積水ハウス株式会社
国際事業説明資料

2022.6.9

目次

1.米国住宅販売事業戦略
2.英国事業

1. 米国住宅販売事業戦略

米国住宅販売事業戦略

SEKISUI HOUSE

The Sekisui House Global Vision

「わが家」を世界一幸せな場所にする

世界中の人々が積水ハウスの家で幸せに暮らす未来をつくる

米国住宅販売事業２つのM&A戦略

- 事業エリア拡大戦略
- 積水ハウステクノロジーの移植

↓

Chesmar Homes M&Aの実行

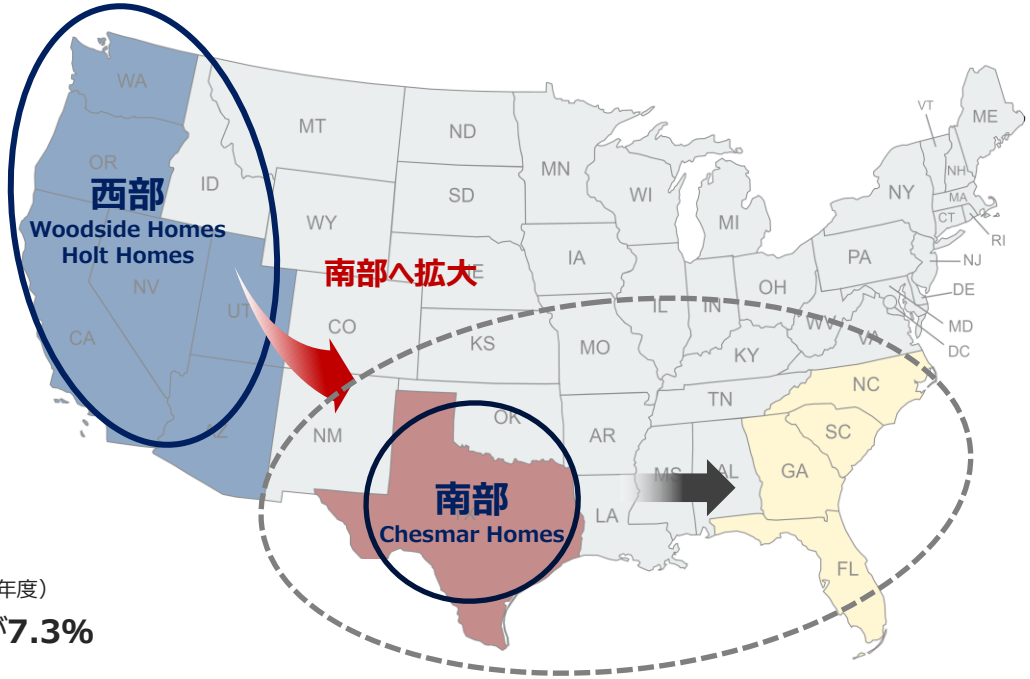
事業エリア拡大戦略

SEKISUI HOUSE

西部への進出をほぼ完了させ、南部エリアに進出。南部進出のファーストステップとして最大市場のテキサス州へ。

西部

住宅着工件数
全米の**約25%**のシェア
＄750K以上の高額帯層
約2万5000件



住宅着工件数：約341,000件（2020年度）
高額帯層：$750K以上の高額帯層が**7.3%**
港運：海上輸送もし易く陸送が短い

南部

住宅着工件数
全米の**約50%**のシェア
＄750K以上の高額帯層
約2万4000件

住宅着工件数：約735,500戸（2020年度）
高額帯層：$750K以上の高額帯層が3.2%
港運：海上輸送がし易くSHAWOOD事業も可能

※ 参考

住宅着工許可件数（2021年）
テキサス州　全米の約15%（1位）
フロリダ州　全米の約12%（2位）
カリフォルニア州　全米の約7%（3位）

Data Source: US Census（2020、2021年度)データ

米国住宅販売事業のM&A戦略

米国住宅販売事業拡大における3つのステップ

Step 1 - 米国住宅販売事業の基盤をつくる
Woodside Homesとともに達成

現在 **Step 2 - 米国全土の有望なエリアへ水平展開**
Chesmar Homes買収により新エリアへの拡大が加速

Step 3 - 積水ハウスを最も体現するSHAWOODを全米展開
「わが家」を世界一 幸せな場所にする

グループビルダーと積水ハウスのノウハウの融合 → **唯一無二の住宅事業展開へ**

2025年 海外市場10,000戸の実現に向けて

米国住宅販売事業：2025年に約7,000戸を達成見込み、更なる拡大を目指す

積水ハウステクノロジーの移植を図り、ソフトとハードの両面から包括的に、新しい「幸せ」価値を創出していく

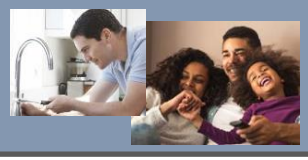
Woodside Homes
展開州：CA、NV, AZ, UT
供給戸数2,729戸（2021年）

Holt Homes
展開州：OR、WA
供給戸数695戸（2021年）

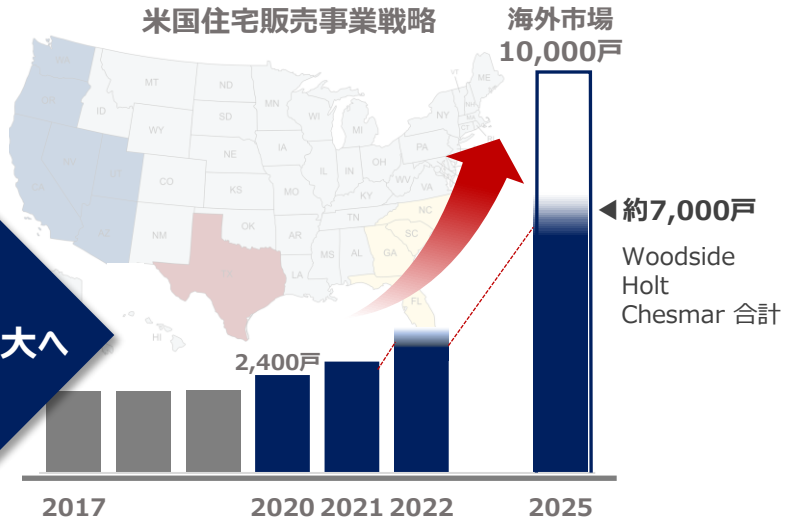
Chesmar Homes
展開州：TX
供給戸数2,082戸（2021年）

SHAWOOD 事業展開
展開州：CA、NV
安全・安心・快適の真の価値提供

ハードとソフトの融合
積水ハウステクノロジーの移植
生活提案による付加価値向上



事業拡大へ



※米国住宅販売事業 年間引渡供給戸数ベース

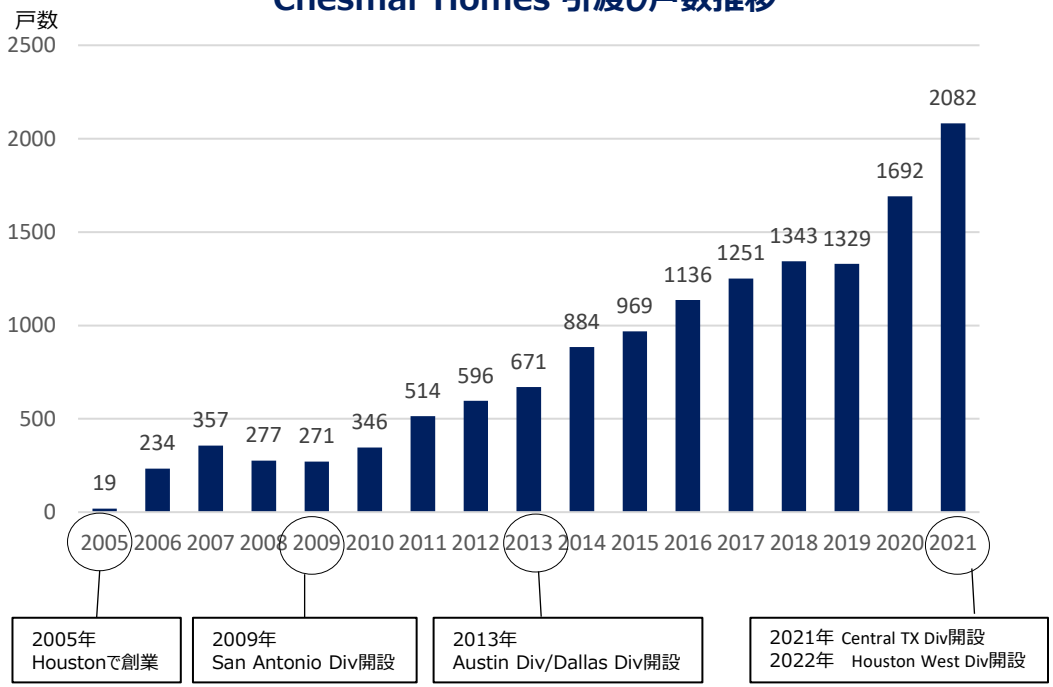
Chesmar Homes M&A

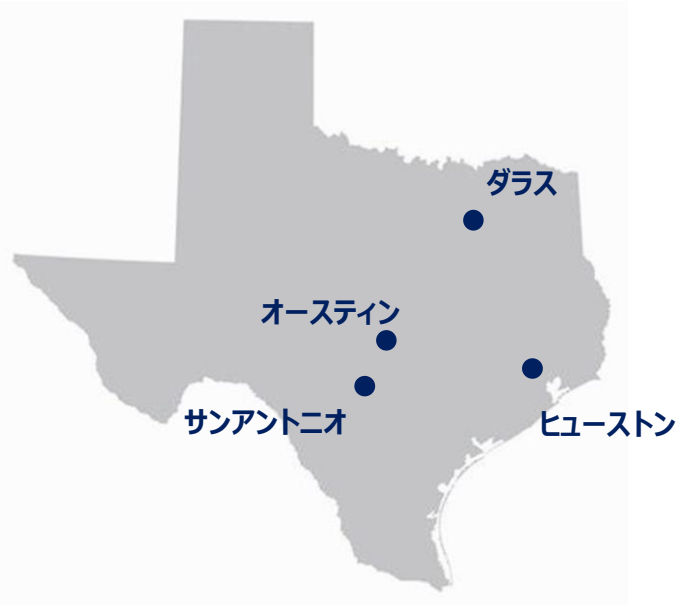
2022年7月に住宅事業を完全子会社化。テキサス州主要４市場で事業展開を行う。2021年度引渡戸数2,082戸。

Chesmar Homes 概要

- 本社 ： 480 Wildwood Forest Dr., Ste 801 Spring, TX 77380-4125
- 役職員数： 461人（含む関連子会社）2022年4月29日時点
- 創業者： Don Klein (Founder &CEO)
- 創業： 2005年
- 主な展開都市：ヒューストン、ダラス、オースティン、サンアントニオ
- 土地在庫： 60コミュニティ、6499区画を所有/運営（2021年12月31日時点）

Chesmar Homes 引渡し戸数推移





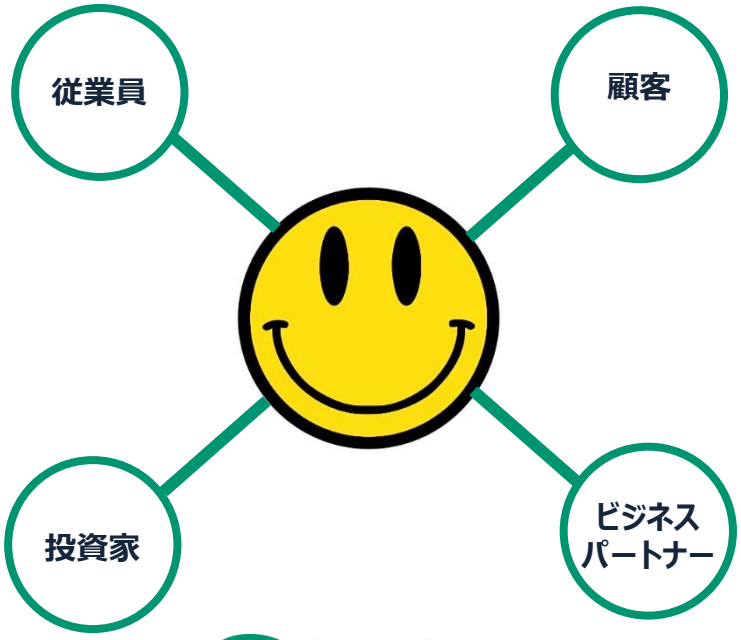
Chesmar Homes M&A

SEKISUI HOUSE

Chesmar Homes を選んだ理由

- **人の「幸せ」を追求**し、尊重する企業文化
- セールスコンサルタントを核とした顧客へ向き合う姿勢を大事にすることもあり**高い顧客満足を実現**
- **社内に設計担当者を有しており**、セミカスタマイズを含め顧客への柔軟な対応を実現
- 米国内でも平均的な価格帯の多いテキサス州において、**高価格帯へのチャレンジも積極的**に行っている

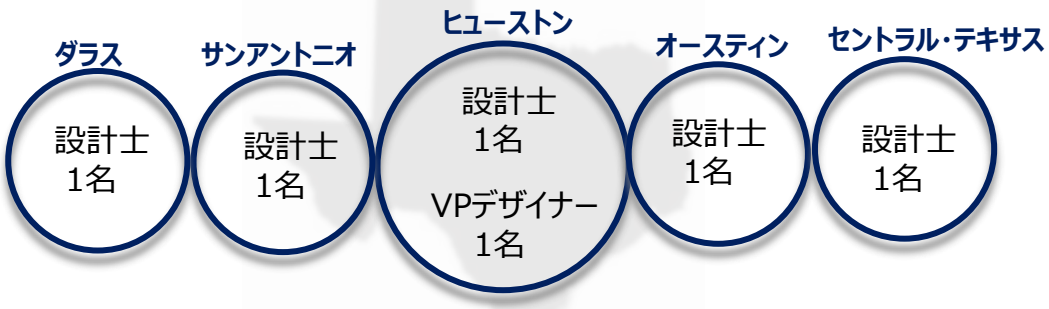
Chesmar Homes の企業文化



CHESMAR HOMES

私たちは、「幸せ」に焦点を当てることで利益が生まれると信じています

各支店（Division)に設計担当者が所属



Chesmar Homes M&A

Chesmarと目指す方向性

- 創業地のヒューストンと比較し、最大市場のダラスが後発となっていることもあり実績がまだ小さい。**拡大可能性の追求。**
- リサーチ・マーケティング・施工管理・品質・材料調達等、これまでのWoodsideやHoltで**経験値を積んできたマネジメント力を水平展開**し、顧客満足度向上、効果的・効率的な運営体制構築を図る
- 高価格帯が多い**ダラス、オースティンでのSHAWOOD展開**
- テキサス市場は、**環境性能向上やスマートホーム**など次世代に向けた新規要素含の導入は遅れている認識をしている。**日本での実績を生かして**いく。

価格帯：$300K~
ファーストホームバイヤーをターゲットとした、シンプルなインテリアを採用したプラン。

価格帯：$525K~
ファミリールームを小屋吹き抜けにする等、ストラクチャーオプションのある中高級プラン

価格帯：$700K~
小屋吹き抜けや12Ft程度の天井高を多用し、開口面も大きく屋外空間も充実させた、最高級プラン

積水ハウステクノロジーの移植を実現し、全米最大市場でもお客様へ「幸せ」を提供

Chesmar Homes M&A

SEKISUI HOUSE

Chesmar Homes の 実例物件

郊外は大型物件が多く、寄棟屋根でブリック、
石を中心とした高級感のあるな外観が見られる（サンアントニオエリア）

ブリックの割合が多く、
トラディショナルで重厚感ある
外観。木製のガレージドアも多
く見られる（ダラスエリア）

価格帯も最もアフォーダブルな、ブリックを中心としたシン
プルな 2 階建ての物件（ヒューストンエリア）

ブリックや石がメインであるが明るめの色調が
トレンドでモダンな雰囲気の外観（オースティンエリア）

テキサス州マーケット

SEKISUI HOUSE

西部６州から南部へ拡大し、米国最大の住宅市場へ進出

住宅市場規模

- 全米最大市場のテキサス州
- Chesmarが展開する主要4都市で全米の約14%の住宅着工数許可件数を占める

MSA都市別･新築住宅着工許可件数Top20（2021年）

順位	都市名（MSA）	着工許可件数
1	Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	78,705
2	Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	69,263
3	New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA	56,661
4	Austin-Round Rock-Georgetown, TX	50,907
5	Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	50,581
6	Atlanta-Sandy Springs-Alpharetta, GA	39,466
7	Philadelphia-Camden-Wilmington, PA-NJ-DE-MD	36,307
8	Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	32,191
9	Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	31,151
10	Seattle-Tacoma-Bellevue, WA	30,743
11	Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	30,618
12	Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	30,126
13	Denver-Aurora-Lakewood, CO	30,006
14	Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-W	27,414
15	Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	26,077
16	Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach, FL	25,313
17	Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	24,831
18	Jacksonville, FL	22,738
19	San Antonio-New Braunfels, TX	22,264
20	Raleigh-Cary, NC	21,649

Data Source：United States Census Bureau

Woodside進出エリア　Holt進出エリア　Chesmar進出エリア

人口

- テキサス州人口はカリフォルニア州に次ぐ全米第2位
- 人口増加率も第5位と高く、優良なエリア

州別人口増加率Top10　（2010年~2022年）

順位	州	2022年人口（予測）	人口増加率 2010年-2022年
1	Utah	3,363,182	21.18%
2	Idaho	1,896,652	20.75%
3	Nevada	3,238,601	19.84%
4	Arizona	7,640,796	19.25%
5	Texas	30,097,526	19.24%
6	District of Columb	718,355	18.69%
7	Colorado	5,961,083	18.10%
8	Florida	22,177,997	17.68%
9	Washington	7,887,965	16.98%
10	South Carolina	5,342,388	15.25%
11	North Dakota	774,008	14.72%
12	North Carolina	10,807,491	12.88%
13	Oregon	4,325,290	12.71%
14	Georgia	10,936,299	12.61%
15	Delaware	998,619	11.01%
16	South Dakota	902,542	10.58%
17	Montana	1,093,117	10.34%
18	Tennessee	7,001,803	10.17%
19	Minnesota	5,739,781	8.08%
20	Virginia	8,638,218	7.66%
⋮			
23	California	39,664,128	6.28%

Data Source：United States Census Bureau

テキサス州マーケット：SHAWOOD展開可能性･事業連携

SHAWOOD拡販に向けた高価格帯の市場（$750千ドル超新築戸建販売数、2021年度）

既進出エリア

西部6州合計

約8,800戸の供給

約100,000戸

HoltHomes
展開(可能)エリア
約4,300戸

WoodsideHomes
展開(可能)エリア
約4,500戸

テキサス州

主要4都市

約2,200戸の供給

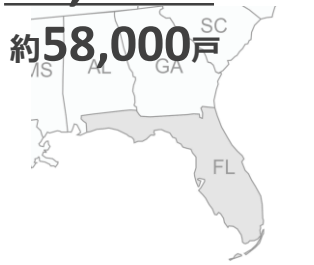
約120,000戸

進出予定エリア

フロリダ州
(主要マーケット)

約4,200戸の供給

約58,000戸



全米の新築戸建販売数
約771,000戸（2021年）

Sweet Water（当社MPC）

テキサス州内の当社MPC宅地開発事業の3プロジェクト中、2プロジェクトで ChesmarHomes は参画。

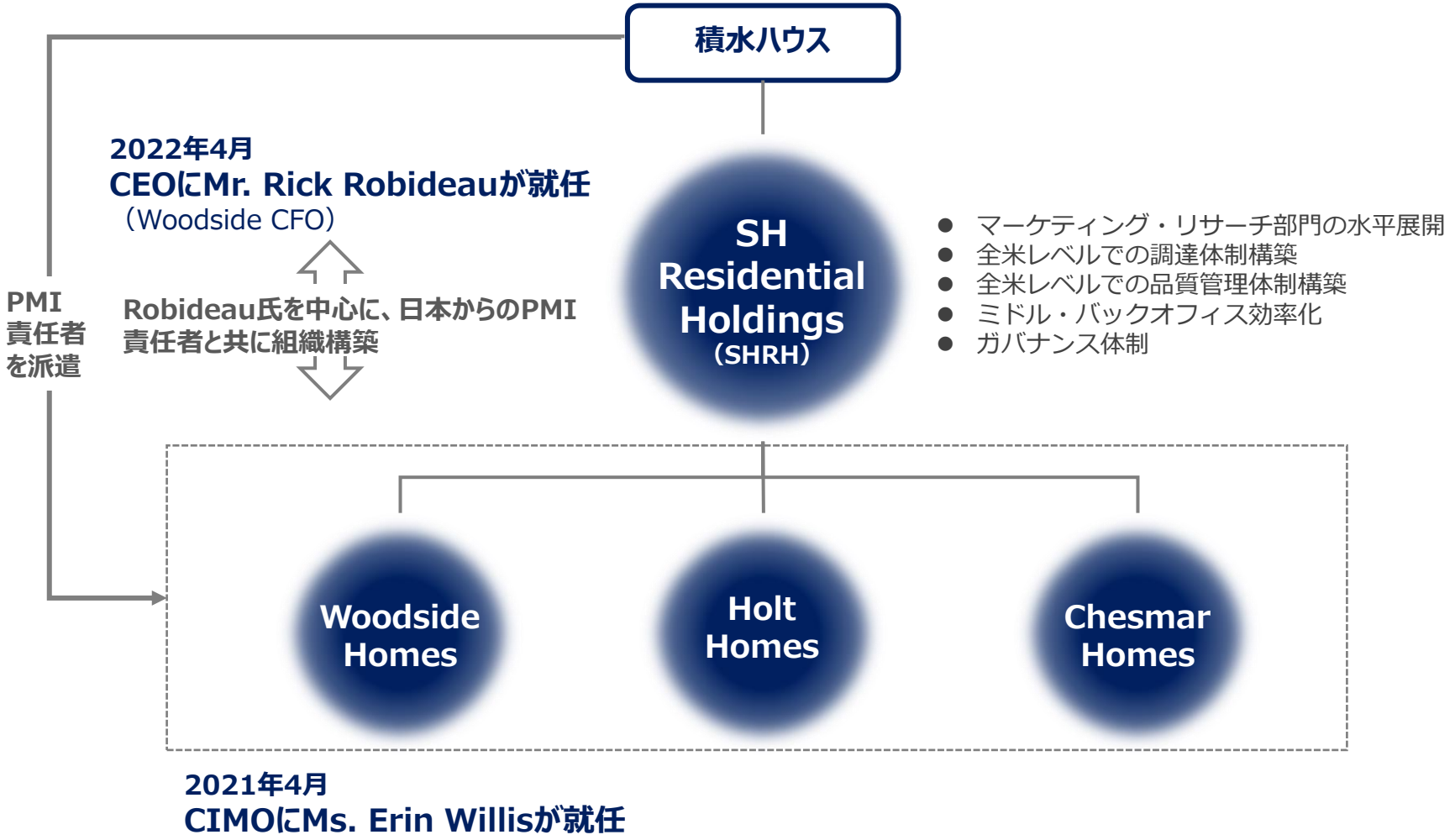
Elyson （当社MPC）

Data Source : United States Census Bureau

前回説明会（1/20）からのアップデート

GLOBAL運営体制に向けた組織構築

国境・国籍・性別等を超えた柔軟な人財の最適配置を行い、効果的な組織構築を目指す



前回説明会（1/20）からのアップデート：SHAWOOD事業

SEKISUI HOUSE

2020 → 売却完了 → 2021 → 5/6棟契約完了 → 2022 → 設計着手 → 2023 -

展示

Chowa House
Las Vegas

- IBSで**米国最初**のSHAWOODを展示
- 多くの来場者から好評をいただく

パイロット

Talon Ridge
Las Vegas

- セミカスタムのパイロットハウスを**6棟**建設
- 全棟販売開始前に契約もしくは予約済み
- 契約済顧客から、**大開口や吹き抜け**を活用したダイナミックな空間に対して特に満足いただいている

プロトタイプ

Sommers Bend
California

- **57戸**のSHAWOOD住宅を建設開始予定
- **マスプロダクション**のスケール・価格帯での初のコミュニティー

本格展開

プレミアム住宅ブランドとして

SHAWOODを

アメリカ西部のマスマーケットに本格展開

SHAWOOD技術開発プロセス

日本の製品を輸入して建設

米国版SHAWOOD基本仕様策定及び地域商品策定 → **SHAWOOD独自の快適性と優位性確立**

公的機関の実験・試験により性能を客観的に評価

建築許可申請において行政に個別説明が必要

→ 評価報告書取得 個別対応を代替 → **全米でSHAWOODの建設が可能**

スムーズな水平展開へ

2. 英国事業

出資先会社概要及び清算背景

投資先であるUrban Splash House Holdingsが本年5月に会社清算手続きに入りました。

出資先会社概要

Urban Splash House Holdings Limited

・設立：2018年11月
・当社資本参画：2019年5月
・事業内容：住宅開発・販売
・拠点：本社マンチェスター、工場アルフレトン
・出資比率：
　Urban Splash個人株主　48%
　Sekisui House UK 48%
　Homes England　4％

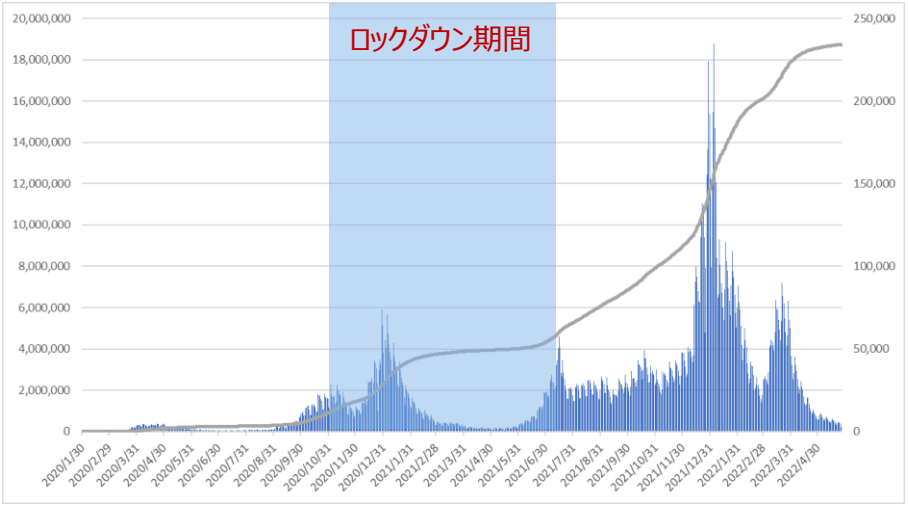
※同社はパートナー側が経営権を持ち、当社はマイナー出資の位置づけ

清算に至った背景

・事業立ち上げ当初からコロナによる事業活動の制限（販売、生産両面ともに）を受け、予定通りの成長が達成できなかった。

・現在採用する生産方法では、工場での生産性の向上が期待出来ないとの判断に至ったものの、生産方法の見直しに関して、パートナーとの議論が整わず、当社としては再成長軌道に乗せることは出来ないと判断した。

英国のコロナ新規感染者数及び累計感染者数



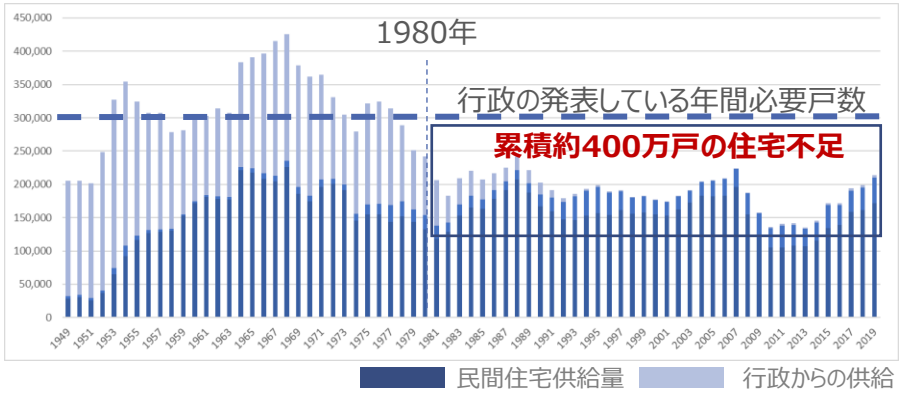
Data Source：UK Government

英国の住宅市場は依然魅力的

・英国は1980年代から慢性的な住宅不足に陥っており、約400万戸近くの住宅需要が存在する。
・住宅の供給と品質の向上を目指している英国政府は、積極的に工業化住宅と環境配慮型住宅の促進に取り組んでいる。

1980年から続く住宅不足

英国の新築住宅供給推移



Data Source：Office for National Statics

高い資金効率

土地取得環境

・多くの行政機関（地方公共団体）は、住宅の供給が最優先事項。

・土地代の前払いが理由で、開発事業者が見つからないことがないように、協議次第で、土地代の後払いを受け入れる。

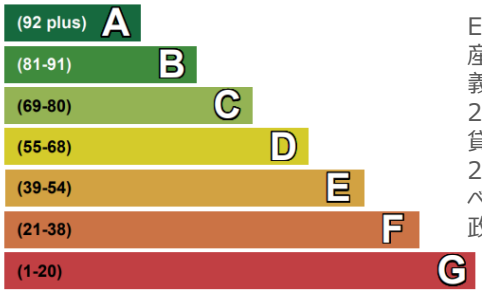
・その結果、開発期間に土地代分の資産が膨らまず、高い資金効率が望める。

英国政府の住宅に関する取り組み

MMC住宅（工業化住宅）

Data Source：UK Government、Cast

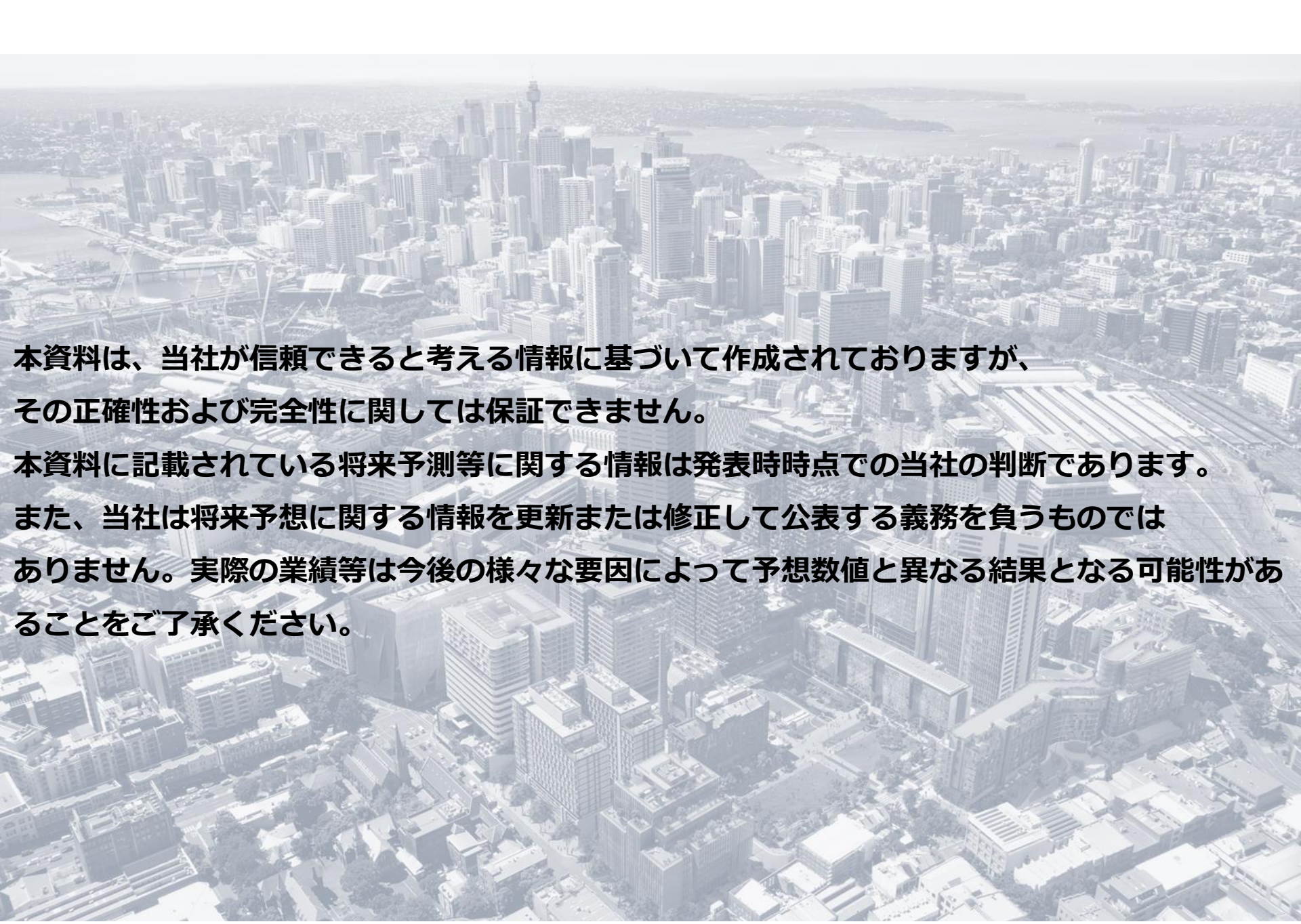
環境配慮型住宅



Data Source：The Scottish Government

EPC（エネルギー性能証明書）は不動産を売却または賃貸する場合に開示が義務付けられる法的文書。
2018年4月よりレベルE以上でないと賃貸、売却不可となった。
2025年には、すべての賃貸不動産がレベルC以上でないとならないとする方針を政府が検討している。

英国政府は
・住宅不足解消と住宅の質の向上を目指しており、工業化住宅（MMC住宅）の促進を支援。
・環境配慮型住宅の普及を促進。
→当社のノウハウの移植により事業成長の余地が高い。



本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、
その正確性および完全性に関しては保証できません。
本資料に記載されている将来予測等に関する情報は発表時時点での当社の判断であります。
また、当社は将来予想に関する情報を更新または修正して公表する義務を負うものでは
ありません。実際の業績等は今後の様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があ
ることをご了承ください。