賃貸住宅に強い建設会社　平成27年度版　年間着工数ランキング

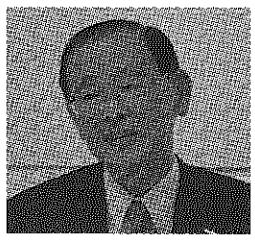
法人営業の体制強化で受注単価は5年で1.5倍に

契約ベースは過去最高 法人案件の増加要因

「28年3月期は営業圏内（九州、関西、中部、関東エリア）のすべてが契約ベースで過去最高の成績だった」と生和コーポレーション（本社・大阪市）岸本光弘専務は話す。消費税増税の駆け込み受注時を上回る結果となった。

同社では本社がある関西はもとより、九州・中部・関東エリアでの認知が高まったことでシェアが拡大。10億円規模の契約も取れるようになった。

関東エリアに限っていえば、5年前と比較して受注単価の平均が1・5倍になっているという。法人での契約案件が増加していることが、業績好調の要因の一つだ。5年前と比べると、法人を活用した契約の割合は倍以上になっているのだ。「法人の場合は個人と比べて複雑なスキームが必要となる場合が多く、建築だけではなく、税務面でも専門的な対応が求められる。社員の知識はもちろん、専門家と二人三脚で解決に取り組める体制を整えていることがお客様の安心に繋がっている」と岸本専務は話す。


生和コーポレーション
岸本光弘専務（70）

一方で、賃貸マンション経営は建ててからがスタートだ。業績好調の最大の要因は、賃貸需要の長く見込めるエリアに、競争力のあるマンションを建てていることだという。近年は広めの1Kから1LDKタイプが増えている。

入居者ニーズに応えるデザイン・間取り・設備が好評で、平均入居率は98%を維持している。

京阪線沿線が狙い目 受注は前期比33%増

近畿エリアで前年比33%も着工数を増やしたケーティアイ建設工業（大阪市）。豪邸に見違えるほど外観が華やかな欧風の木造賃貸住宅の設計を手掛けており、築年数が古くなっても競争力を維持できることからリピーター獲得の割合が着工した57棟のうち34%を占めている。さらに、成約率が35%もあることから、不動産会社から新規の案件も舞い込んできやすい。着工件数のうち、66%が新規顧客だ。

リモコンで門扉を開閉できる（ケーティアイ建設工業）

受注を増やしているエリアは京阪電鉄沿線だ。その理由について玉山勲社長は「お洒落な建物が少ない。だから欧風の賃貸を建てれば間違いなく目立つ。そこにメリットを感じた顧客からの引き合いが増えている」と話す。外観の鮮やかさとは裏腹に建築費がワンルーム28㎡で570万円と比較的割安であることも利点のひとつだろう。

今後も近畿エリアで積極的に受注数を増やしていく考えだ。「同じデザインの建物は二度と建てず、各所の設計も独特だ。土地の特性等に合わせた唯一無二の賃貸を建てる必要があるため、今後はプロデュースできる人材を増やす必要がある。」（玉山社長）

地方都市こそ立地が重要

人口が減少する宮崎県で、33棟501戸を着工した神崎建設工業（宮崎市）の武器は、97・17%を超える高い入居率だ。地方都市の賃貸需要は単身者と新婚など少人数世帯の他にはないと狙いを絞り、供給する主要間取りは33㎡のロフト付ワンルーム、41㎡の1LDK、52㎡の2LDKに絞っている。

低金利に加え土地代が安い地方都市では、2000万円で家が建つため、家を建てない世帯のための住まいづくりに特化しているのだ。

2015年度は宮崎エリアで27棟、延岡エリアで6棟を着工したが、どれも中心部だ。単身者は都市の中心部に住まいを求めているからだ。

「今の地方都市では少子、高齢、晩婚、核家族化が進んでいる。少子以外の3項目は世帯増に繋がる要因であり、賃貸住宅市場にとっては追い風。少子化を十分にカバーできる」（神崎雄一郎社長）

信和建設

ホテル・介護施設に力 売上倍増も賃貸横ばい

直近5年で売上高50億円から111億円へ飛躍した信和建設（大阪市）の賃貸着工件数が前年比ほぼ横ばいなのは、ホテルや介護施設などの賃貸住宅以外の建設受注が増えているからだ。広報担当者は「賃貸に関しては、施工管理職の人員制限によりすべての案件を受注できるわけではない」と話した。

賃貸部門の今後の強化策としては、若手の早期戦力化と人材採用だ。これで受け付けられる案件数を増やす他、データ量を増やし、企画や実務に活用すべき分析の精度も上げていきたい考えだ。

今後の提供商品としては、「地域や社会にもよろこばれる建物」として天然温泉施設が併設された賃貸マンションなどの普及を目指す。同建物はすでに新大阪にて実績があり、居住者以外の地域住民向けにも開放している。

近畿エリア

順位	会社名	代表者名	所在地	合計 戸数	合計 前年	合計 棟数	地主営業 戸数	地主営業 棟数	自社開発 戸数	自社開発 棟数
1	生和コーポレーション	黒田 順一	大阪府大阪市	4119	(4806)	177	4052	175	67	2
2	フジ住宅	宮脇 豈綱	大阪府岸和田市	2109	(1583)	182	837	60	1272	122
3	信和建設	前田 裕幸	大阪府大阪市	1682	(1670)	23	875	14	807	9
4	ケーティアイ建設工業	玉山 勲	大阪府大阪市	545	(418)	57	435	48	110	9
5	進和建設工業	西田 芳明	大阪府堺市	456	(440)	24	456	24	－	－
6	コーナン建設	原 眞一	大阪府大阪市	308	(－)	7	308	7	－	－
7	中川工務店	中川 雅勝	京都府京都市	236	(115)	7	236	7	－	－
8	ヒデイ建設	堀田 英治	大阪府岸和田市	174	(－)	7	174	7	－	－
9	アスカ建設	山本 賢蔵	兵庫県姫路市	169	(－)	38	169	38	－	－
10	三成建設	堀江 武生	大阪府大阪市	69	(21)	2	69	2	－	－
11	ナビック	仲内 悦治	兵庫県西宮市	49	(30)	11	49	11	－	－
12	益田工務店	永井 完次	兵庫県神戸市	48	(－)	3	48	3	－	－
13	マエダエステート	前田 浩輝	大阪府寝屋川市	36	(22)	4	36	4	－	－
14	協同建設	北本 和志	大阪府摂津市	12	(17)	1	12	1	－	－

中国・四国エリア

順位	会社名	代表者名	所在地	合計 戸数	合計 前年	合計 棟数	地主営業 戸数	地主営業 棟数	自社開発 戸数	自社開発 棟数
1	安成工務店	安成 信次	山口県下関市	293	(142)	28	293	28	－	－
2	新和建設	田渕 満希雄	岡山県岡山市	281	(253)	9	281	9	－	－
3	秦建設	秦 啓一郎	岡山県岡山市	101	(84)	4	101	4	－	－
4	大起建設	和泉 一之	広島県広島市	98	(70)	5	98	5	－	－
5	アミックス	小川 隆治	広島県東広島市	90	(33)	4	90	4	－	－
6	大和興産	水田 優樹	広島県広島市	86	(71)	3	86	3	－	－
7	井木組	井木 敏晴	鳥取県東伯郡	70	(－)	4	70	4	－	－
8	スペース工務店	武田 裕成	徳島県小松島市	64	(85)	4	41	3	23	1
9	土井建設	豊池 公人	岡山県総社市	51	(60)	4	51	4	－	－
10	日興ホーム	村尾 卓志	広島県東広島市	49	(53)	36	49	36	－	－
11	アコール	武田 美保子	広島県広島市	25	(44)	1	25	1	－	－
12	森本建設	森本 恭史	島根県益田市	18	(－)	2	18	2	－	－
13	杉野工務店	杉野 康平	愛媛県松山市	12	(116)	1	12	1	－	－

九州・沖縄エリア

順位	会社名	代表者名	所在地	合計 戸数	合計 前年	合計 棟数	地主営業 戸数	地主営業 棟数	自社開発 戸数	自社開発 棟数
1	川口建設	川口 博史	福岡県北九州市	1359	(1214)	21	965	17	394	4
2	上村建設	上村 秀敏	福岡県福岡市	1309	(1132)	79	1309	79	－	－
3	アイケンジャパン	中島 厚己	福岡県福岡市	750	(546)	124	18	3	732	121
4	弓場建設	弓場 昭大	鹿児島県鹿児島市	739	(759)	60	739	60	－	－
5	神崎建設工業	神崎 雄一郎	宮崎県宮崎市	501	(713)	33	501	33	－	－
6	キャリア・プラン	中本 克正	沖縄県浦添市	433	(378)	41	433	41	－	－
7	三和エステート	石井 和俊	福岡県福岡市	380	(－)	51	8	1	372	50
8	愛和地所	阿部 浩二	福岡県福岡市	266	(365)	37	－	－	266	37
9	和田組	和田 修	大分県別府市	214	(266)	11	196	10	18	1
10	大鐘建設	平良 修一	沖縄県那覇市	200	(271)	25	200	25	－	－
11	MBC開発	陶山 賢治	鹿児島県鹿児島市	175	(68)	9	175	9	－	－
12	照正組	照屋 義実	沖縄県島尻郡	138	(373)	12	138	12	－	－
13	平倉建設	平倉 啓貴	大分県大分市	80	(132)	5	80	5	－	－
14	タマキハウジング	玉城 英之	沖縄県那覇市	74	(59)	7	74	7	－	－
15	ジェイ・スペース	野中 保秀	大分県大分市	46	(－)	4	46	4	－	－
15	新日本建設	平田 博文	福岡県福岡市	46	(－)	8	32	6	14	2
16	福地組	福地 裕吉	沖縄県中頭郡	45	(100)	8	45	8	－	－
17	昭和建設工業	佐々木 康人	熊本県天草市	28	(24)	3	28	3	－	－
18	瀬口組	瀬口 直紀	福岡県大牟田市	16	(4)	2	16	2	－	－
19	へいせい	西原 幸作	福岡県糸島市	12	(216)	1	12	1	－	－