

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影響による行動制限の緩和などを受けた社会経済活動の活発化に伴い、持ち直しの動きが見られた一方で、原材料価格の高騰やウクライナ情勢、円安の影響による物価の上昇など引き続き先行きの不透明な状況が続きました。

住宅市場においては、建築コストの上昇や住宅ローン金利の先高観などによる消費マインドの冷え込み等の影響で持家の新設住宅着工戸数は前年比でマイナスが続いており、住宅需要については厳しい状況が続いております。

このような状況の中、当社は昨年4月に、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」を目指し策定した中期経営計画に基づき、これまで進めてきた経営戦略の推進や新戦略体制の整備等に取り組みました。脱炭素社会に向け参加した「RE100」における目標達成年度の更なる繰上げを宣言し、戸建及び集合住宅の双方においてZEHの普及を促進したほか、下期には建築請負部門において、50周年記念商品第二弾を上市しました。海外事業部門においては、昨年11月に米国で、続く本年2月には豪州でM&Aを実施し、展開エリアの拡大に注力しました。同じく本年2月には、2020年より旭化成(株)と国立研究開発法人防災科学技術研究所と共同で開発を進めてきた「防災情報システム LONGLIFE AEDGIS (ロングライフイージス) について、ヘーベルハウス・ヘーベルメゾンを展開する全21都府県をカバーする地震被害推定システムが完成し運用を開始しました。また今中計で掲げた「働く人が輝く Happiness Company」の実現に向け本社オフィスのリニューアルを実施し、社員がチームや個人にとって最適な場所を自律的に選択しながら働くことで、生産性の向上や風通しの良い職場環境の実現を目指しました。

なお当期の業績は、連結売上高は8,592億円(前期比727億円・9.2%増収)、営業利益は746億円(39億円・5.6%増益)となり、ともに2年連続で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、2021年度策定の新マーケティング戦略に基づき、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」において、昨年4月に上市した50周年記念商品「HEBEL HAUS RADIUS | RD (ラティウス アールディー)」に続き、昨年11月には、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た第二弾「RADIUS | RD FINEST VILLA (ファイネスト ヴィラ)」を発売し、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」においては、当社独自のZEH-M商品「Eco レジグリッド」の積極展開やペット共生型賃貸住宅「+わん+にゃん」などの付加価値型賃貸住宅の拡販に注力したほか、旭化成不動産レジデンスとの連携強化に努め高家賃戦略を推進しました。シニア向け賃貸住宅「ヘーベルVillage (ヴィレッジ)」においては、入居者の訪問調査を実施し、シニアの健康寿命延伸を目指した取り組みを強化すべく新たな設計指針を昨年11月に策定しました。本年3月には2022年4月に導入した新サービスの追跡調査を実施した結果、新サービスによる入居者の健康寿命延伸効果を確認しました。

なお当期の業績は、売上高は4,107億円(72億円・1.8%増収)、営業利益は370億円(5億円・1.5%増益)、受注高は3,556億円(287億円・7.5%減少)となりました。

(2) 不動産部門

賃貸管理事業では、ヘーベルメゾンの空き駐車場を活用したシェアサイクルサービスの試験導入を開始することで、環境に優しい移動手段の提供を通して、暮らしやすい街づくりへの貢献を目指しました。また本年1月からは、入居希望者の利便性向上を図るため、賃貸物件の新規申し込みオンラインサービスの導入を開始しました。今年度の管理戸数は11.6万戸を超え、空室率は2%台前半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、上期に東京都荒川区での都市共同化(等価交換)事業、兵庫県神戸市での商業・住宅一体複合型の再開発事業における建築物が完成し、下期には、東京都渋谷区での都市共同化(等価交換)事業が竣工するなど今年度の国内での売上戸数は624戸となりました。

また本年4月に発表された「ジャパン・レジリエンス・アワード2023」において旭化成不動産レジデンス(株)が参画した「宮益坂ビルディング」建替え事業が「準グランプリ・金賞」を受賞しました。今回の受賞で旭化成不動産レジデンス(株)は4年連続の受賞となりました。

なお当期の売上高は過去最高となる1,895億円(70億円・3.8%増収)、営業利益は217億円(20億円・9.9%増益)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、上期に引き続き、改装・環境系の提案の更なる強化に努めました。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の減少はありましたが、LDKリフォームパック「一新LDK」の積極的な提案による改装系工事やレジリエンス訴求による環境系設備工事の増加により売上高、営業利益ともに増加しました。

なお当期の売上高は544億円(19億円・3.7%増収)、営業利益は58億円(5億円・10.4%増益)となりました。

(4) 海外事業部門

北米事業では、昨年11月に住宅用配管、躯体、電気、基礎などの工事を行う建築サプライヤー Focus 社を買収しました。豪州事業では、本年2月にビクトリア州のビルダーArden 社を買収、これまで拠点としてきたニューサウスウェールズ州に加え、豪州戸建市場の約30%を占める最大市場ビクトリア州進出への足掛かりを築きました。海外事業部門は先述の買収や、為替の影響により前期比で売上高、営業利益とも大幅なプラスとなりました。

なお当期の売上高は2,034億円(572億円・39.1%増収)、営業利益は92億円(17億円・22.4%増益)となり、売上高については今中計で目標としていた2025年度2,000億円を3年前倒しで達成しました。

2. 次期の予想

新型コロナウイルスの感染症法上の分類が5類に移行することもあり、更なる経済の活性化が進んでいくと予想されますが、ウクライナ情勢や為替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

す。そのような状況の中、当社は昨年度策定した中期経営計画に基づき、社会課題の解決と、お客様満足 of 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すべく、本年4月に2階建て邸宅専用の新躯体RATIUS シリーズ第三弾「RATIUS|GR(ラティウス ジーアール)」を発売しました。奥行のある大屋根と、スラブによって作り出す美しい水平ラインによって、シンプルかつダイナミックなファサードを提案するなど、中大型面積帯の更なる拡販に注力していきます。不動産、リフォーム、海外事業の各部門は、昨年度に続き増収・増益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8,750億円(当期比158億円・1.8%増収)、連結営業利益は755億円(9億円・1.3%増益)と連結売上高、営業利益とも3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	7,865	22.0%	706	18.4%
2022年度 ^{※1}	8,592	9.2%	746	5.6%
2023年度予想	8,750	1.8%	755	1.3%

※1:2022年10月に買収したFocus社の2022年11月~2023年3月の業績、2023年2月に買収したArden社の2023年3月の業績を含めて開示しています

(2) 各部門連結売上高・営業利益

(右欄:対前年比)

	2022年度				2023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	4,107	1.8%	370	1.5%	4,040	-1.6%	341	-7.8%
不動産部門	1,895	3.8%	217	9.9%	2,000	5.5%	228	5.1%
リフォーム部門	544	3.7%	58	10.4%	590	8.5%	66	14.4%
海外事業部門 ^{※1}	2,034	39.1%	92	22.4%	2,100	3.2%	114	23.9%
その他 ^{※2}	12	-34.9%	9	-46.5%	20	70.4%	6	-33.7%
連結総合計	8,592	9.2%	746	5.6%	8,750	1.8%	755	1.3%

※1:2022年10月に買収したFocus社の2022年11月~2023年3月の業績、2023年2月に買収したArden社の2023年3月の業績を含めて開示しています

※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(億円)		2023年度予想(億円)	
戸建系	2,658	-1.4%		
集合系	1,210	8.4%		
その他 ^{※1}	239	7.7%		
建築請負部門合計	4,107	1.8%	4,040	-1.6%

※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 14,636戸 (建築請負部門 14,012戸 + 不動産部門 624戸)

(5) 建築請負部門:引渡戸数

(右欄:対前年比)

	2022年度(戸)		2023年度予想(戸)	
戸建系	7,334	-7.6%	6,220	-15.2%
集合系	6,645	-3.1%	6,840	2.9%
その他 ^{※1}	33	-64.1%	25	-24.2%
建築請負部門合計	14,012	-5.9%	13,085	-6.6%

※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				2023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	2,247	-15.1%	5,207	-26.4%	2,447	8.9%	5,630	8.1%
集合系	1,309	9.4%	5,377	-13.8%	1,465	11.9%	5,710	6.2%
建築請負部門合計	3,556	-7.5%	10,584	-20.5%	3,911	10.0%	11,340	7.1%

(7) 建築請負部門: 受注残高

2023年3月末 5,030 億円 (参考: 2022年9月末 5,481 億円)

(8) 不動産部門 : 売上高

(右欄: 対前年比)

	2022 年度(億円)		2023 年度予想(億円)	
賃貸管理事業	1,355	6.6%	1,450	7.0%
分譲事業	359	-20.4%	405	12.7%
その他	181	77.0%	145	-19.9%
不動産部門合計	1,895	3.8%	2,000	5.5%

(2022 年度 売上戸数: 624 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(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	236	-7.3%
増改築・内装設備工事	278	20.3%
その他	29	-23.3%
リフォーム部門合計	544	3.7%

以上