

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（2019年年4月～9月、以下「上期」）におけるわが国経済は、企業収益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るものの、米中貿易摩擦など国際通商環境の不透明さが続きました。

住宅市場では、本年4月1日に消費税増税における経過措置指定期日を迎えました。政府の住宅取得に対する積極的な反動減対策が措置されたことにより8増税時のような反動減は発生しなかったものの、着工の先行指標である受注状況は4月以降前年比マイナスを継続しており、その結果、住宅着工統計においてもこれまで前年比プラスを継続してきた持家月別住宅着工も8月からマイナスに転じました。

当社はこのような状況の中、今年度、「Challenge&Growth」をコンセプトに新たな中期経営計画を策定しました。「良質なストックの追求」「拡大への挑戦」「グループ基盤の構築」の3つの柱を軸に、事業横断でロングライフ住宅戦略を進化させるほか、シニア・海外事業などの新規事業も加速させ、永く愛される企業へと一層の挑戦をスタートしたところです。

9月には、気候変動対策としての脱炭素社会の実現と、電力レジリエンスを両立し、持続可能な都市のくらしに必要なエネルギーシェアを将来的に目指すため、「RE100」へ加盟し、2038年には事業活動で使用する電力を再生エネルギーにて賄うことを宣言しました。また組織面では「業務改革・IT戦略本部」を新設し、お客様への最適で最善な提案をスピーディに実現するとともに、生産性向上と働き方改革を更に推進するための取組みを加速しています。

なお、上期の業績は、連結売上高は3,049億円（前年同期比331億円・12.2%増収）、営業利益は301億円（同58億円・23.9%増益）となり、ともに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）

戸建住宅「ヘーベルハウス」では、5月に「アウトドアリビングフェア」を実施、9月の「防災家づくりフェア」では住まいのレジリエンス強化を訴求するなど、当社の強みを活かした提案を積極的に展開しました。また、本年度の「次世代住宅ポイント制度」に、家事負担の軽減に資する設備に対し補助が盛り込まれる中、8月には、当社の共働き家族研究所設立30周年に合わせ「共働き家族応援フェア」を実施し、家事負担の軽減につながるアイテムでくらしの提案力を強化しました。

集合住宅「ヘーベルメゾン」でも、災害時のレジリエンスを強化するための「防災パッケージ」を提案したほか、共働き家族への提案力強化として、1LDKの新商品「光と風のLDK」の販売を開始するなど、戸建住宅と合わせた訴求ポイントで、賃貸住宅の更なる安心と入居者満足を目指しました。シニア事業においては、健康期の方を対象にした「ヘーベルVillage（ヴィレッジ）」に加え、健康度や家族状況の変化に応じた住まいとサービスのシームレスな提供を目指し、要介護期向けサービス付き高齢者向け住宅「Village（ヴィラージュ）リーシュ」シリーズの展開を開始し、その第1号が10月1日に東京都練馬区上石神井で運営を開始しています。

上期の売上高は昨年上期の受注増を受け、過去最高の1,973億円（前年同期比218億円・12.4%増収）となりました。営業利益は188億円（同50億円・36.0%増益）となりました。しかし、受注高は、増税の経過措置指定期日を4月に迎えたことから、2,019億円（同82億円・3.9%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、累計管理戸数は9.7万戸を超え、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、引渡しも順調に推移しましたが、昨年同時期に高額物件の引き渡しが多かったことから、売上高は前年比マイナスとなりました。新たな事業創出については、事業用地を購入するのではなく地権者との共同事業で実現するという当社独自の強みを活かし、積極的な活動を継続しました。高経年マンションの建替え事業の推進のほか、6月には、東京都中央区の築地エリアで地権者38名にも上る住宅密集地の等価交換マンションが着工しました。

上期の不動産部門の売上高は643億円（38億円・5.5%減収）、営業利益は66億円（5億円・7.1%減益）となりました。

(3) リフォーム部門（旭化成リフォーム）

上期前半は増税前の駆け込みが見られたこともあり、売上高は大きく増加しました。LDK改装を短期間で可能にするリフォームパック商品「快速LDK」を中心に、改装工事が引き続き好調を維持したほか、2019年11月より始まるFIT買取終了の影響や近年のお客様の防災への意識の高まりなどから蓄電池設置工事が大幅に増加しています。なお、受注高は、消費増税の影響が上期後半に見られ、減少に転じました。

上期のリフォーム部門の売上高は、320億円（48億円・17.5%増収）、営業利益は39億円（14億円・54.4%増益）とともに過去最高となりました。

2. 通期の予想

期後半のわが国経済は、引き続き雇用情勢の改善や個人消費の持ち直しなどによる緩やかな回復の継続が期待されますが、米中貿易摩擦などの通商問題による企業業績の動向や相次いだ自然災害の経済に与える影響などに留意する必要があります。日銀短観や消費者動向調査の消費者態度指数が継続して悪化するなど予断を許さない状況が継続すると思われれます。

このような状況を受け、住宅市場は、今後厳しい状況が予想されます。消費税対策として措置されている次世代住宅ポイントが2020年3月までの着工案件に限定されていることを踏まえ、当社では、同制度期日到来を積極的に訴求するとともに、営業提案力の強化に努め、顧客の住まい方や価値観の変化に対応した新たな住生活サービスを積極的に展開し、多様化するお客様のニーズに応じていくことで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6,700億円（653億円・10.8%増収）、連結営業利益は680億円（45億円・7.1%増益）とそれぞれ過去最高を目指します。

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) | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2018年度上期 | 2,718 | 0.8% | 7,153 | -5.1% | 2,101 | 8.8% | 8,512 | 7.2% |
| 2019年度上期 | 3,049 | 12.2% | 7,512 | 5.0% | 2,019 | -3.9% | 8,255 | -3.0% |
| 2019年度通期当初予想 | 6,700 | 10.8% | 18,145 | 7.1% | 4,516 | 0.0% | 18,220 | -1.9% |
| 2019年度通期修正予想 | 6,700 | 10.8% | 17,470 | 3.1% | 4,340 | -3.9% | 17,890 | -3.6% |

(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) | |
|-----------------|------------|--------------|
| 2018年度上期 | 243 | +0% |
| 2019年度上期 | 301 | 23.9% |
| 2019年度通期予想 | 680 | 7.1% |

(3) 受注残高

2019年9月末5,890億円（参考：2019年3月末5,750億円）

(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

| | 2019 年度上期 | | | | 2019 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) | 1,973 | 12.4% | 188 | 36.0% | 4,300 | 6.5% | 417 | 0.7% |
| 不動産部門(旭化成不動産レジデンス) | 643 | -5.5% | 66 | -7.1% | 1,555 | 14.8% | 175 | 27.2% |
| リフォーム部門(旭化成リフォーム) | 320 | 17.5% | 39 | 54.4% | 635 | 8.7% | 70 | 13.3% |
| その他住宅周辺事業等 | 113 | 983.4% | 8 | -4.0% | 210 | 194.2% | 18 | -16.8% |
| 連結総合計 | 3,049 | 12.2% | 301 | 23.9% | 6,700 | 10.8% | 680 | 7.1% |

(5) 建築請負部門(旭化成ホームズ)の詳細

2019 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 | 1,093 | 7.8% | 3,280 | 2.8% | 1,048 | -8.2% | 3,195 | -9.3% |
| | 中層 | 347 | -1.0% | 1,206 | -8.5% | 409 | -4.1% | 1,426 | -1.0% |
| | 小計 | 1,440 | 5.5% | 4,486 | -0.5% | 1,457 | -7.1% | 4,621 | -6.9% |
| 集合系 | 低層 | 137 | 10.0% | 943 | 12.0% | 167 | -6.2% | 1,113 | -10.9% |
| | 中層 | 302 | 24.3% | 1,949 | 16.9% | 396 | 11.3% | 2,521 | 9.7% |
| | 小計 | 439 | 19.5% | 2,892 | 15.3% | 563 | 5.4% | 3,634 | 2.4% |
| 建築請負事業合計 | | 1,879 | 8.5% | 7,378 | 5.1% | 2,019 | -3.9% | 8,255 | -3.0% |
| その他 ※ | | 94 | 311.0% | 10 | 100.0% | — | — | — | — |
| 建築請負部門合計 | | 1,973 | 12.4% | 7,388 | 5.2% | 2,019 | -3.9% | 8,255 | -3.0% |

2019 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 | 2,225 | 2.8% | 6,670 | -0.8% | 2,158 | -5.8% | 6,410 | -6.5% |
| | 中層 | 791 | -4.4% | 2,780 | -11.1% | 868 | -3.5% | 3,060 | -2.4% |
| | 小計 | 3,017 | 0.8% | 9,450 | -4.0% | 3,026 | -5.1% | 9,470 | -5.2% |
| 集合系 | 低層 | 346 | 3.7% | 2,410 | 5.1% | 379 | -5.6% | 2,580 | -7.6% |
| | 中層 | 745 | 14.9% | 4,930 | 11.0% | 935 | 1.2% | 5,840 | 0.9% |
| | 小計 | 1,090 | 11.1% | 7,340 | 9.0% | 1,314 | -0.9% | 8,420 | -1.9% |
| 建築請負事業合計 | | 4,107 | 3.3% | 16,790 | 1.3% | 4,340 | -3.9% | 17,890 | -3.6% |
| その他 ※ | | 193 | 208.9% | 20 | 100% | — | — | — | — |
| 建築請負部門合計 | | 4,300 | 6.5% | 16,810 | 1.3% | 4,340 | -3.9% | 17,890 | -3.6% |

※その他: ケア工事、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) | | (売上戸数: 124 戸) |
|----------------|------------|--------------|---------------|
| 賃貸管理事業 | 544 | 9.5% | |
| 分譲事業 | 76 | -55.0% | |
| その他 | 23 | 43.9% | |
| 不動産部門合計 | 643 | -5.5% | |

(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 | 169 | 6.7% |
| 増改築・内装設備工事 | 136 | 35.5% |
| その他 | 14 | 12.4% |
| リフォーム部門合計 | 320 | 17.5% |