平成 26 年 5 月 9 日

各　位

旭化成ホームズ株式会社

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、政府による経済政策などにより円安・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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要もあって個人消費も概ね増加傾向が続きました。

住宅市場では、建築請負受注については期前半の駆け込み需要と期後半の反動減の動きが見られました。新設住宅着工戸数はリーマンショック前の水準である 100 万戸台に近い 98.7 万戸まで伸び、特に持家では平成 18 年度以来の 35 万戸台を回復しました。

当社ではこのような状況下、事業の柱に据える「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。「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」という目的を掲げ、住宅取得意欲が高まった駆け込み需要への対応とともに、反動減による落ち込みの中でも新たな魅力ある住まい方の提案を中心に各事業とも積極的な取り組みを展開しました。

その結果、当期の業績は、連結売上高が前年同期比 482 億円（9.9%）増収の 5,344 億円、営業利益額が 87 億円（16.1%）増益の 630 億円となり、3 年連続で過去最高の業績を更新しました。また、建築請負事業の受注高についても 89 億円（2.2%）増加の 4,213 億円となり、同様に 3 年連続で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「へーベルハウス 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「へーベルハウス 都市の実家」を発売しました。期後半の 11 月には、更なるシェアアップを目指して 2 階建て商品を強化するために耐震性と空間自由度を高めた新躯体商品「ネクストへーベルハウス」を発売、それと同時にそのコンセプトモデルとして「ステップボックス クロスフロアのある家」を発売し、1 月には同じくコンセプトモデル「へーベルハウス グランディスタ」を発売しました。

また、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、特に賃貸住宅については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、建築請負部門合計の売上高は 267 億円（7.3%）増収の 3,941 億円、営業利益額が 65 億円（15.2%）増益の 491 億円となりました。受注高については前述の通り 89 億円（2.2%）増加の 4,213 億円となり、いずれも過去最高を更新しました。

(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・分譲事業・仲介を中心としたその他事業の各分野とも順調に推移しました。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 57,000 戸超まで伸びたことに加え空室率の改善などもあり、売上高は 62 億円（13.0%）増収の 541 億円となりました。分譲事業では、マンションの竣工引渡戸数が増加したことから売上高が 87 億円（42.1%）増収の 293 億円と

なるとともに、マンション販売供給戸数が初めて1,000戸を超えました。また、仲介などその他事業も業績が順調に推移した結果、不動産部門全体の売上高は152億円（21.5%）増収の858億円、営業利益額は13億円（28.9%）増益の58億円となり、いずれも過去最高を更新しました。

(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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要もあり、受注高は81億円（16.1%）増加の582億円となりました。この好調な受注を順調に完工させたことで、売上高は63億円（13.6%）増収の526億円、営業利益は4億円（6.7%）増益の65億円となり、いずれも過去最高を更新しました。

(4) その他住宅周辺事業

金融事業では、フラット35については利用件数が減少しましたが、自社証券化ローンについては利用件数を伸ばしました。自社証券化ローンとフラット35の合計では1,939件（-6.6%）、594億円（-9.1%）の融資を実行しました。また、住宅金融支援機構に334億円の貸出債権を売却するとともに、206億円の債権を市場へ売却しました。その結果、営業利益額は1.6億円（30.7%）増益の6.9億円となりました。

2. 次期の予想

消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動による個人消費の減速など景気の先行きに不透明感はありますが、政府主導の各種政策などの効果による景気回復が期待されます。ただし、更に翌年に見込まれる消費税率10%への引き上げが実施された場合、住宅市場をはじめ景気全体への大きな影響が懸念されるため、政府による十分な対策が期待されます。

このような環境の中、当社では引き続き都市部やその近郊を中心にエリアに密着したきめ細かい事業展開を行い、長期にわたり安心して快適に住み続けていただける「ロングライフ住宅の実現」を目指します。5月には重鉄システムラーメン構造「ヘーベルハウス フレックス」にオイルダンパー制震装置「サイレス」を導入することにより2階建てに加え3階建ても制震構造を標準化し、より安心な都市の住まいを実現するために商品強化を図りました。また、これまでの好調な受注による受注残を着実に竣工させるとともに、お客様満足の向上に努めていきます。

次期の業績予想につきましては、連結売上高5,510億円、連結営業利益560億円、建築請負部門受注高4,060億円としております。

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	4,862	7.6%	15,791	6.2%	4,124	10.9%	18,195	12.1%
平成 25 年度	5,344	9.9%	16,973	7.5%	4,213	2.2%	18,809	3.4%
平成 26 年度予想	5,510	3.1%	17,590	3.6%	4,060	-3.6%	18,100	-3.8%

（2）連結営業利益の状況

	営業利益（億円）	
平成 24 年度	543	17.1%
平成 25 年度	630	16.1%
平成 26 年度予想	560	-11.1%

（3）受注残高 平成 26 年 3 月末 481,527 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）	3,941	7.3%	491	15.2%
不動産部門（旭化成不動産レジデンス）	858	21.5%	58	28.9%
リフォーム部門（旭化成リフォーム）	526	13.6%	65	6.7%
その他住宅周辺事業	19	-0.7%	16	53.9%
連結総合計	5,344	9.9%	630	16.1%

（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	2,262	4.8%	7,458	5.2%	2,199	-7.1%	7,192	-10.7%
	中 層	855	5.0%	3,344	4.0%	1,026	8.9%	4,048	5.4%
	小 計	3,117	4.9%	10,802	4.8%	3,224	-2.5%	11,240	-5.5%
集合系	低 層	277	24.7%	2,184	21.9%	354	19.9%	2,788	18.2%
	中 層	449	11.6%	3,352	3.3%	635	21.9%	4,781	21.4%
	小 計	726	16.3%	5,536	9.9%	989	21.2%	7,569	20.2%
建築請負事業合計		3,843	6.9%	16,338	6.5%	4,213	2.2%	18,809	3.4%
その他		98	26.1%	36	5.9%	——	——	——	——
建築請負部門合計		3,941	7.3%	16,374	6.5%	4,213	2.2%	18,809	3.4%

※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	293	42.1%
賃貸管理事業	541	13.0%
その他	25	13.7%
不動産部門合計	858	21.5%

（売上戸数：599 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	289	18.3%
増改築・内装設備工事	226	8.5%
その他	10	2.9%
リフォーム部門合計	526	13.6%