3.7%

(7) 建築請負事業: 受注残高

2025 年 3 月末 5,671 億円 (参考: 2024 年 9 月末 5,715 億円)

(8) リフォーム事業 : 売上高

(右欄: 対前年比)

	2024 年度(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	231	2.4%
増改築・内装設備工事	308	0.6%
その他	39	26.1%
リフォーム事業合計	578	2.7%

以上