

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29年4月～9月、以下「上期」）におけるわが国経済は、企業業績や雇用環境の改善などにより緩やかな回復基調が持続しましたが、海外経済の不確実性や地政学的リスクにより、先行き不透明な状況が続いています。

住宅市場では、低水準の住宅ローン金利の継続や政府の住宅取得支援策など、住宅取得者にとって有利な状況が続きましたが、お客様の検討期間の長期化や賃貸向け融資の減少傾向などもあり、持家、貸家ともに減速傾向にあります。

このような状況の中、当社は今年創業45年を迎え、新体制のもとスタート致しました。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」の更なる拡大を図るため、建築請負部門での基本性能向上や新商品の発売など様々な施策を積極的に展開したほか、豪州企業と資本提携し新規事業領域についても具体的な活動に着手致しました。

上期業績は連結売上高で過去最高の2,696億円（前年同期比48億円・1.8%増収）、営業利益は243億円（3億円・1.2%減益）となりました。

(1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

戸建住宅「ヘーベルハウス」では、5月より新たに開発した耐久型断熱「ヘーベルシェルターダブル断熱構法」を全商品で標準導入し、2階建て戸建住宅すべての商品で国の定めるZEH水準を上回る性能になりました。6月には当社独自の偏芯寄棟屋根システムを採用し吹き抜けやロフトを巧みに配置した新商品「ヘーベルハウスCUBIC roomy（キュービックルーミー）」を上市。さらに、春の「アウトドアリビングフェア」では、屋上利用など自然を取り込んだ魅力ある暮らし方でマイホームならではの豊かさ・楽しさを提案したほか、夏の「二世帯住宅フェア」では積極的な広告宣伝活動で、親世帯・子世帯それぞれの立場から同居の安心感を訴求しました。

集合住宅「ヘーベルメゾン」では、「集合住宅推進室」と「テナント企画室」を本社組織に新設し、これまで蓄積してきた「ペット共生型賃貸」などのコミュニティ型賃貸住宅のノウハウを各支店に展開し、市場競争力の強化を図りました。

上期の建築請負部門の売上高は、ほぼ前年並みの1,827億円（8億円・0.4%減収）、営業利益は固定費増などの要因により155億円（5億円・3.0%減益）となりました。受注高は戸建部門の苦戦により1,931億円（135億円・6.5%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、建築請負部門で供給したヘーベルメゾンの捕捉率が昨年同様の高水準を維持し、上期末の管理戸数は8.5万户を超え、管理物件の空室率も2%台を維持するなど堅調に推移しました。

分譲事業では、マンション建替事業で着工累積29件目となる「四谷コーポラス」を解体着工し、再開発事業で品川区の老朽木造住宅密集地域の防災整備事業によって誕生する大規模分譲マンション「アトラス品川中延」を着工するなど、当社ならではの街づくり事業を進展させることができました。

上期の不動産部門の売上高は過去最高の590億円（43億円・7.8%増収）となりましたが、小規模マンションの建替え事業などが多かったことで、営業利益はほぼ前年並みの52億円（0.4億円・0.8%減益）に留まりました。

(3) リフォーム部門 (旭化成リフォーム)

これまで通常2週間の工期を必要としていたLDKの改装を、「6日間のハイスピード施工」で可能にするリフォームパック「快速LDK」を発売したことなどから、改装系工事の受注・売上が増加したほか、外壁塗装メンテナンスの受注・売上也順調に推移いたしました。一方で、太陽光発電設置工事については、国の政策変更の影響を受け減少しました。

また4月より事業を開始した旭化成モデリング株式会社が、ヘーベルハウス以外の一般集合住宅などを対象に屋根・外装防水メンテナンス工事を請け負うなど、新規開拓の事業もスタートしました。

上期のリフォーム部門の売上高は、ほぼ前年並みの268億円(2億円・0.9%減収)となりましたが、固定費の削減が寄与し営業利益は26億円(3億円・11.5%増益)となりました。

2. 通期の予想

期後半のわが国経済は、順調な株価の推移を背景に、企業による設備投資が活発化するほか、個人消費も堅調に推移していることから、景気の回復が持続するものと思われまます。

住宅市場では、良好な取得環境が続くものの、お客様の検討期間の長期化は変わらず、市場における競争は激化するものと思われまます。そのような環境の中、当社では、ALCコンクリート「ヘーベル」国内生産開始50周年を記念し、「ヘーベルハウス」「ヘーベルメゾン」の価値を改めて訴求するキャンペーンを実施するなど積極的な営業施策を展開し、需要喚起に努めてまいります。

通期の業績予想は、連結売上高は5,880億円(178億円・3.1%増収)、連結営業利益は600億円(5億円・0.9%増益)を目指します。

3. データ

(1) 上期 連結売上・受注と通期予想 * 受注については建築請負部門のみ * 右欄は前年同期比増減

	売上高(億円)		売上戸数(戸)		受注高(億円)		受注戸数(戸)	
2016年度上期	2,648	2.6%	7,862	-0.7%	2,066	-4.9%	8,683	-9.7%
2017年度上期	2,696	1.8%	7,541	-4.1%	1,931	-6.5%	7,937	-8.6%
2017年度通期当初予想	5,930	4.0%	18,200	3.1%	4,225	5.4%	18,100	7.3%
2017年度通期修正予想	5,880	3.1%	17,300	-2.0%	4,000	-0.2%	16,500	-2.2%

(2) 上期 連結営業利益と通期予想 * 右欄は前年同期比増減

	営業利益(億円)	
2016年度上期	246	0.7%
2017年度上期	243	-1.2%
2017年度通期予想	600	0.9%

(3) 受注残高

2017年9月末528,890百万円(参考:2017年3月末516,808百万円)

(4) 上期 部門別売上高・営業利益と通期予想 * 右欄は前年同期比増減

	2017年度上期				2017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)	1,827	-0.4%	155	-3.0%	4,050	0.2%	413	-0.8%
不動産部門(旭化成不動産レジデンス)	590	7.8%	52	-0.8%	1,260	15.2%	110	10.4%
リフォーム部門(旭化成リフォーム)	268	-0.9%	26	11.5%	555	-1.1%	57	0.8%
その他(連結消去など)	11	-	10	-3.9%	15	313.1%	20	-10.4%
連結総合計	2,696	1.8%	243	-1.2%	5,880	3.1%	600	0.9%

(5) 建築請負部門(旭化成ホームズ)の詳細

2017 年度上期 用途別 売上高・売上戸数および受注高・受注戸数 * 右欄は前年同期比増減

		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	1,058	2.3%	3,305	-0.6%	1,038	-9.2%	3,202	-11.1%
	中層	374	3.7%	1,415	6.0%	408	-9.5%	1,534	-13.2%
	小計	1,432	2.6%	4,720	1.3%	1,446	-9.3%	4,736	-11.8%
集合系	低層	122	-19.2%	851	-20.6%	157	7.0%	1,082	4.0%
	中層	245	-6.6%	1,705	-13.2%	327	0.9%	2,119	-6.8%
	小計	367	-11.2%	2,556	-15.8%	484	2.8%	3,201	-3.4%
建築請負事業合計		1,800	-0.5%	7,276	-5.5%	1,931	-6.5%	7,937	-8.6%
その他 ※		27	5.4%	6	-53.8%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,827	-0.4%	7,282	-5.6%	1,931	-6.5%	7,937	-8.6%

2017 年度通期 用途別 売上高・売上戸数および受注高・受注戸数の予想 * 右欄は前年同期比増減

		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	2,198	0.0%	6,900	-1.3%	2,152	-1.3%	6,660	-3.3%
	中層	833	2.2%	3,200	3.0%	846	-1.7%	3,160	-3.5%
	小計	3,032	0.6%	10,100	0.0%	2,998	-1.4%	9,820	-3.3%
集合系	低層	303	-8.1%	2,200	-7.4%	321	5.4%	2,230	2.9%
	中層	655	2.4%	4,500	-6.8%	682	2.8%	4,450	-2.2%
	小計	958	-1.2%	6,700	-7.0%	1,003	3.6%	6,680	-0.5%
建築請負事業合計		3,990	0.2%	16,800	-2.9%	4,000	-0.2%	16,500	-2.2%
その他 ※		60	-0.4%	20	-25.9%	—	—	—	—
建築請負部門合計		4,050	0.2%	16,820	-2.9%	4,000	-0.2%	16,500	-2.2%

※その他: 一部分譲、ファイナンシャル事業 等。

(6) 不動産部門(旭化成不動産レジデンス)の上期実績詳細 * 右欄は前年同期比増減

	売上高(億円)		
分譲事業	120	2.0%	(売上戸数: 259 戸)
賃貸管理事業	453	10.0%	
その他	16	-6.5%	
不動産部門合計	590	7.8%	

(7) リフォーム部門(旭化成リフォーム)の上期実績詳細 * 右欄は前年同期比増減

	売上高(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	162	2.0%
増改築・内装設備工事	93	-7.4%
その他	13	13.4%
リフォーム部門合計	268	-0.9%