



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。

目次

特集：21世紀工務店経営実態調査より

テーマ1：21世紀工務店経営実態 アンケート調査より

国土交通省は、平成12年12月、全国の（財）住宅保証機構に登録された43000社の工務店を対象として、工務店経営実態調査を行い、その結果を発表しています。

有効回答は、2036社。

建築基準法の改正特に、仕様規程から性能規程への転換、住宅の品質確保促進法など取り巻く環境は大きく変化し、全体としては零細規模の工務店を中心として経営状況は厳しくなっています。しかし、消費者ニーズの多様化や高品質化に向けた積極的な取り組みによって、合理化をすすめる姿も浮き彫りになっています。

平成7年にも同様の調査を行っており、ここでは、前回調査の結果と比較しながら工務店の抱える問題点や今後の取り組みについてご紹介します。

1. 工務店の経営規模と経営状況

経営規模は大きな変化はないが、単価や粗利は減少。

平均従業員規模は21.6名。全体の90%は法人形態。資本規模は1000～5000万円未満が56%を占めています。従業員規模や資本金規模は大きな変化は見られないものの、年間施工実績（注文戸建て）棟数は、10戸と前回の13.4戸から3.4戸減少。

受注単価も、今回14.6万円/㎡と前回14.8万円/㎡よりも2000円減少。

元請工事の粗利益は、20%～25%未満の粗利を確保できている工務店は、11.1%と前回より半減、逆に、粗利が10%未満の工務店は21.4%とよりも倍増しています。

工務店自身の経営状況の認識は「うまくいっている」とする層は16.2%、前回の18.7%に比べて2.5ポイント減少し、逆に「悪い」とする層は30.4%で前回の21.3%より9.1ポイント増加しています。

2. 今後の事業展開の方向

今後の展開は、FCなどのグループへの参加や高断熱高気密住宅や健康住宅へ

経営方針は、「現状事業の範囲で成長を図る」が54.5%と最も多くなっている反面、「現状の事業を維持する」層が22.3%と前回の13.8%より多くなっており一部では、拡大成長をあきらめ、現状時事の守りの態勢に入る傾向も見られます。

積極派の具体的展開策では、グループ（FCや組合）への加盟、商品メニューの拡大、施工や設計の効率化への志向が見られます。

特に、FCなどグループへの加盟以降は、25.9%と前回より13.3ポイント増加。

商品展開では、高耐久・高耐震住宅、高齢者住宅仕様、高気密高断熱住宅、健康住宅等への品揃え強化の意向が高くなっており、大手住宅会社などとの差別化をはかり受注拡大への意欲が高くなっています。

施工や設計の効率化では、プレカットの導入（59.2%）やCADの導入（62.1%）が主流であり、いずれも前回より大幅に増えています。

3. 法律や公的制度への取り組み

消費者契約法への対応は「契約時に商品などに関して事実と異なることを告げないように注意している」51.5%と半数は、具体的な対応が見られますが、「特に対応していない」は25.6%、「法律自体を知らない」も10.3%あります。

住宅性能表示制度に対しては、86%が「知っている」としており、66%は「施主の要求があった場合は評価機関の評価を受ける」としています。

また、「自社物件については、すべて評価を受ける」（11.6%）「原則としてすべて自己評価は行う」（9%）とする積極対応派も見られます。

4. 木材の品質管理等について

木材寸法に関する施主とのトラブルは、「乾燥収縮によるトラブルがあった（8.0%）」、「図面等の寸法表記と実寸法が違っていた（3.8%）」があげられる。

木材の発注方法は、現在は「全て呼称寸法で発注している（61.6%）」最も多いが、今後の方針は「全て削りしろを見込んだ寸法で発注する（26.5%）」がのびている。

現在、トラブルの要因となりかねない、呼称寸法・ひき立ての概念から実寸確保への移行が伺える。

キタケイレポート3

(1) 木材寸法に関する施主とのトラブル

トラブルの発生状況

「乾燥収縮によるトラブルがあった(8.0%)」、「図面等の寸法表記と実寸法が違っていた(3.8%)」

トラブルの原因

「仕上げ加工・乾燥収縮による寸法の減少(45.2%)」、「呼称寸法である旨を表記しなかった(42.9%)」

(2) 設計図書等に記載する構造材の寸法表記方法の現状と今後(大壁の柱)

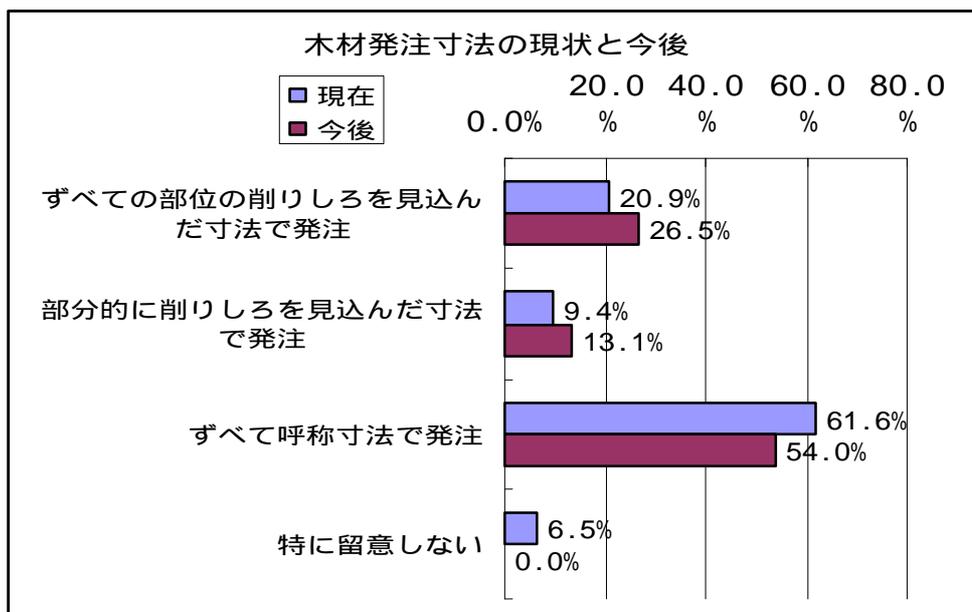
現在の寸法表記方法は「呼称方法とし、その旨を明記している(41.5%)」、「呼称方法として、特段注記していない(27.7%)」、「実寸法としている(23.0%)」

今後の寸法表記方法は「呼称寸法とし、その旨を明記する(43.1%)」、「実寸法とする(28.7%)」、「呼称寸法として、特段注記しない(17.8%)」

(3) 木材に関する発注寸法の現状と今後(大壁の柱)

現在の木材を発注する際の寸法は「全て呼称寸法で発注している(61.6%)」、「全て削りしろを見込んだ寸法で発注している(9.4%)」

今後の方針は、「全て呼称寸法で発注する(54.0%)」、「全て削りしろを見込んだ寸法で発注する(26.5%)」、「部分的に削りしろを見込んだ寸法で発注する(13.1%)」と、**今後は実寸法による発注へ移行する傾向が見られる。**



キタケイレポート4

変化する工務店の経営実態と意識

			平成12年調査	平成7年調査
概要	法人形態	株式会社	60.10%	60.30%
		有限会社	28.70%	21.90%
		個人事業者	10.60%	17.20%
	資本金	200～500万円未満	20.40%	16.20%
		500～1000万円未満	14.20%	15.70%
1000～5000万円未満		55.50%	55.40%	
平均従業員数		21.6人	20.0人	
実績	施工実績 (戸建て注文住宅)	1～4戸	50.00%	39.10%
		5～6戸	24.50%	21.80%
		10～19戸	14.20%	15.00%
		20戸以上	10.90%	16.90%
	平均戸数		10戸	13.4戸
	新築住宅の平均像	建築単価	14.6万円	14.8万円
床面積		133.9㎡	134.0㎡	
大工・人工数		1.2人/㎡	1.3人/㎡	
工期		4.0ヶ月	4.3ヶ月	
経営状況	粗利益率	5～10%未満	21.40%	9.20%
		10～15%未満	27.80%	26.30%
		15～20%未満	29.30%	30.70%
		20～25%未満	11.10%	19.90%
	自己認識	うまくいっている	16.20%	18.70%
		普通	53.40%	60.00%
	悪い	30.40%	21.30%	
展開策	リフォーム受注強化		68.40%	64.50%
	FCなどへの加盟意向		25.90%	12.60%
	設計効率化の取り組み	CADの導入	62.10%	39.90%
		設計事務所との連携	47.50%	45.80%
		自社住宅商品の標準化	35.10%	23.8%
	商品展開策	高耐震・高耐久住宅	59.20%	41.80%
		高齢者住宅仕様	50.40%	28.90%
		高気密・高断熱仕様	50.30%	27.70%
		健康住宅	38.90%	
	施工効率化の取り組み	プレカットの導入	59.20%	38.40%
工程管理の徹底		47.80%		
技能者の技術力向上		45.50%	43.70%	
下小屋での前加工		20.20%	30.10%	
パソコンの活用	見積もり	77.40%		
	設計	63.00%		
	電子メールの活用	31.70%		

は前回項目無し