

'23TACT ホームビルダー経営白書

A4判 237頁 頒価 100,000円 (税込 110,000円)

インフレによる資材価格高騰と消費意欲低下 利益を出しにくい時代のビルダー経営は？

コロナ禍が落ち着き始め、資材価格や地価の高騰が如実に表れ、デフレからインフレへの転換が始まった22年度は、住宅市場のターニングポイントだったと言えるでしょう。前年からの受注残の引き渡しや販売価格の値上げによって、増収できたビルダーは少なくなかったようですが、利益を確保できたビルダーと大幅減益となったビルダーの明暗が分かれました。23年度は、前年に落ち込んだ住宅事業の利益を改善することに頭を悩ませる1年だったのではないのでしょうか。省エネ性能の向上や働き方改革、人材確保など、ビルダーが取り組むべき課題は山積みです。厳しい時代を乗り越えるため、市場の現況を正しく把握し、好調企業の取組から学ぶことができる資料です。

- ★ 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

22年度全国ビルダー着工棟数ランキング (JSK調査)

(棟、%)

順位	前年度	社名	所在地	22年度	21年度	20年度	19年度	21-22 増減	20-21 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	アーネストワン	東京	10,865	12,735	10,940	11,540	▲14.7	16.4	1,520	840	2,995	560	1,715	1,155	645	1,435
2	2	一建設	東京	10,480	11,480	8,915	12,620	▲8.7	28.8	960	820	3,935	215	2,000	1,395	405	745
3	4	オープンハウスD	東京	7,020	5,940	4,985	4,130	18.2	19.2		95	5,170		655	260		840
4	3	飯田産業G	東京	6,445	6,625	5,450	7,350	▲2.7	21.6	390	270	4,205	20	625	440	75	420
5	5	タクトホームG	東京	5,325	5,310	4,045	5,275	0.3	31.3	480	310	3,515	115	330	115	170	290
6	7	ケイアイスター不動産G	埼玉	4,900	4,150	3,090	2,470	18.1	34.3	300	1,095	2,550		585	30		340
7	6	東栄住宅	東京	4,885	4,870	3,955	5,320	0.3	23.1	365	165	3,120	40	480	270	95	350
8	9	アイ工務店	大阪	4,450	3,610	2,750	2,145	23.3	31.3	45	325	1,155	155	700	1,140	615	310
9	8	ボラスグループ	埼玉	3,460	3,625	2,990	2,870	▲4.6	21.2		15	3,445					
10	10	アイディホーム	東京	3,170	3,510	2,995	3,940	▲9.7	17.2		190	1,490		725	335	200	230
11	12	オープンハウス・アーキテクト*	東京	2,750	2,625	2,485	2,400	4.8	5.6		15	2,435	5	255	40		
12	14	ホーク・ワン	東京	2,720	2,435	2,150	2,075	11.7	13.3			2,240		480			
13	11	アイダ設計	埼玉	2,460	2,725	2,250	2,335	▲9.7	21.1	175	480	845	355	275	55	30	245
14	13	桜家住宅G	東京	2,270	2,510	2,120	2,280	▲9.6	18.4	285	490	1,225	180	90			
15	15	秀光ビルド	石川	1,800	2,145	1,930	2,080	▲16.1	11.1	140	90	5	295	460	490	320	
16	16	住宅情報館	神奈川	1,750	2,040	2,070	2,075	▲14.2	▲1.4	80	110	1,395	5	135	25		
17	18	AQ Group	東京	1,750	1,740	1,410	1,435	0.6	23.4		105	1,060		275	195	115	
18	17	三栄建築設計	東京	1,750	1,860	1,650	1,690	▲5.9	12.7			1,540		205			
19	20	グランディハウス	栃木	1,400	1,475	1,380	1,270	▲5.1	6.9		1,095	305					
20	19	ハイまるハウス	新潟	1,380	1,580	1,185	1,035	▲12.7	33.3	310	260	65	695	35	15		

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

詳細内容・お申込



お申込み・お問い合わせは…

JSK株式会社 住宅産業研究所 TACT編集部 布施・斎藤・垣沼
〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-3-11 VORT 新宿御苑 6F
TEL 03-3350-0781 FAX 03-3350-0839

I 章. ビルダーの競争力分析 分譲・注文大手でも明暗分かれる

1. ビルダー市場総括

- ・22~23 年度、続く資材高の試練、勝ち組ビルダーにも失速感表れる
- ・22 年度全国ビルダー着工棟数ランキング

2. 県別棟数 No.1 掌握図 ビルダーVS メーカー

- ・ビルダー低層住宅No.1 は 35 県→33 県に減少

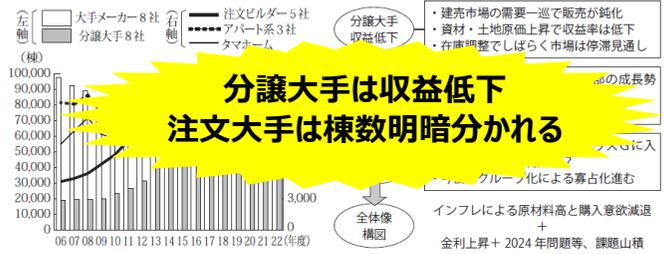
3. 分譲系ビルダー大手、変動激しい収益力

- ・3 大勢力の成長続くも利益率低下
- ・22 年度以降の分譲ビルダー利益率急低下
～原価上昇と販売不振からの価格調整

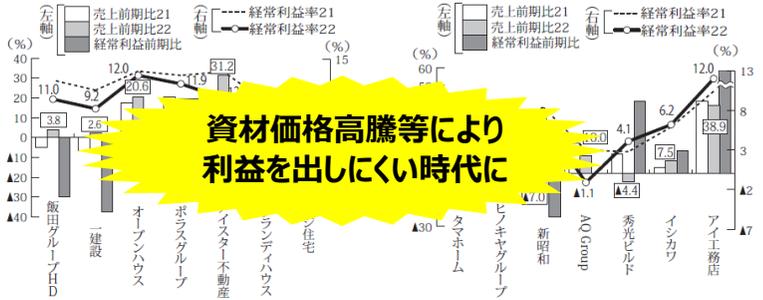
4. 注文系ビルダーの成長力比較

- ・新しいグループ化が進む
- ・300 億円超の巨大ビルダーが躍進
- ・年商 100~200 億円台も成長持続
- ・2024 年は課題山積～人件費、物流費等経費増

住宅業界、業態別の販売棟数推移とビルダー勢力動向



分譲・注文大手ビルダーの直近業績前年比較

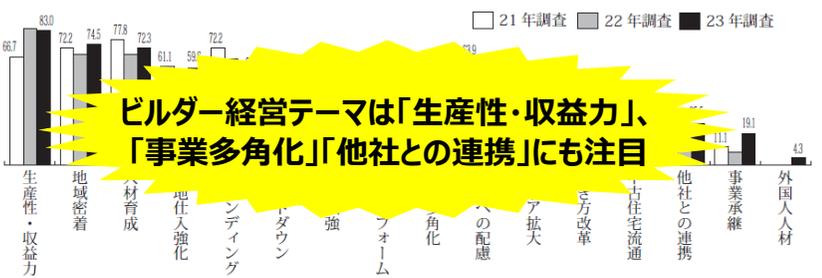


II 章. ビルダーの最新動向と経営戦略 インフレ時代のビルダー最重要課題は利益改善

1. ビルダーの直近課題は利益の確保

- ・分業化で 1 人当たりの労働時間を短縮
- ・一部業務のアウトソースと外国人活用
- ・商業施設の自社運営で地域密着
- ・堅調に推移する貸家市場のトレンド
- ・メーカー・ビルダーの垣根を越えた連携

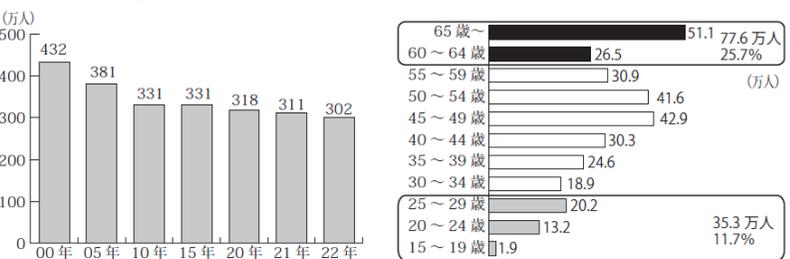
今後の経営戦略のテーマ



2. ビルダーの WEB・集客戦略

- ・WEB 資料請求は前期比マイナスに転じる
- ・WEB 広告、SNS、WEB 予約促進が 3 大施策
- ・YouTube の活用は目的を明確にする
- ・ホームページの改善と新技術の活用
- ・無人見学会から次アポを取るには？

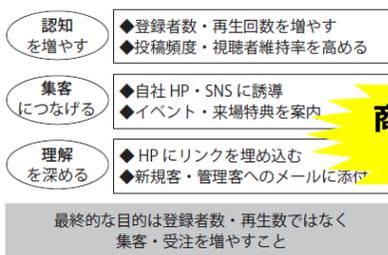
建設技能者数の推移と年齢層別内訳



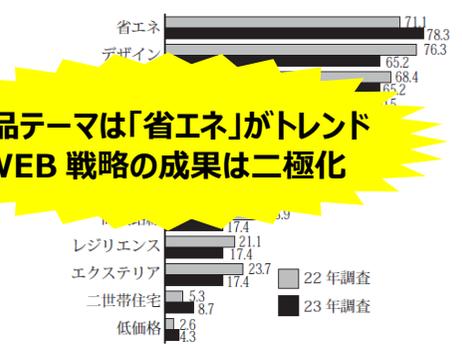
3. ビルダーの商品戦略

- ・注文住宅の平均販売価格は 2,579 万円
- ・インフレ時代は価値の下がらない住宅を
- ・EV・V2H と住宅のセット販売の兆し
- ・一人暮らし・二人暮らし向け商品
- ・マルチブランドで利益と生産性を両立

YouTube 活用の目的と戦略



今後の商品戦略のテーマ



4. ビルダーのリフォーム・ストック戦略

- ・22 年度ビルダーリフォーム売上高ランキング
- ・「定期点検→修繕・改修提案」の確立へ
- ・スマホアプリでリレーション構築

2022 年度ビルダーリフォーム売上ランキング

順位	社名	地域	リフォーム売上(億円)				21→22 伸率(%)	特徴・備考
			19年度	20年度	21年度	22年度		
1			80.3	82.7	90.1	100.5	11.5	
2			58.8	44.4	52.9	51.3	▲3.0	
3			41.4	36.8	38.8	43.7	12.6	
4			31.9	36.0	35.9	38.0	5.8	
5			30.5	31.3	31.2	36.6	17.3	
6			34.3	33.2	32.0	34.6	8.1	
7			16.5	17.6	18.7	24.6	31.6	
8			21.3	19.6	19.7	24.0	21.8	
9			20.2	24.3	19.0	23.8	25.3	
10			20.0	20.0	21.7	22.8	5.1	
11			21.3	19.8	20.1	22.1	10.0	
12			19.0	20.1	22.0	22.0	0.0	
13			12.0	20.1	22.3	21.0	▲5.8	
14			18.5	16.1	17.0	19.8	16.5	
15			14.5	12.2	15.1	16.1	6.6	

ストックから収益を生む
リフォームはビルダーも強化すべき
定期点検と専用ツールで
オーナー囲い込みを！

Ⅲ章. 全国地域別・県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
 …19～22 年度の棟数、21→22 年度伸び率

2. 都道府県別ビルダー着工棟数ランキング

21・22 年度の上位 10 社ランキングと市場分析

■2022 年度関東ビルダー着工棟数ランキング

社名	計	2022年度							伸率	2021年度	2020年度	2019年度	首都圏のみ
		東京	神奈川	埼玉	千葉	茨城	栃木	群馬					
1	5,260								9.9				
2	4,750								▲9.1				
3	4,480								1.0				
4	3,835								▲15.9				
5	3,830								▲6.9				
6	3,800												
7	3,700												
8	3,600												
9	3,500												
10	3,400												
11	3,300												
12	1,540												
13	1,500								▲8.5				
14	1,480								20.3				
15	1,395								▲5.1				
16	1,325								▲12.0				

住宅産業研究所集計の建築確認申請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 300 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

主要ビルダー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

20 - 22 年度自己資本比率の高いビルダー一覧

分譲系ビルダー				注文系ビルダー			
順位	20年度	21年度	22年度	順位	20年度	21年度	22年度
1	82.5	81.3	80.0	1	96.1	98.1	97.2
2	72.4	71.2	74.1	2	91.5	93.9	95.4
3	63.0	60.2	70.8	3	74.2	72.8	80.6
4	62.1	62.0	69.1	4	81.2	78.3	80.2
5	73.0	71.5	68.7	5	73.1	71.7	73.8
6	53.9	55.3	64.6	6	66.1	64.9	72.8
7	67.5	66.0	64.6	7	57.2	60.9	72.5
8				8	74.5	70.9	71.8
9				9	68.6	68.1	70.5
10				10	66.3	66.8	70.5
11				11	66.3	71.9	69.2
12				12	63.7	63.1	68.7
13				13	57.9	60.7	67.5
14				14	66.7	66.7	67.0
15	45.1	45.1	45.1	15	61.5	64.6	65.6
16	46.8	48.4	47.8	16	62.7	64.2	64.7
17	39.9	43.3	46.9	17	66.2	63.4	62.4
18	45.6	51.4	45.8	18	61.9	62.0	61.7
19	41.0	41.0	45.4	19	60.6	57.8	61.5
20	49.3	44.7	43.5	20	74.7	71.0	61.1

各種指標でビルダーの経営力を比較！

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

業績推移 (※はアーネストワングループ実績)			
期	売上高	経常利益	完工棟数
20/3	290,895	3.8	257,202
21/3	298,425	3.8	267,202
22/3	300,000	3.8	270,000

経営力指数 (23/3 期)			
①収益力	9.8%	5	
②自己資本比率	66.4%	5	
③借入比率	33.7%	5	
④生産性	1.0%	5	
⑤安定性 (当座)	70.7%	4	
⑥成長性	1.0%	5	
⑦販売・商品力	1.0%	4	
⑧土地情報力	1.0%	3	
⑨ストック活用	1.0%	2	
⑩イノベーション	1.0%	3	
合計		43.5	

【最新動向レポート】

●期間継続の減価償却費も低下... サイズを小さくして1室ごとに独立した個室として... 事業多角化としてはまだ小さいが、新築戸建... 経営指標としてはまだ小さいが、新築戸建... 事業多角化としてはまだ小さいが、新築戸建... 経営指標としてはまだ小さいが、新築戸建...

好調な会社・注目の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 40社)

分譲系有力ビルダー

アーネストワン アイダ設計 アズマハウス AVANTIA 飯田産業 ウスイホーム ウッドフレンズ	オープンハウス 勝美住宅グループ グランディハウス ケイアイスター不動産 建新 住宅情報館 大英産業	大丸開発★ タカマツハウス★ トータテグループ★ トヨタウッドユーホーム 西甲府住宅 一建設 ファースト住建	ファイブイズホーム フジ住宅 不動産 SHOP ナカジツ ホームポジション ポラスグループ よかタウン★
--	--	--	---

注文系有力ビルダー

アーキテックス★ アールシーコア アールプランナー アイ工務店 アイデザインホーム アサヒグローバルホーム アットハウジング アルブスピアホーム ALLAGI★ イシカワグループ	石友ホームグループ ウィザースホーム AQ Group エルクホームズ クラシスホーム クリエイト礼文 国分ハウジング サンコーホーム シアーズホームグループ 七呂建設★	秀光ビルド 昭和建設 ジョンソンホームズ シリウスグループ★ 新和建設★ 泉北ホーム 大賀建設 土屋ホームグループ★ 東和総合住宅 日本住宅★	ノーブルホーム ヒノキヤグループ 広島建設 ヘルシーホーム ヤマダホームズ ヤマト住建 悠悠ホーム ライフデザイン・カバヤ Lib Work★ ロゴスホーム
--	--	--	---

地域密着型有力ビルダー

アート建工 アール・エスホーム★ アイ・ホーム★ アムホーム★ アネシス★ 伊田屋★ WITHDOM Group エーシンググループ★ 永和住宅グループ★	エコワークス★ 楓工務店★ 紀の国住宅★ ケントホームズ★ サイアスホーム★ 新産住拓★ 創建ホーム★ 大成ホーム★ 高垣工務店★	嵩心★ タキナミ★ nattoku 住宅★ 日盛ハウジング ハウスクラフト はなおか★ ひかりハウジング★ フィット★ マルコーホーム★	丸商建設★ 万代ホーム★ ヤマイチ・ユニハイムエステート★ ヤマカ木材★ リアンコーポレーション★ リベスト★
---	---	--	--

お申し込みはこのまま FAX で ⇒ 03-3350-0839
メールでも申し込めます ⇒ tact@tact-jsk.co.jp



WEB 申し込みはこちら <https://www.tact-jsk.co.jp/shiryo/23keieihakusyo> ↑↑↑

'23TACT ホームビルダー経営白書		各種会員 90,000 円 (税込 99,000 円) 冊
		非会員 100,000 円 (税込 110,000 円) 冊
貴社名	申込 ご担当者	部署・役職 氏名
ご住所	〒	
TEL	FAX	
E-mail	@	
会員種別 (○で囲む)	各種会員 (TACT・エクスプレス・ハウスメーカーレポート・TACT テレビ等) ・ 非会員	

- ★お申込受領後、本資料にご請求書を同梱して発送します
- ★弊社とのお取引が初めての場合は、お申込書受領後にご請求書を送付し、ご入金確認後に資料を発送します
- ★資料の内容に関するお問い合わせ → TACT 編集部 布施、斎藤、垣沼 TEL 03-3350-0781