

# KITAKEI-Report

No. 47  
June 2013

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

2013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。リーマンショックの落ち込み以降、スマートハウス効果や消費増税駆け込み需要に後押しされ、3年連続で増収増益傾向が続いている。戸建住宅の戸数は伸び悩んでいるものの、太陽光発電などの装備率が向上し、単価は上昇傾向にある。

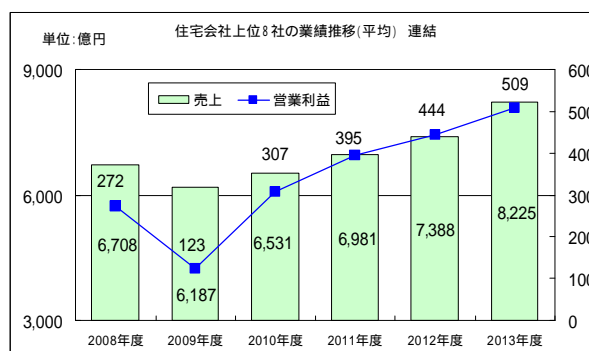
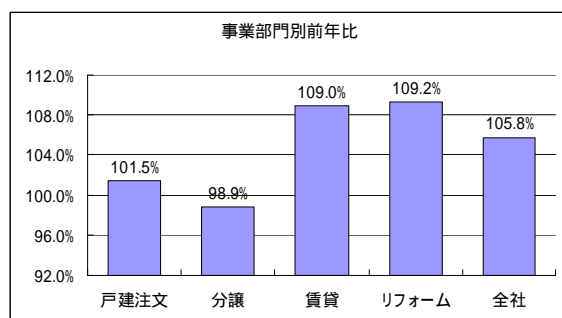
### 1. 大和ハウス工業の連結売上は、2兆円を超えた。

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、2012年度7,388億円、営業利益444億円と順調に推移し、リーマンショック後の2009年度から3期連続して増収増益となった。連結売上高は前年比プラス5.8%、営業利益率は6.0%と前年比0.3ポイント改善している。2012年度の新設住宅着工戸数は前年比6.0%増であったことを考えると世間並みの成長といえる。

大手8社の売上を事業分野別に見ると、注文戸建はプラス1.5%、分譲部門はマイナスにとどまっている。反面、賃貸住宅やリフォームはプラス9%と大きく伸ばしており、各社事業構成の見直しを進めている。

会社別に見ると、大和ハウス工業は、2兆円をクリア。第2位の積水ハウスとともに脱プレハブ化を促進、マンション、非住宅部門を強化し、3位以下を大きく引き離している。2012年度はパナホームを除いて各社前年比プラスとなり、大和ハウス工業、旭化成へーベルが平均以上の成長を達成した。

今年度も、最近の金利の先高感や消費税の駆け込み需要が期待される中、売上高伸び率は6.2%増と各社引き続き高水準な目標設定となっており、積極的な経営姿勢を示している。



主要大手住宅会社の業績推移 連結

(単位:億円)

	2010年度				2011年度				2012年度実績				2013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	16,902	5.0%	877	5.2%	18,488	9.4%	1,150	6.2%	20,079	8.6%	1,280	6.4%	24,000	29.8%	1,400	5.8%
積水ハウス	14,884	10.0%	564	3.8%	15,306	2.8%	709	4.6%	16,138	5.4%	861	5.3%	17,400	13.7%	1,100	6.3%
旭化成工業	4,092	5.0%	365	8.9%	4,520	10.5%	463	10.2%	4,862	7.6%	543	11.2%	5,260	16.4%	600	11.4%
積水化学工業	4,187	5.1%	244	5.8%	4,494	7.3%	311	6.9%	4,690	4.4%	363	7.7%	4,950	10.1%	400	8.1%
住友林業	3,936	5.1%	200	5.1%	4,151	5.5%	259	6.2%	4,308	3.8%	262	6.1%	4,500	8.4%	282	6.3%
ミサワホーム	3,414	-3.5%	87	2.5%	3,786	10.9%	120	3.2%	3,947	4.3%	124	3.1%	4,250	12.3%	142	3.3%
パナホーム	2,695	3.5%	78	2.9%	2,932	8.8%	107	3.6%	2,894	-1.3%	111	3.8%	3,100	5.7%	130	4.2%
三井ホーム	2,141	2.0%	38	1.8%	2,168	1.3%	42	1.9%	2,184	0.7%	6	0.3%	2,340	7.9%	20	0.9%
8社平均	6,531	5.6%	307	4.7%	6,981	6.9%	395	5.7%	7,388	5.8%	444	6.0%	8,225	17.8%	509	6.2%

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

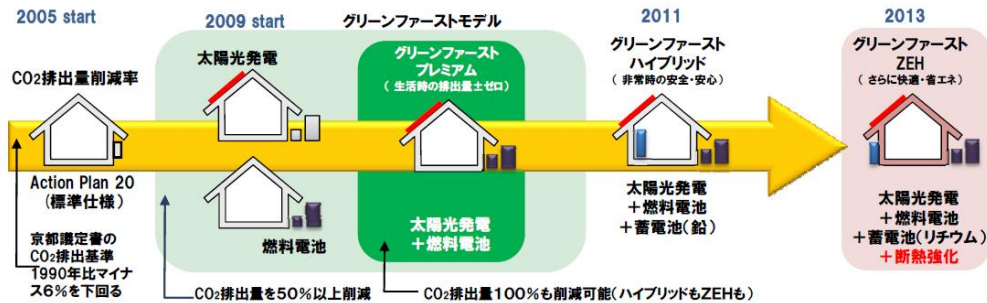
## 2. 戸建注文住宅の販売動向

主要8社の戸建注文住宅の販売戸数は、67,926戸、前年度に比べて650戸の減少。旭化成ホームズとミサワホームが大きく伸ばし、反面、三井ホーム、積水ハウス、大和ハウス工業が減らしている。しかし、積水ハウスは2009年からグリーンファーストモデルを提案し、プレミアムモデル、ハイブリッドモデル、今年はZEHモデルと進化させている。グリーンファースト比率は既に83.8%となり、3年間で販売単価を228万円、坪単価で5万円アップさせている。

### < 積水ハウスのグリーンファーストモデル >

- グリーンファースト・プレミアム 太陽光発電 44.7万円/kW + 燃料電池 170万円
  - グリーンファースト・ハイブリッド に加えて鉛蓄電池(200万円)
  - グリーンファースト・ZEH に加えてリチウムイオン蓄電池(115万円) + HEMS(8万円) + 断熱強化(20万円)
- 積水ハウスニュースリリースより 金額には補助金を含む

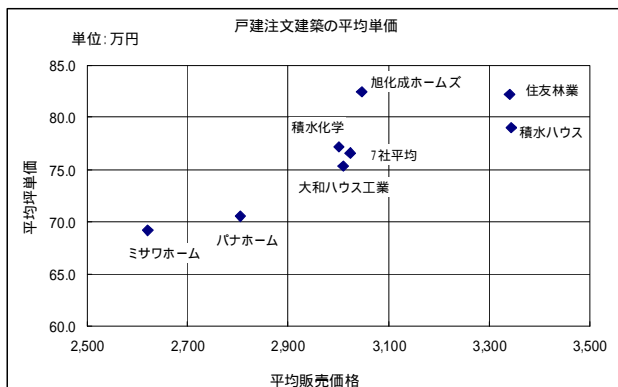
グリーンファーストモデルの進化



旭化成ホームズは販売戸数を大きく伸ばし、戸建注文戸数 10,000 戸をクリアした。二世帯でエネルギーをシェアする「&ニコ」や「2.5世帯住宅」など話題商品を投入し、戸建3階建て住宅は3,000戸を超えた。またミサワホームは、「スマートスタイル」( 1.)のラインアップを一新したほか、木軸のMJウッド( 2.)が1,000棟を超えて戸建販売増に寄与している。

- 1.新スマートスタイルは、企画型住宅 B・E・O・C・G 型の5タイプ。微気候デザインのほか VE 充電器や HEMS などの先行配線を標準化、ベーシック・カスタム・スマートハウス仕様の3グレード。
- 2.在来木造軸組み工法の商品

大手ハウスメーカーは、販売戸数は伸び悩んでいるが、販売単価は着実に上昇している。2012年度、主要7社の注文戸建住宅の販売単価と棟数は、下記の通りになった。



戸建注文住宅の販売実績と計画

(単位: 戸数%)

	10年度		11年度		12年度		13年度見込み	
	2010年度	前年比	2011年度	前年比	2012年度	前年比	計画	前年比
積水ハウス	13,079	8.8%	14,712	12.5%	13,945	-5.2%	15,200	9.0%
積水化学	9,850	0.2%	10,490	6.5%	10,610	1.1%		
旭化成ホームズ	8,690	4.0%	9,785	12.6%	10,306	5.3%	11,330	9.9%
住友林業	8,721	1.6%	9,007	3.3%	8,999	-0.1%	9,150	1.7%
大和ハウス工業	8,133	-5.5%	8,323	2.3%	7,965	-4.3%	7,840	-1.6%
ミサワホーム	6,913	-0.1%	7,369	6.6%	7,637	3.6%	8,290	8.6%
パナホーム	5,205	5.6%	5,690	9.3%	5,483	-3.6%	5,700	4.0%
三井ホーム	3,115	-0.7%	3,200	2.7%	2,981	-6.8%		
8社計	63,706	7.2%	68,576	7.6%	67,926	-0.9%		

大和ハウスと積水化学は建売を含む ミサワホームはMJウッド含む棟数  
住友林業は棟数  
三井ホームはFC分含まない

### 3. 住宅のゼロ・エネルギー化推進事業(上限 165 万円)の公募始まる

#### 申請者の要件

年間の新築住宅供給戸数( )が 50 戸未満の事業者を対象とする。

2010 年度から 2012 年度の 3 年間の年間平均新築住宅供給戸数

今年度より、応募書類を提出する前に下記ホームページにて事業者登録を行う手続きが追加されている。

#### 事業の要件

応募する事業は、次の 1) ~ 3) の全ての要件に該当するものであることが必要。

- 1) 住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等によって、年間での一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロとなる住宅であること。具体的には、次の ~ のいずれかを満たすものとする。

「住宅事業建築主の判断の基準(以下、事業主基準とする)」における計算に準じた評価方法によって、標準的な住宅の一次エネルギー消費量が概ねゼロとなるもの。

標準的な住宅の一次エネルギー消費量が概ねゼロになるとみなす仕様に適合しているもの。

学識者により構成される審査委員会によって、上記の と同等以上の水準の省エネ性能を有する住宅として認められたもの。

- 2) 住宅の省エネ基準に適合する断熱性能を有するものであること。
- 3) 平成 25 年 12 月末までに交付申請手続きを行い、平成 26 年 3 月末までに着手するものであること。

#### 対象となる住宅及び対象戸数

新築及び既存の改修を対象とする。また、補助を受けることができる住宅の戸数は、1 の補助事業者当たり、合計 3 戸を上限とする。

#### 補助対象となる費用額と補助率

補助金交付の対象となる費用は、次の 1) ~ 3) に該当するものとする。

補助率は 1/2 上限 165 万円 / 戸

- 1) 住宅の省エネ化に係る建築構造、建築設備等の整備費に要する費用( )
- 2) 調査設計計画に要する費用(審査委員会で認められた場合に限る)
- 3) 効果の検証等に要する費用(審査委員会で認められた場合に限る)

ゼロ・エネルギー住宅とすることによる掛かり増し費用相当額とする。具体的には、断熱強化や躯体高性能化の費用及び暖冷房設備、給湯設備など。

建築主が分離して購入可能なもの(例: プライド、カーテン等)は補助の対象外。

なお、新築に係る補助額の算定にあたっては、「ゼロ・エネルギー住宅とすることによる掛かり増し費用相当額の 1/2」を、「ゼロ・エネルギー住宅の建設工事費の 1/10」とすることができる。

昨年は、計画全体のエネルギー削減率で評価しており、太陽光発電容量の多い住宅が有利であったが、今回は住宅本体の性能である断熱性能と設備機器による省エネ性能の優れたものから採択する方向となっている。

#### 事業期間(予定)

公募期間:平成 25 年 5 月 21 日(火) ~ 平成 25 年 7 月 5 日(金) 私書箱必着

採択決定:平成 25 年 8 月上旬

交付申請:平成 25 年 12 月末まで

事業着手:交付決定日以降 ~ 平成 26 年 3 月末まで

事業完了:平成 27 年 1 月末まで

詳細は、 <http://www.zero-ene.jp/>

上記のほか、木材利用ポイント制度は、前月号で紹介しましたが、現時点では対象木材、ポイント付与の条件等詳細が未定の部分があり、随時ホームページでの確認が必要です。 <http://mokusai-points.jp/>

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

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、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。



[www.sprout-univ.com](http://www.sprout-univ.com)

「環境」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL BLUE  
住環境を快適にするための省エネ機器や空調設備など

「ぬくもり」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL ORANGE  
機能性に富んだインテリア建材やバリアフリー対応の部材・設備など

「素材」がテーマ  
SPROUT UNIVERSAL GREEN  
長く使うほど魅力が深まる素材の持ち味を活かしたインテリア設備など

住まいをより快適に心地よくするために。  
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロート)を開発。ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。



[www.relaxssingwood.com](http://www.relaxssingwood.com)

それは、自然の創った  
けがれなき繊巧美。

<p>ウイスキーオーク</p>	<p>フローリング・パネル</p>	<p>ウォームソリッド</p>	<p>ピュアレックス</p>
-----------------	-------------------	-----------------	----------------