

# 財務診断研究会

## ハウスメーカーの財務分析

2023年9月20日  
中小企業診断士 金子 雄一

# 自己紹介



- 名前 金子 雄一 51歳
- 現在居住地 川崎市
- 勤務先 城南信用金庫支店勤務です
- (現在7店舗目)
- 診断士登録 令和4年11月
- 所属支部 城南支部
- 趣味 スキーと食べ歩き
- 今回初めて財務診断研究会での報告になります

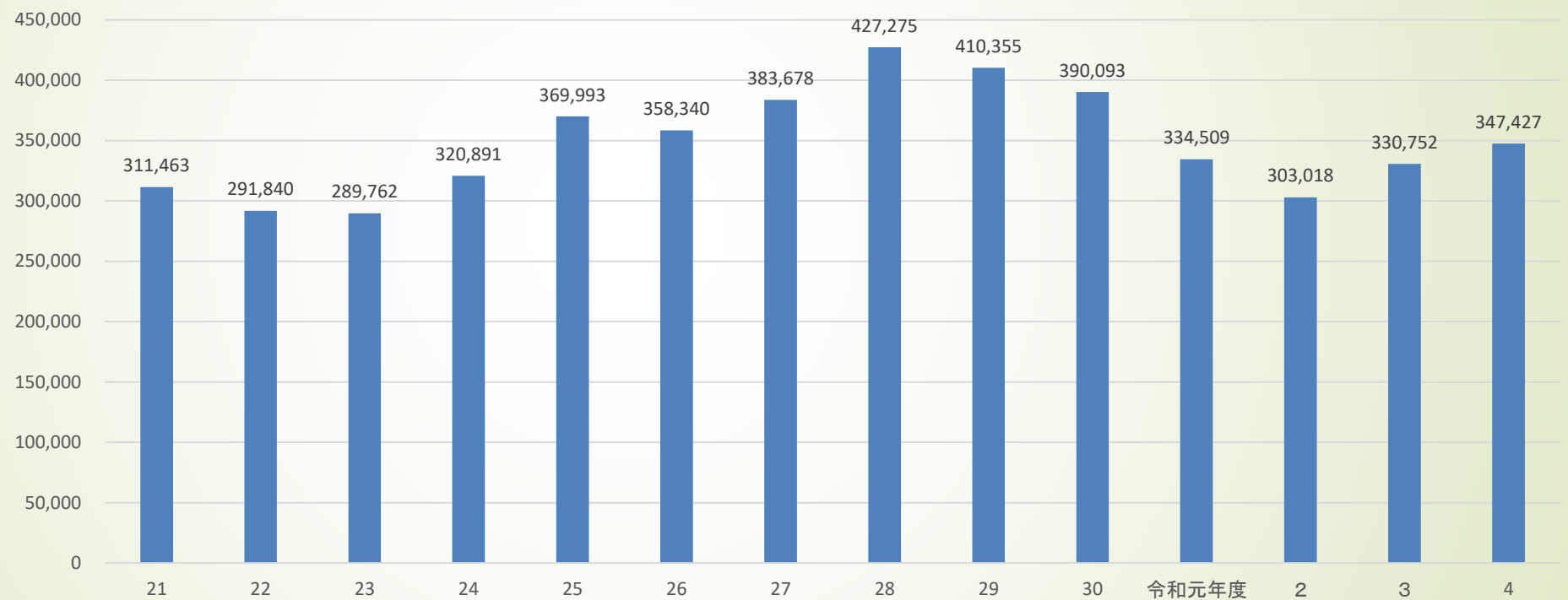


# 日本産業分類

1. 大分類 D 建設業
2. 中分類 06 総合工事業
3. 小分類 061 一般土木建築工事業
4. 細分類 0611 一般土木建築工事業
5. 細分類の説明 各種の土木施設と建設物を、いずれでも完成する能力を有する事業所をいう。

完成する能力とは、土木技術者及び建築技術者の双方を有し、かつ現実土木工事及び建築工事の双方を施工しているか、又は最近において双方を施工した実績を有することである。

# 新築貸家着工件数



出典：国土交通省建築着工統計調査

# 建築費の状況

集合住宅の建築指数（2015年を100とする）

2017年	100.5
2018年	103.9
2019年	105.3
2020年	104.8
2021年	113.0
2022年	130.2
2023年3月	137.9

年々価格が上昇していることが分かります  
ここ2年間大幅に建築価格が上昇しており  
住宅会社の収益に影響していることが見て  
取れます

建設資材物価指数（東京）

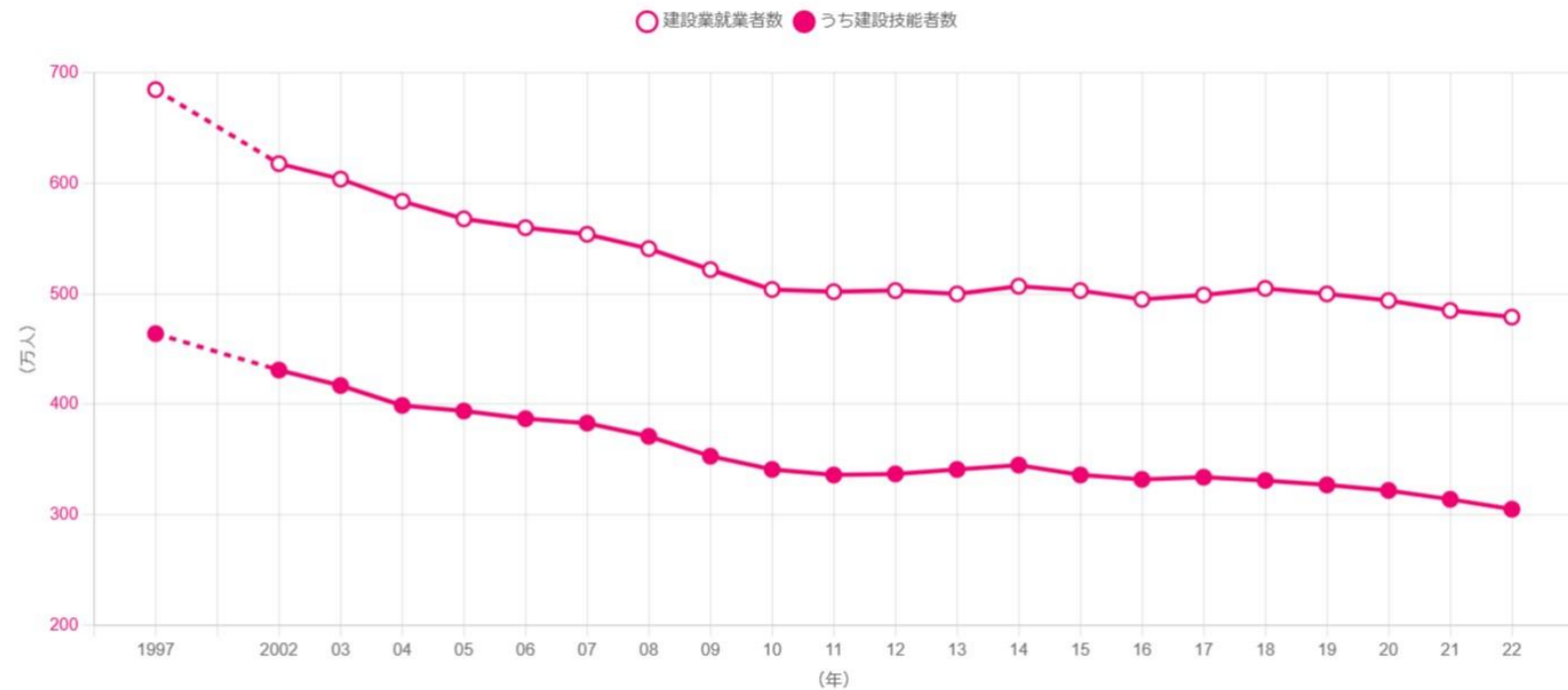
Construction Material Price Index



出典：建設物価調査会資料より



# 建設業従事者の推移



(注) 2013年以降は、いわゆる「派遣社員」を含む

(注) 建設技能者：総務省労働力調査 表番号Ⅱー5\_産業、職業別就業者数のうち、建設業 職業番号24\_生産工程従事者、32\_輸送・機械運転従事者、33\_建設・掘削従事者、37\_その他の運搬・清掃・包装等従事者の合計

資料出所：総務省「労働力調査」(トップページ)

総務省「労働力調査」(詳細ページ)



# ハウスメーカーの業界の動向

1.生産拠点の海外展開

2.販売拠点の海外展開

## ハウスメーカーの課題

1.資源価格の上昇

2.人口減少・少子高齢化への対応

3.技術革新・環境問題への対応

4.生産の効率化

# 住宅業界の売上




会社名	売上（単位：百万円）
ダイワハウス工業	4,439,536
積水ハウス	2,589,579
大東建託	1,583,003
飯田グループホールディングス	1,386,991
住友林業	1,385,930
オープンハウスグループ	952,686
長谷工コーポレーション	909,708
レオパレス21	398,366
東建コーポレーション	311,586
タマホーム	240,760

2022年11月までの売上で算定  
出典：リビングマガジンBiz 3月23日



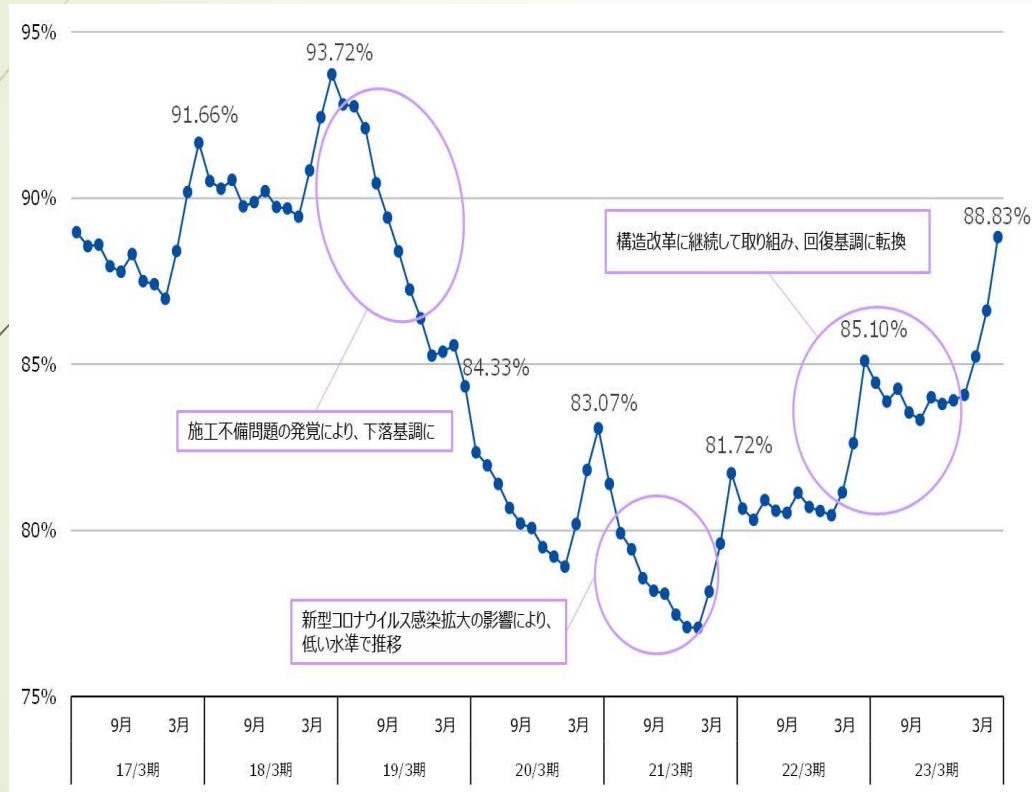
# 分析対象企業の概要

出典：各社統合報告書

企業名		 大和ハウス工業株式会社	
設立	1973年8月	1955年4月	1974年6月
資本金	100百万円	161,845百万円	29,060百万円
売上高	406,449百万円	4,908,199百万円	1,657,626百万円
経常利益	6,526百万円	456,012百万円	103,898百万円
従業員数（連結/単独）	3,991人/2,804人	49,768人/16,093人	17,851人/8,128人
総資産額	166,548百万円	6,142,067百万円	404,933百万円
経営方針	1 収益構造と財務基盤の安定化 2 構造改革とDXの推進 3 施工不備改修の実施	1 収益モデルの進化 2 経営効率の向上 3 経営基盤の強化	1 顧客第一主義に徹する 2 重点主義に徹する 3 顧客の要望に合わせ当社を創造する 4 現金主義を貫徹する 5 高い生産性を背景とした高賃金主義に徹する
事業構成比	1 賃貸事業 96% 2 シルバー事業 3% 3 ファイナンス 1%	1 賃貸物件建築23.2% 2 事業施設建築22.5% 3 商業施設建設22.1% 4 戸建建築18.4% 5 マンション建築9.7% 6 環境エネルギー2.9% 7 その他1.2%	1 不動産事業66.5% 2 建設事業 30.3% 3 金融事業 0.65% 4 その他 2.55%

# レオパレス 2 1

## 入居率の推移



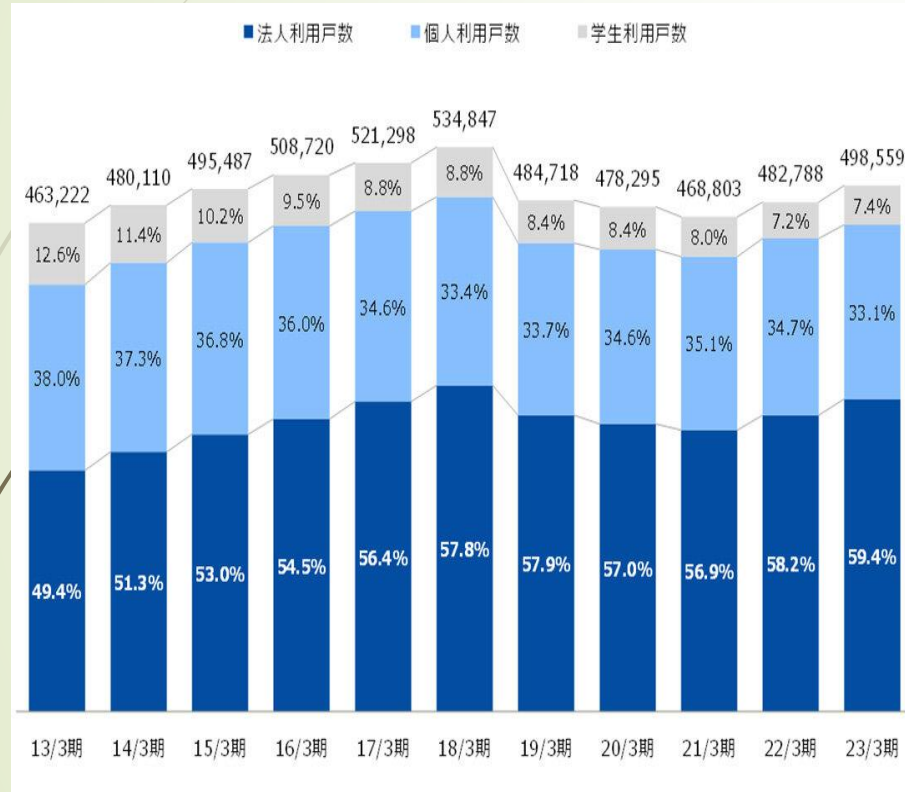
## レオパレスの課題

1. 入居率の向上
2. 構造改革とDXの推進
3. 施工不備改修の実施

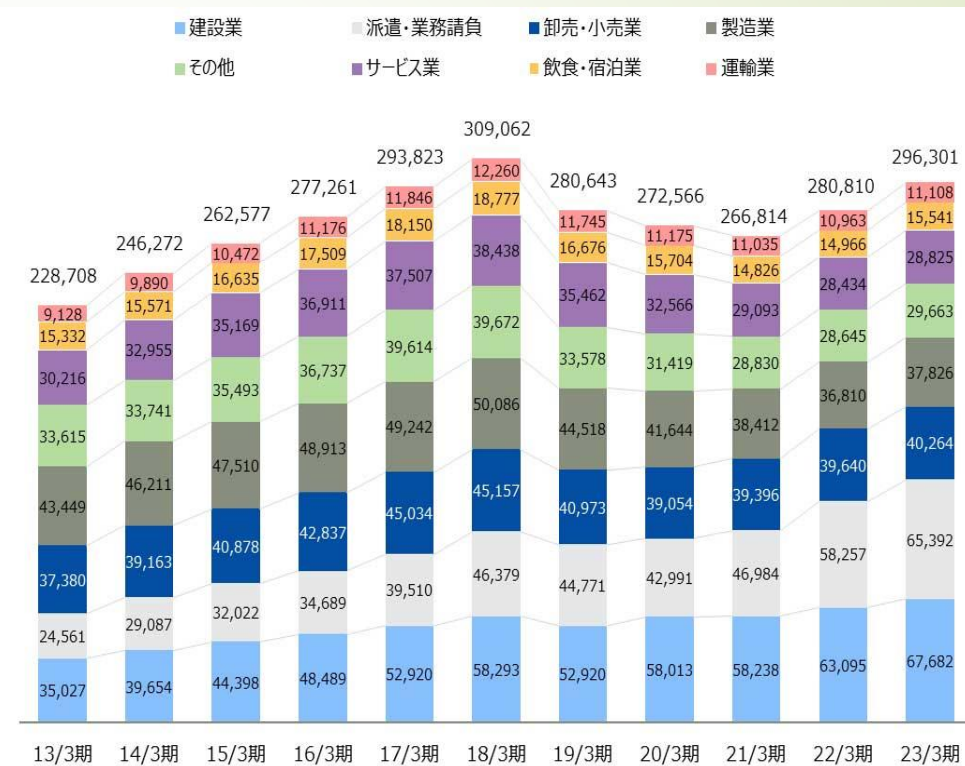
出典：レオパレス 2 1 HP

# レオパレス 2 1

## 属性別契約戸数



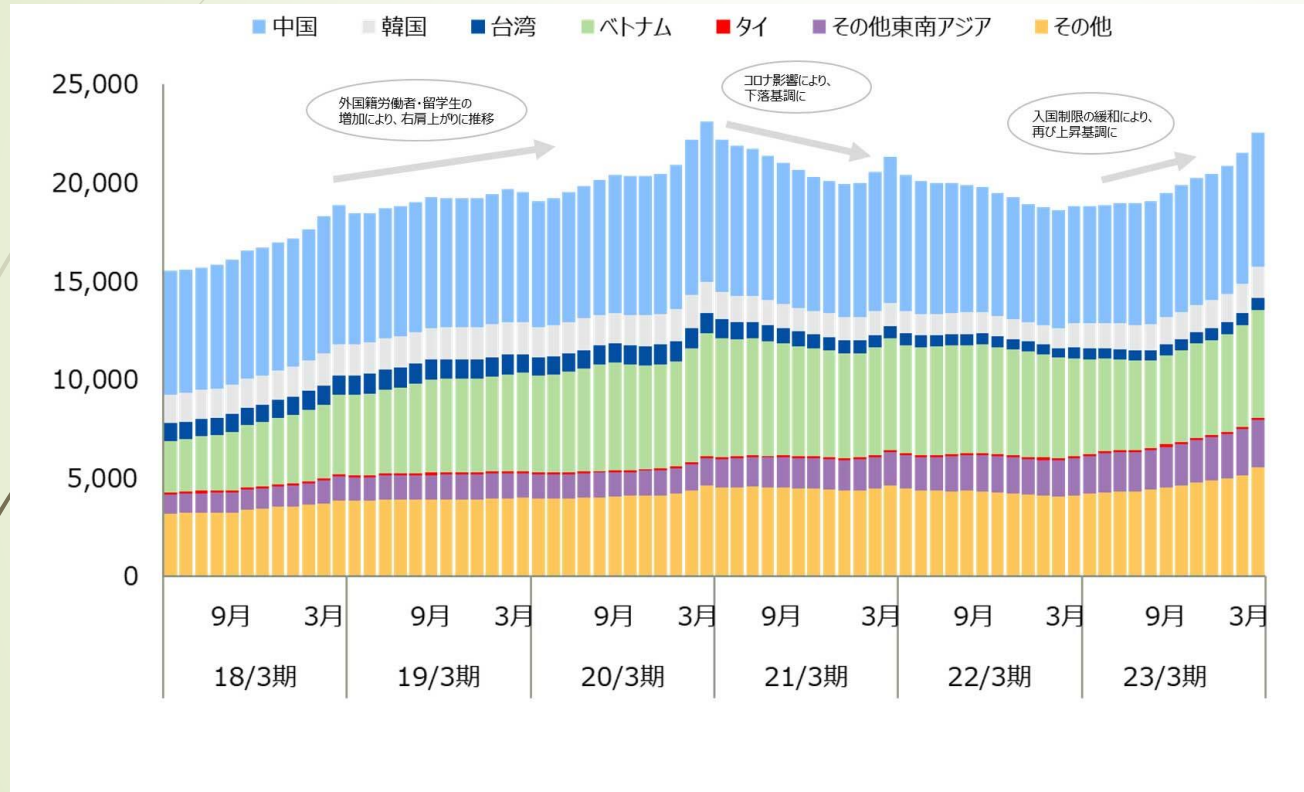
## 法人契約の業種別の推移



出典：レオパレス 2 1 HP

# レオパレス 2 1

## 外国籍契約済み戸数



新型コロナウイルス感染拡大に伴う下落基調で推移も、入国制限の緩和により再び上昇基調に転換。

出典：レオパレス 2 1 HP

# 大和ハウス工業

セクション別の売上

単位：億円

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
戸建住宅	3,753	3,783	3,903	3,853	3,838	4,978	5,161	7,848	9,100
賃貸住宅	7,729	8,801	9,772	10,308	10,613	10,059	9,827	10,525	11,494
マンション	2,313	2,793	2,628	2,850	2,805	3,727	3,397	3,799	4,843
住宅ストック	916	955	1,055	1,121	1,145	1,456	1,247	-	-
商業施設	4,562	4,955	5,697	6,208	6,939	8,067	8,083	10,385	10,921
事業施設	5,815	7,363	8,284	8,502	10,223	11,523	9,899	10,792	11,302
環境エネルギー	—	—	—	—	—	—	—	1,610	1,886
その他	4,265	4,588	5,135	6,371	7,161	5,300	5,073	630	818
入居率	99.1	99.2	99.1	99.1	99.1	98.8	98.5	98.6	98.9

出典：統合報告書





# 大和ハウス工業

第7次中期経営計画の3つの経営方針

1 収益モデルの進化 経営効率の向上

2 持続的成長モデルの構築

3 経営基盤の強化

8つの重点テーマ

1 海外事業による成長の加速

2 循環型バリューチェーンの拡充

3 カーボンニュートラルの実現

4 コスト競争力の強化と安定供給体制の構築

5 デジタルトランスフォーメーション

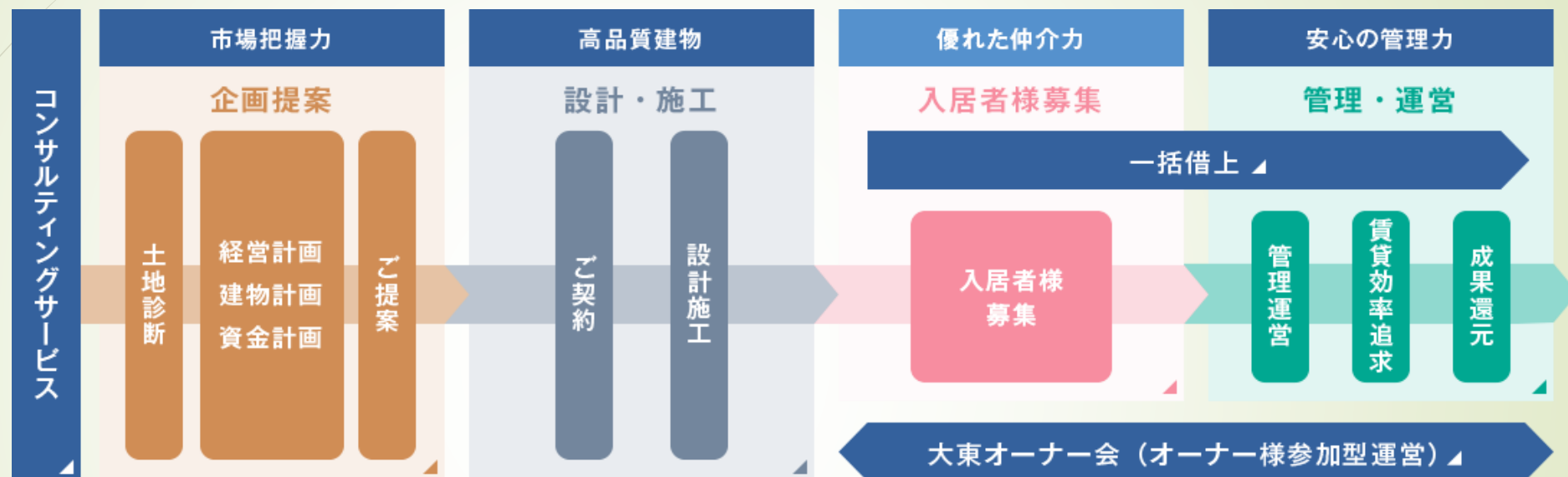
6 人的資本の価値向上

7 利益成長と資本効率向上の両立

8 ガバナンス



# 大東建託



## 賃貸経営受託システムの強み

- |       |                |
|-------|----------------|
| 市場把握力 | 入念な調査に基づく事業提案  |
| 高品質建物 | 迅速かつ高品質に施工している |
| 仲介力   | 高い入居率98.1%     |
| 一括借上  | オーナーの不安を解消     |

# 大東建託

現状の営業スタイルの課題と強み

課題 顧客訪問がコロナ禍で出来なくなっているためWEB化を推進している

強み 賃貸経営受託システム→将来は人口減で強みでなくなる危機感あり

今後の戦略

賃貸住宅専門→生活総合支援企業への進化

- コア事業（賃貸物件建築・一括借上システムの強化）
- 建設開発事業への進出
- 介護・エネルギー・保育事業を推進

# 個人ワーク

3社の財務諸表を見て強みと課題を記入してください

経営指標	レオパレス21	大和ハウス工業	大東建託

その他の気づいたこと