

買取再販の強化に向けた新ブランド『Be ハイム』を立ち上げ ～建物の価値を向上・継承する循環型事業を拡大～

- 中古流通における買取からリフォーム、再販までのグループ連携を強化
- セキスイハイムの建物ならではの適切な評価で買取
- 独自のサポートシステムにより住まいの健康状態が見える化
- 実施済みリフォームやオプションリフォームなどを明快に提示

2020年12月14日
積水化学工業株式会社

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー（プレジデント：神吉利幸）では、2020年12月18日（金）より中古流通における買取再販の新ブランド『Be ハイム』を立ち上げ、首都圏、中部、近畿の3エリアのセキスイハイムグループで買取再販事業を本格展開いたします。

当社住宅カンパニーでは、環境問題及び社会課題の解決や強固な経営基盤の構築を事業の成長力として位置づけ、「顧客価値」と「事業価値」の両立による ESG 経営を推進しています。

セキスイハイムグループの不動産部門では、セキスイハイムのストック住宅の買取再販を従来より行ってきましたが、今回の『Be ハイム』は ESG 経営の一環として、社会の要請と中古住宅需要の高まりに応え、住宅のサステナビリティと循環型事業の拡大を目指すものです。事業理念である「地球環境にやさしく、60年以上安心して快適に住み続けられることのできる住まいの提供」を実現するため、セキスイハイムグループの強みを活かし、建物価値の向上・継承に連携して取り組んでいきます。

新・買取再販ブランド『Be ハイム』の特長

1. 中古流通における買取からリフォーム、再販までのグループ連携を強化

セキスイハイムご入居者へ買取査定を行い、メンテナンスやリフォームを経て、建築メーカー自身によるアップサイクルした住宅^{*1}として販売するまでの一連のプロセスを、不動産部門が窓口になってセキスイハイムグループ内で完結します。新ブランドのもと連携を強化し、「住まいの履歴や管理状況がわからないことによる品質への不安」の解消を狙います。

2. 【買取】セキスイハイムの建物ならではの適切な評価で買取^{*2}

工業化住宅の品質メリットをもとに、建物の価値を適正に評価する「スムストック」^{*3}査定を実施します。築年数を経た住宅であっても、その価値を買取額に適切に反映させることで、売主オーナー様をサポートします。

3. 【再販】独自のサポートシステムにより住まいの健康状態が見える化

セキスイハイムは、国土交通省の「長期優良住宅」に先駆け導入した「60年・長期サポートシステム」に、定期診断^{*4}スケジュールや補修計画が組み込まれています。『Be ハイム』は、これらの履歴をもとに、対象邸の診断・補修内容を提示することで住まいの品質＝健康状態が見える化し、安心な購入検討をサポートします。

4. 【再販】実施済みのリフォームやオプションなどを明快に提示

買い取った住宅は築年数や状態に基づき、適切な品質を維持するためのメンテナンス工事や性能向上・設備刷新などのリフォーム工事を行います。工事实施の有無、さらに追加で選択できるオプション工事も項目ごとに明快に提示。価値向上された住まいを、新たなオーナー様に安心して住み継いでいただけます。

■買取再販事業強化の背景

日本における良質な住宅ストックの形成は、人口縮小時代、人生 100 年時代を迎え大きな課題となっています。中古住宅の需要は増加傾向にあるとはいえ^{*5}、いわゆる既存住宅の流通シェアは 14.7%と欧米に比べ多くはありません^{*6}。国連が提唱する SDGs の持続可能な世界・社会の実現に向かって、スクラップ&ビルドのサイクルから脱却する必要があります。

大手住宅メーカー10社が協同で推進するストック住宅の流通システム「スムストック」は、こうした課題を解決するため、各住宅会社の住宅の経年価値を前提に良質な中古住宅流通を活性化させる仕組みで、2008年の開始以降、2017年に社団法人化するなど活動を強化しています。

また、国土交通省は2017年度に「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため「安心R住宅」を創設しています。

新ブランド『Beハイム』は、「スムストック」や「安心R住宅」^{*7}で推進する良質なストック住宅の要件を備えながら、これまで行ってきた買取再販事業のさらなる拡大を実現するために立ち上げたものです。工場で大半が生産された、品質や耐震性・快適性が高い新築のセキスイハイムを起点に、住宅の循環（買取～再販（継承））を、品質維持・価値向上を図りながらセキスイハイムグループ内で完結。新築部門、アフターサービス／リフォーム部門、不動産部門など総合住宅会社としてのグループが連携し、売主・買主双方のメリットを創出します。

■新・買取再販ブランド『Beハイム』の特長

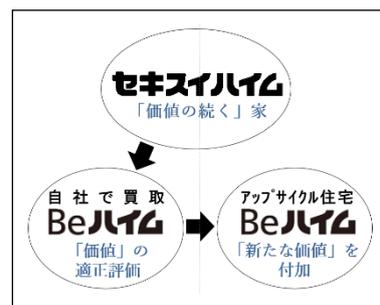
1. 中古流通における買取からリフォーム、再販までのグループ連携を強化

一般的な中古流通住宅の課題である、「住まいの履歴や管理状況がわからないことによる品質への不安」を、セキスイハイムグループの連携強化による一気通貫のサービスで解消を狙います。

- 高度工業化技術による高品質のユニット住宅・セキスイハイムを
- グループのアフターサービス部門が「60年・長期サポートシステム^{*8}」により価値を維持し、
- グループの不動産部門が、「スムストック」による適正評価をベースに査定し、
- グループのリフォーム部門により、品質・性能向上のためのプランニングと施工を行い、
- 建築時情報、コミュニケーション履歴、さらに、「長期サポート」サービスが継続する状態で、アップサイクル^{*1}した住宅をお引渡します。

査定から販売までの一連のプロセスは、首都圏、中部、近畿の各エリアに拠点をもつセキスイハイム不動産、アフターサービスとリフォーム部門を担うセキスイファミエスの各社が連携しながら受け持ちます。

今回、新ブランド『Beハイム』立ち上げに伴い、各拠点の買取再販部門と連携体制の強化を実施。お客様の納得性・安心性を高めるサービスを展開します。



2. 【買取】セキスイハイムの建物ならではの適切な評価で買取

大手住宅メーカー10社が協力し設立した「スムストック」は、優良な既存住宅を社会の共通資産として住み継ぐための流通システムです。住宅履歴データベースの保有、50年以上のメンテナンスプログラムの実施などを条件に、専任の住宅販売士が独自の査定方法により、工業化住宅の頑強な構造躯体をもつ建物の本来の価値を評価します。そのため、一般的な査定方式では評価されにくい築20年以上の建物にも価値が認められるケースが多く、実際の成約額にも反映されています。

『Beハイム』は、この「スムストック」による建物査定額をベースに買取金額の提示を行います。また、買取金額の基準は原則としてスムストック査定額の70%以上^{*9}とし、早期現金化できる一方で仲介に比べ成約額が下がりやすい買取においても、お客様にとってメリットが感じられる仕組みとしています。

3.【再販】独自のサポートシステムにより住まいの健康状態を見える化

国土交通省が制度化している「長期優良住宅」は、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅で、定期的な点検・補修に関する計画と実行などが認定の条件となります。

セキスイハイムは、この制度に先駆け2001年に導入した「60年・長期サポートシステム」に、定期診断^{*4}スケジュールや補修計画、各種履歴の保存が組み込まれており、新しいオーナー様へのサポートも継続されます。『Beハイム』は、これらの履歴をもとに、対象邸の診断・補修内容を提示することで住まいの健康状態ともいえる品質を見える化したストック住宅です。項目をチェックするような形でわかりやすく、安心して購入をご検討いただけます。

◆「住まいの健康状態を見える化」イメージ

① 基礎・床下	② 外壁・屋根	③ 開口部・玄関	④ バルコニー	⑤ 給湯・給水・排水	⑥ キッチン	⑦ 浴室	⑧ サニタリー・トイレ	⑨ 内装
良好	良好	メンテナンス推奨	良好	良好	メンテナンス済	メンテナンス済	メンテナンス済	良好

※実際の各項目の評価や提示内容の詳細は異なります。

4.【再販】実施済みリフォームやオプションリフォームなどを明快地提示

住まいの状態を把握し、ご納得いただいた状態で住み継いでいただくために、適切な品質維持・性能向上・設備刷新などの、アップサイクル^{*1}のためのリフォーム工事をあらかじめ実施します。その範囲は、建物の築年数や状態に応じ、水回り、立地やトレンドに沿った間取りの変更、外観の改良などが対象となります。また、最新のセキスイハイムの特長である、太陽光発電や蓄電池などのスマート&レジリエンス設備もオプション工事としてご用意しています。

これらのリフォーム済みメニューおよびオプションを項目化、資料化するため、実施の有無、追加の選択が明瞭になり、バリューアップされた住まいに安心して住み継いでいただけます。

◆「リフォーム済み・オプションリフォームの項目化」イメージ

リ フ ォ ー ム							レジリエンス 性能 UP		
トイレ交換	浴室交換	洗面交換	キッチン交換	LDK改装	間取りリノベーション	外装リノベーション	性能改善 開口部断熱UP	太陽光発電	蓄電池
					—				

※実際の各項目の評価や詳細の表示内容は異なります。

また部分的なリフォームとなるメニューが含まれる場合があります。

◆ブランドロゴ

ハイムの買取 & 再販

BeJULY

ネーミングの由来：「Be」が持つ意味の一つ「～である」より選定。メーカー責任を持って住まいを引き継いでいくことで、住まいが「ハイムであり続ける」という意図を込めた名称です。

■販売目標・エリア

◎販売目標：年間130棟を計画（2021年度）

◎サービスエリア：首都圏エリア、中部エリア、近畿エリア（いずれも、セキスイハイム不動産株式会社、東京セキスイファミエス株式会社・セキスイファミエス中部株式会社・セキスイファミエス近畿株式会社の営業エリア内）

- ※1：アップサイクルとは、ある物に、新たな付加価値を持たせることで、アップグレードし生まれ変わらせることを意味します。サステナブルなものづくりの新たな方法論のひとつです。
- ※2：スムストック査定及びBeハイムとしての買取には商品・立地エリア等の条件があります。
- ※3：一般社団法人 優良ストック住宅推進協議会参加メーカーの住宅で、共通の基準を満たすものを「スムストック」と認定。また「スムストック SumStock」の名称は一般社団法人優良ストック住宅推進協議会の登録商標です。
- ※4：「定期診断」とはセキスイハイムグループからご案内を行い、お客様のお申し込みにより建物や設備の診断をするシステムです。保証対象以外のメンテナンス工事は有償となります。また、実際の点検・診断時期は前後することがあります。
- ※5：中古住宅買取再販市場推移・予測（戸建・マンション）矢野経済研究所調べ
2014年:21,400件→2018年:32,500件→2025年45,000件（予測）
- ※6：国土交通省2018年
- ※7：「安心R住宅」の名称は国土交通省住宅局長の登録商標です。
- ※8：セキスイハイムの理念を入居後に支えるのが「60年・長期サポートシステム」です。お引き渡し日から5年目以降、5年ごとに無償実施する定期診断^{※4}をベースに、住まいのメンテナンスからリノベーションまで総合的にサポートを行っています。セキスイハイムグループでは新築時に使用された部材、定期診断結果や図面のほか、お客様情報を自社システムにて保管しています。ご入居後のメンテナンス履歴をベースに適切なメンテナンス時期をご案内するなど、お客様の状況に合わせて最適なリフォームのご提案をすることが可能です。
- ※9：買取額は立地環境などの条件によりスムストック査定額の70%に満たない提示となる場合があります。