

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(2023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の感染症法上の分類が5類に移行し、経済活動の正常化による個人消費や企業の設備投資に持ち直しの動きがみられるものの、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、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、住宅ローン金利が上昇傾向にあることに加え、資材価格高騰による建設コストの上昇や物価上昇による消費マインドの低下などもあり、住宅需要については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した。7月には当社グループのサステナビリティ方針を策定、事業特性に合わせたマテリアリティ(重要課題)を特定しそれぞれのKPI(重要業績評価指標)に基づき各種取り組みの強化を宣言しました。また同時に温室効果ガス削減に関する国際的イニシアチブ「SBT(Science Based Targets)」における【1.5°C目標】の認定取得とTCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures 気候関連財務情報公開開示タスクフォース)への賛同を表明しました。

建築請負部門では、4月に寄棟屋根タイプの新商品を上市しました。5月には、ヘーベルハウス、ヘーベルメゾンのオーナー様からの住まい、資産、健康等に関する相談窓口「コンサルティングデスク」を設置し、くらしの提案サービスの提供を開始しました。また、8月には既に地震被害推定システムとして運用を開始していた防災情報システム「LONGLIFE AEDGiS(ロングライフイージス)」に「水害被害把握システム」が完成し、2024年度の運用開始を目指しています。

なお上期の業績は、連結売上高は過去最高の4,406億円(前期比396億円・9.9%増収)、営業利益は327億円(2億円・0.5%減益)となりました。

#### (1) 建築請負部門

建築請負部門では、2021年度に策定した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」では、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。大屋根が創り出すダイナミックな外観、ロングライフ全館空調による「健康」「快適」「美観」「経済性」を叶える上質な空気環境、独自の外構計画「まちもり」が大きなポイントで、中大型面積帯、高付加価値商品の更なる拡販に注力しました。なお「ロングライフ全館空調」は8月発表の第17回キッズデザイン賞を受賞しました。

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・高付加価値化戦略を推進し、環境賃貸率(ZEH-M、Eco レジグリッド)、付加価値賃貸率(ペット共生、シニア向け賃貸等)ともに大幅に上昇しました。また10月にはシニア向け安心賃貸住宅「ヘーベルVillage」が2023年度グッドデザイン賞を受賞しました。

なお上期の業績は、売上高は1,956億円(10億円・0.5%減収)、営業利益は149億円(13億円・8.0%減益)、受注高は1,865億円(46億円・2.4%減少)となりました。

## (2) 不動産部門

仲介・賃貸事業では、賃貸管理戸数は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。

開発事業では、5月に東京都港区での建替事業、足立区での都市共同化（等価交換）事業、9月に栃木県宇都宮市での市街地再開発事業が着工しました。また9月に東京都練馬区及び港区で建替事業が竣工しました。なお上期の分譲マンション販売戸数は128戸と前年同期比で戸数は減少しましたが都市部の高単価物件が多く売上高は増加しました。また4月発表の「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」建替事業が「準グランプリ・金賞」を受賞し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。

なお上期の売上高は871億円（59億円・7.3%増収）、営業利益は87億円（12億円・16.1%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、昨年度に続き、改装・環境系の提案の更なる強化に努めました。塗装・防水の高耐久仕様普及を受けてメンテナンス系工事は減少しましたが、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た結果、売上高、営業利益ともに増加しました。

なお上期の売上高は、279億円（19億円・7.2%増収）、営業利益は32億円（8億円・31.2%増益）となりました。

## (4) 海外事業部門

北米事業において昨年11月に買収したFocus社が連結対象になったことや豪州事業において昨年度の自然災害や労働力不足の影響による工期遅延に改善傾向が見られたことなどにより売上高は大きく増加しました。営業利益は昨年度の北米事業が価格転嫁後の木材価格下落により大幅な増益だったこともありマイナスとなりました。

なお上期の売上高は、1,294億円（326億円・33.7%増収）、営業利益は51億円（13億円・20.7%減益）となりました。

## 2. 通期の予想

当期後半のわが国経済は、経済活動の正常化や緩和的な財政・金融政策などにより景気回復の継続が期待されますが、原材料の高騰による建設コストの上昇や上昇傾向にある住宅ローン金利などによる消費マインドの低下なども懸念され、住宅需要については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、引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RATIUSシリーズ第三弾「RATIUS|GR（ラティウス ジーアール）」の更なる拡販、セレクトパッケージ「my DESSIN（マイデッサン）」のラインナップ拡充など戸建の受注回復に注力します。集合においては提案力強化により付加価値型賃貸の更なる拡販を目指します。

リフォーム部門では、プロが厳選したLDKスタイルやインテリアからセレクトできるパック商品を10月に発売し改装系工事の更なる拡販に注力します。

通期の業績予想につきましては、連結売上高は9,000億円（前期比408億円・4.7%増収）、連結営業利益は760億円（21億円・2.8%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。

※連結売上高9,000億円は今中期経営計画で立てた2024年度の計画数値であり1年前倒しの達成を目指します。

当社はこれからも、人びとの「いのち・暮らし・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)	
2022 年度上期	4,010	6.7%	329	2.7%
2023 年度上期	4,406	9.9%	327	-0.5%
2023 年度通期予想	9,000	4.7%	760	2.8%

#### (2) 各部門連結売上高・営業利益

(右欄: 対前年比)

	2023 年度上期				2023 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	1,956	-0.5%	149	-8.0%	4,000	-2.6%	332	-10.2%
不動産部門	871	7.3%	87	16.1%	2,000	5.5%	234	8.0%
リフォーム部門	279	7.2%	32	31.2%	570	4.8%	66	14.4%
海外事業部門	1,294	33.7%	51	-20.7%	2,400	18.0%	114	33.1%
その他 <sup>※1</sup>	6	54.2%	8	176.9%	30	155.6%	14	51.6%
連結総合計	4,406	9.9%	327	-0.5%	9,000	4.7%	760	2.8%

※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)

	2023 年度上期(億円)		2023 年度通期予想(億円)	
戸建系	1,137	-13.1%		
集合系	693	25.0%		
その他 <sup>※1</sup>	125	23.1%	283	18.3%
建築請負部門合計	1,956	-0.5%	4,000	-2.6%

※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

2023 年度上期 5,801 戸 (建築請負部門 5,673 戸 + 不動産部門 128 戸)

#### (5) 建築請負部門: 引渡戸数

(右欄: 対前年比)

	2023 年度上期(戸)		2023 年度通期予想(戸)	
戸建系	2,777	-17.8%	5,990	-18.3%
集合系	2,880	-4.3%	6,840	2.9%
その他 <sup>※1</sup>	16	33.3%	40	21.2%
建築請負部門合計	5,673	-11.3%	12,870	-8.2%

※1: 分譲

#### (6) 建築請負部門: 受注高・受注戸数

(右欄: 対前年比)

	2023 年度上期				2023 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	1,157	-5.0%	2,523	-11.1%	2,233	-0.6%	4,820	-7.4%
集合系	708	2.2%	2,728	-8.4%	1,500	14.6%	5,730	6.6%
建築請負部門合計	1,865	-2.4%	5,251	-9.7%	3,733	5.0%	10,550	-0.3%

#### (7) 建築請負部門: 受注残高

2023 年 9 月末 5,250 億円 (参考: 2023 年 3 月末 5,030 億円)

**(8)不動産部門<sup>※1</sup>:売上高**

(右欄:対前年比)

	2023 年度上期(億円)		2023 年度通期予想(億円)	
賃貸・仲介事業	744	7.2%	1,550	8.7%
開発事業 <sup>※2</sup>	127	8.0%	450	-4.1%
不動産部門合計	871	7.3%	2,000	5.5%

(2023 年度上期 売上戸数:128 戸<sup>※3</sup>)

※1:2023 年度より不動産部門の事業区分を変更しています

※2:ソリューション事業を含んでいます

※3:国内での分譲マンション売上戸数、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)

	2023 年度上期(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	110	-6.0%
増改築・内装設備工事	153	18.5%
その他	16	12.8%
リフォーム部門合計	279	7.2%

以上