

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(2024 年 4 月～9 月、以下「上期」)におけるわが国経済は、雇用・所得環境に改善がみられるなど緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、物価上昇や金融資本市場の変動など景気の先行きについては依然として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、資材価格高騰や労務費の増加による建設コストの上昇および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、今中期経営計画の最終年度に当たる当社は、引き続き社会課題の解決と、お客様満足の更なる向上に取り組みました。

環境関連においては、4 月に環境省より「エコ・ファースト企業」の認定を取得し、7 月には2019 年に参加した The Climate Group が運営する国際的イニシアチブ「RE100」において、当初計画を大幅に上回り国内ハウスメーカーでは初となる 2023 年度に達成したことを発表しました。9 月には「RE100 Leadership Awards 2024」において「RE100 enterprising leader」を国内企業として初めて受賞しました。また、昨年7 月に策定したサステナビリティ方針についての進捗などを9 月に開催したサステナビリティ説明会にて発表しました。

建築請負部門においては、5 月に高付加価値化を更に推進すべく新商品を上市しました。海外事業部門においては、8 月に米国でM&A を実施し、展開エリアの拡大に注力しました。

上期の業績は、連結売上高は4,842 億円(前期比436 億円・9.9%増収)、営業利益は419 億円(92 億円・28.1%増益)とともに過去最高となりました。

(1) 建築請負部門

建築請負部門では、大型化・高付加価値化の更なる推進に加え、受注棟数回復と集客構造の改革に向け、各エリアにおいて不動産部門、リフォーム部門との連携の強化を図りました。

戸建住宅「ヘーベルハウス」では、5 月に2 階建て邸宅専用の新躯体RATIUS シリーズ第四弾「RATIUS|RD 余白の在る家」を発売しました。新たに導入したシェルウォールによる「間の設計」や自然を効果的に暮らしに取り入れられる設計手法を採用し邸宅にふさわしい余白のある住まいを実現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」では、当社独自の ZEH-M 商品「Eco レジグリッド」の積極展開などにより、環境賃貸率(ZEH-M、Eco レジグリッド)は更に上昇しました。また10 月には子育て共感賃貸住宅「ヘーベルメゾン BORIKI」が2024 年度グッドデザイン賞を受賞しました。

上期の業績は、売上高は1,940 億円(16 億円・0.8%減収)、営業利益は152 億円(3 億円・2.1%増益)、受注高は2,066 億円(201 億円・10.8%増加)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12.4 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。また1 月より一部エリアにて先行導入していた賃貸不動産オーナー向け賃貸管理アプリケーションを4 月より事業エリア全域で開始しました。

開発事業では、8 月に兵庫県神戸市東灘区においてマンション建替え事業が竣工しました。9 月には旭化成不動産レジデンス(株)が参加組合員として参画している兵庫県三田市での市街地再開発事業が着工しま

した。なお分譲マンション販売において、大規模物件や高額物件の引き渡しは上期に集中したことから、売上戸数・売上高ともに前年同期比で大幅なプラスとなりました。また 4 月発表の「ジャパン・レジリエンス・アワード 2024」において旭化成不動産レジデンス(株)マンション建替え研究所が「最優秀賞」を受賞しました。なお旭化成不動産レジデンス(株)は 5 年連続の受賞となりました。

上期の売上高は 1,144 億円 (274 億円・31.4%増収)、営業利益は 150 億円 (63 億円・72.2%増益) とともに過去最高となりました。

(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、より一層のグループ連携の強化を図りました。アフター部門との連携強化によりメンテナンス工事のカバー率が改善するなど、塗装・防水の高耐久仕様普及による影響を受けながらもメンテナンス系工事の売上はプラスに転じました。一方で施工期間に時間を要する改装工事においては、前期の受注が苦戦したことにより増改築・内装設備系工事は対前年比マイナスとなりました。

上期の売上高は、280 億円 (1 億円・0.4%増収)、営業利益は 34 億円 (2 億円・4.6%増益) となりました。

(4) 海外事業部門

北米事業において、8 月にフロリダ州のサブコントラクターである ODC 社を買収し、これまで展開していた西部のアリゾナ州やネバダ州に加え、東部エリアへの事業拡大を図りました。売上高、営業利益とも、ODC 社の買収や為替の影響により前年同期比で大幅なプラスとなりました。

なお上期の売上高 1,464 億円 (170 億円・13.1%増収)、営業利益 80 億円 (29 億円・57.0%増益) はともに過去最高となりました。

2. 通期の予想

当期後半のわが国経済は、雇用・所得環境などを背景に、個人消費の伸びが期待されますが、物価上昇や金融資本市場の変動など景気の先行きについては上期同様不透明な状況が継続すると思われます。海外の不透明な経済状況、地政学リスクの影響も懸念され事業環境は引き続き注視が必要な状況です。

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、お客様満足への更なる向上へ向け、建築請負部門、不動産部門、リフォーム部門の連携を強化し、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。海外事業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。

通期の業績予想につきましては、連結売上高は 10,000 億円 (前期比 871 億円・9.5%増収)、連結営業利益は 870 億円 (75 億円・9.4%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。

なお売上高 10,000 億円は 2025 年度に達成することを目標としておりましたが、一年前倒しで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)	
2023 年度上期	4,406	9.9%	327	-0.5%
2024 年度上期	4,842	9.9%	419	28.1%
2024 年度通期予想	10,000	9.5%	870	9.4%

(2) 各部門連結売上高・営業利益

(右欄：対前年比)

	2024 年度上期				2024 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	1,940	-0.8%	152	2.1%	4,140	3.2%	410	17.5%
不動産部門	1,144	31.4%	150	72.2%	2,230	10.6%	256	1.4%
リフォーム部門	280	0.4%	34	4.6%	585	4.0%	73	10.0%
海外事業部門※1	1,464	13.1%	80	57.0%	3,000	18.7%	125	8.8%
その他※2	13	118.7%	3	-60.9%	45	248.3%	7	-48.9%
連結総合計	4,842	9.9%	419	28.1%	10,000	9.5%	870	9.4%

※1：2024 年 8 月に買収した ODC 社の 2024 年 9 月～2025 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)

	2024 年度上期 (億円)		2024 年度通期予想 (億円)	
戸建系	1,076	-5.4%		
集合系	701	1.1%		
その他※1	163	30.2%	310	13.6%
建築請負部門合計	1,940	-0.8%	4,140	3.2%

※1：分譲、ケア工事収入等

(4) 引渡戸数※1

※1：国内での戸数、一部不動産投資マンションを除く

2024 年度上期 5,002 戸 (建築請負部門 4,663 戸＋不動産部門 339 戸)

(5) 建築請負部門：引渡戸数

(右欄：対前年比)

	2024 年度上期 (戸)		2024 年度通期予想 (戸)	
戸建系	2,275	-18.1%	5,290	-11.4%
集合系	2,368	-17.8%	5,900	-13.6%
その他※1	20	25.0%	35	16.7%
建築請負部門合計	4,663	-17.8%	11,225	-12.5%

※1：分譲

(6) 建築請負部門：受注高・受注戸数

(右欄：対前年比)

	2024 年度上期				2024 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	1,221	5.5%	2,365	-6.3%	2,395	1.3%	4,620	-11.7%
集合系	845	19.3%	2,764	1.3%	1,741	10.5%	5,650	0.9%
建築請負部門合計	2,066	10.8%	5,129	-2.3%	4,136	5.0%	10,270	-5.2%

(7) 建築請負部門：受注残高

2024 年 9 月末 5,715 億円 (参考：2024 年 3 月末 5,204 億円)

(8) 不動産部門：売上高

(右欄：対前年比)

	2024 年度上期（億円）		2024 年度通期予想（億円）	
賃貸・仲介事業	803	7.9%	1,685	8.9%
開発事業※1	341	169.6%	545	16.4%
不動産部門合計	1,144	31.4%	2,230	10.6%

(2024 年度上期 売上戸数：339 戸※2)

※1：ソリューション事業を含んでいます

※2：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)

	2024 年度上期（億円）	
メンテナンス（防水・外壁塗装）工事	115	4.2%
増改築・内装設備工事	147	-4.3%
その他	18	18.5%
リフォーム部門合計	280	0.4%

以上