

## フロンティア領域拡大に向け、マンションリノベーションを首都圏で強化

～マンション高性能化リノベーションブランド「マルリノ」とセキスイハイムのリフォーム技術を融合～

- 積水化学グループの住宅ストック事業リソースを融合し、リフォーム体制を強化
- 独自工法による性能向上とニューノーマル対応プランで、快適な暮らしにアップデート

2022年6月27日

積水化学工業株式会社

東京セキスイファミエス株式会社

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）と、そのグループ会社の東京セキスイファミエス株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役：吉田匡秀）は、フロンティア領域と位置づけるマンションリノベーション事業を首都圏で強化します。

セキスイハイムグループは、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。既存住宅ストックの有効活用による環境問題への対応や永く住み続けられるサステナブルな社会の実現に向けて、一般建築物<sup>\*1</sup>を対象としたストック事業領域の拡大を図っています。

2022年7月1日、積水化学工業株式会社 環境・ライフラインカンパニー（プレジデント：平居義幸）で展開してきたマンションリノベーション事業（ブランド名称：「マルリノ」）を東京セキスイファミエスに移管。ストック事業に関するリソース融合によるシナジーを発現させることにより、積水化学グループ長期ビジョン「Vision2030」で掲げる社会課題解決に対する貢献の量・質の倍増を目指し、住宅事業の ESG 経営をより一層加速していきます。

### マンションリノベーション事業強化の概要

#### 1. 積水化学グループの住宅ストック事業リソースを融合し、リフォーム体制を強化

セキスイハイムグループが有するブランド力や販売チャネル、プランニングのノウハウ、不動産管理、アフターサービス体制と、環境・ライフラインカンパニーが展開してきたマンション専有部の高性能化リノベーションの技術・ノウハウを融合し、マンションリフォーム領域の拡大を図ります。集客チャネルの多角化や認知度向上による拡販、人財・ノウハウの統合による設計効率化、施工能力増大などのシナジーを発現させ、フロンティア領域と位置づける一般建築物<sup>\*1</sup>を対象としたストック事業の更なる成長を目指します。

#### 2. 独自工法による性能向上とニューノーマル対応プランで、快適な暮らしにアップデート

マンション専有部をスケルトン状態にし、断熱性・耐久性・遮音性を向上させる独自の「Refilld（リフィルド）工法」を採用したリノベーションブランド「マルリノ」のノウハウを展開します。高断熱壁パネルを内壁に設置する特許断熱工法により、快適な温熱環境を実現するとともに結露やカビの発生リスクを軽減。耐食性に優れた給排水システムや遮音二重床を採用することで、高い耐久性と設計自由度を確保します。セキスイハイムで培ったニューノーマル対応のプラン変更など、永く快適に住み続けられる住まいにアップデートすることで、サステナブルな暮らしの実現を目指します。

## ■マンションリノベーション事業強化の背景・狙い

既存マンションの3分の1以上を占める約230万戸が築30年を超えており、今後もさらに増大すると見込まれています\*2。建築年数の経過したマンションは、断熱性能の低さや結露によるカビの発生、給水・給湯管の腐食などが問題となっているケースがあります。これらのマンションストックを適切に維持管理・改修を行い、快適に住み続けられるようにすることが、サステナブルな社会や地球環境のために重要です。

今回、積水化学グループのノウハウを融合した高品質なマンションリノベーション事業を拡大することにより、フロンティア領域と位置づける一般建築物\*1を対象としたストック事業領域の拡大を図るとともに、積水化学グループ長期ビジョン「Vision2030」で掲げる社会課題解決に対する貢献の量・質の倍増に向け加速していきます。

## ■マンションリノベーション事業強化の概要

### 1. 積水化学グループの住宅ストック事業リソースを融合し、リフォーム体制を強化

セキスイハイムグループでは、セキスイハイムにお住まいのお客様を中心に、60年・長期サポートシステム\*3をベースとした住まいのメンテナンスや、ライフステージに合わせたリフォーム、売買仲介、賃貸管理など、住宅ストックの様々なニーズに総合的に応えています。また、セキスイハイム以外の一般建築物にもストック事業領域の拡大を図っています。

一方、配管・インフラ材や建築資材などを手掛ける環境・ライフラインカンパニーでは、2013年より、主に首都圏の既存マンションの専有部を対象としたリノベーション事業ブランド「マルリノ」を展開しており、独自工法を用いた高性能化リノベーション技術、販売チャネルを有しています。

これら積水化学グループ内に分散しているリソースを融合し、マンションリノベーション事業の効率的な成長を図るため、首都圏で一般向けリフォームやエクステリア事業を展開している東京セキスイファミエスに「マルリノ」を移管します。これにより、WEBや紹介など集客チャネルの多角化やブランド力・認知度向上による拡販、人財・プランニングノウハウの統合による設計効率化、施工能力増大などのシナジーが期待できます。戸建、マンション、外構の包括的なコンサルティング体制の確立にもつながり、ストック事業領域の更なる拡大を目指します。

### 2. 独自工法による性能向上とニューノーマル対応プランで、快適な暮らしにアップデート

新たに東京セキスイファミエスで展開する「マルリノ」は、マンション専有部の内装をすべて取り払いスケルトン状態にし、断熱性・遮音性等を向上させる独自の「Refilld（リフィルド）工法」を採用。間取りは、セキスイハイムで培ったニューノーマル対応プランに変更するなど、お客様のライフスタイルに合わせた安心・快適な暮らしにアップデートします。

#### (1) 快適な温熱環境と結露発生リスクを軽減する独自の断熱壁パネル工法

築年数の経ったマンションでの困りごとである夏の暑さや冬の寒さ、結露、カビの発生リスクを軽減するため、熱や水蒸気を通しにくい断熱壁パネルを外気に面した壁の内側に設置する独自の特許断熱工法を標準採用。住戸サイズに合わせたパネルを全面にはめ込む工法のため、部分的に熱が入りやすいヒートブリッジ（熱橋）を抑制するとともに、施工品質の安定と短工期を実現しています。



#### (2) 高品質で設計自由度の高い給排水管システム

給排水管システムは、優れた耐久性で実績のある積水化学製品に一新し、サビによる赤水や腐食による漏水を抑制します。給水・給湯管は高い柔軟性を有する「エスロペックス」を採用。水まわり設備の移設により、帰宅後すぐに手洗い、うがいができる間取りにも変更しやすくなります。



### (3) 足裏にやさしい無垢床+階下への音を軽減する遮音二重床システム

床は二重構造とし床下にスペースを確保することで、階下への衝撃音を軽減。バリアフリー化も容易になります。床材は、自然な風合いで肌触りの優しい国産の無垢フローリング仕様が選択でき、増えた在宅時間を快適に過ごせる空間を作ります。



## ■今後の展望

首都圏エリアでの強化を皮切りに、中部、近畿エリアへも「マルリノ」で蓄積してきたノウハウを2023年度中に展開し、一般向けリフォーム事業を拡大します。その他のエリアも含め、継続して強化を図り、一般向けリフォームの売上高は、2030年度に現在の約3倍となる150億円を目指します。



築44年(施工当時)のマンションリノベーション事例

- ※1 セキスイハイムグループ以外が建築した建物
- ※2 国土交通省「マンションに関する統計・データ等」  
([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html))
- ※3 新築引き渡し日から5年目以降、5年ごとに60年目まで無償実施する定期診断をベースに、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。「定期診断」とは、セキスイハイムグループから案内を行い、お客様の申し込みにより建物や設備の診断をするシステムです。実際の点検・診断時期は前後することがあります。保証対象以外のメンテナンス工事は有償となります。

### 〈東京セキスイファミエス株式会社 概要〉

- ◎設立：1974年4月
- ◎資本金：5,000万円
- ◎代表者：代表取締役 吉田匡秀（よしだまさひで）
- ◎売上高：224億円（2022年3月決算）
- ◎従業員数：679名（2022年4月時点）
- ◎事業内容：セキスイハイム・ツーユーホームの入居者に対する住まいと住まい方のトータルコンサルティング（保全、改装、増築、塗装、設備）および一般住宅リフォーム
- ◎本社所在地：〒163-0034 東京都新宿区西新宿 3-7-1 新宿パークタワー34階

〈この件に関するお問い合わせは下記までお願いします〉

積水化学工業株式会社 〒105-8566 東京都港区虎ノ門 2-10-4 オークラプレステージタワー

■住宅カンパニー ストック事業統括部

篠井 TEL: 03-6748-6415

■住宅カンパニー 経営管理統括部 広報・渉外部

馬場 本間 TEL: 03-6748-6418

E-mail: heim-news@sekisui.com