

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への行動制限の緩和により経済活動の正常化が進み、雇用や所得環境が改善するなど持ち直しの動きが見られた一方で、世界的な金融引締め、原材料価格の高騰、円安の影響による物価の上昇など景気の先行きについては引き続き不透明な状況が続きました。

住宅市場においては、資材価格高騰による建築コストの上昇や物価上昇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ますが、貸家については底堅く推移しております。

このような状況の中、当社は2022年4月に「お客様や社会、社員にとって真に価値ある会社 Essential Company」を目指し策定した中期経営計画に基づき、社会課題の解決、お客様満足の更なる向上に取り組みました。上期に当社グループのサステナビリティ方針を策定するとともに、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。下期には脱炭素社会の実現に向け、11月に建築現場使用電力を再生可能エネルギーに切り替える取り組みを開始しました。また本年2月には既存の陸屋根ヘーベルハウスの屋上防水メンテナンス実施の際に初期費用0円で太陽光発電システムを導入できるサービスを開始しました。建築請負部門においては、寄棟屋根タイプの新商品を上市したほか、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」を設置するなど、くらしの提案サービスの強化に取り組みました。また本年2月に持分法適用会社の中央ビルト工業を連結子会社とし生産体制の強化を図りました。

当期の業績は、連結売上高は9,129億円(前期比536億円・6.2%増収)、営業利益は795億円(56億円・7.6%増益)となり、ともに3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年度に策定した大型化、高付加価値化を推進する新マーケティング戦略が浸透し始め期後半の受注金額においては前年比プラスで推移しました。

戸建住宅「ヘーベルハウス」においては、上期に2階建て邸宅専用躯体RATIUSシリーズ第三弾「RATIUS|GR(ラティウス ジーアール)」を上市したほか、「健康」「快適」「美観」「経済性」を叶え上質な空気環境を実現するロングライフ全館空調を発売し、これらを積極的に展開することで中大型面積帯、高付加価値商品の更なる拡販に注力しました。

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。なお環境貢献と防災力強化を実現する賃貸住宅「Ecoレジグリッド」の積極展開は、蓄電池を搭載した自家消費型ZEH-Mの普及を促進する取り組みとして「2023年度省エネ大賞 審査委員会特別賞」を受賞しました。

当期の業績は、売上高は4,010億円(98億円・2.4%減収)、営業利益は349億円(21億円・5.6%減益)、受注高は3,939億円(384億円・10.8%増加)となりました。

(2) 不動産部門

賃貸・仲介事業では、賃貸不動産オーナーのニーズの多様化、高度化に対応しより良いサービスを提供すべく、本年1月より賃貸管理アプリケーションの先行導入を開始しました。今年度の管理戸数は12.1万戸を超え、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、上期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、栃木県宇都宮市での市街地再開発事業が着工し、下期には東京都小平市で初となる商業・公共施設を含む複合型再開発事業が着工するなど積極的な取り組みを展開しました。今年度の国内での売上戸数は525戸となりました。

当期の売上高は初の2,000億円超えとなる2,016億円（121億円・6.4%増収）、営業利益は252億円（35億円・16.3%増益）となり、ともに過去最高を更新しました。

(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、防水の高耐久仕様普及を受けて外壁塗装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、太陽光発電、蓄電池等の設備工事が大きく伸び売上高、営業利益ともに増加しました。また初期費用0円の太陽光発電システム導入サービスの施工を担うことで高経年住宅のレジリエンス向上と脱炭素社会実現を推進してまいります。

当期の売上高は563億円（19億円・3.4%増収）、営業利益は66億円（8億円・14.6%増益）となりました。

(4) 海外事業部門

北米事業において2022年11月に買収したFocus社が連結対象になったこと、豪州事業において2022年度に発生した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や2023年2月に買収したArden社が連結対象になったことなどにより売上高、営業利益ともに大きく増加しました。

当期の売上高は2,528億円（493億円・24.2%増収）、営業利益は115億円（29億円・34.2%増益）となりました。

2. 次期の予想

雇用・所得環境の改善や株高による資産効果などを背景に、個人消費の伸びが期待されますが、マイナス金利政策の解除による金利上昇や海外の不透明な経済状況、地政学リスクの影響が懸念され事業環境は引き続き注視が必要な状況が継続すると思われまます。

そのような状況の中、当社は中期経営計画の最終年度にあたり、引き続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、不動産部門、リフォーム部門が各エリアにおいて連携を強化し、エリア戦略を策定しお客様、ステークホルダーに最適な提案ができるよう注力していきます。海外部門においても売上高増加、利益率改善に向け様々な施策を講じてまいります。

次期の業績予想につきましては、連結売上高は9,600億円（当期比471億円・5.2%増収）、連結営業利益は860億円（65億円・8.1%増益）と連結売上高、営業利益とも4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・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 ^{※1}	8,592	9.2%	739	4.7%
2023年度	9,129	6.2%	795	7.6%
2024年度予想	9,600	5.2%	860	8.1%

※1:2022年10月に買収したFocus社の取得原価の配分が2023年度第1四半期に完了したことに伴い2022年度の業績を遡って修正しています。

(2) 各部門連結売上高・営業利益

(右欄:対前年比)

	2023年度				2024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	4,010	-2.4%	349	-5.6%	4,180	4.3%	408	16.9%
不動産部門	2,016	6.4%	252	16.3%	2,240	11.1%	255	1.1%
リフォーム部門	563	3.4%	66	14.6%	600	6.6%	70	5.9%
海外事業部門	2,528	24.2%	115	34.2%	2,540	0.5%	120	4.4%
その他 ^{※1}	13	11.3%	13	43.0%	40	206.2%	7	-45.9%
連結総合計	9,129	6.2%	795	7.6%	9,600	5.2%	860	8.1%

※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(億円)		2024年度予想(億円)	
戸建系	2,303	-13.3%		
集合系	1,433	18.5%		
その他 ^{※1}	273	13.9%		
建築請負部門合計	4,010	-2.4%	4,180	4.3%

※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 13,354戸 (建築請負部門 12,829戸 + 不動産部門 525戸)

(5) 建築請負部門:引渡戸数

(右欄:対前年比)

	2023年度(戸)		2024年度予想(戸)	
戸建系	5,972	-18.6%	5,420	-9.2%
集合系	6,827	2.7%	5,950	-12.8%
その他 ^{※1}	30	-9.1%	35	16.7%
建築請負部門合計	12,829	-8.4%	11,405	-11.1%

※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				2024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	2,365	5.2%	5,234	0.5%	2,475	4.6%	5,510	5.3%
集合系	1,575	20.3%	5,600	4.1%	1,663	5.6%	5,900	5.4%
建築請負部門合計	3,939	10.8%	10,834	2.4%	4,138	5.0%	11,410	5.3%

(7) 建築請負部門: 受注残高

2024年3月末 5,204 億円 (参考: 2023年9月末 5,250 億円)

(8) 不動産部門^{※1}: 売上高

(右欄: 対前年比)

	2023 年度(億円)		2024 年度予想(億円)	
賃貸・仲介事業	1,548	8.5%	1,705	10.2%
開発事業 ^{※2}	468	-0.2%	535	14.3%
不動産部門合計	2,016	6.4%	2,240	11.1%

(2023 年度 売上戸数: 525 戸^{※3})

※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(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	226	-4.5%
増改築・内装設備工事	306	9.9%
その他	31	6.4%
リフォーム部門合計	563	3.4%

以上