



## 海外への事業展開

住宅の枠を超え、環境技術とサステナブルな住環境の創造で、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

### 先進的な環境技術や取り組みを、現地のニーズに合わせて事業化

世界各地で異常気象が発生しており、「地球温暖化」は世界共通のリスクであるという認識のもと、2016年に「パリ協定」が発効。気温上昇を止めなければ、事業環境が悪化し、企業活動そのものが成立しないという危機感が共有されました。全世界の温室効果ガス総排出量において建築部門の果たす役割が大きい中、日本の省エネルギー技術をはじめとする、地球環境と親和性が高い環境技術は、世界的にも高い水準にあるといえます。

また、地震大国の日本では、災害に強い住宅技術の開発が進められてきました。積水ハウスグループでは「生涯住宅」思想に基づき、耐震性能や断熱性能、ユニバーサルデザインなどをはじめとする優れた基本性能と先進の環境技術によって、安全・安心・快適な住まいづくりを実践しています。これらは、世界の国々が必要とする技術であるといえます。国内で培った先進的な技術や取り組みを現地で歓迎される事業にカスタマイズして提案・提供することで、世界の国・地域の発展や地球環境保全に貢献することができます。

# アプローチ

## 目指す姿

### 「4つの価値」の視点から、各国の持続可能な発展に貢献

サステナブルな社会の実現に向け、「環境」「経済」「社会」「住まい手」という「4つの価値」の視点から住宅の価値を多角的にとらえ、それぞれの側面における価値向上に努めています。常にお客様の暮らしを考え、「お客様第一」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）を進めていきます。

海外での事業展開に当たっては、各国・各地域の気候風土や文化、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、「変わらない」住まいの普遍的価値を大切にしながら、「変わりゆく」時代の要請に先進の技術で応えていきます。これからも上質で安全・安心・快適な暮らしをグローバルに提案し、「4つの価値」を創造することで、それぞれの国の持続可能な発展に貢献していきます。

## 暮らしで、世界を変えていく。



## 活動方針

### 国内で培った環境技術を基盤に、積水ハウス品質をグローバル展開する

各国の文化や生活習慣に応じた快適性と経済性・環境配慮を両立させた、お客様満足度の高い住宅の提供を目指します。特に、CO<sub>2</sub>排出量とエネルギーの有効利用に貢献する環境技術や、「5本の樹」計画など生態系に配慮したまちづくりの視点から、事業機会の拡大を図ります。また、現地の優良パートナーと信頼関係を築くとともに、積水ハウスの理念・思想を理解した優秀な現地人材を育てることで「事業の現地化」をグローバルに展開していきます。

## アメリカ

現地の優良パートナーとの提携により、「居住用不動産（コミュニティ）事業」と「都市型賃貸住宅（マルチファミリー）事業」の2事業を展開。現地ニーズに対応しつつ積水ハウスの思想を織り込んだ開発を進めています。2017年からは新たな事業領域として、住宅販売事業にも参入します。



ロサンゼルス「スプリングストリート」

## オーストラリア

現地の環境や文化に適応したマンション・宅地開発事業、戸建住宅建設事業を展開。3000戸以上の販売実績があるシドニー湾周辺エリアでは、約8000戸の大型複合都市開発を推進中です。すべてのプロジェクトにおいて高いレベルのお客様満足度を実現し、持続的成長につなげていきます。



シドニー郊外の「ジ・アドレス」サバンナ棟

## 中国

上海の周辺都市である太倉・蘇州・無錫と、東北部の瀋陽において「裕沁（ユーチン）」ブランドで低層住宅およびマンション事業を展開。日本で培った高品質施工、環境技術、アフターサービス体制といった差異化要素をより深化させ、さらなるブランド浸透を目指していきます。



無錫の「裕沁湖畔庭」

## シンガポール

現地の大手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や商業施設を含む複合開発などのプロジェクトを推進。また、分譲オフィスの開発プロジェクトも進行中です。積水ハウスの思想を現地パートナーと共有することで、現地に新しい価値を提案していきます。



ブンゴルの「ウォータータウン」商業施設

日本で培った強みを生かし、国や地域の実情を踏まえたまちづくりを展開することで、現地の住環境改善や地球環境保全に貢献できます。住まい手にとって高付加価値な住環境を提供するだけでなく、社会や地域にも価値を創造する当社グループの事業活動は、それぞれの地域で高い評価を受け、日本国内での当社グループ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

現地の優良な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。積水ハウスの思想・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、政情への対応

#### 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・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の運用に加え、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」を策定しています。

### リスク③

#### 海外子会社のマネジメント

#### 対応③

海外子会社の自主性を生かしつつ、各国の専門家と国際事業部が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、現地に出向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。



## 海外への事業展開

住宅の枠を超え、環境技術とサステナブルな住環境の創造で、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

## 進捗状況

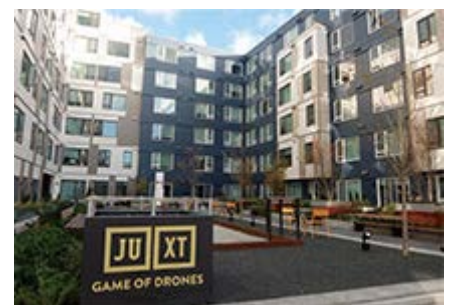
国内で培った環境技術を基盤に、積水ハウス品質をグローバル展開する

### 活動報告

#### アメリカ「ジャクスト」プロジェクト：高級賃貸住宅で「5本の樹」計画を実践

2016年6月から入居が始まったシアトル市の「ジャクスト」プロジェクトは、当社とホランド・パートナーグループによる都市型賃貸住宅（7階建て・総戸数361戸）です。

シアトル周辺のIT系企業の社員が入居者の多くを占めるため、緑豊かで落ち着きのある高級な賃貸住宅にニーズがあると判断。中庭に現地在来種の「ツタカエデ」を植えたコンテナを五つ並べてシンボルツリーとし、「5本の樹」計画を具現化しています。また、自転車通勤者のための駐輪スペース、ペット用の洗い場やおやつ販売機、隠れ酒場をイメージしたラウンジ、宅配の利便性も考慮したドローン発着場の設置など、各所に工夫を凝らし、入居者の快適性を高めています。



シアトルの「ジャクスト」

## オーストラリア「ザ・ヘリミテージ」プロジェクト：現地版「シャーウッド」の提案

2014年にシドニー郊外に開発した大規模分譲地「ザ・ヘリミテージ」では、文化遺産の建物や既存樹を最大限保存し、既存の地形を生かした宅地開発と同時に、積水ハウスの木造住宅「シャーウッド」を現地向けにアレンジしたオーストラリア版「シャーウッド」の提案を広げています。

「シャーウッド」の特徴である勾配天井や吹き抜けによる開放的な空間は、現地で主流のツーバイフォー工法とレンガ外壁とは異なる、進化した住まいとして徐々に評価を高め、販売が拡大しています。2017年は140棟の着工を目指しています。



シドニー郊外の「ザ・ヘリミテージ」

### VOICE

#### 積水ハウスのハイレベルなサービスを確実に提供するために

「住まい購入のプロセスは最高の体験」とお客様に思ってもらえるよう、CS（お客様満足）の向上に注力しています。販売員による対応に統一感をもたせ、「シャーウッド」の訴求ポイントや他物件との違いを的確に説明できるように訓練を重ねています。積水ハウスのハイレベルなサービスをスタッフ全員が確実に提供できるよう努めています。



セキスイハウスオーストラリア  
クレイグ・バーンズ（写真右）  
メラニー・プリムローズ（写真左）

## 中国「裕沁庭」プロジェクト：「内装付きマンション」で積水ハウスの高品質を提供

「高品質な住まい」には、内装を含めた住まいづくりが不可欠と考え、当初から品質の高い内装や収納設備を備えた住宅を「裕沁」ブランドとして提案しています。

上海の西側に位置する蘇州市に竣工した「裕沁庭」（マンション・タウンハウス）は、洗練された内装デザインや使い勝手の良い設備はもちろん、現地の基準を上回る安全・安心な内装材、PM2.5対策、「5本の樹」計画に基づいたランドスケープなどの環境品質も高めており、販売は好調に推移しています。



蘇州の「裕沁庭」

## シンガポール「ヒルスタ」プロジェクト：「里山」をコンセプトに現地へ新しい価値を提案

現地デベロッパーとの共同開発により、2016年に竣工した複合開発プロジェクト「ヒルスタ」は、「緑と水の共生」をコンセプトに、本社のデザインチームとも協働して積水ハウスのまちづくりの基本思想である「里山」を具現化しています。

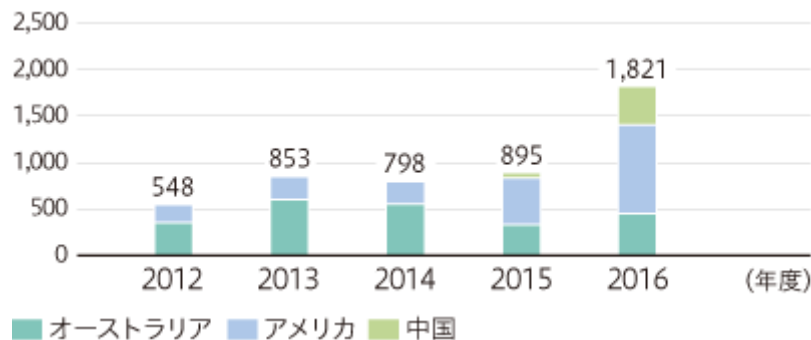
敷地内に豊かな緑を取り入れ、建物にも壁面緑化を施したほか、勾配のある地形を生かした「棚田」をイメージしたプールや、京都の「川床」をイメージしたSPAを設けるなど、個性的なランドスケープで新しい価値を提案しています。



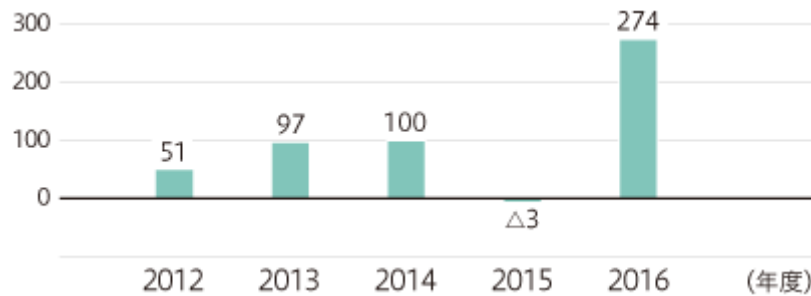
チョア・チュ・カン地区の「ヒルスタ」

### 主要指標の実績 (KPI)

#### 国際事業の売上高 (億円)



#### 国際事業の経常利益 (億円)



### 評価

現地ニーズに合わせて、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）を進めてきた結果、アメリカでの宅地、オーストラリア・中国でのマンション販売が好調に推移しているほか、シンガポールでも全物件で高い契約率となっており、2016年度は事業を展開する4カ国すべてで黒字化を達成しました。

### 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、現地デベロッパー等と連携して、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」として現地の方々の安全・安心・快適な暮らしと地球環境保全に努めていきます。