



DXPの「勝手にDX」提案《概要版》

積水ハウスへの戦略的 DX提案

「住宅メーカー」から「幸福プラットフォーム・オペレーター」への構造転換

株式会社DXパートナーズ

2026年1月23日

背景

デジタル時代の分水嶺

積水ハウスは累積建築戸数270万戸を超える世界最大級の住宅メーカーです。しかし、人口減少、建設労働人口の不足、デジタル技術による産業構造の激変という未曾有の危機に直面しています。

従来の「アナログを前提」としたビジネスモデルの延長線上にある改善だけでは、持続的な高収益成長を実現することは困難です。

270万..

累積建築戸数

世界最大級の実績



アナログ前提からデジタル前提へ

アナログ前提(現状)

- モノ(高品質な住宅)の販売
- 引き渡し時がピーク
- フロー収益中心
- 営業力・施工能力で競争

デジタル前提(目指す姿)

- コト(生活・体験・幸福)の継続提供
- 24時間365日、常に繋がる
- リカーリング収益
- ネットワーク効果で成長

本提案では、「DXの科学」®の「6つの創造」フレームワークに基づき、単なる「箱」の提供者から「幸福プラットフォーム」のオペレーターへの進化を提案します。

場の創造:Sekisui Life-OS

目指すべき「場」は、デジタル空間と物理空間が融合した「Sekisui Life-OS Ecosystem」です。住宅(ハードウェア)とその上で稼働するOS(ソフトウェア)によって構成されます。

オープンAPI戦略

住宅内のセンサー情報、家電操作権限、エネルギーデータをAPIとして公開し、サードパーティ企業が「家ナカアプリ」を開発できる環境を提供します。

開発者エコシステム

スタートアップや異業種企業が参入し、医療、介護、教育、流通など多様なサービスを提供。積水ハウスの住宅はiPhoneのように機能が拡張し続けるプラットフォームへ変貌します。

顧客の創造:Life IDの導入



居住者は単なる「家を買う人」ではなく、「価値共創のパートナー」かつ「データプロバイダー」として再定義されます。

「Life ID」は、個人のアイデンティティ、健康情報、生活嗜好、デバイス設定を統合したデジタルIDです。戸建から賃貸、高齢者施設へ住み替えても、このIDを持ち運ぶことで「いつもの快適さ」が再現されます。

01

イノベーター層

最新テクノロジーを求める層にベータ版サービスを先行提供

02

アーリーアダプター層

高齢者世帯や共働き世帯にHED-Netや家事効率化を訴求

03

マジョリティ層

セキュリティや省エネなど分かりやすいメリットから導入

顧客価値の創造:5つの価値



交換価値

「データ価値」を付与。住めば住むほど賢くなる家は中古市場でもプレミアム価格に。



使用価値

「命を守り、時間を創出する」機能。HED-Netによる急性疾患対応やAI家電制御で負担を解放。



知覚価値

「頑丈・安心」に加え「最先端・インテリジェント」なブランドイメージを確立。



体験価値

何もしなくても家がやってくれる「魔法のような体験」を提供。



共感価値

「家が自分を理解し、ケアしてくれている」という感覚で愛着と信頼を深める。

稼ぎ方の創造:重層的収益モデル

$\times_1$

HaaS

月額サブスクリプション。ベーシックからプレミアムまで段階的プラン。

%

プラットフォーム手数料

Life-OS経由のサービス取引額から数%のテイクレートを徴収。



データマネタイズ

匿名加工された生活データを家電メーカーや保険会社へ販売。



エネルギー取引

ZEH余剰電力の居住者間融通やピーク時売電の手数料収入。

「売り切り」から「リカーリング」への転換により、新設住宅着工数減少のリスクを回避し、安定的な収益基盤を構築します。

回し方の創造:無選択型意思決定



真に快適な住まいとは、ユーザーに操作を強いるものではなく、意図を汲み取って自律的に動作するものです。

生成AI搭載の自律型エージェント(執事AI)が、センサーデータとバイタル情報から状況を分析し、ユーザーの許可なく最適な環境を整えます。

Context(文脈)

センサー網が住まい手の状況をリアルタイム把握

Content(サービス)

状況に応じた最適なサービスを提供

1

2

3

4

Container(顧客)

Life IDが個人の嗜好や特性を格納

Core(生成AI)

全てを理解し最適なContentを生成

成長の創造:ハーヴェストループ



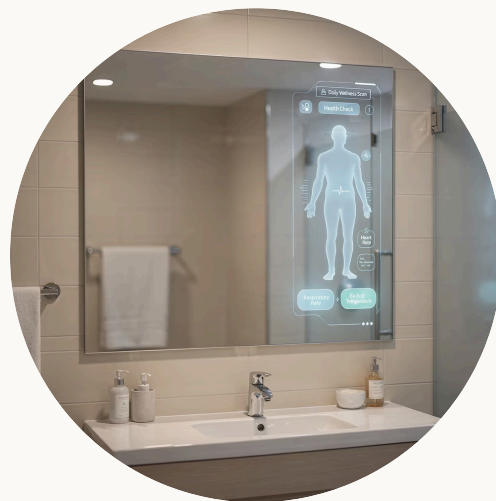
270万戸という巨大なインストールベースは、コールドスタート問題を克服する圧倒的なアドバンテージです。

2030年の積水ハウス



自律的な生活支援

冷蔵庫が食材管理し献立提案、自動発注



健康モニタリング

スマートミラーが毎朝健康チェック、医師面談セット

2030年、積水ハウスは「住宅メーカー」ではなくなっているかもしれません。家は巨大なロボットであり、家族の一員のようなパートナーとなっています。

「『わが家』を世界一幸せな場所にする」というビジョンを実現するために、今こそ「DXの科学」に基づいたルールチェンジを決断すべき時です。