

# 近畿圏住宅需給実態調査

( 概要版 )

2004年 12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」を開始し、平成9年度からは近畿圏についても同様の調査を実施している。近畿圏においては、調査地域がある程度の面的広がりを確保した平成11年度から集計を試み、「近畿圏住宅需給実態調査」として結果を公表している。本調査は近畿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、初年度の平成9年度以降、地道なデータ収集作業により、住宅市場の動向が捉えられ、住宅市場整備の基礎資料として価値のあるデータベースを構築してきている。

今回、平成15年度のデータ収集を終え、5度目の集計を試みたが、過去の実績を通しての比較分析を行い、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のデータも集計対象とすることにより、近畿圏の動向がより精密かつ的確に捉え得たと判断している。

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る所存である。関係各位のご批判ご指導を頂ければ幸いである。

2004年12月

財団法人 日本住宅総合センター

## 目次

調査概要	1
第1章 新築住宅の棟数と延床面積	2
表1 新築住宅棟数	5
表2 用途別棟数の推移	6
表3 新築住宅延床面積	7
表4 用途別延床面積の推移	8
表5 用途別平均延床面積の推移	9
第2章 持ち家比率と建築主の直前居住地	10
表6 持ち家建築主の直前居住地	13
表7 持ち家建築主の直前居住地の推移	14
第3章 戸建住宅施工者の実績	15
表8 施工棟数レベル別企業数とシェアの推移	18
表9 施工棟数レベル別企業数（府県別）	19
表10 施工企業のシェアの推移	19
表11 施工企業のシェア（府県別）	20
表12 施工者確定棟数に対するシェアの推移	20
表13 構造別施工企業のシェア	21

## 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を収集し、行政区別・時系列データとしてストックする。

### 2．調査期間

平成9年度を初年度としてデータ収集を継続しているが（集計開始は11年度）今回の集計の対象としたものは、平成15年4月1日より平成16年3月31日の期間に建築確認が行われた建築物である。

### 3．調査対象物件

居住用部分を含む全ての建築物とした（但し、居住用建物に付属する工作物みのケースは除外した）。

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床面積の20%以上の建築物」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全ての建築物」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。

### 4．調査地域

京都府 ... 京都市以南地区（京都市、宇治市、亀岡市、城陽市、向日市長岡京市、八幡市、京田辺市、乙訓郡、久世郡、綴喜郡、相楽郡）

大阪府 ... 豊中市を除く全域

兵庫県 ... 神戸市周辺地区（神戸市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、三田市）

奈良県 ... 奈良市周辺地区（奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理

市、桜井市、御所市、生駒市、香芝市、添上郡、山辺郡、生駒郡、磯城郡、高市郡、北葛城郡）

また、本報告書では「近畿圏」の示すエリアを京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の2府2県としている。この2府2県に、三重県、滋賀県、和歌山県、福井県を加えた、近畿圏整備法で定めるエリアではないことに留意されたい。

### 5．集計項目

今回は、以下の3項目の集計を行った。

新築住宅の棟数と延床面積

持ち家比率と建築主の直前居住地

戸建住宅施工者の実績

### 6．集計単位

本報告書では、集合住宅を含む全ての住宅について棟数を単位としてカウントしている。面積については㎡（平方メートル）である。

### 7．今回の調査における特殊性

従来から、データ収集にあたっての個人情報の保護には十全に配慮してきたが、各行政担当窓口と協議し、平成14年度後半から個人建築主に関する個別情報の収集を停止している。これにより、第2章の集計にあたっては過去の集計との継続性を欠く部分が出てきている。その詳細及び対応については第2章で述べる。

また、平成15年度から大阪府の岸和田市と羽曳野市で情報収集を開始している。年度間での比較をする際は両市の分を差し引いた形で適宜行っている。

## 第1章 新築住宅の棟数と延床面積

### 1. 集計の方法

建築確認が行われた居住用部分を含む全ての新築建築物について、次のような分類を行い、集計をする。

#### (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とを一括し、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4つに分類する。

専用の戸建て（以下「戸建」とする）

専用の長屋建て（以下「長屋」とする）

専用の共同住宅（以下「共同」とする）

併用住宅およびその他の住宅（以下「その他」とする）

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つに分類する。

「鉄骨系」（以下の表中では「S」と表記）

「コンクリート系」（以下の表中では「C」と表記）

「在来軸組木造」（以下の表中では「W」と表記）

「ツーバイフォー」（以下の表中では「2X」と表記）

「木質プレハブ」（以下の表中では「WP」と表記）

住宅着工統計の構造分類では、木造、鉄筋鉄骨コンクリート造、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」とするが、各種コンクリート造およびその他を合わせて「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種に細分類する。

### 2. 平成15年度の新築住宅の棟数と延床面積（表2・表4参照）

平成15年度に調査対象地域内で新築された全住宅棟数は58,129棟である。15年度調査から大阪府の岸和田市と羽曳野市が新規に調査対象地域に加わっている。そこで、両市の上乗せ分を差し引くと56,390棟となり、前年度比5.5%の増加となる。調査対象地域を14年度と揃えたとしても、調査開始以来最高の値である。

府県別に見てみると、調査対象地域が14年度から変更のない京都府、兵庫県、奈良県ではそれぞれ、11,252棟で前年度比8.7%の増加、8,314棟で前年度比17.2%の増加、5,130棟で前年度比9.9%の増加となっている。どの府県も全体の増加以上の顕著な伸びを示している。調査対象地域が増えた大阪府では33,433棟で、岸和田市と羽曳野市の上乗せ分を差し引くと31,694棟となり、前年度比1.1%の増加である。全体の増加に比べるとその増加幅は小さい。

また、総延床面積は12,558,012㎡である。棟数同様に岸和田市と羽曳野市の上乗せ分を差し引くと12,294,465㎡で前年度比1.8%の増加となる。14年度からの増加が続いており、ここ5年で最高の値である。府県別に見てみると、調査対象地域が14年度から変更のない京都府、兵庫県、奈良県ではそれぞれ、2,196,284㎡で前年度比6.6%の増加、1,941,484㎡で前年度比10.5%の増加、891,426㎡で11.4%の増加である。棟数同様にどの府県も全体の増加以上の顕著な伸びを示している。調査対象地域の増えた大阪府では7,528,818㎡で、岸和田市と羽曳野市の上乗せ分を差し引くと

7,265,271 m<sup>2</sup>となり、前年度比 2.6%の減少である。大阪府のみ 14 年度の増加から一転して減少している。

#### ( 1 ) 用途別建築棟数の推移 ( 表 2 参照 )

4 府県全体の用途別建築棟数を見ると、「戸建」は 50,623 棟で前年度比 10.3%の増加、「長屋」は 559 棟で前年度比 11.6%の増加となっている。新規対象地域分を除いたとしても、14 年度からの増加が続いており、調査開始以来最高の値となっている。「共同」は 2,236 棟で前年度比 1.8%の増加となっているが、新規対象地域分を除くと若干の減少となる。「戸建」、「長屋」とは逆に 14 年度からの減少が続いている。

近畿圏では、首都圏とは逆に「長屋」が増加している。これは、借家住まいの形式で多く建てられていた町屋（いわゆる長屋）が文化的に根ざしているためではないかと推察する。

府県別に見てみると、「戸建」と「長屋」は 4 府県ともに増加している（大阪府の新規対象地域を考慮済み）。「戸建」は大阪府と奈良県で、「長屋」は大阪府で調査開始以来最高の値である。

「共同」は、京都府と大阪府で増加し（大阪府の新規対象地域を考慮済み）、どちらも 15 年度に至って増加に転じている。京都府においては調査開始以来最高の値である。その一方、兵庫県と奈良県では顕著に減少し、兵庫県は 14 年度からの減少が続く、奈良県では 15 年度に至って減少に転じている。兵庫県では調査開始以来最低の値となっている。

#### ( 2 ) 平均延床面積 ( m<sup>2</sup> / 棟 ) の推移 ( 表 5 参照 )

4 府県全体の全新築住宅の平均延床面積は、216 m<sup>2</sup>で 14 年度より 10 m<sup>2</sup>減らし、減少が続いている。その内、「戸建」だけに絞ると 113 m<sup>2</sup>で 5 m<sup>2</sup>減少している。そして、「長屋」は 245 m<sup>2</sup>で 1 m<sup>2</sup>の減少、「共同」は 1,423 m<sup>2</sup>で

103 m<sup>2</sup>の減少である。「長屋」においては横ばいに近い状態であるが、どの用途においても減少し建物の規模が小さくなっている。

偶然にも 15 年度の「戸建」の平均延床面積は、首都圏の「戸建」のそれと等しい値になっている。近畿圏では、従来長屋建てであった住宅を、世帯ごとに分離して建替えたような狭小戸建て住宅が多く存在し、そのような住宅への建替えが平均延床面積を引き下げるのではないかと推察していたが、予想に反している。また、首都圏で見られたような超高層マンションブームによる「共同」の規模の増大は、近畿圏では見られない。

次に、府県・用途別に平均延床面積を見てみると、「戸建」は、4 府県全てで減少が見られる。どの府県においても住宅地の地価が下がっているにもかかわらず、戸建て住宅の規模が小さくなっているのは興味深い。地価の下落が住宅規模の拡大にはつながらず、値ごろ感のある物件の供給増の方につながっていると考えられる。

「長屋」では、大阪府、兵庫県、奈良県が減少している中、京都府のみ 14 年度より 35 m<sup>2</sup>増加し 226 m<sup>2</sup>となっている。しかしその規模は、減少が見られる他の 3 府県を下回っている状態である。そして、減少幅が一番大きい奈良県が 266 m<sup>2</sup>で最高の値である。

「共同」では、奈良県以外の 3 府県が減少している中、奈良県のみ 14 年度より 252 m<sup>2</sup>増加し 897 m<sup>2</sup>となっている。しかしその規模は、減少が見られる他の 3 府県を大きく下回った状態である。そして、減少幅が一番大きい大阪府が 1,526 m<sup>2</sup>で最高の値である。

15 年度の「長屋」と「共同」に見られる変化は 4 府県を均し、府県差を無くすような変化といえる。また、「戸建」と「長屋」で、平均延床面積が最も大きいのは奈良県で、「共同」で最も大きいのは大阪府である。これらは地価を反映した状況と見ることが出来る。

### (3) 用途別構成比府県比較(表2・表4参照)

まず、府県ごとに棟数ベースの用途別構成比を見てみると、いずれの府県においても概ね同様の傾向で、「戸建」が86%以上、「長屋」が0.5%~2.0%、「共同」が3.0~4.0%前後である。首都圏における東京都と近隣3県のような、中心部と周辺部の対照的な構成比の差が見て取れない。これは調査対象地域の設定に起因するものと考えられる。京都府においては京都市以南、大阪府は豊中市以外の全域、兵庫県は神戸市周辺、奈良県は奈良市周辺である。ほぼ全域が対象となっている大阪府と同質な地域だけを他の3府県では対象の中心としていることで、地域的な差を見ることが出来なかったと考える。

次に、延床面積ベースの構成比を見てみる。棟数ベースとは違い若干の地域的な差が出てきている。「戸建」では、奈良県で62.7%と唯一50.0%を超している。他の3府県では、50.0%に達しておらず40.0%代である。

「共同」では逆に、奈良県以外の3府県で20.0%を超している。奈良県のみが20.0%を割り15.2%である。「長屋」については「戸建」と「共同」ほど顕著な違いは見られなかったものの、奈良県が3.1%で、他の3府県は1.0%の前後の構成比である。延床面積ベースで見ると、奈良県と他の3府県とで供給される居住床の用途別の構成比に違いが見られた。これらは地価を反映した結果であると考えられる。

### (4) 構造別棟数構成比の推移

用途ごとに構造別棟数の構成比を見てみると、「戸建」では、「在来木造」と「木質プレハブ」が増加している。「在来木造」は67.2%と調査開始以来最高の値である。さらに「木質プレハブ」は、前年度より倍以上の値となっている。その一方で、「鉄骨系」、「コンクリート系」、「ツーバイフォー」が減少しており、「鉄骨系」と「コンクリート系」は、調査開始以来最低の

値である。「ツーバイフォー」は0.3ポイントの減少であるが、14年度の顕著な増加から若干減少しただけで、ここ5年では高い値である。こう見ると、戸建て住宅では、木造建築がシェアを伸ばし、鉄骨・コンクリート系の非木造建築がシェアを減らしていることがわかる。

「長屋」においては、「鉄骨系」だけが顕著にシェアを伸ばしている。他の4項目は減少か横ばいである。

「共同」においては、「鉄骨系」が伸ばし、「木質プレハブ」が若干の増加である。他の3項目は減少か微減である。重量・軽量鉄骨造もしくは木質プレハブ増の賃貸アパートのような建物がシェアを伸ばしている様相が窺える。

表1 新築住宅棟数

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

府県	総計	戸建						長屋					
		計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP
京都府	11,252	9,941 100.00%	1,160 11.67%	96 0.97%	8,095 81.43%	351 3.53%	239 2.40%	79 100.00%	58 73.42%	2 2.53%	18 22.78%	1 1.27%	0 0.00%
大阪府	33,433	29,081 100.00%	8,755 30.11%	236 0.81%	17,844 61.36%	2,009 6.91%	237 0.81%	259 100.00%	152 58.69%	8 3.09%	87 33.59%	12 4.63%	0 0.00%
兵庫県	8,314	7,181 100.00%	1,270 17.69%	108 1.50%	4,911 68.39%	710 9.89%	182 2.53%	118 100.00%	92 77.97%	0 0.00%	21 17.80%	4 3.39%	1 0.85%
奈良県	5,130	4,420 100.00%	732 16.56%	60 1.36%	3,164 71.58%	236 5.34%	228 5.16%	103 100.00%	52 50.49%	5 4.85%	20 19.42%	26 25.24%	0 0.00%
4府県合計	58,129	50,623 100.00%	11,917 23.54%	500 0.99%	34,014 67.19%	3,306 6.53%	886 1.75%	559 100.00%	354 63.33%	15 2.68%	146 26.12%	43 7.69%	1 0.18%

共同							その他					
計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP	
396 100.00%	205 51.77%	174 43.94%	12 3.03%	0 0.00%	5 1.26%	836 100.00%	543 64.95%	77 9.21%	206 24.64%	8 0.96%	2 0.24%	
1,390 100.00%	748 53.81%	554 39.86%	76 5.47%	10 0.72%	2 0.14%	2,703 100.00%	2,072 76.66%	252 9.32%	344 12.73%	29 1.07%	6 0.22%	
299 100.00%	147 49.16%	132 44.15%	14 4.68%	4 1.34%	2 0.67%	716 100.00%	507 70.81%	68 9.50%	132 18.44%	8 1.12%	1 0.14%	
151 100.00%	103 68.21%	25 16.56%	9 5.96%	13 8.61%	1 0.66%	456 100.00%	290 63.60%	15 3.29%	141 30.92%	6 1.32%	4 0.88%	
2,236 100.00%	1,203 53.80%	885 39.58%	111 4.96%	27 1.21%	10 0.45%	4,711 100.00%	3,412 72.43%	412 8.75%	823 17.47%	51 1.08%	13 0.28%	

府県	構造						用途				
	計	S	C	W	2 X	WP	計	戸建	長屋	共同	その他
京都府	11,252 100.00%	1,966 17.47%	349 3.10%	8,331 74.04%	360 3.20%	246 2.19%	11,252 100.00%	9,941 88.35%	79 0.70%	396 3.52%	836 7.43%
大阪府	33,433 100.00%	11,727 35.08%	1,050 3.14%	18,351 54.89%	2,060 6.16%	245 0.73%	33,433 100.00%	29,081 86.98%	259 0.77%	1,390 4.16%	2,703 8.08%
兵庫県	8,314 100.00%	2,016 24.25%	308 3.70%	5,078 61.08%	726 8.73%	186 2.24%	8,314 100.00%	7,181 86.37%	118 1.42%	299 3.60%	716 8.61%
奈良県	5,130 100.00%	1,177 22.94%	105 2.05%	3,334 64.99%	281 5.48%	233 4.54%	5,130 100.00%	4,420 86.16%	103 2.01%	151 2.94%	456 8.89%
4府県合計	58,129 100.00%	16,886 29.05%	1,812 3.12%	35,094 60.37%	3,427 5.90%	910 1.57%	58,129 100.00%	50,623 87.09%	559 0.96%	2,236 3.85%	4,711 8.10%

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

表2 用途別棟数の推移

(単位：棟)

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
京都府	総数	10,806	10,682	10,270	10,348	11,252	8.7%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	10,179	9,326	8,887	8,984	9,941	10.7%
	構成比	94.20%	87.31%	86.53%	86.82%	88.35%	1.5%
	長屋	83	40	43	76	79	3.9%
構成比	0.77%	0.37%	0.42%	0.73%	0.70%	0.0%	
共同	268	389	372	367	396	7.9%	
構成比	2.48%	3.64%	3.62%	3.55%	3.52%	0.0%	
その他	276	927	968	921	836	-9.2%	
構成比	2.55%	8.68%	9.43%	8.90%	7.43%	-1.5%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
兵庫県	総数	9,638	7,169	6,588	7,096	8,314	17.2%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	8,796	5,918	5,329	5,935	7,181	21.0%
	構成比	91.26%	82.55%	80.89%	83.64%	86.37%	2.7%
	長屋	150	125	77	110	118	7.3%
構成比	1.56%	1.74%	1.17%	1.55%	1.42%	-0.1%	
共同	346	322	345	315	299	-5.1%	
構成比	3.59%	4.49%	5.24%	4.44%	3.60%	-0.8%	
その他	346	804	837	736	716	-2.7%	
構成比	3.59%	11.21%	12.70%	10.37%	8.61%	-1.8%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
大阪府	総数	27,033	31,896	28,527	31,343	33,433	6.7%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	23,601	27,530	24,095	27,101	29,081	7.3%
	構成比	87.30%	86.31%	84.46%	86.47%	86.98%	0.5%
	長屋	168	174	143	224	259	15.6%
構成比	0.62%	0.55%	0.50%	0.71%	0.77%	0.1%	
共同	1,028	1,385	1,392	1,328	1,390	4.7%	
構成比	3.80%	4.34%	4.88%	4.24%	4.16%	-0.1%	
その他	2,236	2,807	2,897	2,690	2,703	0.5%	
構成比	8.27%	8.80%	10.16%	8.58%	8.08%	-0.5%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
奈良県	総数	4,676	5,111	4,816	4,666	5,130	9.9%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	4,342	4,393	4,012	3,871	4,420	14.2%
	構成比	92.86%	85.95%	83.31%	82.96%	86.16%	3.2%
	長屋	135	64	71	91	103	13.2%
構成比	2.89%	1.25%	1.47%	1.95%	2.01%	0.1%	
共同	90	150	157	187	151	-19.3%	
構成比	1.92%	2.93%	3.26%	4.01%	2.94%	-1.1%	
その他	109	504	576	517	456	-11.8%	
構成比	2.33%	9.86%	11.96%	11.08%	8.89%	-2.2%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
4府県合計	総数	52,153	54,858	50,201	53,453	58,129	8.7%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	46,918	47,167	42,323	45,891	50,623	10.3%
	構成比	89.96%	85.98%	84.31%	85.85%	87.09%	1.2%
	長屋	536	403	334	501	559	11.6%
構成比	1.03%	0.73%	0.67%	0.94%	0.96%	0.0%	
共同	1,732	2,246	2,266	2,197	2,236	1.8%	
構成比	3.32%	4.09%	4.51%	4.11%	3.85%	-0.3%	
その他	2,967	5,042	5,278	4,864	4,711	-3.1%	
構成比	5.69%	9.19%	10.51%	9.10%	8.10%	-1.0%	

表3 新築住宅延床面積

平成15年4月～同16年3月(単位:㎡)

都県	総計	戸建						長屋					
		計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP
京都府	2,196,284	1,075,494 100.00%	158,999 14.78%	18,575 1.73%	827,410 76.93%	39,730 3.69%	30,780 2.86%	17,873 100.00%	13,466 75.34%	474 2.65%	3,605 20.17%	328 1.84%	0 0.00%
大阪府	7,528,818	3,247,993 100.00%	1,069,006 32.91%	38,819 1.20%	1,883,816 58.00%	224,192 6.90%	32,160 0.99%	63,817 100.00%	37,592 58.91%	1,496 2.34%	21,855 34.25%	2,874 4.50%	0 0.00%
兵庫県	1,941,484	849,733 100.00%	172,012 20.24%	19,526 2.30%	547,726 64.46%	86,288 10.15%	24,181 2.85%	27,892 100.00%	22,253 79.78%	0 0.00%	4,362 15.64%	858 3.08%	419 1.50%
奈良県	891,426	558,776 100.00%	108,982 19.50%	5,713 1.02%	383,286 68.59%	30,716 5.50%	30,079 5.38%	27,354 100.00%	11,812 43.18%	1,014 3.71%	6,677 24.41%	7,851 28.70%	0 0.00%
4府県合計	12,558,012	5,731,996 100.00%	1,508,999 26.33%	82,633 1.44%	3,642,238 63.54%	380,926 6.65%	117,200 2.04%	136,936 100.00%	85,123 62.16%	2,984 2.18%	36,499 26.65%	11,911 8.70%	419 0.31%

共同						その他					
計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP
494,005 100.00%	74,077 15.00%	415,550 84.12%	3,436 0.70%	0 0.00%	942 0.19%	608,912 100.00%	342,297 56.21%	202,612 33.27%	40,856 6.71%	22,742 3.73%	405 0.07%
2,121,573 100.00%	492,943 23.23%	1,594,596 75.16%	29,133 1.37%	4,615 0.22%	286 0.01%	2,095,435 100.00%	1,463,887 69.86%	561,190 26.78%	52,112 2.49%	17,081 0.82%	1,165 0.06%
431,826 100.00%	85,583 19.82%	338,988 78.50%	4,700 1.09%	1,825 0.42%	730 0.17%	632,033 100.00%	481,658 76.21%	130,229 20.60%	18,671 2.95%	1,341 0.21%	134 0.02%
135,472 100.00%	37,195 27.46%	91,836 67.79%	2,180 1.61%	4,031 2.98%	230 0.17%	169,824 100.00%	126,931 74.74%	19,892 11.71%	20,746 12.22%	1,435 0.84%	820 0.48%
3,182,876 100.00%	689,798 21.67%	2,440,970 76.69%	39,449 1.24%	10,471 0.33%	2,188 0.07%	3,506,204 100.00%	2,414,773 68.87%	913,923 26.07%	132,385 3.78%	42,599 1.21%	2,524 0.07%

府県	構造						用途				
	計	S	C	W	2 X	WP	計	戸建	長屋	共同	その他
京都府	2,196,284 100.00%	588,839 26.81%	637,211 29.01%	875,307 39.85%	62,800 2.86%	32,127 1.46%	2,196,284 100.00%	1,075,494 48.97%	17,873 0.81%	494,005 22.49%	608,912 27.72%
大阪府	7,528,818 100.00%	3,063,428 40.69%	2,196,101 29.17%	1,986,916 26.39%	248,762 3.30%	33,611 0.45%	7,528,818 100.00%	3,247,993 43.14%	63,817 0.85%	2,121,573 28.18%	2,095,435 27.83%
兵庫県	1,941,484 100.00%	761,506 39.22%	488,743 25.17%	575,459 29.64%	90,312 4.65%	25,464 1.31%	1,941,484 100.00%	849,733 43.77%	27,892 1.44%	431,826 22.24%	632,033 32.55%
奈良県	891,426 100.00%	284,920 31.96%	118,455 13.29%	412,889 46.32%	44,033 4.94%	31,129 3.49%	891,426 100.00%	558,776 62.68%	27,354 3.07%	135,472 15.20%	169,824 19.05%
4府県合計	12,558,012 100.00%	4,698,693 37.42%	3,440,510 27.40%	3,850,571 30.66%	445,907 3.55%	122,331 0.97%	12,558,012 100.00%	5,731,996 45.64%	136,936 1.09%	3,182,876 25.35%	3,506,204 27.92%

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

表4 用途別延床面積の推移

(単位：㎡)

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
京都市	総数	1,664,570	2,171,631	2,034,838	2,059,522	2,196,284	6.6%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	1,224,212	1,077,078	1,007,520	996,690	1,075,494	7.9%
	構成比	73.55%	49.60%	49.51%	48.39%	48.97%	0.6%
	長屋	14,199	9,118	9,109	14,530	17,873	23.0%
	構成比	0.85%	0.42%	0.45%	0.71%	0.81%	0.1%
	共同	373,311	622,396	502,149	472,929	494,005	4.5%
構成比	22.43%	28.66%	24.68%	22.96%	22.49%	-0.5%	
その他	52,848	463,039	516,060	575,373	608,912	5.8%	
構成比	3.17%	21.32%	25.36%	27.94%	27.72%	-0.2%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
兵庫県	総数	1,900,895	1,753,992	1,779,189	1,756,703	1,941,484	10.5%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	1,136,502	763,556	668,271	771,213	849,733	10.2%
	構成比	59.79%	43.53%	37.56%	43.90%	43.77%	-0.1%
	長屋	56,513	33,275	18,107	27,000	27,892	3.3%
	構成比	2.97%	1.90%	1.02%	1.54%	1.44%	-0.1%
	共同	647,843	512,037	658,498	463,091	431,826	-6.8%
構成比	34.08%	29.19%	37.01%	26.36%	22.24%	-4.1%	
その他	60,037	445,124	434,313	495,399	632,033	27.6%	
構成比	3.16%	25.38%	24.41%	28.20%	32.55%	4.4%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
大阪府	総数	4,961,151	7,423,537	7,349,041	7,460,884	7,528,818	0.9%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	3,077,397	3,327,069	2,919,061	3,169,013	3,247,993	2.5%
	構成比	62.03%	44.82%	39.72%	42.48%	43.14%	0.7%
	長屋	41,988	45,804	32,929	56,391	63,817	13.2%
	構成比	0.85%	0.62%	0.45%	0.76%	0.85%	0.1%
	共同	1,508,276	2,035,623	2,226,115	2,295,234	2,121,573	-7.6%
構成比	30.40%	27.42%	30.29%	30.76%	28.18%	-2.6%	
その他	333,490	2,015,041	2,170,936	1,940,246	2,095,435	8.0%	
構成比	6.72%	27.14%	29.54%	26.01%	27.83%	1.8%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
奈良県	総数	755,560	846,869	883,658	799,922	891,426	11.4%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	644,629	579,557	526,202	494,179	558,776	13.1%
	構成比	85.32%	68.44%	59.55%	61.78%	62.68%	0.9%
	長屋	23,590	16,506	16,341	25,299	27,354	8.1%
	構成比	3.12%	1.95%	1.85%	3.16%	3.07%	-0.1%
	共同	64,165	78,487	102,959	120,703	135,472	12.2%
構成比	8.49%	9.27%	11.65%	15.09%	15.20%	0.1%	
その他	23,176	172,319	238,156	159,741	169,824	6.3%	
構成比	3.07%	20.35%	26.95%	19.97%	19.05%	-0.9%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
4府県合計	総数	9,282,176	12,196,029	12,046,726	12,077,031	12,558,012	4.0%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	6,082,740	5,747,260	5,121,054	5,431,095	5,731,996	5.5%
	構成比	65.53%	47.12%	42.51%	44.97%	45.64%	0.7%
	長屋	136,290	104,703	76,486	123,220	136,936	11.1%
	構成比	1.47%	0.86%	0.63%	1.02%	1.09%	0.1%
	共同	2,593,595	3,248,543	3,489,721	3,351,957	3,182,876	-5.0%
構成比	27.94%	26.64%	28.97%	27.75%	25.35%	-2.4%	
その他	469,551	3,095,523	3,359,465	3,170,759	3,506,204	10.6%	
構成比	5.06%	25.38%	27.89%	26.25%	27.92%	1.7%	

表5 用途別平均延床面積の推移

(単位：m<sup>2</sup>)

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
京都市	全体	154	203	198	199	195
	前年度差(比)		49(31.82%)	-5(-2.46%)	1(0.51%)	-4(-2.01%)
	戸建	120	115	113	111	108
	前年度差(比)		-5(-4.17%)	-2(-1.74%)	-2(-1.77%)	-3(-2.7%)
	長屋	171	228	212	191	226
	前年度差(比)		57(33.33%)	-16(-7.02%)	-21(-9.91%)	35(18.32%)
	共同	1,393	1,600	1,350	1,289	1,247
前年度差(比)		207(14.86%)	-250(-15.63%)	-61(-4.52%)	-42(-3.26%)	
その他	191	500	533	625	728	
前年度差(比)		309(161.78%)	33(6.6%)	92(17.26%)	103(16.48%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
兵庫県	全体	197	245	270	248	234
	前年度差(比)		48(24.37%)	25(10.2%)	-22(-8.15%)	-14(-5.65%)
	戸建	129	129	125	130	118
	前年度差(比)		0(0%)	-4(-3.1%)	5(4%)	-12(-9.23%)
	長屋	377	266	235	245	236
	前年度差(比)		-111(-29.44%)	-31(-11.65%)	10(4.26%)	-9(-3.67%)
	共同	1,872	1,590	1,909	1,470	1,444
前年度差(比)		-282(-15.06%)	319(20.06%)	-439(-23%)	-26(-1.77%)	
その他	174	554	519	673	883	
前年度差(比)		380(218.39%)	-35(-6.32%)	154(29.67%)	210(31.2%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
大阪府	全体	184	233	258	238	225
	前年度差(比)		49(26.63%)	25(10.73%)	-20(-7.75%)	-13(-5.46%)
	戸建	130	121	121	117	112
	前年度差(比)		-9(-6.92%)	0(0%)	-4(-3.31%)	-5(-4.27%)
	長屋	250	263	230	252	246
	前年度差(比)		13(5.2%)	-33(-12.55%)	22(9.57%)	-6(-2.38%)
	共同	1,467	1,470	1,599	1,728	1,526
前年度差(比)		3(0.2%)	129(8.78%)	129(8.07%)	-202(-11.69%)	
その他	149	718	749	721	775	
前年度差(比)		569(381.88%)	31(4.32%)	-28(-3.74%)	54(7.49%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
奈良県	全体	162	166	183	171	174
	前年度差(比)		4(2.47%)	17(10.24%)	-12(-6.56%)	3(1.75%)
	戸建	148	132	131	128	126
	前年度差(比)		-16(-10.81%)	-1(-0.76%)	-3(-2.29%)	-2(-1.56%)
	長屋	175	258	230	278	266
	前年度差(比)		83(47.43%)	-28(-10.85%)	48(20.87%)	-12(-4.32%)
	共同	713	523	656	645	897
前年度差(比)		-190(-26.65%)	133(25.43%)	-11(-1.68%)	252(39.07%)	
その他	213	342	413	309	372	
前年度差(比)		129(60.56%)	71(20.76%)	-104(-25.18%)	63(20.39%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
4府県全体	全体	178	222	240	226	216
	前年度差(比)		44(24.72%)	18(8.11%)	-14(-5.83%)	-10(-4.42%)
	戸建	130	122	121	118	113
	前年度差(比)		-8(-6.15%)	-1(-0.82%)	-3(-2.48%)	-5(-4.24%)
	長屋	254	260	229	246	245
	前年度差(比)		6(2.36%)	-31(-11.92%)	17(7.42%)	-1(-0.41%)
	共同	1,497	1,446	1,540	1,526	1,423
前年度差(比)		-51(-3.41%)	94(6.5%)	-14(-0.91%)	-103(-6.75%)	
その他	158	614	637	652	744	
前年度差(比)		456(288.61%)	23(3.75%)	15(2.35%)	92(14.11%)	

## 第2章 持ち家比率と建築主の直前居住地

### 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住宅（いわゆる持ち家、以下持ち家とする）のみを取り出し、新住所（建築計画概要書に記載された建築地点）と直前居住地（建築計画概要書に記載された現住所から分類）とをクロス集計することで、建築地から見た持ち家建築主の直前居住地を分析する。また、専用户建て住宅に対する持ち家の割合（持ち家比率）も算出する。

平成14年度後半、個人情報の保護の観点から、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、過去の集計との継続性を欠くところが出てきた。従来、本章では持ち家の建替えと住み替えの状況という視点で分析を行っていた。しかし、直前居住地と建築地点とが同一市区町村内の場合、その住所が同一か否かを判断することが困難となり、建替えと同一市区町村内での住み替えを統一せざるを得なくなった。したがって、建替えと住み替えという視点から離れて、持ち家建築主の直前居住地そのものに焦点をあて分析することとし、「建替え」と「同一市区内」の住み替えを統一したカテゴリーを、そのまま「同一市区内」とした。具体的には、「当該市区町村に持ち家を新築した建築主の直前居住地がその市区町村内であるケース」である。

「同一市区内」以外の直前居住地の分類としては、概ね、建築地のある府県内の各ブロック（ブロック分けについては12ページ参照）、建築地のある府県以外の近畿圏内の各府県、近畿圏以外の都道府県である。

また、建築主の個別情報の収集停止に伴い、集計対象を絞る段階においても多少の齟齬が出てきたので触れておく。従来、本集計の対象は、自ら専用户建住宅を建設したケースに限っていたため、個人建築主であっても同一市区町村に3棟以上の確認申請を行っているものは、分譲などの営業

用として除外してきた。しかしながら、同一市区町村の物件に対して、建築主が同一であるか否かの判断が出来なくなったため、それら個人建築主の営業用の物件も含むこととなった。13年度までの集計では、平均1.8%程度建売り等と推定される物件がある。

さらに、平成15年度から大阪府の岸和田市と羽曳野市が新規に調査対象地域に加わっている。本章の集計の対象となる岸和田市と羽曳野市の持ち家はそれぞれ、488棟、472棟である。これらの値に留意して集計結果を見ていく。

### 2. 持ち家比率と建築主の直前居住地

#### （1）持ち家比率の推移（表7参照）

まず、本章の集計対象である持ち家が、第1章の「戸建」全体に占める比率、すなわち持ち家比率について整理する。平成15年度の4府県全体の持ち家比率は51.3%で、14年度より1.2ポイント上げ、14年度までの減少傾向から増加に転じている。持ち家の絶対数は25,971棟である。岸和田市、羽曳野市の上乗せ分を差し引いたとしても、25,011棟で前年度比8.9%の顕著な増加である。持ち家自体の増加の割に持ち家比率は伸びていない。

次に、府県別に持ち家比率を見ると、京都府では58.8%で14年度より1.7ポイント上げ、14年度までの減少傾向から増加に転じている。持ち家の絶対数は5,842棟で前年度比14.0%の増加である。大阪府では46.8%と2.3ポイント上げ、京都府同様に14年度までの減少傾向から増加に転じている。しかし、4府県で唯一50.0%を切っており、持ち家より分譲住宅が多い状態が2年間続いている。持ち家の絶対数は13,622棟である。岸和田市、羽曳野市の上乗せ分を差し引いたとしても、12,662棟で前年度比4.8%の増加である。兵庫県では50.6%で3.6ポイント下げ、13年度からの減少

傾向が続いている。持ち家の絶対数は3,634棟で前年度比13.0%の顕著な増加である。奈良県では65.0%で1.0ポイント下げ、15年度に至って減少に転じている。持ち家の絶対数は2,873棟で前年度比12.4%の増加である。

持ち家比率は、京都府と大阪府で15年度に至って増加に転じている一方、兵庫県と奈良県においては減少している。持ち家の絶対数自体は4府県ともに増加しており、持ち家比率の下がっている兵庫県と奈良県では、持ち家の建築以上に分譲戸建住宅の建築が増加していることになる。この2県の状況は、大手ディベロッパーによる大型開発物件の供給、大手ハウスメーカーの分譲事業の強化、及び、地域密着型のパワービルダーと呼ばれる分譲事業者が供給棟数を伸ばしていること等が要因となっていると考えられる。

## (2) 持ち家建築主の直前居住地(表6・表7参照)

個人建築主の持ち家について、建築地点と建築主の直前居住地とをクロス集計することで、建築地から見た持ち家建築主の直前居住地を分析する。

4府県全体の直前居住地の構成比を見てみると、建築主の直前居住地が「同一市区内」のケースは、64.9%で14年度より1.3ポイント下げ、14年度からの減少が続いている。現地建替えを含めて、直前居住地と同じ市区町村で建築地を選択する建築主が減少しているということである。次に、直前居住地が「近畿圏外」であるケースは、1.7%で0.3ポイント下げ、14年度の増加から減少に転じている。近畿圏以外の住人で、この4府県に家を建てようとする人が減少しているということである。また、近畿圏内で他の府県に家を建てる、いわゆる近畿圏内での府県外移動のケースであるが、その総数は1,566棟で持ち家全体に対する割合は6.0%である。14年度より0.2ポイント上げており、これは近畿圏内の府県間の流動性が若干増していると見ることができる。

次に、府県ごとに直前居住地の構成比を見てみる。兵庫県以外の3府県では、14年度より「同一市区内」のケースが減り、その分当該府県内の他市区町村のケースが増加している。この傾向は奈良県でよく現れており、増減の幅が最も大きい。これは、各府県内の流動性が増していると見ることができる。

最後に、各府県の主要都市ごとに直前居住地の構成比を見てみる。どの市も同一府県で他市区町村のケースが増加している。それぞれの府県内で、主要都市への集中の様相が見てとれる。その他、奈良市では「同一市区内」のケースが3.1ポイントの顕著な増加が見られる。

< 各府県内のブロック分け >

京都府	京都市北	北区 上京区 左京区 中京区 右京区 東山区	兵庫県	神戸市	
	京都市南	南区 下京区 伏見区 山科区 西京区		阪神	尼崎市 伊丹市 川西市 宝塚市 三田市
	京都府南	宇治市 亀岡市 向日市 長岡京市 城陽市			芦屋市 西宮市 川辺郡
		八幡市 京田辺市 綴喜郡 乙訓郡 久世郡		播磨	明石市 加古川市 高砂市 姫路市
		相楽郡		兵庫県他	上記以外の兵庫県
	京都府他	上記以外の京都府			
			奈良県	奈良市	
大阪府	大阪市北	北区 都島区 福島区 此花区 西淀川区		阪奈	大和高田市 大和郡山市 御所市 天理市
		東淀川区 東成区 旭区 城東区 淀川区			生駒市 香芝市 北葛城郡 生駒郡 高市郡
		鶴見区 中央区			山辺郡 添上郡 磯城郡
	大阪市南	西区 港区 大正区 浪速区 天王寺区 生野区		奈良県他	上記以外の奈良県
		阿倍野区 住吉区 東住吉区 西成区 住之江区			
		平野区			
	大阪府北	高槻市 茨木市 池田市 吹田市 豊中市			
		摂津市 箕面市 豊能郡 三島郡			
	大阪府東	枚方市 寝屋川市 四条畷市 交野市 門真市			
		大東市 守口市 東大阪市 柏原市			
	大阪府南	堺市 高石市 泉大津市 和泉市 貝塚市			
		泉佐野市 岸和田市 泉南市 大阪狭山市			
		阪南市 泉北郡 泉南郡			
	河内地区	八尾市 松原市 藤井寺市 羽曳野市 富田林市			
		河内長野市 南河内郡			

表6 持ち家建築主の直前居住地

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

直前居住地区 建築地点	総計	府県内合計	直前居住地区					
			同一市区内	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	近畿圏外
京都府 (棟) (%)	5,842 100.00%	5,252 89.90%	3,600 61.62%	1,652 28.28%	253 4.33%	21 0.36%	174 2.98%	142 2.43%
うち 京都市 (%)	100.00%	95.26%	64.13%	31.13%	1.54%	0.27%	0.30%	2.64%
大阪府 (棟) (%)	13,622 100.00%	13,000 95.43%	9,201 67.55%	135 0.99%	3,799 27.89%	187 1.37%	130 0.95%	170 1.25%
うち 大阪市 (%)	100.00%	96.07%	64.53%	0.39%	31.54%	1.62%	1.18%	0.74%
兵庫県 (棟) (%)	3,634 100.00%	3,336 91.80%	2,274 62.58%	18 0.50%	194 5.34%	1,062 29.22%	16 0.44%	70 1.93%
うち 神戸市 (%)	100.00%	93.38%	59.84%	0.48%	3.79%	33.54%	0.30%	2.05%
奈良県 (棟) (%)	2,873 100.00%	2,383 82.94%	1,770 61.61%	29 1.01%	389 13.54%	20 0.70%	613 21.34%	52 1.81%
うち 奈良市 (%)	100.00%	83.27%	72.29%	2.04%	11.37%	0.51%	10.98%	2.81%
4府県合計 (棟) (%)	25,971 100.00%	23,971 92.30%	16,845 64.86%	1,834 7.06%	4,635 17.85%	1,290 4.97%	933 3.59%	434 1.67%

表7 持ち家建築主の直前居住地の推移

(単位：棟)

年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	前年比 構成比前年差
総数 (%)	30,845 100.00%	28,662 100.00%	23,181 100.00%	22,975 100.00%	25,971 100.00%	13.04% 0.00%
同一市区内 (%)	19,369 62.79%	18,139 63.29%	15,649 67.51%	15,200 66.16%	16,845 64.86%	10.82% -1.30%
京都府 (%)	2,431 7.88%	2,179 7.60%	1,408 6.07%	1,458 6.35%	1,834 7.06%	25.79% 0.72%
大阪府 (%)	5,527 17.92%	5,364 18.71%	3,909 16.86%	4,028 17.53%	4,635 17.85%	15.07% 0.31%
兵庫県 (%)	1,730 5.61%	1,343 4.69%	1,098 4.74%	1,127 4.91%	1,290 4.97%	14.46% 0.06%
奈良県 (%)	1,124 3.64%	1,143 3.99%	716 3.09%	709 3.09%	933 3.59%	31.59% 0.51%
近畿圏外 (%)	664 2.15%	494 1.72%	401 1.73%	453 1.97%	434 1.67%	-4.19% -0.30%
流入量 (対総数比)	2,489 8.07%	2,298 8.02%	1,756 7.58%	1,798 7.83%	2,000 7.70%	11.23% -0.13%
圏内府県外移動 (対総数比)	1,825 5.92%	1,804 6.29%	1,355 5.85%	1,345 5.85%	1,566 6.03%	16.43% 0.18%
持ち家比率(%)	65.74%	60.77%	54.77%	50.06%	51.30%	1.24%
全戸建て棟数	46,918	47,167	42,323	45,891	50,623	10.31%

### 第3章 戸建住宅施工者の実績

#### 1. 集計の狙いと手法

住宅建築に関わる従来の統計資料では住宅供給者側のデータが極めて乏しかった。本章では住宅の供給者側の実態、とりわけその市場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、個人について名寄せを行い、供給棟数を集計し、その市場シェアを算出する。

なお、各府県順位の供給棟数は、市区郡順位の供給棟数を単純加算した数値ではなく、府県単位で再集計し、それぞれ順位を特定した上で、当該企業の順位とシェアを算出したものである。4府県合計についても同様で、各府県の単純加算とは異なる。

#### 2. 平成15年度の戸建住宅施工者の状況（表10参照）

平成15年度、本章で対象とする調査対象地域内の新築戸建住宅は50,623棟で、その内、施工者が未定もしくは不明なものの棟数は1,934棟である。したがって、その施工者未定及び不明なものを差し引いた施工者確定棟数は、48,689棟である。表8及び表12では、そのシェアの母数を施工者確定棟数としている。

また、15年度から大阪府の岸和田市と羽曳野市が新規に調査対象地域に加わっている。岸和田市と羽曳野市における新築戸建住宅の棟数はそれぞれ、921棟、614棟で、合計は1,535棟となる。新築戸建住宅総数に対する割合としては3.0%で、この増加分に留意しつつ結果を見ていくことにする。

##### （1）供給棟数レベル別施工者数とシェアの推移（表8参照）

供給棟数のレベル別に企業数をカウントし、その企業数とシェアの推移を見る。平成15年度に調査対象地域において戸建住宅を手がけた全施工者

数は5,590社である。その内1,000棟以上3,000棟未満の企業が3社、500棟以上1,000棟未満の企業が5社、200棟以上500棟未満の企業が12社、100棟以上200棟未満の企業が39社、50棟以上100棟未満の企業が81社、20棟以上50棟未満の企業が285社、10棟以上20棟未満の企業が421社、5棟以上10棟未満の企業が673社、2棟以上5棟未満の企業が1,618社、1棟のみの企業が2,453社となっている。

便宜的に1,000棟以上の企業のグループを大手企業グループ、100棟以上1,000棟未満の企業のグループを中堅企業グループ、10棟以上100棟未満の企業のグループを中小企業グループ、1棟以上10棟未満の企業のグループを地元工務店グループとし、この4グループに分けて、その結果を分析する。

大手企業グループは3社である。そのシェアは14年度より1.6ポイント伸ばし8.4%で、12年度に次ぐ値である。該当企業1社当たりの平均シェアを見ると、0.59ポイント減の2.79%で、ここ4年で最低の値である。大手企業グループのシェアの増加は、該当企業が増えたための増加であり、新しくグループに加わった企業以外が14年度以上の実績を伸ばしているとは一概には言えない結果である。

中堅企業グループは56社で、シェアは1.8ポイント伸ばし27.2%である。該当企業数、シェアともに、ここ4年で最高の値である。しかし、企業数の増加の割にそのシェアは伸びておらず、該当企業1社当たりの平均シェアは0.11ポイント減の0.49%で、ここ4年で最低の値である。中堅企業グループでは、実績を上げてグループに加わった企業が多いものの、大手企業グループ同様に、新しくグループに加わった企業以外が実績を伸ばしているとは一概には言えない結果である。

中小企業グループは90社近く増え787社で、シェアは1.7ポイント伸ばし41.7%である。該当企業数、シェアともに、ここ4年で最高の値である。

中堅企業グループ同様に、企業数の増加の割にそのシェアは伸びおらず、該当企業1社当たりの平均シェアは微減している。

地元工務店グループはかなり顕著に減少し4,744社で、シェアは5.1ポイントと大きく下げ22.8%である。該当企業数、シェアともに、ここ4年で最低の値で、企業数の減少とともにそのシェアも減少している。

各グループの企業数の変化に注目すると、大手企業グループは概ね平年並みで、新規対象地域分の増加や新築戸建住宅市場の拡大に伴って1社加わっているようである。中堅企業グループと中小企業グループは顕著な増加で、その下の地元工務店グループはかなり減少している。中小企業グループと地元工務店グループにおいて実績を上げた企業がそれぞれ、1つ上のグループに新しく加わっていると考えられる。

## (2) 順位・順位グループ別シェアの推移(表12参照)

平成15年度の施工者について供給棟数で順位をつけ、その1位から5位それぞれと順位グループ別に、施工者確定棟数におけるシェアを整理し、その推移を見る。ちなみに、該当の企業名を公表しないことから、複数年度を通じて同順位の企業が必ずしも同一企業とは限らない。したがって、多少の順位変動があるにせよ同一企業が含まれると想定される順位グループ別の推移を中心に分析を行う。

また、調査対象地域内の施工者確定棟数は48,689棟で、新規対象地域の岸和田市と羽曳野市の施工者確定棟数の合計は1,474棟である。両市の上乗せ分を差し引いたとしても14年度より4,070棟の増加である。母数の顕著な増加の中で、そのシェアに注目する。

1~5位グループは5,805棟で14年度より401棟増加しており、そのシェアは11.9%で0.6ポイント下げている。供給棟数は14年度からの増加が続いているが、シェアは12年度からの減少傾向が続いている。

6~10位グループは2,930棟で547棟増加しており、そのシェアは6.0%で0.5ポイント伸ばしている。11~50位グループは7,585棟で1,036棟増加しており、シェアは15.6%で0.4ポイント伸ばしている。51~100位グループは4,371棟で973棟増加しており、シェアは9.0%で1.1ポイント伸ばしている。101~200位グループは5,028棟で758棟増加しており、シェアは10.3%で0.4ポイント伸ばしている。201~500位グループは7,591棟で1,278棟増加しており、シェアは15.6%で1.0ポイント伸ばしている。501~1,000位グループは5,603棟で709棟増加しており、シェアは11.5%で0.2ポイント伸ばしている。6~10位グループ、11~50位グループ、51~100位グループ、101~200位グループ、201~500位グループ及び501~1,000位グループはそれぞれ、供給棟数、シェアともに伸ばしている。また、11位から1,000位に含まれるグループでは、供給棟数、シェアともに、ここ5年で最高の値である。

1,001位以下グループは9,774棟で158棟減少している。そのシェアは20.1%で3.0ポイント下げ、ここ5年で最低の値である。

6位から1,000位に含まれるグループのように、供給棟数、シェアともに増加しているグループは、戸建て住宅市場の拡大基調以上の実績を上げていることになる。一方、1~5位グループのように、供給棟数が増加しているにもかかわらず、シェアが下がっているグループは、戸建て住宅市場の拡大基調の中で、相対的な地位が低下していると考えられる。この上位5社のシェアが下がり続けているというのは、首都圏の調査では見られなかった興味深い特徴である。1,001位以下グループは、供給棟数、シェアともに減少しているが、これは該当企業の減少によるものと考えられる。1,001位以下グループは、概ね、(1)の集計の「地元工務店グループ」に該当するが、その企業数が大きく減少しているためである。

### (3) 構造別施工者数とシェア(表13参照)

戸建住宅の施工者を構造別の施工棟数で順位をつけ、実績上位者のシェアを見てみる。(1)(2)と異なり、シェアの母数は施工者の未定及び不明を含んだ値である。近畿圏におけるこの集計は、15年度が初年度であるため年度比較は行えない。よって、15年度の首都圏の集計と簡単な比較をしてその位置付けをする。

調査対象地域内で「鉄骨系」の戸建住宅を手がけた企業は1,541社で、首都圏より供給棟数が少ないにもかかわらず、倍近い値である。上位50社のシェアは62.4%で、首都圏における上位50社は9割近くを占めてしまうが、近畿圏では6割強と、首都圏のような寡占状態には至っていない。

「コンクリート系」の戸建住宅を手がけた企業は212社である。上位50社のシェアは45.6%で、首都圏と比べると、上位10社までのシェアは小さいものの、上位50社までに広げると、概ね同様のシェアとなる。

「在来木造」の戸建住宅を手がけた企業は5,389社である。上位50社のシェアは26.9%で、集計した4構造の中で一番上位施工者のシェアが小さく、また、首都圏のそれよりも10ポイント以上小さい。

「ツーバイフォー」の戸建住宅を手がけた企業は344社である。上位50社のシェアは78.8%で、首都圏のそれよりも10ポイント近く大きい。また、施工棟数に対する施工者数も首都圏より多く、近畿圏では首都圏より激しい競争が展開されていると推察できる。

全体的に見ると、全施工者数に対する各構造の該当施工者数の延べ合計が首都圏より多く、複数の構造を手がける企業が首都圏より多いようである。

表8 施工棟数レベル別企業数とシェアの推移

(単位：社)

年度	15年度				14年度				13年度			
	企業数	累計	シェア	累積	企業数	累計	シェア	累積	企業数	累計	シェア	累積
3000棟以上	0	0	0.00%	0.00%	0	0	0.00%	0.00%	0	0	0.00%	0.00%
1000～2999棟	3	3	8.37%	8.37%	2	2	6.77%	6.77%	2	2	7.01%	7.01%
500～999棟	5	8	7.87%	16.24%	5	7	8.56%	15.33%	5	7	10.05%	17.06%
200～499棟	12	20	7.69%	23.93%	14	21	9.17%	24.50%	7	14	6.03%	23.09%
100～199棟	39	59	11.61%	35.54%	24	45	7.65%	32.14%	15	29	5.45%	28.54%
50～99棟	81	140	11.82%	47.37%	75	120	11.35%	43.50%	59	88	10.80%	39.34%
20～49棟	285	425	18.29%	65.65%	235	355	16.52%	60.01%	205	293	15.64%	54.98%
10～19棟	421	846	11.59%	77.25%	389	744	12.15%	72.17%	344	637	12.14%	67.12%
5～9棟	673	1,519	9.08%	86.33%	658	1,402	10.04%	82.20%	655	1,292	11.33%	78.45%
2～4棟	1,618	3,137	8.63%	94.96%	1,685	3,087	10.33%	92.53%	1,782	3,074	12.41%	90.86%
1棟のみ	2,453	5,590	5.04%	100.00%	3,222	6,309	7.47%	100.00%	3,481	6,555	9.14%	100.00%

年度	12年度			
施工棟数レベル	企業数	累計	シェア	累積
3000棟以上	0	0	0.00%	0.00%
1000～2999棟	3	3	11.61%	11.61%
500～999棟	4	7	8.23%	19.84%
200～499棟	7	14	5.81%	25.65%
100～199棟	21	35	6.92%	32.57%
50～99棟	47	82	8.15%	40.72%
20～49棟	194	276	12.81%	53.53%
10～19棟	380	656	15.35%	68.88%
5～9棟	721	1,377	10.49%	79.37%
2～4棟	1,924	3,301	10.99%	90.36%
1棟のみ	3,993	7,294	9.64%	100.00%

表9 施工棟数レベル別企業数（府県別）

平成15年4月～同16年3月（単位：社）

京都府			大阪府			兵庫県			奈良県		
施工棟数レベル	企業数	累計	施工棟数レベル	企業数	累計	施工棟数レベル	企業数	累計	施工棟数レベル	企業数	累計
600棟以上	0	0	600棟以上	2	2	600棟以上	0	0	600棟以上	0	0
400～599棟	0	0	400～599棟	2	4	400～599棟	1	1	400～599棟	0	0
200～399棟	4	4	200～399棟	6	10	200～399棟	2	3	200～399棟	2	2
100～199棟	11	15	100～199棟	27	37	100～199棟	11	14	100～199棟	5	7
50～99棟	13	28	50～99棟	66	103	50～99棟	9	23	50～99棟	10	17
20～49棟	66	94	20～49棟	173	276	20～49棟	30	53	20～49棟	23	40
10～19棟	85	179	10～19棟	272	548	10～19棟	57	110	10～19棟	30	70
5～9棟	139	318	5～9棟	400	948	5～9棟	92	202	5～9棟	61	131
2～4棟	449	767	2～4棟	895	1,843	2～4棟	271	473	2～4棟	159	290
1棟のみ	405	1,172	1棟のみ	1,406	3,249	1棟のみ	566	1,039	1棟のみ	482	772

表10 施工企業のシェアの推移

（単位：棟）

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	1001位以下 累計	未定他
11年度	46,918 100.00%	3,023 6.44%	2,068 4.41%	1,518 3.24%	1,484 3.16%	1,441 3.07%	9,534 20.32%	13,409 28.58%	17,711 37.75%	19,444 41.44%	21,640 46.12%	25,182 53.67%	28,167 60.03%	7,282 15.52%	11,469 24.44%
12年度	47,175 100.00%	2,177 4.61%	1,474 3.12%	1,157 2.45%	964 2.04%	936 1.98%	6,708 14.22%	9,732 20.63%	14,870 31.52%	17,693 37.51%	20,728 43.94%	25,877 54.85%	30,231 64.08%	11,185 23.71%	5,759 12.21%
13年度	42,323 100.00%	1,563 3.69%	1,105 2.61%	997 2.36%	814 1.92%	725 1.71%	5,204 12.30%	7,615 17.99%	12,689 29.98%	15,530 36.69%	18,850 44.54%	24,065 56.86%	28,317 66.91%	9,754 23.05%	4,252 10.05%
14年度	45,891 100.00%	1,715 3.74%	1,205 2.63%	951 2.07%	855 1.86%	678 1.48%	5,404 11.78%	7,787 16.97%	14,338 31.24%	17,736 38.65%	22,006 47.95%	28,319 61.71%	33,213 72.37%	9,932 21.64%	2,746 5.98%
15年度	50,623 100.00%	1,628 3.22%	1,353 2.67%	1,094 2.16%	869 1.72%	861 1.70%	5,805 11.47%	8,735 17.26%	16,322 32.24%	20,693 40.88%	25,721 50.81%	33,312 65.80%	38,915 76.87%	9,774 19.31%	1,934 3.82%
前年度差	4,732	-87	148	143	14	183	401	948	1,984	2,957	3,715	4,993	5,702	-158	-812
構成比差	0.00%	-0.52%	0.05%	0.09%	-0.15%	0.22%	-0.31%	0.29%	1.00%	2.23%	2.86%	4.09%	4.50%	-2.34%	-2.16%

表 11 施工企業のシェア（府県別）

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

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	1001位以下 累計	未定他
京都府	9,941 100.00%	392 3.94%	336 3.38%	311 3.13%	242 2.43%	199 2.00%	1,480 14.89%	2,353 23.67%	4,800 48.28%	6,004 60.40%	7,168 72.11%	8,466 85.16%	9,233 92.88%	172 1.73%	536 5.39%
大阪府	29,081 100.00%	717 2.47%	661 2.27%	539 1.85%	534 1.84%	346 1.19%	2,797 9.62%	4,169 14.34%	9,035 31.07%	12,272 42.20%	16,144 55.51%	21,214 72.95%	24,525 84.33%	3,547 12.20%	1,009 3.47%
兵庫県	7,181 100.00%	480 6.68%	335 4.67%	304 4.23%	191 2.66%	177 2.46%	1,487 20.71%	2,191 30.51%	4,184 58.26%	4,919 68.50%	5,611 78.14%	6,350 88.43%	6,850 95.39%	39 0.54%	292 4.07%
奈良県	4,420 100.00%	265 6.00%	224 5.07%	195 4.41%	189 4.28%	156 3.53%	1,029 23.28%	1,549 35.05%	2,782 62.94%	3,266 73.89%	3,661 82.83%	4,051 91.65%	4,323 97.81%	0 0.00%	97 2.19%

表 12 施工者確定棟数に対するシェアの推移

（単位：棟）

年度	施工者 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
11年度	35,449 100.00%	3,023 8.53%	2,068 5.83%	1,518 4.28%	1,484 4.19%	1,441 4.06%	9,534 26.89%	3,875 10.93%	4,302 12.14%	1,733 4.89%	2,196 6.19%	3,542 9.99%	2,985 8.42%	7,282 20.54%
12年度	41,416 100.00%	2,177 5.26%	1,474 3.56%	1,157 2.79%	964 2.33%	936 2.26%	6,708 16.20%	3,024 7.30%	5,138 12.41%	2,823 6.82%	3,035 7.33%	5,149 12.43%	4,354 10.51%	11,185 27.01%
13年度	38,071 100.00%	1,563 4.11%	1,105 2.90%	997 2.62%	814 2.14%	725 1.90%	5,204 13.67%	2,411 6.33%	5,074 13.33%	2,841 7.46%	3,320 8.72%	5,215 13.70%	4,252 11.17%	9,754 25.62%
14年度	43,145 100.00%	1,715 3.97%	1,205 2.79%	951 2.20%	855 1.98%	678 1.57%	5,404 12.53%	2,383 5.52%	6,551 15.18%	3,398 7.88%	4,270 9.90%	6,313 14.63%	4,894 11.34%	9,932 23.02%
15年度	48,689 100.00%	1,628 3.34%	1,353 2.78%	1,094 2.25%	869 1.78%	861 1.77%	5,805 11.92%	2,930 6.02%	7,587 15.58%	4,371 8.98%	5,028 10.33%	7,591 15.59%	5,603 11.51%	9,774 20.07%
前年度差	5,544	-87	148	143	14	183	401	547	1,036	973	758	1,278	709	-158
構成比差	0.00%	-0.63%	-0.01%	0.04%	-0.20%	0.20%	-0.60%	0.49%	0.40%	1.10%	0.43%	0.96%	0.16%	-2.95%

表 13 構造別施工企業のシェア

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

構造	集計数	1～5位 累計	1～10位 累計	1～20位 累計	1～50位 累計	該当社数
鉄骨系	11,917 100.00%	4,782 40.13%	5,656 47.46%	6,363 53.39%	7,435 62.39%	1,541(社)
コンクリート系	500 100.00%	77 15.40%	116 23.20%	161 32.20%	228 45.60%	212(社)
在来木造	34,014 100.00%	2,905 8.54%	4,245 12.48%	5,935 17.45%	9,152 26.91%	5,389(社)
ツーバイフォー	3,306 100.00%	929 28.10%	1,391 42.08%	1,994 60.31%	2,605 78.80%	344(社)

【参考】首都圏の構造別施工企業のシェア

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

構造	集計数	1～5位 累計	1～10位 累計	1～20位 累計	1～50位 累計	該当社数
鉄骨系	13,015 100.00%	10,261 78.84%	11,290 86.75%	11,410 87.67%	11,527 88.57%	849(社)
コンクリート系	1,465 100.00%	384 26.21%	436 29.76%	511 34.88%	639 43.62%	455(社)
在来木造	99,757 100.00%	15,197 15.23%	22,921 22.98%	29,160 29.23%	37,544 37.64%	10,521(社)
ツーバイフォー	12,825 100.00%	3,337 26.02%	4,813 37.53%	6,754 52.66%	8,930 69.63%	861(社)