

※縮小市場の始まりでもある直近 20 年の住宅市場動向を分析！  
次の 20 年を制するのはどの会社か!? ヒントとなる新資料です！

# 激闘！住宅市場攻略の 20 年史

～縮小市場で奮闘するメーカー・ビルダー戦国絵巻～

《東日本版》 A4横判 216 頁フルカラー 平成 29 年 5 月 29 日発行

《西日本版》 A4横判 243 頁フルカラー 平成 29 年 7 月 7 日発行

## ご好評いただきました東日本版に続き、西日本版をついに発刊しました！

住宅業界にとってこの 20 年は激動の時代でした。96 年の消費税 5% への駆け込みで過去最大規模の盛り上がりを見せた時代から一転。建築基準法改正、リーマンショックなどの外的要因や、人口・世帯数の減少により住宅市場は縮小を始めました。一方で毎年のように販売棟数を拡大させる会社もあり、参入障壁の低い住宅業界には上位企業を脅かすニューカマーも出現しています。彼らは何を考え、どう動いているのか。本資料は 20 年前から直近までの住宅市場の動向・変遷を把握するために、弊社が毎年発行しています「住宅メーカーの競争力分析」の再集計と再分析を試みました。これまで見たことのないデータが満載で、新発見のある資料となっています。

### ★本資料のポイント 3 系統のデータで分析する住宅産業 20 年【1996～2015 年度】

- 都道府県別住宅着工の推移（市場の特徴を掴む）
- 都道府県別ランキング（上位 15 位の変遷を知る）
- ハウスメーカー 20 社の供給実績（戸建・賃貸実績を知る）

※各社の現在の本社所在地に準拠して、東西を割り振り。アパート専門の大東建託は西日本版に収録

#### 《東日本版に収録》

##### 《住宅メーカー分析》

旭化成ホームズ(株) 日本ハウスホールディングス(株)  
スウェーデンハウス(株) ミサワホーム(株)  
住友不動産(株) 三井ホーム(株)  
住友林業(株) 三菱地所ホーム(株)  
積水化学工業(株) ㈱ヤマダ・エスバイエルホーム  
㈱土屋ホールディングス(株) ㈱リクシル住宅研究所  
㈱東急ホームズ

##### 《エリア・都道府県分析》

全国、北海道、東北地方、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、福島県、山形県、北関東地方、群馬県、栃木県、茨城県、首都圏、埼玉県、東京都、神奈川県、千葉県、甲信越地方、山梨県、長野県、新潟県

#### 《西日本版に収録》

##### 《住宅メーカー分析》

㈱一条工務店 トヨタホーム(株)  
サンヨーホームズ(株) パナホーム(株)  
積水ハウス(株) 大東建託(株)  
大和ハウス工業(株)

##### 《エリア・都道府県分析》

北陸地方、富山県、石川県、福井県、東海地方、静岡県、愛知県、岐阜県、三重県、近畿地方、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県、中国地方、岡山県、広島県、山口県、島根県、鳥取県、四国地方、徳島県、愛媛県、高知県、香川県、九州地方、福岡県、大分県、熊本県、佐賀県、長崎県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

### ◆販売棟数 大阪ランキング推移のイメージ（1996～2015 年度までを都道府県別に掲載）

順位	96年度				97年度				98年度				99年度				00年度			
	業者名	全棟数	戸建	アパート	業者名	全棟数	戸建	アパート	業者名	全棟数	戸建	アパート	業者名	全棟数	戸建	アパート	業者名	全棟数	戸建	アパート
1	積水ハウス																			
2	積水化学工業																			
3	大和ハウス工業																			
4	住友林業																			
5	ナショナル住宅																			
6	旭化成																			
7	ミサワホーム																			
8	クボタハウス																			
9	三井ホーム																			
10	エスバイエル																			
11	東日本ハウス																			
12	岩谷産業																			
13																				
14																				
15																				

大阪府棟数ランキングの推移  
この後どう動く？！

### ◆住宅メーカー分析（東日本版：13 社、西日本版：7 社を掲載）

- ・沿革（創業から16年度までの動向を把握）
- ・業績推移（総売上高、英領利益、営業利益率、経常利益、経常利益率、従業員数）
- ・エリア別戸建て販売棟数の推移
- ・エリア別賃貸販売棟数の推移
- ・エリア別営業人員の推移（エリア別パーヘッドの推移）
- ・平均価格と平均床面積の推移（96、00、05、10、15年度分）
- ・価格帯別構成比（96、00、05、10、15年度分）

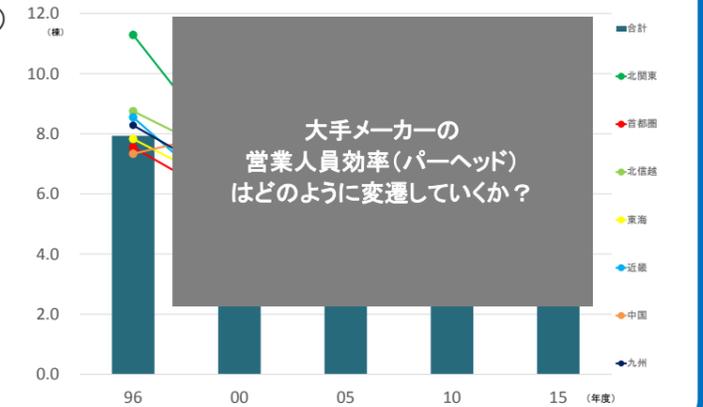
※中堅メーカーは沿革、業績、戸建て販売棟数、営業人員の推移のみ

#### ＜住宅メーカー〇〇社 業績推移＞

年度	総売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	営業利益率 (%)	経常利益 (百万円)	経常利益率 (%)	従業員 (人)	総販売 棟数	注文 住宅(棟)	土地付 住宅(棟)	アパート (棟)
96	1,100	100	9.1	100	9.1	100	100	100	100	100
97	1,200	110	9.2	110	9.2	110	110	110	110	110
98	1,300	120	9.2	120	9.2	120	120	120	120	120
99	1,400	130	9.3	130	9.3	130	130	130	130	130
00	1,500	140	9.3	140	9.3	140	140	140	140	140
01	1,600	150	9.4	150	9.4	150	150	150	150	150
02	1,700	160	9.4	160	9.4	160	160	160	160	160
03	1,800	170	9.4	170	9.4	170	170	170	170	170
04	1,900	180	9.4	180	9.4	180	180	180	180	180
05	2,000	190	9.5	190	9.5	190	190	190	190	190
06	2,100	200	9.5	200	9.5	200	200	200	200	200
07	2,200	210	9.5	210	9.5	210	210	210	210	210
08	2,300	220	9.6	220	9.6	220	220	220	220	220
09	2,400	230	9.6	230	9.6	230	230	230	230	230
10	2,500	240	9.6	240	9.6	240	240	240	240	240
11	2,600	250	9.6	250	9.6	250	250	250	250	250
12	2,700	260	9.6	260	9.6	260	260	260	260	260
13	2,800	270	9.6	270	9.6	270	270	270	270	270
14	2,900	280	9.7	280	9.7	280	280	280	280	280
15	3,000	290	9.7	290	9.7	290	290	290	290	290

主要メーカーの売上高、営業利益(率)、経常利益(率)、従業員数注文住宅、土地付住宅、アパート棟数の推移を総まとめ

#### ＜住宅メーカー〇〇社 パーヘッドの変遷＞



お申し込みは、下記にご記入の上FAXでお送りください。 ⇒ FAX:06-6365-5870

激闘！住宅市場攻略の20年史《東日本版》 頒価99,000円(税込)   
 《西日本版》 頒価99,000円(税込)   
 《東西セット》 頒価176,000円(税込)   
 ※各種会員様は頒価の1割引きとなります。

左記チェックボックスへ  
チェックの上

冊

会員種別 (いずれかに○)	TACT・TACTハウスメーカーレポート・TACTリフォーム・エクスプレス eカウンセリング・JSKテレビ / 非会員		
御住所	〒		
貴社名			
部署・役職	TEL		
御氏名	FAX		
メールアドレス	@		
振込銀行	みずほ・三井住友・三菱東京UFJ	入金予定日	平成 年 月 日

資料発刊後直ちに資料と請求書を発送させていただきます。(東日本版は 5/29、西日本版は 7/7 発行) HP

振込予定日及び振込先銀行名のご記入をお願いいたします。

※弊社とのお取引が始めての方は事前振込みもしくは代金引換発送にてお願い致します

事前入金  代金引換発送(ご希望に印をつけてください)

①事前入金は申込書受理後に請求書を送付、ご入金のご確認後資料を送付します。

②代金引換発送は申込書受理後に資料を宅急便の代金引換サービスにて送付します。

#### ＜お問合わせ先＞

㈱住宅産業研究所 〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-3-11 御苑前 311ビル

●資料内容に関するお問い合わせ(関西支社) 06-6365-5831 関(和則)、三大寺

●申込み・資料発送・ご入金等のお問い合わせ 03-3358-1407 本社経理担当者まで

# ◆資料内容（西日本版）

## I. 北陸地方 市場分析

- 1. **北陸地方（富山県、石川県、福井県）**
    - ・北陸地方の住宅市場 ・北陸地方居住専用住宅の階層別棟数の推移
    - ・北陸地方のプレハブ持家戸数の推移 ・低層貸家は木造が増加の傾向
  - 2～4 **県別データ**
    - ・各県の住宅市場
    - ・各県ランキング
- ※中部、近畿、中国地方と同等の情報

## II. 東海地方（静岡県、愛知県、岐阜県、三重県）

- 1. **東海地方**
  - ・東海地方の住宅市場 ・東海地方居住専用住宅の階層別棟数の推移
  - ・東海地方のプレハブ持家戸数の推移 ・東海地方の低層貸家市場
- 2. **静岡県**
  - ・静岡県の住宅市場～全く異なる3つの市場をどう攻略するか
  - ・静岡県ランキング
  - 【96～00年度】アパート着工による底上げで積水ハウスがトップの時代
  - 【01～05年度】トップ積水ハウス変わらずも一条が徐々にランクアップ
  - 【06～10年度】3番手争いで一条が一歩抜き出る時代
  - 【11～15年度】ハイム東海の黄金時代、一条の猛追をどこまでかわせるか？
- 3. **愛知県**
  - ・愛知県の住宅市場～良くも悪くもトヨタで変わる市場
  - ・愛知県ランキング
  - 【96～00年度】実は愛知県は元々両積水がトップ争いをしていた！？
  - 【01～05年度】総合は積水 VS トヨタ、戸建はトヨタ盤石へ向かう時代
  - 【06～10年度】1位トヨタと2位積水との差が拡大へ
  - 【11～15年度】トヨタ盤石、旭化成も安定1,000棟超、住林テコ入れ効果？
- 4. **岐阜県**
  - ・岐阜県の住宅市場～消費税駆込みでも伸びないプレハブ持家
  - ・岐阜県ランキング
  - 【96～00年度】元々プレハブ王国の岐阜県、ハイムやパナが2位の時代も
  - 【01～05年度】ミサワ・ハイムが落とし、旭化成・トヨタが上げてきた時代
  - 【06～10年度】一条が躍進、タマも上位に君臨する5年間
  - 【11～15年度】長年の積水No.1が崩れ、一条、一建設と三つ巴に
- 5. **三重県**
  - ・三重県の住宅市場～持家プレハブシェアの下落が止まらない
  - ・三重県ランキング
  - 【96～00年度】積水 VS 大和でトップ争いが続く
  - 【01～05年度】トップ3は積水・大和・ミサワで変わらずも、大和が1位へ
  - 【06～10年度】大和が盤石の1位の中、ローコスト勢が台頭へ
  - 【11～15年度】15年度に一条が総合No.1になる一方で積水が3位に沈む

## III. 近畿地方 市場分析

- 1. **近畿地方（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県）**
  - ・近畿地方の住宅市場 ・近畿地方居住専用住宅の階層別棟数の推移
  - ・近畿地方のプレハブ持家戸数の推移 ・近畿地方の低層貸家市場
- 2. **大阪府**
  - ・大阪府の住宅市場～賃貸のトレンドが中高層から低層に
  - ・大阪府ランキング
  - 【96～00年度】大阪府に本社のある積水ハウスが圧勝した90年代後半
  - 【01～05年度】積水ハウス盤石の体制の下で2位大和の存在感
  - 【06～10年度】10年度に地場のフジ住宅が積水・大和を抑えて首位を取る
  - 【11～15年度】アパート好調の積水が巻き返すも15年度は再びフジ上昇
- 3. **兵庫県**
  - ・兵庫県の住宅市場～大阪に次ぐ巨大市場、持家は安定推移
  - ・兵庫県ランキング
  - 【96～00年度】90年代はメーカー市場、積水トップで2位以下は混戦
  - 【01～05年度】積水ハウスが引き続き強く、2位は大和ハウスという構図
  - 【06～10年度】飯田グループに属していたファースト住建が2位に浮上
  - 【11～15年度】デザイン外壁、3・4階建など積水の基本戦略が当てはまる阪神間
- 4. **京都府**
  - ・京都府の住宅市場～大政奉還から150年、観光客集まる京都
  - ・京都府ランキング
  - 【96～00年度】90年代後半の京都府は鉄骨プレハブメーカーが強い市場
  - 【01～05年度】積水ハウス以外のメーカーは大きく順位を変動させる
  - 【06～10年度】～積水ハウスは戸建・アパートの総合力で続けて首位を取る
  - 【11～15年度】エルハウジング・ゼロコーポレーションなど分譲ビルダー拡大
- 5. **奈良県**
  - ・奈良県府の住宅市場～市場は小さいが低層賃貸が伸びる
  - ・奈良県ランキング
  - 【96～00年度】プレハブメーカーが強い市場、90年代後半は積水ハウス圧勝
  - 【01～05年度】大和ハウスが創業の地奈良で05年度で首位を取る
  - 【06～10年度】アパートは積水ハウス、大和ハウス、大東建託の三つ巴
  - 【11～15年度】飯田グループなど分譲系ビルダー進出、地場分譲系も対抗
- 6. **和歌山県**
  - ・和歌山県の住宅市場～人口減少、市場縮小が顕著
  - ・和歌山県ランキング
  - 【96～00年度】90年代後半は積水ハウスを始めとするメーカー市場
  - 【01～05年度】03年度以降は東不動産が市場を座巻、圧倒的強さを誇る
  - 【06～10年度】住宅メーカーに代わり地場ビルダーの勢力が拡大し始める
  - 【11～15年度】11年度以降直近5年間はアズマハウスの独壇場

- 7. **滋賀県**
  - ・滋賀県の住宅市場～大阪・京都のベッドタウンで持家多い
  - ・滋賀県ランキング
  - 【96～00年度】～10位までのほとんどをハウスメーカーが占めるメーカー市場
  - 【01～05年度】滋賀県の2番手は積水化学工業、2位は20年の内19回
  - 【06～10年度】地場ビルダーのオウミ住宅や進出してきたタマホームも浮上
  - 【11～15年度】20年間積水が完勝、戸建・アパートの総合力が強い

## IV. 中国地方 市場分析

- 1. **中国地方（岡山県、広島県、山口県、島根県、鳥取県）**
  - ・中国地方の住宅市場 ・中国地方居住専用住宅の階層別棟数の推移
  - ・中国地方のプレハブ持家戸数の推移 ・中国地方の低層貸家市場
- 2. **岡山県**
  - ・岡山県の住宅市場～持家に占めるプレハブシェアが高い
  - ・岡山県ランキング
  - 【96～00年度】90年代後半は積水、ミサワ、大和、化学、ナショ住の順
  - 【01～05年度】02年度首位を取ったミサワはポートフォリオ最適化を目指す
  - 【06～10年度】積水ハウス、ミサワホームが不動の1位、2位に君臨
  - 【11～15年度】エス・エムが順位を上げ15年度はトップと5棟差に迫る
- 3. **広島県**
  - ・広島県の住宅市場～中国エリア最大の住宅市場
  - ・広島県ランキング
  - 【96～00年度】積水ハウスが2位大和の倍程度の規模を誇り圧勝
  - 【01～05年度】引き続き積水ハウスが圧勝、4位以下のメーカーが脱落
  - 【06～10年度】積水、大和の盤石の体制は変わらず、トータテが規模拡大
  - 【11～15年度】14年度大和首位、15年度積水返咲きの裏で飯田系も増加
- 4. **山口県**
  - ・山口県の住宅市場～10万人都市が分散して存在する市場
  - ・山口県ランキング
  - 【96～00年度】山口工場のお膝元、積水ハウスが20年連続で首位を取る
  - 【01～05年度】圧勝する積水ハウスの下で、大和と化学が一騎打ち
  - 【06～10年度】九州から進出してきたタマホームが3位に浮上
  - 【11～15年度】引き続き積水ハウスが連勝するも、大和との差は縮まる
- 5. **島根県**
  - ・島根県の住宅市場～全国で3番目に小さな市場
  - ・島根県ランキング
  - 【96～00年度】90年代後半はミサワホームが圧倒的な強さで首位
  - 【01～05年度】03年度に首位交代、その後5年間積水ハウスが首位となる
  - 【06～10年度】08年度・09年度と戸建・アパート合計数でも大東が首位
  - 【11～15年度】12年度以降は地場の西日本ホームが拡大し圧倒的首位に
- 6. **鳥取県**
  - ・鳥取県の住宅市場～日本一小さな市場
  - ・鳥取県ランキング
  - 【96～00年度】木質パネル工法の強みを活かしてミサワホームが圧勝
  - 【01～05年度】03年から7年連続で積水ハウスが首位を取り続ける
  - 【06～10年度】10年度大東建託が戸建、アパートを含めた棟数で首位に
  - 【11～15年度】一条、多摩、大和が10棟内外で競う大混戦状態に

## V. 四国越地方 市場分析

- 1. **四国地方（徳島県、香川県、愛媛県、高知県）**
    - ・四国地方の住宅市場 ・四国地方居住専用住宅の階層別棟数の推移
    - ・四国地方のプレハブ持家戸数の推移 ・四国地方の低層貸家市場
  - 2～5 **県別データ**
    - ・各県の住宅市場
    - ・各県ランキング
- ※中部、近畿、中国地方と同等の情報

## VI. 九州地方 市場分析

- 1. **九州地方（福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄）**
    - ・九州地方の住宅市場 ・九州地方居住専用住宅の階層別棟数の推移
    - ・九州地方のプレハブ持家戸数の推移 ・九州地方の低層貸家市場
  - 2～9 **県別データ**
    - ・各県の住宅市場
    - ・各県ランキング
- ※中部、近畿、中国地方と同等の情報

## VII. エリア別主要メーカーの比較

- 1. **北信越地方の主要メーカーの比較**
  - ・戸建販売実績 ・賃貸販売実績 ・営業人員 ・総合展示場数
- 2. **東海地方の主要メーカーの比較**
  - ・戸建販売実績 ・賃貸販売実績 ・営業人員 ・総合展示場数
- 3. **近畿地方の主要メーカーの比較**
  - ・戸建販売実績 ・賃貸販売実績 ・営業人員 ・総合展示場数
- 4. **中国地方の主要メーカーの比較**
  - ・戸建販売実績 ・賃貸販売実績 ・営業人員 ・総合展示場数
- 5. **四国の主要メーカーの比較**
  - ・戸建販売実績 ・賃貸販売実績 ・営業人員 ・総合展示場数
- 6. **九州地方の主要メーカーの比較**
  - ・戸建販売実績 ・賃貸販売実績 ・営業人員 ・総合展示場数

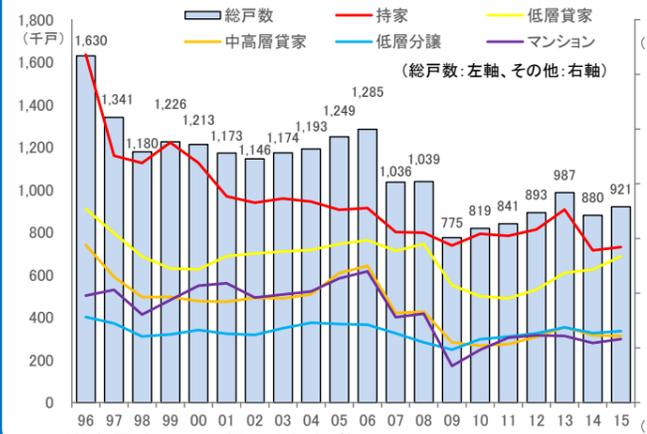
## VIII. ハウスメーカー個表（西日本版7社）

㈱一条工務店	トヨタホーム㈱
サンヨーホームズ㈱	パナホーム㈱
積水ハウス㈱	大東建託㈱
大和ハウス工業㈱	

# こんなデータを掲載しています。（20年間の住宅業界動向を可視化）

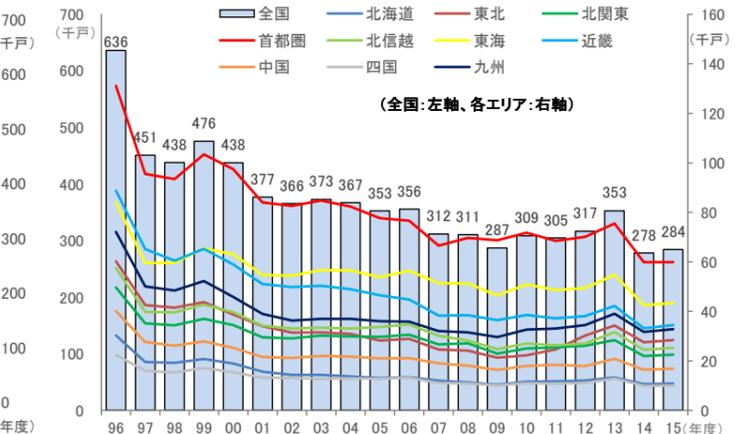
## ◆住宅着工戸数の推移（全国、エリア別、都道府県別に市場を分析しています。）

### <全国の利用関係別着工戸数の推移>



※全国は東日本版のみに掲載

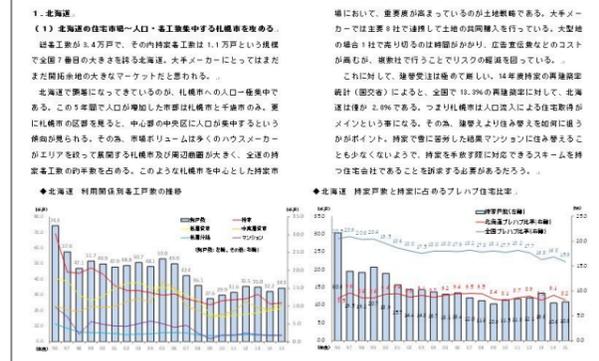
### <エリア別持家着工戸数の推移>



## ◆住宅販売棟数ランキングの推移（全国、都道府県別のランキングの変遷が分かります。）

- ・「住宅メーカーの競争力分析」の再集計・再編集で分かった、住宅メーカーランキングの変遷
- ・地域別のランキングはどう変遷しているのか！？どう戦った企業が強いのか！？

### <都道府県市場分析ページのイメージ>



### <都道府県ランキングページのイメージ>



## ◆大手住宅メーカーの比較（エリア別に住宅メーカー競争力の変遷を把握する。）

- ・戸建棟数の推移、賃貸棟数の推移、営業人員数の推移、展示場数の推移を比較しています。
- ・あの住宅メーカーはどのエリアに注力しているのか！？どう強くなっているのか！？

### <首都圏の大手メーカー戸建棟数の推移>



### <東北地方の営業人員数の推移>

