



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

1. 寡占化が進む地場住宅会社

日経ホームビルダー4月号で「全国住宅会社調査2004」が発表されています。

今回の公表されているのは平成14年度の実績ですが、全国47都道府県別の供給棟数上位10社です。地場住宅会社の重複もあり、会社数としては402社がランクインしています。

棟数規模別の会社数、供給棟数は以下の通りですが、402社で61,735棟の実績、前年に比較して4,708棟増加し前年比108%。着工戸数(持家+戸建分譲)の前年比が97%と前年比マイナスを考えるとこのトップ10グループの市場シェアは高まる傾向にあり、地場工務店市場においても上位寡占化が徐々に進んでいるといえます。

伸ばしたのはパワービルダーと中堅200棟クラス

規模別では1000棟以上のパワービルダーといわれる会社は8社。前年と変わりありませんが、供給棟数は125%と大きく伸ばしています。500~1000棟のクラスは9社から6社へ3社減少し、棟数も減らしています。

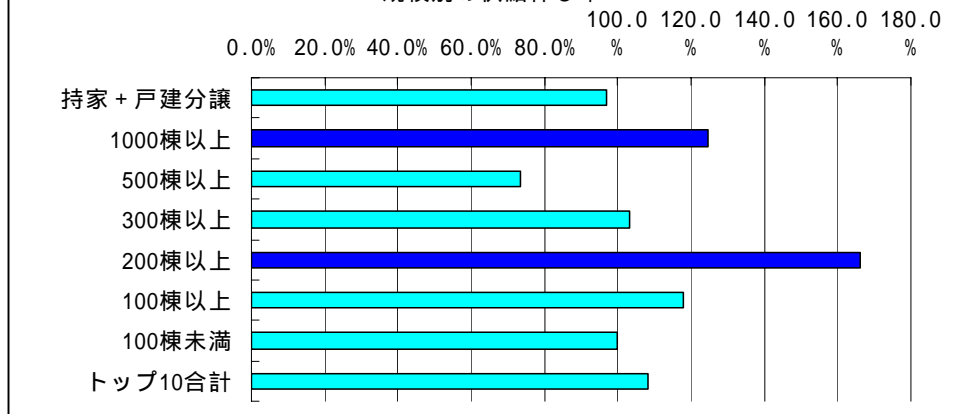
また中堅の200棟以上のクラスは33社から46社と大幅に増加。棟数も166%増加しています。

また、402社中、今年度新しくランクインした会社が82社、約20%が入れ替わっています。

目次

- 1. 寡占化が進む地場住宅会社
 - 伸ばしたのはパワービルダーと中堅200棟クラス
 - トップ10,400社の市場シェアは、12.8%
 - 全国上位50社ランキング
 - 全国平均の公示地価、13年連続で低下、しかし一部で下げ止まりも

規模別の供給伸び率



| | 平成13年度 | | | 平成14年度 | | | 伸び率 棟数 |
|---------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| | 会社数 | 供給数 | 構成 | 会社数 | 供給数 | 構成 | |
| 持家+戸建分譲 | — | 496,075 | 100.0% | — | 481,091 | 100.0% | 97.0% |
| 1000棟以上 | 8 | 8,785 | 1.8% | 8 | 10,960 | 2.3% | 124.8% |
| 500棟以上 | 9 | 10,555 | 2.1% | 6 | 7,730 | 1.6% | 73.2% |
| 300棟以上 | 18 | 6,205 | 1.3% | 17 | 6,410 | 1.3% | 103.3% |
| 200棟以上 | 33 | 3,980 | 0.8% | 46 | 6,615 | 1.4% | 166.2% |
| 100棟以上 | 83 | 14,225 | 2.9% | 67 | 16,750 | 3.5% | 117.8% |
| 100棟未満 | 251 | 13,295 | 2.7% | 257 | 13,270 | 2.8% | 99.8% |
| トップ10合計 | 401 | 57,045 | 11.5% | 402 | 61,735 | 12.8% | 108.2% |

※持家+戸建分譲は、着工統計より

トップ10,400社の市場シェアは、12.8%

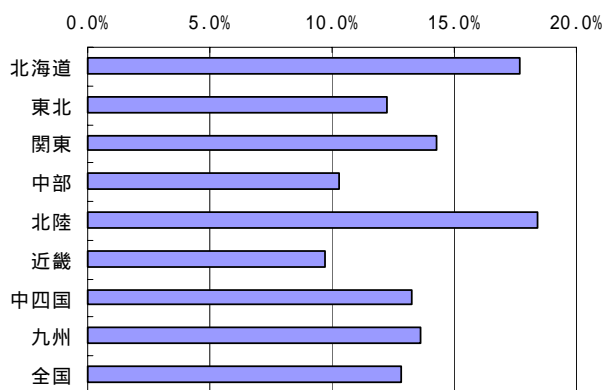
トップ10企業の市場シェアは、全国で12.8%となり全国のプレハブシェア15.2%に迫る勢いです。

地域別に見ますと、元々プレハブも弱く、気候条件など地域の特性が強い北海道や北陸地域が突出して地場ビルダーのシェアが高くなっています。北陸では年間12000棟前後の市場で、200棟以上供給する企業が4社あり、石友ホーム、オスカーホーム、ニューハウスなどそれぞれ独自性を持った商品で競争しビルダー王国を築いています。

次いで高いのは、首都圏を含む関東地域で、建売系を主体としたビルダーが目立ち、**中四国、九州地域はローコスト系やFC系ビルダーが目立っています。**

各都道府県のトップ10で13%、プレハブシェアが15.2%あり両方で28%となります。在来系の大手住宅会社を含めると三分の一は、年間100棟以上のビルダーで占めると考えられます。逆に言いますと残り三分の二は、**地域の中小工務店ビルダーであるともいえます。**

トップ10企業の市場シェア



| 地区 | 持家+戸建分譲着工戸数 | トップ10の供給棟数 | トップ10企業の市場シェア |
|-----|-------------|------------|---------------|
| 北海道 | 16,263 | 2,880 | 17.7% |
| 東北 | 34,212 | 4,185 | 12.2% |
| 関東 | 183,227 | 26,155 | 14.3% |
| 中部 | 72,640 | 7,480 | 10.3% |
| 北陸 | 12,976 | 2,390 | 18.4% |
| 近畿 | 83,214 | 8,070 | 9.7% |
| 中四国 | 38,543 | 5,115 | 13.3% |
| 九州 | 40,016 | 5,460 | 13.6% |
| 全国 | 481,091 | 61,735 | 12.8% |

| 都道府県 | 持家+戸建分譲着工戸数 | トップ10の供給棟数 | トップ10企業の市場シェア | プレハブシェア |
|------|-------------|------------|---------------|---------|
| 北海道 | 16,263 | 2,880 | 17.7% | 9.9% |
| 青森 | 5,809 | 725 | 12.5% | 7.7% |
| 岩手 | 4,947 | 775 | 15.7% | 12.9% |
| 宮城 | 7,833 | 1,045 | 13.3% | 18.8% |
| 秋田 | 4,191 | 600 | 14.3% | 9.3% |
| 山形 | 3,742 | 430 | 11.5% | 14.0% |
| 福島 | 7,690 | 610 | 7.9% | 16.3% |
| 茨城 | 13,065 | 1,220 | 9.3% | 18.9% |
| 栃木 | 9,709 | 1,440 | 14.8% | 17.6% |
| 群馬 | 9,080 | 945 | 10.4% | 18.1% |
| 埼玉 | 34,505 | 6,750 | 19.6% | 12.7% |
| 千葉 | 26,620 | 4,305 | 16.2% | 14.4% |
| 東京 | 41,416 | 5,640 | 13.6% | 9.7% |
| 神奈川 | 35,884 | 4,425 | 12.3% | 13.6% |
| 新潟 | 8,750 | 840 | 9.6% | 10.2% |
| 山梨 | 4,198 | 590 | 14.1% | 17.7% |
| 富山 | 4,800 | 1,185 | 24.7% | 8.1% |
| 石川 | 4,877 | 740 | 15.2% | 9.9% |
| 福井 | 3,299 | 465 | 14.1% | 11.9% |
| 長野 | 10,030 | 705 | 7.0% | 17.7% |
| 岐阜 | 8,671 | 730 | 8.4% | 17.1% |
| 静岡 | 18,282 | 1,845 | 10.1% | 17.7% |
| 愛知 | 27,674 | 3,075 | 11.1% | 21.8% |
| 三重 | 7,983 | 1,125 | 14.1% | 23.9% |
| 滋賀 | 7,168 | 1,015 | 14.2% | 21.1% |
| 京都 | 11,207 | 1,500 | 13.4% | 13.4% |
| 大阪 | 34,274 | 2,215 | 6.5% | 10.4% |
| 兵庫 | 20,552 | 2,000 | 9.7% | 19.0% |
| 奈良 | 5,650 | 465 | 8.2% | 24.0% |
| 和歌山 | 4,363 | 875 | 20.1% | 18.2% |
| 鳥取 | 1,857 | 225 | 12.1% | 23.0% |
| 島根 | 2,095 | 355 | 16.9% | 15.3% |
| 岡山 | 6,439 | 725 | 11.3% | 30.1% |
| 広島 | 8,910 | 1,225 | 13.7% | 20.5% |
| 山口 | 4,655 | 650 | 14.0% | 29.8% |
| 徳島 | 2,811 | 490 | 17.4% | 8.3% |
| 香川 | 3,687 | 505 | 13.7% | 15.2% |
| 愛媛 | 5,647 | 690 | 12.2% | 16.3% |
| 高知 | 2,442 | 250 | 10.2% | 14.5% |
| 福岡 | 11,575 | 1,460 | 12.6% | 22.3% |
| 佐賀 | 2,432 | 365 | 15.0% | 19.7% |
| 長崎 | 3,874 | 580 | 15.0% | 14.8% |
| 熊本 | 5,037 | 1,065 | 21.1% | 12.9% |
| 大分 | 3,753 | 400 | 10.7% | 18.2% |
| 宮崎 | 4,043 | 560 | 13.9% | 7.9% |
| 鹿児島 | 5,814 | 670 | 11.5% | 11.8% |
| 沖縄 | 3,488 | 360 | 10.3% | 5.8% |
| 総計 | 481,091 | 61,735 | 12.8% | 15.2% |

全国上位 50 社ランキング

全国のランキング上位 50 社は右の通りです。

全国トップ 10 のうち富士ハウス（本社浜松市）土屋ホーム（北海道）を除いて全て関東首都圏のビルダーです。

今年から社名変更した一建設、東栄住宅、飯田産業の飯田グループご御三家にアーネストワンとタクトホームが新たに顔を出しています。尼崎のファースト住建も飯田グループと言われています。

単なるパワービルダーと見るか、新しいビジネスモデルと見るか見解は分かれるところですが、市場の支持がなければここまで伸びることはありません。

謙虚に学ぶところも多いのではないのでしょうか。

これらニューフェイスはいずれも店頭公開や上場によって市場からの資金調達を図り、**販売や施工はできるだけアウトソーシングし、販売管理費を削減してローコストを実現、収益性の高い経営を実現しています。**

住宅を商品として販売する建売系企業だからこそ、立地も含めた商品企画に注力した、新しいビジネスモデルといえます。

ベスト 50 社のうち、15 社前後が注文系で、中心とした企業は、北海道の土屋ホーム、浜松の富士ハウス、埼玉県民共済、タマホームなどです。

残りは全て建売系のビルダーです。

一方、注文系だけで 800 棟を超えた埼玉県民共済は、**営業担当者は置かずに、受注の半数以上が紹介受注ということ**であり、家づくりのもう一つのモデルではないのでしょうか。

顧客との接点を重視して、お客様との家づくりの過程を大切にします。そこにお客様の支持を得られているように思います。

新しい仕組みとコンセプトで特徴ある企業が伸び、下請けに重視し老舗グループが伸び悩み傾向にあります。

社名もカタカナ社名の会社が目立っているのも、住宅供給の構造が徐々に変わってきていることの表れなんではないでしょうか？

| 全国順位 | 会社名 | 棟数 |
|------|--------------|-------|
| 1 | 一建設(旧飯田建設工業) | 3,740 |
| 2 | 東栄住宅 | 2,890 |
| 3 | アイダ設計 | 2,130 |
| 4 | 飯田産業 | 2,040 |
| 5 | 城南建設 | 1,760 |
| 6 | 中央住宅 | 1,655 |
| 7 | 富士ハウス | 1,290 |
| 8 | センチュリーホーム | 1,245 |
| 9 | 土屋ホーム | 905 |
| 10 | アーネストワン | 890 |
| 11 | 東新住建 | 865 |
| 12 | 埼玉県民共済 | 835 |
| 13 | タクトホーム | 755 |
| 14 | タマホーム | 645 |
| 15 | 新昭和 | 610 |
| 16 | ファースト住建 | 585 |
| 17 | サンヨーハウジング名古屋 | 525 |
| 18 | フジ住宅 | 475 |
| 19 | 木の城たいせつ | 450 |
| 20 | センチュリーホーム | 425 |
| 21 | 東建コーポレーション | 425 |
| 22 | 信和住宅 | 380 |
| 23 | サーラ住宅 | 375 |
| 24 | ホーム企画センター | 350 |
| 25 | ヤング開発 | 345 |
| 26 | グランディスハウス | 340 |
| 27 | タクエー | 340 |
| 28 | トヨタウッドキューホーム | 340 |
| 29 | 谷川建設 | 320 |
| 30 | 永大 | 320 |
| 31 | 兼六土地建物 | 320 |
| 32 | ハウジングニチエー | 305 |
| 33 | イワクラホーム | 300 |
| 34 | 三交ホーム | 300 |
| 35 | 広島建設 | 300 |
| 36 | 近藤建設 | 290 |
| 37 | オウミ住宅 | 285 |
| 38 | 成建 | 280 |
| 39 | 桧家住宅 | 280 |
| 40 | 石友ホーム | 275 |
| 41 | ハシモトホーム | 275 |
| 42 | 新日本建物 | 275 |
| 43 | トータテハウジング | 255 |
| 44 | 嵯峨野不動産 | 255 |
| 45 | ニューハウス工業 | 250 |
| 46 | 三重県住宅生協 | 250 |
| 47 | 富士住研 | 250 |
| 48 | セボン | 240 |
| 49 | 真和産業 | 240 |
| 50 | 昭和住宅 | 235 |

*このデータは、日経ホームビルダーに掲載されているランキングをマーケネットが独自に集計されたものであり、各企業の供給棟数と異なることがあります。なお、キタケイレポートには許可を得て掲載しています。

全国平均の公示地価、13年連続で低下、しかし一部で下げ止まりも

国土交通省が22日発表した今年1月1日時点の公示地価は、全国平均で前年比6.2%下がり、13年連続の下落となった。ただ、都心部で下げ止まり傾向が強まったことなどを背景に、下落率は前年より0.2ポイント改善し6年ぶりに縮小した。一方、地方圏の下落率は6.5%とバブル崩壊後の最悪を更新し、地価の二極化がより鮮明になった。

全国平均で住宅地は5.7%、商業地は7.4%それぞれ下落した。住宅地はピーク時の1991年比で43.2%下がり、ほぼバブル前の87年の水準。商業地は同67.6%下がり、ほぼ75年の水準となった。下げ幅は住宅地で前年比0.1ポイント改善し6年ぶり、商業地は0.6ポイント改善し2年連続で縮小した。東京、大阪、名古屋の三大都市圏では、91年の水準に比べ住宅地が57.8%、商業地が同79.0%下がったことになる。しかし、今年の公示地価をみると、東京都区部の住宅地では上昇または横ばいの地点が合計141カ所と、前年より33カ所増加。商業地も115カ所と、同27カ所増えるなど下げ止まり傾向が強まった。

都道府県別で見た住宅地価格の低下率ベスト10の中に近畿2府4県のうち和歌山県を除く5府県が入っているのが気になるようです。

