

近畿圏住宅需給実態調査

(概要版)

2003年10月

財団法人 日本住宅総合センター

はじめに

当センターでは平成7年度より「首都圏住宅需給実態調査」を、また平成9年度より近畿圏を含む「大都市圏住宅需給実態調査」を実施してきた。本調査は首都圏等大都市圏を対象とした住宅需給の実態をより正確に把握するための調査活動であり、平成7年度を初年度としてそれ以降地区別に詳細なデータ集計を計ることにより、住宅市場の動向を把握し、住宅市場整備の基礎資料として活用されることを目的としている。

近畿圏においては、調査地域がようやくある程度の面的広がりを確保した平成11年度に、初めての全域的な集計を試みたが、今回14年度データ採集を終えた時点で第4回の集計を行なった。本集計により近畿圏全域の住宅需給動向がより精密に、また従来の住宅着工統計などでは得られなかった住宅関連データも集計対象としての確にとらえていく事が期待できる。

今後ともさらに体制を強化し、的確なデータベース構築に向け努力を続けたいと思う。関係各位のご批判ご指導を頂ければ幸いである。

2003年10月

財団法人 日本住宅総合センター

目次

調査概要.....	3
第1章 行政区別の建築棟数と総延べ床面積.....	4
第1表：府県別建築棟数内訳.....	7
第1表 付表：府県別建築棟数構成比.....	8
第2表：府県別建築総延べ床面積内訳.....	9
第2表 付表：府県別建築総延べ床面積構成比.....	10
第2章 地区別建替えと住み替えの状況.....	11
第3表：府県・主要都市別建替えと住み替えの状況.....	14
第3章 施工者の企業別実績（戸建て市場のシェア推移）.....	15
第4-1表：施工者の企業別施工実績レベル分布（4府県合計）.....	17
第4-2表：施工者の企業別施工実績レベル分布（府県別）.....	17
第5-1表：施工者の市場占拠率（新築戸建て）3ヵ年比較.....	18
第5-2表：施工者の府県別市場占拠率（新築戸建て）14年度.....	18
第5-3表：施工者の実績順位別市場占拠率（新築戸建て）.....	18

調査概要

1. 調査手法

建築基準法第93条の2に定める建築計画概要書の閲覧によってデータ採集し、行政区別・時系列データとしてストックする方法を採った。

2. 調査期間

平成9年度を初年度としてデータ採集を継続しているが、今回集計の対象としたものは、平成14年4月1日より平成15年3月31日の間に建築確認が行われた建築物である。

3. 調査対象物件

居住用部分を含むすべての建築物とした。(但し、居住用建物に付属する工作物みの建築物は除外した)

なお、住宅着工統計では、「居住用建築物」の定義を、「居住の用に供せられる部分の床面積が延べ面積の20%以上である建築物」としているが、本調査では「居住の用に供せられる部分のあるすべての建築物」とした。したがって本調査の対象物件数は、住宅着工統計よりやや多くなっている。

とくに12年度からは「併用住宅」(第1章に定義)についてのデータ採集の精度を上げたため、対象物件数は次年度以降やや増加している。

4. 調査地域

京都府.....京都市以南地区(京都、宇治、亀岡、城陽、向日、長岡京、八幡、京田辺市、乙訓、久世、綴喜、相楽郡)

大阪府.....岸和田、豊中市をのぞく全域

兵庫県.....神戸市周辺地区(神戸、明石、芦屋、三田市)

奈良県.....奈良市周辺地区(奈良、大和高田、大和郡山、天理、桜井、御所、生駒、香芝市、添上、山辺、生駒、磯城、高市、北葛城郡)

5. 集計項目

今回は、新築物件について以下の3項目の集計を行った。

行政区別の建築棟数と総延べ床面積(用途・構造別)

個人持ち家の行政区別住み替え状況

戸建て住宅における企業規模別施工実績(市場占拠率)

6. 集計手法

本報告書では、上記集計項目について棟数と総延べ床面積を集計の対象とした。

なお、本報告書では、すべての住宅について棟数を単位として表記している。住宅着工統計では、集合住宅の戸数表示があるが、本報告書では戸数は把握できず、共同住宅も棟数単位のみでの表記となっている。

7. 今回調査における特殊性

平成14年度は、前年度期中からスタートした民間指定検査確認機関が本格稼働を始めた時期であったが、スタート直後だけに従来の各行政窓口機関との間でのデータ保管システムが、必ずしも統一的に運用されていないケースも目立った。このため、持続的なデータ採集に支障を生じ、一部データに集計上の偏りが見られる。

次年度以降は、さらに調査体制を改善し、より正確なデータ取得を図りたい。従来からデータ採集に当たって個人情報の保護には十全の配慮を払ってきたが、14年度半ば、関係行政庁と協議の上、採集データから建築主に関わる個別情報も除くこととした。具体的には本報告書では、第2章の分析に若干の影響が出ることとなったが、個人情報保護の観点から、年度途中ではあったが作業方式の変更を行った。

第1章 行政区別の建築棟数と総延べ床面積

1. 集計の方法

建築確認が行われた居住用部分を含むすべての新築建築物（以下「全住宅」と呼ぶ）について、次のように分類を行った。

(1)用途別分類（種類別・建て方別分類）

本集計では、住宅の種類別分類と建て方別分類を一括し、用途別分類と呼ぶこととし、建築計画概要書の「主要用途」欄に記載された項目を基に、本調査の対象物件を以下の～の4分類とした。

- 専用の戸建て（本報告では「戸建」と表記）
- 専用の長屋建て（同じく「長屋」）
- 専用の共同住宅（同じく「共同」）
- 併用住宅およびその他の住宅（同じく「その他」）

これは、住宅着工統計による種類別分類（専用住宅、併用住宅、その他の住宅）と、この内の専用住宅をさらに建て方別分類（一戸建て、長屋建て、共同住宅）に従って再分類したものである。

(2)構造別分類

建築計画概要書の「構造」欄に基づいて、以下の5分類とした。

- 鉄骨系（以下の表中では「S」と表記）
- コンクリート系（同じく「C」）
- 在来軸組木造（同じく「W」）
- ツーバイフォー（同じく「2X」）
- 木質プレハブ（同じく「WP」）

住宅着工統計の構造分類では「木造」「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」「コンクリートブロック造」「その他」の6分類に

なっているが、ここでは「構造」欄記載の、「鉄骨造」はそのまま鉄骨系としたが、各種「コンクリート造」および「その他」は合わせてコンクリート系としてまとめ、逆に「木造」は建築工法により～の3種に細分類した。

2. 平成14年度の特徴

本調査の対象地域内で平成14年度に新築された全住宅の総棟数は53,453棟、総延べ床面積は12,077,031㎡（第1表～第2表参照）であった。棟数は対前年度比106.5%で、過去4年間では12年度に次ぐレベルだったが、面積では対前年度比100.3%にとどまった。

棟数の伸びに比し面積の伸びが小さいのは、棟数の多い「戸建」の増加率が大きかった反面、1棟当り面積の大きな「共同」および「その他」が棟数、面積ともに前年度を大きく下回ったためである。

府県別にみると、棟数の増加は大阪府と兵庫県の「戸建」の増加が全体を下支えしており、京都府は微増、奈良県は「戸建」と「その他」の落ち込みで唯一の減少となった。また、全府県で「長屋」が大きく伸長したことが特徴となっている。

(1)用途別構成比

まず対象とした全住宅の棟数ベースでの用途別構成比をみると、前年度落ち込んだ「戸建」が再び1.6ポイント回復して85.9%、「長屋」が比率としては急伸して0.9%、「共同」は微減で4.1%、「その他」が大幅減の9.1%となった。この数値は「長屋」の伸長を別とすれば、総棟数が過去4カ年最高値だった12年度の構成比に酷似している。

また、数値を首都圏と比較すると、「戸建」が首都圏より4ポイント以上も高く、「長屋」はそれでもようやく首都圏の1/3を越えたレベルであり、「共同」も首都圏の半数強と低く、逆に「その他」がやや上回る水準で、この傾向は調査開始以来変わっていない。

中心となっている「戸建」を府県別にみても、京都府は棟数では前年度からほとんど伸びは見られないが、「戸建」のウエートは前年度よりさらに上がって86.8%となった。前年度京都府に2.0ポイントの差があった大阪府も、棟数が対前年度12.5%もアップしたことに伴い、構成比も86.5%と京都府に接近してきた。

一方、平均を下回る兵庫・奈良両県では、まず前年度に80%ぎりぎりまで「戸建」のウエートを下げていた兵庫県が、14年度は棟数で大阪に次ぐ11.4%の伸びを見せ、同時に構成比も83.6%と急回復している。奈良県は逆に、棟数でも対前年度比96.5%と唯一のマイナス県となり、「戸建」のウエートも83.0%まで下がっている。

「戸建」以外では、「長屋」はもともと近畿圏では極端に絶対数が少なかったこともあって、14年度は対前年度比150.0%と急伸したことが目に付く。しかも分母がいかに小さいとはいえ、最大は京都府の176.7%、最少でも奈良県の128.2%と、いずれの府県でも万遍なく伸びているのは、明らかに近畿圏全域の質的变化とみられる。

「共同」では、他府県がマイナスになる中で、奈良県のみ対前年度比19ポイント以上も伸びているのが目立つ。その奈良県が「戸建」で唯一のマイナス県となっていることと、なんらかの関連性があるのかどうか、次年度以降注目していきたい。

「その他」は、全府県で大きく落ち込んでおり、「戸建」などと違い府県による差があまり大きくないのが特徴と言える。

一方、延べ床面積ベースで同じ構成比をみると、「戸建」45.0%、「長屋」1.0%、「共同」27.8%、「その他」26.3%で、前年度に比し「戸建」と「長屋」がプラス、「共同」と「その他」がマイナスとなっている。しかし、前年度はまったく逆の傾向をみせていて、形の上では前々年度の構成比へ振り戻る途上にある。

(なお、以上の地域的特性を比較するため、第1表および第2表の付表に、首都圏の参考値を掲出した)

(2) 構造別構成比

次に構造別構成比をみると、棟数ベースでは鉄骨系30.6%、コンクリート系3.6%、在来木造59.0%、ツーバイフォー6.1%、木質プレハブ系0.8%となっており、鉄骨系が1.7ポイント減、同じくコンクリート系は0.7ポイント減、木質パネルも0.1ポイント減となる一方、在来軸組木造は0.5ポイント、ツーバイフォーは2.2ポイントも増加している。

木造とツーバイフォーが用途別のすべての住宅で増加しているのに対し、鉄骨系は「その他」での大幅減、コンクリート系は「共同」と「その他」での減少が全体を押し下げる結果となった。

面積ベースでも、鉄骨系が36.7%、コンクリート系29.7%とそれぞれ対前年度で0.2%、2.4%のマイナスになっている反面、在来軸組木造は29.8%、ツーバイフォーは3.3%とそれぞれ1.5%、1.2%のプラスになった。木質プレハブは0.5%と変わっていない。

それぞれの用途別にその構造別構成をみると、「戸建」では在来木造が棟数で65.9%、面積でも61.1%と依然圧倒的だが、前年度、前々年度に比べると僅かずつ減少傾向にある。また、首都圏に比べても10%以上低い。これに続く鉄骨系も棟数25.2%、面積28.5%と小幅な減少となっている。代わって唯一プラスとなったのはツーバイフォーで、全体の構成比は未だ低いが、棟数、面積共、前年度の4.4%から6.8%へ急伸した。

「長屋」では、前々年度まで在来軸組木造と鉄骨系はほぼ同レベルだったが、前年度に鉄骨系が在来軸組木造を超え、14年度は鉄骨系が在来軸組木造の1.8倍に達し、急伸している。

「共同」は、鉄骨系が棟数では49.9%とほぼ半数を占め、コンクリート系の40.4%と再び差を広げたが、面積では鉄骨系はちょうど1/5を占めるに過ぎず、コンクリート系が77.8%と圧倒的に優位にある。コンクリート系「共同」の1棟当り面積がそれだけ大型であることを物語っている。

「その他」では、棟数、面積とも鉄骨系が70%近いウエートを占め、棟数では10%に満たないコンクリート系が面積では1/4強をしめている。この構成は4年来変わっていない。

(3) 「戸建」の1棟当り延べ床面積

「戸建」の1棟当たり面積を府県別にみると、4府県の平均値は118.3㎡で、前年度より2.7㎡減少した。しかし12年度以降の3年間、マイナスを続けているとはいえ、さほど大きな変化は見られていない。府県別には、他が前年度に比し2.4㎡から4.2㎡マイナスとなっている中で、兵庫県のみ4.2㎡のプラスに転じていることが目に付く。

京阪神三都市を比較してみると、京都市が109.1㎡、大阪市は125.1㎡、神戸市131.4㎡となり、前年度唯一プラスだった大阪市がマイナスに、他がプラスにと昨年度とは正反対の結果となった。ちなみに奈良市は126.4㎡となっている。

構造別にそれぞれ1棟当り面積をみると、鉄骨系133.6㎡、コンクリート系270.3㎡、在来木造109.7㎡、ツーバイフォー117.7㎡、木質パネル132.7㎡で、コンクリート系と木質パネルが前年度を上回った他は、いずれも昨年度実績を下回っている。特に中心となる在来軸組木造が対前年度マイナス2.2㎡、

同じく鉄骨系がマイナス2.7㎡となったことが、「戸建」全体の数値を押し下げる要因となった。棟数で急伸したツーバイフォーは1棟当り面積では、前年度比マイナス5.9㎡となった。

従来、近畿圏の「戸建」の1棟当り面積を首都圏と比較してみると、「戸建」の総平均では近畿圏が常に首都圏を上回ってきたが、ここにきてその差はほとんどなくなった。構造別にみても中心の在来軸組木造はまったく差がなくなり、コンクリート系や木質パネル、それに僅かだがツーバイフォーで近畿圏がやや大型となっているが、逆に近畿圏で大きなウエートを占める鉄骨系は首都圏より10㎡以上小型になっている。それでも鉄骨系の棟当り面積は平均値を上回っているため、近畿圏の「戸建」の総平均を押し上げ、首都圏平均をなお1.9㎡ほど上回る結果となった。

(4) 「共同」等の1棟当り延べ床面積

「戸建」以外の1棟あたり面積は、「長屋」245.9㎡、「共同」1525.7㎡、「その他」651.9㎡で、「共同」は前年度に比し僅かに小型化した、「長屋」と「その他」は前年度を上回り大型化を続けている。

首都圏と比較すると、近畿圏はいずれもかなり大型で、しかも首都圏との差はいまのところ拡大傾向にある。

第1表：府県別建築棟数内訳 <新築>

平成14年4月～同15年3月(単位：棟)

行政区	総数	戸建						長屋					
		計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
京都府	10,348	8,984	1,089	91	7,435	321	48	76	39	4	25	6	2
大阪府	31,343	27,101	8,560	276	16,347	1,834	84	224	128	8	75	13	0
兵庫県	7,096	5,935	1,179	88	3,802	760	106	110	58	0	31	18	3
奈良県	4,666	3,871	751	80	2,674	207	159	91	44	8	16	23	0
4府県計	53,453	45,891	11,579	535	30,258	3,122	397	501	269	20	147	60	5

	共 同						そ の 他					
	計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
	367	153	183	26	2	3	921	567	95	244	11	4
	1,328	672	536	110	8	2	2,690	1,976	275	417	19	3
	315	142	140	29	4	0	736	511	76	132	13	4
	187	130	29	13	14	1	517	332	28	147	10	0
	2,197	1,097	888	178	28	6	4,864	3,386	474	940	53	11

構造欄の略号は S…鉄骨系 C…コンクリート系 W…在来木造 2X…ツーバイフォー WP…木質プレハブ をそれぞれ示す。

第1表 付表：府県別建築棟数構成比 <新築>

平成14年4月～同15年3月(単位：%)

行政区	総数	戸建て	長屋	共同	その他	戸建 = 100%						長屋 = 100%					
						計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
京都府	100.00	86.82	0.73	3.55	8.90	100.00	12.12	1.01	82.76	3.57	0.53	100.00	51.32	5.26	32.89	7.89	2.63
大阪府	100.00	86.47	0.71	4.24	8.58	100.00	31.59	1.02	60.32	6.77	0.31	100.00	57.14	3.57	33.48	5.80	0.00
兵庫県	100.00	83.64	1.55	4.44	10.37	100.00	19.87	1.48	64.06	12.81	1.79	100.00	52.73	0.00	28.18	16.36	2.73
奈良県	100.00	82.96	1.95	4.01	11.08	100.00	19.40	2.07	69.08	5.35	4.11	100.00	48.35	8.79	17.58	25.27	0.00
4府県計	100.00	85.85	0.85	4.11	9.10	100.00	25.23	1.17	65.93	6.80	0.87	100.00	53.69	3.99	29.34	11.98	1.00
参考値：首都圏計	100.00	81.75	2.36	7.24	8.65	100.00	11.09	1.88	76.77	8.67	1.59	100.00	30.44	3.83	46.57	16.52	2.63

共同 = 100%						その他 = 100%					
計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
100.00	41.69	49.86	7.08	0.54	0.82	100.00	61.56	10.31	26.49	1.19	0.43
100.00	50.60	40.36	8.28	0.60	0.15	100.00	73.46	10.22	15.50	0.71	0.11
100.00	45.08	44.44	9.21	1.27	0.00	100.00	69.43	10.33	17.93	1.77	0.54
100.00	69.52	15.51	6.95	7.49	0.53	100.00	64.22	5.42	28.43	1.93	0.00
100.00	49.93	40.42	8.10	1.27	0.27	100.00	69.61	9.75	19.33	1.09	0.23
100.00	43.73	31.62	20.84	2.92	0.90	100.00	57.57	12.29	27.25	2.12	0.76

構造欄の略号は S…鉄骨系 C…コンクリート系 W…在来木造 2X…ツーバイフォー WP…木質プレハブ をそれぞれ示す。

第2表：府県別建築総延べ床面積内訳 <新築>

平成14年4月～同15年3月(単位：㎡)

行政区	総数	戸建						長屋					
		計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
京都府	2,059,522	996,690	150,330	21,255	779,228	39,384	6,493	14,530	6,813	1,340	4,856	1,189	332
大阪府	7,460,884	3,169,013	1,104,595	79,659	1,765,604	207,117	12,038	56,391	29,532	3,812	20,229	2,818	0
兵庫県	1,756,703	771,213	183,388	34,142	446,694	93,641	13,348	27,000	15,700	0	6,526	4,272	502
奈良県	799,922	494,179	108,691	9,553	327,899	27,247	20,789	25,299	11,480	2,425	3,755	7,639	0
4府県計	12,077,031	5,431,095	1,547,004	144,609	3,319,425	367,389	52,668	123,220	63,525	7,577	35,366	15,918	834

共 同						そ の 他					
計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
472,929	60,397	402,773	8,211	668	880	575,373	414,754	117,270	40,720	1,810	819
2,295,234	498,184	1,755,564	38,986	2,113	387	1,940,246	1,288,073	585,902	62,465	3,212	594
463,091	68,857	380,844	10,756	2,634	0	495,399	338,269	106,658	47,433	2,266	773
120,703	41,405	68,126	4,850	6,065	257	159,741	115,117	17,081	25,879	1,664	0
3,351,957	668,843	2,607,307	62,803	11,480	1,524	3,170,759	2,156,213	826,911	176,497	8,952	2,186

構造欄の略号は S・・・鉄骨系 C・・・コンクリート系 W・・・在来木造 2X・・・ツーバイフォー WP・・・木質プレハブ をそれぞれ示す。

第2表 付表：都県別建築総延べ床面積構成比 <新築>

平成14年4月～同15年3月(単位：%)

行政区	総数	戸建て	長屋	共同	その他	戸建 = 100%						長屋 = 100%					
						計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
京都府	100.00	48.39	0.71	22.96	27.94	100.00	15.08	2.13	78.18	3.95	0.65	100.00	46.89	9.22	33.42	8.18	2.28
大阪府	100.00	42.48	0.76	30.76	26.01	100.00	34.86	2.51	55.71	6.54	0.38	100.00	52.37	6.76	35.87	5.00	0.00
兵庫県	100.00	43.90	1.54	26.36	28.20	100.00	23.78	4.43	57.92	12.14	1.73	100.00	58.15	0.00	24.17	15.82	1.86
奈良県	100.00	61.78	3.16	15.09	19.97	100.00	21.99	1.93	66.35	5.51	4.21	100.00	45.38	9.59	14.84	30.19	0.00
4府県計	100.00	44.97	0.91	27.75	26.25	100.00	28.48	2.66	61.12	6.76	0.97	100.00	51.55	6.15	28.70	12.92	0.68
参考値：首都圏計	100.00	43.67	2.19	30.21	23.93	100.00	13.72	3.48	72.39	8.66	1.75	100.00	30.94	5.59	41.96	19.49	2.03

	共同 = 100%					その他 = 100%					
	計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X
100.00	12.77	85.17	1.74	0.14	0.19	100.00	72.08	20.38	7.08	0.31	0.14
100.00	21.71	76.49	1.70	0.09	0.02	100.00	66.39	30.20	3.22	0.17	0.03
100.00	14.87	82.24	2.32	0.57	0.00	100.00	68.28	21.53	9.57	0.46	0.16
100.00	34.30	56.44	4.02	5.02	0.21	100.00	72.06	10.69	16.20	1.04	0.00
100.00	19.95	77.78	1.87	0.34	0.05	100.00	68.00	26.08	5.57	0.28	0.07
100.00	16.16	76.30	6.59	0.76	0.19	100.00	60.44	31.08	7.38	0.81	0.28

構造欄の略号は S・・・鉄骨系 C・・・コンクリート系 W・・・在来木造 2X・・・ツーバイフォー WP・・・木質プレハブ をそれぞれ示す。

第2章 地区別建替えと住み替えの状況

1. 集計の対象と定義

個人が建築主となっている専用户建て住宅（いわゆる持ち家）のみを取り出し、直前居住地区（概要書に記載された現住所）と、新住所（同じく建築地点）をクロス集計することで、持ち家の建替えと住み替えの状況を分析してみた。

本集計の対象は従来、自ら専用户建て住宅を建設したケースに限っていたため、法人が建築主となっている物件や、個人建築主であっても同一市区郡内に3棟以上の確認申請を行っているものは、建売り・賃貸等の営業用とみなし除外してきた。

しかし、年度後半より個人情報の機密保護の観点から、各行政担当窓口と協議し、個人建築主に関する個別情報の収集を停止したため、個人建築主による建売り・賃貸等との区分が行えなくなった。前年度までの集計では、平均1.8%程度の建売り等と推定される物件があったが、今回の集計からこれら建売り等も含めることとした。

なお、建替えと住み替えの定義は次のように行った。

建替え……現住所と建築地点が同一地点と推定されるもの。（現地確認は行っていないが、現住所の住居表示と建築地点の地番から同一地点と推定されるものを「建替え」と判定した）

住み替え…同じ市区内での住み替えと、近畿圏および近畿圏外からの移動による住み替えとに分類した。

近畿圏はさらに、当該府県内の各ブロックに区分した。

（4府県のブロック分けは13ページに掲出した）

以下の表では同じ市区郡内での住み替えは「同一市区内」と表現することとした。

2. 平成14年度の地域別特徴

(1) 専用户建て（持ち家）の比重

本章で扱う個人が建築主の専用户建て住宅（いわゆる持ち家とみなされる住宅）が、第1章の「戸建」全体に占める比率（以下持ち家比率と呼ぶ）をみると、近畿圏の総平均は50.1%で、本集計を開始した11年度以降、毎年大幅減が続いている。

府県別にみると、京都府が57.0%、大阪府は44.6%、兵庫県54.2%、奈良県66.0%で、前年度からみると、京都府が2.8ポイント、大阪府は5.5ポイント、兵庫県が5.6ポイントのそれぞれ減となっていて、僅かに奈良県のみが1.2ポイント増になっている。

しかも前述したように、14年度からの集計には一部営業用が持ち家に含まれているため、前年度と同じレベルで比較すると、推定0.5%~0.6%程度数値はさらに低下することとなる。近畿圏全体の持ち家比率は、11年度の65%台から14年度はついに50%を割り込む水準となったとみられる。

持ち家の絶対数の変化をみても、兵庫県が対前年度比でごく僅かな増加をみせたほかは、いずれの府県も横這いないし減少傾向で、近畿圏全体では前年度比99.1%のマイナス成長となった。

したがって、第1章にみた「戸建」全体の伸びを支えたのは、持ち家ではなく、建売りや分譲・賃貸向けの専用户建て（いわゆる非持ち家）の分野であったことが明らかとなる。この非持ち家だけを取り出してその絶対数を比較してみると、京都府が対前年度比108.0%、大阪府は125.0%、兵庫県は127.0%といずれも第1章の「戸建」の伸びを大きく上回っており、僅かに絶対数の小さな奈良県のみ93.1%のマイナスに終わっている。この結果、近畿圏全体の非持ち家は119.7%の急成長となっている。

首都圏でも持ち家比率は3年続きで下落しており、非持ち家分野の伸びが「戸建」を数量的に支える傾向が続いているが、近畿圏も同様で、しかも持ち家比率の低落の幅は首都圏より大きい。

(2) 建替えと同一市区内の移動

前述した「建替え」と「同一市区内の住み替え」の判別について、13年度から精度の向上を図った結果、それまで「同一市区内」に混入していたとみられる「建替え」が、かなりの精度で正確に集計に反映されるようになった。是正された近畿圏建替えの比率は、13年度39.1%、14年度39.0%と、同時期の首都圏の集計結果と比べ、ほぼ納得できる範囲内に納まった。

府県別にみると、もともと建替え比率が高かった大阪府で前年度に比し1%台のマイナスとなった他は、いずれも1%～2%台の小幅な上昇をみせている。

建替え比率の精度が向上したことに伴い、「同一市区内」の比重はいずれの府県も20%台後半の範囲に収まることとなった。また、「建替え」、「同一市区内」を含む自府県内移動の合計は、大阪府が95.8%と高く、ついで兵庫県が90.9%で、京都府は88.9%、奈良県は83.2%にとどまった。

京阪神の3都市を比較してみると、建替え比率は大阪市が飛び抜けて高く、ほぼ半数に達している。逆に同一市区内移動は17.2%しかなく、近畿圏全体平均より10ポイント近く低い。京都市は、建替えが近畿平均より低く、同一市区内は近畿の平均とほぼ同水準になっている。神戸市は、建替え、同一市区内ともに近畿平均よりかなり低く、その分、同一市区以外の県内移動が大阪、京都両市より高いのが特徴となっている。

(3) 府県別流入率と流出率

前項の傾向を詳細にみるため、住み替え直前居住地をもとに各府県の流入、流出率を求めてみた。

府県単位の流入、流出率は次の式に拠った。

$$\begin{aligned} \text{流入率} &= \text{住み替え前住所の他府県分合計} / \text{当該府県の総合計} \\ &= [(E1 + E2 + \dots + E5) - E] / A \\ &\text{(但し、} E \text{ は当該府県の} E \text{)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{流出率} &= \text{住み替え前住所の(当該府県合計 - 当該府県分)} \\ &\quad / \text{当該府県の同一市区内分 + 住み替え前住所の当該府県合計} \\ &= (F - E) / (D + F) \\ &\text{(} D, F \text{ は当該府県の} D \text{ 及び} F \text{)} \end{aligned}$$

まず流入率では、京都府では「京都府内に家を新築した人(全数)のうち、府外から住み替えた人の割合」は11.2%(前年度比0.3%減)、同様に大阪府では4.2%(同0.2%増)、兵庫県で9.1%(同2.2%増)、奈良県では16.8%(同0.3%減)となった。兵庫県を除いては前年度に比べあまり大きな変化はみられなかった。

次に流出率では、「京都府内に住んでいた人が、(今回調査地域内に限定して)他府県に住み替えた人の割合」は4.1%(前年度比1.1%増)大阪府が10.1%(同0.7%減)、兵庫県10.0%(同0.7%減)、奈良県20.7%(同2.6%増)であった。流入率に比し前年度からの変化はやや大きい。

地理上の位置関係があるため、今回調査ではすべての府県と隣接しているのは大阪府のみで、従って上記の数値が近畿圏のすべてを物語っていないが、過去4年間傾向としては変わっていない。

4府県の特性を整理すると以下ようになる。

京都府： 流入 流出 (絶対値は低水準)
 大阪府： 流入 流出 (同じく低水準)
 兵庫県： 流入 流出 (同じく中水準)
 奈良県： 流入 流出 (同じく高水準)

ブロック分けは次の通り

京都府	京都市北 京都市南 京都府南 京都府他	北、上京、左京、中京、右京、東山各区 南、下京、伏見、山科、西京各区 宇治、亀岡、向日、長岡京、城陽、八幡、京田辺各市、 綴喜、乙訓、久世、相楽各郡 上記以外の京都府下
大阪府	大阪市北 大阪市南 大阪府北 大阪府東 大阪府南 河内地区	北、都島、福島、此花、西淀川、東淀川、東成、旭、城東、 淀川、鶴見、中央各区 西、港、大正、浪速、天王寺、生野、阿倍野、住吉、 東住吉、西成、住之江、平野各区 高槻、茨木、池田、吹田、豊中、摂津、箕面各市、豊能、 三島各郡 枚方、寝屋川、四条畷、交野、門真、大東、守口、東大阪、 柏原各市 堺、高石、泉大津、和泉、貝塚、泉佐野、岸和田、泉南、 大阪狭山、阪南各市、泉北、泉南各郡 八尾、松原、藤井寺、羽曳野、富田林、河内長野各市、 南河内郡
兵庫県	神戸市 阪神 山陽 兵庫県他	尼崎、伊丹、川西、宝塚、三田、芦屋、西宮各市、川辺郡 明石、加古川、高砂、姫路各市、 上記以外の兵庫県
奈良県	奈良市 阪奈 奈良県他	大和高田、大和郡山、御所、天理、生駒、香芝各市、 北葛城、生駒、高市、山辺、添上、磯城各郡 上記以外の奈良県

第3表：府県・主要都市別建替えと住み替えの状況

平成14年4月～同15年3月

直前居住地区 建築地点	総合計 A	同一府県内 B	同一地点 (建替え) C	住み替え前の住所							
				同一市区内 D	京都府 E1	大阪府 E2	兵庫県 E3	奈良県 E4	滋賀県 E5	和歌山県 E6	近畿圏外 E7
京都府 (棟) (%)	5,123 100.00	4,552 88.85	1,819 35.51	1,393 27.19	1,340 26.16	228 4.45	24 0.47	159 3.10	79 1.54	2 0.04	79 1.54
うち 京都市 (%)	100.00	93.84	35.54	29.26	29.04	1.99	0.41	0.15	1.77	0.07	1.77
大阪府 (棟) (%)	12,079 100.00	11,573 95.81	4,958 41.05	3,334 27.60	72 0.60	3,281 27.16	151 1.25	116 0.96	18 0.15	45 0.37	104 0.86
うち 大阪市 (%)	100.00	96.37	49.14	17.19	0.10	30.04	1.29	1.34	0.05	0.05	0.81
兵庫県 (棟) (%)	3,217 100.00	2,925 90.92	1,137 35.34	860 26.73	13 0.40	200 6.22	928 28.85	6 0.19	7 0.22	4 0.12	62 1.93
うち 神戸市 (%)	100.00	91.16	34.12	24.97	0.41	6.06	32.07	0.09	0.27	0.14	1.87
奈良県 (棟) (%)	2,556 100.00	2,127 83.22	1,048 41.00	651 25.47	33 1.29	319 12.48	24 0.94	428 16.74	4 0.16	4 0.16	45 1.76
うち 奈良市 (%)	100.00	79.00	39.43	29.71	2.71	13.29	1.57	9.86	0.29	0.00	3.14
4府県 合計 (%)	22,975 100.00	21,177 92.17	8,962 39.01	6,238 27.15	F1 1,458 6.35	F2 4,028 17.53	F3 1,127 4.91	F4 709 3.09	108 0.47	55 0.24	290 1.26

第3章 施工者の企業別実績（戸建て市場のシェア推移）

1. 集計の狙いと手法

住宅建築にかかわる従来の統計などでは、住宅の供給者側のデータが抜け落ちていた。そこで本調査では住宅の供給者側の実態を解明する一歩として、工事施工者となっている企業、個人について、年間施工棟数の実績レベル別にその市場占拠率を算出している。

ここでは工事施工者として採集された専用户建て住宅の全データの名寄せを行い、各施工者の市場シェア（棟数シェア）を積算する手法を採った。

名寄せ作業は、市区郡単位、府県単位、4府県合計の3段階で行った（概要版ではとを示した）。なお、第5-1表の4府県合計は、同表の各府県順位を単純加算した数値ではなく、4府県合計で再名寄せ集計し、それぞれ、1位、2位……の企業を特定したうえで、当該企業の順位とシェアを算出したものである。

2. 戸建て住宅市場の構造

(1) 施工者総数、1社当たり施工棟数

この作業を行った後の集計では、4府県全体でリストアップされた工事施工者の総数は、6,309社で、前年度の96.2%にとどまり、3年続きの減少となった。平成12年度末からの2年間ではほぼ1000社が減っている。

また、一昨年度から民間検査機関が本格的に稼働し始め、建築確認申請段階での施工者未定分が減少してきているが、14年度は2年前の半数以下、6%を切るレベルまで下がった。

このように、全体の社数が減少する一方、施工者の確定物件が増加したため、施工者確定物件43,145棟に対する1企業あたりの年間施工棟数は、6.8棟と前年度より1.0棟増、比率にして17%の大幅アップとなった。

（第5-1表および5-2表の順位別シェアは、「未定他」を含む集計数45,891棟に対する百分比だが、以降の記述および第5-3表は施工者が確定している棟数、つまり43,145棟を母数とした構成比で示す）

この6,309社を年間の棟数実績順に順位を付け、上位からの累積市場シェアを求めたものが第4表および第5表だが、まず4-1表で3年間の推移をみると、年間実績棟数500棟以上の最上位社数は変わっていないが、シェアは年毎に落込んでいる。これに代わって10~499棟までのグループで社数が急増しており、また、年間実績100棟を超える企業数が平成12年度末から2年間で10社も増えた。一方、年間実績1棟~4棟の最下位グループは毎年その数を減らしつづけている。

つまり、中位・中堅グループが、最上位グループと最下位グループの双方からシェアを奪う形となっている。その中位・中堅グループも、年間実績200棟を超える上位社と、年間実績99棟以下の中グループに分けることが出来そうだ。

この関係を5-3表でさらに詳しくみてみよう。各順位グループ別のシェアと実績棟数を比較すると、1~10位のグループは棟数が低落気味で、シェアは大幅に前年を下回り続けている。ところが11位~50位では棟数、シェアともに大幅に上昇し、続く51位~500位までの各クラスも棟数、シェアともに上昇しており、特に101位~200位のクラスのシェア上昇率はもっとも大きい。この結果、最上位10社が失ったシェアは、11位~100位の各社が埋め合わせ、101位~500位の各社はより下位グループからシェアを奪う形となっている。

4-2表で各府県別に社数の消長をみると、京都府では50~99棟クラスと、10~19棟クラスでやや増となったが、5~9棟では減でトータル社数は横這いとなった。大阪府は5~199棟の各クラスで増、しかし5棟未満の各クラスは減で、トータルはやや減少。兵庫県は2~199棟の各クラスに増減が僅かずつ見られるが、1棟のみのクラスが大幅減となったため、トータルも大きな減となった。奈良県は2~19棟で増減があるが、兵庫県と同様、1棟のみが減少となったため、トータルも減に終わっている。

こうしてみると、京都府を除いてはいずれも最下位グループの社数が減少していることと、中位グループにやや増加傾向がうかがえるのが、14年度の特徴と見てよさそうだ。

(2) 近畿市場の特性

近畿圏住宅市場の特徴を、同じく首都圏市場の動向と対比してみよう。調査対象地域が首都圏はほぼ全域であるのに対し、近畿圏は京阪神中心に限定されているので単純な比較は不可能だが、二つの市場の特性を知るいくつかの手掛かりを探ってみる。

まず、前提として両市場のスケールを比較すると、本集計での「戸建」の年間建築棟数は、近畿圏の 46,000 棟弱に対し、首都圏は 120,000 棟弱ある。しかし近畿圏の人口等から類推し、また調査地域が限定されていることを考慮すると、近畿圏の市場スケールは首都圏の 2/3 程度とみるのが妥当だろう。

つぎに、市場への参入企業数をみると、近畿圏の約 6,300 社に対し、首都圏は 11,800 社で、ここでも上記の諸条件を考慮すると、近畿圏市場への参入企業数は首都圏にかなり接近し、首都圏の 3/4 程度に達していると推定される。

以上を目安としながら検討してみると、まず 1 社当りの年間建築棟数は近畿圏の 6.8 棟に対し、首都圏は 8.9 棟になっているが、市場スケールと参入企業数を上記と仮定すると、近畿圏の年間建築棟数は 8.9 棟と首都圏と同レベルと推定することが出来る。

次に、住宅業界の特殊性を象徴する現象としての年間実績 1 棟のみ企業数の割合は、近畿圏の 51.1%に対し、首都圏は 54.6%とやや多くなっているが、この程度では有為の差とは言えない。むしろこの点では、極めて類似した市場構造になっていることを覗わせる。

最後に、上位企業の市場寡占状況を比較してみよう。参入企業数が 3/4 と仮定しているので、市場寡占率を比較するには首都圏 4 社に対し近畿圏 3 社の割合で累積シェアをみていくこととする。

最上位グループとして、近畿圏の上位 6 社と首都圏の上位 8 社までの累積シェアをみると、近畿圏の 13.1%に対し首都圏は 17.3%となっている。中堅グループを含めて、近畿圏 75 社と首都圏 100 社をみても、近畿圏 43.1%、首都圏 47.2%となり、その差はまったく埋まっていない。下位にいて、近畿圏 750 社で 67.9%、首都圏 1000 社が 67.9%と、ここではじめて同じレベルとなる。

こうみえてくると、近畿圏の特性としてさきに中堅グループのシェアアップを指摘したが、近畿圏のいま一つの特徴は最上位グループへのシェア集中が、首都圏ほどは進んで居ないことが明らかになってくる。その最上位グループに集中していないシェアは、年間実績 10 棟から 500 棟程度の中位グループが広く薄く分け合っていると推定される。

第4 - 1表：施工者の企業別施工実績レベル分布（4府県合計）

平成14年4月～同15年3月

4府県合計				
施工棟数レベル	施工者(企業)数		レベル別シェア	
	レベル別(社)	累計(社)	%	累積%
3000棟以上	0	0	0.00	0.00
1000 ~ 2999棟	2	2	6.77	6.77
500 ~ 999棟	5	7	8.56	15.33
200 ~ 499棟	14	21	9.17	24.50
100 ~ 199棟	24	45	7.65	32.14
50 ~ 99棟	75	120	11.35	43.50
20 ~ 49棟	235	355	16.52	60.01
10 ~ 19棟	389	744	12.15	72.17
5 ~ 9棟	658	1,402	10.04	82.20
2 ~ 4棟	1,685	3,087	10.33	92.53
1棟のみ	3,222	6,309	7.47	100.00

第4 - 2表：施工者の企業別施工実績レベル分布（府県別）

平成14年4月～同15年3月

京都府 合計			大阪府 合計			兵庫県 合計			奈良県 合計		
施工棟数 レベル	施工者(企業)数										
	レベル別(社)	累計(社)									
600棟以上	0	0	600棟以上	1	1	600棟以上	0	0	600棟以上	0	0
400 ~ 599棟	0	0	400 ~ 599棟	2	3	400 ~ 599棟	0	0	400 ~ 599棟	0	0
200 ~ 399棟	5	5	200 ~ 399棟	9	12	200 ~ 399棟	4	4	200 ~ 399棟	1	1
100 ~ 199棟	6	11	100 ~ 199棟	17	29	100 ~ 199棟	7	11	100 ~ 199棟	6	7
50 ~ 99棟	17	28	50 ~ 99棟	53	82	50 ~ 99棟	4	15	50 ~ 99棟	3	10
20 ~ 49棟	43	71	20 ~ 49棟	171	253	20 ~ 49棟	29	44	20 ~ 49棟	15	25
10 ~ 19棟	87	158	10 ~ 19棟	233	486	10 ~ 19棟	45	89	10 ~ 19棟	47	72
5 ~ 9棟	122	280	5 ~ 9棟	416	902	5 ~ 9棟	88	177	5 ~ 9棟	54	126
2 ~ 4棟	358	638	2 ~ 4棟	976	1,878	2 ~ 4棟	244	421	2 ~ 4棟	176	302
1棟のみ	778	1,416	1棟のみ	1,790	3,668	1棟のみ	446	867	1棟のみ	528	830

第5 - 1表：施工者の市場占拠率（新築戸建て）3ヵ年比較

行政区	年度	集計数	1位	2位	3位	4位	5位	1～5位 累計	1～10位 累計	1～50位 累計	1～100位 累計	1～200位 累計	1～500位 累計	1～1000位 累計	未定他
4府県 合計	12年度	47,175	2,177	1,474	1,157	964	936	6,708	9,732	14,870	17,693	20,728	25,877	30,231	5,759
		100.00	4.61	3.12	2.45	2.04	1.98	14.22	20.63	31.52	37.51	43.94	54.85	64.08	12.21
4府県 合計	13年度	42,323	1,563	1,105	997	814	725	5,204	7,615	12,689	15,530	18,850	24,065	28,317	4,252
		100.00	3.69	2.61	2.36	1.92	1.71	12.30	17.99	29.98	36.69	44.54	56.86	66.91	10.05
4府県 合計	14年度	45,891	1,715	1,205	951	855	678	5,404	7,787	14,338	17,736	22,006	28,319	33,213	2,746
		100.00	3.74	2.63	2.07	1.86	1.48	11.78	16.97	31.24	38.65	47.95	61.71	72.37	5.98

上段：棟数 下段：比率（％）

第5 - 2表：施工者の府県別市場占拠率（新築戸建て）14年度

平成14年4月～同15年3月

行政区	集計数	1位	2位	3位	4位	5位	1～5位 累計	1～10位 累計	1～50位 累計	1～100位 累計	1～200位 累計	1～500位 累計	1～1000位 累計	未定他
京都府	8,984	335	312	299	212	209	1,367	2,050	4,095	5,056	6,084	7,188	7,826	742
	100.00	3.73	3.47	3.33	2.36	2.33	15.22	22.82	45.58	56.28	67.72	80.01	87.11	8.26
大阪府	27,101	743	552	491	399	319	2,504	3,793	8,244	10,918	14,128	18,529	21,524	1,567
	100.00	2.74	2.04	1.81	1.47	1.18	9.24	14.00	30.42	40.29	52.13	68.37	79.42	5.78
兵庫県	5,935	370	308	278	204	194	1,354	1,990	3,474	4,068	4,644	5,266	5,633	302
	100.00	6.23	5.19	4.68	3.44	3.27	22.81	33.53	58.53	68.54	78.25	88.73	94.91	5.09
奈良県	3,871	267	179	141	126	121	834	1,265	2,139	2,594	2,995	3,406	3,736	135
	100.00	6.90	4.62	3.64	3.25	3.13	21.54	32.68	55.26	67.01	77.37	87.99	96.51	3.49

上段：棟数 下段：比率（％）

第5 - 3表：施工者の実績順位別市場占拠率（新築戸建て・4府県合計・3ヵ年比）

年度	施工確定 棟数	1位	2位	3位	4位	5位	1～5位 グループ計	6～10位 グループ計	11～50位 グループ計	51～100位 グループ計	101～200位 グループ計	201～500位 グループ計	501～1000位 グループ計	1001位以下 グループ計
12年度	41,416	2,177	1,474	1,157	964	936	6,708	3,024	5,138	2,823	3,035	5,149	4,354	11,185
	100	5.26	3.56	2.79	2.33	2.26	16.20	7.30	12.41	6.82	7.33	12.43	10.51	27.01
13年度	38,071	1,563	1,105	997	814	725	5,204	2,411	5,074	2,841	3,320	5,215	4,252	9,754
	100	4.11	2.90	2.62	2.14	1.90	13.67	6.33	13.33	7.46	8.72	13.70	11.17	25.62
14年度	43,145	1,715	1,205	951	855	678	5,404	2,383	6,551	3,398	4,270	6,313	4,894	9,932
	100	3.97	2.79	2.20	1.98	1.57	12.53	5.52	15.18	7.88	9.90	14.63	11.34	23.02

上段：棟数 下段：比率（％）