

## 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、米中貿易摩擦など国際通商環境の不透明さが企業の事業環境に影響する懸念があったものの、雇用・所得環境の改善傾向による個人消費の持ち直しが見られ、企業業績の改善による底堅い設備投資が継続するなど、緩やかな回復基調が続いています。

住宅市場では、本年4月1日をもって消費税増税における経過措置指定期日を迎えることから、駆け込み需要の発生が懸念されていました。しかしながら、昨年末に政府により住宅取得に対する積極的な反動減対策の実施が公表されたことで、今後の住宅着工の先行指標となる受注活動において、持家分野では極端な駆け込み需要の発生は抑制されることとなりました。住宅着工統計では、低水準の住宅ローン金利や政府による住宅取得支援策が継続していることから、持家の新設住宅着工数は対前年比増加傾向で推移していますが、貸家については、金融機関の融資対応の変化などもあり減少傾向が続いています。

このような状況の中、当社は、事業の3本柱と位置付ける「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」の各事業分野における強みを活かし、更なる業績拡大に努めました。また、既存事業の拡大に加え、新規事業と位置付ける「シニア事業」「中高層事業」「海外事業」への積極的取組みを展開し、海外事業では新たに北米の住宅会社を買収するなど新たな展開を図りました。また、展開する各事業の連携を強化する為、昨年12月に本社を千代田区神田神保町に移転し各事業中枢を集約するとともに、建築請負事業分野では支店の大型化を図りました。加えて、働き方改革に向けて生産性の向上を実現するための積極的投資も実施するなど、企業基盤の強化に努めました。

その結果、当期の業績は、連結売上高は過去最高の6,047億円（前年同期比164億円・2.8%増収）、営業利益は635億円（33億円・5.5%増益）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、ソフト・ハードともに、当社の強みを活かした提案の強化を図りました。春・秋には、4年連続となる「アウトドアリビングフェア」を全国の展示場で実施し、「屋上利用」や2階リビングからつながる「そらのま」など、都市のくらしの豊かな空間を積極的に提案しました。さらに、1階リビングの提案には、玄関アプローチを兼ねてアウトドアリビング空間をつくる新商品「ヘーベルハウスのきのま ent（エント）」を投入し、そのバリエーションを増やしました。また、頻発した自然災害も背景に、年度を通じて、災害における住まいのレジリエンス強化をお客様へ訴求し、太陽光発電だけでなく蓄電池の提案も積極的に行いました。また、昨年度に引き続き外壁吹付に新色を加え、ALCコンクリートを「比類なき壁」と表現し、建物の頑強さを再度訴求した広告宣伝活動を実施しました。

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が好調に増加しました。加えて、健常期のシニアを対象とした「ヘーベルVillage（ヴィレッジ）」の受注増により大型物件が増加し、さらに、中高層専用躯体を用いた「ヘーベルビルズシステム」も加わったことで、受注の単価アップにつながりました。また、昨年4月に「法人事業統括部」を新設し、法人ルートからの集客を強化したほか、3月には、災害時におけるレジリエンス強化を目的に、入居者の防災力を高めるアイテムをパッケージ化した設備仕様「ヘーベルメゾン・防災パッケージ」の販売を開始するなど市場競争力の強化を図りました。

その結果、受注高は過去最高の4,516億円（460億円・11.3%増加）、売上高は4,037億円（31億円・0.8%減収）、営業利益は、414億円（3億円・0.8%増益）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、建築請負部門で供給したヘーベルメゾンの管理戸数は 9.4 万戸を超え、管理物件の入居率は前年以上の高水準を維持するなど堅調に推移しました。また、「ペット共生型賃貸」や「子育て共感型賃貸」では、入居者向けのイベントやサービスを拡充するほか、募集代理店に向けて勉強会を開始するなど新しい取り組みも開始し、賃貸管理事業でのヘーベルメゾンの価値向上に尽力しました。

分譲マンション事業では、当社の強みである地権者との協働事業に新たな実績が加わりました。「高経年マンション建替え事業」では、被災マンションの建替え物件である「アトラス上熊本」が9月に着工し、当社の九州での初の建替え実績となりました。また、初めて商業系建物へ建替えた「AETA（アエタ）町田」が3月に竣工しました。再開発事業では、初めて防災街区整備事業として進めてきた大規模マンション「アトラス品川中延」が2月に竣工したほか、和歌山市、滋賀県草津市など、中心市街地活性化事業にも参画する等積極的な活動を行いました。

その結果、売上高は1,354億円（114億円・9.2%増収）、営業利益は138億円（27億円・24.5%増益）となり、ともに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）

2019年から始まる太陽光発電の10年間固定価格買取制度期間満了（卒FIT）の影響や、お客様の防災意識の高まりなどから、蓄電池、エネファームの設置工事が増加したほか、一昨年より発売した、リフォームパック「快速LDK」の積極的な提案により大型改装工事の受注も順調に推移しました。

その結果、売上高は、過去最高となる584億円（32億円・5.8%増収）、営業利益は62億円（4億円・7.5%増益）となりました。

## 2. 次期の予想

引き続き国際通商環境の不透明さが懸念され、国内では本年10月に消費税増税が実施される予定であることから、国内景気の先行きは不透明であり、建築請負事業における受注環境は厳しさを増すことが懸念されます。しかしながら、政府による手厚い消費税の反動減対策が手当てされていることから、それらの施策を有効に活用しながら受注の落ち込みが発生しないよう積極的に努めて参ります。また、本年は旭化成グループにおける新たな中期経営計画年度を迎えることとなり、当社も新たな中期経営計画を策定し、近日中に公表を予定しております。

当社では、新たな中期経営計画に基づき、営業力・施工力の一層の強化を図るとともに、新商品投入など商品力の強化にも注力します。また4月に「業務改革・IT戦略本部」を新設。既存業務を見直し、ITを活用することで、お客様へ最適で最善な提案をスピーディに実現するとともに、生産性向上と更なる働き方改革を推進して参ります。

次期の業績予想につきましては、連結売上高は6,700億円（当期比653億円、10.8%増収）、連結営業利益は680億円（45億円、7.1%増益）でそれぞれ過去最高としております。

## 3. データ

### (1) 2018年度 連結売上・受注と2019年度予想

\* 受注については建築請負部門のみ \* 右欄は前年同期比

	売上高(億円)		売上戸数(戸)		受注高(億円)		受注戸数(戸)	
2017年度	5,883	3.2%	17,130	-3.0%	4,056	1.2%	17,067	1.1%
2018年度	6,047	2.8%	16,949	-1.1%	4,516	11.3%	18,566	8.8%
2019年度予想	6,700	10.8%	18,255	7.7%	4,516	0.0%	18,220	-1.9%

### (2) 2018年度 連結営業利益と2019年度予想

\* 右欄は前年同期比

	営業利益(億円)	
2017年度	602	1.2%
2018年度	635	5.5%
2019年度予想	680	7.1%

(3) 受注残高

2019年3月末 5,750億円 (参考:2018年3月末 5,209億円)

(4) 2018年度 部門別売上高・営業利益と2019年度予想

\*右欄は前年同期比

	2018年度				2019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)	
建築請負部門(旭化成ホームズ)	4,037	-0.8%	414	0.8%	4,310	6.8%	423	2.1%
不動産部門(旭化成不動産レジデンス)	1,354	9.2%	138	24.5%	1,540	13.7%	170	23.5%
リフォーム部門(旭化成リフォーム)	584	5.8%	62	7.5%	635	8.7%	69	10.7%
その他住宅周辺事業等	71	230.4%	21	-7.8%	215	201.2%	19	-13.2%
<b>連結総合計</b>	<b>6,047</b>	<b>2.8%</b>	<b>635</b>	<b>5.5%</b>	<b>6,700</b>	<b>10.8%</b>	<b>680</b>	<b>7.1%</b>

(5) 建築請負部門(旭化成ホームズ)の詳細

2018年度 用途別 売上高・売上戸数及び受注高・受注戸数

\*右欄は前年同期比

		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	2,166	-2.3%	6,721	-3.2%	2,290	8.5%	6,852	4.1%
	中層	827	-0.6%	3,127	-0.1%	900	3.7%	3,134	-2.4%
	小計	2,993	-1.9%	9,848	-2.3%	3,190	7.1%	9,986	2.0%
集合系	低層	334	9.0%	2,292	7.3%	401	19.5%	2,792	18.9%
	中層	648	-0.3%	4,440	-0.1%	924	24.7%	5,788	17.5%
	小計	981	2.7%	6,732	2.3%	1,326	23.0%	8,580	17.9%
建築請負事業合計		3,974	-0.8%	16,580	-0.5%	4,516	11.3%	18,566	8.8%
その他		63	-0.7%	10	-33.3%	—	—	—	—
<b>建築請負部門合計</b>		<b>4,037</b>	<b>-0.8%</b>	<b>16,590</b>	<b>-0.5%</b>	<b>4,516</b>	<b>11.3%</b>	<b>18,566</b>	<b>8.8%</b>

2019年度 用途別 売上高・売上戸数及び受注高・受注戸数の予想

		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	2,190	1.1%	6,800	1.2%	2,354	2.8%	7,050	2.9%
	中層	835	1.0%	3,130	0.1%	934	3.8%	3,350	6.9%
	小計	3,025	1.1%	9,930	0.8%	3,289	3.1%	10,400	4.1%
集合系	低層	360	7.9%	2,490	8.6%	342	-14.9%	2,375	-14.9%
	中層	745	15.0%	5,070	14.2%	886	-4.2%	5,445	-5.9%
	小計	1,105	12.6%	7,560	12.3%	1,227	-7.4%	7,820	-8.9%
建築請負事業合計		4,130	3.9%	17,490	5.5%	4,516	0.0%	18,220	-1.9%
その他		180	187.9%	15	50.0%	—	—	—	—
<b>建築請負部門合計</b>		<b>4,310</b>	<b>6.8%</b>	<b>17,505</b>	<b>5.5%</b>	<b>4,516</b>	<b>0.0%</b>	<b>18,220</b>	<b>-1.9%</b>

※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)と保険等。

(6) 不動産部門(旭化成不動産レジデンス)の2018年度実績詳細 \*右欄は前年同期比

	売上高(億円)	
賃貸管理事業	1,018	9.3%
分譲事業	299	11.9%
その他	37	-10.6%
<b>不動産部門合計</b>	<b>1,354</b>	<b>9.2%</b>

(売上戸数: 359戸)

(7) リフォーム部門(旭化成リフォーム)の2018年度実績詳細 \*右欄は前年同期比

	売上高(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	325	0.2%
増改築・内装設備工事	230	14.5%
その他	28	7.4%
<b>リフォーム部門合計</b>	<b>584</b>	<b>5.8%</b>