

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、東日本大震災後の復興需要などにより生産活動や個人消費に緩やかな持ち直しの動きは見られたものの、欧州の金融危機や中国をはじめとしたアジア経済の減速懸念などの影響により輸出や設備投資が伸び悩み、厳しい状況が続きました。しかし、期の最終には米国経済の緩やかな回復基調の継続に加え、政権の交代による大幅な金融緩和にもとづくインフレ政策の導入期待により円高が修正され、株価も上昇するなど明るい兆しも見受けられました。

住宅市場では、史上最低水準の住宅ローン金利が継続しており、税制改正大綱により相続税課税強化や消費税増税に向けた住宅ローン減税の拡充が打ち出されるなど、住宅取得には好環境が継続しました。新設住宅着工戸数は 89 万戸超と 3 年連続して前年度を上回り、緩やかな回復を続けています。

当社では旭化成グループの中期経営計画「For Tomorrow 2015」を踏まえて策定された「住宅事業（建築請負事業）NO.1 戦略の推進」「不動産関連事業の拡大と収益性の向上」「リフォーム事業の拡大」を課題とする中期経営計画に添って積極的な取り組みを展開し、順調な市場環境を追い風に着実な成果を上げました。

その結果、当期の業績は、連結売上高が前年同期比 342 億円（7.6%）増収の 4,862 億円、営業利益額が 79 億円（17.1%）増益の 543 億円となり、昨年に続き過去最高の業績を更新しました。また、建築請負事業の受注高についても前年同期比 405 億円（10.9%）増加の 4,124 億円となり、同様に連続して過去最高を更新しました。

(1) 建築請負部門（旭化成ホームズ）

組織面では、戸建系支店の統合により 2 支店の減少、集合系支店の分割により 1 支店の増加が実施され、全国で 1 支店減少の 85 支店制での運営を行いました。

商品面では、継続して都市住宅 NO.1 を目指した積極的な施策を展開いたしました。

戸建住宅分野では、社会状況の変化を反映して当社の強みである住ソフト提案型商品を数多く投入しました。4 月に家族の繋がりを深め、エネルギーを世帯間でシェアする設備を装備した二世帯住宅「ヘーベルハウス & N I C O（アンド ニコ）」、8 月には家族形態の変化を踏まえて新たな家族同居を提案する住まい「ヘーベルハウス 2.5 世帯住宅」、本年 2 月には家族の将来に多様な対応を可能とする「+1 住戸」を持つ住まい「ヘーベルハウス ロンド・コンパクト」を発売しました。また、エネルギー問題と住宅のスマート化への対応として、4 月には太陽光発電設備とリチウムイオン蓄電池を装備することで、災害発生時のエネルギー自立を訴求する「ヘーベルハウス そなえのいえ」を発売。7 月には HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）と V2H（ビークルトゥホーム）システムを導入したことで、現在実用レベルにあるエネルギー関連設備をフルラインアップしました。更に 3 階建て住宅のラインアップ強化策として 11 月にはこれまでにない印象となる黒色の吹付けを採用した、「ヘーベルハウス フレックス G E N B（げんぶ）」を発売しました。

賃貸住宅分野では市場環境の追い風を強く受け、東京圏を中心とした戸建系住宅営業本部および集合住宅営業本部ともに「ヘーベルメゾン」の販売量を増加させました。

このような取り組みにより受注拡大に努めるとともに、過去最高の受注を記録した昨年の受注残を着実に竣工させたことから、建築請負部門合計の売上高は前年同期比 93 億円（2.6%）増加の 3,673 億円、営業利益額が 45 億円（11.8%）増加の 426 億円となりました。受注高については前年同期比 405 億円（10.9%）増加の 4,124 億円となり、いずれも過去最高を更新しました。

（平成 23 年度の売上高には、セグメント変更により不動産関連事業に移行したマンション売上高が第 2 四半期分まで含まれているため、これを除外して新セグメントにて比較した場合は、売上高の増加については 175 億円（5.0%）となります。）

(2) 不動産部門（旭化成不動産レジデンス）

不動産部門では、賃貸管理事業・分譲事業・仲介を中心としたその他事業の各分野とも順調に推移しました。賃貸管理事業では、建築請負部門における賃貸住宅販売が順調に伸びたことを受け、一括借り上げ戸数が約 52,000 戸まで順調に伸びたこと、および管理・募集業務の効率化が進み空室率の改善も進んだことから売上高は 46 億円（10.7%）増の 478 億円となりました。分譲事業では、マンション販売も順調に推移しました。分譲事業の売上高は平成 23 年度の第 3 四半期から建築請負部門（旭化成ホームズ）から移管されたことによる影響で前年比 121 億円（141.5%）増の 206 億円となりました。また、仲介事業も好調に推移したことでその他事業も拡大し、売上高は 6 億円（36.4%）増加の 22 億円となりました。これらの結果、不動産部門全体では売上高で 172 億円（32.4%）増の 706 億円、営業利益額は 20 億円（80.3%）増の 45 億円となりました。（分譲事業については、平成 23 年度は第 2 四半期までのマンション売上高が含まれていないため、新セグメントにて比較した場合は、売上高の伸びは 39 億円（23.3%）増となり、不動産部門全体での売上高の伸びは 91 億円（14.7%）増となります。）

(3) リフォーム部門（旭化成リフォーム）

リフォーム事業については、全国 3 か所でショールームをオープンし、総合住宅展示場の新築モデルハウスでのイベントを全国で展開するなど積極的な取り組みを展開しました。その結果、メンテナンス系工事が順調に推移したことに加えて、太陽光発電などの環境対応型商品を中心に改築・改装・設備系工事も順調に拡大したことから、受注高は対前年比 82 億円（19.6%）増の 501 億円となり昨年につき過去最高の実績となりました。売上高については、好調な受注を着実に完工させたことで、前年比 79 億円（20.4%）増加の 463 億円となり、営業利益も 11 億円（23.4%）増加の 61 億円となり、昨年に続いていずれも過去最高となりました。

(4) その他住宅周辺事業

金融事業では、フラット 35 については利用件数が減少しましたが、自社証券化ローンについては大幅に利用件数を伸ばしました。自社証券化ローンとフラット 35 の合計では 2,077 件（-13.1%）654 億円（-12.7%）の融資を実行しました。また、住宅金融支援機構に 493 億円の貸出債権を売却するとともに、91 億円の債権を市場へ売却しました。その結果、営業利益額は前年比 3 億円増の 5.3 億円となりました。

2. 次期の予想

本年度は、新政権によるデフレ脱却を目指した積極策により、円高が修正され株価も上昇するなど日本経済の成長に向けた期待が高まっています。同時に、今後予定される 2 段階に及ぶ消費税増税と最低水準を続ける長期金利の反転時期など、住宅市場に大きく影響を与える事象が今後想定され、予想が困難な状況と思われます。本年度の売上計画については、既にご注文いただいている案件をお客様とのお約束通りにご満足いただいておりますことにより、着実に達成し、受注計画については、社会とお客様の変化をしっかりと見つめながら対応して参ります。日本経済のデフレ脱却に重要な役割を持つ成長戦略においても、住宅は内需の柱として重要な役割を担います。私たちは人々に安全・安心な暮らしの場を提供するという使命感を持って一層の努力をして参ります。当社ではこれまでの好調な受注を勘案して、受注残の着実な竣工とお客様に満足いただくことを通じて、次期も連続して過去最高となる 5,260 億円の売上高と 600 億円の営業利益を目指して参ります。

3. データ

(1) 連結売上・受注の状況 *受注については建築請負部門のみ

	売上高 (億円)		売上戸数 (戸)		受注高 (億円)		受注戸数 (戸)	
平成 23 年度	4,520	10.4%	14,873	11.2%	3,719	4.9%	16,231	4.1%
平成 24 年度	4,862	7.6%	15,791	6.2%	4,124	10.9%	18,195	12.1%
平成 25 年度予想	5,260	8.2%	17,480	10.7%	4,260	3.3%	19,000	4.4%

(2) 連結営業利益の状況

	営業利益 (億円)	
平成 23 年度	463	27.0%
平成 24 年度	543	17.1%
平成 25 年度予想	600	10.6%

(3) 受注残高 平成 25 年 3 月末 444,563 百万円 (平成 24 年 3 月末 391,794 百万円)

(4) 部門別売上高と営業利益

	売上高 (億円)		営業利益 (億円)	
建築請負部門 (旭化成ホームズ)	3,673	2.6%	426	11.8%
不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)	706	32.4%	45	80.3%
リフォーム部門 (旭化成リフォーム)	463	20.4%	61	23.4%
その他住宅周辺事業	19	-8.0%	11	35.2%
連結総合計	4,862	7.6%	543	17.1%

(5) 部門別詳細

■ 建築請負部門 (旭化成ホームズ)

		売上高 (億円)		売上戸数 (戸)		受注高 (億円)		受注戸数 (戸)	
戸建系	低層	2,158	4.0%	7,090	3.1%	2,367	9.4%	8,057	10.3%
	中層	814	6.4%	3,216	10.6%	941	7.0%	3,842	10.1%
	小計	2,972	4.6%	10,306	5.3%	3,308	8.7%	11,899	10.3%
集合系	低層	222	14.1%	1,792	9.4%	295	20.9%	2,359	21.3%
	中層	402	11.4%	3,244	5.8%	521	20.6%	3,937	12.6%
	小計	624	12.4%	5,036	7.1%	816	20.7%	6,296	15.8%
建築請負事業合計		3,596	5.9%	15,342	5.9%	4,124	10.9%	18,195	12.1%
その他		77	-58.1%	34	-79.6%	—	—	—	—
建築請負部門合計		3,673	2.6%	15,376	4.9%	4,124	10.9%	18,195	12.1%

※その他：戸建系営業本部における分譲事業(まちかど田分譲・売建分譲)と保険、集合住宅営業本部テナント企画室の賃料収入等。
 ※平成 23 年度の売上高には第 2 四半期分までのマンション売上高が含まれており、これを除外して新セグメントにて比較した場合の「建築請負部門合計」売上高は 175 億円 (5.0%) の増加となります。

■ 不動産部門 (旭化成不動産レジデンス)

	売上高 (億円)	
分譲事業	206	141.5%
賃貸管理事業	478	10.7%
その他	22	36.4%
不動産部門合計	706	32.4%

(売上戸数：415 戸)

※平成 23 年度については第 2 四半期分までのマンション売上高が含まれておらず、これを加味して新セグメントにて比較した場合の「分譲事業」売上高は 39 億円 (23.3%) 増加、「不動産部門合計」売上高は 91 億円 (14.7%) 増加となります。

■ リフォーム部門 (旭化成リフォーム)

	売上高 (億円)	
メンテナンス (防水・外壁塗装) 工事	245	18.1%
増改築・内装設備工事	208	26.9%
その他	10	-23.4%
リフォーム部門合計	463	20.4%