



CSV戦略

6 海外への事業展開

高品質でサステナブルな住まいづくり・まちづくりを広げ 世界の安全・安心・快適な暮らしと地球環境保全に貢献する

重要なステークホルダー：現地デベロッパー、海外のお客様

背景

世界的にも高い水準にある日本の「工業化住宅」

この半世紀で日本の住まいづくりは大きく進展し、特に、工場で安定した高品質な部材を生産し、施工現場で組み立てる工業化住宅を提案・提供する企業群は、環境・省エネルギー技術や耐震技術、地域の方々の財産となるまちづくりのノウハウなどを蓄積してきました。これらの技術やノウハウは、世界的にも高い水準にあるといえます。環境・エネルギー問題は日本だけの問題ではなく、海外に

も目を向けて環境・省エネルギー技術の開発に取り組むことは、国が掲げる成長戦略の強い推進力になり得ます。

一方、住宅はそこに住む人のライフスタイルを色濃く反映します。事業を展開する国・地域の文化や生活習慣などにきめ細かく対応した商品・技術・サービスを開発していく必要があり、それらを満たして初めて、世界の住宅水準の向上や地球環境保全に貢献していくことができます。

アプローチ

目指す姿

住まいづくりとまちづくりの技術・ノウハウで、「暮らしの快適」を実現し、世界を変えていく

2008年に国際事業部を新設した積水ハウスは、工業化住宅のトップランナーとして半世紀にわたり培ってきた高品質な住宅技術やサステナブルなまちづくりの思想、常にお客様の暮らしを第一に考える「お客様本位」の企業姿勢を生かして、当該国や地域の方々の財産となる開発(サステナブル・デベロップメント)を進めています。海外で事業を展開するに当たっては、それぞれの国の気候風土や文化、ライフスタイルをしっかりと研究し、求められるサステナブルな住まいやまちのあり方を理解した上で、上質で安全・安心・快適な暮らしを提供していくことを目指しています。

当社の省エネルギー技術を駆使した住まいづくりや生態系に配慮したまちづくりを海外に展開していくことは、地球環境保全においてもたいへん有意義であると考えています。その思いを、広く世界に向けて伝えるために、グローバルコーポレートメッセージ(右図)を掲げるとともに、グローバルサイトを構築し、発信しています。

家が 世界にできること。

私たち積水ハウスは、住宅という枠を超えて社会の財産になっていく住まいとまちをつくりだしていきます。地球環境をそして良質なコミュニティづくりを常に考えながら。

住まいとまちには、時代とともに様々なニーズが生まれています。「健康」「安全」「安心」を実現する技術と、「文化」「世代」「ライフスタイル」など、その国にあわせた暮らし方の研究で、私たちは、快適な毎日を実現していきます。お客様ひとりひとりの住まいへの思いを実現するため、一邸一邸、自由に設計ができること、世界のお客様に快適な暮らしをお届けするため、現地工場において先端技術を使って住宅部材を生産し、性能・品質にブレのない住まいをつくり上げること、これら2つのイノベーションを両立し1つの住まいに実現していきます。

私たちは住まいを通じたお客様との永いおつきあいとさらなる満足のため、半世紀に渡って日本で培ってきた実績とノウハウを活かして、住まいとまちづくりのトップランナーとして時代を牽引し進化し続けます。

上質な住まいは、社会の財産になると信じ、これからも実績を積み重ねていきます。私たちは、未来へとつづく暮らしの快適を実現することを約束します。

暮らしで、世界を 変えていく。

※ 当社のグローバル事業に対する企業姿勢、取り組み、事業展開などを、国内外の実績や評価等とともに世界へ向けて発信しています。
<http://www.sekisuishouse-global.com/jp/>

「強み」を生かせる国・地域で、良質な住まいづくり・まちづくりを展開

現在、当社は米国・オーストラリア・中国・シンガポールの4カ国で海外事業を推進しています。いずれの国も安定した住宅需要の拡大が見込まれるとともに、当社が培ってきた「強み」を生かして、中高級層に向けた良質な住宅を提供しています。

工業化住宅技術や環境技術、トータルな提案力、きめ細かなサービス力といった当社の強みをベースに、現地の優良パートナー企業とも協力しながら「事業の現地化」を進め、各国のお客様の快適な暮らしづくりに貢献していきます。

アメリカ

旺盛な住宅需要が続く米国では、都市部へ車で30～40分の通勤圏にある郊外エリアの住民を対象とした「居住用不動産(コミュニティ型)事業」と、徒歩あるいは公共交通機関で職場に通う生活者に向けた「都市型賃貸住宅(マルチファミリー型)事業」の二つの開発事業を推進しています。

オーストラリア

人口増に伴い住宅需要が拡大するオーストラリアでは、東海岸の都市部を中心に、数千区画単位のまちづくり・マンション開発から、現地在来工法や積水ハウスの木造住宅「シャーウッド構法」による戸建住宅まで幅広く展開。サステナビリティに配慮した開発や高品質の商品・サービスで差異化を図っています。

中国

広大な中国では、上海の周辺都市の蘇州、無錫、太倉と、東北部の瀋陽で事業を展開しています。いずれも今後の安定的な経済成長と人口増が見込める地域であり、「裕沁(ユーチン)」のブランドで、各地域の気候や生活様式に対応したマンション、タウンハウス、商業施設などの開発を進めています。

シンガポール

人口密度の高い都市国家であるシンガポールでは、現地デベロッパーと共同でコンドミニウム開発を中心とした分譲住宅事業や、商業施設を含む複合開発事業を展開。2014年からは分譲オフィスの開発プロジェクトも始動しています。

活動が社会に及ぼす影響

国や地域の実情を踏まえた事業戦略を立てながら、日本で培ってきた住宅技術やノウハウを駆使していくことは、現地の住環境改善や地球環境保全に貢献できると考えて

います。こうした当社の技術力・提案力が世界的に高く評価されることは、日本国内での当社のブランド価値向上にもつながります。

リスクマネジメント

リスク① 日本とは異なる多様な現地ニーズ

対応① 現地パートナー企業と提携するなど、各地域のニーズの把握に努めています。当社の理念・価値観を共有した現地パートナーと、共通の理念と問題意識のもとで各開発プロジェクトを進めています。

リスク② 各国の法律や規制、政情

対応② 事業を展開するすべての国・地域で法規制を遵守すべくグローバルでのコンプライアンス体制を強化するとともに、現地での環境に配慮した調達や製造・施工

にも注力します。また、海外出張者や駐在員向けの危機管理マニュアル運用に加えて、出張者や駐在員が在籍する事業所長向けに「積水ハウスグループ海外危機管理ガイドライン」を作成しました。

リスク③ 海外子会社の経営管理

対応③ 海外子会社と国際事業部を中心に各国の専門家と協働して統制を図るとともに、本社組織として海外内部統制推進室を設置し、現地に赴いて研修を実施するなど、取り組み内容のレベルアップを図っています。

進捗状況

「強み」を生かせる国・地域で、良質な住まいづくり・まちづくりを展開

活動報告

アメリカ：環境に配慮したコミュニティ創造に高い評価

アメリカでは2010年からコミュニティデベロッパーとして30以上の郊外型宅地開発のプロジェクトに参画し、うち5プロジェクトが「全米Top50コミュニティ」にランクインしています。さらに2013年からはホランド・パートナー・グループと共同で、都市型賃貸住宅の分野でも複数の開発プロジェクトを手掛けています。

2013年にノースカロライナ州で開発した郊外型宅地「ウェンデル・フォールズ(Wendell Falls)」は、断熱・節水効果が高く、屋内空気環境に配慮したエコセレクト住宅で構成。米国の平均的住宅よりもエネルギー効率に38%も高いコミュニティであると、住宅のエネルギー効率に関する全米基準「HERS Index」の認定を受けています。



エコセレクト住宅で構成された「ウェンデル・フォールズ」

オーストラリア：「SATOYAMA(里山)」でコミュニティの醸成を促進

海外事業の手始めとして2008年に進出したオーストラリアでは、地域の環境・文化に適應したマンションや宅地開発、戸建住宅の建設事業を展開。これまでに8000組以上のお客さまと契約を結んでいます。

同国の宅地開発では一般的にまず樹木をすべて伐採して更地にしますが、当社が現在、シドニー郊外に開発・販売中の大規模分譲宅地「ザ・ヘリミテージ(The Hermitage)」は、旧来の地形、既存樹木を詳細に調査した上で、本来の自然を極力残すべく宅地や道路、公園などの配置を計画。「経年美化※1」の思想のもと、地域の生態系や景観の保全とともに、幅広い世代の人々と自然がふれあう場としての「SATOYAMA」によってコミュニ



既存の地形、樹木を残した「ザ・ヘリミテージ」

VOICE

共通目的のもと、高品質な開発に共に励んでいます

ホランド・パートナー・グループ
最高経営責任者
クライド・P・ホランド氏



当社と積水ハウスは「経済的・社会的責任を果たすための基盤の創造」という共通目的のもと、2013年に業務提携しました。働くことと生活を楽しむことを結び付ける、高品質な都市型賃貸住宅の開発や商業施設・オフィスを含む複合開発などを通じて、人々の健康と環境を守るために共に励んでいます。

開発案件の中には、以前は工業地であったところを持続可能で理想的な住環境に一変させた例もあります。積水ハウスの企業思想に基づく創造的な共同事業の目標設定や、リスクとリターンが最適化された優れた開発案件の推進、そして当社グループに寄せてくれた全幅の信頼に、深く感謝しています。

ティの醸成を促進していることが高く評価され、販売も好調に推移しています。

また、2012年にシドニーハーバー沿いに完成した分譲マンション「ザ・ウォーターフロント(The Waterfront)」では、室内の段差解消や使いやすいワイドスイッチなどユニバーサルデザインを積極的に導入。アフターサービスの面でもきめ細かな対応に努めています。

※1 経年美化：周囲の自然環境や原風景を生かした景観づくりなどで、歳月を重ねるごとに美しくなるまちづくりの思想。



「ザ・ウォーターフロント」の「サバナ」棟

中国：現地スタッフと価値観を共有し、各都市の発展に貢献する開発を推進

中国では、地域によって文化や生活習慣が大きく異なるため、プロジェクトごとに現地拠点を設けています。現地の習慣を尊重しながら、日本の品質や日本式のサービスをお客様にお届けできるよう、積水ハウスの駐在員と多くの現地スタッフとで意見交換をしながら、密な協力体制を構築して事業を進めています。

2015年10月には、瀋陽の中心地に都市型高層マンション「裕沁府」が完成。都会の商業施設集積地に位置し、ハイセンスな外観によって瀋陽の新しいランドマークとなっており、まち全体のイメージアップにも寄与しています。また、太倉では、約7haの敷地に11棟のマンションが

建ち並ぶ、総戸数511戸の「裕沁庭」プロジェクトが進行中。敷地全体には、当社の「5本の樹」計画※2のコンセプトに基づいた自然の景観を形成。在来樹種を植え、散歩道をつくり、自然とふれあう暮らしを住人の方々に提供できるよう、開発を進めています。



「5本の樹」計画に基づく植栽
(太倉「裕沁庭」プロジェクト)

シンガポール：都市生活の中に緑と親しむ豊かな空間を創出

シンガポールでは、現地の大手デベロッパーと共同で、人口密度の高い都市でより豊かな暮らしを実現することを目指し、これまでに八つのプロジェクトに携わっています。

コンドミニウム(分譲マンション)開発事業では、2017年竣工予定の「エコ(eCO)」や2016年竣工の「ヒルスタ(Hillsta)」に代表されるように、当社の「5本の樹」計画※2の思想を取り入れ、敷地内に計画的に植栽を配置した自然豊かな散歩道を設けるなど、自然に親しめる共用空間を設けることで、住まい手の豊かな生活とコミュニティづくりを支援しています。

また、2014年に開始した分譲オフィスの開発プロジェクト「ウッズスクエア(Woods Square)」でも、「緑と親しむオフィス」という新コンセプトに沿って、緑に囲まれてリラックスしたり交流したりできるオープンスペースを充実させ、新しい価値を生み出せる職場空間の創造に取り組んでいます。

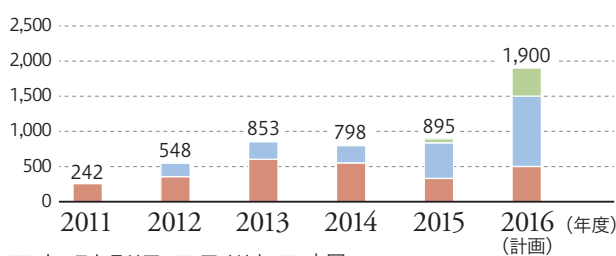


自然と親しめる共有空間
「ヒルスタ」

※2「5本の樹」計画：「里山」を手本に生み出した、地域の生物にとって活用可能性の高い在来樹種を植栽して生物多様性を保全する当社独自の庭づくり提案。国際事業においても、基本コンセプトに掲げて取り組んでいます。

主要指標の実績(KPI)

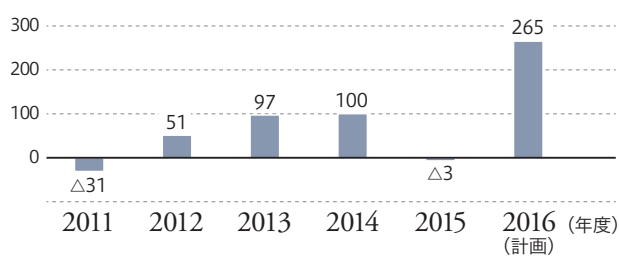
■ 国際事業の売上高(億円)



■ オーストラリア ■ アメリカ ■ 中国

※ シンガポールは、持分法投資のため利益のみ反映

■ 国際事業の経常利益(億円)



評価

アメリカでの宅地、オーストラリアでのマンション販売が好調に推移しているほか、中国でもマンションの引き渡しを開始。シンガポールでは全物件で高い契約率となっています。2015年度においては中国の一部プロジェクトで資産の評価を見直し、損失計上しましたが、事業としては順調に推移しています。

今後の取り組み

各エリアの住宅市場の状況や事業適応性などを判断しながら、現地デベロッパーと提携し、事業採算性を確保しつつ、都市開発事業や住宅建設・販売事業を進め、「住環境創造企業」として現地の住環境や住文化の向上に努めていきます。