

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(2022年4月～9月、以下「上期」)におけるわが国経済は、新型コロナウイルスに対する感染拡大防止と経済活動の両立を目指し、まん延防止等重点措置等の行動制限がなかったこともあり持ち直しの動きがみられましたが、ウクライナ情勢の影響等によるエネルギー資源、原材料の高騰、急激な円安の進行を背景に、依然として先行き不透明な状況が続きました。

住宅市場においては、政府による子育て世代への住宅支援制度や住宅ローン金利が低い水準で推移するなど購入を後押しする背景はありますが、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引き続き注視が必要な状況が続いております。

このような状況の中、当社は設立50年にあたる今年度、新たな中期経営計画を策定しました。2030年のあるべき姿 Vision for 2030:「お客様から、社会から必要とされる Essential Company・住まいを創る会社から、人生を創る Life Design Company・働く人が輝く Happiness Company」を目指し、第一ステップとなる今中計は、2025年度売上高1兆円達成に向け、これまで進めてきた経営戦略の推進と新ビジネス創出のための仕込み、新戦略体制の整備等の取組みをスタートしました。また脱炭素社会の推進を強化すべく「RE100」についての目標達成年度の更なる繰上げ(2024年度達成を目指す)と戸建及び集合住宅の双方においてZEHの普及促進を宣言しました。建築請負部門では、4月に50周年記念商品を上市しました。8月には、くらしノベーション研究所が賃貸併用住宅仕様化40年に合わせその価値についての実態調査を報告しました。また、社内ベンチャーによる新会社「株式会社コネプラ」を4月に設立し、同社が提供するサービス「GOKINJO(ゴキンジョ)」により、現代社会のご近所関係にリアル(イベント開催等)×デジタル(居住者専用アプリ)で「つながる」価値の創出(コミュニティの醸成)に努めてまいります。

なお上期の業績は、連結売上高は4,010億円(前期比252億円・6.7%増収)、営業利益は329億円(9億円・2.7%増益)となり、ともに上期として過去最高を更新しました。

(1) 建築請負部門

建築請負部門では、昨年度策定した新マーケティング戦略に基づき、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引き続き高品質な住まいの提案に努めました。

戸建住宅「ヘーベルハウス」では、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、新躯体によるコンセプトモデルとして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、重鉄2階建てのプロモーションを積極的に展開することで中大型面積帯の拡販に注力しました。

集合住宅「ヘーベルメゾン」では、当社独自のZEH-M商品「Ecoレジグリッド」の積極展開をはじめ、大型化・高付加価値化による高家賃戦略を推進しました。

また9月には設立50周年を記念し、周年特設サイト『LONGLIFE IS BEAUTIFUL PROJECT』をオープン、お客様の住まいづくりをサポートすべく「あそび」と「ゆとり」をテーマとした50通りのライフスタイルを発信してまいります。

なお上期の業績は、売上高は1,966億円(76億円・4.0%増収)、営業利益は162億円(21億円・14.7%増益)、受注高は展示場集客の減少等の影響により、1,912億円(151億円・7.3%減少)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11.3万戸を超え、空室率は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、マンション建替え着工実績は上期の4件を加え累計で47件となりました。5月に東京都荒川区において都市共同化(等価交換)事業、6月に兵庫県神戸市において商業・住宅一体複合型の再開発事業における建築物が完成しましたが、今年度の竣工物件が下期に集中しているため、上期については前年同期比で大きなマイナスとなりました。

なお上期の売上高は812億円(49億円・5.7%減収)、営業利益は75億円(21億円・21.9%減益)となりました。

(3) リフォーム部門

お客様の「暮らしと人生」に寄り添った事業への変革を目指し、改装・環境系の提案の更なる強化に努めました。LDKリフォームパック「一新LDK」の積極的な提案や、レジリエンス訴求による創エネ・蓄エネ設備等の販売促進に注力しましたが、塗装・防水における高耐久仕様の普及を受けてメンテナンス系工事が減少したことにより、売上高、営業利益ともに減少しました。

なお上期の売上高は、261億円(7億円・2.5%減収)、営業利益は25億円(1億円・3.3%減益)となりました。

(4) 海外事業部門

北米事業は木材価格上昇による価格転嫁後に木材価格が下落したことや為替の影響などもあり、大幅な増収・増益となりました。豪州事業は、洪水などの自然災害や労働力不足の影響により工期の遅延がみられるなど低調に推移しました。海外事業部門は北米事業の伸長により前期比で売上、利益とも大幅なプラスとなりました。

なお上期の売上高は、968億円(237億円・32.4%増収)、営業利益は64億円(11億円・19.7%増益)となりました。

2. 通期の予想

当期後半のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大「第8波」が懸念されています。加えて円安や資源価格の高騰による物価上昇のリスクもあり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れます。

そのような状況の中、当社は今年度策定した中期経営計画に基づき、引き続き社会課題の解決やお客様と従業員満足の更なる向上へ向け、商品力、営業力の強化や生産性の向上などに取組みます。

建築請負部門では、4月に上市した50周年記念商品「HEBEL HAUS RATIUS | RD (ラティウス アールディー)」につづき11月に第二弾となる「RATIUS | RD FINEST VILLA (ファイネスト ヴィラ)」を発売、新たな天井高バリエーションや新インテリアスタイルを導入し邸宅にふさわしい心地よいゆとりや穏やかな空気感を提案しています。

海外事業部門では、10月に米国の住宅の建築工事を行うサプライヤーのFocus社(Focus Plumbing LLC等5社)を買収、米国の住宅建築における生産性や品質の更なる向上を目指します。

なお、通期の業績予想につきましては、連結売上高は8,550億円(前期比685億円・8.7%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2年連続の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)	
2021 年度上期	3,758	19.6%	320	9.0%
2022 年度上期	4,010	6.7%	329	2.7%
2022 年度通期予想 ^{※1}	8,550	8.7%	725	2.7%

※1: 2022 年 10 月に買収した Focus 社の 2022 年 11 月～2023 年 3 月の売上、利益を見込む

(2) 各部門連結売上高・営業利益

(右欄: 対前年比)

	2022 年度上期				2022 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	1,966	4.0%	162	14.7%	4,135	2.5%	353	-3.1%
不動産部門	811	-5.7%	75	-21.9%	1,885	3.3%	203	3.0%
リフォーム部門	261	-2.5%	25	-3.3%	550	4.9%	58	11.4%
海外事業部門 ^{※1}	968	32.4%	64	19.7%	1,965	34.4%	100	32.9%
その他 ^{※2}	4	-57.6%	3	-22.2%	15	-16.8%	10	-38.8%
連結総合計	4,010	6.7%	329	2.7%	8,550	8.7%	725	2.7%

※1: 2022 年 10 月に買収した Focus 社の 2022 年 11 月～2023 年 3 月の売上、利益を見込む

※2: 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)

	2022 年度上期(億円)		2022 年度通期予想(億円)	
戸建系	1,309	2.7%		
集合系	555	8.9%		
その他 ^{※1}	102	-4.2%	236	6.4%
建築請負部門合計	1,966	4.0%	4,135	2.5%

※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を除く

2022 年度上期 6,561 戸 (建築請負部門 6,397 戸 + 不動産部門 164 戸)

(5) 建築請負部門: 引渡戸数

(右欄: 対前年比)

	2022 年度上期(戸)		2022 年度通期予想(戸)	
戸建系	3,377	-8.4%	7,380	-7.0%
集合系	3,008	0.4%	6,610	-3.6%
その他 ^{※1}	12	-68.4%	50	-45.7%
建築請負部門合計	6,397	-4.8%	14,040	-5.7%

※1: 分譲

(6) 建築請負部門: 受注高・受注戸数

(右欄: 対前年比)

	2022 年度上期				2022 年度通期予想			
	受注高(億円)		受注戸数(戸)		受注高(億円)		受注戸数(戸)	
戸建系	1,218	-16.7%	2,837	-25.9%	2,320	-12.4%	5,400	-23.7%
集合系	693	15.6%	2,979	-9.5%	1,408	17.7%	6,050	-3.0%
建築請負部門合計	1,912	-7.3%	5,816	-18.3%	3,728	-3.0%	11,450	-14.0%

(7) 建築請負部門：受注残高

2022年9月末 5,481 億円 (参考:2022年3月末 5,333 億円)

(8) 不動産部門：売上高

(右欄:対前年比)

	2022 年度上期(億円)		2022 年度通期予想(億円)	
賃貸管理事業	665	6.4%	1,360	7.0%
分譲事業	101	-50.5%	405	-10.3%
その他	45	47.1%	120	17.3%
不動産部門合計	812	-5.7%	1,885	3.3%

(2022 年度上期 売上戸数:164 戸^{※1})

※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)

	2022 年度上期(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	117	-9.7%
増改築・内装設備工事	129	10.5%
その他	14	-31.3%
リフォーム部門合計	261	-2.5%

以上