

様式第二十一（第 13 条関係）

認定事業再編計画の内容の公表

1. 認定をした年月日

令和 7 年 1 月 30 日

2. 認定事業者名

積水ハウス不動産ホールディングス株式会社

3. 認定事業再編計画の目標

（1）事業再編に係る事業の目標

（価値観）

当社の根本哲学は「人間愛」です。「人間は夫々かけがえのない貴重な存在であると云う認識の下に、相手の幸せを願い、その喜びを我が喜びとする奉仕の心を以て何事も誠実に実践する事である。」を企業理念として、主に賃貸事業、仲介・不動産事業を展開してまいりました。賃貸事業では豊富な住宅づくりで培ってきた積水ハウスグループならではのサービスや品質並びにオーナー様との信頼関係を最大限に活かし「日本一のプロパティマネジメント企業へ」を目標に掲げ、仲介・不動産事業ではグループ力を発揮して、お客様のあらゆるご要望にお応えする「地域No. 1の住まいに強い不動産会社」を目標に掲げ、ここ数年、売上、営業利益共に増加傾向にあります。

今後も国内マーケットで安定的な成長を継続するために「賃貸事業」と「仲介・不動産事業」を分社し、それぞれの事業に特化（集中と専門化）することで効率的な事業運営を図り、マーケットの変化や新しいビジネスチャンスに素早く対応していく方針です。また、分社により、各社ごとの財務状況を明確にすることで、どの事業の収益性が高いか、どこに課題があるかを明確に把握することを可能とし、財務の透明性も図ります。

（ビジネスモデル）

積水ハウス不動産東北株式会社、積水ハウス不動産東京株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産関西株式会社、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社（以下「積水ハウス不動産 6 社」といいます。）は、積水ハウス不動産ホールディングス株式会社 100%出資の子会社です。また、積水ハウス不動産ホールディングス株式会社は、積水ハウス株式会社 100%出資の子会社（中間持株会社）であり、積水ハウス不動産 6 社を含む不動産関連事業を営む子会社の事業活動を支配又は管理することを目的として設立されました。

積水ハウス不動産グループが安定的な成長を継続するためには、それぞれの事業に適した経営戦略を立案し、当該戦略に基づき事業を推進していくことが不可欠と判断しました。具体的には、まず、積水ハウス不動産 6 社のうち積水ハウス不動産関西株式会社を除く 5 社から仲介・不動産事業を分割し、積水ハウス不動産関西株式会社に承継させ、商号を積水ハウス不動産株式会社に変更しま

す。次に、積水ハウス不動産関西株式会社から賃貸事業を分割し、新設する積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社に承継させます。また、積水ハウス不動産東北株式会社を積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社に、積水ハウス不動産東京株式会社を積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社に、積水ハウス不動産中部株式会社を積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社に、積水ハウス不動産中国四国株式会社を積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社に、積水ハウス不動産九州株式会社を積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社に、それぞれ商号変更します（以下、事業再編完了後に賃貸事業を営む会社を総称して「積水ハウスシャーメゾンPM6社」と総称します。）。

この再編により、経営の効率化、財務の透明性向上、事業特性に応じた人員配置の最適化等を図り、積水ハウス不動産グループ全体として、それぞれの事業に最適な戦略の実行を実現します。

〈事業再編前〉

積水ハウス不動産東北株式会社	事業内容：賃貸事業、仲介・不動産事業
積水ハウス不動産東京株式会社	事業内容：賃貸事業、仲介・不動産事業
積水ハウス不動産中部株式会社	事業内容：賃貸事業、仲介・不動産事業
積和トータルサポート株式会社	事業内容：不動産事業
積水ハウス不動産関西株式会社	事業内容：賃貸事業、仲介・不動産事業
積水ハウス不動産中国四国株式会社	事業内容：賃貸事業、仲介・不動産事業
積水ハウス不動産九州株式会社	事業内容：賃貸事業、仲介・不動産事業

〈事業再編後〉

積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社	事業内容：賃貸事業
積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社	事業内容：賃貸事業
積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社	事業内容：賃貸事業
積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社【新設】	事業内容：賃貸事業
積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社	事業内容：賃貸事業
積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社	事業内容：賃貸事業
積水ハウス不動産株式会社	事業内容：仲介・不動産事業

（戦略）

組織再編に伴い、仲介・不動産事業については、営業活動を一元管理することで、各地域の営業拠点からの情報を迅速かつ正確に収集、分析でき、効率的な経営戦略を立てることが可能となります。人員や予算についても全体最適の観点から効果的に配分することが可能となります。地域ごとに行われていた重複業務を集約することで、人件費、販売管理費等、コストの抑制も図ります。全国で統一されたブランドメッセージやマーケティング戦略を展開することで、顧客に対して一貫性のあるブランドイメージを構築します。具体的には、仲介事業、不動産買取・販売事業に加えて、戸建分譲事業を新規事業として展開する計画です。

賃貸事業については、地域の特性やニーズにあわせたサービスの提供を継続すると共に、賃貸事業に特化することで知識やノウハウ、スキルの向上など専門性をより高めることで経営の効率化と専門人材の育成を加速します。具体的には業務内容に応じた営業社員の分業化、アプリを用いた入居者対応の強化と業務効率化を同時に推進する等、DXによるお客様サービスの向上と少人化を進めてまいります。

(持続可能性・成長性)

積水ハウス不動産6社は、これまでそれぞれの事業エリアにおいて賃貸事業と仲介・不動産事業を並行して営んできました。今後は地域ごとに賃貸事業を専業とする6社と仲介・不動産事業を全国対応する1社に再編することで、賃貸事業においては地域に応じたサービス提供の継続と専門性の強化を、仲介・不動産事業については、情報の一元化と人員・予算の全体最適化、全国統一によるブランドの構築により、成長を確かなものとしします。

両事業において、環境性能の高い建物の新築、リノベーション工事の推進、環境に配慮した解体工事の実施などを通じて地域社会に貢献することで、地域及び積水ハウス不動産グループの持続的な成長に貢献します。

(ガバナンス)

上記の事業再編計画の実施にあたり、事業推進部門と管理部門の責任と権限を適切に分離し、事業再編計画の進捗状況を適時適切にモニタリングできる体制を構築します。

以上の内容を実現させることにより、積水ハウス不動産グループの経営資源の最適配置によって生産性の向上並びに付加価値創出を図り、企業価値の更なる向上を目指します。

(2) 生産性及び財務内容の健全性の向上を示す数値目標

計画の対象となる事業の生産性の向上としては、2027年度には2023度に比べて、従業員1人あたり付加価値額を32.23%向上させることを目標とする。財務内容の健全性の向上としては、2027年度において当社の有利子負債はキャッシュフローの▲1.0倍、経常収支比率は112.7%となる予定である。

4. 認定事業再編計画に係る事業再編の内容

(1) 事業再編に係る事業の内容

①計画の対象となる事業

不動産の仲介、買取、販売、分譲事業

(選定の理由)

積水ハウス不動産6社は、これまで賃貸事業、仲介・不動産事業を行う総合不動産会社として地域ごとに事業を展開してきました。地域ごとのエリア戦略により賃貸事業、仲介・不動産事業共に順調に売上高を伸ばしております。国内マーケットで安定的な成長を継続するためには、事業再編を行い、事業ごとに組織運営を行う体制を整え、マーケットの変化に柔軟に対応できるようにすることが不可欠と考えました。

事業ごとに分社することで、経営効率の向上、リスク管理の強化、財務の透明性向上、カスタマーサポートとマーケティングの強化、組織の柔軟性と成長機会の拡大、人財の最適活用と育成、企業価値の向上及び地域社会への持続的な貢献を図ります。

②実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更の内容

積水ハウス不動産6社の仲介・不動産事業を1社に集約することで、積水ハウス不動産株式会社においては、北は北海道から南は九州まで営業網を持つ

不動産会社となり、スケールメリットを活かしたコスト削減、信用力及び市場競争力並びにブランド価値の向上、人財確保と育成の充実、交渉力の強化、複数の事業や市場に展開することにより事業ポートフォリオを多様化し、リスク分散を図ります。

積水ハウスシャーマゾンPM6社においては、賃貸事業を地域ごとに継続して実施します。市場性に応じた業務の継続と専門性の強化・深耕を図ることにより、オーナー様及び入居者様に対して、より質の高いサービスを提供することで顧客満足と企業価値の向上を図ります。

なお、当該事業再編計画による生産性の向上は当該事業分野における市場構造に照らしても持続的なものと見込まれる。また、当該事業分野は過剰供給構造ではなく、さらに一般消費者及び関連事業者の利益を不当に害するおそれがあるものではない。

(事業の構造の変更)

- ・ 仲介・不動産事業の承継（無対価分割）

〈分割会社1〉

名称：積水ハウス不動産東北株式会社

住所：宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号

メットライフ仙台本町ビル2階

代表者の氏名：代表取締役 根本 遵

資本金：2億円

〈分割会社2〉

名称：積水ハウス不動産東京株式会社

住所：東京都渋谷区代々木2丁目1番1号

(新宿マインズタワー)

代表者の氏名：代表取締役 西村 裕

資本金：22億3,896万円

〈分割会社3〉

名称：積水ハウス不動産中部株式会社

住所：愛知県名古屋市中村区名駅4丁目24番16号

広小路ガーデンアヴェニュー

代表者の氏名：代表取締役 田垣 浩

資本金：13億6,837万2,653円

〈分割会社4〉

名称：積和トータルサポート株式会社

住所：名古屋市中区松原三丁目13番43号

代表者の氏名：代表取締役 田垣 浩

資本金：1億円

〈分割会社5〉

名称：積水ハウス不動産中国四国株式会社

住所：広島県広島市中区小町1番25号

代表者の氏名：代表取締役 佐々木 邦裕

資本金：3億7,910万円

〈分割会社6〉

名称：積水ハウス不動産九州株式会社

住所：福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目26番29号

代表者の氏名：代表取締役 村崎 浩直
資本金：2億6,300万円

〈承継会社〉

名称：商号変更前 積水ハウス不動産関西株式会社
商号変更後 積水ハウス不動産株式会社
住所：変更前 大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番30号
(梅田スカイビル タワーウエスト25階)
変更後 大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番30号
(梅田スカイビル タワーウエスト31階)
代表者の氏名：変更前 代表取締役 伊藤 一徳
変更後 代表取締役 大高 一朗
分割前の資本金：58億2,960万円
分割後の資本金：58億2,960万円
分割予定日：2025年2月1日

(事業の分野又は方式の変更)

地域ごとに賃貸事業を専業とする積水ハウスシャーマンズPM6社と仲介・不動産事業を全国対応する積水ハウス不動産株式会社1社に再編することで、賃貸事業においては地域に応じたサービス提供の継続と専門性の強化を、仲介・不動産事業については、情報の一元化と人員・予算の全体最適化、全国統一によるブランドの構築により、成長を確かなものとします。

積水ハウスグループとして、注文住宅（請負型ビジネス）に強みを持っておりますが市場環境の変化を鑑みて、戸建分譲（建売住宅）事業にも取り組む必要があると考えました。そのため、戸建分譲（建売住宅）事業を仲介・不動産事業において新たに行うことで、仲介・不動産事業がもつ不動産の仕入れ・販売力と積水ハウスグループがもつ建物施工力を活かす会社の再編を行います。新規事業として戸建分譲（建売住宅）を本格的に展開することで収益力の強化を行いグループ収益に寄与します。

2027年度には新たな不動産事業の売上高を積水ハウス不動産株式会社の全売上高の9.6%以上とすることを目標とします。

(2) 事業再編を行う場所の住所

住所 大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番30号
(梅田スカイビル タワーウエスト25階)

名称 積水ハウス不動産関西株式会社

(2025年2月1日に商号変更・本社移転
大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番30号
(梅田スカイビル タワーウエスト31階)
積水ハウス不動産株式会社)

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項

積水ハウス不動産東北株式会社
積水ハウス不動産東京株式会社
積水ハウス不動産中部株式会社
積和トータルサポート株式会社

積水ハウス不動産関西株式会社
 積水ハウス不動産中国四国株式会社
 積水ハウス不動産九州株式会社
 上記会社は全て、積水ハウス不動産ホールディングス株式会社の100%子会社
 であり、関係事業者該当する

(4) 事業再編を実施するための措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
法第2条第17項 第1号の要件		
ロ 会社の分割	①＜分割会社1＞ 名称：積水ハウス不動産東北株式会社 住所：宮城県仙台市青葉区本町二丁目1番10号 メットライフ仙台本町ビル2階 代表者の氏名：代表取締役 根本 遵 資本金：2億円 ＜分割会社2＞ 名称：積水ハウス不動産東京株式会社 住所：東京都渋谷区代々木2丁目1番1号（新宿マインズタワー） 代表者の氏名：代表取締役 西村 裕 資本金：22億3,896万円 ＜分割会社3＞ 名称：積水ハウス不動産中部株式会社 住所：愛知県名古屋市中村区名駅4丁目24番16号 広小路ガーデンアヴェニュー 代表者の氏名：代表取締役 田垣 浩 資本金：13億6,837万2,653円 ＜分割会社4＞ 名称：積和トータルサポート株式会社 住所：名古屋市中区松原三丁目13番43号 代表者の氏名：田垣 浩 資本金：1億円 ＜分割会社5＞ 名称：積水ハウス不動産中国四国株式会社 住所：広島県広島市中区小町1番25号 代表者の氏名：代表取締役 佐々木 邦裕 資本金：3億7,910万円 ＜分割会社6＞ 名称：積水ハウス不動産九州株式会社 住所：福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目26番29号 代表者の氏名：代表取締役 村崎 浩直 資本金：2億6,300万円	租税特別措置法第80条第1項第6号(会社分割に伴う不動産の所有権の移転登記等の税率の軽減)

		②＜承継会社＞ 名称：積水ハウス不動産関西株式会社 住所：大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番30号 梅田スカイビル タワーウエスト25階 代表者の氏名：代表取締役 伊藤 一徳 資本金：58億2,960万円 ③発行する株式を引き受ける者：無対価型分割のため、新株式を発行しない。 ④分割予定日：2025年2月1日	
	法第2条第17項 第2号の要件		
	イ 新商品の開発及び生産又は新たな役務の開発及び提供による生産若しくは販売に係る商品の構成又は提供に係る役務の構成の変化	地域ごとに賃貸事業を専業とする積水ハウスシャーマゾンPM6社と仲介・不動産事業を全国対応する積水ハウス不動産株式会社1社に再編することで、賃貸事業においては地域に応じたサービス提供の継続と専門性の強化を、仲介・不動産事業については、情報の一元化と人員・予算の全体最適化、全国統一によるブランドの構築により、成長を確かなものとします。 積水ハウスグループとして、注文住宅（請負型ビジネス）に強みを持っておりますが市場環境の変化を鑑みて、戸建分譲（建売住宅）事業にも取り組む必要があると考えました。そのため、戸建分譲（建売住宅）事業を仲介・不動産事業において新たに行うことで、仲介・不動産事業がもつ不動産の仕入力・販売力と積水ハウスグループがもつ建物施工力を活かす会社の再編を行います。新規事業として戸建分譲（建売住宅）を本格的に展開することで収益力の強化を行いグループ収益に寄与します。 2027年度には新たな不動産事業の売上高を積水ハウス不動産株式会社の全売上高の9.6%以上とすることを目標とします。	

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：2025年2月

終了時期：2028年1月

6. 事業再編に伴う労務に関する事項

(1) 事業再編の開始時期の従業員数

積水ハウス不動産ホールディングス株式会社	111名
積水ハウス不動産株式会社	1,171名
積水ハウス不動産東北株式会社	186名

積水ハウス不動産東京株式会社	803名
積水ハウス不動産中部株式会社	586名
積和トータルサポート株式会社	0名
積水ハウス不動産関西株式会社	399名
積水ハウス不動産中国四国株式会社	270名
積水ハウス不動産九州株式会社	169名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

積水ハウス不動産ホールディングス株式会社	112名
積水ハウス不動産株式会社	1300名
積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社	192名
積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社	807名
積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社	586名
積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社【新設】	400名
積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社	270名
積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社	174名

(3) 新規に採用される従業員数

積水ハウス不動産ホールディングス株式会社	15名
積水ハウス不動産株式会社	275名
積水ハウスシャーメゾンPM東北株式会社	27名
積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社	100名
積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社	69名
積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社【新設】	49名
積水ハウスシャーメゾンPM中国四国株式会社	32名
積水ハウスシャーメゾンPM九州株式会社	24名

(4) 事業再編に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人員数	0名
転籍予定人員数	0名
解雇予定人員数	0名

7. その他

該当事項なし