



CSV戦略

4

アフターサポートの充実による 住宅の長寿命化

グループ各社の連携によって、お客様の暮らしを長期にわたりサポート。

住まいの価値向上と資源循環につなげる

重要なステークホルダー：お客様、協力会社（素材メーカー、積水ハウス会、中間処理業者、解体業者）

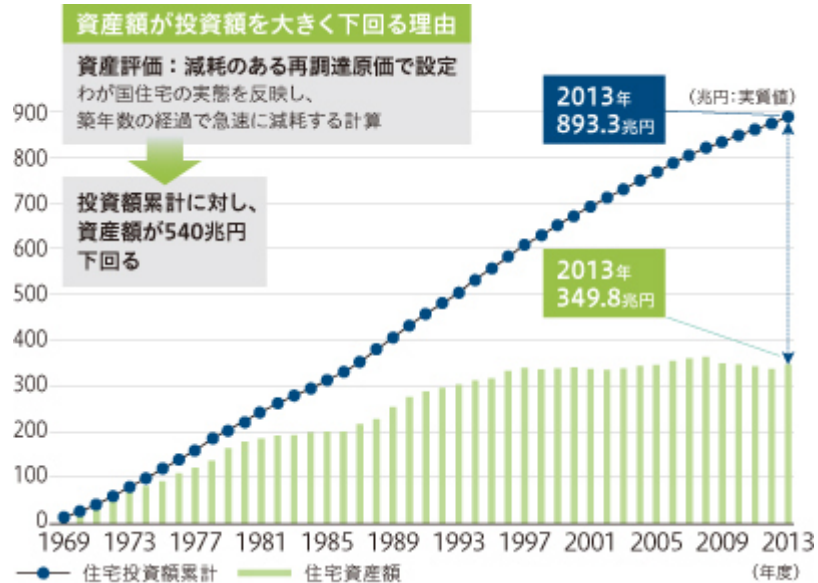
背景

欧米に比べて資産評価が低い日本の住宅

日本における住宅投資の累計額（1969～2013年）は、約893兆円。これに対して住宅ストック資産の評価額は総計約350兆円と、投資額を540兆円以上も下回っています。これは、日本では築年数の経過につれて住宅の資産価値が急速に低減するために、住宅資産が欧米社会のようにストックとして積み上がっていないことを意味します。このことはマクロ社会・経済ベースでの大きな損失であるとともに、住宅が家計資産の中核を成すことを考えれば、個人の経済生活にも重大な影響を及ぼすものであるといえます。

SDGsにおいても、「持続可能な都市と居住の実現」（目標11）が重要なテーマとして挙げられており、安全・安心で快適な住まいが多世代にわたって継承されていく住文化を構築していくことによる、都市と暮らしの資産価値と持続可能性の向上が重要性を増しています。

住宅投資額の累計と住宅資産額の比較（日本）



出典：国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」平成25年度報告書

アプローチ

目指す姿

お客様にとって、社会にとって、住宅を「長期にわたる良質な資産」として維持

積水ハウスグループが目指すのは、住宅を「長期にわたる良質な資産」として育てることです。高い耐久性や快適性など、基本性能に優れた長く住み続けられる住宅を開発・提供するとともに、グループの連携によってストック住宅のリフォーム・リノベーションを積極的に推進し、時代とともに新たに生み出される多様なニーズに対しても、IoTをはじめハード・ソフトの両面からサービスの提案を充実させ「いつもいまが快適」な住まいを実現します。

また、高品質な住宅をつくり、適切なリフォーム・リノベーションを行い、社会資産として長期間利用することにより、投入する資源を削減でき、資源の有効活用につながります。住宅が社会の共有資産となるような市場を形成するとともに、発生する廃棄物の再資源化・ゼロエミッション[※]を推進し、地球環境への負荷を抑えることで、循環型社会の実現に寄与していきます。

[※] 産業活動により排出される廃棄物・副産物すべてを資源として再活用し、社会全体として廃棄物ゼロを目指す考え方。積水ハウスグループでは「熱回収を伴わない単純焼却ゼロ・埋立処理ゼロ」をゼロエミッションと定めています。

活動方針

1. お客様の暮らしを長期にわたってサポートし、住宅の資産価値を維持・向上

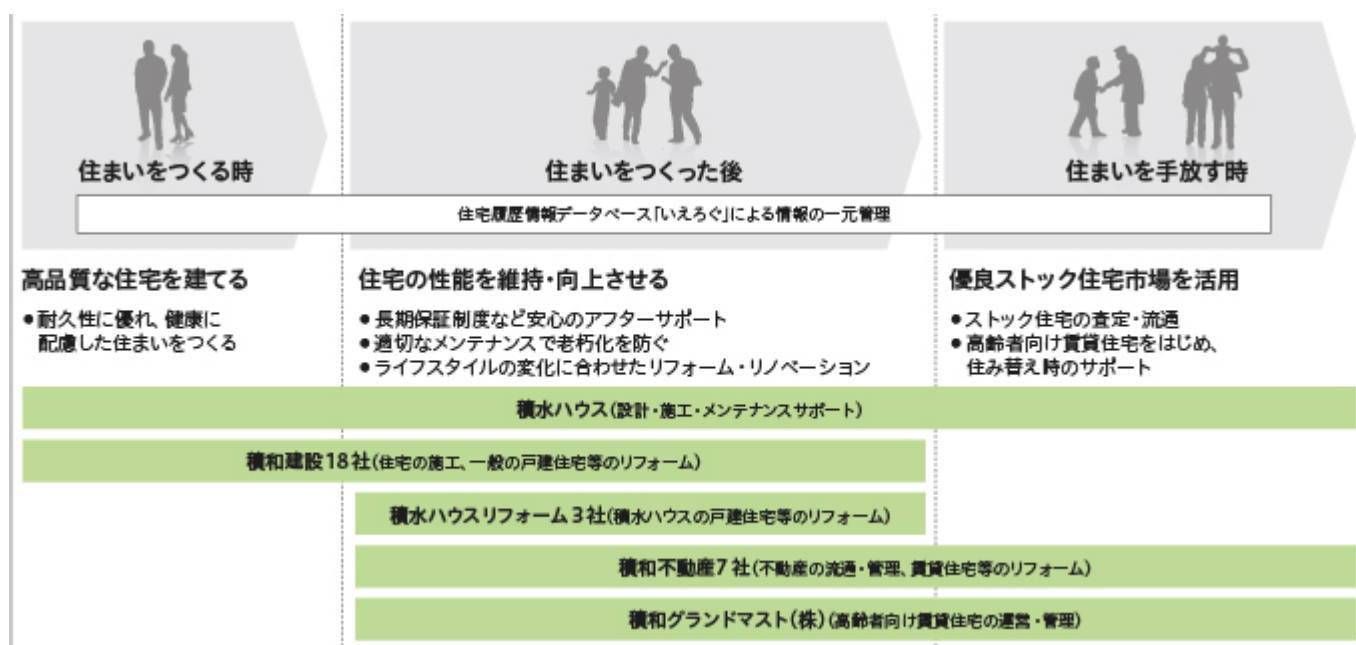
「ライフステージを超えて住み継がれる住まい」を目指し、当社グループ各社が柔軟に連携して、個々のお客様にとっての最適なメンテナンスを提案します。

補修や設備の更新、快適性・利便性の向上などを目的とする「リフォーム」にとどまらず、大規模な改変や用途変更などを伴う「リノベーション」もニーズに応じて実施し、常に最高レベルの安全・安心・快適を提供することで、お客様の満足度を高めます。

2. 住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

適切なメンテナンスによって住宅を長寿命化していくと同時に、社会に多く存在する優良なストック住宅の価値を適正に評価し、その流通を活性化させることで社会資産のロスを減らし、資源保護につなげていきます。さらにリフォーム・リノベーションの推進によって増加する廃棄物の再資源化・ゼロエミッションにも注力し、限りある資源を有効活用することによって循環型社会の形成に貢献します。

■ グループ連携によるお客様のライフステージに応じた安心のサポート



活動が社会に及ぼす影響

積水ハウス、積水ハウスリフォーム3社、積和建設18社が、入居後のお客様をアフターサポートしています。住宅履歴情報「いえるぐ」等も活用し、メンテナンス、リフォーム、リノベーション等の提案を行い、高品質の住まいを末永く、快適に利用していただけるよう努めており、お客様にも理解いただき、強固な顧客基盤を実現しています。

また、これにより、住宅の資産価値が高い水準で維持され、住まいが長寿命化することで、優良な社会ストックが蓄積されてきています。お客様満足を実現するとともに、社会ストックとしても価値の高い住宅の増加は、SDGsに示されている「持続可能性の高い都市の実現」（目標11）にもつながります。

リスクマネジメント

リスク①

住宅の長寿命化による新築住宅市場の縮小

対応①

国内の新築住宅市場における当社シェアは5.1%であり、まだまだ拡大の余地があります。良質な住宅の提供やアフターサポートの充実を通してブランド力を高め、シェアを広げていきます。

リスク②

リフォーム市場の拡大に伴う競争の激化

対応②

住宅履歴情報データベース「いえるぐ」に基づくタイムリーな提案や、新築市場での事業規模を生かしたコストパフォーマンスの高いリフォーム・リノベーション提案で、市場における差別化を図ります。



CSV戦略

4

アフターサポートの充実による 住宅の長寿命化

グループ各社の連携によって、お客様の暮らしを長期にわたりサポート。

住まいの価値向上と資源循環につなげる

重要なステークホルダー：お客様、協力会社（素材メーカー、積水ハウス会、中間処理業者、解体業者）

進捗状況

1. お客様の暮らしを長期にわたってサポートし、住宅の資産価値を維持・向上

活動報告

グループ連携によって、お客様の住まいを長期にわたってサポート

積水ハウス従業員の約1割の専任スタッフがアフターサポートを担当

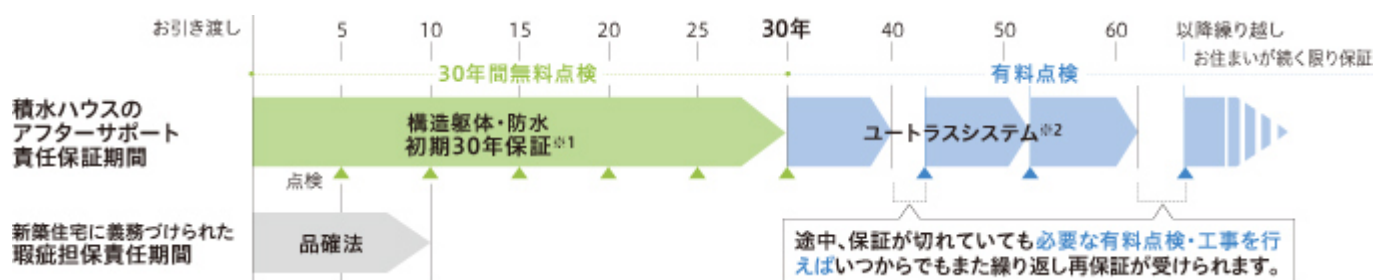
長期にわたって使用される「住宅」という商品においては、引き渡し後のサポート体制の質が重要になります。当社では全従業員の約1割に当たる1450人をカスタマーセンターの専任スタッフに充て、79万棟の戸建住宅、22万棟の賃貸住宅にお住まいのお客様の暮らしを、日常的な補修やリフォーム相談などを通じてサポートしています。自社組織であるからこそ、お客様の意見を素早く製品開発や管理体制などに反映できます。

「30年保証制度」・「ユートラスシステム」と住宅履歴情報データベース「いえるぐ」の充実

積水ハウスでは、構造躯体と雨水の浸入を防止する部分について、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」で義務化された10年間の瑕疵担保責任期間に、さらに20年間の保証を加えた「30年保証制度」を適用。その他、各部位についてもそれぞれ期間内の保証を行っています。また、保証終了後も独自の「ユートラスシステム」で、10年間の再保証が繰り返し受けられます。

さらに、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を目指す長期優良住宅認定制度に基づいて、一邸ごとに多数の建築部材などを電子情報として共有する「いえるぐ」を運用しています。グループ各社が「いえるぐ」に蓄積された履歴データを活用して純正のリフォーム・リノベーションを提案しています。

30年保証制度・ユートラスシステム



※1 この制度は、2018年4月1日以降契約分が対象です。

※2 ユートラスシステムは有料点検・有償補修工事を行うことで、その後10年を保証するものです。

全国5カ所の「住まいの夢工場」にリフォーム館をオープン

積水ハウスの戸建住宅等のリフォーム事業を展開する積水ハウスイノベーション3社は、長期にわたって住宅の資産価値を維持・向上させるメンテナンス型リフォームの定着を目指し、活動しています。

全国5カ所の当社工場に隣接する「住まいの夢工場」に「リフォーム館」を開設。実物そのままに再現された「築年数の経った住まい」と「リノベーション後の住まい」を交互に見比べながら、体験できる施設として2016年3月の東北 夢工場を手始めに2017年中に全国5カ所に開設しました。お客様の「健康長寿」と「環境への配慮」の実現を目指す床・壁・天井の一体的な断熱リフォームの具体的な展示は、お客様から特に好評をいただいています。



リフォーム空間をご案内



「しかたなく」から「したくなる」リフォームの取り組み

積水ハウスグループは、一般の戸建住宅やマンションなどの分野においてもリフォームからリノベーションに至るまで、お客様の幅広いニーズに応えています。積水ハウスの施工を担う積和建設グループ18社は、統一ブランド「Re:QUEST (リ・クエスト)」のもと、リフォーム・リノベーション事業を全国展開。お客様満足度の高い提案を行っています。



リノベーション提案で進化するマンション

マンションリノベーションは、単に設備や内装を新しくする以上に、住む人のオーダーに応じて、求められる機能や価値を形にし、空間としての機能や価値を向上させる取り組みです。イメージング相談から物件探し、設計・デザイン、工事施工まで、積和不動産を含め積水ハウスグループがお客様をサポート。独自のアフターメンテナンス体制による定期点検の実施についても、お客様から評価いただいています。

こうした取り組みに加え、数多くの注文住宅を施工してきた実績とノウハウを「創造するマンションリノベーション」提案として資料化しました。30代から60代の7組のオーナーファミリーを想定し、斬新なアイデアでプランニングした、こだわりのマンションリノベーションを紹介しています。具体的な提案例を案内することで、お客様はさらにイメージ豊かに検討を進めることができるようになりました。



提案例1) 和とモダンの可変空間

60代のご夫婦がこれからの人生を悠々自適にと、長年暮らす愛着あるマンションのリノベーションを想定。結婚して家庭を持った3人の子ども夫婦と孫たちが集まる賑やかなひとときと、夫婦二人で過ごす静かで落ち着いた日常のひとときのどちらも味わえる空間になります。フローリングには、柔らかな肌触りで住まう人にやさしい桐材を採用。桐の木目が美しい壁面収納には、家事やPCコーナーとして重宝するデスクを造り付けています。



提案例2) 健やかな人生を磨く住まい

体を鍛えることが日々の習慣となっている、サイクリストの60代ご夫婦を想定。高級マンションに常設されているようなフィットネスルームを自宅に再現したいと思い、既存マンションを購入。ストイックに健康づくりと向き合える、美しさと機能にこだわった住空間へとリノベーション。大人のセンスを感じさせる都会的な空間で、心身ともに磨きをかける住まいへと仕上がります。



TOPICS

東京インテリア家具 大阪本店に「Before & Afterコーナー」がオープン

当社グループが出展しているマンションリノベーションショールームに、2018年1月、「Before & Afterコーナー」を新設しました。「Before」では、築30年の積水ハウスを想定した空間を、「After」では、最新の設備や仕様を備えた空間として二つのプランを展示しています。お客様は、インテリアテイストの異なる空間を体感することで、リノベーションへのイメージを具体化することができます。各種セミナー、リフォームフェアなどを定期的で開催し、当社グループのリフォーム・リノベーションの取り組みを広く提案するショールームとして多数の方に来場いただいています。

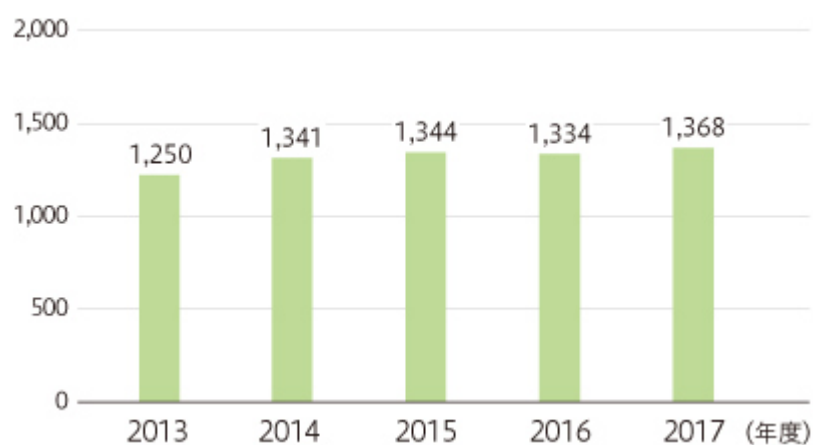


多くの方が参加される各種セミナー

主要指標の実績 (KPI)

指標	単位	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	定義
「長期優良住宅※」認定取得率	%	92.1	92.1	92.0	90.5	92.6	※ 構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性など一定の要件を満たした住宅を国が認定する制度
お客様満足度調査の「非常に満足」の割合	%	41.0	41.9	42.0	43.3	42.3	7段階評価で「非常に満足」の比率

リフォーム事業の売上高 (億円)



評価

「長期優良住宅」認定取得は高いレベルで推移しています。「お客様満足度調査」は「満足」「まあ満足」まで含めると95.6%と上昇していますが、サービス体制の充実や品質向上によって、さらに高い評価をいただけるよう取り組みます。リフォーム事業では当社物件に加え、一般在来住宅からマンションのリフォームまで多彩なメニューの強化を進めており、賃貸住宅「シャームゾン」の長期安定経営に寄与するリフォーム提案などをさらに進め、グループ連携による基盤強化と拡大を図ります。

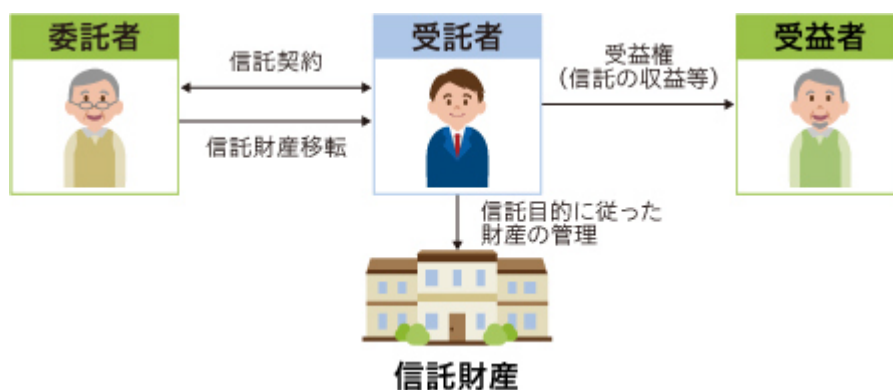
今後の取り組み

賃貸住宅経営のオーナー様に対するサポートの充実

賃貸住宅オーナー様には、賃貸住宅建築による土地活用により収益の確保や相続税対策を図る一方で、高齢化や体調変化（認知症発症等）に伴う経営不安や、賃貸住宅をめぐる相続時のトラブルや資産承継方法についての不安など、長期にわたる賃貸住宅経営に対する将来不安が払拭できずにお悩みをお持ちの方もいらっしゃいます。

これらの不安や悩みを解決するための有効な方法の一つとして「不動産管理信託」があります。

2017年8月、積水ハウス信託株式会社を開業し、不動産管理信託を専門に賃貸住宅オーナー様の大切な不動産を安心して次世代に引き継いでいただくためのお手伝いをスタートしました。



長く使う住まい

品確法と長期優良住宅

積水ハウスは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」や、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の要件を満足する高品質な住宅を供給しています。2017年度の「長期優良住宅」認定取得率は92.6%となりました。

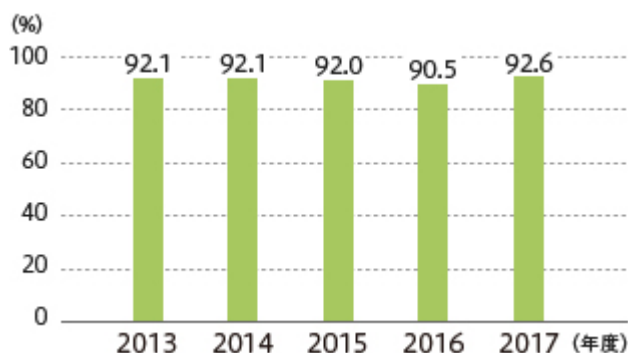
日本の平均的な住宅寿命が30年といわれる中、住宅の長寿命化は資源有効利用の観点からも大切です。当社は優れた技術で住宅構造の安定性と耐久性を高め、劣化を軽減し、長期間安全で快適に過ごせる住まいを建設。住宅の品質にかかわる法律「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」や、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の要件を満足する高品質な住宅を供給しています。

「品確法」は、住宅の品質を向上させることで欠陥住宅をなくし、消費者が品質のよい住宅を取得できるようにつくられた法律です。この法律は、「住宅性能表示制度」「瑕疵担保責任の10年間の義務付け」「住宅に関する紛争処理体制の整備」の三つの項目からできています。中でも登録機関によって客観的に性能・品質を確認・評価する「住宅性能表示制度」において、トータルバランスに優れた住まいを考える当社戸建住宅では、「構造の安定」「劣化の軽減」「温熱環境」「空気環境」の4項目において最高等級の仕様を標準設定しています。また、賃貸マンションであるシャームゾンにおいても「構造の安定」の項目で、耐震等級において最高等級を標準化しました。

2009年6月施行の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」によって、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を目指す「長期優良住宅認定制度」が創設されました。この制度では、構造および設備等について、一定の基準が設けられ、この基準を満たす住宅が「長期優良住宅」として認定されます。そして、認定を取得した住宅は、さまざまな税制優遇が適用されます。2017年度、当社における「長期優良住宅」認定取得率は92.6%となり、高率を維持しています。

今後も、住宅の長寿命化に注力し、安全・安心・快適な住まいの提供に努めていきます。

「長期優良住宅」認定取得率の推移



活動1：お客様の暮らしを長期にわたってサポートし、住宅の資産価値を維持・向上

長く使う住まい

カスタマーズセンター



積水ハウスでは、住宅をお引き渡し後のオーナー様とお付き合いを何よりも大切にしています。「いつもいまが快適」に住み続けていただくため、暮らしの中で生まれる、さまざまなご相談やご要望に迅速かつ的確に応え、きめ細かいアフターサービスを提供できる体制を整えています。

アフターサービスの窓口として、2018年2月1日現在、全国に95拠点（29事業所）の「カスタマーズセンター」を設置。当社従業員の約1割に当たる約1450人をカスタマーズセンターの専任スタッフに充て、オーナー様の住まいと暮らしをサポートしています。

さらに、地震や台風などの自然災害発生時には、緊急体制を組み、当社グループの総力を挙げてオーナー様の支援および復旧・復興活動に当たっています。

また、弊社定休日にオーナー様からのご相談や緊急の修理依頼に対応する「カスタマーズセンター休日受付センター（CC 休日受付センター）」を設置しています。

【関連項目】

- > [「生活サポート体制」 ホームページ](#) 
- > [「カスタマーズセンター」 ホームページ](#) 

生涯にわたって住まいを見守り続ける、オーナー様の心強いパートナーとして

iPadを活用し、よりきめ細かなサポート体制を実現

iPadを定期点検やメンテナンス依頼時に活用することにより、よりきめ細やかなオーナー様サポートを実現しています。アフターサービスの現場でお客様にビジュアルで分かりやすく説明するサポートツールとして活用することが増えています。また、事務処理作業の軽減により、オーナー様対応の時間が増え、より一層充実したサポート業務が可能となりました。災害発生時には、オーナー様の安否確認訪問や建物被害状況の把握などにも活用し、速やかな災害復旧対応につなげています。

まず、お引き渡し後3カ月時に、住み始めて分かった疑問や問題点のチェックに伺います。12カ月時には、四季を通じて住んでみて生じた疑問や問題点をチェック。24カ月時には、さまざまな不具合をチェックします。5年目（戸建住宅のみ）にはメンテナンスに関するアドバイスに伺います。さらに、お引き渡し後10年目には、構造躯体や防水などの点検を実施しています。屋根・壁・外回りの排水などの見えにくい部分も必要に応じて点検・記録し、手直しや補修をしています。2016年2月よりお引き渡し20年目のお客様を対象に、ご希望によりメンテナンスのアドバイス訪問を始めました。

定期点検時だけでなく、急な故障や不具合など日常の修理・メンテナンスにも迅速かつ確に対応するため、邸別に建物情報の管理体制を整えています。オーナー様の住まいに関する情報をカスタムセンターで保存。補修や増改築の際には、そのデータを参照することで、迅速な補修個所の確認および必要部材の手配が可能となっています。

年月を重ねると、加齢や家族構成の変化などにより、ライフスタイルも変わっていきます。カスタムセンターでは、建物の状況や住まい方などを踏まえてオーナー様のニーズに応じた最適なアドバイスを行い、増改築やリノベーション、住まいの温熱環境改善のためのリフォームなども積水ハウスリフォーム3社と連携して提案しています。

カスタムセンター休日受付センター（CC休日受付センター）

CC休日受付センターのBCP対策

BCP（Business Continuity Plan）とは、企業が自然災害時の予期しない緊急事態に遭遇した場合に、重要業務に対する被害を最小限にとどめて最低限の事業活動の継続・早期復旧を行うために事前に策定する行動計画のことです。「南海トラフ巨大地震」は今後30年以内に70～80%の確率で大地震の発生が予想され、広範囲の被害が予測されています。BCP対策の一環として、大阪市と横浜市の2拠点にCC休日受付センターを設置しました。平時より2拠点を一体・補完運営し、万が一の大規模災害発生時は、一方のセンターが稼働できなくなった場合でも即時に他方のセンターがカバーするとともに「災害受付センター」として被災地のカスタムセンターの電話受付を行い、カスタムセンター・リフォーム営業所と連携・協力して、継続してお客様のサポートを行える体制を整えています。



※ 定休日にオーナー様からの相談や緊急の修理依頼に対応する「カスタムセンター休日受付センター」

2017年のカスタマーズセンターの取り組み

2015年から取り組んでいる四つのテーマ（Change Action Project）が定常業務として定着しました。

- ① 「LOHAS TIMES」 ⇒お引き渡しから2年点検までの間で1年間、季節や月ごとにタイムリーな情報誌を持参し、不明点などの質問に答える機会をアフターサービス社員自らがつくり出す取り組みを行っています。
- ② 「アクション 30」 ⇒オーナー様からの修理や問い合わせの入電後、30分以内にコールバックと初期対応をしていこうという取り組みを行っています。
- ③ 「プラスワンサービス」 ⇒訪問時に当初のご依頼事項に加え、建付けのチェック、窓の結露対策やさまざまな部位のお手入れ方法のアドバイス、実演などアフターサービス社員がそれぞれ考えたプラスαのサービスに取り組んでいます。
- ④ 「安心電話」 ⇒地震・台風・竜巻などの自然災害時に、地域限定で安否確認とお困りごとはないかお電話を当社側から差し上げる取り組みを始めています。2016年からはNetオーナーズクラブの会員様向けに「安心メール」も開始しています。

さらに、オーナー様が「いつも今が快適」に過ごせるよう三つのサポートサービスのメニューを開始し定着しています。

- ① ハウスクリーニング サービス（キッチン、レンジフード、浴室、洗面、トイレ、エアコン、排水管清掃等）
- ② 火災警報器交換サービス、エアーフィルター交換サービス 浄水器カートリッジ交換サービス
- ③ 住生活応援プラン サービス（LEDライティングプラン、室内用物干し設置、網戸張替等メンテナンスパック）

今後もオーナー様との接点を増やすため、新たなサービスメニューの充実を目指しています。

また、例年7月にはエアコン関係の修理等の依頼が集中します。メーカーには当社以外からの依頼も多く、即時の対応が困難になることもあります。昨年からそのような状況を少しでも回避するため、カスタマーズセンターからオーナー様に5月ごろからの早めのエアコン試運転をしていただけるよう案内し、暑くなってからエアコントラブルで困らないように促しています。



活動1：お客様の暮らしを長期にわたってサポートし、住宅の資産価値を維持・向上

長く使う住まい

優良ストック住宅流通

住宅の品質向上と長寿命化を目指し、積水ハウスは「一般社団法人 優良ストック住宅推進協議会」に参加し、積水ハウスリフォームや積和不動産各社と共にグループ内で連携しながら「スムストック」の普及に努めています。

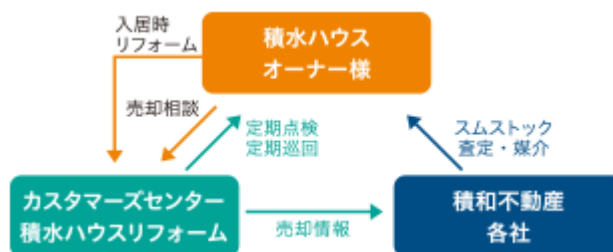
優良ストック住宅「スムストック」の普及に努めています

優良ストック住宅の流通の活性化と適切な市場形成を目指して、当社を含む大手住宅メーカー10社は「優良ストック住宅推進協議会」を運営しています。同協議会が認定する住宅販売士が建物の構造（スケルトン）と内装・設備機器（インフィル）に分けて査定し、土地・建物別に価格を表示する独自の流通システムで「スムストック」の普及に努めています。当社グループでは「いえるぐ」を活用した「スムストック」の提案を推進しています。



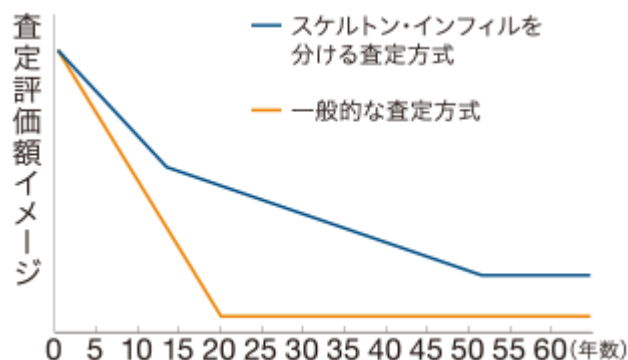
グループ連携によりお客様満足度の向上を目指しています

当社カスタムセンターと積水ハウスリフォーム、積和不動産の当社グループ各社が連携して「スムストック」の普及を図っています。よりお客様にご満足いただけるよう、今後も当社グループ一体となり、リフォーム工事を含めトータルな提案に今後も努めていきます。



「スムストック査定」による住まいの価値評価

一般査定では、建物は築20年程度でほとんどゼロ査定となりますが、スムストックではスケルトンとインフィルの耐用年数をそれぞれ50年と15年に分け、部位別に建物本来の価値を評価します。



スムストックの三つの条件

(優良ストック住宅推進協議会ホームページより引用)

① 住宅履歴

新築時の図面、これまでのリフォーム、メンテナンス情報等が管理・蓄積されている

② 長期点検メンテナンスプログラム

建築後50年以上の長期点検制度・メンテナンスプログラムの対象になっている

③ 耐震性能

「新耐震基準」レベルの耐震性能がある

活動1：お客様の暮らしを長期にわたってサポートし、住宅の資産価値を維持・向上

長く使う住まい

「セキスイハウスA型」有形文化財登録

積水ハウスが1963年に建築した住宅「山崎家及び臼井家別荘（セキスイハウスA型）」が、創立56年となる2016年8月1日に、プレハブ住宅として初めて国（文化庁）の有形文化財（建造物）に登録されました。

当社が1963年に建築した住宅「山崎家及び臼井家別荘（セキスイハウスA型）」（以下「本物件」）が、創立56年となる2016年8月1日に、プレハブ住宅として初めて国（文化庁）の有形文化財（建造物）※に登録されました。

本物件は、1963年、軽井沢の別荘地に建てられ、1971年以降山崎家および臼井家が所有し、主に避暑を目的とした別荘として現在まで53年にわたり使用されています。（2017年4月からは当社所有）

現在、住宅産業をけん引しているプレハブ住宅（主に構造体や外装材などを工場で生産することで高い品質を確保し、現地で組み立てる住宅）は、1960年頃から本格的に開発、販売が始まりました。当初は勉強部屋のような付属建築物がほとんどでしたが、このセキスイハウスA型は、部屋だけでなく水周り設備を備えており、「国産工業化住宅」の第一号と言えます。このたび、本物件が建築当初の仕様を残して現存する唯一の住宅であることから、戦後住宅業界の一側面を語るものとして評価されました。安全・安心・快適な暮らしを提供し続けているプレハブ住宅産業の、まさに黎明期の逸品であり、230万戸を超える建築実績を重ねる当社の原点とも言える建物です。

的確なメンテナンスにより価値を持ち続けるストック住宅の好例でもあり、今後も保存管理に努めていくとともに、社内研修をはじめ、学術関係や事業パートナーからの見学依頼への対応など、当社のブランド価値向上に活用していきます。

※ 登録有形文化財について 登録有形文化財とは、文化財保護法の改正により創設された制度であり、建造物、工芸品など有形の文化的所産のうち、我が国にとって歴史上、芸術上、学術上の価値が高いものを対象に、文化審議会の審議を経て文化財登録原簿に登録された文化財のことです。このうち建造物については、建設後50年を経過した歴史的建造物が対象です。これまでに登録された物件は、全国で1万881件となります。（2017年2月1日現在）



外観



内観

【登録物件の概要】

名称： 山崎家及び臼井家別荘（セキスイハウスA型）
所在地： 長野県北佐久郡軽井沢町
答申日： 2016年3月11日
建設年代： 1963年（昭和38年）
構造及び形式： 軽量鉄骨造平屋建、金属葺、建築面積約34m²
公開状況： 非公開

長く使う住まい

ブロックチェーン技術を活用した不動産管理システム

積水ハウス（本社：大阪市北区）と株式会社bitFlyer（本社：東京都港区、以下：bitFlyer）は共同事業として、ブロックチェーン技術を利用した不動産情報管理システムの構築を開始しました。

現在、産業界における次世代プラットフォームとなる可能性のあるブロックチェーン技術の検証が世界中で実施検討されていますが、当社は、ビットコイン取引所国内最大手でブロックチェーン技術を有する企業であるbitFlyerとの共同事業により、bitFlyerが開発した次世代ブロックチェーンである「miyabi」およびそのスマートコントラクトの仕組みによって日本で初めてとなる不動産情報管理システムの構築を目指しています。

ブロックチェーン技術を活用した業務運用は日本初

賃貸住宅における入居契約等の情報管理システムをブロックチェーン上で構築し、運用開始を目指しています。不動産業界でのブロックチェーンの実運用は日本で初めてとなります。東京都と神奈川県を主な営業地域とする積和不動産株式会社（本社：東京都渋谷区）で運用を開始します。

ブロックチェーン上で賃貸サービスを提供、他業種コンソーシアムとの融合も視野に

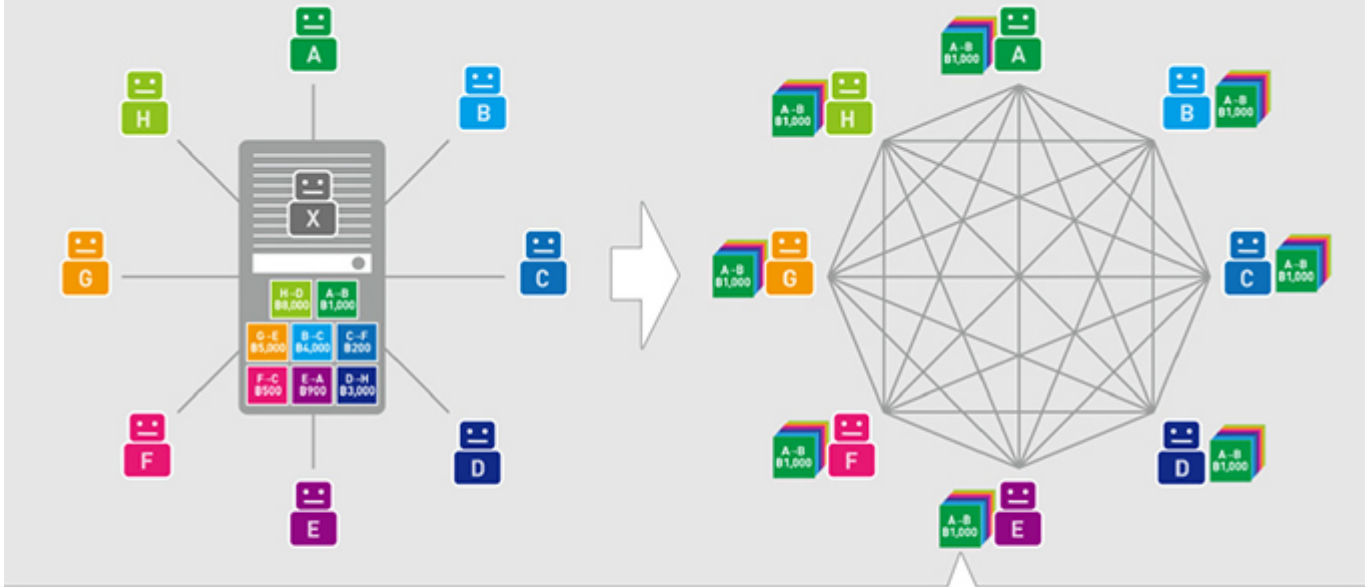
2020年を目途に、当社グループにおける賃貸住宅のサービス提供をブロックチェーン上で行うことを目指しています。賃貸住宅の市場供給（賃貸住宅オーナー様および当社）、賃貸住宅の物件管理（積和不動産）、賃貸住宅の募集・案内（提携不動産業者様）、賃貸住宅の入居顧客（ご入居者様）管理等の事業を、ブロックチェーン技術をプラットフォームとしたIoTアプリケーションでつなげることにより、ご入居希望者様の物件見学～入居申込み～入居契約～ご入居に至る一連の流れを創出し、利便性と満足度の向上を図ります。また、将来的には、今後期待されている他業種分野のブロックチェーン技術を活用したコンソーシアム（保険・銀行・不動産登記・マイナンバーなど）との融合を図ることを目指しています。

日本の不動産業界の標準プラットフォーム構築を目指す

ブロックチェーン技術は、自社オリジナルのシステムに依存することなく、情報管理フォーマットが共通化し易いことが特性の一つであり、賃貸管理を行う不動産関連企業や自主管理の事業主が、当該プラットフォームへの相乗りが容易となる技術です。このたび構築を開始する業界初のブロックチェーン技術を活用した不動産情報管理システムが、将来的には日本の不動産業界のネットワークをつなげる標準プラットフォームとなり、確立した不動産業界コンソーシアムとなるよう、住宅業界のリーディングカンパニーとして推進していきます。

第三者機関が取引履歴を管理し、信頼性を担保

全ての取引履歴を皆で共有し、信頼性を担保



ブロックチェーン

各取引履歴は、順番にブロックに格納。
各ブロックが、直前のブロックとつながっているため改ざんが極めて困難



出典：経済産業省「ブロックチェーン技術を利用したサービスに関する国内外動向調査 報告書（概要）」（2016年4月28日）

活動1：お客様の暮らしを長期にわたってサポートし、住宅の資産価値を維持・向上

高齢社会に向けて

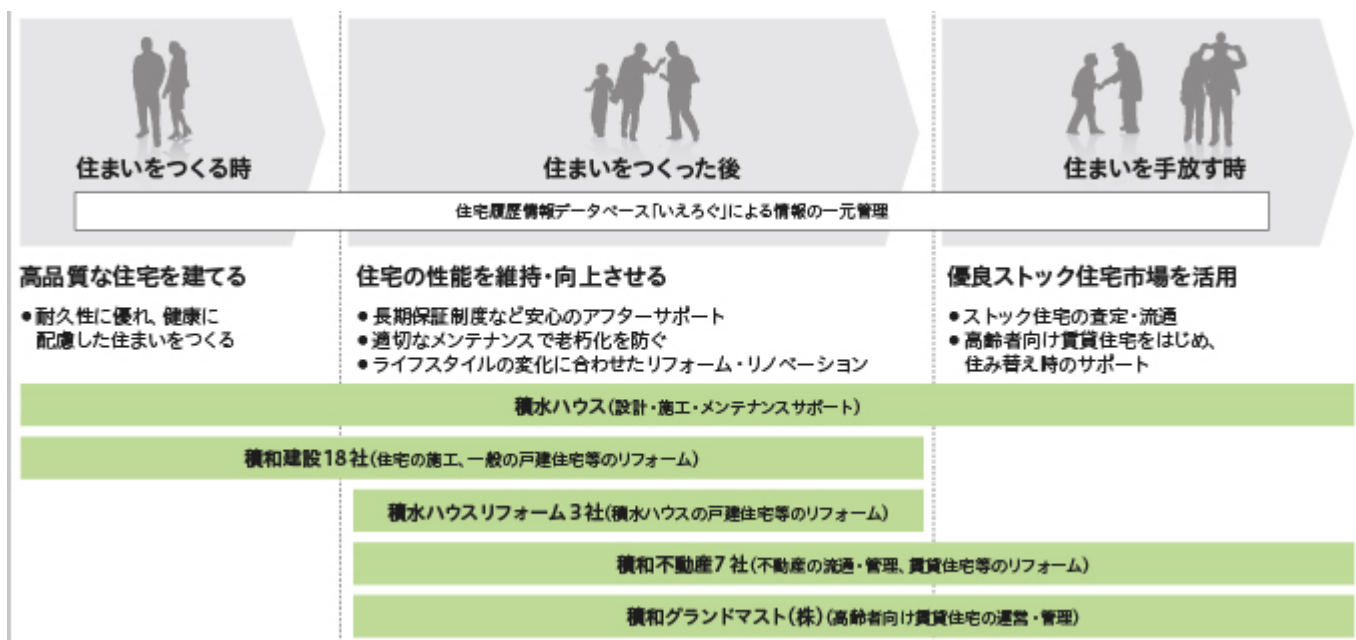
プラチナ事業の推進

高齢化が進む中、「プラチナ事業」の一環として高齢者向けの上質で安心な賃貸住宅の運営管理の専門会社「積和グランドマスト」、を生かしながら、2017年度も多世帯交流型の住まいなども展開を進め、高齢者のニーズに一層きめ細かく対応を進めました。

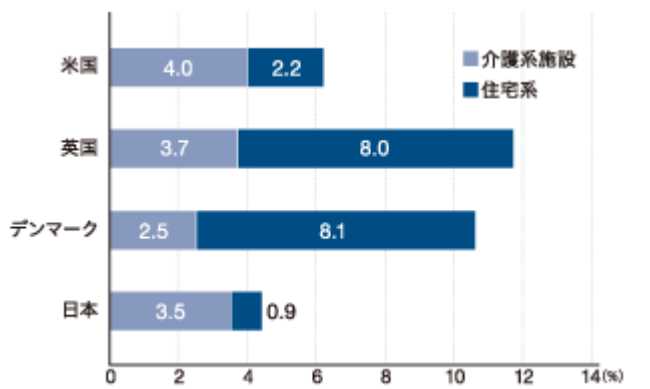
プラチナ事業

高齢者数の増加にもかかわらず、特別養護老人ホームをはじめとする施設系の割合が諸外国と変わらない一方で、高齢者住宅は不足しています。そのため、高齢世帯が安心して暮らせる住まいとそれを支えるサービスメニューの提供は、これから社会に求められる住宅メーカーにとっての大切な役割になります。これからの時代は、単に寿命が延びるだけでなく、身体的に健康な状態で、地域との交流や趣味を楽しみながらいきいきと生きるという「健康寿命」こそが重視される社会に向かいますので、これをサポートするためのメニューの多様性もハウスメーカーにとって重要なテーマと認識しています。

また、お客様のライフステージを長期にわたってサポートするために、グループ各社が柔軟に連携して、個々のお客様にとって最適なメンテナンスを提案しています。

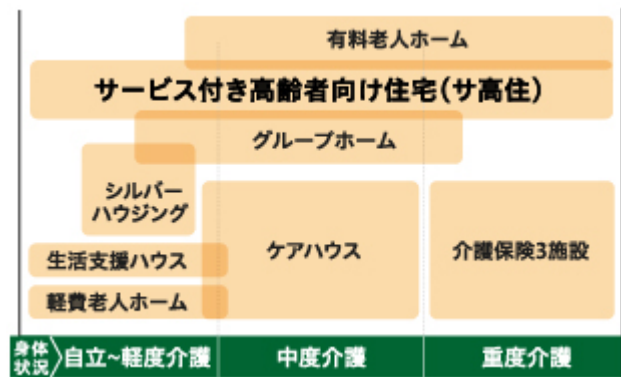


■ 全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合



出典：社会保障国民会議 サービス保障分科会 資料

■ 高齢者住宅・施設のポジショニング



運営・管理の専門会社「積和グランドマスト株式会社」設立

できる限り自立し、自分らしく生きたいという高齢者の方々に、住まいとしてふさわしい住環境を提案することを目的とした「プラチナ事業」の一環として、2014年11月に「積和グランドマスト株式会社」を設立しました。

高齢者向けの上質で安心な賃貸住宅を「グランドマスト」と名付け、賃貸物件のオーナー様向けに、物件管理・一括借り上げ、経営コンサルティング、サービス事業者のコーディネートなど安全・安心な賃貸住宅の運営と管理をトータルにサポートをします。

サービス付き高齢者向け住宅専用商品など、これまで培った賃貸住宅事業のノウハウを生かした営業、提案力を強化し、お客様からの信頼を得て、今後拡大する高齢者の賃貸ニーズにきめ細かく対応しています。

■ 主要な事業スキーム



プラチナ事業 と 多世代交流型賃貸住宅等の展開

高齢者向けの「プラチナ事業」の拡大

高齢化が進む中、高齢世帯が安心して暮らせる住まいとそれを支えるサービスメニューを提供することも、住宅メーカーの重要な役割です。積水ハウスは「できる限り自立し、自分らしく生きたい」と願う高齢者の方々に向けて、安心の住環境を提案する「プラチナ事業」を推進しています。

同事業の一環として展開する「グランドマスト」は、元気な方から介護が必要な方まで安心して暮らせるサービス付き高齢者向け賃貸住宅です。グループ会社の積和グランドマストが、賃貸物件のオーナー様向けに、物件管理・一括借り上げ、経営コンサルティング、サービス事業者のコーディネートなど運営・管理をトータルにサポートしています。

「多世代交流」から生まれる高齢者の豊かな時間にも配慮した住まいの形へ

また他方、元気で自由な時間と余裕を持った高齢者については、さまざまな世代と交流を図りながら、自己のできる範囲で地域社会や子育て世帯の支援に当たり、他者の役に立ち頼られることでその暮らしは非常に豊かなものになると考え、まちづくりで培い蓄積したノウハウを生かしたさまざまな多世代交流型の住まいの提供を始めています。

「アルシュ富谷」（宮城県黒川郡富谷町） 住民と共生を目指す特別養護老人ホーム

当社グループでは、高齢化、ライフスタイルの変化や心身機能の個人まで配慮し、誰にとっても「いつも今が快適」な住環境を追及してきました。ユニバーサルデザインの普及などの取り組みは、高齢者・障がい者・子どもなどすべての人が生き生きと暮らし、人と人が交流する共生型のまちづくりに生かされています。

この「アルシュ富谷」は、当社が、東日本大震災後に開発し、若い世代を中心に人口が増加し、東北復興の一翼を担っている宮城県内最大級の大型住宅団地「スマートコモンシティ明石台」の中に設けられました。高齢者と子どもの触れあいによる世代間交流などを通して、高齢者が持つ知恵ややさしさに子どもたちが接して愛情をはぐむという「幼老福祉」の理念の下、道路向かいの保育園も運営されている社会福祉法人さまの、この特別養護老人ホームでは、子どもと高齢者が触れ合いながら共生する社会づくりを、お手伝いしました。

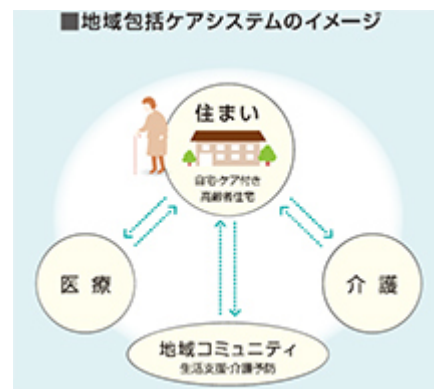


「RICグランオーレ」（兵庫県神戸市） 地域包括ケアシステムの中核施設

当社が30年以上にわたってまちづくりにかかわってきた「六甲アイランドCITY」は、高層住宅、戸建住宅、外国人向け賃貸マンション、ホテル、美術館、商業施設などがそろい、6300世帯が暮らす日本有数の人工島です。

愛着のあるまちに、いつまでも住み続けたいという住民の思いに応えるためには、安心して生活できる環境としての「地域包括ケアシステム」の構築が重要となっています。また、医療・介護・予防・住まい・生活支援といった各種のサービス機関がうまく連携して十分な機能を果たすためには、地域の基盤づくりも不可欠です。さらに、まちのコミュニティやネットワークの醸成に向けたソフトの経験も重要な要素となっています。

ここでは、地元の社会福祉法人様との協働、さらに周辺の医療機関様とも連携し、市域包括ケアシステムの中核として、サービス付き高齢者向け住宅「RICグランオーレ」をはじめ、医療・介護ステーション、健康増進施設を集約して建設しました。



県立ふたば医療センター（福島県双葉郡富岡町） 地域の復興と、住民の帰還後の生活を医療で支える施設

高齢者を含むすべての人、すべての世帯が本当に安心して暮らせる住まい、まちであるためには、自然災害などに対する地域のレジリエンス（立ち直り力）に対する高い対応力も、特にまちづくりに携わる私たち積水ハウスグループの重要な役割だと認識しています。

福島県双葉郡での医療提供体制は、一次医療を中心に回復しているものの、震災前に4病院あった二次救急医療機関は震災によりすべて休止していました。地域のより早い復興や住民の早期帰還などの要請を受け、当社オリジナルの工場出荷部材である重量鉄骨構造「フレキシブルβシステム」の特徴と、グループ連携の強みを生かして全国からの「施工力」を動員して、一般のRC造に比して約8カ月も短い短工期で、地域住民や復興事業者の安心を医療面から支える施設を提供させていただくことができました。

この「県立ふたば医療センター」は、24時間365日対応の二次救急医療をはじめ在宅医療、高齢者医療といった、地域に必要な医療機能を有志、県立医科大学や近畿の中核病院等との連携・役割分担の拠点となります。



居宅介護サービス施設

通所介護施設（デイサービス）

入浴や食事、介護サービスを日帰りで提供。日常生活のサポートや機能訓練を行います。

通所リハビリテーション施設（デイケア）

理学療法や作業療法などのリハビリテーションを日帰りで提供。居宅要介護者の心身機能の維持を図ります。

小規模多機能型居宅介護施設

通所・宿泊・訪問の機能を持つ介護サービス。包括報酬であるのが特徴。24時間・365日のサービス提供体制を整備しています。

ショートステイ

要介護の高齢者を短期間宿泊させ、介護その他の生活支援および機能訓練を行います。

公的介護施設等

グループホーム

認知症要介護者が共同生活を営む住居。介護その他の日常生活サポートおよび機能訓練を行い、精神的に安定した共同生活を送るために必要な支援を行います。

特別養護老人ホーム／介護老人保健施設／介護療養型医療施設

常時介護が必要な高齢者の生活の場となる特別養護老人ホーム。退院して在宅復帰できるまでを過ごす介護老人保健施設。長期療養を要する要介護高齢者のための介護療養型医療施設。

介護付き有料老人ホーム

介護や食事などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。特定施設入居者生活介護を利用しながら、生活を継続することが可能です。

養護老人ホーム／軽費老人ホーム

諸条件により一人での在宅生活が困難な高齢者のための養護老人ホーム。環境上または経済的な事情により在宅生活が困難な高齢者に低料金で食事の提供、日常生活サポートを行うことを目的とした軽費老人ホーム。

高齢者向け住宅

住宅型有料老人ホーム

生活支援などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、地域の介護サービスを利用しながら、居室での生活を続けることができます。

サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造などを有し、安否確認サービス、生活相談サービスが付いた高齢者単身・夫婦世帯が居住できる賃貸住宅等で、事業者が都道府県知事に登録したもの。介護・医療が提供される場合もあります。

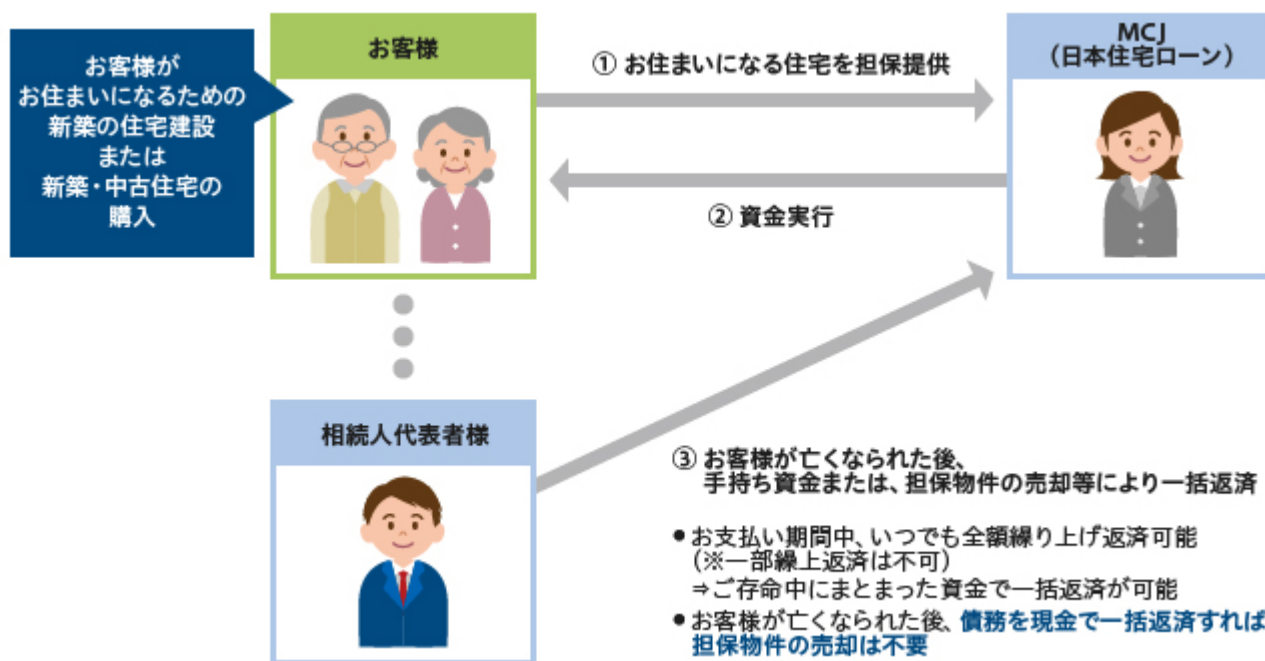
高齢社会に向けて

シニア世代のニーズに応え、豊かな暮らしを支援

積水ハウスグループはリバースモーゲージ型ローンにより、「豊かな老後生活を送りたい」とのシニア世代（50歳以上）のニーズに応える提案を行っています。資金面での不安から住宅の新築やリフォームをあきらめていたシニア世代の方々を支援しています。2017年8月には、積水ハウス信託株式会社が開業。賃貸住宅オーナー様の大切な不動産を安心して次世代に引き継ぐためのお手伝いをいたします。

リバースモーゲージ型ローンで、シニア世代の住宅新築・リフォームを支援

定年退職後の高齢者は、今後の収入や将来の生活費への不安から、住宅の新築やリフォームについて消極的になりがちです。そこで、シニア世代の住宅新築・リフォームニーズに応えるため、2017年1月に日本住宅ローン株式会社と提携し、リバースモーゲージ型の新型ローン「MCJご自宅活用ローン“家の恩返し”」の取り扱いを開始しました。生活資金の融資を目的とした従来型リバースモーゲージとは異なり、住宅新築やリフォームの資金を生涯借り入れできる、新しいスタイルの住宅ローンです。月々は利息のみを支払い、元本部分は借入人の死亡時に担保物件の売却により一括返済します（相続人の手元資金による返済も可能）。借入可能金額は、ご自宅の担保評価額の半分となります。資金面での不安から住宅の新築やリフォームをあきらめていたシニア世代の方々に対し、豊かな老後生活を送るための新しい選択肢を提案するものです。

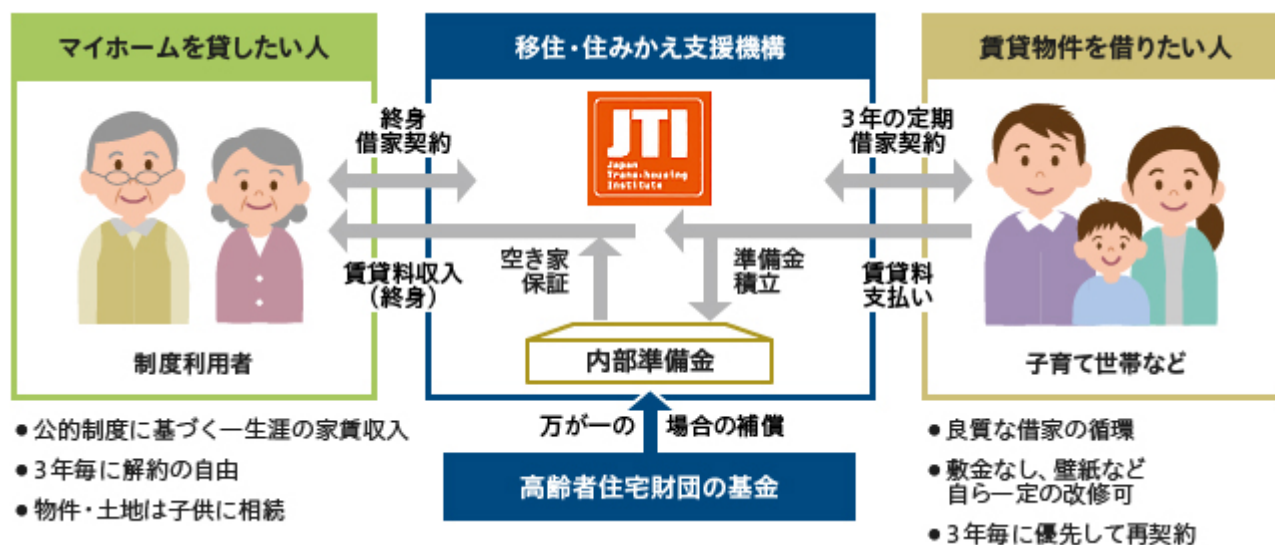


【関連項目】

> [積水ハウスMCJフラット35](#)

シニア世代の住まいを借り上げ、社会の財産として有効活用

「マイホーム借上げ制度」は、退職などを機に新しい場所での暮らしを計画しているシニア（50歳以上）の方のマイホームを最長で終身にわたって借り上げ、これを主に子育て期の家族に転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。2006年4月に設立された一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が運用する制度で、当社グループは協賛企業として、シニア世代の新たな暮らしをサポートしています。マイホームを売却することなく安定的に家賃収入を得られることから、移住・住み替えや老後の資金として活用することができ、親族への負担軽減はもとより、高齢期からの生活の選択肢が広がります。

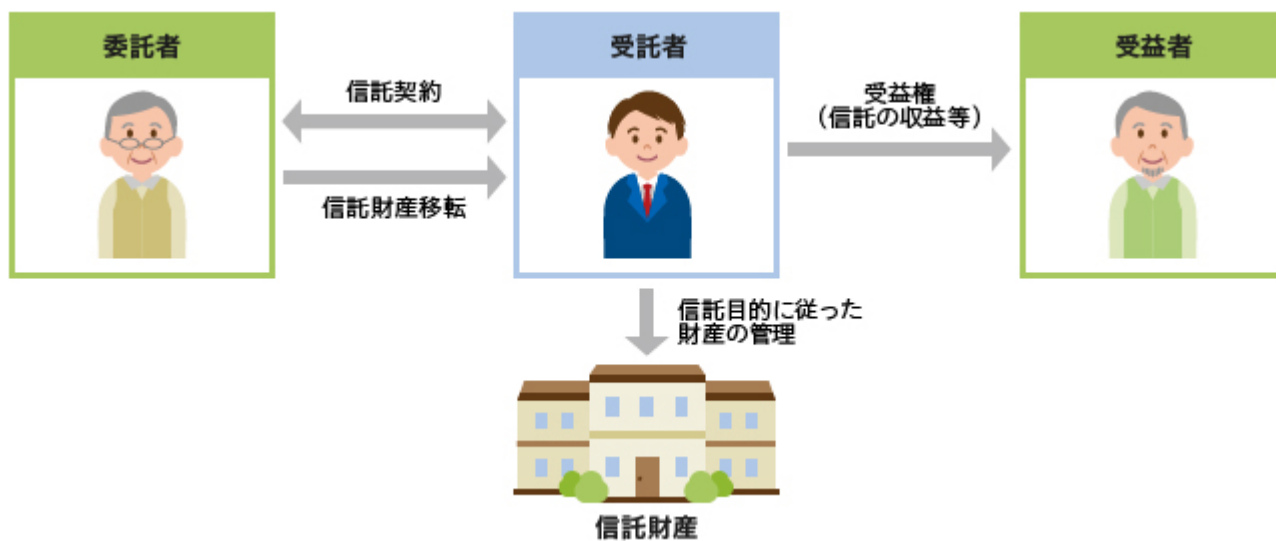


【関連項目】

> [「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」ホームページ](#)

賃貸住宅の管理・承継の新しい選択肢をご提供

賃貸住宅オーナー様には、賃貸住宅建築による土地活用により収益の確保や相続税対策を図る一方で、高齢化や体調変化（認知症発症等）に伴う経営不安や、賃貸住宅をめぐる相続時のトラブルや資産承継方法についての不安など、長期にわたる賃貸住宅経営に対する将来不安が払拭できずにお悩みをお持ちの方もいらっしゃいます。これらのご不安やお悩みを解決するための有効な方法の一つとして「不動産管理信託」があります。2017年8月に開業した「積水ハウス信託株式会社」は、不動産管理信託を専門に賃貸住宅オーナー様の大切な不動産を安心して次世代に引き継いでいただくためのお手伝いを致します。



【関連項目】

> [積水ハウス信託株式会社の公式サイト](#) 



CSV 戦略

4

アフターサポートの充実による 住宅の長寿命化

グループ各社の連携によって、お客様の暮らしを長期にわたりサポート。

住まいの価値向上と資源循環につなげる

重要なステークホルダー：お客様、協力会社（素材メーカー、積水ハウス会、中間処理業者、解体業者）

進捗状況

2. 住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

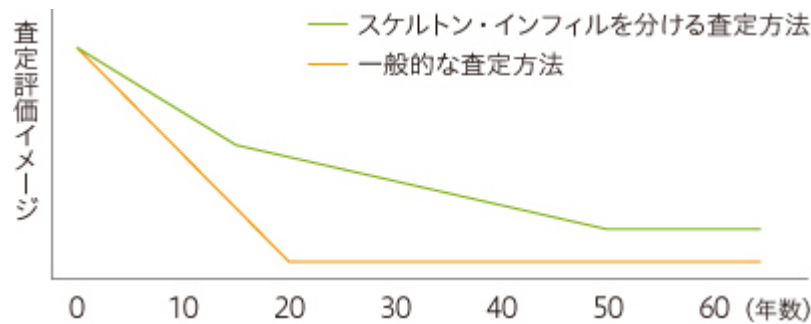
活動報告

優良ストック住宅「スムストック」の普及

優良ストック住宅の流通の活性化と適切な市場形成を目指して、当社を含む大手住宅メーカー10社は（一社）優良ストック住宅推進協議会に参加しています。同協議会が認定する住宅販売士が建物の構造（スケルトン）と内装・設備機器（インフィル）に分けて査定し、土地・建物別に価格を表示する独自の流通システムで「スムストック」の普及に努めています。当社グループでは「いえろぐ」を活用した「スムストック」の提案を推進。当社カスタマーズセンターと積水ハウスリフォーム、積和不動産の当社グループ各社が連携して「スムストック」の普及を図っています。



「スムストック」査定による建物価値評価



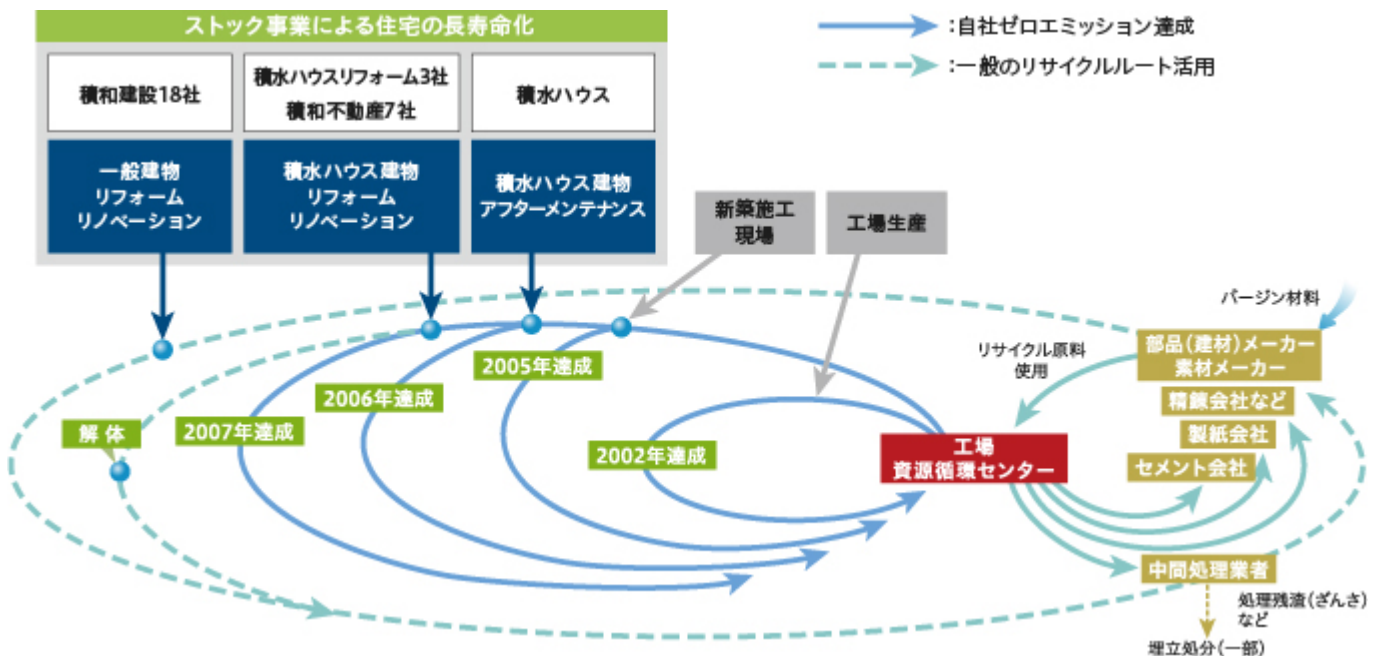
リフォーム・リノベーションの展開に伴い増加する廃棄物を、適正に処理・リサイクルする体制の強化

「限りある資源」の有効利用を目指す当社グループでは、住宅長寿命化の取り組みと並行して、リフォーム・リノベーションに伴う廃棄物の再資源化に注力しています。これまでに全国21カ所の資源循環センターを核とする独自の「廃棄物適正処理システム」の構築・運用や、建設業界初の廃棄物処理法における「広域認定制度」の認定など、業界に先駆けた取り組みを推進。生産・新築施工・アフターメンテナンス・リフォームの各段階で廃棄物のゼロエミッションを達成しています。

2016年度から2017年度にかけては、広域認定取得と同時に独自開発した廃棄物回収の「電子管理システム」をクラウド中心のシステムに刷新し、廃棄物管理の電子システム機能強化を求める時代の進歩に機動的に対応しました。さらに、QRコードを活用した廃棄物実測システムを完成させました。

解体工事が含まれるリノベーションでは、建物解体時に木や瓦などの品目ごとの「分別解体」を確実に実行できるよう、廃棄物処理業者の選択基準を定めたガイドラインを運用しています。また、リフォーム・リノベーションにかかわるグループ会社従業員に対する環境教育を進めています。

ゼロエミッション体制とリフォーム・リノベーションへの対応状況



主要指標の実績 (KPI)

指標	単位	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	定義
総資材投入量	千t	1,286	1,079	1,109	1,098	1,058	当社工場が使用する資材量
廃棄物排出量 ※	千t	362	728	753	725	678	新築・リフォーム・解体廃棄物
新築施工現場廃棄物発生量	kg/棟	1,449	1,485	1,506	1,476	1,517	1棟当たりの発生量 (145m ² 換算)

※ 2014年度から、関係会社廃棄物・ビル等の解体廃棄物を含む

評価

1棟当たりの新築施工現場廃棄物発生量は、工法の改善などにより、1999年度との比較では、約6割の大幅な削減を実現しています。

近年は、施工合理化モデルを設定し、ここで確立したプレカット部材を一般のモデルに展開するなどの発生抑制にも取り組んでいます。しかし、発生量が比較的多い3・4階建て賃貸住宅が増加していることなどが影響し、廃棄物1棟当たり発生量は、毎年ほぼ同量で推移しています。

今後の取り組み

新築施工現場廃棄物については、型式ごとの目標値を設け、施工の最適化や余剰部材の削減などを継続的に実施するとともに、廃棄物量の監視を行うことで、確実な処理・リサイクルを維持することを目指します。

さらに、解体工事が含まれるストックビジネスの拡大を踏まえ、パートナー企業や業界団体と協力して、廃棄物の適正処理・リサイクルに関する研究も進めていきます。

活動2：住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

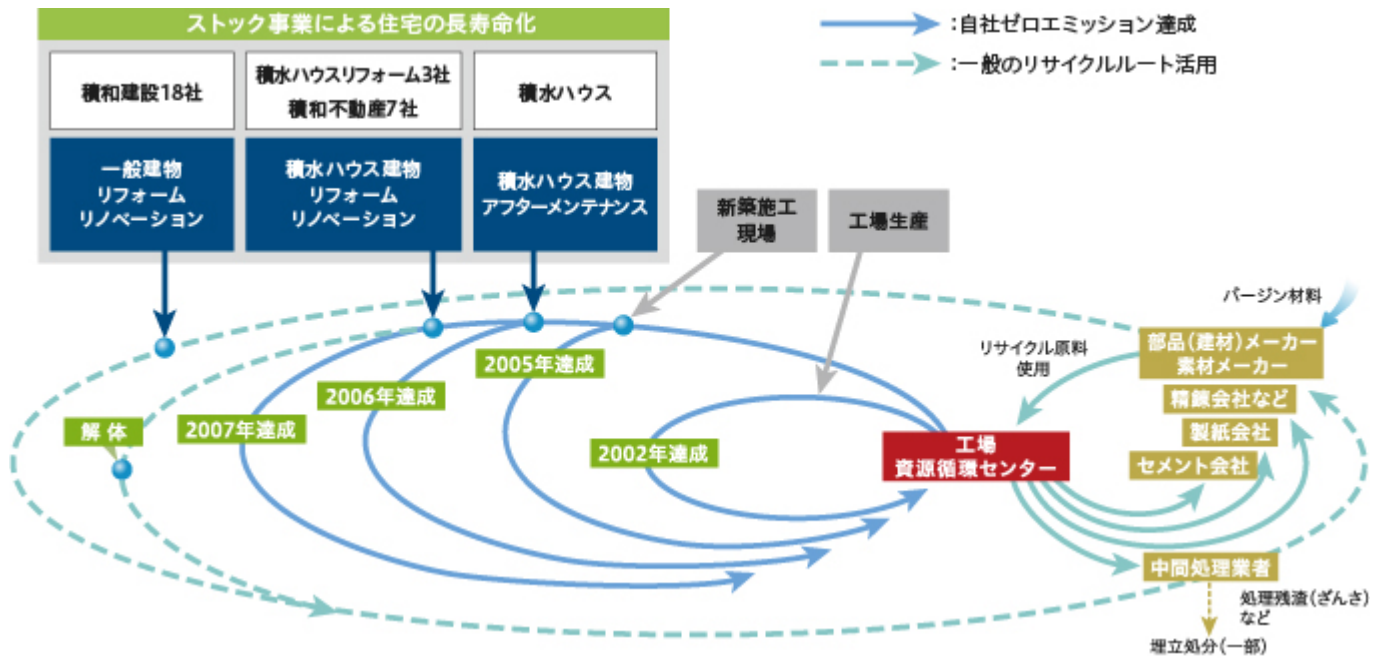
循環型の社会づくり

パートナー企業とのリレーション

住宅の長寿命化、リフォームなどのストック事業の推進を通じ社会資産となった住宅資材をできるだけ長期間利用すること、排出される廃棄物についても、再生資源として有効利用をしていくことを素材メーカー、積水ハウス会、中間処理業者、解体業者などのパートナー企業と共に実践しています。

循環型の社会づくり

住宅の長寿命化、生活の変化に合わせた適切なリフォームなどのストック事業の推進を通じ社会資産となった住宅資材をできるだけ長期間利用すること、排出される廃棄物についても、再生資源として有効利用をしていくことが社会的責務であると考え、ゼロエミッション活動などパートナー企業と共に資源循環の仕組みを整えていくことを事業上の重要ミッションとしてきました。



ゼロエミッションの歩み

住まいの供給過程（生産・新築・アフターサービス・自社物件リフォーム）における廃棄物の確実な再資源化として2007年には業界初の4部門でのゼロエミッションを達成し維持しています。

ゼロエミッション活動の歩み

2002年5月	工場ゼロエミッション達成
2004年9月	広域認定取得 <業界初>
2005年4月	「サステナブル宣言」
2005年7月	新築施工現場ゼロエミッション達成 <業界初>
2006年3月	アフターメンテナンス施工現場ゼロエミッション達成 <業界初>
2007年10月	リフォーム施工現場ゼロエミッション達成 <業界初>
2009年10月	4部門（工場・新築・アフター・リフォーム）ゼロエミ達成にて リデュース・リユース・リサイクル推進功労者等表彰事業 内閣総理大臣賞 受賞
2010年11月	新築施工現場で、「ICタグ」を活用した次世代型ゼロエミッションシステムの全国運用開始 <世界初>
2017年1月	広域認定取得と同時に開発した独自の「電子管理システム」をクラウドコンピューティングを中心としたシステムに刷新。「ICタグ」を廃止し「QRラベル」を利用したシステムの運用を開始
2017年5月	積水ハウス版ビッグデータである「邸情報データベース」と緊密に連携する新システムへ、「ごみゼロの日（5月30日）」に完全移行

パートナー企業と共に、自社で発生した廃棄物を製品とするリサイクル

人体にやさしいグラウンド用白線材「プラタマパウダー」は、新築住宅の建築現場から回収するプラスターボード※1端材と食品工場から回収される卵殻を配合・粉砕し、パウダー状にした製品※2で、2010年5月下旬より、全国の小中学校などの教育施設や公共運動施設等で使用されるグラウンド用の白線として販売開始。廃棄物のリサイクル促進・教育現場での利用を通して子どもたちへの環境活動の啓発にもつなげています。



「プラタマパウダー」

このほかにも自社で発生した廃棄物を原料としてパートナー企業にて製品化、当社の材料として再利用する取り組みを進めています。例えば、梱包資材などから回収した樹脂を原料とした住宅部材（瓦棧※3など）の利用や、破碎した瓦端材を床の衝撃音緩衝材などの原材料として利用しています。



廃梱包材（ポリエチレン）を2階床ALC防湿シートの原料として使用



瓦の端材を床の衝撃音緩衝材として使用



廃梱包材（ポリプロピレン）を瓦棧の原料として使用

- ※1 固めた石膏を芯材として板状にした建材で、石膏ボードとも呼ばれる。防耐火性の向上を目的に住宅の内壁や天井等の下地材として多く使用される。
- ※2 「プラタマパウダー」は、当社の商標。株式会社グリーンテクノ21（本社：佐賀市鍋島町、社長：下 浩史 氏）と共同開発し、平成23年度リデュース・リユース・リサイクル推進協議会会長賞を受賞。
- ※3 瓦棧（かわらざん）：瓦の固定のために、屋根下地に等間隔で打ち付ける横棧。

パートナー企業と共に、解体工事が含まれるリノベーション事業でのリサイクル

解体工事が含まれるリノベーションでは、解体工事の廃棄物の適正処理、リサイクル※4をパートナーとなる処理業者と共に取り組んでいます。

詳しくは、解体工事廃棄物の再資源化のページをご確認ください。

- ※4 解体工事から出る廃棄物は建設リサイクル法に基づいた再資源化を行っており、ゼロエミッション（全量リサイクル）の対象とはしていません。

【関連項目】

> [解体工事廃棄物の再資源化](#)

活動2：住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

循環型の社会づくり

工場生産におけるゼロエミッション活動

積水ハウスは工場生産で発生する廃材の再資源化に取り組み、2002年に「単純焼却ゼロ・埋め立て処分ゼロ」のゼロエミッションを達成しました。以降、リサイクルの質に配慮しながら、運用を維持・継続しています。

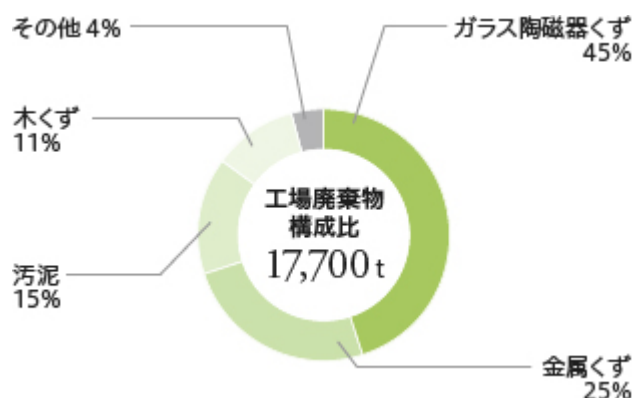
マテリアルリサイクルを中心とした工場ゼロエミッション活動

当社は、2002年に工場内で発生する廃棄物をすべてリサイクルするゼロエミッション[※]を達成し、その運用を維持しています。

再び材料として利用し製品となるマテリアルリサイクルを中心にリサイクル先を選定。これにより、2017年度に当社5工場（東北・関東・静岡・兵庫・山口）の生産段階で発生した廃棄物のマテリアルリサイクル率は93.0%でした。

※ ゼロエミッション：当社では「熱回収を伴わない単純焼却ゼロ・埋立処理ゼロ」をゼロエミッションと定めています。

工場生産廃棄物の構成比



リサイクル事例

- 金属製品の製造に伴い発生する金属くずを鋼材原料としてリサイクル
- 外壁パネルに使用しているサイディング類（ガラス陶磁器くず）を建材メーカーに戻し原料としてリサイクル
- 木製品の製造に伴い発生する木くずをチップ化し、製紙・パーティクルボード原料としてリサイクル
- 排水処理の過程で発生する汚泥をセメントの原燃料や高炉還元剤としてリサイクルなど



ボルト穴開けで発生したパンチくず



高炉で鉄骨などに再生



リサイクルされた鉄筋

活動2：住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

循環型の社会づくり

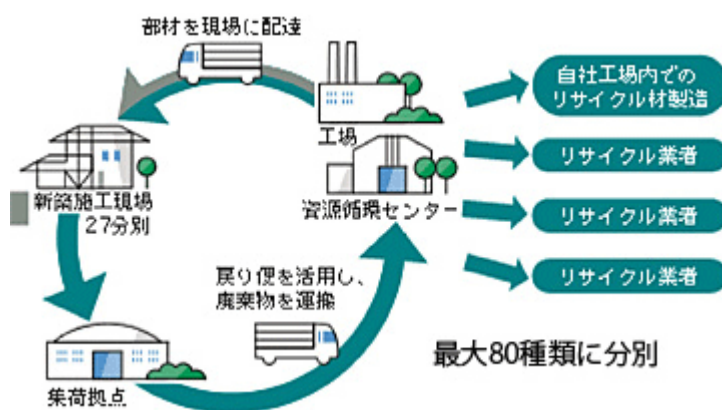
広域認定制度を利用したゼロエミッション

積水ハウスは建設業界として初めてとなる「広域認定」を2004年に取得。施工現場で27種類に分別した廃棄物を資源循環センターへ回収し、最大80種類に再分別した上で100%の再資源化を行うゼロエミッションを達成し維持しています。

産業廃棄物は、都道府県ごとに許可を得て処理することが原則とされています。しかし、回収やリサイクルの仕組みが高度に整備され、環境大臣が認めた場合に限って、自治体をまたがって産業廃棄物を輸送、処理することができる「広域認定制度」と呼ばれる制度があります。従来、多様で複雑な廃棄物の発生する建設業界での認定取得は困難であるとされていましたが、当社は2004年に建設業界としては初めてこの認定を取得。全国各地に分散している施工現場で27種類に分別した廃棄物を、都道府県の枠を越えて自社施設の資源循環センターへ回収。資源循環センターで最大80種類に再分別した上で100%の再資源化を行うゼロエミッションに取り組み、これを達成し、維持しています。



広域認定証



施工現場ゼロエミッションの核として機能する資源循環センター

当社は、全国の施工現場で日々発生する廃棄物のゼロエミッション（産業活動により排出される廃棄物・副産物すべてを資源として再活用し、社会全体として廃棄物ゼロを目指す取り組み）を達成しています。この施工現場ゼロエミッションの取り組みの核となるのが、2003年から全国各地の生産工場等に開設した「資源循環センター」です。

「資源循環センター」では、廃棄物回収のための配車指示から、委託するリサイクル業者の統括など一連の流れを管理しています。また、センター内では搬入した廃棄物をさらに最大80種類程度にまで再分別。複合物の単一素材への分解や、素材ごとに圧縮、加熱などによる減容を行うことで、外部の委託業者を含めたりサイクルルートに乗せられる状態にしています。

資源循環センター所在地

計21ヶ所
工場併設資源循環センター4ヶ所
その他資源循環センター17ヶ所



廃棄物の移動および処理に関する高度な管理体制

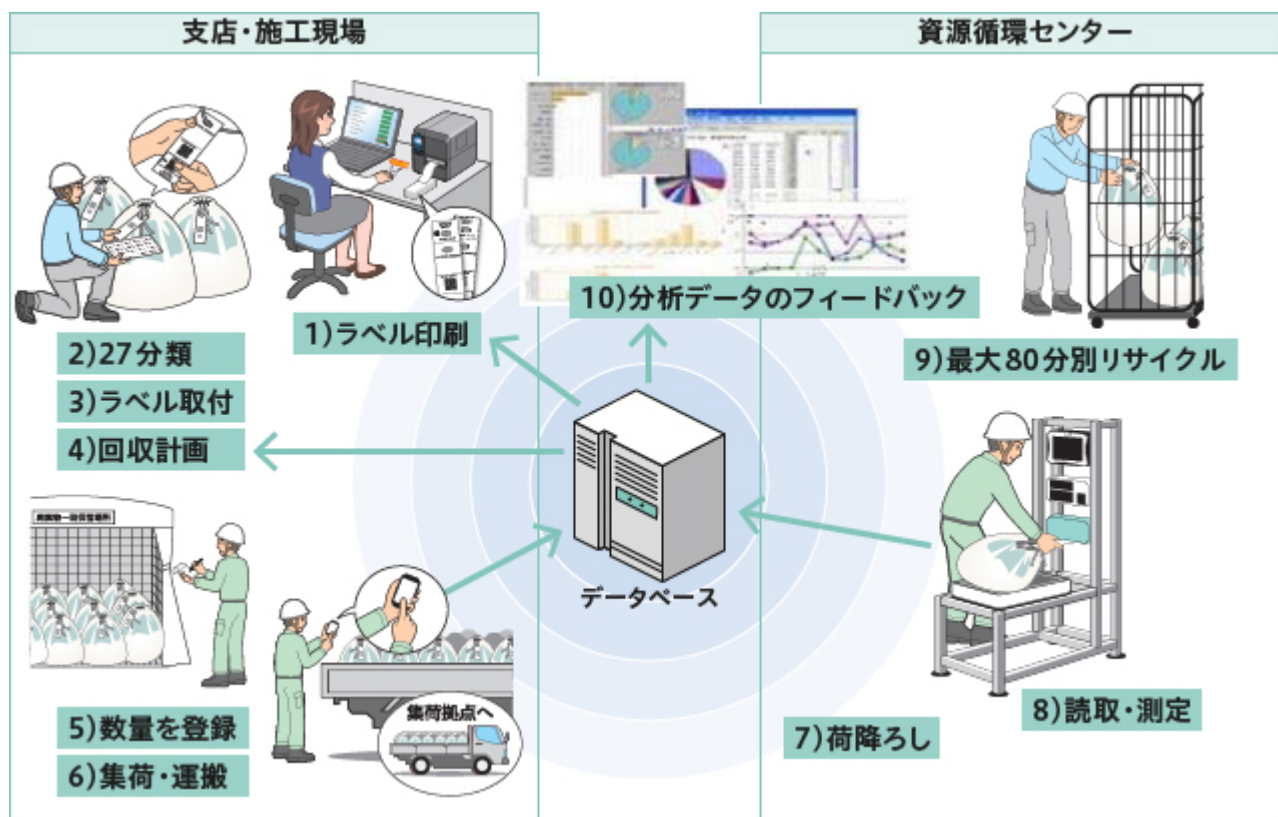
廃棄物の移動の管理

産業廃棄物の処分の際には、マニフェスト伝票を用いた管理が義務付けられています。当社は「広域認定」を取得したことで、これに代わる管理体制を構築し、当社独自の電子管理の「廃棄物回収管理システム」を運用してきました。

2016年から2017年にわたり、これまで使用していた電子メールを中心とした廃棄物回収管理システムをスマートフォンの普及を前提としたクラウドを中心としたシステムに刷新、さらに積水ハウス版ビッグデータである「邸情報データベース」と緊密に連携する新システムへ完全移行しました。自社建築工事を対象に運用する中、将来的には対象を拡大し、リフォーム工事、アフターメンテナンス工事を含めた運用を予定しています。

主な刷新部分

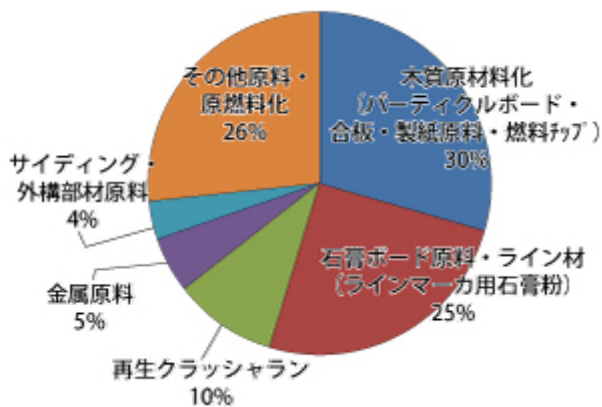
- ①社員へのiPad普及を踏まえ、クラウド上のサーバーによるアクセスを基盤とし、現場での手間を最小化しつつ、確実性を増す機器構成とした。
- ②クラウド上の地図アプリなどと連携、物件情報データベースと緊密に連動することで、配車の合理化などに活用できるようにした。
- ③重量計測システムについてもICタグの使用を中止し、管理を簡素化したQRコードを用いたラベルを使用したシステムにした。
- ④QRラベルの発行枚数と使用枚数、モデルごとの廃棄物量の分析など各種の分析データを支店・開発部門・工場などへフィードバック、グループ各部門の緊密な連携により環境活動をより強力に推進できるようにした。
- ⑤「邸情報データベース」と緊密に連携、新築からアフターメンテナンス、リフォームまで情報を共有して利用。リフォーム・リノベーション等のストック型ビジネスの拡大においても、グループ会社による責任施工のメリットを生かし、さらに合理的なリサイクルを進められるようにした。



処理先の確認

資源循環センターでは、廃棄物の処理委託に当たりリサイクル業者が質的・量的に処理する能力と、ゼロエミッションの定義や広域認定制度を踏まえた当社の取引先としての適性を見極めるため、施設の処理能力、内容、工程、最終リサイクル先の総合的なチェックを行っています。

具体的には、その業者が取得した許可の確認はもとより、安定した財政基盤を保持しているかの財務諸表の確認、再資源化処理の工程能力確認、定期的な施設の現地調査などを実施し、ゼロエミッションシステムを維持管理（選定時チェック・継続チェック）しています。



<再生品比率>

ゼロエミッション活動の歩み

2002年5月	工場ゼロエミッション達成
2004年9月	広域認定取得 <業界初>
2005年4月	「サステナブル宣言」
2005年7月	新築施工現場ゼロエミッション達成 <業界初>
2006年3月	アフターメンテナンス施工現場ゼロエミッション達成 <業界初>
2007年10月	リフォーム施工現場ゼロエミッション達成 <業界初>
2009年10月	4部門（工場・新築・アフター・リフォーム）ゼロエミ達成にて リデュース・リユース・リサイクル推進功労者等表彰事業 内閣総理大臣賞 受賞
2010年11月	新築施工現場で、「ICタグ」を活用した次世代型ゼロエミッションシステムの全国運用開始 <世界初>
2017年1月	広域認定取得と同時に開発した独自の「電子管理システム」をクラウドコンピューティングを中心としたシステムに刷新。「ICタグ」を廃止し「QRラベル」を利用したシステムの運用を開始
2017年5月	積水ハウス版ビッグデータである「郵便情報データベース」と緊密に連携する新システムへ、「ごみゼロの日（5月30日）」に完全移行

活動2：住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

循環型の社会づくり

廃棄物発生抑制（リデュース）

積水ハウスは、生産・施工現場等でゼロエミッション活動に取り組み、発生する廃棄物の100%リサイクルを長年にわたり継続し、循環型社会の形成に寄与しています。さらに、廃棄物の発生量そのものを抑制（リデュース）する取り組みを進めています。

工場生産における廃棄物発生抑制への取り組み

生産工場（国内5工場）では、購入原材料を効率よく使うこと等により、廃棄物の発生を削減・抑制する取り組みを積み重ね、目標を達成することができました。

各種製造における歩留まり※改善活動

- 材料長の見直し（原材料長の指定種類拡大）
- 材料取りプログラムの改善
- 工程内で発生する不良削減

など

2017年度の廃棄物発生量（出荷床面積原単位）は2016年度比10.0%減（5.81kg/m²→5.23kg/m²）となりました。

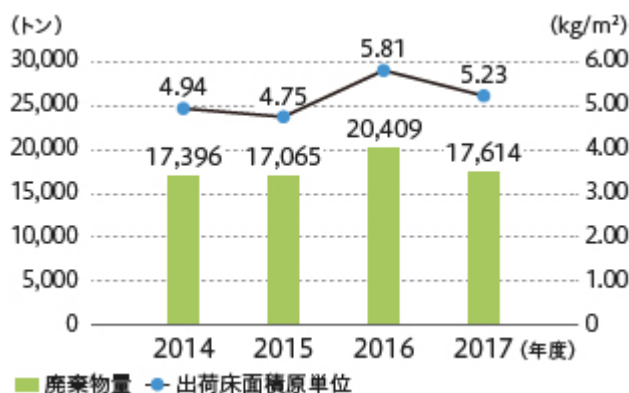
※ 歩留まりとは、生産全般において、「原料（素材）の投入量から期待される生産量に対して、実際に得られた製品生産数（量）比率」のこと。

- 加工製品の寸法（長さなど）に応じた、原材料の供給
- 原材料の寸法と供給する製品の寸法に応じた材料取り
- 製造における不良発生の最小化

などを常に最適化することで維持、向上させます。

歩留まりが高い生産工程ほど、原料の質が高く、かつ製造ラインとしては優秀と言えます。

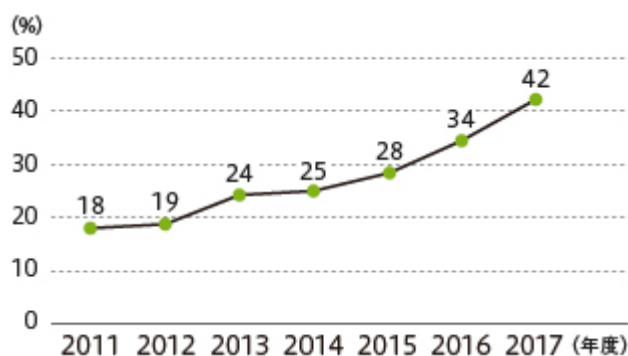
生産における廃棄物量推移



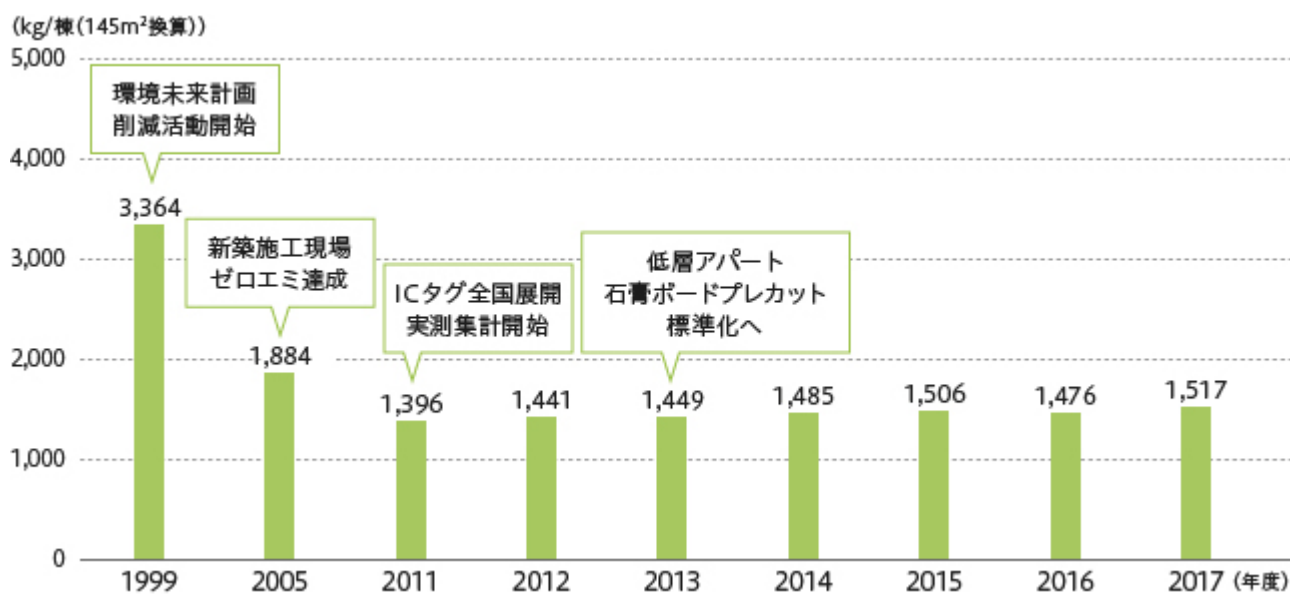
施工現場における廃棄物発生抑制の取り組み

新築施工現場廃棄物からの廃棄物は、工法の改善等により1棟当たりの発生量は1999年度比約6割の大幅な削減を実現しており、近年は施工合理化モデルを設定し、合理化モデルで確立したプレカット部材を一般のモデルに展開するなどの発生抑制にも取り組んでいます。廃棄物の発生量が比較的多い3・4階建て賃貸住宅の比率が引き続き増していることも影響し、廃棄物の1棟当たりの発生量はほぼ同等に推移しています。

賃貸住宅物件における3・4階建て比率の推移



1棟当たりの廃棄物量の推移



1999年 当社環境未来計画発表（ベンチマーク）

2002年 工場ゼロエミッション達成

2005年 新築ゼロエミッション達成

2011年 実測システム全国稼働開始

2013年 低層賃貸住宅石膏ボードプレカット標準化

以降、新規モデルにおける経済設計、安定した標準施工の維持、最適な施工などに努め、発生量の増大を抑制に努めています。

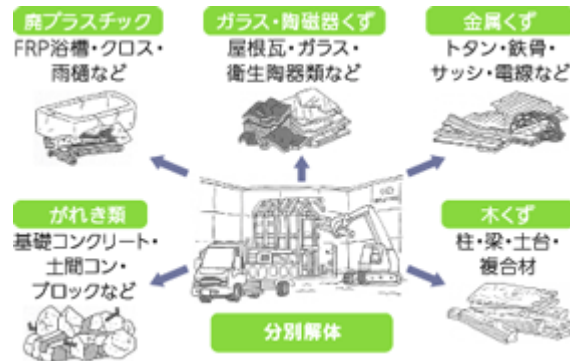
活動2：住まいにかかわる資源の有効活用により、循環型社会の形成に寄与

循環型の社会づくり

解体工事廃棄物の再資源化

解体工事の廃棄物の適正処理、リサイクルをパートナーとなる処理業者と共に取り組んでいます。適正処理、法遵守を確実に実施する体制を構築。特定建設資材（コンクリート、アスファルト・コンクリート、木材）の再資源化率は、約97%を維持しています。

積水ハウスは責任をもって建築工事が行えるように、新築工事に先立つ解体工事も請け負っています。解体対象の多くは当社の製造者責任範囲外（広域認定制度外）の一般建築物となります。これら解体工事に当たり、建設リサイクル法（特定建設資材コンクリート、アスファルト・コンクリート、木材を用いた建築物等に係る解体工事またはその施工に特定建設資材を使用する新築工事等であって一定規模以上の建設工事（対象建設工事）について、その受注者等に対し、分別解体等および再資源化等を行うことを義務付けている）の要請に従い、解体時に木や瓦といった品目ごとに分別する「分別解体」を確実に行える力量のある解体業者、廃棄物処理業者選択の基準を定めたガイドラインを作成。これらパートナー業者と共に廃棄物の適正処理、建設リサイクル法の遵守を確実に実施する体制を構築。特定建設資材であるコンクリート、アスファルト・コンクリート、木材の再資源化率は約97%を維持しています。



『業者選定ルールブック』



『建設リサイクル法業務運用ルールブック』

※ 解体工事から出る廃棄物はリサイクル法に基づいた再資源化を行っており、ゼロエミッション（全量リサイクル）の対象とはしていません。