

2016年11月1日

旭化成ホームズ株式会社

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（平成28年4月～9月、以下「上期」）におけるわが国経済は、各種政策などの影響もあり緩やかな回復基調が続きましたが、中国やアジア新興国の景気減速や英国のEU離脱問題など不確実性の高まる海外経済の影響により、先行きの不透明感が増しました。

住宅市場では、マイナス金利政策などの効果による住宅取得に対する関心の高まりがあり、特に賃貸住宅では相続税改正に伴う活況が続きましたが、当初予定されていた消費増税時期が延期されたこともあり、戸建住宅では大幅な増加は見られませんでした。

当社はこのような状況の中、旭化成グループが今年度より策定した中期経営計画「Cs for Tomorrow 2018」に沿って、従来から3本柱と位置付ける「建築請負事業（戸建住宅・賃貸住宅新築事業）」「不動産関連事業（都市開発分譲事業、賃貸管理事業、等）」「リフォーム事業」の更なる拡大を図るとともに、海外事業やオーナー向け光回線事業など将来的な新規事業の創出にも努めました。組織面では、建設部の新設、施工子会社である旭化成住宅建設㈱と旭化成集合住宅建設㈱の統合、外構事業子会社であるA J E X㈱の設立など、施工力の強化・拡大や合理化を図りました。

上期の業績については、連結売上高は2,648億円（前年同期比68億円・2.6%増収）、営業利益額は246億円（2億円・0.7%増益）となりました。

（1）建築請負部門（旭化成ホームズ）

建築請負受注については、昨年10月以降の広告宣伝自粛の影響から、集合住宅を中心に全般的に厳しい状況となりました。4月から徐々に再開した広告宣伝の効果が見られたものの、当初予定されていた消費増税が延期されたことから駆け込みによる大幅な受注増加は発生しませんでした。そのような状況の中、従来の戦略を継続して都市住宅NO.1を目指し、事業展開を行いました。

戸建住宅（ヘーベルハウス）では、重鉄3階建て商品「ヘーベルハウス フレックス」の発売30周年を機に都市住宅の敷地高度利用や防災性能などについてキャンペーンを通して訴求しました。また、40年を超える二世帯住宅の販売実績や二世帯住宅研究所・共働き家族研究所による独自の調査研究を通して得られた知見から、近居・遠居など同居しない場合の親・子世帯間の関わり方を分析し、単世帯の住まいづくりにも活かせる新たなノウハウとして提案しました。都市の限られた敷地を有効活用できる屋上利用についても、昨年に引き続き積極的にキャンペーンを展開し、心地よく過ごせるアウトドア空間の確保と太陽光発電パネルの設置を両立させた、都市における楽しく豊かな暮らしを提案しました。

賃貸住宅（ヘーベルメゾン）では、以前から関心の高い「相続税対策」や「土地資産活用」に関するセミナーなどを再開し、集客と需要の喚起に努めました。広告宣伝自粛後の厳しい受注環境が続く中、集合住宅ならではの価値を提供するペット共生賃貸などのコミュニティ型賃貸住宅を更に推進し、受注を強化しました。また、8月には「共働き夫婦二人」にターゲットを絞って魅力的なプロトプラン住戸を販売する新商品「ヘーベルメゾン f u f u（フフ）」を発売しました。

上期の建築請負部門の売上高は1,835億円（3億円・0.1%減収）、営業利益額は160億円（14億円・8.2%減益）、受注高は2,066億円（107億円・4.9%減少）となりました。

（2）不動産部門（旭化成不動産レジデンス）

賃貸管理事業では、建築請負部門における好調な賃貸住宅売上を受け、管理戸数が順調に増加しました。管理物件の空室率も極めて低い水準を維持するなど堅調に推移しました。

分譲事業では、引き続き当社の強みである「合意形成力」を活かした「権利者とともに創るマンション

事業」を目指し、マンション開発における独自のポジション構築・強化に努めました。4月には、都心部における販売と事業創出の活動拠点「アトラスコレクション」を、御茶ノ水に続く第2弾として新宿に開設しました。また、当社初の海外プロジェクトとして「台湾新北市中和区プロジェクト」が5月に着工しました。

上期の不動産部門の売上高は548億円（92億円・20.2%増収）、営業利益額は52億円（26億円・96.6%増益）となりました。

(3) リフォーム部門（旭化成リフォーム）

当初予定されていた消費増税が延期され、駆け込みによる大幅な受注増加が発生しなかったことから、全般的に受注は低調に推移しました。これに加え、9月の天候不順による影響を受けて施工の遅延が発生したことから、売上についても減収となりました。

新たな取り組みとしては、今年1月に開始した、既存のヘーベルハウスを買い取り構造躯体だけのスケルトン状態にしてリフォーム工事条件付きで販売する「フレーム・ヘーベルハウス」の第2弾を関西で販売しました。また、業務の効率化を図るために情報システム投資を行うとともに、将来的に安定した施工力の確保と施工合理化などの改善・改革の推進を目指し、施工子会社としてAR建設㈱を設立しました。

上期のリフォーム部門の売上高は270億円（7億円・2.5%減収）、営業利益額は23億円（11億円・31.6%減益）、受注高は268億円（10億円・3.6%減少）となりました。

2. 通期の予想

期後半のわが国経済は、海外経済の不確実性など先行きが不透明な要素はあるものの、各種の経済政策を背景に、雇用や所得環境などの改善傾向の中で緩やかに回復していくことが期待されます。住宅市場は、消費増税時期が2年半延期されたことから、当初懸念された駆け込みの反動による大幅受注減が回避され、特に大きな変化はないものと思われます。

そのような環境の中、当社では、旭化成グループの中期経営計画「Cs for Tomorrow 2018」に沿って、業績の拡大を図ります。都市の住まいの向上を目指し、長く満足してお住まいいただける良質な「ロングライフ住宅」を提供するために既存の事業領域を更に強化するとともに、11月より「ヘーベルビルズシステム」を先行販売する中高層住宅市場の強化や海外事業・シニア住宅事業の更なる推進など、将来的な新規事業の創出・拡大にも努めて参ります。

通期の業績予想は、連結売上高は5,700億円（130億円・2.2%減収）、連結営業利益額は610億円（44億円・6.8%減益）を目指します。

3. データ * 右欄は前年同期比増減

(1) 上期 連結売上・受注と通期予想 * 受注については建築請負部門のみ * 右欄は前年同期比増減

	売上高(億円)		売上戸数(戸)		受注高(億円)		受注戸数(戸)	
2015 年度上期	2,580	0.8%	7,914	-3.0%	2,173	-0.2%	9,614	-5.5%
2016 年度上期	2,648	2.6%	7,862	-0.7%	2,066	-4.9%	8,683	-9.7%
2016 年度通期当初予想	5,730	-1.7%	17,755	-6.8%	4,215	5.3%	18,210	4.6%
2016 年度通期修正予想	5,700	-2.2%	17,180	-9.8%	4,080	1.9%	17,250	-0.9%

(2) 上期 連結営業利益と通期予想 * 右欄は前年同期比増減

	営業利益(億円)	
2015 年度上期	244	-9.4%
2016 年度上期	246	0.7%
2016 年度通期予想	610	-6.8%

(3) 受注残高

2016 年 9 月末 538,809 百万円（参考：2016 年 3 月末 513,126 百万円）

(4) 上期 部門別売上高・営業利益と通期予想 * 右欄は前年同期比増減

	2016 年度上期				2016 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(旭化成ホームズ)	1,835	-0.1%	160	-8.2%	4,020	-2.3%	433	-10.6%
不動産部門(旭化成不動産レジデンス)	548	20.2%	52	96.6%	1,110	-2.7%	98	16.6%
リフォーム部門(旭化成リフォーム)	270	-2.5%	23	-31.6%	575	2.9%	58	-10.9%
その他(連結消去など)	-5	-164.1%	10	10.3%	-5	-132.1%	21	1.1%
連結総合計	2,648	2.6%	246	0.7%	5,700	-2.2%	610	-6.8%

(5) 建築請負部門(旭化成ホームズ)の詳細

2016 年度上期 用途別 売上高・売上戸数および受注高・受注戸数 * 右欄は前年同期比増減

		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	1,035	2.7%	3,325	0.0%	1,143	0.1%	3,602	-3.3%
	中層	361	-3.6%	1,335	-3.7%	451	-7.2%	1,767	-4.9%
	小計	1,395	1.0%	4,660	-1.1%	1,595	-2.1%	5,369	-3.8%
集合系	低層	151	4.3%	1,072	-7.0%	147	-27.2%	1,040	-31.8%
	中層	263	7.2%	1,965	6.8%	324	-5.1%	2,274	-9.3%
	小計	414	6.1%	3,037	1.5%	471	-13.3%	3,314	-17.8%
建築請負事業合計		1,809	2.1%	7,697	-0.1%	2,066	-4.9%	8,683	-9.7%
その他 ※		26	-60.8%	13	-13.3%	—	—	—	—
建築請負部門合計		1,835	-0.1%	7,710	-0.1%	2,066	-4.9%	8,683	-9.7%

2016 年度通期 用途別 売上高・売上戸数および受注高・受注戸数の予想 * 右欄は前年同期比増減

		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	2,183	2.7%	6,820	-1.9%	2,247	4.9%	7,100	2.7%
	中層	826	-4.8%	3,100	-10.6%	878	0.0%	3,440	5.4%
	小計	3,009	0.5%	9,920	-4.8%	3,126	3.4%	10,540	3.5%
集合系	低層	322	-14.5%	2,320	-21.5%	301	-15.0%	2,130	-18.9%
	中層	629	-2.7%	4,720	-4.4%	653	4.1%	4,580	-0.4%
	小計	951	-7.1%	7,040	-10.8%	954	-2.8%	6,710	-7.2%
建築請負事業合計		3,960	-1.4%	16,960	-7.4%	4,080	1.9%	17,250	-0.9%
その他 ※		60	-38.8%	30	20.0%	—	—	—	—
建築請負部門合計		4,020	-2.3%	16,990	-7.4%	4,080	1.9%	17,250	-0.9%

※その他: 戸建系営業本部における分譲事業(まちかどHH分譲・売建分譲)と保険等。

(6) 不動産部門(旭化成不動産レジデンス)の上期実績詳細 * 右欄は前年同期比増減

	売上高(億円)	
分譲事業	118	13.6%
賃貸管理事業	412	22.9%
その他	18	6.8%
不動産部門合計	548	20.2%

(売上戸数: 152 戸)

(7) リフォーム部門(旭化成リフォーム)の上期実績詳細 * 右欄は前年同期比増減

	売上高(億円)	
メンテナンス(防水・外壁塗装)工事	159	-0.0%
増改築・内装設備工事	100	-6.1%
その他	11	-6.2%
リフォーム部門合計	270	-2.5%

※工事種別の仕訳を変更したため、前年同期比増減は、昨年度公表の売上高内訳との比較とは異なる。