

住宅 カンパニー

概要

住宅カンパニーでは、短工期での施工や、設計どおりの性能をすべての住まいで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、国内住宅業界で独自の地位を築いています。当社は特に、太陽光発電搭載住宅に関しては他社に先行し、1997年から本格的に取り組みを開始し、2018年度末で累計20万棟超を販売しています。また2012年4月には、蓄電池、HEMS※を標準搭載した「スマートハイム」を市場に投入、その後2019年4月にはよりコストパフォーマンスの高い「スマートパワーステーションアーバン」を発売し、幅広い客層に対応するラインアップを揃えています。

リフォーム事業では、工業化住宅の特性を活かし、当社が施工した住宅のデータベースを活用して、お客様のライフステージを通し、最適なリフォームをご提案しています。

さらに、中古流通や賃貸管理などの住資産マネジメント、サービス付き高齢者向け住宅建築・運営などのフロンティア国内事業、海外での新築住宅事業の拡大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)」

プレジデント方針

消費増税後の需要減退局面を チャンスと捉え成長投資を加速、 成果を実現させていきます



神吉 利幸
住宅カンパニー
プレジデント

トピックス

- 2018年 4月** 新型『スマートパワーステーションFR』を発売 **1**
- 2018年 5月** 積水化学グループのまちづくり「SEKISUI Safe&Sound Project」始動
- 2018年 6月** タイにおける戸建分譲のための合併会社を設立
- 2018年 7月** 新型『パルフェ』発売
- 2018年10月** セキスイハイム次世代CADシステム『新SCOPE』の開発、導入へ
- 2018年11月** 『パルフェ-bjスタイル』の発売 ―共働き・子育て家族向けの提案型商品―
- 2018年11月** ZEH対応仕様 賃貸集合住宅『レトアAZ』新発売
- 2019年 4月** 『スマートパワーステーションアーバン』を発売 **2**
- 2019年 4月** 電力「買売」サービス「スマートハイムでんき」の開始



住宅カンパニー

2018年度の業績

3期連続で増収増益を確保。
新築住宅は受注棟数増を継続し、
リフォーム受注もプラスに転換

住宅カンパニーの2018年度は、3期連続で増収増益を達成することができました。事業別に売上状況をみると、新築住宅を手掛ける住宅事業及びフロンティア事業が増収、リフォーム事業は微減でした。なお、2019年度に予定されている消費増税を前にした需要増は、ほとんど発生しませんでした。営業利益に関しては、住宅事業は部材高騰によるコスト増や2019年度受注獲得のための先行投資を行った結果、減益となりました。一方で、リフォーム事業は、間接部門の効率化を中心とした固定費削減効果を中心に

増益に転じました。この結果、売上高は前期比89億円増の5,067億円、営業利益は前期比11億円増の390億円でした。コスト削減活動も順調に推移し、営業利益率は7.7%となり、0.1ポイントアップしました。

ボリュームゾーン向け商品強化など
幅広い顧客に対応する
商品ラインアップを充実させ、受注増を確保

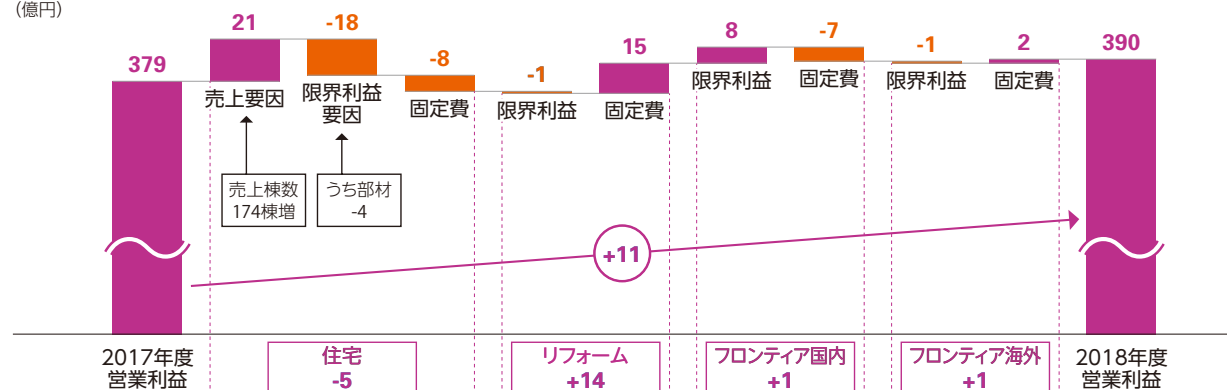
住宅カンパニーの業績を事業別に振り返ると住宅事業は、ボリュームゾーン向け商品強化など幅広い顧客層に向けた商品力強化で、受注・販売ともに棟数を増やしました。

さらに、当期はモデルハウスの増強や営業人員の増員な

ど営業戦力の強化を図り、新規受注獲得の体制を強化しました。リフォーム事業は間接部門効率化で固定費削減を図る一方で、蓄電池などの戦略商材の拡販に注力し、受注がプラスに転じました。フロンティアの国内・海外については不動産が主力の賃貸が順調だったものの、新規事業の立ち上げが遅れました。また、当カンパニーの新事業の柱の一つに位置付けているまちづくりプロジェクト「あさかりードタウン」についても当期中に一部区画の分譲住宅販売を開始しました。

2018年度営業利益の要因分析(前期比)

(億円)



鉄骨系ユニット住宅「パルフェ」

2019年度の計画

成長戦略を継続すると同時に、施工平準化を推進し、4期連続の増収増益達成を目指す

住宅カンパニーの2019年度は、住宅事業、リフォーム事業ともに前期からの受注残を売上増につなげ、増収増益を目指します。売上高5,220億円、営業利益405億円と4期連続の増収増益を目指すと同時に、住宅事業は将来のシェアアップにつながる施策を実施するなど成長戦略を引き続き推進していきます。さらに、現在の中計で目標とする“平準化”についても、これまで進めてきた生産や輸送に加えて、現場施工の平準化に注力し、最終的には売上平準化につなげていきます。事業別の見通しでは、住宅事業、リフォーム事業、フロンティア事業とすべての事業で増収を

目指す計画です。利益面では、住宅事業が人員増強に伴う固定費増を見込んでいますが、売上棟数増によりカバーし、リフォーム事業、フロンティア事業でも売上増による限界利益の増加によって、増益を計画しています。

ファーストバイヤー向けの受注獲得に注力し新築住宅受注は拡大を目指す

新築住宅の2019年度市場は、消費増税前後の影響で、前年同期比で上期5%、下期7%程度の需要減があると見えています。しかし、ファーストバイヤー向け住宅の需要は底堅いとみて、前期に増強したモデルハウスなどを活用した集客確保で、受注獲得を目指していきます。また同時に、

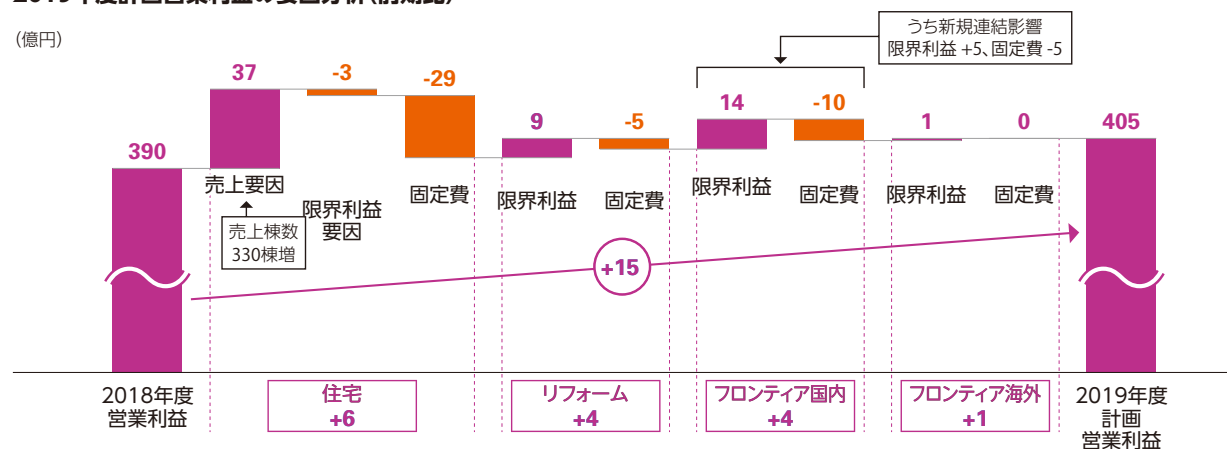
前期から建売住宅在庫や土地在庫の増強を行っており、2019年度も土地仕入れの強化を図り、新規住宅受注全体の引き上げを目指していきます。

リフォーム事業は、間接部門の効率化などを中心に収益力回復へ

リフォーム事業の2019年度は、顧客との接点を強化することで、一人当たり受注高を向上させるとともに、定期診断と営業活動の分業による効率化を図っていきます。注力する戦略商材としては、太陽光発電を搭載した住宅の固定価格買取制度(FIT)に基づく契約が2019年11月から順次、満了を迎えることから、ポストFITに向けてエネルギー自給自足につながる蓄電池の提案を強化していきます。さらに収益力向上に向けては、間接部門の効率化を継続していきます。また、2月から分譲住宅の販売を開始した「あさかりードタウン」については、2019年度には全販売区画130戸の半分程度の契約、販売を予定しています。

2019年度計画営業利益の要因分析(前期比)

(億円)



住宅カンパニー

事業活動を通じたSDGsへの貢献

～住宅カンパニー～

安全・安心、快適の向上と環境負荷低減を実現

環境・社会課題
からのニーズ

主な当社コア技術

環境負荷の低減

エネルギー問題
への対応職人の高齢化
大工不足

健康寿命の延長

防災・減災

住宅生産・施工技術

エネルギー
システム温熱・空気
・音環境

まちづくり



コア技術から生み出されるソリューションと環境貢献製品例

エネルギー自給自足を實現する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」

※工業化住宅の生産工場

エネルギー自給自足型住宅により資源循環を実現。また万が一の停電時でも電源を確保、暮らしへのダメージを軽減し、人々の安心・安全に貢献。工場生産により短工期、省施工化、安定した品質(高耐震、高気密、高断熱)を担保。

換気・空調システム搭載住宅
「快適エアリー、空気工房プラス搭載住宅」

住まい全体の温熱環境を均一に整え、“暖差”の少ない心地よい暮らしを提案。



減災のまちづくり「スマートハイムタウン」

災害時でもできる限り、普段通りの暮らし心地が叶うように、積水化学グループの最先端技術を活かしたまちづくりを展開。



住宅カンパニー

主な製品



工業化が進んだ住宅生産工場内部



住宅ユニットの据え付け風景



外壁(エコシャンテ)リフォーム

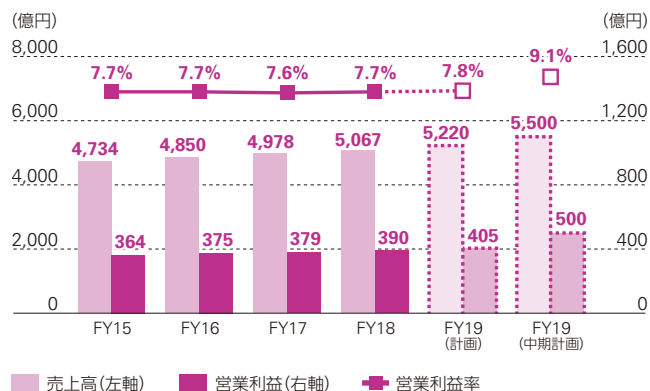
リビング・ダイニング・
キッチンリフォームエネルギー自給自足を実現するスマート
ハウス「スマートパワーステーション」

大容量太陽光発電システム

省スペースに収まる蓄電システム
「e-Pocket」コンサルティング型HEMS
「スマートハイム・ナビ」セキスイハイムグループが建築・
運営まで担う高齢者住宅

タイでの住宅生産工場

業績推移

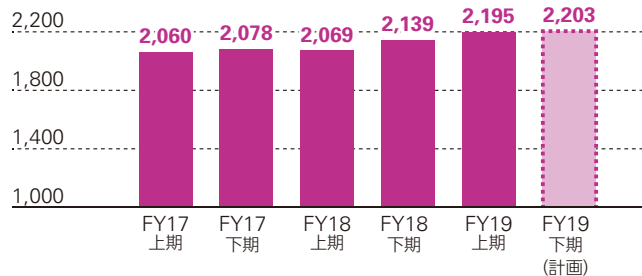


(億円)	FY14	FY15	FY16	FY17	FY18
資産	2,491	2,655	2,778	2,833	3,152
EBITDA	480	445	465	474	485
減価償却費	67	80	89	93	94
資本的支出	98	144	135	144	178
研究開発費	49	48	45	46	42
従業員数(人)	10,442	10,419	10,447	10,698	10,891
連結子会社数(カッコ内は海外)	40(1)	41(1)	41(1)	37(1)	37(1)

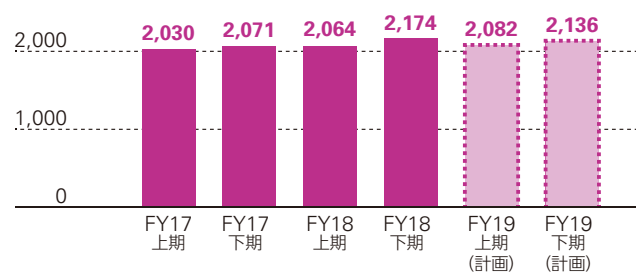
住宅カンパニー

カンパニー関連指標

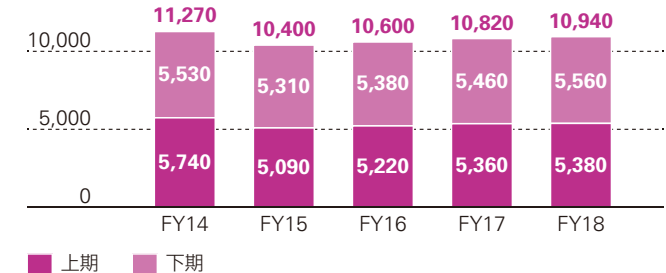
期初受注残額

(億円)
2,600

新規受注高

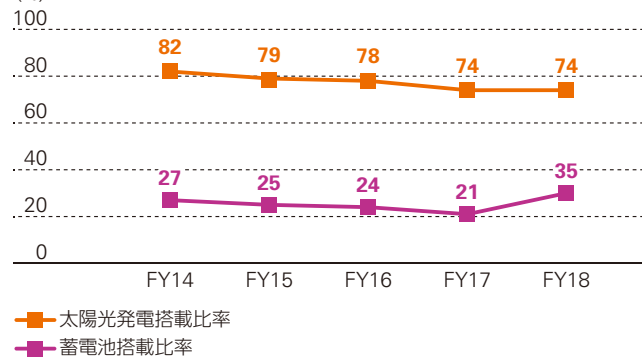
(億円)
3,000

住宅の販売棟数

(棟)
15,000

太陽光発電・蓄電池搭載比率

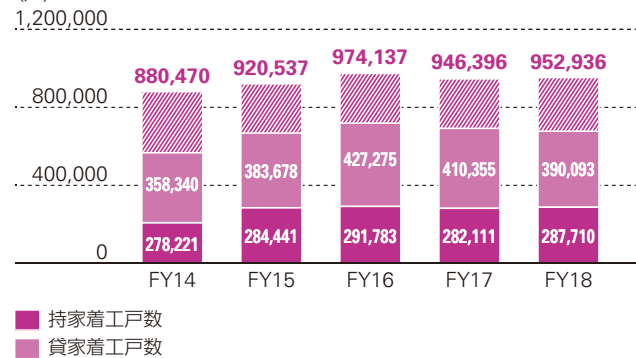
(%)



マーケットデータ

新設住宅着工戸数

(戸)

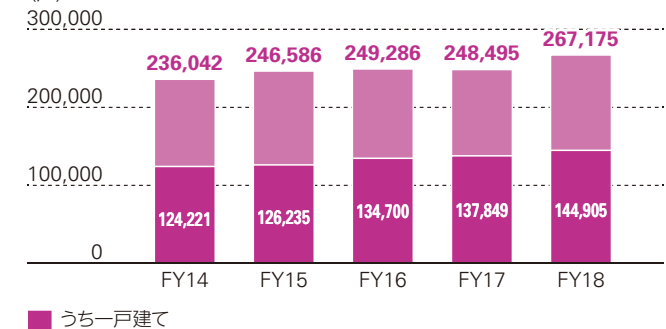


※ 国土交通省「住宅着工統計」

マーケットデータ

分譲住宅着工戸数

(戸)



※ 国土交通省「住宅着工統計」