

北陸の住宅市場と住宅供給企業の特徴

Characteristics of Hokuriku housing market and housing suppliers

川 本 聖 一

KAWAMOTO Seiichi

The purpose of this research is to organize the characteristics of the housing market in the three prefectures of Hokuriku and the characteristics of housing suppliers.

The research method is as follows. First, we investigated the number of newly built houses, the proportion of construction, the form of usage of houses, and the arrangement of construction methods, using "new housing data by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport". Next, using "architectural planning overview book", we grasped the company with many housing supply. Finally, we investigated the product characteristics of the local company.

As a result, we learned about the Hokuriku housing market. Changes in the number of newly built houses are large in Ishikawa Prefecture and small in Fukui Prefecture. The main reason for this is increase / decrease in the supply of condominiums. In recent years, the ratio of wooden houses has increased. In Fukui prefecture, the ratio of prefabricated construction method housing was high. In Toyama prefecture, the ratio of 2X4 construction method housing was high.

Also, regarding the Hokuriku housing supplier, I understood the following. In Toyama prefecture and Ishikawa prefecture, the amount of housing supply by local companies is large. The scale of the company in Toyama prefecture is large. Companies in Ishikawa Prefecture are new. Fukui prefecture's enterprise scale is small. Products with characteristics of the company are built-in garage, plastic insulation material, on-site foamed urethane insulation material, tile roof.

Keywords : Hokuriku Housing supply Company scale Wooden house Product characteristics

1. はじめに

住宅生産は深く地域に根差したものである。気候風土や都市化に伴う交通網の発達、地域の家族特性から生まれるニーズなどによって、住宅供給企業はかたちづくられる。地域によっては圧倒的に木造住宅のシェアが高い地域、分譲マンションが非常に少ない地域など特性がある。これまでの研究¹⁾により、北陸

3県それぞれの住宅市場の特性と住宅供給企業の特性を整理してきた。本稿においては、北陸3県の住宅市場の特性と住宅供給企業の特性を相互に比較し整理する。日本における特定の地域において、住宅供給やそれを支える供給主体に焦点を当てた研究は非常に少ない。また、各供給企業は隣接する（競合する）企業の特性は理解しているが、地域を鳥瞰するような視点では理解できていない。各企業が持っている商品や企業独自の特性が地域特性とどのように関連しているかも、整理できていないまま住宅供給が進められている現状がある。その意味で本研究の意味は大きく、研究結果が少しでも今後の企業戦略や地域特性解明に役に立つことを期待している。

本研究の研究手法は以下のとおりである。

- ① 「住宅着工統計（国土交通省）」^{注1)}を用いて、北陸地方の住宅市場に関し、総量把握、求められてきた建て方、利用形態、工法の整理を行った。
- ② 「建築計画概要書」^{注2)}を用いて、住宅供給の多い企業を把握し、供給量の推移を調査した。また、企業規模や沿革を整理し企業特性をまとめた。
- ③ ②でピックアップされた地元企業の商品特性を調査し、地域性を分析した。

2. 北陸の住宅市場

2-1. 新設住宅着工数

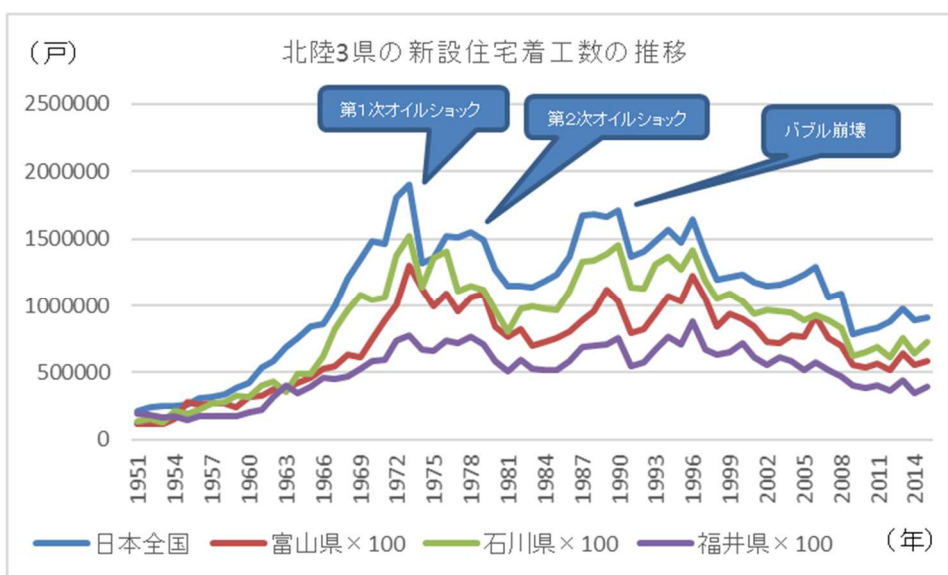


図1 北陸3県の新設住宅着工数の推移

図1は、住宅着工統計から作成した日本全国と北陸3県の住宅着工数の比較である。数値の動きをよく比較するために、北陸3県の住宅着工数を100倍の数値で表している。オイルショックやバブル崩壊は日本全国と同様に直接北陸の住宅着工に影響を与えているのが確認できる。市場の大きさは、石川県、富山県、福井県の順番である。高度成長が始まり、1960年代中ころまでは、北陸3県の着工数には差があまりなかった。高度成長期に20倍近く拡大した日本の新設住宅着工数であったが、福井県の拡大率は4倍程度である。また、着工数のピークは、第一次オイルショック前ではなく、バブル崩壊後の1996年である。1960年代中ころから特に石川県において着工数の増加が大きい。その反面、バブル崩壊後の減少幅も大きい。現在、3

県の着工数の差は小さくなった。1990年代以降、北陸3県において新築着工数が減少している。詳細は後述するが、この要因は、鉄筋コンクリート造などのマンション建設減少にある。

2-2. 住宅の建て方別割合

図2は、住宅着工統計から作成した2015年における日本全国と北陸3県の建て方別住宅着工数割合^{注3)}である。一戸建の割合に関して、全国平均は46%であるのに対して、北陸3県ではともに60%代である。その分、3県ともに共同住宅の割合が小さい。

図3は、共同住宅の割合の推移を示している。全国的には住宅着工数の減少と共に、共同住宅の比率は減少している。北陸3県の減少幅は全国平均より大きい。中でも石川県は顕著である。つまり、1990年代以降の住宅着工数の減少は共同住宅の着工数の減少が大きく関与していると考えられる。

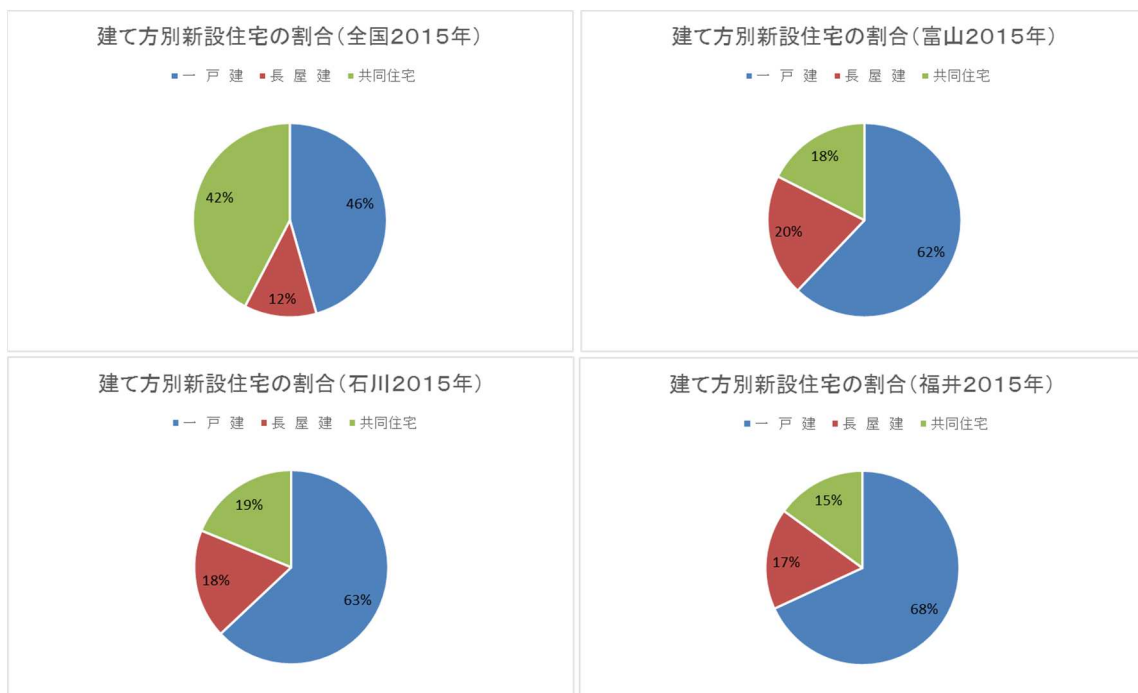


図2 全国と北陸3県の建て方別新設住宅の割合

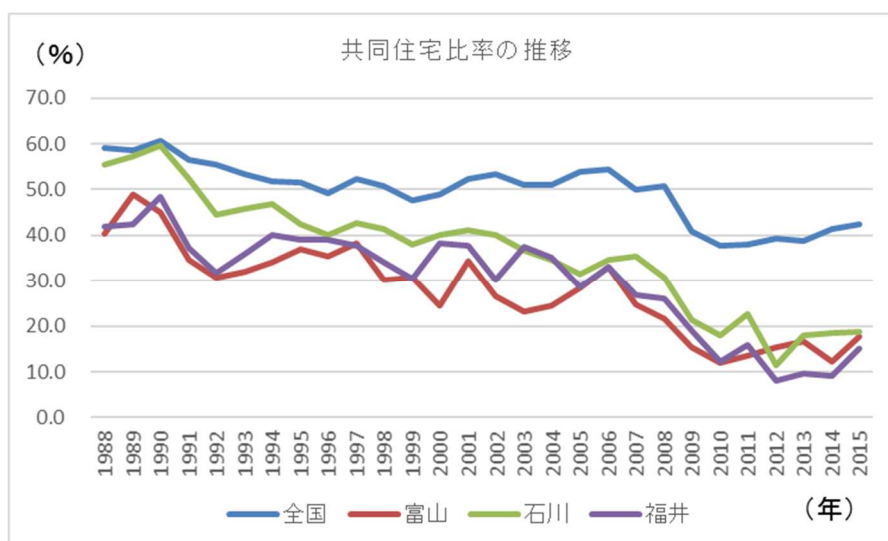


図3 新設住宅における共同住宅比率の推移

2-3. 住宅の利用関係別割合

図4は、住宅着工統計から作成した2015年における日本全国と北陸3県の利用関係別住宅着工数割合^{注4)}である。持家の割合が、全国平均は31%であるのに対して、北陸3県ではともに60%前後であり、非常に高い。その分、3県ともに分譲住宅の割合が小さい。

図5は、分譲住宅の割合の推移を示している。全国的には1990年代に多少増加し、25%~30%程度で推移してきた。これに対し、北陸3県では、1990年代に多少減少し、5%~10%程度で推移している。中でも石川県の変動が激しい。分譲住宅は、分譲マンション、戸建ての建売事業が主な構成要素である。景気の変動を敏感にうける項目であり、石川県はその影響を大きく受けている。

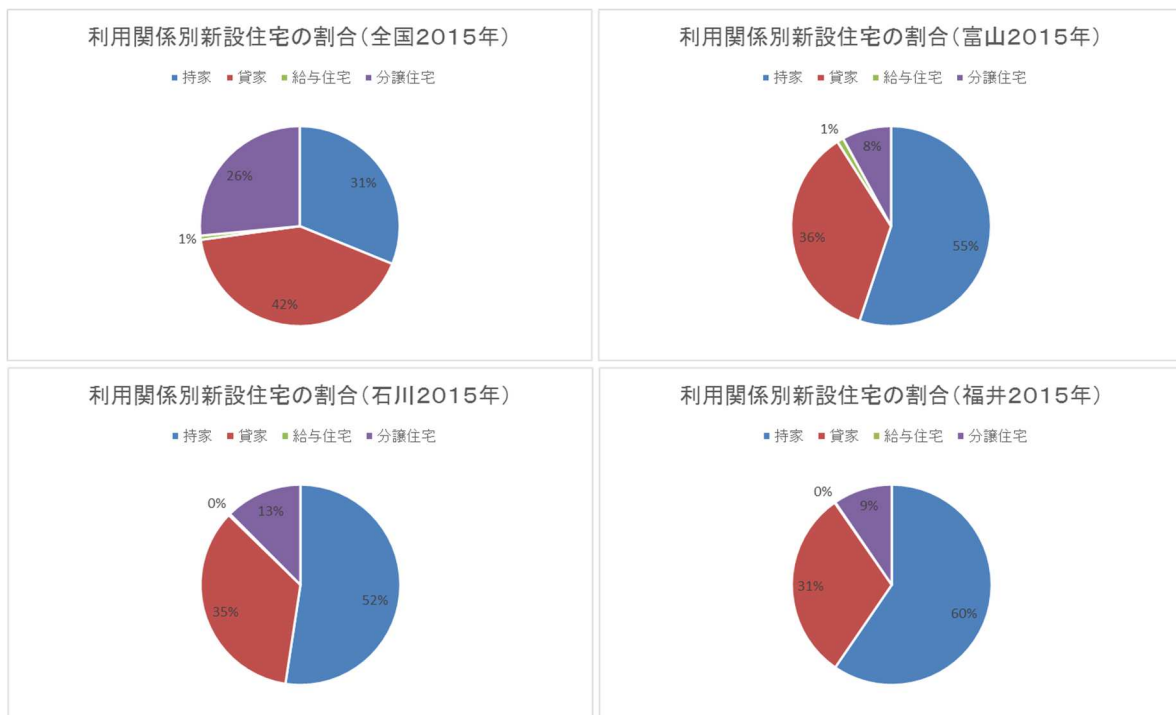


図4 全国と北陸3県の利用関係別新設住宅数の割合

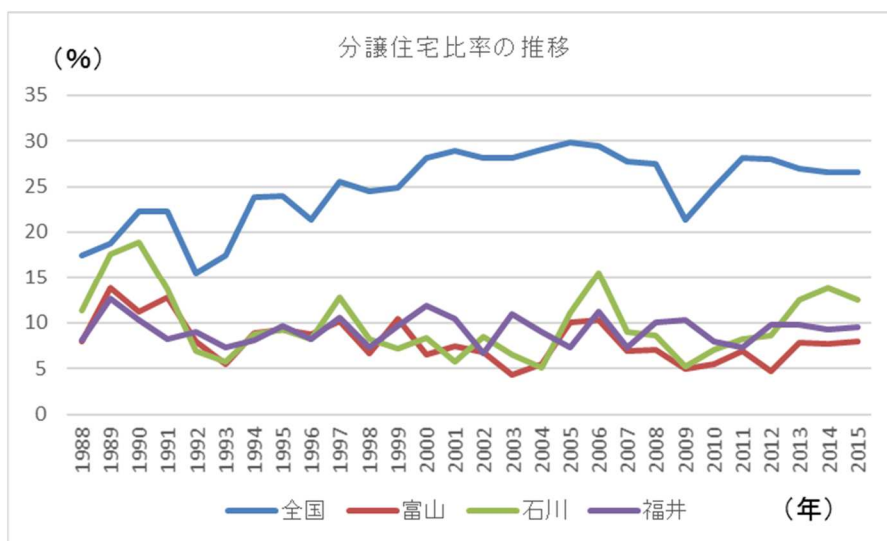


図5 新設住宅における分譲住宅比率の推移

2-4. 住宅の構造別割合

図6は、住宅着工統計から作成した2015年における日本全国と北陸3県の構造別住宅着工数割合^{注5)}である。木造軸組工法の割合が、全国平均は41%であるのに対して、北陸3県ではともに60%前後であり、非常に高い。その分、3県ともにその他の工法^{注6)}（プレハブ工法^{注7)}ではない鉄筋コンクリート造や鉄骨造など）の割合が小さい。

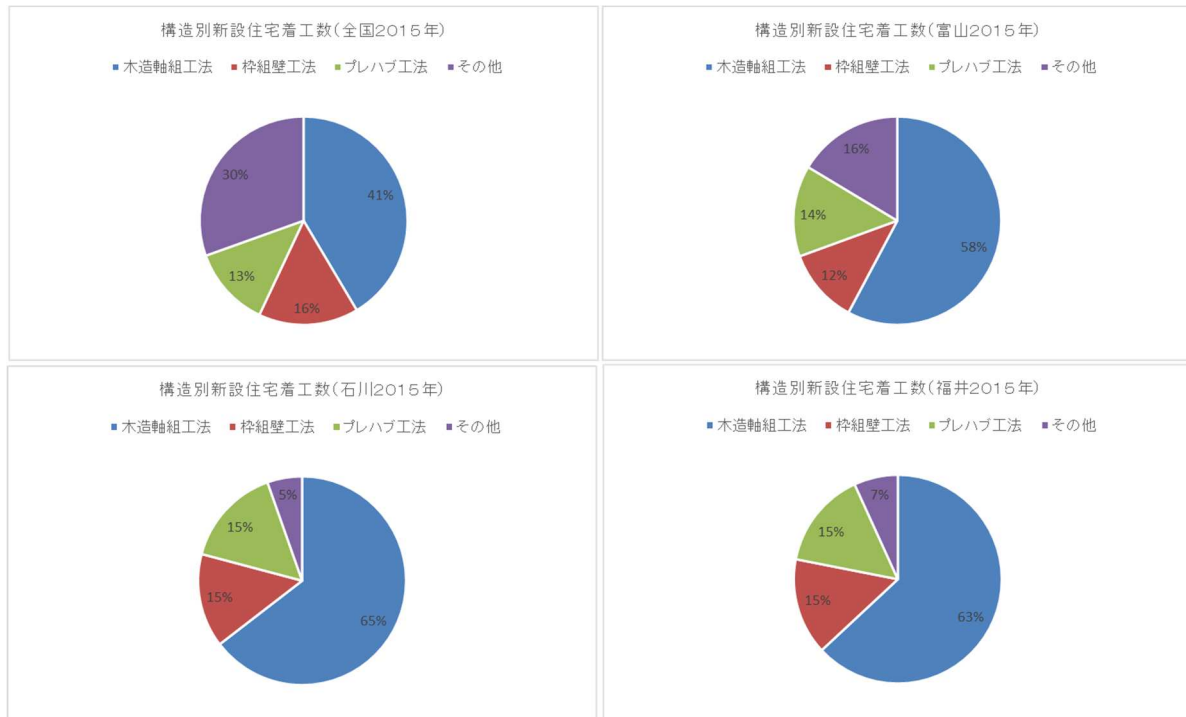


図6 全国と北陸3県の構造別新設住宅数の割合 (2015年)

(富山県については「富山国際大学現代社会学部紀要 第8巻 PP. 107-117」より引用)

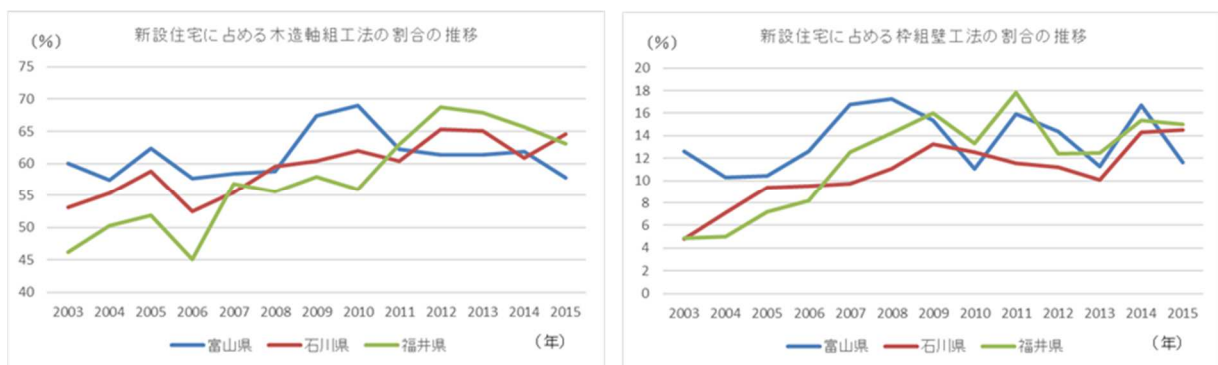


図7 新設住宅に占める木造軸組工法・枠組壁工法の割合の推移

図7は、木造軸組工法^{注8)}と枠組壁工法^{注9)}の割合の推移を示している。木造軸組工法においては、3県ともに増加傾向にある。特に福井県の増加割合が高い。枠組壁工法においては、3県ともに増加傾向にある。富山県は早い時期から割合が高かった。

図8は、プレハブ工法とその他の工法（プレハブではない鉄筋コンクリート造や鉄骨造など）の推移を示している。プレハブ工法においては、富山県、石川県では10%～15%で推移してきた。福井県では、2000年代に大きく減少している。その他の工法においては、石川県、福井県で大きく減少している。主に鉄筋コンクリート造の中高層住宅の減少である。富山県は減少幅が少なく、近年少し割合が増加している。

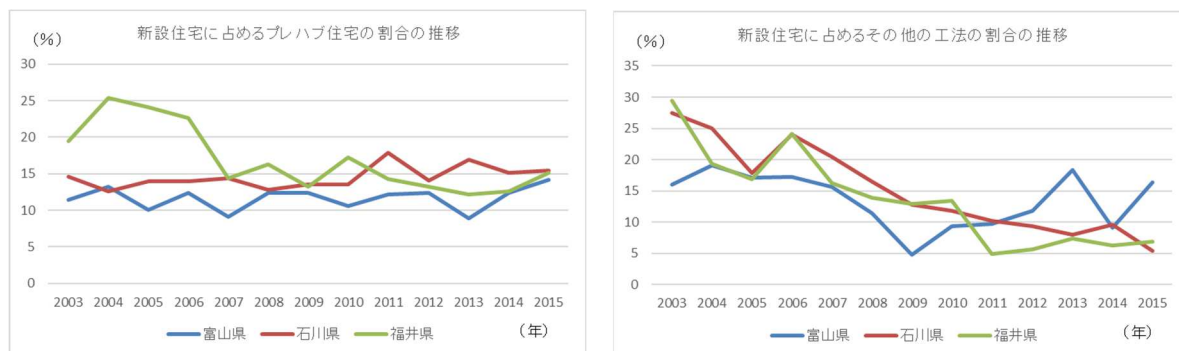


図8 新設住宅に占めるプレハブ工法・その他の工法の割合の推移

2-5. 北陸の住宅市場の整理

住宅着工統計に関して、着工数、建方の割合、利用関係の割合、工法の割合を時間的な推移を分析することによって以下のことが整理された。

- ① 北陸においても、市場の変動は日本全国と類似しているが、石川県の増減は大きい、福井県は小さい。
- ② 北陸では、マンションやアパートなどの共同住宅の減少幅は大きい。中でも石川県が大きい。分譲住宅、その他の工法（プレハブではない鉄筋コンクリート造や鉄骨造など）の変化が大きいことから、分譲住宅マンションの減少によるものと考えられる。
- ③ 近年、着工数が減少する中で、木造の比率が高まっている。福井県では2000年～2010年の間、プレハブ工法の比率が高かった。富山県では2000年～2010年の間、ツーバイフォー工法^{注10)}の比率が高かった。

3. 北陸の住宅供給企業の特徴

3-1. 富山県の住宅供給企業の特徴

建築確認申請提出時に提出される建築計画概要書データを基に、直近の10年弱の期間に関し、住宅供給者別年間新設住宅供給数をまとめた。その資料を基に、表1は住宅供給業者トップ10について、①年間売上高、②会社設立年、③従業員数、④本社所在、⑤供給住宅の工法、⑥事業内容、⑦事業エリア、⑧供給住宅の保証、⑨生産工場の有無の9項目に関し調査しまとめたものである。

着工戸数の最近の3年間は、地元の住宅供給者「石友ホーム」「タカノホーム」「オスカーJJ」が上位3位までを占めている。「石友ホーム」は「ウッドライフホーム」他をグループ傘下に持つため、富山県において年間約300戸の住宅を供給していることになる。県内において抜きんでた存在である。トップ10に入っている全国展開をしている企業は、「住友林業」「積水ハウス」「大和ハウス工業」のみである。

「ウッドライフホーム」は2007年度から供給数を伸ばしている。「秀光ビルド」は2011年度から急速に供給数を伸ばしている。「オダケホーム」「ニューハウス工業」はこの8年間において安定的に住宅を供給している。

表 1 富山県の住宅供給企業 (出典：富山国際大学現代社会学部紀要 第8巻 PP.107-117)

2014年度供給戸数順位	企業名	売上	設立	社員数	本社所在	工法	事業内容	事業エリア	保証体制	プレカット工場・パネル工場の有無
1	石友ホーム 株式会社	122億円(グループ全体263億円)	1972年	331名(グループ全体659名)	富山県高岡市	木造軸組工法	注文住宅の設計施工/分譲住宅販売/土地分譲販売/不動産の買付仲介/総合建設業	富山 石川 福井	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
2	タカノホーム 株式会社	88億円(グループ全体130億円)	1983年	175名(グループ全体250名)	富山県富山市	木造軸組工法	注文住宅設計施工/建築土木の設計施工/宅地造成、宅地分譲/木材業、木材加工	富山 石川	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
3	株式会社 オスカーJJ	81億	1984年	279名	富山県富山市	枠組壁工法	住宅の建築請負/増改築の請負/パネル部材等の製造及び販売/不動産売買	富山 新潟 石川 福井	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
4	住友林業株式会社	9,729億円	1948年(昭和23年)2月20日	17,413名	東京都千代田区	木造軸組工法	山林・環境事業/木材・建材事業/住宅事業	山林事業(4ヶ所)/木材・建材事業(8ヶ所)/住宅及び住宅関連事業(63ヶ所)/海外事業(44ヶ所)	10年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、30年保証	有
5	ウッドライフホーム	(石友ホームのグループ会社の一つ)								
6	積水ハウス株式会社	単体:1兆1558億円 連結:1兆8051億円	1960年	15,750名	大阪府大阪市	鉄骨・木造	住宅・建築物・開発事業の企画・設計・施工・請負及び監理/不動産の売買、賃貸借、管理及び不動産経営コンサルティング/その他関連事業	営業部門(124支店)/工場(東北工場、関東工場、静岡工場、兵庫工場、山口工場)/研究所(京都)	漏水10年、構造20年、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、60年保証	有
7	オダケホーム 株式会社	61億円	1979年	247名	富山県射水市	木造軸組工法	注文住宅の設計施工/分譲住宅販売/不動産の買付仲介/レストラン	富山 石川	10年後の有償メンテナンスにより、30年保証	有
8	ニューハウス工業株式会社	75億円	1966年	210名	石川県金沢市	木造軸組工法	木造住宅の設計施工および工事監理/住宅関連商品の売買/大型木造建築物の設計施工および工事監理	富山 石川	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
9	株式会社 秀光ビルド	236億円	1991年	395名	石川県加賀市	木造軸組工法	建築設計施工請負事業	北陸 関西 四国 中部 長野 東北	10年保証	有
10	大和ハウス工業株式会社	2兆7003億円	1955年	14,380名	東京都/大阪府	鉄骨・木造	建築事業(住宅・商業施設などの建築)/都市開発事業/海外事業(分譲マンションの開発・工業団地開発)/環境エネルギー事業	全国・台湾	防蟻10年、漏水15年、構造20年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、50年保証	有

企業の所在に関しては、「石友ホーム」「タカノホーム」「オスカーJJ」「オダケホーム」は富山県に、「ニューハウス工業」「秀光ビルド」は石川県に本社を置いている。事業エリアは、富山、石川が中心であり、福井まで含める企業もある。「オスカーJJ」は新潟も含んでいる。「秀光ビルド」は特異的な存在で、北陸以外の関西、四国、中部、長野、東北に進出している。

北陸の6社の企業規模を比較する。売上高では、61億円から263億円という範囲であり、「石友ホーム」、「秀光ビルド」の2社が200億円を超える企業である。社員数は、おおむね売上高に比例しており、210名から659名の規模である。「秀光ビルド」は、売上高に比較して社員数が少ない。

北陸の6社の企業の成り立ちは、木材業、製材業からスタートしている企業が過半である。そのため、比較的プレカット工場等を初期から設立している。その他の企業も建設業やホームセンターから会社をスタートしている。設立は、1970年代、80年代が中心である。設立時期は3つのポイントがあり、第一次オイルショック前後、第二次オイルショック前後、そしてバブル崩壊前後の時期に設立している。「ニューハウス工業」はスタートが早く、1960年代の設立である。

各社の商品戦略で特徴的なものは、多雪地帯であるため、ビルトインガレージ^{注11)}を企画プラン^{注12)}に取り入れているメーカーがあった。また、全部の企業において、断熱材は繊維系断熱材を使わず、発泡プラスチック系断熱材^{注13)}を使用している。

3-2. 石川県の住宅供給企業の特徴

表2は、石川県における住宅供給業者トップ10について、富山県と同様に9項目に関し調査しまとめたものである。

最近の5年間は、地元の住宅供給者「ニューハウス工業」「AXSデザイン」「秀光ビルド」が上位3位までを占めている。トップ10に入っている全国展開をしている企業は、「大和ハウス工業」「住友林業」「タマホーム」のみである。「タマホーム」は1998年に設立した木造軸組工法の住宅メーカーであり、急成長している。石川県においても2007年からトップ10に入り、その後一定の着工数を維持している。「ウッドライフホーム」「アプリケーション」「アントール」は2010年度から供給数を伸ばしている。「玉家建設」はこの8年間において安定的に住宅を供給している。

「ニューハウス工業」「AXSデザイン」「秀光ビルド」「玉家建設」「アプリケーション」「アントール」は石川県に、「ウッドライフホーム」は富山県に本社を持つ。「ウッドライフホーム」は富山県においてトップメーカーの「石友ホーム」のグループ企業の1つである。

地元企業7社の内、社員数が100名を超える企業は、「ニューハウス工業」「秀光ビルド」「玉家建設」であり、「ウッドライフホーム」はおよそ100名であり、グループ全体では優に600名を超える企業規模を有する。この4社が住宅メーカーとしての性格を強く持っている企業である。「AXSデザイン」「アプリケーション」「アントール」は従業員数が少なく、メーカーというよりも地域のパワービルダーとしての性格を持っているといえる。

地元の企業7社の内、5社は1990年代に入り、バブル崩壊後してから、新設着工数が落ち込んでから設立した企業である。この点富山県とは異なり、若い企業過半を占めるのが特徴的である。玉家建設は地元工務店から成長した企業である。ニューハウス工業、秀光ビルド、ウッドライフホームはプレカット工場を所有しており、玉家建設も含めて、木造建築の生産を自前で整備している企業といえる。

特徴的な各社の商品戦略としては、断熱材に現場発泡ウレタン^{注14)}を採用している企業、屋根材の標準仕様には瓦を採用している企業、屋上利用^{注15)}を提案している企業が見受けられた。

表2 石川県の住宅供給企業

2014年度供給戸数順位	企業名	売上	設立	社員数	本社所在	工法	事業内容	事業エリア	保証体制	プレカット工場・パネル工場の有無
1	ニューハウス工業株式会社	75億円	1966年	210名	石川県金沢市	木造軸組工法	木造住宅の設計施工および工事監理／住宅関連商品の売買／大型木造建築物の設計施工および工事監理	富山 石川	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
2	株式会社AXSデザイン	98億8,000万円(グループ全体／2015年10月期実績)	平成17年11月1日	51名(グループ全体111名)	石川県金沢市	木造軸組工法	一般住宅事業／賃貸住宅事業／商業施設事業／土地活用コンサルティング事業	石川 富山 福井	10年保証、地盤は20年保証	無
3	株式会社 秀光ビルド	236億円	1991年	395名	石川県加賀市	木造軸組工法	建築設計施工請負事業	北陸 関西 四国 中部 長野 東北	10年保証	有
4	大和ハウス工業株式会社	2兆7003億円	1955年	14,380名	東京都/大阪府	鉄骨・木造	建築事業(住宅・商業施設などの建築)／都市開発事業／海外事業(分譲マンションの開発・工業団地開発)／環境エネルギー事業	全国・台湾	防蟻10年、漏水15年、構造20年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、50年保証	有
5	ウッドライフホーム株式会社	122億円(グループ全体263億円)	2005年	92名(グループ全体659名)	富山県高岡市	木造軸組工法	注文住宅の設計施工／分譲住宅販売／土地分譲販売／総合建設業	富山、石川、福井	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
6	株式会社玉家建設	60億円(グループ全体65億円)	1967年	112名	石川県金沢市	木造軸組工法	住宅自由設計・トータルハウジング企画 カスタムメイドの各種木造建築施工	石川 富山	特有の保証なし	無
7	住友林業株式会社	9,729億円	1948年(昭和23年)2月20日	17,413名	東京都千代田区	木造軸組工法	山林・環境事業／木材・建材事業／住宅事業	山林事業(4ヶ所)／木材・建材事業(8ヶ所)／住宅及び住宅関連事業(63ヶ所)／海外事業(44ヶ所)	10年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、30年保証	有
8	株式会社アプリケーション	不明	不明	6名	石川県金沢市	木造軸組工法	木造住宅の設計・施工および工事監理 不動産事業 損害保険の代理店	石川	特有の保証なし	無
9	タマホーム株式会社	1633億円	1998(平成10)年6月3日	3,166名(平成26年6月1日現在)	東京都	木造軸組工法	木造住宅の企画・開発・販売・設計・施工、マンションの企画・施工・販売、アパート販売・施工	全国	10年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、60年保証	有
10	株式会社アントール	108棟	1996年	63名	石川県七尾市	木造軸組工法	注文住宅・店舗の建築設計、施工、増改築等お客様の夢と私たちの提案をまとめ、快適な住まい造りを行っています。	石川	特有の保証なし	無

3-3. 福井県の住宅供給企業の特徴

表3は、福井県における住宅供給業者トップ10について、富山県と同様に9項目に関し調査しまとめたものである。

地元の住宅供給者である「クリ英ター永和」は「永和住宅」グループの一員であり、グループを合計すれば、着工数は少し抜き出た存在であり、長期間安定した数字を残している。全国展開している企業は、「一条工務店」「住友林業」「大和ハウス工業」が2015年度において、ベスト10に入っている。「一条工務店」は2009年度からでありベスト10に登場する。「一条工務店」は1978年に静岡県からスタートした木造軸組工法の住宅メーカーであり、初期は免震住宅^{注16)}で販売棟数を伸ばし、売上高は3000億円を超え、社員数4500名ほどに成長した企業である。最近では断熱気密性を商品特性として地方展開もしている。

2015年度はベスト10には入っていないが、「積水ハウス」「タマホーム」も過去において上位に入っていた。地元福井の企業は、「大町ハウジング」「タキナミ」である。石川の「秀光ビルド」や、2012年、2013年からであるが、富山の「石友ホーム」グループが参入している。全国展開している企業も北陸の企業も50棟から80棟程度の着工数であり、順位は福井県、近接県、全国展開する企業が混在している状況である。

表3 福井県の住宅供給企業

2015年度供給戸数順位	企業名	売上	設立	社員数	本社所在	工法	事業内容	事業エリア	保証体制	プレカット工場・パネル工場の有無
1	永和住宅株式会社	89億円(2015年3月グループ合計)	1955年	50名(2016年2月)	福井県福井市	木造軸組工法	注文住宅の設計・施工・販売、不動産取引、建売企画販売、観光事業、木材の仕入・販売、木材の加工、住設・建築資材の販売	福井	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
2	株式会社一条工務店	3,533億円	1978年	約4,500名	東京都江東区	木造軸組工法	住宅設計・施工・販売・メンテナンス・リフォームなど	沖縄を除く全国約430拠点、11工場	10年後の有償メンテナンスにより、30年保証	有
3	株式会社大町ハウジング	17億円	1995年	20名～30名	福井県福井市	木造軸組工法	総合建設業/宅地建物取引業/住宅地、別荘地の開発造成/不動産の賃貸・管理・保有並びに運用/土地、建物の有効利用に関する企画、調査、設計など	福井	不明	不明
4	住友林業株式会社	9,729億円	1948年(昭和23年)2月20日	17,413名	東京都千代田区	木造軸組工法	山林・環境事業/木材・建材事業/住宅事業	山林事業(4ヶ所)/木材・建材事業(8ヶ所)/住宅及び住宅関連事業(63ヶ所)/海外事業(44ヶ所)	10年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、30年保証	有
5	株式会社 秀光ビルド	236億円	1991年	395名	石川県加賀市	木造軸組工法	建築設計施工請負事業	北陸 関西 四国 中部 長野 東北	10年保証	有
6	石友ホーム 株式会社	122億円(グループ全体263億円)	1972年	331名(グループ全体659名)	富山県高岡市	木造軸組工法	注文住宅の設計施工/分譲住宅販売/土地分譲販売/不動産の賃貸仲介/総合建設業	富山 石川 福井	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
7	ウッドライフホーム株式会社	122億円(グループ全体263億円)	2005年	92名(グループ全体659名)	富山県高岡市	木造軸組工法	注文住宅の設計施工/分譲住宅販売/土地分譲販売/総合建設業	富山、石川、福井	10年後の有償メンテナンスにより、20年保証	有
8	クリ英ター永和株式会社	(永和住宅のグループ会社の一つ)								
9	大和ハウス工業株式会社	2兆7003億円	1955年	14,380名	東京都大阪府	鉄骨・木造	建築事業(住宅・商業施設などの建築)/都市開発事業/海外事業(分譲マンションの開発・工業団地開発)/環境エネルギー事業	全国・台湾	防蟻10年、漏水15年、構造20年保証、その後10年ごとの有償メンテナンスにより、50年保証	有
10	株式会社タキナミ	18.15億円	1922年創業、1968年会社設立	32名	福井県福井市	枠組壁工法	木造住宅の企画・開発・販売・設計・施工、マンションの企画・施工・販売、アパート販売・施工	福井	不明	不明

地元福井の企業は、「永和住宅」「クリ英ター永和」「大町ハウジング」「タキナミ」の4社であるがいずれも規模が小さく50名程度以下の企業である。石川の「秀光ビルド」と富山の「石友ホーム」のグループは300名を超える企業である。福井県内の小さな企業と近県の中堅企業と全国展開している大きな企業が混在して競っている状況である。

福井県の「タキナミ」は創業が古い。「タキナミ」は戦前からの企業で、「永和住宅」は戦後創業した企業とともに歴史が長い。「大町ハウジング」は1990年代に設立されている。「永和住宅」グループと「大町ハウジング」は、木造軸組工法であり、「タキナミ」は枠組壁工法で、輸入住宅メーカーとパートナー事業も行っている。「永和住宅」グループは自社でプレカット工場を持っていて、生産能力が高い企業グループである。3社とも事業エリアは福井県内である。これも福井県の企業の特徴的部分だ。

地元福井の企業4社（内2社は同じグループ）はいずれも規模が小さい。1社は1990年代に設立し、残りの3社の設立は比較的古い。県内において、全国展開している大きな企業や、近県の中堅企業からの進出もあり、県内企業のシェアは低い。

福井の住宅企業は規模が小さいため自社開発した商品ではなく、建材メーカーのシステムをうまく活用し商品展開している。その中で、断熱材の使用方法は地域性がある。発泡プラスチック系の断熱材の使用や、現場発泡ウレタンの使用が確認された。木造住宅専用の屋上庭園の技術提供をメーカー受けて、販売している企業がいくつかあった。住宅の保証体制に関しては、品確法^{注17)}の10年保証が中心であると思われる。「永和住宅」グループは、有償メンテナンスを行うことが条件となるプラス10年保証を取り入れている。

3-4. 住宅供給企業の特性の整理

建築計画概要書データを基に、住宅供給者別年間新設住宅供給数を整理し、は住宅供給業者トップ10の企業について、調査することにより以下のことが整理された。

- ① 富山県、石川県においては、地元の企業による住宅供給量が多い。富山県、石川県の企業が互いに乗り入れ、北陸をエリアとして住宅供給している。福井県では、地元福井の企業、富山・石川の企業、全国展開している企業が競い合っている状況である。
- ② 富山県の企業は木材業、製材業からスタートしており、比較的規模が大きく、プレカット工場を所有している。石川県の企業は1990年代以降設立された若い企業が多く、地域のパワービルダー^{注18)}としての性格が強い。福井県の企業規模は小さく、事業エリアは福井県内である。
- ③ 商品特性は、企画プランの中にビルトインガレージを取り入れたプランがあることや、プラスチック系断熱材の標準採用、現場発泡ウレタン断熱材の採用、瓦屋根の標準採用などの地域性が見受けられた。特に規模が小さな企業は、建材メーカーの商品のシステムを取り入れて、商品展開している。その中には、屋上利用の提案も多く見受けられた。

4. まとめと考察

「住宅着工統計（国土交通省）」を用いて、総量把握、建て方、利用形態、工法の整理を行い、「建築計画概要書」を用いて、住宅供給の多い企業を把握し、供給量の推移を調査した。ピックアップされた地元企業の商品特性を調査し、地域性を分析した。このことにより、北陸3県の住宅市場の特性と住宅供給企業の特性を相互に比較し整理することが出来た。

まず北陸の市場について記す。新設住宅着工数は日本の経済市況を表す数字であり、戦後日本全体のこの数字は高度経済成長期、第1次・第2次オイルショック、バブルの崩壊を経て変動してきた。北陸3県においてもその変動をトレースした動きを見せている。その中で大きな特性は、都市化率が相対的に高い石川県はその変動は全国のそれと類似し、福井県は類似性が低い。この変動は、主に分譲住宅マンションの増加と減少である。

また、構造別住宅数に関する北陸3県の特徴は、木造の比率が高いことが共通であり、バブル崩壊後着工数が減少する中で、北陸3県ともに木造の比率が高まってきている。2000年以降の県別の特性としては、福井県では2000年～2010年の間、プレハブ工法の比率が高かった。富山県では2000年～2010年の間、ツーバイフォー工法の比率が高かった。しかし、その特性は2010年代に入り減少してきている。3県ともに、木造系の比率は高まり、その他の工法（鉄筋コンクリート造）が減少し、プレハブ比率は横這いで推移しているという特徴を有すると整理できる。

住宅供給企業の特性としては、富山県、石川県で地元の企業による住宅供給量が多い。富山県、石川県の企業は互いに乗り入れ、北陸全体に住宅供給している。福井県では、地元福井の企業、富山・石川の企業、全国展開している企業が競い合っている状況である。企業規模、企業の特性に関して、富山県・石川県と福井県とは大きく違いがある。各県の個別の特徴を示すと、富山県の企業は木材業、製材業からスタートしており、比較的規模が大きく、プレカット工場を所有している。その意味で、富山県の住宅供給企業は住宅生産能力のポテンシャルが大きいといえる。石川県の企業は若い企業が多い。福井県の企業規模は小さく、事業エリアは福井県内であるという特徴がある。

最後に北陸の住宅供給企業の商品特性を示す。地域特性を反映した商品特性は3項目あると考えられる。1つ目は、プラスチック系断熱材の標準採用、現場発泡ウレタン断熱材の採用である。繊維系断熱材を使用している企業はほとんど見受けられなかった。冬季に高湿度であるため、壁体内結露対策に気を使っている表れである。これは一番大きな特徴である。2つ目は、瓦屋根の標準採用である。積雪対策と地域ユーザーの趣向性を反映している。3つ目は、ビルトインガレージプランの企画プランへの採用である。これも多雪地域であることを反映している。ただし、商品特性として特筆できるのは以上3項目であり、それ以外には、地域特性を反映した商品特性は見受けられないことも特徴的といえる。北陸の住宅生産は地元企業の比率が高いが、一般的に企業規模が小さく、商品を自社開発するような組織規模ではない可能性がある。そのため、建材メーカー等の商品のシステムを取り入れて商品展開している事例が見受けられるのではないかと考えられる。商品のシステムとしては「屋上利用」、「制振装置」などがあり、販売システムの利用として、建材メーカーのショールームの活用などがある。このように開発部門が非力な場合には、他の企業の仕組みを取り入れてゆくことは望まれることである。一方、地域性や地域ユーザーの趣向性を反映した商品開発は今後期待される分野であり、北陸の住宅供給企業は各企業の独自性を出していく余地を十分残していると考えられる。

謝辞

北陸3県の新設住宅数調査においては、「日刊建設工業新聞」発行所の株式会社北陸工業新聞社殿には、貴重な資料を提供いただいた。感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 川本聖一：「富山県の住宅供給企業の特徴」 富山国際大学現代社会学部紀要 第8巻 PP. 107-117 (2016. 3)
- 2) 川本聖一・安藤正雄：「人口減少による住宅需給の変化に関する考察」 2009年7月 日本建築学会 第25回建築生産と管理技術シンポジウム論文集、1-8頁
- 3) Seiichi Kawamoto: ANALYSIS OF DEVELOPING PROCESS WITH 2x4 HOUSE IN JAPAN 2012年8月 ISAIA The proceedings of The 9th International Symposium on Architectural Interchanges in Asia

注

- 注1) 住宅着工統計：国土交通省は毎月新設住宅着工戸数などに関する統計データを発表している。「建築着工統計調査報告」が、「住宅着工統計」と「建築物着工統計」の項目に分かれており、住宅は主に「住宅着工統計」の項目に記載されている。
- 注2) 建築計画概要書：建築確認申請と同時に提出する書類の一つである。建物の敷地位置、敷地の建築上の規制、配置、床面積、建築面積、主要構造、階数、敷地と建物の基本情報、建築主、設計者、工事監理者、工事施工者が記載されている。管轄行政庁で保管し、工事竣工後など後から誰でも閲覧することができる。株式会社北陸工業新聞社が発行している「日刊建設工業新聞」では、「住宅羅針盤」という記事のなかで、建築計画概要書を調査したデータを掲載している。今回、このデータを用いて年間の新設住宅数を整理した。
- 注3) 建て方別割合：国土交通省の住宅着工統計では、建て方別に集計されている統計がある。建て方別割合とは、戸建、長屋建、共同住宅という分類で区分された割合である。戸建は、1つの建物が1住宅であるものをいい、長屋建とは、2つ以上の住宅を連ねた建物で、それぞれが別々に外部への出入り口を持ったものである。「タウンハウス」と呼ばれる住宅も含まれる。共同住宅は、廊下などを共用して2つ以上の住宅を連ねたもので、いわゆる片廊下のアパートや、分譲マンションなども含まれる。
- 注4) 利用関係別割合：国土交通省の住宅着工統計では、利用関係別に集計されている統計がある。利用関係別割合とは、持家、借家、分譲住宅という分類で区分された割合である。給与住宅とは、社宅、公務員住宅などで、会社などが所有してその職員を住ませる住宅をいう。分譲住宅とは、建売住宅、分譲マンションなどである。
- 注5) 構造別割合：国土交通省の住宅着工統計では、構造別に集計されている統計がある。構造別割合とは、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・その他という分類で区分された割合である。また、工法別に集計されている統計がある。工法別割合とは、在来工法・プレハブ工法・枠組壁工法木造という分類で区分された割合である。低層住宅を対象とした供給企業を調査するため、これらの内容を統合して、木造軸組工法・枠組壁工法・プレハブ工法・その他の工法に分類しなおして、分析を行った。
- 注6) その他の工法：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、プレハブ住宅以外の鉄骨造が主なものである。4階以上の共同住宅で多く採用されている。
- 注7) プレハブ工法：工場であらかじめ住宅またはその部材を製作しておき、それを現場で組み立てる工法のこと。主要材料によって、木質系、鉄骨系、コンクリート系に分類される。各企業は独自の工法として国土交通大臣の認定を受けており、クローズド工法と呼ばれている。
- 注8) 木造軸組工法：在来木造ともよばれ、土台や柱、梁などを用いて組み立てられる構造形式。この工法は、日本に古くから伝えられたもので、長い歴史の中で改良、変遷してきている。構造方式については建築基準法で決められており、その規定を守りながら設計施工することで、多くの住宅供給者が採用することが可能な工法であるため、オープン工法といわれる。

- 注9) 枠組壁工法 : 約2インチ×4インチの断面寸法などの規格木材を用いた枠組みに構造用合板を釘打ちしてつくられた壁・床・屋根により建物全体を箱のようにしてつくる工法。「ツーバイフォー工法」と呼ばれている。1974年に建築基準法で規定され、その後、数多く建築されるようになった。木造軸組工法と同様に、建築基準法の規定を守りながら設計施工することで、多くの住宅供給者が採用することが可能な工法であるため、オープン工法といわれる。
- 注10) ツーバイフォー工法 : 枠組壁工法のことである。
- 注11) ビルトインガレージ : 建物内部に駐車スペースをもうけた形態。
- 注12) 企画型プラン : 住宅メーカーが提案するあらかじめ用意されたプランのこと。南入り、北入り、東西入りの3つの方向性、建物の間口や大きさ、間取りのタイプにより数十種類から数百種類のプランが用意されている。企画型プランは、そのメーカーの生産性を考慮しているため、コストメリットがあり、設計の打ち合わせに手間がかからない、工期が短くなることなどがあるなどの利点がある。しかし、個性的な住宅が造れないなどの欠点もある。
- 注13) 発泡プラスチック系断熱材 : 一般に住宅で使用されている断熱材は、発泡プラスチック系断熱材と繊維系断熱材の2つに分類される。繊維系の断熱材が細い繊維の間に空気を閉じ込めているのに対し、発泡プラスチック系断熱材は、独立した小さな気泡の中にガスや空気を閉じ込めて断熱性能を発揮する。発泡プラスチック系断熱材は水に強いので、構造躯体の外側で使用されることが多い。繊維系断熱材は形状が自由で施工しやすいので躯体内部に使用されることが多い。
- 注14) 現場発泡 : 発泡プラスチック系断熱材は建設現場で発泡させることもできる種類がある。ウレタンはその一つである。隅々まで断熱材を充填させることが出来るので、より精度の高い断熱施工が可能になる。
- 注15) 屋上利用 : 木造住宅においては、屋根を陸屋根にして屋上を利用することは漏水の原因になるので、あまり行われてこなかった。しかし、最近の防水技術の発展により、FRP放水・金属板防水・塗布防水などの仕様で屋上利用を促進する建材メーカーが表れ、それに乗る形で住宅供給企業は自社の商品に取り入れている。屋上緑化などの提案もある。
- 注16) 免震住宅・制震装置 : 低層建築物において、耐震対策は耐震壁を強固にし、バランスよく配置することによって行われる。これを耐震構造という。地面と建物を切り離し、地震の揺れを建物に伝えないようにするのが免震構造である。制震構造は制振装置を用いて地震の力を吸収する仕組みである。制震ゴムを用いて地震力を吸収する装置が多い。
- 注17) 品確法 : 「住宅の品質確保促進法」のこと。品質のよい住宅を手に入れられるようにすることと共に建築主を法的に守ることを目的として、2000年施行された法律である。「10年の瑕疵担保期間」「住宅性能表示制度」「紛争処理機関の新設」の三本柱から成り立っていて、ここでいう10年保証はこの法律に規定されている。
- 注18) パワービルダー : パワービルダーとは、住宅一次取得者層をターゲットにした床面積30坪程度の土地付き一戸建住宅を廉価な価格で分譲する建売住宅業者をいう。分譲戸建て住宅事業を行う業者は数千社以上もあり、そのほとんどは年間数十戸程度の中小業者である。しかし、分譲戸建て住宅市場における販売シェアは増加している。