

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30年4月～9月、以下「上期」）におけるわが国経済は、企業収益や雇用情勢の改善などにより個人消費や設備投資に持ち直しがみられるなど緩やかな回復基調が持続しています。

住宅市場では、低水準の住宅ローン金利や政府の住宅取得支援策等は継続しているものの、貸家住宅への金融機関の融資対応の変化などもあり新設住宅着工戸数は低調な推移が続きました。

このような状況の中、当社は、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、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、賃貸住宅拡販の為、本社組織として「法人事業統括部」を新設致しました。

上期の業績については、連結売上高は、2,718億円（前年同期比22億円・0.8%増収）、営業利益は243億円（+0%）となりました。

(1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

建築請負部門では、請負受注金額が4月から6ヶ月連続で対前年を上回り堅調に推移しました。

戸建住宅「ヘーベルハウス」では、春には玄関アプローチを兼ねたアウトドアリビング空間「のきのま」を提案した新商品「ヘーベルハウス のきのま ent（エント）」を発表。同時に4年連続となる「アウトドアリビングフェア」を全国の展示場で開催し、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・楽しさを提案しました。また夏には「実家のこれから相談会」と題し、二世帯住宅や賃貸併用住宅、親子での近居提案など当社のこれまでの事例から得たノウハウを活かし住まいづくりの提案を行いました。

集合住宅「ヘーベルメゾン」では、近年強化する「ペット共生型賃貸」「子育て共感型賃貸」などコミュニティ型賃貸住宅を更に推進しました。特にシニア向けの「ヘーベルVillage（ヴィレッジ）」は、健常なシニア層が住み替え先としても選べる賃貸住宅として、一層拡販に注力しました。

その結果、上期の建築請負部門の受注高は、2,101億円（170億円・8.8%増加）となりました。売上高は昨年上期の受注減の影響から1,755億円（72億円・4.0%減収）となりました。営業利益は138億円（17億円・10.7%減益）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、累計管理戸数は9.1万戸を超え、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（マンション）事業では、熊本地震の被災マンション建替え事業が9月に本体着工を迎え、首都圏を中心に実績を重ねてきたマンション建替え事業が初めて九州エリアに進出しました。また再開発事業では、滋賀県「JR草津駅」前の「アトラスタワー草津」の販売が順調に推移、栃木県「JR小山駅」前の再開発事業も2021年竣工に向け計画が進むなど、地方の中核都市での事業拡大にも努めました。

上期の不動産部門の売上高は過去最高の681億円（91億円・15.4%増収）となり、営業利益も過去最高の71億円（19億円・36.8%増益）となりました。

(3) リフォーム部門（旭化成リフォーム）

昨年発売したLDK改装を短工期で可能にするリフォームパック商品「快速LDK」シリーズが引き続き好評のほか、当社のストックに多い都市部のコンパクトな3階建てをターゲットにしたリフォーム提案をするなど、改装系工事の受注・売上が増加しました。太陽光発電設置工事は国の政策変更により減少した昨年からは回復し、また2019年以降のFIT買い取り終了に伴い蓄電池の設置工事が増加しました。

上期のリフォーム部門の売上高は、272億円（4億円・1.5%増収）となりましたが、固定費の増加により営業利益は25億円（1億円・4.0%減益）となりました。

2. 通期の予想

期後半のわが国経済は、米中貿易摩擦など通商問題の懸念材料はあるものの、企業による設備投資は増勢を維持し、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れます。

住宅市場では、消費税増税における建築請負契約の特例指定日を2019年4月1日に迎えることとなります。現在、政府により反動減対策が検討されているところであり、対策の具体的内容が公表されるまで市場への影響は見通しが困難です。そのような環境の中、当社では、営業提案力強化に努め、安心・安全なへーベルハウス・メゾンの住まい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、連結売上高は過去最高となる6,000億円（117億円・2.0%増収）、連結営業利益は610億円（8億円・1.3%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)	
2017年度上期	2,696	1.8%	7,541	-4.1%	1,931	-6.5%	7,937	-8.6%
2018年度上期	2,718	0.8%	7,153	-5.1%	2,101	8.8%	8,512	7.2%
2018年度通期当初予想	6,000	2.0%	16,950	-1.1%	4,380	8.0%	18,960	11.1%
2018年度通期修正予想	6,000	2.0%	16,605	-3.1%	4,380	8.0%	18,960	11.1%

(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)	
2017年度上期	243	-1.2%
2018年度上期	243	+0%
2018年度通期予想	610	1.3%

(3) 受注残高

2018年9月末 557,774百万円（参考：2018年3月末 520,860百万円）

(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

	2018年度上期				2018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)	1,755	-4.0%	138	-10.7%	4,015	-1.3%	394	-4.1%
不動産部門(旭化成不動産レジデンス)	681	15.4%	71	36.8%	1,385	11.6%	138	24.9%
リフォーム部門(旭化成リフォーム)	272	1.5%	25	-4.0%	590	6.8%	63	9.7%
その他(連結消去など)	10	-4.5%	8	-15.1%	10	-53.7%	15	-35.7%
連結総合計	2,718	0.8%	243	0%	6,000	2.0%	610	1.3%

(5) 建築請負部門(旭化成ホームズ)の詳細

2018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	1,014	-4.1%	3,192	-3.4%	1,141	10.0%	3,523	10.0%
	中層	350	-6.4%	1,318	-6.9%	426	4.3%	1,441	-6.1%
	小計	1,364	-4.7%	4,510	-4.4%	1,567	8.4%	4,964	4.8%
集合系	低層	125	2.0%	842	-1.1%	178	13.1%	1,249	15.4%
	中層	243	-0.9%	1,667	-2.2%	356	8.8%	2,299	8.5%
	小計	368	0%	2,509	-1.8%	534	10.2%	3,548	10.8%
建築請負事業合計		1,732	-3.8%	7,019	-3.5%	2,101	8.8%	8,512	7.2%
その他 ※		23	-16.4%	5	-16.7%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,755	-4.0%	7,024	-3.5%	2,101	8.8%	8,512	7.2%

2018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	2,170	-2.2%	6,630	-4.5%	2,186	3.6%	6,890	4.7%
	中層	823	-1.1%	3,050	-2.6%	951	9.6%	3,670	14.3%
	小計	2,992	-1.9%	9,680	-3.9%	3,137	5.3%	10,560	7.8%
集合系	低層	326	6.7%	2,240	4.9%	380	13.1%	2,780	18.4%
	中層	631	-2.8%	4,300	-3.3%	863	16.4%	5,620	14.1%
	小計	958	0.2%	6,540	-0.6%	1,243	15.4%	8,400	15.5%
建築請負事業合計		3,950	-1.4%	16,220	-2.6%	4,380	8.0%	18,960	11.1%
その他 ※		65	3.2%	15	0%	—	—	—	—
建築請負部門合計		4,015	-1.3%	16,235	-2.6%	4,380	8.0%	18,960	11.1%

※その他:一部分譲、フィナンシャル事業等。

(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)	
賃貸管理事業	497	9.6%	(売上戸数: 129戸)
分譲事業	168	39.3%	
その他	16	-0.6%	
不動産部門合計	681	15.4%	

(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	159	-1.9%	
増改築・内装設備工事	100	7.8%	
その他	12	-6.3%	
リフォーム部門合計	272	1.5%	