

住宅リフォーム会社財務診断

財務診断研究会
中小企業診断士
赤堀正幸
2018年4月18日

業種

<定義>

住宅の増改築や減築・改修する民間事業者。

事業範囲には①住設機器：キッチン、風呂、トイレ②インテリア製品：家具、カーペット

③エクステリア：バルコニー、テラス の設置、販売も含まれる。

<工事>

①増築：既存建物の床面積が増加する工事

②改築：建物の一部を除去、または建物が災害によって一部消失した後、以前の建物と

構造・用途・規模が大幅に異なる建物を建てる工事

③改築等：既存の建物の修繕・変更・模様替えを行う工事

(内装模様替え、屋根吹替、間取り変更)

産業分類

<日本標準産業分類>

大分類 D 建設業

中分類 06 総合工事業

065 木造建築工事業

066 建築リフォーム工事業

0661 建築リフォーム工事業

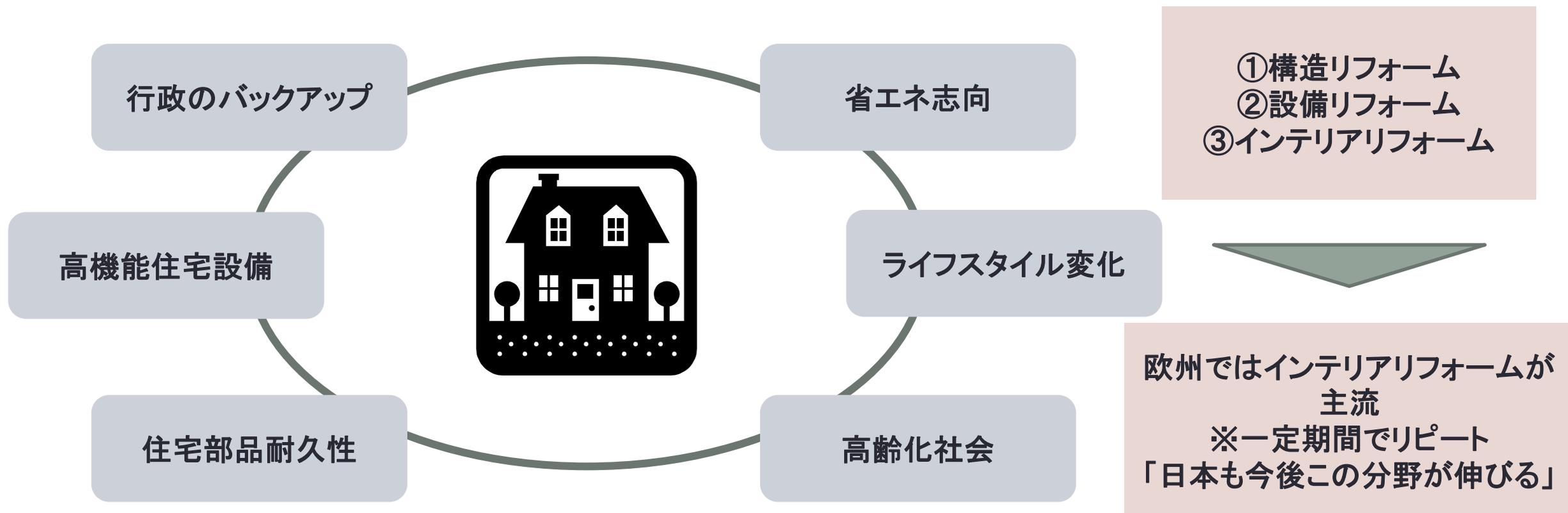
住宅リフォーム工事業、木造建築リフォーム工事業

主として各種建築物の改装または、軽微な増・改築工事を総合的に行う事業所

※内装工事業、塗装工事業、屋根工事業、冷暖房設備工事業、給排水衛生設備工事業は含まれない(08 設備工事業)

リフォームの要因

「住宅への不満」「快適生活への願望」



業界の歴史

	住宅業界	出来事
1960年代	<ul style="list-style-type: none">①住宅着工数100万戸突破②東京を中心に空前の建築ブーム③団塊世代がマイホーム購入する年代に	東京オリンピック 団塊の世代:700万人
1973年代	<ul style="list-style-type: none">①第3次住宅ブームの後にオイルショック②住宅着工戸数が126万戸まで落ち込む③住宅リフォーム業の発芽	万博、日本列島改造論で内需拡大 ユニット住宅の登場 オイルショックで「省エネ志向」登場 生活の「量から質」への転換
1980年代	<ul style="list-style-type: none">①大手ハウスメーカー/ディベロッパーが リフォーム市場進出②日本増改築産業協議会発足	バブル景気

業界の特徴

(単位：億円)

	20年度		21年度		22年度		23年度		24年度		25年度	
	上半期	下半期										
住宅に係る工事	14,012	17,446	14,392	15,165	13,962	16,256	14,298	16,408	14,993	18,590	22,452	25,786
非住宅建築物に係る工事	32,372	23,870	24,991	23,070	27,932	25,526	28,172	26,175	28,459	28,729	35,677	26,168
合計	46,384	41,316	39,383	38,235	41,893	41,782	42,470	42,583	43,452	47,319	58,129	51,954

※ 復元集計のため、丸め誤差（調査票記載単位千円から億円への標記単位換算）により「合計」は必ずしも一致しない。

図1：建築物リフォーム・リニューアル工事受注高の推移

出典：国交省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」

- ✓ リーマンショックの影響で、平成21年度は大幅に減少
- ✓ 平成22年度実施の住宅エコポイントの影響もあり、受注額は回復傾向
- ✓ 平成25年度は「住宅にかかわる工事」が大幅に増加

【参考】

- 大手業者として「不動産系リフォーム会社」「エネルギー・メーカー系会社」があるが、実施（施工）は小規模工務店が多く、地域密着型という特徴あり。
- 悪質な業者も存在しており、トラブルも多い点に注意が必要。

業界の特徴

(単位：件，億円，対前年同期比 %)

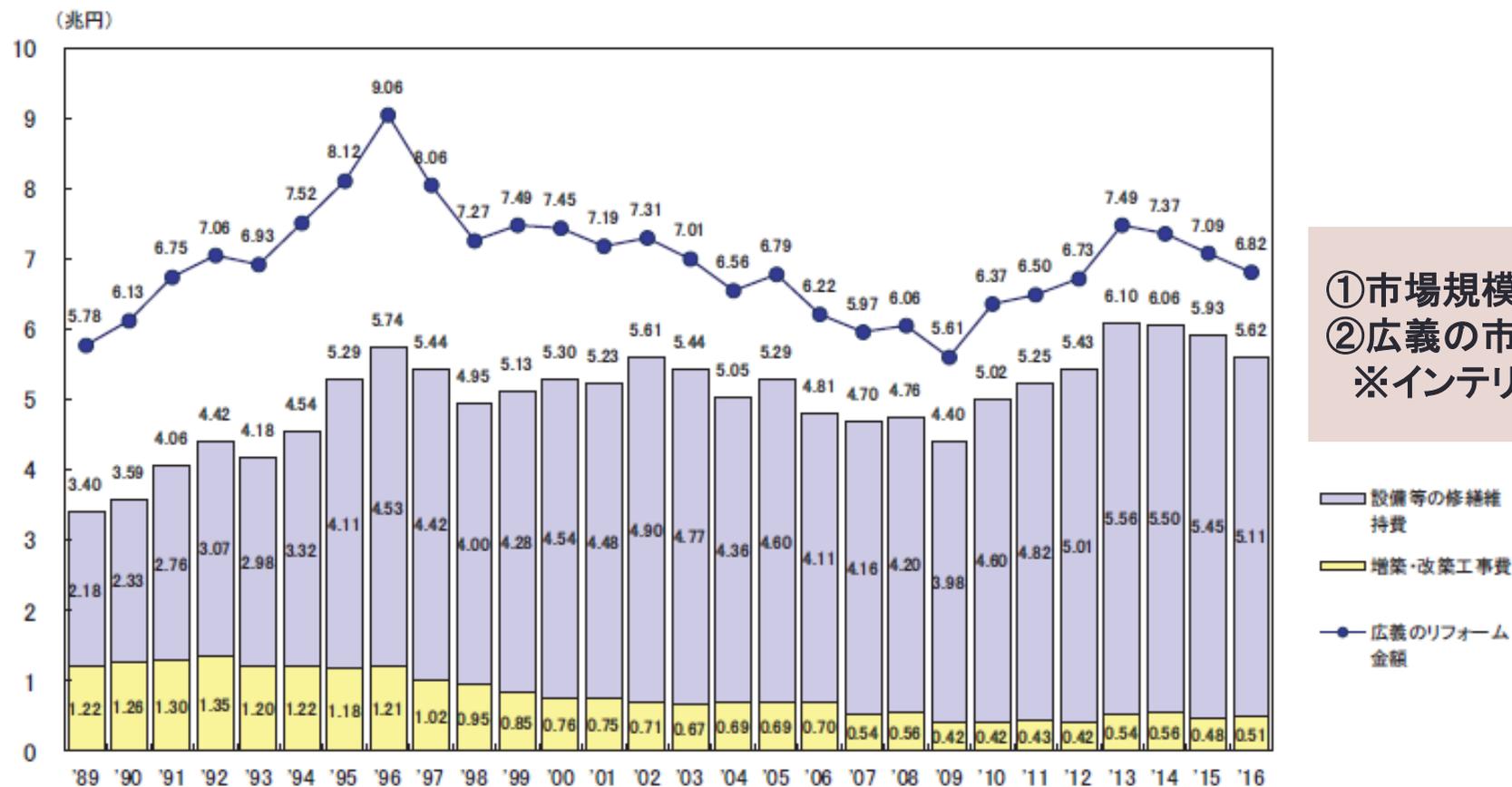
	計				住宅に係る工事				非住宅建築物に係る工事			
	受注件数		受注高		受注件数		受注高		受注件数		受注高	
		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比
計	3,795,776	44.6	51,954	9.8	2,923,934	46.5	25,786	38.7	871,842	38.4	26,168	▲ 8.9
増築	28,741	82.2	2,733	21.9	10,911	6.4	621	▲ 5.9	17,830	223.1	2,112	33.4
一部改築	100,155	▲ 10.2	3,279	▲ 23.4	58,407	▲ 21.8	1,262	▲ 14.4	41,748	13.5	2,017	▲ 28.2
改装	3,666,880	46.8	45,942	12.6	2,854,617	49.4	23,903	45.3	812,263	38.3	22,039	▲ 9.4

図2: 工事種類別 建築物リフォーム・リニューアル工事 受注件数・受注高

出典: 国交省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」

- ✓ 「住宅に係る工事」の中でも、「改装」が受注件数、受注高ともに大幅に増加
 - 受注件数: 前年同期比 49.4%UP
 - 受注高 : 前年同期比 45.3%UP

市場規模



- ①市場規模:平成28年度('16年度)で約5.62兆円
- ②広義の市場規模だと「約6.8兆円」
- ※インテリア商品等の購入を含めた場合

図3:住宅リフォームの市場規模

出典:住宅リフォーム・紛争処理センター

市場規模

- ① 3大都市圏を中心に市場規模が大きい
- ② 関東地方はマンションのリフォームが多い

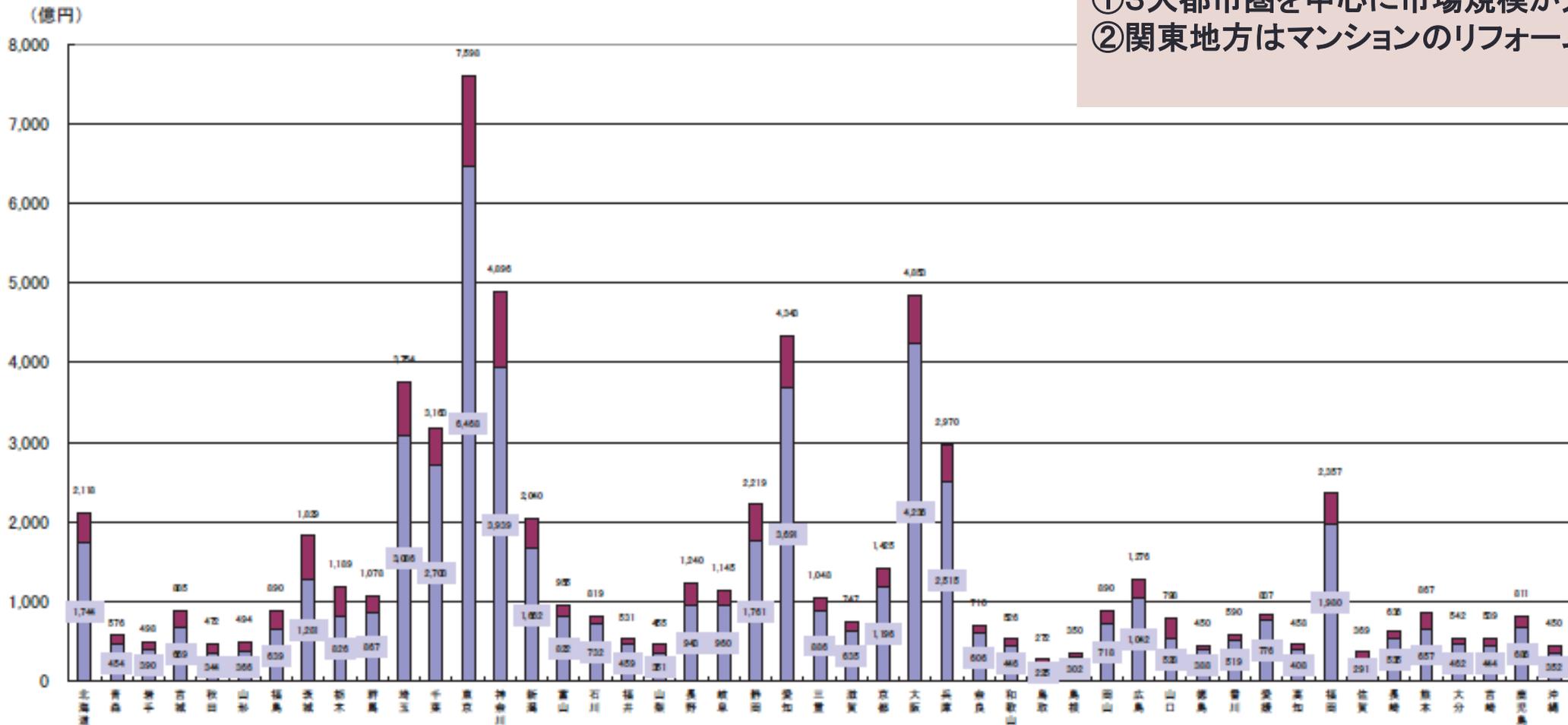


図4: 都道府県別の住宅リフォームの市場規模(平成28年度)

出典: 住宅リフォーム・紛争処理センター

業界の動向

①需要動向

- 平成8年以降、増改築工事が伸び悩む一方、設備等の修繕維持は増加傾向
- 平成21年リーマンショックの影響もあり市場規模縮小
- 平成22年以降は反転し4年連続で拡大
- 平成25年以降は微減傾向

②リフォーム市場を左右する要因

➤ストックの充実

空家率の高まり(平成25年:820万戸13.5%)、人口・世帯数現象、バリアフリーニーズ

➤住宅に対する不満

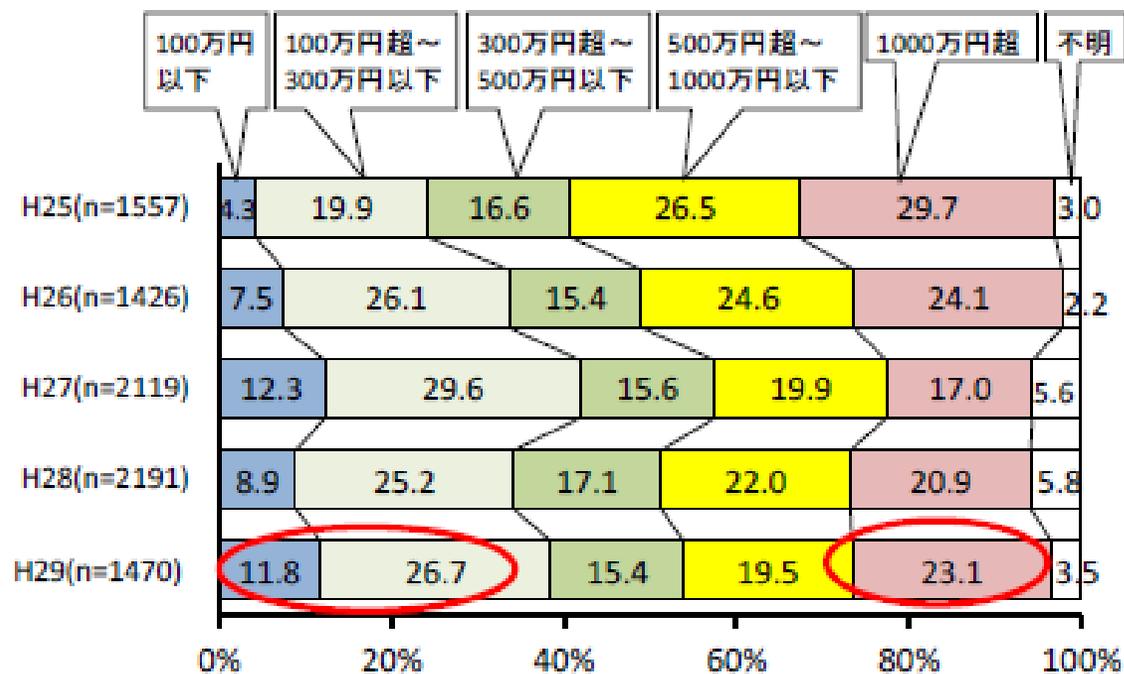
住宅及び住宅環境不満率31.7%(平成20年:国交省「住宅需要実態調査」)

➤消費者動向

省エネ住宅ポイント制度(3回実施、1,2回とも需要活性化に寄与)

住宅リフォーム実例

①リフォーム工事の契約金額



前年度と比べて..

- 1)「300万円以下」
「1,000万円超」
のリフォーム工事の割合が増加
- 2)「300万円超~500万円以下」
「500万円超~1,000万円以下」
のリフォーム工事の割合が減少

図5:リフォーム契約金額

出典:住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

②リフォーム工事契約時の借入金

借入利用率を見ると、戸建てでは18.2%（前年度14.6%）、マンションでは13.9%（前年度11.8%）となり、戸建て、マンションともに前年度に比べて上昇した



図6:リフォーム契約金借入利用率

出典:住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

②リフォーム工事契約時の借入金

契約金額別に見ると、戸建て、マンションとも1,000万円超の工事での借入金の利用率が高く、戸建ては約4割、マンションは約3割が借入を利用している

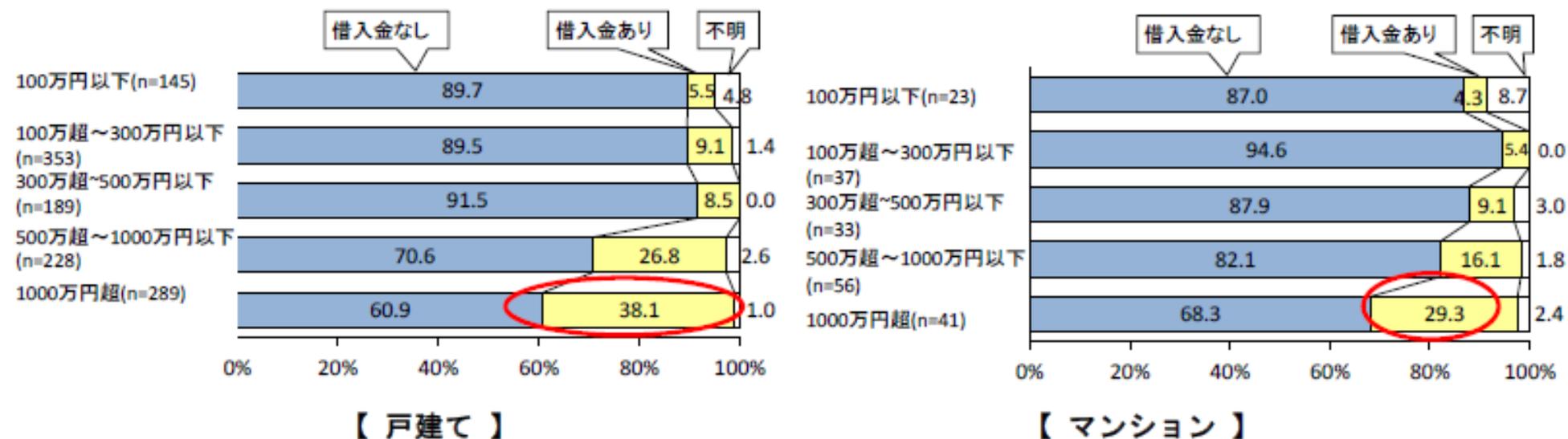


図7:リフォーム契約金借入利用状況

出典:住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

③施主・住宅の基本属性

- 1) 戸建てをリフォームする割合が圧倒的に高い
- 2) 施主の年齢は、50歳代以上が全体の約8割を占めている。戸建てでは60歳代が39.1%となっており、60歳以上が半数を超える。マンションは戸建てに比べ、若い層の比率がやや高い。

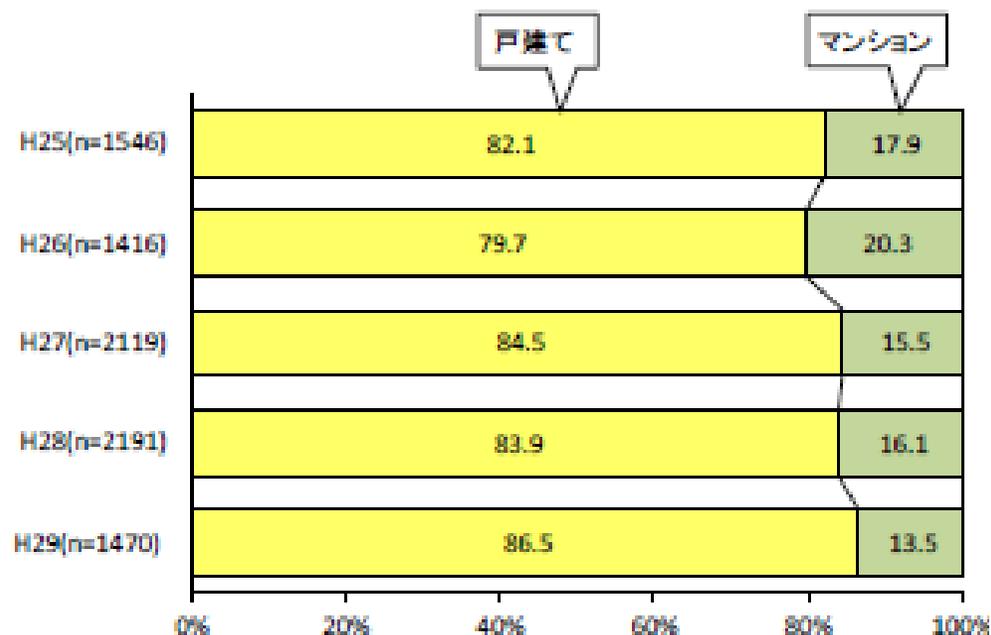


図8:リフォーム住宅属性

出典:住宅リフォーム推進協議会

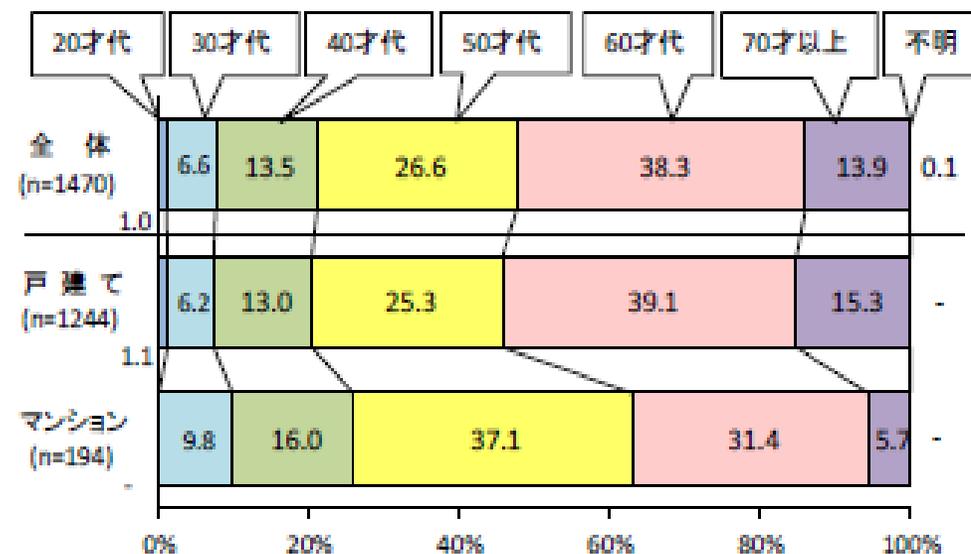
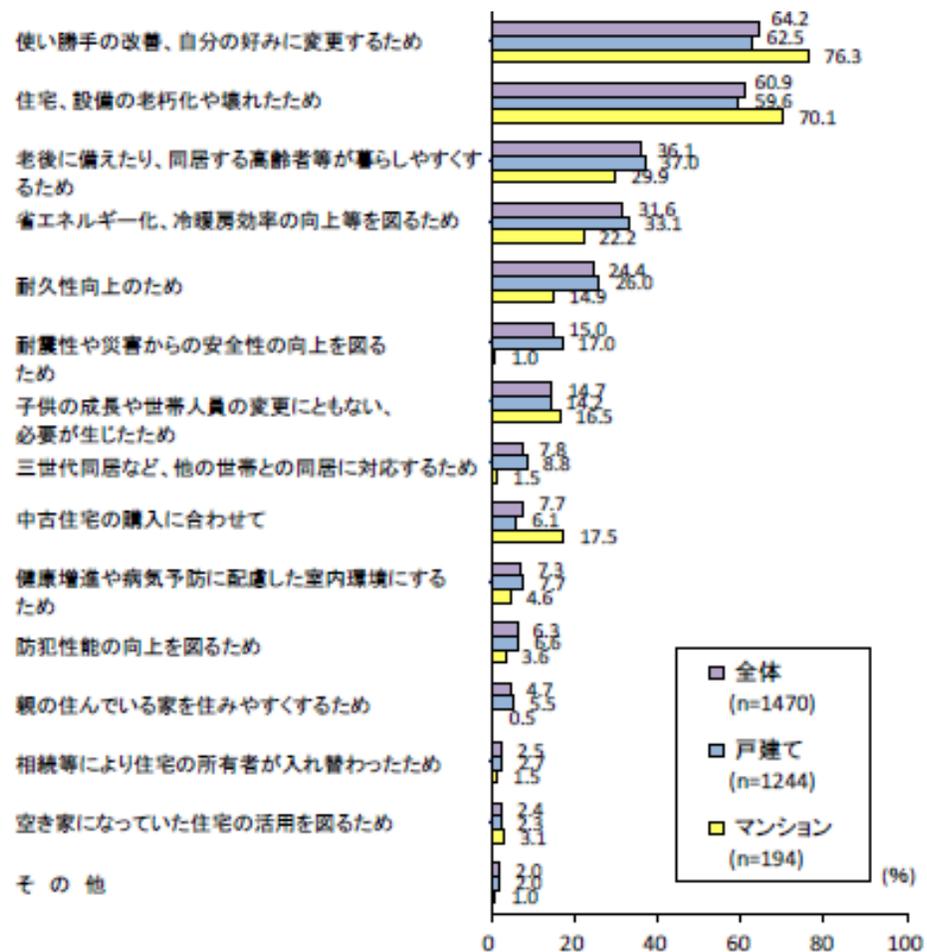


図9:リフォーム施主属性

出典:住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

③施主・住宅の基本属性(工事の目的)



1) 全体では、「使い勝手の改善、自分の好みに変更(嗜好対応)」、「住宅、設備の老朽化」が6割を超えており、次いで「高齢化対応」が36.1%、「省エネ対応」が31.6%となっている。

2) 戸建てでは、「高齢化対応」や「省エネ対応」、「耐久性向上」、「耐震性等、安全性の向上」がマンションに比べて多い。

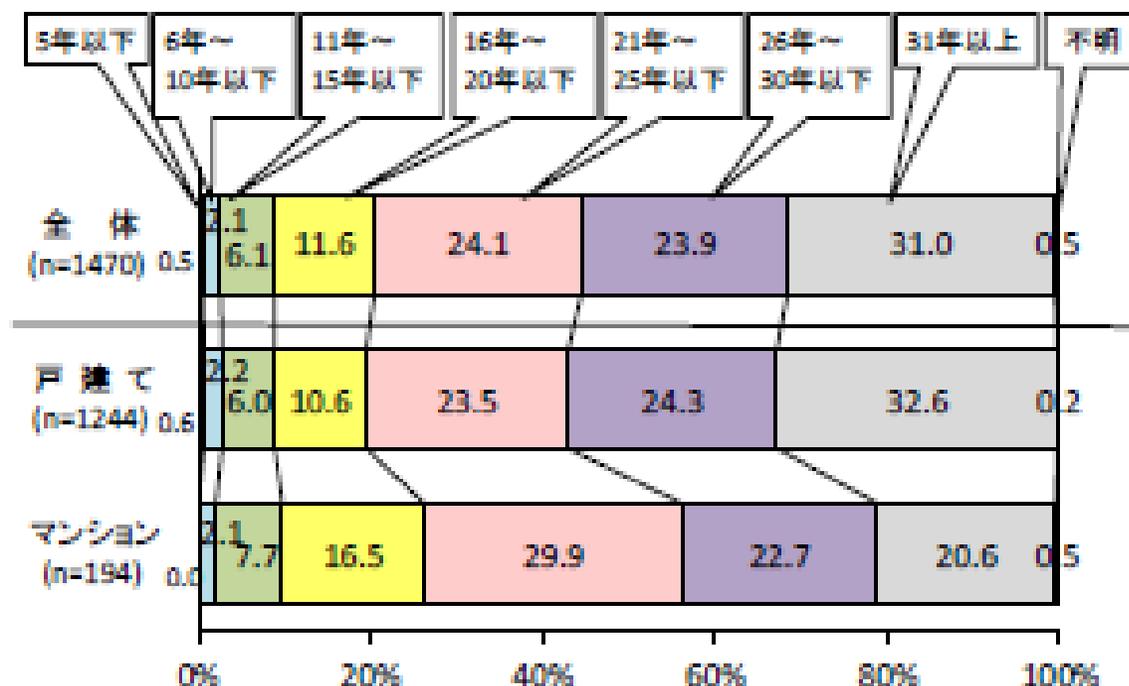
3) マンションでは「嗜好対応」や「住宅、設備の老朽化」、「中古住宅の購入に合わせて」などが戸建てに比べて多い。

図9: リフォーム工事の目的

出典: 住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

③施主・住宅の基本属性(築年数)

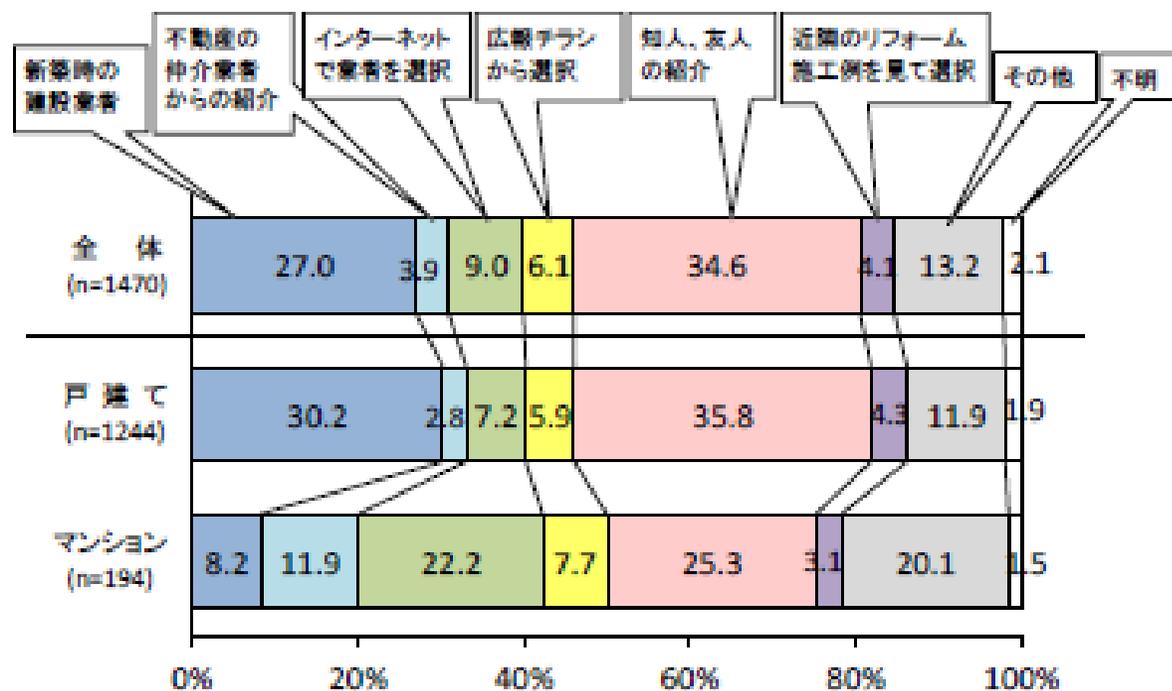


- 1) 築年数は、築後21年以上が全体の79.0%と約8割となる。
- 2) マンションでは築後25年以下が56.2%となり、戸建てに比べて比較的新しい住宅でリフォームが行われている。

図10:リフォーム住宅築年数 出典:住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

③施主・住宅の基本属性(業者の選択)



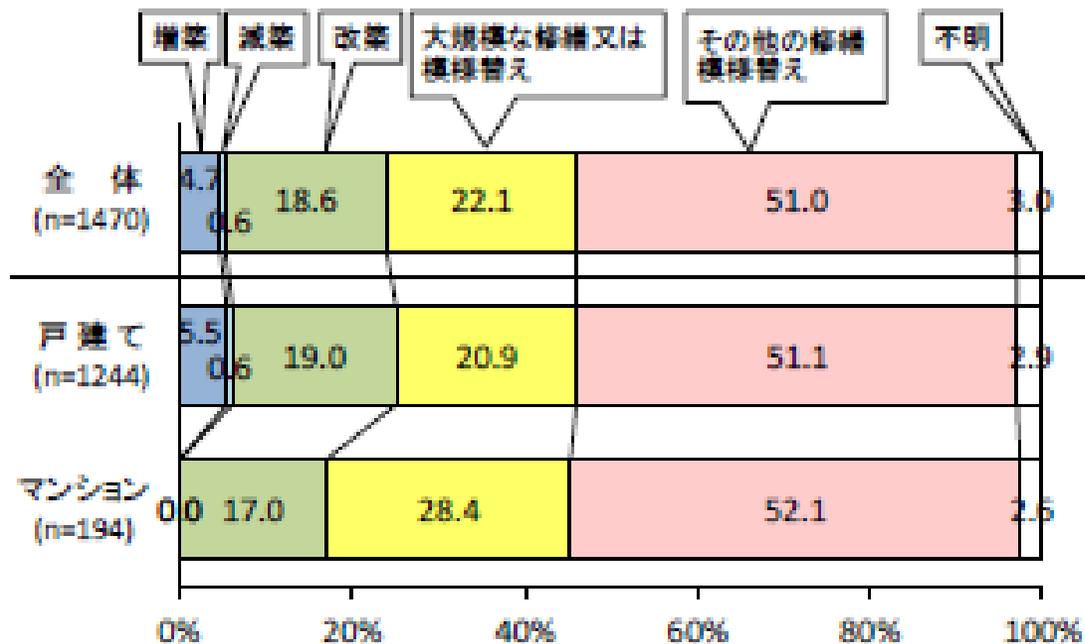
1) 全体では「知人、友人の紹介」が最も多く34.6%となった。

2) マンションでは「インターネットで業者を選択」が「知人、友人の紹介」の次に多い。

図11:リフォーム業者の選定理由 出典:住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

④工事内容



1) 戸建てでは「その他の修繕・模様替え」が51.1%と最も多い。次いで「大規模な修繕又は模様替え」が20.9%を占める。

2) マンションでは「その他の修繕・模様替え」が最も多く、52.1%を占める。

図12: リフォーム工事種類 出典: 住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム実例

④工事内容(具体的な変更点)

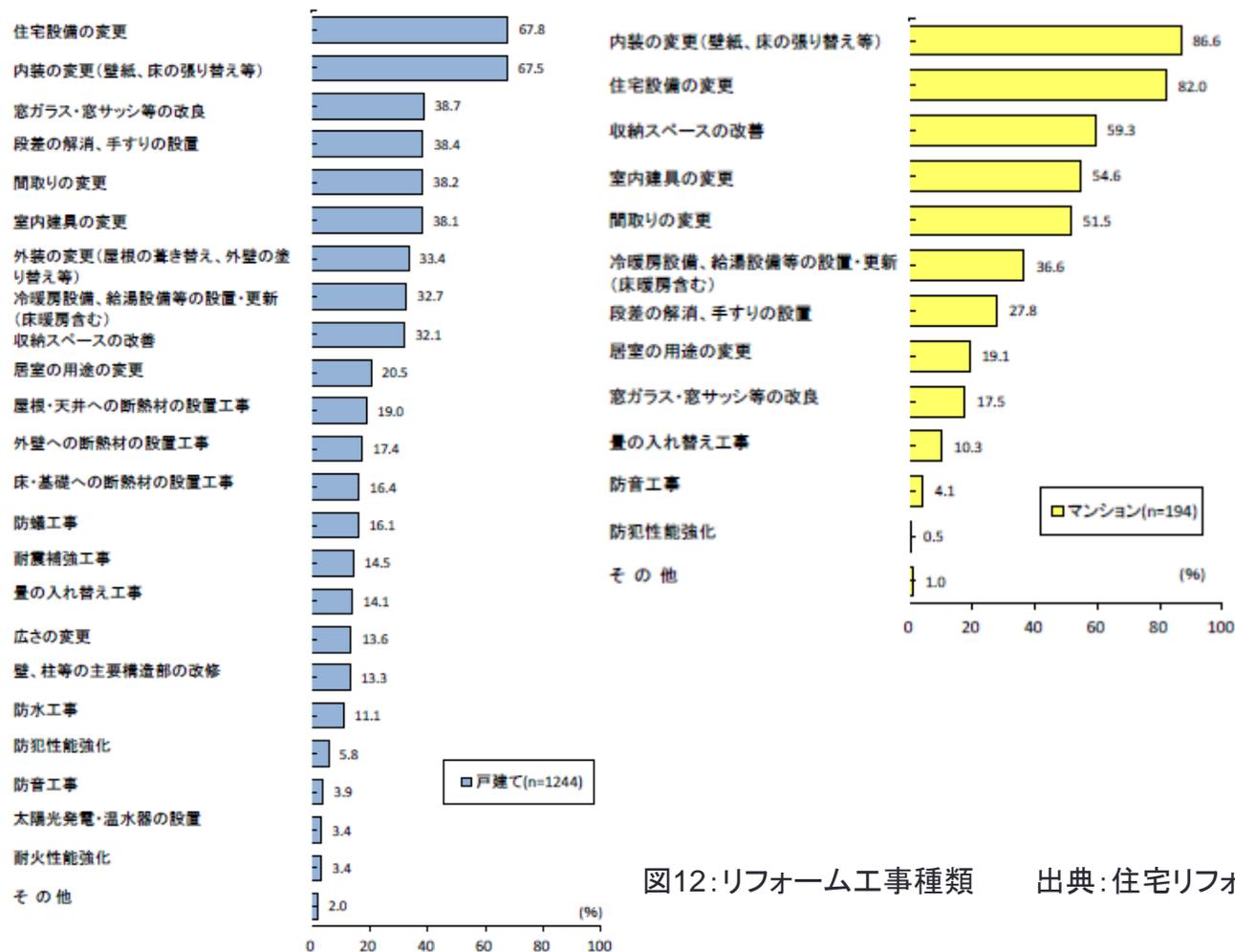


図12:リフォーム工事種類

出典:住宅リフォーム推進協議会

1)リフォーム工事の内容としては、戸建て・マンションともに、「内装変更」、「住宅設備の変更」が多い。

2)戸建てでは、上位から「住宅設備の変更」(67.8%)、「内装変更」(67.5%)、「窓ガラス・サッシの改良」(38.7%)、「段差解消、手すり設置」(38.4%)と続く。また、「耐震補強工事」は14.5%である。

3)マンションでは、上位から「内装の変更」(86.6%)、「住宅設備の変更」(82.0%)、「収納スペースの改善」(59.3%)、「室内建具の変更」(54.6%)、「間取りの変更」(51.5%)と続く。

リフォーム業者分類

「住宅リフォーム業者の分類」

内装専門工事店/ インテリア コーディネーター系

優雅堂、コーノホームズ
デコール、ホームデザイン
Midori、イアラ等

リフォーム專業系

ヤマナングループ、オン
ヤックス、アサヒ、ホームデ
ザイン
Midori、イアラ等

ハウスメーカー系

セキスイファミエスグループ、
ミサワホームイング
大和ハウス工業
旭化成リフォーム
三井不動産リフォーム
等

ホームセンター系

ヤマダ電気
コーナン、カインズホーム
ロイヤルホームセンター
セキチュー、アヤハディオ
エンチュウ、ダイキ
スマイル本田等

デベロッパー/ ゼネコン系

住友不動産グループ
大成建設ハウジング
レオック等

工務店系

全国に10万社程度
等

住設機器メーカー系

LIXIL、TOTO
パナソニック電工
等

訪問販売業者系

急速に減退等

取り組みが早かった
大手デベロッパー系
ハウスメーカー系
が先行

リフォーム売上ランキング
ベスト100中
「リフォーム專業が1/3」

「住宅エコポイント」
で浮上してきた
家電量販店系

関東リフォーム業者ランキング

		従業員数	特徴
1	朝日住宅リフォーム	24名	物件探しからワンストップサービス、女性視点
2	住友不動産新築そっくりさん	12,116名	完全定価制、完成後サポート充実、住まいの健康診断
3	ミサワホームイング	721名	業界初のグッドデザイン賞、造作家具提案、耐震診断
4	住友不動産新築そっくりさん (マンション)	12,116名	完全定価制、完成後サポート充実、住まいの健康診断
5	LOHAS Studio	311名	北欧自然素材の採用、JERCOデザインコンテスト受賞
6	住友林業のリフォーム	1,965名	木を活かした施工、工事に応じた保証、グッドデザイン賞、耐震診断
7	東急ホームズ	494名	戸建専門、住まい丸ごと再生システム、コンクール31回受賞
8	アクアラボ	35名	対話から価値観創出、水回りに強味、10年間工事保証書
9	大和ハウスのリフォーム	2,843名	住まいの健康診断、光・風を活かした空間提案
10	FIND(ファインド)	36名	「リノベ向け物件」のアドバイス、LIXILデザインコンテスト大賞

リフォーム業者選択のポイント

①信頼感・安心感

- 主婦相手のサービス業といわれている。見ず知らずの人が自宅の中で仕事

②業者選びのビフォアアフター

- ビフォア:「工事技術」「価格」を基準に置いて選択したい。
- アフター:「以前からの付き合い」「知人の紹介」で実際は決定している場合が多い

③業者の選定基準

- 地域密着度
- 経験値
- 資格の有無
- 所属団体
- HP情報の充実

診断で取り上げるリフォーム会社

		従業員数	特徴
1	タカラスタANDARD	6,067名	住設機器会社でリフォーム中心
2	NITTOH	194名	耐震診断、定価制リフォーム、期間選択制保証
3	安江工務店	145名	JERCOリフォームコンテスト受賞

リフォーム会社概況①

項目	内容
社名	タカラスタンダード株式会社
創業年月日	1912年(明治45年)5月30日
資本金	263億5,600万円
上場証券所	東京証券取引所 市場第1部
年商	1,831億円(2016年3月)
社員数	6,067名(2017年3月31日)
技術・サービス	【総合住宅設備機器の製造・販売およびリフォーム業】 システムキッチン／システムバス／洗面化粧台／トイレ／エコキュート／ホーロー壁装材 など

リフォーム会社概況②

項目	内容
社名	株式会社 NITTOH(登記名 ニットー)
設立年月日	昭和48年4月2日
資本金	1億86百万円 (平成29年3月現在)
上場証券所	名古屋証券取引所 市場第二部
年商	約63億円(グループ 約80億円)※平成29年3月期
社員数	194名(グループ 396名)※平成29年4月現在
技術・サービス	リフォーム業、リニューアル工事、戸建・不動産、ハウスクリーニング、外注駆除、住宅防水工事等

リフォーム会社概況③

項目	内容
社名	株式会社安江工務店
設立年月日	昭和50年6月
資本金	2億45百万円 (2017年12月現在)
上場証券所	東京証券取引所ジャスダックスタンダード市場 名古屋証券取引所市場第二部
年商	2017年12月期 37億7,500万円
社員数	145名 (2017年12月現在)
技術・サービス	リフォーム業、リノベーション業

豆知識

①住宅ストック

- 国内に建築されている既存の住宅のこと。5年ごとに実施される国の住宅・土地統計調査によると、2013年の総住宅数は6063万戸で世帯数5307万を大きく上回る“過剰在庫”状態で、空き家問題なども顕在化していることから、その活用策が議論されている。

②ホームイング

- 『家にいる』『家で何かやる』という意味。派生して『家庭生活の充実』に消費者の意識が変化
- 家庭生活の充実とリフォーム需要は表裏一体
- 【家族団らん】【ホビー・DIY】【ホームパーティ】【ホームシアター・オーディオ鑑賞】 ⇒ 【リフォーム】

③業界団体(一部)

- JERCO: 財) 日本増改築産業協議会
- 住まいるダイヤル: 財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

業界の課題と展望

①増改築修理に適した設計・施工技術の向上

- 対象物件がまちまち、工法・部品・材料の標準化の未整備等の事由で新築と同等工事を行う場合より、長工期、高コスト化しやすく適切な設計・施工技術向上が必要となっている。

②施工職人数の確保

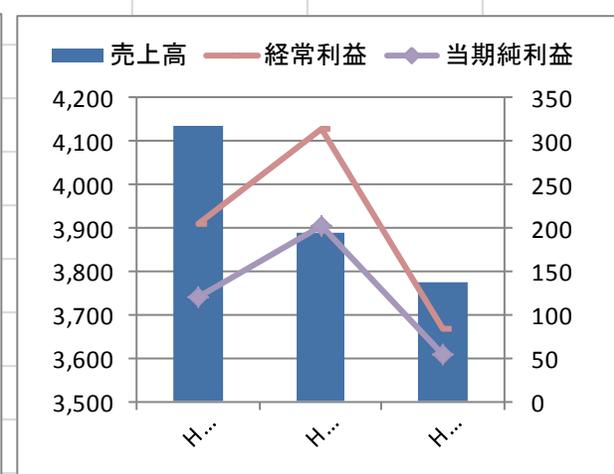
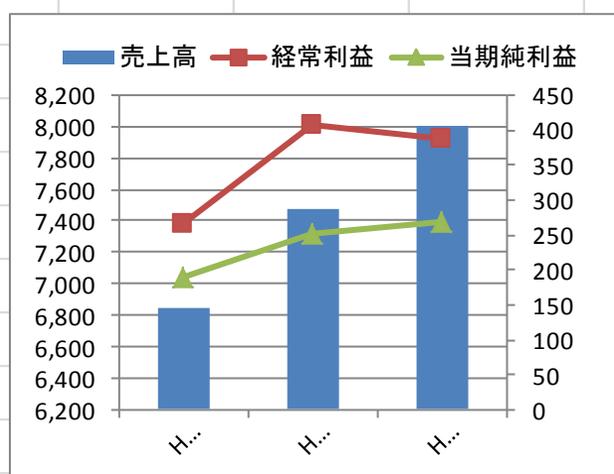
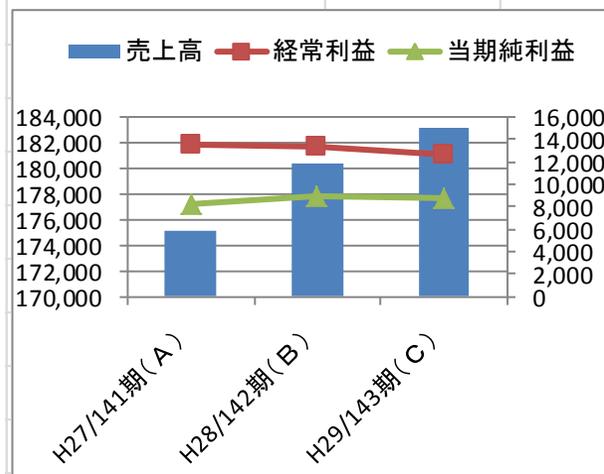
- 大工・配管・電気・左官等、必要職能が多岐にわたるが、多能工が不足
- 現在、建設業全体に人手不足

③適切な情報開示

- 悪質業者も存在する中で、安心・安全な修繕業者の立場を示すことが必要

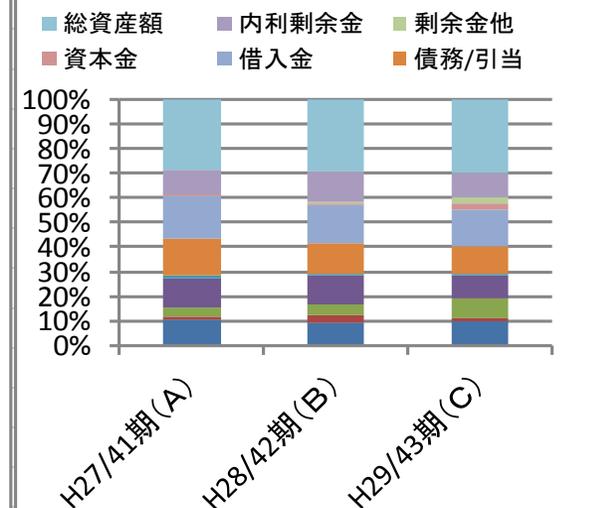
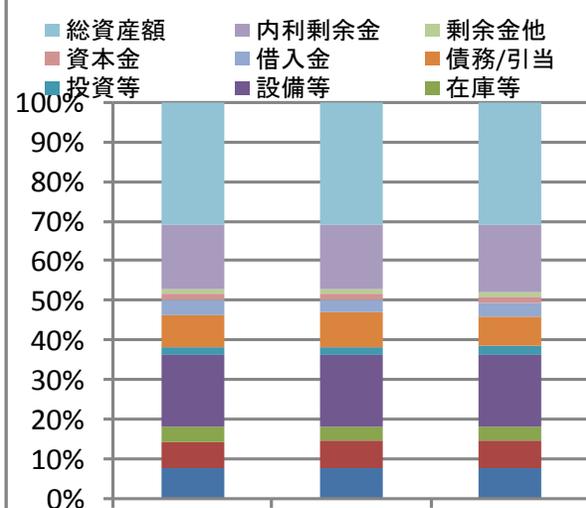
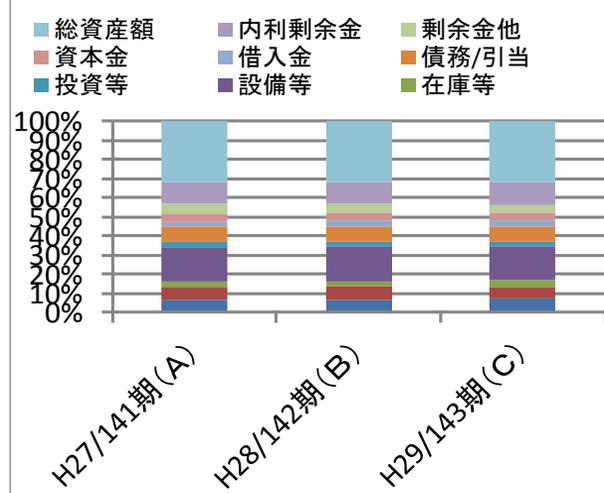
収益性比較

	タカラスタンダード株式会社			株式会社ニットー			株式会社安江工務店		
	H27/141期(A)	H28/142期(B)	H29/143期(C)	H27/42期(A)	H28/43期(B)	H29/44期(C)	H27/41期(A)	H28/42期(B)	H29/43期(C)
売上高	175,116	180,281	183,114	6,852	7,480	8,004	4,134	3,888	3,776
売上原価	110,367	114,125	116,328	5,044	5,483	5,960	2,719	2,460	2,511
売上総利益	64,749	66,156	66,786	1,808	1,997	2,044	1,415	1,428	1,265
売上総利益率	37.0%	36.7%	36.5%	26.4%	26.7%	25.5%	34.2%	36.7%	33.5%
販管理	52,178	53,087	54,500	1,567	1,612	1,684	1,223	1,120	1,166
営業利益	12,571	13,069	12,286	241	385	360	192	308	99
営業利益率	7.2%	7.2%	6.7%	3.5%	5.1%	4.5%	4.7%	7.9%	2.6%
経常利益	13,579	13,413	12,676	266	408	386	205	313	83
経常利益率	7.8%	7.4%	6.9%	3.9%	5.5%	4.8%	5.0%	8.0%	2.2%
当期純利益	8,234	8,904	8,714	190	252	269	120	202	54
当期純利益率	4.7%	4.9%	4.8%	2.8%	3.4%	3.4%	2.9%	5.2%	1.4%



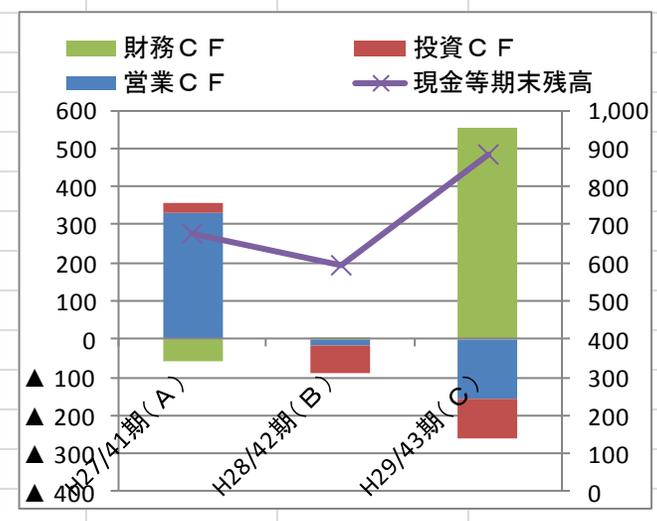
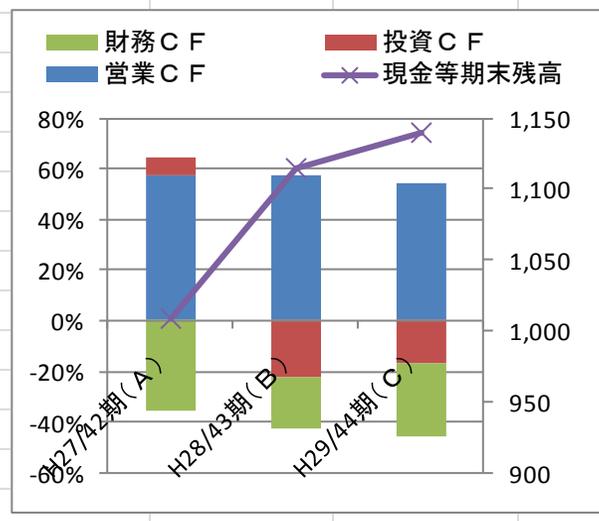
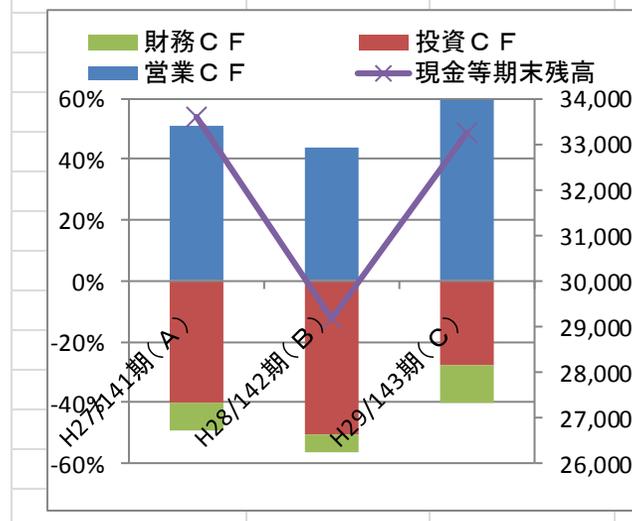
資産構造比較

	タカスタンダード株式会社			株式会社ニッソー			株式会社安江工務店		
	27/141期(A)	28/142期(B)	29/143期(C)	27/42期(A)	28/43期(B)	29/44期(C)	27/41期(A)	28/42期(B)	29/43期(C)
現預金等	43578	49149	53258	1044	1148	1174	681	619	886
債権等	44859	47218	46709	872	959	1001	75	180	91
在庫等	23414	22475	25136	484	522	544	255	310	731
設備等	118030	126104	132874	2394	2624	2716	780	785	825
投資等	20179	20224	21557	280	295	301	56	60	67
債務/引当	55868	56570	59395	1094	1253	1139	972	817	954
借入金	19743	23851	24833	494	491	512	1138	1062	1326
資本金	26356	26356	26356	186	186	186	38	38	245
剰余金他	36086	32654	33352	175	175	175	28	28	237
内利剰余金	77298	84152	90727	2155	2367	2584	641	825	849
総資産額	215351	223583	234663	4104	4472	4596	1846	1953	2656



キャッシュフロー比較

	タカスタンダード株式会社			株式会社ニッー			株式会社安江工務店		
	H27/141期(A)	H28/142期(B)	H29/143期(C)	H27/42期(A)	H28/43期(B)	H29/44期(C)	H27/41期(A)	H28/42期(B)	H29/43期(C)
営業CF	11,910	15,035	12,638	294	409	183	332	▲ 17	▲ 159
投資CF	▲ 9,398	▲ 17,411	▲ 5,816	36	▲ 158	▲ 56	25	▲ 73	▲ 101
財務CF	▲ 2,058	▲ 2,053	▲ 2,724	▲ 180	▲ 146	▲ 100	▲ 59	6	552
現金等期末残高	33,578	29,149	33,258	1,009	1,114	1,140	678	594	886
CFパターン	4	4	4	2	4	4	2	7	7



経営指標

	(単位)	タカラスタANDARD株式会社			株式会社ニッソー			株式会社安江工務店		
		H27/141期(A)	H28/142期(B)	H29/143期(C)	H27/42期(A)	H28/43期(B)	H29/44期(C)	H27/41期(A)	H28/42期(B)	H29/43期(C)
総資本当期純利益率(ROA)	(%)	3.82	3.98	3.71	4.64	5.63	5.84	6.50	10.34	2.02
総資本回転率	(回)	0.81	0.81	0.78	1.67	1.67	1.74	2.24	1.99	1.42
売上債権回転期間	(日)	93.50	95.60	93.10	46.45	46.80	45.65	6.64	16.90	8.75
買入債務回転期間	(日)	65.96	64.46	64.61	31.06	32.60	31.33	23.20	30.44	28.96
棚卸資産回転期間	(日)	26.00	23.62	23.96	0.00	0.00	0.00	15.25	5.75	10.30
従業員一人当たり年間売上高	(千円)	29,731	30,269	30,182	18,127	19,278	20,212	37,584	37,747	33,121
流動比率	(%)	200.21	210.08	210.63	219.38	209.82	238.73	103.99	135.74	178.95
自己資本比率	(%)	64.89	64.03	64.11	61.33	61.02	64.08	38.35	45.65	50.09
負債比率	(%)	54.11	56.19	56.00	63.12	63.93	56.05	160.77	119.05	99.64
資本生産性	(%)	43.91	44.39	42.94	44.07	44.67	44.48	82.81	79.34	55.49
労働分配率	(%)	38.44	43.94	44.64	37.16	34.30	35.69	40.26	36.82	43.37
借入金依存度	(%)	4.60	4.43	3.96	4.92	2.17	1.09	12.20	17.81	20.40