

# 住宅カンパニー

## 際立つ高性能住宅と住関連サービスの提供で、ひとびとの安心・安全・快適な暮らしを支える

『地球環境にやさしく、60年以上安心して快適に住み続けることのできる住まいの提供』を理念に事業を推進しています。

### 住宅カンパニーのこれまでの歩み

#### 「加工」の歩み

1971年、第1号商品「セキスイハイムM1」を発売してから、今年で50周年となります。当初から、短工期での施工や、設計通りの性能を実現する高度工業化工法「ユニット工法」に特化した新築住宅事業（住宅事業）を展開し、累積60万棟超を販売しました。また、1997年からは太陽光発電システム（ソーラー）搭載住宅を本格的に販売し、2012年には、蓄電池、HEMS\*を標準搭載した「スマートハイム」を市場に投入するなど、エネルギー自給自足を目指せる住宅の開発・普及を推進してきました。加えて、“人生100年時代”に備えたレジリエンス機能と“新しい生活様式”への対応力を高めた「レジリエンス100 STAY&WORK モデル」を2020年7月に発売するなど、際立つ技術で社会課題解決への貢献に取り組んでいます。

\* HEMS:「スマートハイム・ナビ(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)」

#### 「先取り変革」の歩み

少子高齢化など社会の変化を受け、1990年代後半から日本の新設住宅着工戸数が減少していく中、住宅カンパニーでは、販売体制の再編による営業力強化とコストダウンを行い、競争力向上と収益力回復を図りました。またリフォームなどのストック事業の強化や、海外展開にも取り組んできました。近年も、各地の住宅生産工場の自動化投資や運営一体化を進め、さらなる生産性向上を図るなど、事業環境の変化を先んじて捉え、たゆまぬ構造改革を行っています。



工業化が進んだ住宅生産工場内部



住宅生産工場(ユニット)



住宅生産工場(外壁)



エネルギー自給自足を目指せるスマートハウス  
「スマートパワーステーション」



防災・減災のまちづくり



リビング・ダイニング・キッチンリフォーム



タイでの住宅生産工場

## 神吉 利幸

住宅カンパニー プレジデント

### 時代の最先端へ、挑戦を続ける飛躍の年に

コロナ禍で大変な状況は続きますが、リスクを注視しながらも悲観的にならずカンパニー全体で一丸となり、強い覚悟で、持続的成長を実現していきます。

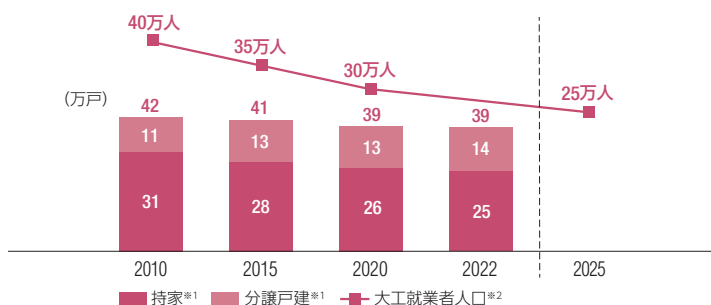
# 住宅カンパニーの今後の中長期戦略

## 住宅事業

### 戸建シェアNo.1へ挑戦

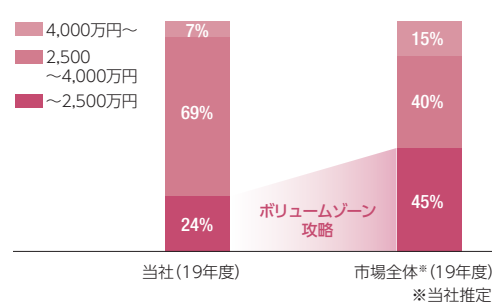
「セキスイハイム」は、家づくりの大半を工場で行う画期的な「ユニット工法」により、高品質（高耐震、高気密、高断熱）の住宅を安定供給できます。職人の高齢化や人手不足、建設労務費高騰が進む中、ユニット工法の優位性が高まっていると考えています。スマート&レジリエンスおよびニューノーマルに対応した商品展開を進めるほか、ファーストバイヤーを中心に安定した需要が見込まれる分譲・建売住宅に資源を集中してボリュームゾーンを攻略し、戸建シェアNo.1を目指します。

### 戸建着工戸数と大工就業人口推移

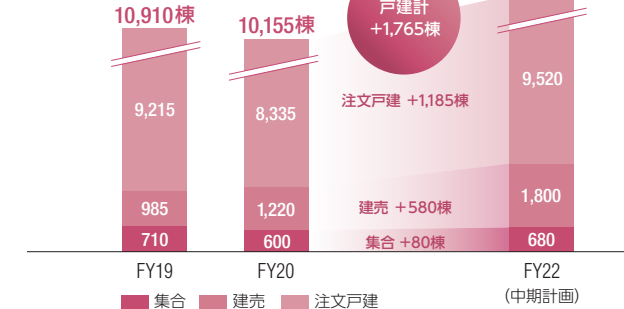


※1 2010～2020年度は「国土交通省 2020年度 建築着工統計調査」より。2022年度は当社予測。  
 ※2 国土交通省 社会資本整備審議会住宅地分科会 資料より。

### 価格帯別戸建住宅着工戸数



### 売上棟数



## ストック事業 (リフォーム、不動産)

### 工業化住宅の際立ちで価値を向上し次世代へ継承

アフターサービス、リフォーム、不動産などグループの総合力を活かし、2020年度に立ち上げた買取再販ブランド「Beハイム」を本格的に展開します。「Beハイム」ではまず、工業化住宅の際立ちである高い品質と耐久性、新築時の生産情報やメンテナンス情報などの履歴を活かし、住まいの健康状態を見える化します。そして、バリューアップ(快適な暮らしと資産価値の維持・向上)のためのリフォームを実施したうえで、追加できるオプション工事を明快に提示し、再販することで、売主様と買主様双方のメリットを創出します。次世代に価値を継承していくことで、地域活性化や空き家発生抑制にも寄与し、サステナブルな循環型社会の構築にも貢献します。

ハイムの買取&再販  
**Beハイム**

## まちづくり事業

### スマート&レジリエンスまちづくりを全国展開

安心・安全で環境にやさしいセキスイハイムのスマート技術や、自社マンションブランド「HEIM SUITE」、災害に強い積水化学グループの際立つインフラ資材を結集した積水化学グループならではのまちづくりです。「あさかりードタウン」で培ったノウハウを活かし、全国に拡大・展開し、2022年度にまちづくり事業売上高125億円(2020年度実績39億円)を目指します。

東松山リードタウン(予定)

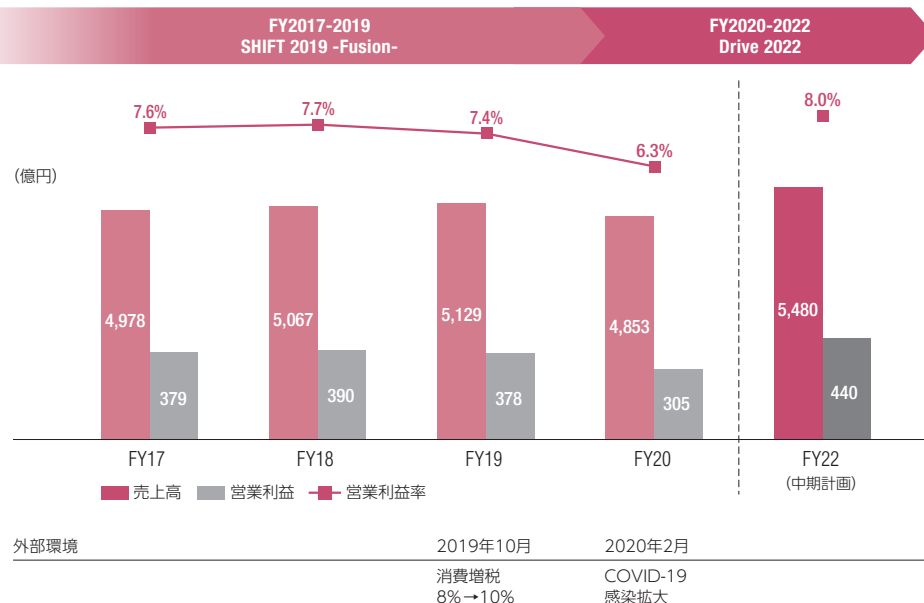


札幌平岸リードタウン(予定)



## 住宅カンパニー

## 業績推移



## 2020年度実績

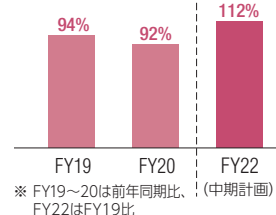
2020年度は、売上高4,853億円、営業利益305億円と、新型コロナウイルスの影響により、主に住宅・リフォームの受注が減少したことで大幅減益となりました。その中においても、住宅カンパニーではコロナ禍に柔軟に対応し、住宅事業ではニューノーマル対応の営業スタイル・商品の迅速な展開、リフォーム事業では定期診断専任担当者の設置などの体制強化、不動産事業ではファミエスとの連携強化による集合リフォームや買取再販の強化を推進し、下期は売上高・営業利益とも、ほぼ前年並みまで回復しました。また、まちづくり事業の収益貢献が本格化するとともに、今後のプロジェクト案件の確保も順調に進捗したほか、継続的に取り組んできた体質強化、および、固定費抑制も順調に進捗しました。

## 営業利益増減要因分析

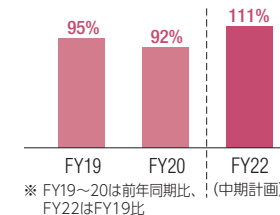


(億円)	FY16	FY17	FY18	FY19	FY20
資産	2,778	2,833	3,152	3,318	3,248
ROIC				19.9%	14.0%
EBITDA	465	474	485	474	402
減価償却費	89	93	94	94	97
資本的支出	135	144	178	150	138
研究開発費	45	46	42	39	35
従業員数(人)	10,447	10,698	10,891	10,937	11,182
連結子会社数 (カッコ内は海外)	41 (1)	37 (1)	37 (1)	39 (1)	39 (1)

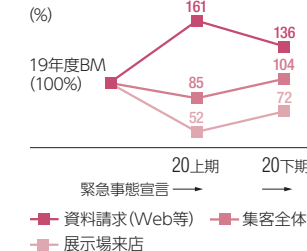
## 新築受注棟数



## リフォーム受注高



## 集客数



## 2021年度について

2021年度は、新型コロナウイルスの影響は残るものの、住宅・リフォーム事業の売上高増とまちづくり事業の拡大により、新型コロナウイルス流行前の利益水準への回復を目指します。住宅事業では、引き続きWebを活用して集客総数を確保するとともに、リモート商談と体感型ショールームの活用といった「バーチャル」と「リアル」の融合提案を進めます。加えて、セキスイハイム誕生50周年記念プロジェクトを展開し、スマート&レジリエンスおよびニューノーマル訴求や、分譲・建売住宅などの土地戦略の強化により、受注増大に努めます。リフォーム事業では、定期診断の量・質のさらなる向上とファミエスミュージアムの展開拡大による提案力強化や、生産性改善に取り組みます。

## 社会の変化を捉える (住宅カンパニーのサステナビリティ)

### クリーンエネルギー

#### エネルギー自給自足を目指せる3点セット(ソーラー・蓄電池・HEMS)を備えた住宅「スマートパワーステーション」

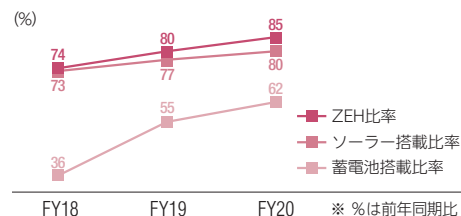
大容量ソーラーと蓄電池を備えた住宅はCO<sub>2</sub>の削減に貢献し、積水化学グループのサステナビリティ貢献製品にも認定されています。スマートパワーステーションは、ソーラーパネル一体型屋根の採用により、標準的な住宅規模でも大容量ソーラー搭載が可能です。さらに蓄電池を搭載することで、再生可能エネルギーをより有効に活用することができます。2020年度、当社グループの新築戸建住宅におけるZEH<sup>\*1</sup>比率は85%<sup>\*2</sup>まで高まっています。また、ソーラーや蓄電池に加え、電気自動車との連携や、飲料水貯留システムの設置も可能です。これにより、自然災害等によるライフライン途絶時に生活の維持を可能とする「在宅避難のできる家」となり、ひとびとの安心・安全な暮らしを支えます。

※1 ZEH: ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス

※2 北海道を除く



#### スマートハウス関連指標



### 気候変動

#### 『スマートハイムでんき』

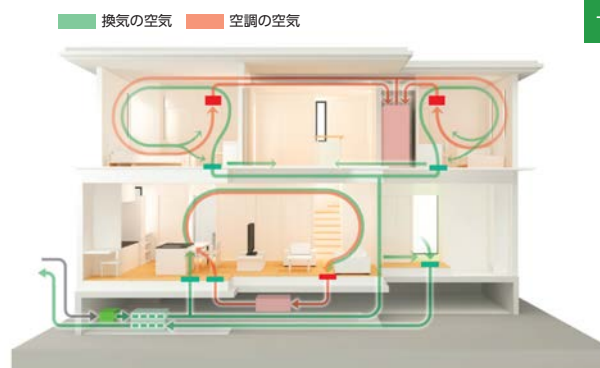
積水化学グループが取り組んでいく重点課題の一つに気候変動があります。この課題解決に資する取り組みを社会全体で加速していくため、当社は「RE100」に加盟し、再エネ転換への取り組みを進めています。その一つが、2019年に始動したサービス「スマートハイムでんき」です。ソーラーを搭載したセキスイハイムにお住まいのお客様から余剰電力を買い取り、グループの国内工場・事業所などで活用させていただくシステムです。電力の固定価格買取制度(FIT)の適用が終了するお客様に魅力的な余剰電力買取サービスを提供するとともに、当社グループの温室効果ガス排出量の削減を推進します。



### 健康・福祉

#### 換気・空調システム『快適エアリー』

住まい全体の温熱環境を均一に整え、“暖差リスク”の少ない心地よい暮らしを提案します。2021年6月には、高機能プラスチックカンパニーの抗ウイルス加工剤使用の空調フィルターと粉塵除去機能を強化した換気フィルターを導入した「快適エアリー T-SAS(ティーサス)」を新たに開発し、コロナ禍でも安心・快適な自宅滞在をサポートします。



#### 住宅カンパニーのサステナビリティ貢献製品売上高推移

