

'20TACT ホームビルダー経営白書

A4判 232頁 - \$\$\$\$

-- \$\$\$\$

ポストコロナで一変する社会と住宅市場 ビルダーが今取り組むべき経営改革は!?

2020年度は新型コロナウイルスという未曾有の脅威が、住宅市場のみならず全世界のあらゆる産業に影響を落としました。ポストコロナのニューノーマルの社会において、人々の暮らしを守る存在である住宅会社が、住まい手にどのような暮らしを提供し、企業として存続を図るかが問われます。M&A や企業間のアライアンスによって、住宅市場の勢力図も移り変わってきています。ポストコロナ元年の2021年、そして中長期的なビルダー経営戦略を考えるための指南書として、本資料をお役立てください。

- ★ 全国棟数ランキング、財務分析等でビルダー各社の比較と全体把握
- ★ エリア別・都道府県別ランキング…前年から順位を上げているのは？
- ★ ビルダーアンケートから見る現在のトレンド、今後の経営テーマは？
- ★ 今注目、これから注目のビルダー100社の成功事例を個別に紹介



19年度全国ビルダー着工棟数ランキング (JSK調査)

順位	前年度	社名	所在地	(棟、%)																	
				19年度	18年度	17年度	16年度	15年度	14年度	18-19増減	17-18増減	北日本	北関東	首都圏	北信越	東海	近畿	中四国	九州		
1	1	セコー	東京都	11,740	11,135	10,720	9,305	9,375	7.5	5.4											
2	2	パナソニック	東京都	11,544	11,330	11,120	10,850	10,560	9,710	1.9	1.9	1,730	200	3,300	525	1,835	1,310	500	1,210		
3	3	東急	東京都	7,350	7,145	7,350	7,230	5,895	5,630	2.9	▲2.8	425	310	1,700	35	575	670	75	210		
4	5	東武	東京都	5,320	4,615	4,520	4,180	3,405	3,955	15.3	2.1	230	155	3,335	49	730	130	50	210		
5	4	積水ハウス	東京都	5,270	4,810	4,970	4,205	3,410	3,545	9.7	▲3.2	670	230	3,440	85	395	300	55	140		
6	7	トヨタホーム	東京都	4,130	3,210	2,500	2,160	1,675	1,350	28.7	28.4			3,470					410		
7	6	アイビズホーム	東京都	3,940	4,295	4,260	4,545	3,885	3,760	▲8.3	0.8			1,500	2,110		1,115	310	210	145	
8	8	サッポロホーム	東京都	2,870	3,060	2,845	2,820	2,470	2,930	▲6.2	7.6			10	2,860						
9	10	アイビズホーム	東京都	2,440	2,315	1,800	1,425	1,140	1,140	1.2	5.4	30	500	1,230		130				110	
10	12	パナソニック	東京都	2,400	2,170	2,140	2,070	2,000	2,000	10.6	1.4			5	2,770		5	120			
11	9	アイビズホーム	東京都	2,390	2,475	2,335	2,735	2,760	2,350	▲5.7	6.0	115	550	300		730	720	140		140	
12	11	東急	東京都	2,280	2,260	2,050	2,110	2,090	1,920	0.9	10.2	220	540	1,290	130	95					
13	17	アイビズホーム	東京都	2,140	1,715	1,200	960	515	350	25.1	42.9			320	510		35	230	220	100	
14	13	東武	東京都	2,080	2,100	1,720	2,285	1,860	1,360	▲1.0	22.1	185			370	580	600	290			
15	14	住宅設備	神奈川県	2,070	2,020	2,015	2,065	1,910	1,550	2.7	0.2			70	165	1,740		90			
16	16	リータ・プラン	東京都	2,070	1,845	1,750	1,695	1,350	1,040	12.5	5.4					1,730		330			
17	19	三栄建設	神奈川県	1,690	1,555	1,550	1,575	1,385	1,100	8.7	0.3					1,450		225			
18	20	パナソニック	東京都	1,430	1,400	1,625	1,615	1,565	1,400	2.5	▲13.8			70	100		180	170	100		
19	15	シオニハウス	東京都	1,390	1,960	1,775	1,735	1,625	1,800	▲30.1	10.4	100	100	170	105	205	160	150	310		
20	21	グランディハウス	東京都	1,270	1,380	1,305	1,385	1,405	1,140	▲8.0	5.7			1,110	160						
21	18	パナソニック	東京都	1,260	1,690	1,465	1,605	1,600	1,590	▲25.4	15.4					115		170	80	50	130
22	22	東急	東京都	1,110	1,335	1,245	1,275	1,225	1,310	▲16.5	7.2	25	70	220	70					110	
23	27	パナソニック	東京都	1,050	1,045	900	790	635	545	▲1.0	16.1	215	205	40	500	15					
24	29	アイビズホーム	東京都	1,000	985	840	710	610	550	1.5	17.3			380	635						
25	23	パナソニック	東京都	1,000	1,170	1,230	1,275	1,255	1,225	▲15.4	▲4.8										

エリアブロック別
都道府県別
着工棟数ランキング

10項目50点満点の
経営力ランキング

経常利益率、生産性等
各種経営指標
ランキング

お申込み・お問い合わせは…

TEL 03-3350-0781 FAX 03-3350-0839

JSK株式会社 住宅産業研究所 TACT 編集部

I 章. ビルダ－の競争力分析 業者選別と再編・グループ化が進む

1. ビルダ－市場総括

- ・19 年度～20 年度のコロナ禍の明暗
- ・19 年度全国ビルダ－着工棟数ランキング

2. 県別棟数 No. 1 掌握図 ビルダ－VS メーカー

- ・低層住宅は 30 県でビルダ－が1位、戸建のみだと 33 県

3. 分譲系ビルダ－大手、今期も勢い増す

- ・飯田グループ圧勝に迫る2大勢力
- ・不動産販売事業売上ランキング
- ・建売分譲はアーネストが 18 県で1位
- ・分譲系ビルダ－の巨大グループ化進む

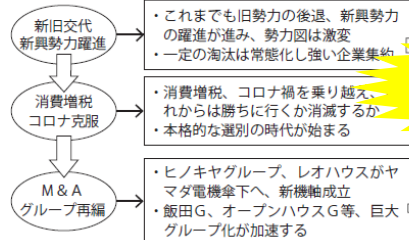
4. 注文系ビルダ－の成長力比較

- ・ヤマダが動き、大手グループ再編始まる
- ・注文系大手の新旧交代、急伸アイ工務店
- ・年商 100～200 億円台ビルダ－は堅調

2019 年度低層住宅の県No. 1 掌握図



ビルダ－業界再編による大激変と巨大グループ化



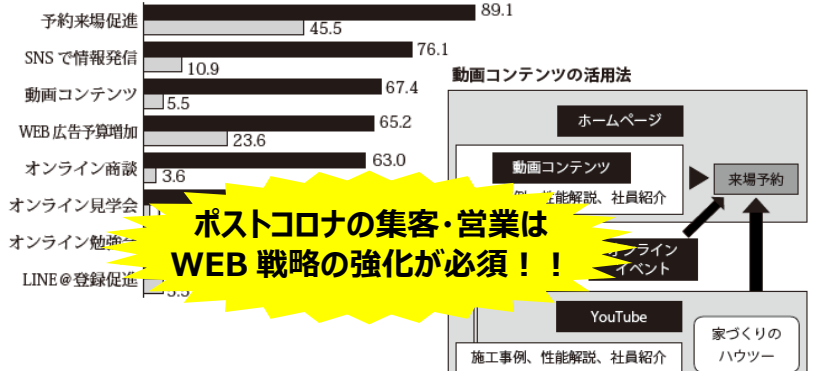
コロナ禍は戸建分譲に追い風!? 注文系大手は新旧交代!?

II 章. ビルダ－の最新動向と経営戦略 ポストコロナのビルダ－経営テーマ

1. ビルダ－の最新動向と経営戦略

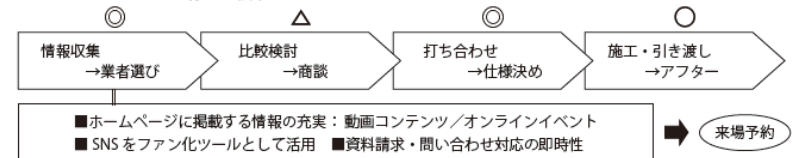
- ・アンケートから見るビルダ－の 20 年度集客・受注
- ・コロナ禍でも受注好調だったビルダ－の特徴は?
- ・経営テーマは「攻め」よりも「守り」
- ・新卒採用もモノからコトへの転換を
- ・コロナ禍が業務改善のきっかけに?

コロナ以降の WEB 戦略強化の取組 (%)



ポストコロナの集客・営業は WEB 戦略の強化が必須!!

WEB (オンライン) を有効に使うには?



2. ビルダ－の WEB 戦略

- ・WEB 広告予算の増加、SNS が集客に貢献
- ・スマホ対応は必須、動画と YouTube を活用する
- ・オンラインイベントの企画内容
- ・OB 客と見込み客とのコミュニケーションを促進
- ・インサイドセールスの重要性が高まる
- ・非接触型展示場と新たなショールーム

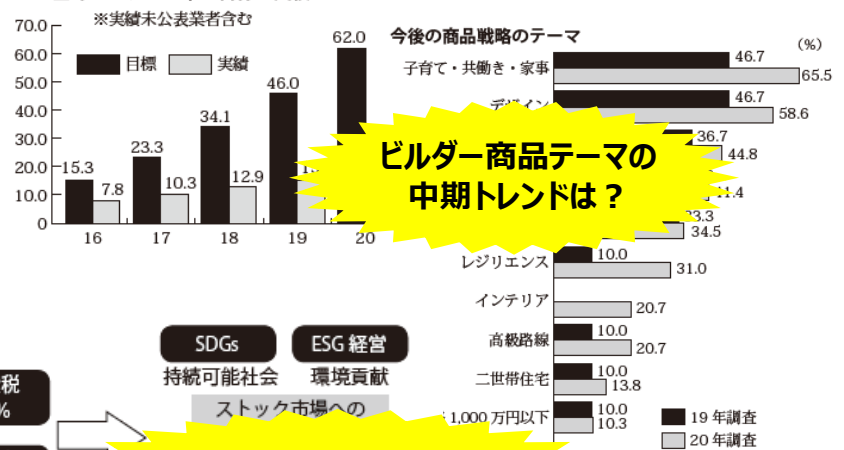
3. ビルダ－の商品戦略

- ・ポストコロナの新生活様式への対応
- ・感染症予防対策の家づくりの工夫
- ・在宅勤務・テレワーク対応プラン
- ・ZEH 普及率 0% の登録ビルダ－比率は減少
- ・EV・PHV と ZEH 住宅とのセット販売
- ・サブスクは事業多角化の可能性の一つ

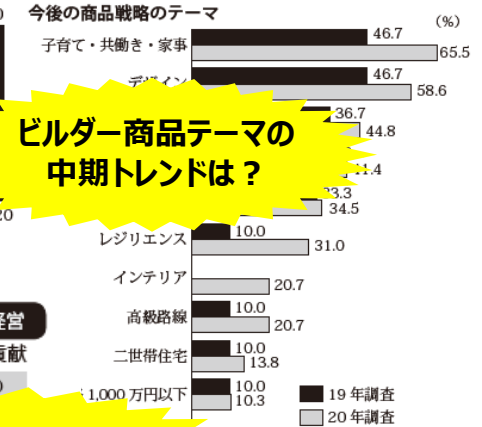
4. ビルダ－のリフォーム・ストック戦略

- ・19 年度ビルダ－リフォーム売上ランキング
- ・一般リフォームは独自の武器で差別化
- ・中古リノベは不動産仲介を内製化

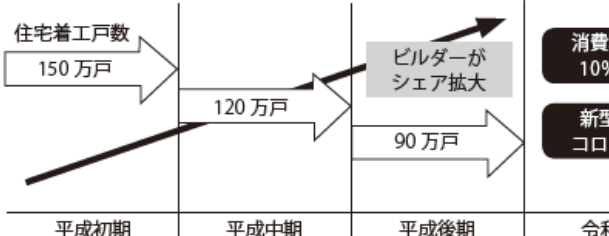
ZEH 登録ビルダ－の平均目標と実績



ビルダ－商品テーマの中期トレンドは?



令和はストック市場本格シフトの時代



請負型ビジネスだけでなく ストック型ビジネスを強化!

Ⅲ章. 全国エリア別ビルダーランキング

1. ブロック別ビルダー着工棟数ランキング

関東上位 40 社、その他各ブロックは 30 位までの着工棟数ランキング

…16~19 年度の棟数・伸び率を比較

2. 都道府県別ビルダー着工棟数ランキング

18・19 年度の上位 10 社ランキングと市場分析

■2019 年度関東ビルダー着工棟数ランキング

社名	19年度						伸率	18年度	17年度	16年度	備考	前年度のみ
	計	東京	神奈川	埼玉	千葉	茨城						
1 志保	5,119	1,991	1,991	1,127	1,991	1,991	8.8	5,615	5,550	5,440	北関東ブロック最大のビルダー	5,879
2 新田建設	5,070	2,221	1,991	1,098	1,991	1,991	1.8	4,980	5,075	5,325	千葉県最大のビルダー	5,713
3 ナーストワン	4,239	640	990	1,991	679	1,029	▲6.0	4,570	4,805	5,030	千葉県最大のビルダー	5,200
4 ナカニチ	3,876	920	705	1,251	800	1,300	4.0	3,725	3,835	3,335	千葉県最大のビルダー	3,610
5 新築住宅	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
6 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
7 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
8 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
9 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
10 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
11 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
12 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
13 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
14 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610
15 ナカニチ	3,414	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111					千葉県最大のビルダー	3,610

住宅産業研究所データによる
詳細な棟数ランキング!

Ⅳ章. ビルダーの財務分析と競争力比較 有力ビルダーの経営指標とランキング

1. タイプ別規模別業績推移比較～主要約 250 社の業績一覧

直近 4 年分の売上・経常利益・棟数・従業員数の一覧表を掲載

2. タイプ別ビルダーの収益構造と財務分析～経営指標比較

約 170 社の最新決算財務諸表を掲載

3. 経営指標ランキング～注文・分譲各トップ 30

- ①売上高 ②経常利益率 ③成長性
 - ④生産性 ⑤自己資本比率 ⑥有利子負債比率
- 各指標のトップ 30 をランキング

4. ビルダー経営力ランキング～独自指標でビルダーを採点

◎10 項目 × 5 段階評価 → 50 点満点で各社の経営力を採点

社名	JSK 式・経営力ランキング指標 (注文住宅)										合計
	収益力	自己資本比率	借入比率	生産性	安定性	成長性	販売・商品力	土地情報	ストック活用	イノベーション	
1 ナカニチ	4	5	5	5	5	4	4	4	4	5	45.0
2 ナカニチ	5	4.5	4	5	5	4	5	5	2.5	4	44.0
3 ナカニチ	3	4	4.5	5	3	5	5	4	5	4	43.5
4 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4.5	3	3	4	43.5
5 ナカニチ	5	5	4	5	5	3	4.5	5	3	3	43.0
6 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
7 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
8 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
9 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
10 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
11 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
12 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
13 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
14 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
15 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
16 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
17 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
18 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
19 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
20 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
21 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
22 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
23 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
24 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0
25 ナカニチ	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	42.0

コロナ禍のような非常時こそ
経営力が問われる!?

注目ビルダー100 社の調査個表

- ◎各社の最新動向・好調のワケを分析
- ◎売上、経常利益、人員、完工棟数推移 (6 期分)
- ◎一部業績は棟数から割り出した推計を含む

【基本情報】
 ■住所 ■TEL・FAX ■代表者 ■資本金
 ■設立年 ■従業員数 (内訳) ■拠点

【直近 6 期の業績推移】
 ■売上高 ■完工高 ■経常利益 ■利益率
 ■従業員数 ■生産性 ■完工棟数

【商品情報】
 ■主力価格帯 ■利用関係別販売構成
 ■商品概要

【販売戦略】
 ■顧客平均像 ■広告宣伝 ■集客拠点
 ■販促手法

【経営戦略】
 ■エリア戦略 ■事業多角化 ■その他

【経営力指数】10 項目の独自指標で経営力を点数化
 ①収益力 ②自己資本比率 ③借入比率
 ④生産性 ⑤安定性 ⑥成長性
 ⑦販売・商品力 ⑧土地情報力
 ⑨ストック活用 ⑩イノベーション

調査個表 SAMPLE

株式会社アクアホーム

住所 〒163-0234 東京都新宿区西新宿 2-6-1 新宿住友ビル 34F TEL 03-6302-5001
 代表者 宮沢 俊哉 設立 昭和 56 年 5 月 FAX 03-5909-5560
 資本金 93 百万円 従業員 1,204 名 (営業 396、工事 97、設計 118、アプター 30)
 拠点 展示場 96 ヶ所 (埼玉 21、東京 12、神奈川 13、千葉 8、茨城 3、愛知 9、静岡 3、岐阜 1、大阪 3、兵庫 5、奈良 1、岡山 4、広島 3)

決算期	売上高	前年比	完工高	経常利益	利益率	従業員	生産性	完工棟数
16/2	37,389	7.0	31,170	1,134	3.0	936	39.9	1,390
17/2	38,017	1.7	35,523	1,075	2.8	1,048	36.3	1,395
18/2	40,309	6.0	37,009	901	2.2	1,230	32.8	1,429

業績推移

販売構成 注文住宅がメインで建売分譲は若干 事業多角化 工務店提携のインテリアショップ、不動産、他
 商品概要 独自の施工合理化システムにより、高性能でコストの高い自由設計の注文住宅を手掛ける。20 年 4 月には壁倍率 15 倍の耐力壁「トリプルストロングウォール」を採用して耐震性を高め大変な可能性とした「大空間の家」を発売。7 月に「ポストコロナの新たな生活様式に対応する新生活様式の家」を発売
 販売戦略 顧客平均像 年齢層は 30~45 歳、年収は 400~600 万円台
 広告宣伝 チラシ、テレビCM、サインだが、コロナ以降は人見知り解消、オンライン商談、動画配信等を強化
 主な集客施設 総展覧会を起点とする受注が約 7割、全国 17 ヶ所展示場に、お客様案内ロボット「ゴーカーくん」を配置
 販促手法 「木のストーリー」の活用、各種の先進的な取組がテレビ等のメディアに取り上げられることが増えている

【経営力指数】20/2 期 アクアホーム単体
 ①収益力 1.9% 2
 ②自己資本比率 33.9% 3
 ③借入比率 無借金 5
 ④生産性 3000 万円台 2
 ⑤安定性 (当座) 61.5% 4
 ⑥成長性 (ROE) 7.6% 4
 ⑦販売・商品力 レジリエンス 4
 ⑧土地情報力 自社グループ 提携 3
 ⑨ストック活用 リフォーム強化 3
 ⑩イノベーション 工務店支援 5
 合計 35

●ポストコロナに対する業務大改革
 アクアホームが 20/3 期決算では過去最高の 465 億円の売上を達成し、利益も過去 3 番目の水準となった。今期はコロナの影響でスタートしたが、業務大改革として様々な取組に着手し、第一にムリ・ムダ・ムラの徹底排除。原価や営業経費を見直しコストを削減した他、来年 2 月までに新宿本社のオフィス面積を 1/3 削減し、3 年後には全国 18 拠点のオフィスの 7 割を移転させるという方針を発表した。オンライン会議や社員同士のオンライン飲み会も推奨する。第二に販促・集客の変化。一部の総展覧会にロボットを配置してリモートで接客できるようにし、モデルハウス同士をライブカメラで繋いで双方向でのバーチャル見学をできるようにした。4 月に発売した新商品「大空間の家」のキャンペーンとして、一部の総展覧会からの撤退、オフィスの面積削減、オンライン会議の導入、経費の見直し等を実施し利益率を高めている

【最新動向レポート】
 使った公開実験を Zoom で実施し、総展の集客減少をカバーしている。リアルよりリモートでイベント経費を削減

好調な会社・注目会社の最新動向がわかる!

個表収録企業(★は前年未収録企業)

注目ビルダー100社!
(前年未収録31社)

分譲系有力ビルダー

アーネストワン (東京)	ケイアイスター不動産 (埼玉)	一建設 (東京)
アイダ設計 (埼玉)	三栄建築設計 (東京)	ファースト住建 (兵庫)
AVANTIA (愛知)	住宅情報館 (神奈川)	ファイブイズホーム (埼玉)
飯田産業 (東京)	大英産業 (福岡)	フジ住宅 (大阪)
ウッドフレンズ (愛知)	大丸開発★ (岐阜)	不動産 SHOP ナカジツ (愛知)
オープンハウス (東京)	TAKASUGI★ (熊本)	ポラスグループ (埼玉)
勝美住宅グループ (兵庫)	トヨタウッドクーホーム (栃木)	よかタウン★ (福岡)
グランディハウス (栃木)	日栄商事★ (茨城)	横尾材木店 (埼玉)

注文系有力ビルダー

アールシーコア (東京)	サーラ住宅★ (愛知)	ヒノキヤグループ (東京)
アールプランナー (愛知)	シアーズホーム (熊本)	広島建設 (千葉)
アイ工務店 (大阪)	七呂建設 (鹿児島)	富士住建 (埼玉)
アイデザインホーム (広島)	秀光ビルド (石川)	ヘルシーホーム (岡山)
アキュラホーム (東京)	ジョンソンホームズ (北海道)	ホームライフ★ (京都)
アサヒグローバル (三重)	シリウス★ (岩手)	北洲 (宮城)
アルプスピアホーム (長野)	新産住宅★ (熊本)	ホクシンハウス (長野)
イシカワグループ (新潟)	新昭和 (千葉)	ヤマサハウス (鹿児島)
石友ホームグループ (富山)	新和建設 (愛知)	やまぜんホームズ (三重)
イシン住宅研究所★ (岡山)	スモリ工業★ (宮城)	ヤマダホームズ (群馬)
ウノノハウス (山形)	セルコホーム★ (宮城)	ヤマダレオハウス (東京)
エルクホームズ (山口)	泉北ホーム★ (大阪)	ヤマト住建 (兵庫)
クラシスホーム (愛知)	大賀建設 (埼玉)	悠悠ホーム (福岡)
クリエイト礼文 (山形)	東和総合住宅★ (宮城)	ライフデザイン・カバヤ (岡山)
国分ハウジング (鹿児島)	ノーブルホーム (茨城)	Lib Work (熊本)
コラボハウス (愛媛)	パパまるハウス (新潟)	ロゴスホーム (北海道)

地域密着型有力ビルダー

アート建工★ (鳥取)	サンワ設計★ (茨城)	ミナモト建築工房 (岡山)
アイム・コラボレーション (岡山)	タカカツグループ★ (宮城)	木造ホーム小川建美★ (岡山)
アゲル★ (茨城)	拓匠開発 (千葉)	森住建★ (岐阜)
アトラスハウス★ (福島)	千田工務店★ (岩手)	矢橋林業★ (岐阜)
アネシス★ (熊本)	波多野工務店 (愛知)	ヤマカ木材★ (岐阜)
伊田屋★ (岐阜)	パルコホーム宮城★ (宮城)	リアンコーポレーション★ (栃木)
カイテキホーム★ (茨城)	ひかりハウジング★ (岐阜)	リパティホーム (東京)
近藤建設 (埼玉)	フィット (徳島)	リベスト★ (岩手)
三建 (兵庫)	福工房★ (静岡)	
サンプロ (長野)	丸和住宅 (栃木)	

お申し込みは下記にご記入の上、FAXでお送り下さい FAX 03-3350-0839
ホームページ専用お申込フォームもあります www.tact-jsk.co.jp/archives/23550

「'20 ホームビルダー経営白書」 一般価格 99,000 円(税込) 下記会員価格 89,100 円(税込)		冊
会員種別 いずれかに○	TACT ・ TACT リフォーム ・ エクスプレス ・ JSK テレビ ハウスメーカーレポート ・ e カウンセリング / 非会員	
御住所	〒	
御社名	TEL	FAX
部署・役職	三井住友 ・ みずほ ・ 三菱UFJ	
ご氏名	振込銀行	(振込予定日 年 月 日)

お問合せ先 (株)住宅産業研究所 TACT編集部 TEL 03-3350-0781
〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-3-11 VORT 新宿御苑 6F 担当 関、布施、斎藤