

発行:北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

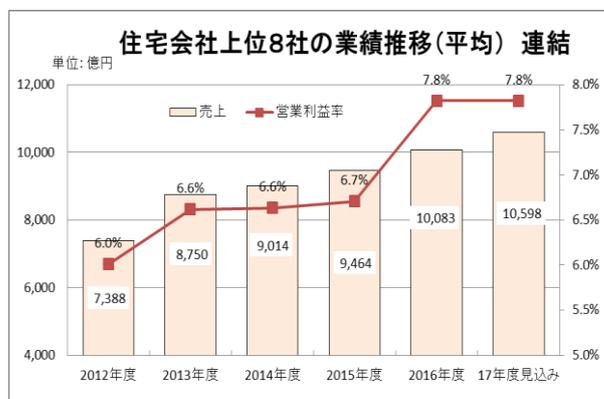
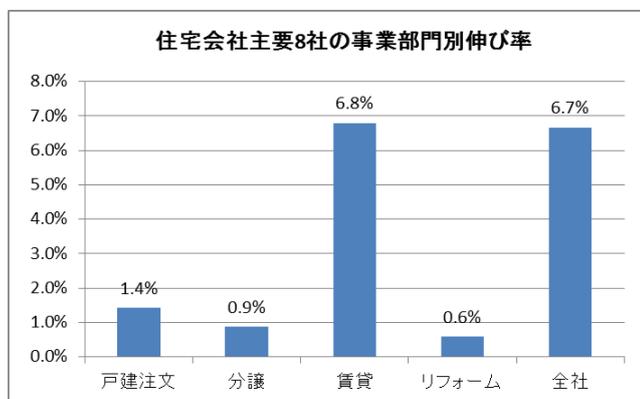
テーマ:大手ハウスメーカーの決算報告

2017年3月期の大手ハウスメーカー各社の決算報告が出揃った。全体としては主要8社平均の連結売上は1兆円を超えた。好調だったリフォームは伸び悩んだが、戸建て注文住宅がプラスに転じ、賃貸部門は引き続き好調だった。

1. 2016年度平均1兆円超え、今年度も増収増益を見込む

主要な大手ハウスメーカー上位8社の連結売上高は、1社平均で見ると、2016年度10,083億円、営業利益は789億円と増収増益。連結売上高は前年比プラス6.7%、営業利益はプラス14.2%と好調な結果となった。大手8社の売上を事業分野別に見ると、戸建注文部門はプラス1.4%とプラスに転じ、賃貸部門はプラス6.8%、リフォーム部門も分譲部門もプラスとなった。

売上を伸ばしたのは、大和ハウス工業、積水ハウスの上位2社で、賃貸部門を中心に牽引した。旭化成ホームズ、三井ホームは減収だったが、その他4社はわずかに増収となった。また、各社の営業利益率は連続して上昇、ゼロエネハウスなど高付加価値化が成果につながっている。2017年度もプラス5%の増収増益を目指している。



■主要大手住宅会社の業績推移 連結

(単位:億円)

	2014年度実績				2015年度実績				2016年度実績				2017年度見込み			
	売上	前年比	営業利益	利益率	売上	前年比	営業利益	利益率	売上	前年比	営業利益	利益率	売上	前年比	営業利益	利益率
大和ハウス工業	28,107	4.1%	1,803	6.4%	31,929	13.6%	2,431	7.6%	35,129	10.0%	2,935	8.4%	37,500	6.7%	3,200	8.5%
積水ハウス	19,127	6.0%	1,465	7.7%	18,588	-2.8%	1,496	8.0%	20,269	9.0%	1,841	9.1%	21,440	5.8%	1,920	9.0%
旭化成工業※	5,518	3.3%	592	10.7%	5,830	5.7%	654	11.2%	5,702	-2.2%	595	10.4%	5,930	4.0%	600	10.1%
積水化学工業※	4,941	-0.5%	413	8.4%	4,734	-4.2%	363	7.7%	4,850	2.5%	375	7.7%	4,860	0.2%	380	7.8%
住友林業※	4,539	-2.5%	283	6.2%	4,546	0.2%	315	6.9%	4,663	2.6%	320	6.9%	4,750	1.9%	280	5.9%
ミサワホーム	4,097	-3.8%	58	1.4%	3,993	-2.5%	67	1.7%	3,998	0.1%	80	2.0%	4,000	0.1%	70	1.8%
パナホーム	3,256	0.4%	127	3.9%	3,530	8.4%	159	4.5%	3,596	1.9%	118	3.3%	3,700	2.9%	130	3.5%
三井ホーム	2,529	2.3%	40	1.6%	2,562	1.3%	47	1.8%	2,459	-4.0%	50	2.0%	2,600	5.7%	51	2.0%
8社平均	9,014	3.0%	598	6.6%	9,464	5.0%	691	7.3%	10,083	6.5%	789	7.8%	10,598	5.1%	829	7.8%

※積水ハウスは1月決算、積水化学は住宅カンパニー、旭化成は住宅事業、住友林業は住宅事業区分のみ

※住友林業は経常利益

2. 戸建注文住宅の販売動向と今年度の方針

主要8社の戸建注文住宅の販売戸数は、58,463戸で、前年度に比べて1,205戸の減少。主要8社のうち前年を上回ったのは、積水化学、住友林業、大和ハウス工業の3社のみ。その他の5社は前年比マイナスを続けている。戸建て注文住宅市場は、住宅会社にとって最も大きな市場ではあるが、主要8社でみると、全社売り上げ8兆756億円の中で占める割合は、1兆8,743億円で全体の22.8%でしかない。

戸建棟数の拡大が期待できない中で、単価アップやコスト削減が最大の課題になっており、昨年から、構法システムの統合集約や新構法の導入が積極化している。

■木造市場強化で富裕層の取り込み

大和ハウスは、脱プレハブ住宅を目指す上質な最高級木造フルオーダー邸宅「プレミアムグランウッド」(2017年4月発売)により木造商品をバージョンアップし、木造高級層の拡大を取り込むと同時に、ブランドイメージの強化を図っている。

一方、積水ハウスは、木造住宅「シャーウッド」のフラッグシップモデル「グラヴィス・ステージ」を発売(2017年3月)し、木造住宅ブランドを「グラヴィス」ブランドに統一している。

また、住友林業は、「ビックフレームBF」商品を強化した二階建て「マイフォレストBF」を発売し、都市部の深耕を目指している。大手住宅会社のなかで木造市場への参入が遅れたパナホームは最高富裕層開拓に向け木造商品「アーテム」を投入し新市場開拓に取り組んでいる。

■大空間・大開口が可能な木造新構法

改正省エネ基準の施行に伴い、各社の新商品は、外皮性能が強化され仕切りのない「大空間・大開口」がキーワードになっている。天井高も2750から最大3500までの広がりのある空間で、シアターリビングなど様々なライフスタイル提案がなされている。また、都市部ではインナーガレージや可変空間、ワークスペース(店舗併用)などの提案がなされている。

■海外事業の強化

住友林業の米国豪州における住宅事業は、2016年度7,198棟、2017年度8,800棟と国内住宅販売を超える勢いとなっている。積水ハウスの海外事業は前期1,821億円と倍増、今期も3,000億円を予定している。大和ハウス工業や積水化学、パナホームも海外事業の積極展開を図っており、国内事業に並ぶ新しい柱として育成を図っている。

■戸建注文住宅の販売価格の動向

(単位:万円・㎡)

	2013年度			2014年度			2015年度			2016年度		
	面積	金額	坪単価									
積水ハウス	141.1	3,450	79.0	140.3	3,566	83.9	140.4	3,700	86.9	138.6	3,729	88.8
積水化学	126.9	3,060	77.2	125.9	3,030	79.4	124.1	3,030	80.6	122.9	3,060	82.2
大和ハウス工業	132.0	3,110	75.3	132.9	3,270	81.2	131.9	3,370	84.3	132.7	3,430	85.3
住友林業	134.3	3,460	82.3	133.0	3,580	88.8	133.7	3,770	93.1	131.3	3,780	95.0
ミサワホーム	124.8	2,670	69.2	122.9	2,677	71.9	122.7	2,712	72.9	121.7	2,728	74.0
パナホーム	135.6	3,124	76.0	141.7	3,405	79.3	142.7	3,473	80.3	143.4	3,549	81.7
6社平均	132.5	3,146	57.4	132.8	3,255	69.2	132.6	3,342	83.2	131.8	3,379	84.6

※ミサワホーム、は受注ベース

3. 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の公表

熊本地震における建築物の被害を踏まえ、(一財)日本建築防災協会は、平成12年以前に建築された木造住宅を中心に耐震性を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」を同協会ホームページにおいて公開している。

○平成28年4月に発生した熊本地震においては、旧耐震基準による建築物に加え、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化された平成12年以前に建築されたものについても、倒壊等の被害が見られた。

○このため、国土交通省としては、既存の木造住宅について、平成12年以前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、同年に明確化した仕様に照らして、接合部等の状況を確認することを推奨することとし、耐震改修支援センターとして指定した(一財)日本建築防災協会に対し、効率的な確認方法の検討を依頼していた。

○同協会は、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅について、効率的に耐震性を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」(新耐震木造住宅検証法)を公開した。

■対象となる木造住宅

新耐震基準(昭和56年6月以降)の木造住宅のうち以下に該当する住宅

1. 在来軸組み工法(基礎が鉄筋コンクリート造)であること
2. 昭和56年6月から平成12年5月に建築され住宅
3. 平屋建て又は二階建て

■耐震性の検証方法は、二段階で実施

新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法として、①「所有者等による検証」と、これにより判断ができなかった場合に実施する、②「専門家による効率的な検証」(一般診断法に準じた方法)を作成している。

① 所有者による耐震性の検証の方法

「所有者等による検証」は、所有者やリフォーム業者など、耐震診断の専門家でなくとも検証可能なチェック項目を用いて耐震性能を確認する方法であり、チェックシートにより以下の4項目をチェックする。

1. 平面・立面の形(例示として不正計でないことを確認)
2. 劣化の状況(著しい劣化が生じていないことを確認)
3. 接合部の金物があること(小屋裏、床下等を目視で確認)
4. 壁の配置バランス(1階外壁の状況を簡易な計算により確認)

② 専門家による耐震性の検証の方法

「専門家による効率的な検証」は、「所有者等による検証」で「耐震性あり」と判定されなかったものを対象に、耐震診断の専門家が、現地調査を行わずに図面や写真を活用し、従来の耐震診断方法(一般診断法)に準じて耐震性能を確認する方法としている。

また、同協会では専門家を対象とした講習会も順次実施している。

所有者による「木造住宅耐震性能チェック」の確認方法は、(一財)日本建築防災協会のホームページからダウンロードできる。消費者向けの勉強会のテキストとしても使えるものであり有効に活用したい。

ホームページ:<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします

 relaxssing wood

www.relaxssingwood.com



ブラックウォールナット

Cherforêt

シェールフォレ
天然木 複合フローリング

- 2mm無垢1枚板使用
- 床暖房対応
- JAS認定工場製品

■ 仕様

有効寸法: 15(2+13)x150x1820(mm)
梱包: 1.638㎡/6枚入

■ ラインナップ/設計価格(ケース税抜)

ブラックウォールナット/¥29,000.-
メープル/¥26,000.-
オーク/¥26,000.-



メープル



オーク