

KITAKEI-Report

No. 83
June 2016

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/

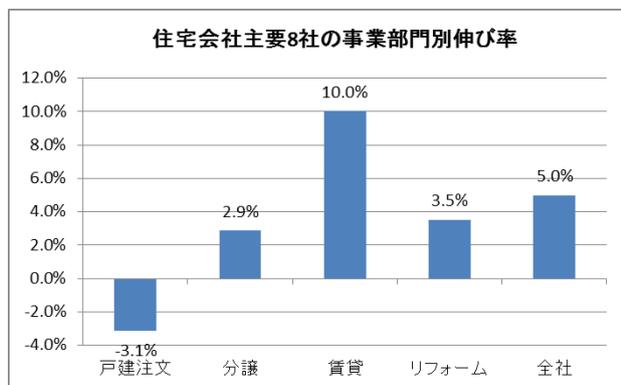
テーマ：大手ハウスメーカーの決算報告

2016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。主要8社の連結売上は、戸建て注文住宅では2年連続で減少したが、賃貸、リフォーム、マンションなど周辺市場の拡大により6年連続で増収増益が続いている。

1. 2016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社の連結売上は、1社平均で見ると、2015年度9,464億円、営業利益691億円と増収増益。連結売上高は前年比プラス8.2%、営業利益率は7.3%と消費増税の反動減を克服し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、戸建注文部門はマイナス3.0%だったが、賃貸部門はプラス10.0%、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、旭化成ホームズ、パナホームの3社、いずれも賃貸部門が寄与した。反面、戸建て部門の依存が高い積水化学、住友林業、ミサワホームの3社は2年連続の減収にとどまった。



■主要大手住宅会社の業績推移 連結

(単位: 億円)

	2013年度実績				2014年度実績				2015年度実績				2016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	27,003	34.5%	1,636	6.1%	28,107	4.1%	1,803	6.4%	31,929	13.6%	2,431	7.6%	34,200	7.1%	2,550	7.5%
積水ハウス	18,051	11.9%	1,319	7.3%	19,127	6.0%	1,465	7.7%	18,588	-2.8%	1,496	8.0%	19,850	6.8%	1,700	8.6%
旭化成工業※	5,344	9.9%	630	11.8%	5,518	3.3%	592	10.7%	5,830	5.7%	654	11.2%	5,730	-1.7%	610	10.6%
積水化学工業※	4,968	5.9%	411	8.3%	4,941	-0.5%	413	8.4%	4,734	-4.2%	363	7.7%	4,940	4.4%	380	7.7%
住友林業※	4,654	8.0%	322	6.9%	4,539	-2.5%	283	6.2%	4,546	0.2%	315	6.9%	4,810	5.8%	320	6.7%
ミサワホーム	4,260	7.9%	131	3.1%	4,097	-3.8%	58	1.4%	3,993	-2.5%	67	1.7%	4,100	2.7%	75	1.8%
パナホーム	3,245	12.1%	142	4.4%	3,256	0.4%	127	3.9%	3,530	8.4%	159	4.5%	4,000	13.3%	215	5.4%
三井ホーム	2,472	13.2%	42	1.7%	2,529	2.3%	40	1.6%	2,562	1.3%	47	1.8%	2,570	0.3%	42	1.6%
8社平均	8,750	18.4%	579	6.6%	9,014	3.0%	598	6.6%	9,464	5.0%	691	7.3%	10,025	5.9%	737	7.4%

※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、59,668 戸、前年度に比べて 4,009 戸の減少。主要 8 社のうち前々年大きく減らした住友林業は辛うじてプラスだったが、そのほか 7 社は減少した。特に、積水ハウス、ミサワホームの落ち込みが目立った。しかし各社とも販売単価は上昇し、主要 8 社平均単価は 3,304 万円、前年比プラス 2.3% (73 万円) となった。特に、積水ハウス、住友林業の上昇が目立っている。

各社の決算説明会資料から 2016 年度の戸建て事業方針のポイントをまとめると、以下の通り。

■高付加価値商品の一層の強化

中長期的に戸建需要の大きな拡大が望めない中、各社高付加価値商品の投入、推進を積極化している。積水ハウスは、ハイエンドモデルとしてのイズシリーズ、イズロイエを投入し、シャークウッドについても 20 周年記念モデル「グラヴィスヴィラ」を投入した。また、ZEH補助金を契機にZEHの推進を図っている。

戸建住宅のZEH供給割合目標(ニアリーZEH含む)

	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
旭化成ホームズ	10%	15%	40%	60%	70%
積水化学	30%	50%	55%	60%	65%
ミサワホーム	20%	50%	70%	80%	90%
パナホーム	26%	42%	68%	70%	80%

※住宅産業新聞 2016 年 4 月 28 日号より抜粋

■戸建て多層階住宅の推進

戸建注文市場にめる 3 階建て以上の市場は、積水ハウスで 10.3% (金額ベース) と都市型中層市場は着実に拡大している。先行しているパナホームについて、大和ハウス工業はSKYE (スカイエ) をリニューアル、新構法DRF構法により階高 2720mm、8190mmのワイドスパンを実現し、店舗併用、賃貸併用などを強化している。ミサワホームも重量鉄骨 5 階建てのモデルを開発 2016 年 1 月高島平ハウジングステーションに出展している。

各社とも首都圏における人口集中や同居世帯需要の取り込みを背景として今後も都市型住宅に注力していくもの考えられる。

■戸建注文住宅の販売価格の動向

(単位: 万円・㎡)

	2012年度			2013年度			2014年度			2015年度		
	面積	金額	坪単価									
積水ハウス	139.9	3,344	78.6	141.1	3,450	79.0	140.3	3,566	83.9	140.4	3,700	86.9
積水化学	128.2	3,000	76.5	126.9	3,060	77.2	125.9	3,030	79.4	124.1	3,030	80.6
大和ハウス工業	131.9	3,010	75.3	132.0	3,110	75.3	132.9	3,270	81.2	131.9	3,370	84.3
住友林業	134.0	3,340	80.4	134.3	3,460	82.3	133.0	3,580	88.8	133.7	3,770	93.1
旭化成ホームズ	121.9	3,047	82.5	120.6	3,054	82.5	121.2	3,091	84.2	119.5	3,074	84.9
ミサワホーム	125.0	2,621	69.2	124.8	2,670	69.2	122.9	2,677	71.9	122.7	2,712	72.9
パナホーム	136.0	2,958	71.8	135.6	3,124	76.0	141.7	3,405	79.3	142.7	3,473	80.3
三井ホーム		3,470	84.4		3,660			3,820			3,930	
8社平均	131.0	3,046	77.3	130.8	3,133	77.4	131.1	3,231	81.3	130.7	3,304	83.4

※旭化成ホームズは専用2階建のみ(二世帯住宅除く)

※ミサワホーム、は受注ベース

3. 住宅着工とストックの中長期展望

～2030 年度に住宅着工は 60 万戸台前半まで減少～

三菱UFJリサーチ&コンサルタンツ

日本の住宅着工は減少傾向にある。新しい耐震基準が導入された 1980 年以降について見ると、住宅着工はバブル崩壊を機に減少傾向に転じ、1997 年の金融危機や 2008 年のリーマン・ショックなどを経て、2015 年度には 92.1 万戸と 1980 年代後半の半分程度の規模まで水準を落としている。

住宅需要は持家需要と借家需要に大別されるが、どちらも人口動態や年齢構成、志向の違いなどに左右され、地域による差も大きい。住宅需要は、世帯数の増加が頭打ちとなる中、持家取得の中心をなす 20 歳代後半～40 歳代の比率が低下し、借家率の低い高齢者の比率が高まっていくことから、今後、持家需要、借家需要ともに減少テンポが加速し、住宅着工を押し下げる要因になると見込まれる。

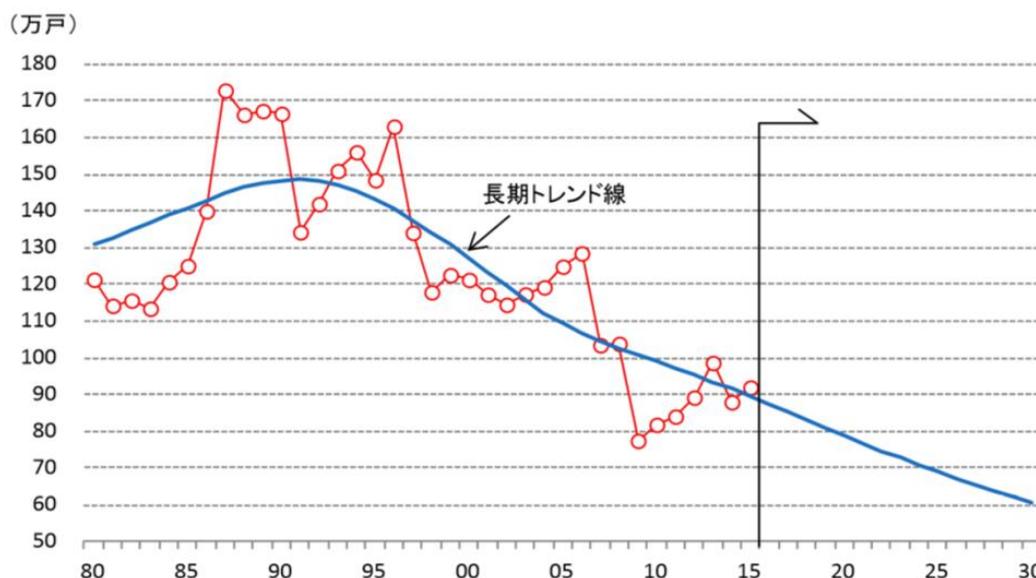
今後、住宅着工への影響が強まると予想されるのが、中古需要の増加である。これまで日本では中古需要はあまり大きくなかったが、今後は空き家の増加にともなって良質な中古住宅の供給も増加し、住宅着工を下押しする要因になると考えられる。

中期予測は人口動態と中古需要を推計の根拠とする計量モデルを作成し、利用関係別、地域別に住宅着工の予測値を作成(下表)した。これによると、今後も住宅着工は減少基調が続く見通しである。人口減少や高齢化が進む中で住宅の需要が縮小することに加え、良質な空き家の増加もあって中古住宅の取得件数が増加し、着工を押し下げる要因となる。2015 年度時点で 92.1 万戸だった住宅着工は緩やかな減少基調で推移し、予測最終年度である 2030 年度には 60.5 万戸と 60 万戸台前半の水準まで減少するだろう。

他方、人口減少は空き家の増加という問題も引き起こす。今後、空き家の建て替え・減却が劇的に進まない限り、空き家は増加し、空き家率も上昇が続くことになる。日本の場合、空き家の増加は中古市場の拡大だけでなく、放置物件の増加も意味する。したがって、今後は良質な中古住宅は残しつつも、不要な空き家を減却し、新しい住宅を建てていくといった住宅ストックの新陳代謝の活性化と、それによる質の向上が必要不可欠となるだろう。

現在進められている中古住宅流通市場の成長や空き家の有効活用を促す政策に加え、空き家の建て替えや減却を促す様な一層の政策的後押しが期待される。

住宅着工の見通し



キタケイの提供するプライベートブランド

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクスing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