

各 位

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、新型コロナウイルスの新規感染者数減少などを受け、一時的に持ち直しの動きが見られましたが、年明けからは新たな変異株の急拡大に伴い、多くの地域でまん延防止等重点措置が適用されたことなどから、景気へのマイナス影響の懸念が高まりました。さらにウクライナ情勢の緊迫化や世界的な半導体の供給不足、資源価格の高騰などもあり厳しい状況が続きました。

住宅市場においては、2021年の新設住宅着工戸数が増加に転じました。コロナ禍で消費者の生活様式に変化が見られ住まいへの関心が高まったこと、政府による子育て世代への住宅支援制度の創設や住宅ローン減税が延長されたことなど、住宅取得に対する追い風は見られますが、原材料価格高騰による建設コストの上昇などもあり、住宅需要については先行き不透明な状況が続いております。

このような状況の中、当社は引き続き「お客様の安全・満足」「社員の安全」を第一に事業活動を継続してまいりました。建築請負部門では、上期は市場環境やお客様の価値観の変化などに対応すべく組織改編を実施しました。下期にはDX技術を活用した新たなサービスの展開や、レジリエンス強化、施工力の向上に取り組みました。また、デジタル技術領域における豊かな暮らしの実現を目指し、スタートアップ企業との資本提携を行うとともに、ロボット技術に関する実証研究を実施しました。海外事業部門では、上期に豪州の住宅会社を子会社化、下期には米国の配管工事会社を買収するなど、工業化による効率化や生産性向上の実現を通して、現地に適した高品質な住まいの提供に注力しました。

またカーボンニュートラルな社会の実現に向け、2019年に参加した国際的なイニシアチブ「RE100」について、目標達成年度を2038年から2025年に前倒しすることを上期に発表しました。下期には、当社の集合住宅「ハーベルメゾン」に設置した太陽光発電設備で創出する環境価値を旭化成株及び当社の本社消費電力へ充当することを発表し、電力のグリーン化を推進しました。なお、2022年4月に発表された一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会主催の「ジャパン・レジリエンス・アワード2022」において、前述の取り組みを含めた「旭化成グループ独自電力網におけるエネルギー創出およびその最大活用による、CO2排出削減・防災力強化の取り組み」が「ジャパン・レジリエンス・アワード 最優秀賞」を受賞しております。

当期の業績は、連結売上高は7,865億円（前期比1,417億円・22.0%増収）、営業利益は706億円（110億円・18.4%増益）となり、ともに過去最高を更新しました。

※連結売上高が7,000億円を、営業利益が700億円を超えるのはそれぞれ初めてとなります。

(1) 建築請負部門

建築請負部門では、支店の大型化などの組織改編により人財を集約し、都市・近郊・郊外それぞれのエリア特性やお客様のニーズに合わせたきめ細かいサービスを実施していくことで高品質な住まいの提案に努めました。またコロナ禍で来場者が減少傾向にある住宅展示場に代わるお客様との接点強化策として、オンラインイベントに注力しました。11月にはデジタルサービスプラットフォームの構築を目指した取り組み第一弾として、収納空間の運用サービス「スマートクローク・ゲートウェイ」の提供を開始し、本年1月に開催された世界最大級のエレクトロニクス技術展示会「CES2022」に出展しました。

戸建住宅「ハーベルハウス」では、重鉄2階建のプロモーションを積極的に展開し、都市部を中心に拡販に注力。集合住宅「ハーベルメゾン」においては、「ペット共生型賃貸」などの付加価値型賃貸住宅、ZEH-Mの拡販に注力した結果、戸建住宅、集合住宅とも、受注単価、面積がアップしました。

当期の業績は、売上高は4,035億円（89億円・2.2%増収）、営業利益は364億円（46億円・14.3%増益）、受注高は3,843億円（577億円・17.7%増加）となりました。

(2) 不動産部門

賃貸管理事業では、管理戸数は11万戸を超え、空室率も2%台と堅調に推移しました。

分譲（マンション）事業では、上期にマンション建替え着工実績が40件に到達しました。下期1月にはマンションブランド「ATLAS（アトラス）」に新たなブランドコンセプト「こころ躍る、上質。」を掲げ、上質なライフスタイルを五感で感じていただける場として「ATLAS GALLERY SHIBUYA（アトラスギャラリー渋谷）」をオープンしました。

また2022年4月に発表された「ジャパン・レジリエンス・アワード2022」において当社が参加組合員として参画した岡山県倉敷市の再開発事業が最高位の「グランプリ」を、さらに東京都中央区築地にて地権者と共同で行った等価交換事業が「最優秀賞」を受賞しました。

当期の売上高は1,825億円（125億円・7.3%増収）、営業利益は前期に高収益分譲事業が多かったこともあり197億円（23億円・10.6%減益）となりました。

(3) リフォーム部門

4月に発売した、キッチンの移動・新設から間取りの変更までを明瞭価格で提供するLDKリフォームパック「一新LDK」が好評だったこともあり改装系工事は順調に推移しましたが、コロナ禍での受注不振や欠品影響による引渡遅延などにより売上高は減少しました。営業利益につきましてはコストダウンなどにより増加となりました。

当期の売上高は、525億円（5億円・0.9%減収）、営業利益は52億円（7億円・15.0%増益）となりました。

(4) 海外事業部門

北米事業は、旺盛な住宅需要を受けて、大幅に増収・増益しました。また11月には配管事業で高い実績を誇るBrewer社を買収し、Erickson社・Austin社とともに今後シナジーの発揮を目指す体制の構築に努めました。豪州事業は、McDonald Jones社を子会社化し連結対象となったことから、海外事業部門は前期比で売上、利益とも大幅なプラスとなりました。

2. 次期の予想

新型コロナウイルス感染症の世界的流行は2年を超え、ウィズコロナ時代の経済活性化は進んでいくと予想されますが、ロシアによるウクライナ侵攻や急速に進む円安の影響を予測することは難しく、事業環境は引き続き予断を許さない状況が継続すると思われまます。

本年は当社創立50年にあたると同時に、新たな中期経営計画策定年度でもあります。新たな中期経営計画に基づき、社会課題の解決と、お客様満足への更なる向上へ向け、営業力強化、生産性向上などに取り組みます。建築請負部門では、新商品投入など商品力の強化にも注力し、第一弾として2022年4月に2階建て邸宅専用新躯体「重鉄制震・デュアルテックラーメン構造」を開発し、新躯体モデルとして創業50周年記念商品「HEBEL HAUS RATIUS | RD（ラティウス アールディー）」の販売を開始しました。

不動産部門、リフォーム部門、海外事業部門においても確実な成長を目指してまいります。

次期の業績予想につきましては、連結売上高は8,250億円（当期比385億円、4.9%増収）、連結営業利益は725億円（19億円、2.7%増益）と連結売上高、営業利益とも過去最高を目指します。

当社はこれからも、人びとの「いのち・くらし・人生」全般を支えるLONGLIFEな商品・サービスの提供を追求し、長く、愛され続ける企業を目指してまいります。

3. データ

(1) 連結売上高・営業利益

(右欄:対前年比)

	売上高(億円)		営業利益(億円)	
2020年度	6,448	-0.7%	597	-11.5%
2021年度*1	7,865	22.0%	706	18.4%
2022年度予想	8,250	4.9%	725	2.7%

*1:2021年度より、豪州 McDonald Jones Homes Pty Ltd 及びその連結子会社の業績を含めて開示しています

(注)2021年度より「収益認識に関する会計基準」を適用し、建築請負部門の売上高の計上基準を、工事進行基準に変更しています

(2) 各部門連結売上高・営業利益

(右欄:対前年比)

	2021年度				2022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	4,035	2.2%	364	14.3%	4,120	2.1%	377	3.3%
不動産部門	1,825	7.3%	197	-10.6%	1,910	4.7%	203	2.9%
リフォーム部門	525	-0.9%	52	15.0%	570	8.7%	58	11.0%
海外事業部門	1,463	483.6%	75	—	1,640	12.1%	76	0.5%
その他*1	18	-14.4%	17	21.9%	10	-44.6%	12	-30.4%
連結総合計	7,865	22.0%	706	18.4%	8,250	4.9%	725	2.7%

*1:グループ内事業間取引による消去を含む

(3) 建築請負部門:売上高

(右欄:対前年比)

	2021年度(億円)	
戸建系	2,697	0.1%
集合系	1,116	3.3%
その他*1	222	27.9%
建築請負部門合計	4,035	2.2%

*1:分譲、ケア工事収入等

(4) 引渡戸数 *国内での戸数、一部不動産投資マンションは除く

2021年度 15,500戸 (建築請負部門 14,889戸 + 不動産部門 611戸)

(5) 建築請負部門:引渡戸数

(右欄:対前年比)

	2021年度(戸)		2022年度予想(戸)	
戸建系	7,938	-4.7%	7,570	-4.6%
集合系	6,859	-3.6%	6,610	-3.6%
その他*1	92	217.2%	50	-45.7%
建築請負部門合計	14,889	-3.8%	14,230	-4.4%

*1:分譲

(6) 建築請負部門:受注高・受注戸数

(右欄:対前年比)

	2021年度				2022年度予想			
	受注高(億円)		受注戸数(戸)		受注高(億円)		受注戸数(戸)	
戸建系	2,647	10.1%	7,079	5.8%	2,950	11.4%	7,870	11.2%
集合系	1,196	38.8%	6,235	15.8%	1,454	21.6%	7,220	15.8%
建築請負部門合計	3,843	17.7%	13,314	10.3%	4,404	14.6%	15,090	13.3%

(7) 建築請負部門: 受注残高

2022年3月末 5,333 億円 (参考: 2021年3月末 5,275 億円)

(8) 不動産部門 : 売上高

(右欄: 対前年比)

	2021 年度(億円)		2022 年度予想(億円)	
賃貸管理事業	1,271	6.9%	1,360	7.0%
分譲事業	452	7.5%	420	-7.0%
その他	102	11.9%	130	27.0%
不動産部門合計	1,825	7.3%	1,910	4.7%

(2021 年度売上戸数: 611 戸*)

* 1: 国内での戸数、一部不動産投資マンションは除く

(9) リフォーム部門 : 売上高

(右欄: 対前年比)

	2021 年度(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	255	-6.5%
増改築・内装設備工事	231	6.2%
その他	38	-1.3%
リフォーム部門合計	525	-0.9%

以上