

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27年4月～9月、以下「当第2四半期」）におけるわが国経済は、個人消費が底堅く推移していることに加え、企業業績や設備投資も堅調だったことから、全般的に緩やかな回復基調が続きました。

住宅市場では、雇用・所得環境の改善傾向が続いたことや、政府による住宅取得支援策などの効果により全般的に持ち直し傾向が続きました。特に、都市部を中心とする賃貸住宅市場では、本年1月に改正された相続税への対策として関心の高まりが持続し、持家に比べ貸家の新設住宅着工戸数は堅調に推移しました。

当社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、各事業とも積極的な取り組みを展開しました。組織面では、各エリアのオーナーサービス推進部を「オーナーサービス部」と名称変更し、ご契約者・ご入居者のCS向上を図るとともに、住生活全般にわたるサービス拡充の取り組みを強化しました。

当第2四半期の業績については、連結売上高は2,580億円（前年同期比20億円・0.8%増収）、営業利益額は244億円（25億円・9.4%減益）となりました。

(1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

従来の戦略を継続して都市住宅NO.1を目指し、都市における新たな住まい方・住ソフトの提案など当社の強みを更に強化する事業展開を行いました。

戸建住宅（ヘーベルハウス）では、当社が得意とする「二世帯住宅」や「屋上利用」の販促キャンペーンを積極的に展開しました。当社が業界に先駆けて商品化してから今年で40周年を迎える「二世帯住宅」については、二世帯住宅研究所による調査結果も踏まえ、親・子・孫の3世代による安心で豊かな暮らしを実現するノウハウを丁寧に伝えることで、二世帯住宅の魅力を訴求しました。一方「屋上利用」については、都市部の限られた面積の中で、近年注目されているZEH基準を満たす数量の太陽光発電パネルの設置と、屋上アウトドア空間の確保を両立させた都市における楽しく豊かな暮らしを提案し、差別化を図りました。

賃貸住宅（ヘーベルメゾン）では、引き続き高い関心を集めている「相続税対策」や「土地資産活用」に関するセミナーなどを行い、需要を喚起しました。それとともに、将来的な供給過剰リスクも踏まえて長期安定経営を実現する新しい賃貸住宅のあり方を目指し、「入居者同士のコミュニティ形成」という付加価値提案で差別化を図る当社ならではの魅力ある商品として、管理物件が現在300棟・2,000戸を超えるまでになった「ヘーベルメゾン+わんにゃん（ペットでつながるコミュニティ賃貸住宅）」などの更なる拡大・普及に努めました。

当第2四半期の建築請負部門の売上高は1,838億円（42億円・2.2%減収）、営業利益額は174億円（24億円・12.0%減益）、受注高は2,173億円（4億円・0.2%減少）となりました。

(2) 不動産部門（旭化成不動産レジデンス）

賃貸管理事業では、建築請負部門における好調な賃貸住宅販売を受け、管理戸数が順調に増加しました。それに伴い、将来も踏まえた賃貸募集力を強化するため、自社ブランドとして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」の認知度アップ・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」を目指し、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。業界トップ水準の実績を残す高経年マンション建替え事業では、当社で過去最大規模の大型団地建替え事例「アトラス調布」を竣工、着

工実績も新たに2件を加え累積22件となりました。また、現在施工中の東京都大田区糎谷駅前地区をはじめとする老朽木造家屋密集地域などの再開発事業にも注力しており、事業案件創出を強化するために再開発事業専門の組織「再開発営業部」を新たに設置しました。

当第2四半期の不動産部門の売上高は456億円(50億円・12.4%増収)、営業利益額は27億円(6億円・18.1%減益)となりました。

(3) リフォーム部門(旭化成リフォーム)

当社が供給した住宅に特化したリフォーム事業という特徴を活かした短工期キッチンパック工事などを中心に設備系工事を伸ばしました。また、大型改装工事の受注拡大のため、「夫の家事」に着目して定年退職時期を迎えるアクティブシニア夫婦に向けた新商品「家事郎(イエジロー)の一日」を発売するなど、当社ならではの住まい方・住ソフト提案をリフォーム事業にも活かしました。

組織面では、将来的な事業領域の拡大を目指して「リモデリング事業所」を新たに設置(名称変更)し、ヘーベルハウス・ヘーベルメゾン以外の一般物件リフォームへの事業拡大・深耕に取り組む体制を拡充しました。

当第2四半期のリフォーム部門の売上高は278億円(15億円・5.6%増収)、営業利益額は34億円(6億円・23.2%増益)、受注高は278億円(15億円・5.8%増加)となりました。

2. 通期の予想

期後半のわが国経済は、国際金融情勢の影響など不確定要素はあるものの、雇用や所得環境などの改善傾向の中で緩やかに回復していくことが期待されます。特に住宅市場は、フラット35Sのローン金利優遇・住宅ローン減税・住まい給付金など各種政策の効果や、次の消費税アップに向けた動きも見込まれることから、全般的には改善傾向が続くものと思われま

す。そのような環境の中、当社では、長く満足してお住まいいただける良質な「ロングライフ住宅」を一人でも多くのお客様に提供できるように、営業力や施工力の強化に努めてまいります。

通期の業績予想は、連結売上高は5,870億円(352億円・6.4%増収、当初予想から70億円上方修正)、連結営業利益額は620億円(28億円・4.7%増益、40億円上方修正)を目指します。

3. データ *右欄は前年同期比増減

(1) 連結業績 *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)		営業利益 (億円)	
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%	270	1.6%
平成27年度第2四半期	2,580	0.8%	7,914	-3.0%	2,173	-0.2%	9,614	-5.5%	244	-9.4%
平成27年度当初予想	5,800	5.1%	20,465	13.3%	4,470	5.0%	21,170	5.3%	580	-2.1%
平成27年度修正予想	5,870	6.4%	19,350	7.1%	4,357	2.4%	20,420	1.5%	620	4.7%

(2) 受注残高

平成27年9月末554,582百万円(参考:平成27年3月末514,479百万円)

(3) 部門別業績

	平成27年度第2四半期				平成27年度通期予想			
	売上高(億円)		営業利益(億円)		売上高(億円)		営業利益(億円)	
建築請負部門(旭化成ホームズ)	1,838	-2.2%	174	-12.0%	4,140	2.4%	453	4.0%
不動産部門(旭化成不動産レジデンス)	456	12.4%	27	-18.1%	1,150	25.0%	80	17.2%
リフォーム部門(旭化成リフォーム)	278	5.6%	34	23.2%	560	4.4%	68	8.9%
その他住宅周辺事業	9	-24.4%	9	-20.3%	20	0.5%	18	-27.9%
連結総合計	2,580	0.8%	244	-9.4%	5,870	6.4%	620	4.7%

(4) 建築請負部門(旭化成ホームズ)の詳細

平成 27 年度第 2 四半期実績

		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	1,008	-3.3%	3,325	-1.9%	1,143	4.4%	3,724	-0.6%
	中層	374	-5.3%	1,387	-10.2%	486	-11.0%	1,859	-17.6%
	小計	1,382	-3.8%	4,712	-4.5%	1,629	-0.7%	5,583	-7.0%
集合系	低層	145	7.2%	1,153	8.5%	202	16.1%	1,525	9.2%
	中層	245	-4.6%	1,840	-4.5%	342	-5.5%	2,506	-9.7%
	小計	390	-0.5%	2,993	0.1%	543	1.5%	4,031	-3.4%
建築請負事業合計		1,772	-3.1%	7,705	-2.8%	2,173	-0.2%	9,614	-5.5%
その他		66	30.8%	15	7.1%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,838	-2.2%	7,720	-2.7%	2,173	-0.2%	9,614	-5.5%

平成 27 年度通期予想

		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	2,125	-2.1%	7,050	-1.1%	2,225	5.1%	7,520	5.0%
	中層	876	1.1%	3,500	1.2%	960	-2.6%	3,900	-4.1%
	小計	3,001	-1.2%	10,550	-0.4%	3,185	2.7%	11,420	1.7%
集合系	低層	380	15.8%	3,000	18.4%	426	3.4%	3,300	3.1%
	中層	649	15.6%	5,000	15.4%	746	0.5%	5,700	0.4%
	小計	1,029	15.7%	8,000	16.6%	1,172	1.5%	9,000	1.4%
建築請負事業合計		4,030	2.6%	18,550	6.3%	4,357	2.4%	20,420	1.5%
その他		110	-4.0%	40	37.9%	—	—	—	—
建築請負部門合計		4,140	2.4%	18,590	6.3%	4,357	2.4%	20,420	1.5%

※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。

(5) 不動産部門(旭化成不動産レジデンス)の詳細(平成 27 年度第 2 四半期実績)

	売上高(億円)		(売上戸数: 194 戸)
分譲事業	104	5.5%	
賃貸管理事業	335	14.2%	
その他	17	21.2%	
不動産部門合計	456	12.4%	

(6) リフォーム部門(旭化成リフォーム)の詳細(平成 27 年度第 2 四半期実績)

	売上高(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	165	8.4%
増改築・内装設備工事	108	2.1%
その他	5	0.0%
リフォーム部門合計	278	5.6%