

首都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」を実施してきた。本調査は首都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。

今回平成14年度のデータ採集を終え調査8年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うことで首都圏全域の動向がより精密に、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（用途別・構造別）.....	4
第1表：都県別建築棟数内訳.....	7
第1表 付表：都県別建築棟数5ヶ年比較.....	8
第2表：都県別建築総延べ床面積内訳.....	9
第2表 付表：都県別建築総延べ床面積5ヶ年比較.....	10
第2章 地区別建替えと住み替えの状況.....	11
第3表：都県・主要都市別建替えと住み替えの状況.....	13
第3章 施工者の企業別実績（戸建て市場のシェア推移）.....	14
第4-1表：施工者の企業別施工実績レベル分布（4都県合計）.....	16
第4-2表：施工者の企業規模別（施工棟数）分布（4都県別）.....	17
第5-1表：施工者の市場占拠率（新築戸建て）5ヶ年比較.....	18
第5-2表：施工者の都県別市場占拠率（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）.....	19
第5-4表：施工者の構造別市場占拠率（新築戸建て）14年度.....	19

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7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の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。

4. 調査地域

埼玉県.....秩父市および秩父郡を除く全域
千葉県.....勝浦、鴨川、館山市および夷隅、安房郡を除く市郡
東京都.....島部を除く全域
神奈川県.....全域

但し、以下の行政区については一部の建築種別データの採集が不能のため、それぞれ部分データのみを集計となった。

埼玉県.....坂戸市、飯能市、日高市
千葉県.....我孫子市、君津市、四街道市および香取郡
東京都.....大田区、武蔵野市、調布市

5. 調査項目

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
戸建て新築住宅における企業別施工実績(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かか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（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」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種に細分類した。

2. 平成14年度の特徴

平成14年度に調査対象地域内で新築された全住宅の総棟数は146,381棟、総延べ床面積は31,896,985㎡（第1表～第4表参照）となった。

(1)全住宅および「戸建」の建築棟数比較……低水準年か？

平成14年度の全住宅の棟数は、対前年度比0.6%の上昇、うち「戸建」は1.2%の上昇となった。しかし、『調査概要』でも触れたように、東京都大田区での約4ヶ月分強のデータが未集計であるなど、上記棟数はまだ若干の上乗せ分があると推定されるため、最終的な上昇率は上記数値にそれぞれ0.5%から0.6%上乗せして考えるべきだろう。

こうした上乗せ分を見込んだとしても、建築棟数の上昇率は1%前後でしかなく、それまでの過去5ヵ年間で最低値であった「13年度から横ばいの低水準の年度であった」と表現するのが妥当だろう。

ただ、第1表付表で仔細にみみると、過去5ヵ年の建築棟数は高水準の年度と低水準の年度がはっきりと分かれている。つまり、10年、13年、14年度は低水準、11年、12年度は高水準で、高水準年と低水準年では10%前後の開きがあるのに対し、高水準年同士または低水準年同士の間では2～3%の開きしかない。ちなみに6年前の平成9年度は高水準年であった（全住宅で160,104棟）。

住宅に関する現行の消費税率5%となったのが平成9年度で、この年からわが国の住宅建設の市況は一変したと言われるが、以降の9年間だけを見ると、住宅建設は高水準年と低水準年が一定周期で交互に現れてきているように思える。こうした傾向、レベルが今後も続くのかどうか、次年度以降はまた別の傾向値が出現するのか、今後注目したい。

「戸建」以外の用途別をみると、「長屋」は3.4%、「共同」は6.0%と「戸建」以上の伸びをみせているが、「その他」は9.3ポイントの大幅減となり、「その他」の減少が全体の足を引っ張る形となった。あえて言えば、「共同」は13年度の落ち込みを解消したに過ぎず、いわば平年にもどったが、「その他」はほぼ一貫して減少を続け、5年間で12%以上の減になっている。この点も今後注目していきたい。

一方、建築総延べ床面積をみると、全住宅で対前年度比 101.7%と棟数の増加より僅かだが伸びが大きい。とりわけ用途別にみると、すべての用途で上昇しているのが目に付く。棟数で大きく減少している「その他」が面積ではプラスになっていることもあって、全住宅での1棟当り床面積は過去最大の217.9㎡まで伸びた。

しかし、都県別にみると埼玉県、東京都がほぼ横ばい（東京も大田区などの上乗せ分を考慮するとほぼ100%に近くなる）であるのに対し、千葉県は大幅減、神奈川県は大幅増となり、地域的な差が大きい。千葉県は「戸建」以外のすべてで落ち込んでいるが、特に大きいのは「共同」の大幅減で、うちコンクリート造の「共同」は前年度の半数近くまで落ちている。浦安市など東京近郊地区でのマンション建設が一巡したためであろうか。逆に神奈川県はすべての用途で5%以上の伸びをみせ、特に「共同」は対前年度比30%以上の急増となった。

(2)用途別構成比の変化……「戸建」はやや回復、「共同」は7%台に

用途別構成比をまず棟数ベースでみると、「戸建」81.7%、「長屋」2.4%、「共同」7.2%、「その他」8.7%で、「戸建」が前年度の落ち込みをやや回復し、「共同」が過去5ヵ年で最高値、10年度以来の7%台に乗せた。「その他」がそれだけ構成比を下げている。

一方、延べ床面積ベースでみると、構成比は「戸建」43.7%、「長屋」2.2%、「共同」30.2%、「その他」23.9%と、「戸建」と「その他」がやや上昇し、その分「共同」が減少している。しかし、いずれもその差は1%未満の小幅な変化でしかなく、全体としては横ばい傾向といえる。

その中では、「戸建」が依然過去最低の水準にとどまっていることと、「その他」が棟数を大幅に減らしながら面積では過去最大になったことが目に付く。

(3)構造別構成比の変化……鉄骨系の減少続く、木造は横ばい

数量的にもっとも大きい構成比の在来軸組木造は、全住宅の棟数ベースでは67.7%、面積ベースでは36.3%と3年続きで大きな変化はみられない。11年度以前に比し、棟数ではほぼ1%前後構成比を増しているが、面積ベースでは逆に0.3%～1%弱減少している。つまり、在来軸組木造では1棟当り床面積が縮小傾向にあることとなる。

一方、10年度には全住宅の棟数ベースで21%台にあった鉄骨系は、毎年減少を続けついに18%ぎりぎりまで落ち込んでいる。面積ベースでは前年度より僅

かに増加しているが、ここでも10年度に比べると4ポイント近い減少となっている。

この間、一貫して上昇を続けているのはツーバイフォーで、棟数ベースで10年度の5.1%から、毎年伸び続けて14年度は7.9%までになった。面積ベースでも10年度の3.3%から4.6%に上昇している。コンクリート系もやや浮沈はあるものの同様の傾向にある。棟数ベースでは11年度以来の5.0%となり、面積では前年よりやや下がったものの10年度に比べると4%近く上昇している。

用途別に特徴を拾ってみると、まず「戸建」では、中心となる在来軸組木造がまた構成比を低下させ始めた。平成11年度まで僅かずつ低下を続けてきた在来軸組木造は、12年度から再上昇をみせ13年度は過去5ヵ年の最大値77.2%までになったが、14年度には76.8%と12年度のレベルに近づいた。とりわけ再上昇率の大きかった東京都も、23区内で75.6%、多摩地区で80.4%と12年度を下回るレベルに戻った。

次に「長屋」では鉄骨系が前年度比で9ポイントも伸び、「長屋」の構成比でも32%台を占めるなど、「戸建」と大きな違いをみせている。

「共同」では、12年度まで徐々にコンクリート系が鉄骨系に迫り、その差8ポイント台まで接近してきたが、14年度はまたその差が12ポイントまで広がった。また、14年度は小型物件が増えたためか、在来軸組木造も20.8%と対前年度比1.4ポイント上昇している。

「その他」でも12年度まで、鉄骨系が年毎に構成比を増す傾向にあったが、13年度からは逆転し、14年度は57.6%と10年度のレベルに戻った。

(4)「戸建」の1棟当り延べ床面積比較……ほぼ平均値に戻る

13年度に過去最小値となった1棟当りの延べ床面積は、14年度は116.4㎡と1.0㎡大型化して、過去5ヵ年間のほぼ平均値に落ち着いた。

都県別にみると、埼玉県は118.9㎡で対前年度比1.5㎡増、千葉県は同じく119.7㎡で0.7㎡の減、東京都は113.0㎡で1.3㎡増、神奈川県は115.5㎡で1.2㎡増と、千葉県を除いていずれも増勢にある。この結果、これまで常にもっとも大型であった千葉県と他地区との格差が、やや縮まることになった。

次に「戸建」の構造別をみると、棟数ベースでの増加率がもっとも高かったツーバイフォーだけが116.2㎡と対前年度比0.5㎡ほど小型化したほかは、いずれも対前年度でプラスになった。コンクリート系が215.2㎡（対前年度で1.6㎡増）、鉄骨系が144.1㎡（同じく対前年度0.8㎡増）、木質パネル系128.3㎡

(同 1.6 m²増)、在来木造 109.8 m²(同 0.9 m²増)と、13 年度にいずれもマイナスになった分を回復し、12 年度並みとなった。

数量的に多い在来軸組木造では、もっとも大型の千葉県(112.9 m²)と最少の東京都(103.9 m²)の差が9.0 m²と前年度より3 m²縮まり、また東京 23 区(104.4 m²)と多摩地区(103.3 m²)の差も過去 5 年間で最少となった。

(5)「共同」などの 1 棟当り延べ床面積比較.....拡大傾向にブレーキ

「戸建」以外では、「長屋」が対前年度比 4.5 m²減の 202.0 m²、「共同」は同じく対前年度比 52.8 m²と大幅減の 909.4 m²となった。一方、「その他」は対前年度比 71.7 m²増の 602.6 m²に達し、過去の最高水準を更新している。

「共同」が小型化した原因は、面積が飛びぬけて大きいコンクリート系が、対前年度比 134.9 m²減の 2194.4 m²にとどまったことにある。都県別にみても、ほぼ横ばいだった東京都を除きいずれも大幅減で、とくに 13 年度に飛び離れて大型化していた千葉県が 1000 m²近くも減少して 2741.6 m²となったことが全体に大きく響いている。浦安市などでの大型マンション建設が一巡した結果と推定される。

この結果、「共同」全体の 1 棟当り面積の都県別順位は大きく様変わりし、前年度トップだった千葉県は対前年度比 377.0 m²マイナスの 789.5 m²で、3 位に後退。代わって前年度 3 位だった神奈川県が 95.5 m²プラスの 1037.0 m²でトップに立った。東京都は 47.4 m²マイナスの 944.8 m²で 2 位のまま。埼玉県は 87.1 m²マイナスの 661.6 m²とやや離されぎみのレベルで、相変わらず順位は第 4 位のままであった。

「共同」を構造別にみると、前述したコンクリート系が 2194.4 m²、木質パネルが 190.0 m²でいずれも前年度を大きく下回ったが、鉄骨系の 336.1 m²は 26.4 m²増、在来軸組木造の 287.7 m²も 60.1 m²増、ツーバイフォーは 237.9 m²の 6.6 m²増と、それぞれ大型化している。

「その他」は、建築棟数では都県間に相当量の開きがあるにもかかわらず、1 棟当り面積には都県間にあまり開きがないことが特徴になっている。また、14 年度は建築棟数が大幅に減少しているが、すべての構造で 1 棟当り床面積は拡大しており、しかも微増の在来軸組木造を除きその増加率は大きい。

第1表：都県別建築棟数内訳

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
埼玉県	33,868	28,852	3,467	166	23,095	1,843	281	591	197	7	252	131	4
千葉県	26,583	22,449	2,518	174	17,240	1,926	591	415	109	3	212	80	11
東京都	44,227	33,795	3,481	1,174	26,277	2,388	475	1,498	496	82	710	165	45
神奈川県	41,703	34,568	3,804	736	25,250	4,223	555	949	307	20	425	171	26
4都県計	146,381	119,664	13,270	2,250	91,862	10,380	1,902	3,453	1,109	112	1,599	547	86

共 同						そ の 他					
計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
1,584	856	286	383	49	10	2,841	1,689	171	943	30	8
1,336	741	245	281	56	13	2,383	1,272	168	880	46	17
4,625	1,698	1,896	868	125	38	4,309	2,575	787	811	89	47
3,052	1,339	924	676	79	34	3,134	1,757	431	818	104	24
10,597	4,634	3,351	2,208	309	95	12,667	7,293	1,557	3,452	269	96

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：都県別建築棟数5ヶ年比較

(単位：棟)

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
埼玉県	総数	34,249	36,468	36,119	33,788	33,868
	戸建	28,658	31,004	30,823	28,404	28,852
	長屋	469	544	562	534	591
	共同	1,646	1,625	1,477	1,654	1,584
	その他	3,476	3,295	3,257	3,196	2,841

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
千葉県	総数	27,977	31,161	29,745	26,292	26,583
	戸建	23,275	26,723	25,208	21,992	22,449
	長屋	340	382	441	387	415
	共同	1,452	1,454	1,411	1,332	1,336
	その他	2,910	2,602	2,685	2,581	2,383

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
東京都	総数	45,142	49,012	48,899	45,626	44,227
	戸建	34,143	37,540	37,698	34,823	33,795
	長屋	1,811	1,868	1,755	1,574	1,498
	共同	4,809	5,032	4,991	4,448	4,625
	その他	4,379	4,572	4,455	4,781	4,309

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
神奈川県	総数	40,565	44,976	43,482	39,806	41,703
	戸建	33,305	37,627	36,598	32,999	34,568
	長屋	930	1,038	831	846	949
	共同	2,638	2,769	2,660	2,560	3,052
	その他	3,692	3,542	3,393	3,401	3,134

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
4都県合計	総数	147,933	161,617	158,245	145,512	146,381
	戸建	119,381	132,894	130,327	118,218	119,664
	長屋	3,550	3,832	3,589	3,341	3,453
	共同	10,545	10,880	10,539	9,994	10,597
	その他	14,457	14,011	13,790	13,959	12,667

第2表：都県別建築総延べ床面積内訳

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
埼玉県	6,209,698	3,430,240	523,442	50,842	2,606,889	214,223	34,844	131,520	38,197	1,525	53,102	38,141	555
千葉県	5,299,161	2,686,207	353,315	39,503	1,986,738	228,716	77,935	96,071	22,206	233	48,711	23,228	1,693
東京都	11,046,684	3,819,152	497,400	250,628	2,729,639	281,758	59,727	293,147	103,387	31,243	113,182	37,267	8,068
神奈川県	9,341,442	3,993,542	537,531	143,248	2,759,968	481,204	71,591	176,864	52,039	5,984	77,688	37,333	3,820
4都県計	31,896,985	13,929,141	1,911,688	484,221	10,083,234	1,205,901	244,097	697,602	215,829	38,985	292,683	135,969	14,136

共 同						そ の 他					
計	S	C	W	2X	WP	計	S	C	W	2X	WP
1,047,932	295,254	628,374	107,572	14,966	1,766	1,600,006	1,172,102	274,125	146,867	5,439	1,473
1,054,758	293,405	671,680	70,166	16,292	3,215	1,462,125	1,002,867	318,903	118,348	18,375	3,632
4,369,699	518,339	3,657,977	160,806	25,958	6,619	2,564,686	1,295,267	1,100,319	140,498	17,116	11,486
3,164,974	450,362	2,395,284	296,594	16,288	6,446	2,006,062	1,142,898	679,187	157,775	21,203	4,999
9,637,363	1,557,360	7,353,315	635,138	73,504	18,046	7,632,879	4,613,134	2,372,534	563,488	62,133	21,590

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5ヶ年比較

(単位：㎡)

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
埼玉県	総数	6,410,684	6,821,046	6,775,069	6,214,689	6,209,698
	戸建	3,373,148	3,714,847	3,682,652	3,334,312	3,430,240
	長屋	96,621	115,533	122,626	111,624	131,520
	共同	1,264,307	1,406,948	1,283,974	1,238,400	1,047,932
	その他	1,676,608	1,583,718	1,685,817	1,530,353	1,600,006

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
千葉県	総数	5,408,242	6,196,453	6,162,177	5,786,446	5,299,161
	戸建	2,755,195	3,280,018	3,057,417	2,647,755	2,686,207
	長屋	76,307	89,084	109,391	98,607	96,071
	共同	1,138,065	1,410,258	1,625,929	1,553,755	1,054,758
	その他	1,438,675	1,417,093	1,369,440	1,486,329	1,462,125

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
東京都	総数	9,684,189	11,058,968	11,873,982	11,152,897	11,046,684
	戸建	3,772,791	4,373,451	4,259,279	3,888,873	3,819,152
	長屋	332,585	391,111	371,778	312,599	293,147
	共同	3,866,856	4,346,371	5,172,846	4,413,509	4,369,699
	その他	1,711,957	1,948,035	2,070,079	2,537,916	2,564,686

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
神奈川県	総数	8,349,266	9,562,799	8,717,126	8,204,736	9,341,442
	戸建	3,948,822	4,478,398	4,241,139	3,770,822	3,993,542
	長屋	160,389	190,012	160,415	167,181	176,864
	共同	2,623,698	2,871,349	2,375,044	2,410,348	3,164,974
	その他	1,616,357	2,023,040	1,940,528	1,856,385	2,006,062

行政区	種別	年度				
		10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
4都県合計	総数	29,852,381	33,639,266	33,528,354	31,358,768	31,896,985
	戸建	13,849,956	15,846,714	15,240,487	13,641,762	13,929,141
	長屋	665,902	785,740	764,210	690,011	697,602
	共同	8,892,926	10,034,926	10,457,793	9,616,012	9,637,363
	その他	6,443,597	6,971,886	7,065,864	7,410,983	7,632,879

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戸建て住宅（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）との相関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、自ら専用戸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、分譲など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視点から、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、首都圏および首都圏外からの移動による住み替えとに分類した。
なお、首都圏はさらに、当該都県内の各ブロックに区分した。
（4都県のブロック分けは25ページに掲出した）

以下の表では同じ市区内での住み替えは「同一市区内」と表現することとした。但し、いくつかの郡部については、飛び地があるなど、同一郡内として扱うことにやや難があるケースも含まれることに留意されたい。

2. 平成14年度の地域別特徴

(1) 専用戸建ての持ち家比率は低下をつづける

本章で扱う個人が建築主の専用戸建て住宅（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）は、12年度以降落ち込み続けているが、今回集計でも前年度の57.1%からさらに下がって57.0%となった。この数値は前述したように年度後半の営業用と推定される物件を含んでいる（0.7%程度とみられる）ので、前年度までと同レベルで換算し直すと、実質56.3%前後となる。

第1章でみた「戸建」の総数は「やや上向き」となっていたが、持ち家のみ限定すると対前年度比横ばいと言わざるを得ない。

都県別の持ち家比率をみると、神奈川県は61.4%、千葉県が60.9%と前年度とほぼ同レベルであったが、埼玉県は57.8%と前年度に比し約2ポイント減、逆に前年度50%割れとなった東京都は、49.2%と0.5ポイント前年よりプラスとなった。

(2) 前年度の激変は一服状態

建替えについてみると、12年度までは40%台前半で推移してきたが、13年度には一気に48.9%まで跳ね上がった。そして14年度は46.8%と、やや収まった観があるが、前述した営業用はほとんど建替えには含まれないと想定されるので、13年度までと同レベルで比較するとすれば、14年度は47%台前半と見るのが妥当だろう。13年度と同様、建替えが「戸建」全体の数値を下支えする構図にあまり変化は見られないこととなる。

都県別にみても、対前年度比ではほぼ軒並み2%前後のマイナスとなっており、県庁所在地などの主要都市でも同様な傾向が覗える（ただし、千葉市は微減にとどまった）。

また、ここでも千葉市を除いて県庁所在地などの主要都市では、各県平均の建替え率を上回る傾向にあり、東京都でも23区内の方が建替え率は高く、概して都市部ほど建替え率は高くなっている。これは新規の土地手当てが困難なことを現しているといえよう。

建替え率を都県別にみると、東京都が最も高く51.0%、次いで埼玉県の49.4%で、神奈川県は44.5%、千葉県は42.2%と40%台の前半の域にある。都市別では、川崎市が59.5%と飛びぬけて高く、さいたま市の55.1%、東京23区の54.1%と続く。

次に同一市区内移動だが、主要都市部では各都県平均を下回る傾向がある中で、合併直後のさいたま市が県平均を大幅に上回っていることが目立つ。他の都道府県からの流入を含む市区外移動は、13年度に27.3%まで下落したが、14年度は28.2%まで回復している。

概して14年度は、13年度に極端な変化を見せた後を追って、その影響を色濃く残しながら、行き過ぎを抑えるような傾向がみられる。

(3) 都県別流入率と流出率

住み替え直前居住地を軸として各都県の流入、流出率を求めてみた。都県単位の流入、流出率は次の式に拠った。

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

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

流入率とは、例えば埼玉県では、「埼玉県内に持ち家を新築した人(全数)のうち、県外から住み替えた人の割合」である。埼玉県では13年度の6.9%から14年度7.0%に増加している。同様に東京都も13年度9.7%から14年度10.1%に、また千葉県も8.7%から9.3%に増加している。一方、神奈川県は13年度の6.1%から14年度は5.8%と僅かだが減少した。

次に流出率は、埼玉県では、「埼玉県に居住していた人のうち、首都圏内の他都県に住み替えた人の割合」つまり県外移動を指し、対前年度比でみると埼玉県は、13年度9.3%から14年度は8.5%へ、千葉県は同じく7.7%から6.5%へと減少、逆に東京都は24.3%から24.8%へ、神奈川県も9.8%から10.3%へと増加した。東京都は過去5ヵ年の最高値、神奈川県も過去5ヵ年では2番目の高率だったのに対し、埼玉県は過去最低値、千葉県も過去2番目の低水準だった。

また、流入、流出の絶対数を比較すると、東京都は流入、流出共に絶対数が大きく、流出が流入の126%となっている。これに対して他の3県はいずれも流入が流出を上回り、流入の絶対数は3県とも同レベルにある。しかし神奈川の流入がごく僅かに流出を上回るレベルであるのに対し、埼玉県の流出は流入の57.4%、千葉県では同じく36.6%しかなく、この傾向は過去5ヵ年変わっていない。

ブロック分けは次の通り

埼玉県	県南	さいたま、川口、鳩ヶ谷、蕨、戸田各市
	県央	上尾、桶川、北本、鴻巣、東松山各市、比企、北足立各郡
	県北	熊谷、行田、深谷、本庄、羽生各市、大里、児玉各郡
	県東	草加、越谷、春日部、三郷、吉川、八潮、岩槻、蓮田、久喜、幸手、加須各市、北葛飾、南埼玉、北埼玉各郡
	県西	川越、富士見、上福岡、入間、朝霞、志木、新座、和光、狭山、所沢、飯能、鶴ヶ島、坂戸、日高各市、入間郡
千葉県	秩父	秩父市、秩父郡
	千葉市	
	葛南	船橋、市川、浦安、習志野、八千代各市
	東葛	松戸、柏、我孫子、野田、流山、鎌ヶ谷、印西市、東葛飾郡
東京都	北総	成田、佐倉、佐原、銚子、四街道、八街、八日市場、旭、東金、茂原、白井、富里各市、印旛、香取、海上、匝瑳、山武、長生各郡
	内房	市原、袖ヶ浦、木更津、君津、富津各市
	外房	勝浦、鴨川、館山各市、夷隅、安房各郡
	都心	千代田、中央、港、新宿、渋谷、文京、台東、豊島各区
	城東	江東、墨田、江戸川、葛飾、足立、荒川各区
	城北	北、板橋、練馬各区
	城西	中野、杉並、世田谷各区
	城南	大田、目黒、品川各区
	多摩東	武蔵野、三鷹、調布、狛江、小金井、府中、多摩、稲城、国分寺、国立、小平、東村山、東久留米、清瀬、西東京各市
	多摩西	東大和、武蔵村山、昭島、立川、日野、八王子、町田、福生、羽村、青梅、あきる野各市、西多摩郡
神奈川県	横浜市	
	川崎市	
	三浦	鎌倉、逗子、横須賀、三浦各市、三浦郡
	湘南	藤沢、平塚、茅ヶ崎各市
	県央	相模原、大和、座間、海老名、厚木、伊勢原、秦野各市、愛甲、高座各郡
西湘	小田原市、中、足柄下各郡	
	県西	南足柄市、足柄上、津久井各郡

第3表：都県・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	同一都道府県 B	同一地点 (建替え) C	住み替え前の住所					
				同一市区内 D	埼玉県 E 1	千葉県 E 2	東京都 E 3	神奈川県 E 4	首都圏外 E 5
埼玉県 (棟) (%)	16,675 100.00%	15,504 92.98%	8,243 49.43%	4,028 24.16%	3,233 19.39%	118 0.71%	695 4.17%	113 0.68%	245 1.47%
うち さいたま市 (%)	100.00%	94.45%	55.13%	29.34%	9.97%	0.38%	2.80%	1.00%	1.38%
千葉県 (棟) (%)	13,670 100.00%	12,401 90.72%	5,770 42.21%	3,610 26.41%	184 1.35%	3,021 22.10%	645 4.72%	216 1.58%	224 1.64%
うち 千葉市 (%)	100.00%	93.14%	43.33%	20.10%	0.88%	29.71%	2.89%	1.47%	1.62%
東京都 (棟) (%)	16,623 100.00%	14,939 89.87%	8,479 51.01%	3,527 21.22%	383 2.30%	219 1.32%	2,933 17.64%	886 5.33%	196 1.18%
うち 23区内 (%)	100.00%	91.03%	54.07%	20.51%	2.63%	1.78%	16.45%	3.32%	1.23%
多摩地区 (%)	100.00%	88.33%	46.94%	22.16%	1.87%	0.70%	19.23%	7.99%	1.11%
神奈川県 (棟) (%)	21,218 100.00%	19,985 94.19%	9,438 44.48%	5,864 27.64%	105 0.49%	127 0.60%	786 3.70%	4,683 22.07%	215 1.01%
うち 横浜市 (%)	100.00%	93.20%	48.18%	18.42%	0.73%	0.92%	4.20%	26.60%	0.95%
川崎市 (%)	100.00%	83.09%	59.51%	17.04%	0.32%	0.51%	6.53%	14.67%	1.41%
4都県 合計 (%)	68,186 100.00%	62,829 92.14%	31,930 46.83%	17,029 24.97%	F 1 3,905 5.73%	F 2 3,485 5.11%	F 3 5,059 7.42%	F 4 5,898 8.65%	F 5 880 1.29%

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資料では、住宅供給者の側のデータが極めて乏しかった。本調査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、年間施工実績のレベル別に市場占拠率を毎年算出している。

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、都県単位、4都県合計の3段階で行った（概要版ではととした）。なお、第5-1表の4都県合計は、同表の各都県順位の実数を単純加算したのではなく、4都県合計で再名寄せ集計し、それぞれの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. 戸建住宅市場の構造

(1) 施工者総数は減少、平均施工棟数は増大

以上の作業の結果、4都県全体でリストアップされた工事施工者の総数は11,832社で、前年度に比し施工者の総数は352社減少し、対前年度比は97.1%となった。また、建築計画概要書の届け出段階で未定と記載されたものおよび不明（第5表以下では「未定他」と表記した）も4年続きで減少し、全棟数の12%台まで下がった。

「未定他」を除く、いわば施工者が確定した建築棟数は104,950棟で、単純平均では1社当たり施工棟数は年間8.9棟と、前年度より0.6棟上昇した。なお、第7表および第5-3表の母数は、「未定他」を除いた施工者確定棟数、つまり104,950棟で、第5-1表および第5-2表の母数（集計対象とした総棟数）とは異なる。

(2) 最下位グループは2年続きで社数減少

14年度の特徴の第1は、第4-1表にみられるように集計対象社数が11,000社台に減り、過去5ヵ年では11年度に継ぐ少数となったことだろう。過去の数値の変化をみると、名寄せ後の対象社数の増減は、その年度の建築棟数の増減とは相対的に独自の変動をみせてきた。

14年度は、対象社数が少ないために、建築棟数が低水準年であるにもかかわらず1社当たり建築棟数は上昇したわけだが、この関係をいまいし詳しくみてみよう。

第4-1表でどのレベルの企業数に増減が見られるかを調べると、14年度が前年度と大きく異なるのは、「1棟のみ」と「2～5棟」の企業群で、それ以上の中位、上位グループはほとんど変動がないことがわかる。つまり、全体の建築棟数は僅かに増加しているにもかかわらず、いわゆる最下位層グループでは「年間実績0」社が300社以上出たことを物語っている。

実は13年度もその前年度、つまり12年度に比しこの同じ最下位グループが大幅に減っていた。この現況に対して昨年の報告書では以下のように述べている。

『年間実績5棟未満の最下位グループは、従来から大手の下請けを兼ねているところが多いと想定されてきたが、上記結果をみるとこれらグループは下請け比率をより高めており、しかもその下請け先は従来いわれてきた最上位グループの囲い込みばかりでなく、中堅グループからの下請けも増加してきている、という仮説が十分成り立ちうる』

どうやらこの仮説はますます現実味を増しそうだ。

(3) 準大手のシェアの伸長と新しい企業群の台頭

14年度の第2の大きな特徴は、年間実績のレベル別グループの消長をみると、最上位グループに次ぐ準大手グループがシェアを伸ばしていることにある。

第5-3表にみられるように、各レベル別建築棟数シェアをみていくと、14年度に対前年度比大きくシェアアップしているのは「6位～10位」グループで、次いで「11位～50位」グループとなっている。「6位～10位」グループは建築棟数の絶対値で対前年度比114.9%をあげ、それに次いでいるのが「11位～50位」グループの112.3%、これ以外のグループはいずれも101%台後半から103%までの、いわば微増レベルとなっている。この結果、「6

位～10位」グループが施工者確定件数に占めるシェアは、対前年度比で0.9ポイント上がって9.7%に達した。同様に「11位～50位」グループは1.7ポイント上がって23.0%となった。業界構造にしたがって表現を整理すれば、準大手グループだけが14年度はシェアを伸ばす結果となった。

14年度の第3の特徴は、従来の大手住宅メーカーとは異質の企業群の上位進出だ。これまでは本ランキングの最上位グループは、いわばナショナルブランドの住宅メーカー（その多くはプレハブメーカー）で占められてきた。ところが数年前から、もともとはごく限られた地域内で建売りを中心としてきた企業が、新たに注文住宅も手がけることで最上位グループに食い込んできた。14年度はこれら企業が最上位10社中4社、同じく上位15社中では7社を数えるまでになった。これら企業は棟数の伸びも高い。

先の「準大手がシェアアップ」の中身には、かつての大手住宅メーカーの実績鈍化と、新しい企業群の急成長という側面があることを見逃してはならない。

(4) 構造別に大きく異なる市場占拠率

構造別に施工者を分類し、実績上位社のシェアが構造別にどのように分布しているかを算出してみた。（第5-4表）複数の構造を手がける企業もあるため、総延べ数は13,131社となった。（第5-4表にある「総棟数」には第5-1表の「未定他」を含んでいる。一方、「該当社数」は「未定他」を含まない施工者決定分のみの数値）

全企業の中で、在来軸組木造に実績を持つ企業は10,918社にのぼり、今回リストアップされた全企業数11,832社の92.3%に達している。このレベルは対前年度比横ばいと言ってよい。ただ、上位50社までのシェアはいずれのレベルでも前年度よりややアップしており、上位集中がみられる。全体の社数が減っているにもかかわらず、上位5社だけで実数で2,000棟、50位までではさらに2,000棟近く前年度実績を上回っていて、この結果が全体の社数減につながっているとみられる。ちなみに、他の構造を手がけず、しかも年間実績が1棟のみの企業が10,918社のうち5,011社にのぼっている。

つぎに鉄骨系は、該当社数が大きく減少し、実績棟数も各レベルで微減となった。ただ、社数が減った分だけ各レベルのシェアはやや増えている。

コンクリート系は、該当社数が前年度より2割も増えたため、各レベルでのシェアはやや下がっているが、実数では各レベルとも前年度より上昇している。

ツーバイフォーは、該当社数が微増でありながら、上位各社のシェアも上昇して上位集中化がみられる。ただ、最上位5社のシェアは微減となっており、中位グループが実績を伸ばしたとみられる。

表からは省いたが、木質パネルの該当社数は前年度をさらに下回り、30社を割り込んだ。しかも最上位5社で93.3%のシェアを占める寡占体制となっている。

第4 - 1表：施工者の企業別施工実績レベル分布（4都県合計）5カ年比較

年 度	14 年 度				13 年 度				12 年 度			
	施工 企業数		レベル別 シェア		施工 企業数		レベル別 シェア		施工 企業数		レベル別 シェア	
	レベル別(社)	累計(社)	レベル%	累積%	レベル別(社)	累計(社)	レベル%	累積%	レベル別(社)	累計(社)	レベル%	累積%
3000 棟以上	2	2	7.08	7.08	1	1	3.90	3.90	3	3	10.35	10.35
1000 ~ 2999棟	12	14	22.73	29.82	13	14	25.11	29.00	13	16	20.78	31.13
500 ~ 999棟	16	30	10.78	40.60	12	26	8.09	37.10	13	29	8.00	39.13
200 ~ 499棟	24	54	7.35	47.95	26	52	8.07	45.17	27	56	7.05	46.18
100 ~ 199棟	36	90	4.93	52.87	38	90	5.43	50.60	33	89	4.20	50.38
50 ~ 99棟	108	198	7.17	60.04	114	204	7.52	58.12	122	211	7.46	57.84
20 ~ 49棟	394	592	11.62	71.66	388	592	11.49	69.61	408	619	10.84	68.68
10 ~ 19棟	610	1,202	7.85	79.51	642	1,234	8.41	78.02	690	1,309	8.08	76.76
5 ~ 9棟	1,090	2,292	6.82	86.33	1,090	2,324	7.02	85.04	1,181	2,490	6.51	83.27
2 ~ 4棟	3,075	5,367	7.51	93.84	3,295	5,619	8.46	93.50	3,700	6,190	10.16	93.43
1 棟のみ	6,465	11,832	6.16	100.00	6,565	12,184	6.50	100.00	7,156	13,346	6.57	100.00

年 度	11 年 度				10 年 度			
	施工 企業数		レベル別 シェア		施工 企業数		レベル別 シェア	
	レベル別(社)	累計(社)	レベル%	累積%	レベル別(社)	累計(社)	レベル%	累積%
3000 棟以上	3	3	11.88	11.88	2	2	9.52	9.52
1000 ~ 2999棟	13	16	21.85	33.73	7	9	17.69	27.21
500 ~ 999棟	10	26	6.61	40.34	14	23	11.01	38.22
200 ~ 499棟	22	48	6.09	46.43	17	40	6.52	44.74
100 ~ 199棟	36	84	4.69	51.12	29	69	4.40	49.14
50 ~ 99棟	99	183	6.12	57.24	60	129	4.61	53.75
20 ~ 49棟	414	597	11.66	68.90	320	449	10.67	64.42
10 ~ 19棟	731	1,328	9.09	77.99	583	1,032	8.85	73.27
5 ~ 9棟	1,287	2,615	8.05	86.04	1,116	2,148	7.83	81.10
2 ~ 4棟	3,444	6,059	8.70	94.74	3,501	5,649	10.53	91.63
1 棟のみ	5,543	11,602	5.25	100.00	7,396	13,045	8.37	100.00

第4 - 2表：施工者の企業規模別（施工棟数）分布（4都県別）

平成14年4月～同15年3月

埼玉県合計			千葉県合計			東京都合計			神奈川県合計						
施工棟数	レベル	施工者(企業)数		施工棟数	レベル	施工者(企業)数		施工棟数	レベル	施工者(企業)数					
		レベル別(社)	累計(社)			レベル別(社)	累計(社)			レベル別(社)	累計(社)	レベル別(社)	累計(社)		
600棟以上		6	6	600棟以上		3	3	600棟以上		8	8	600棟以上		8	8
400～599棟		7	13	400～599棟		6	9	400～599棟		3	11	400～599棟		1	9
200～399棟		7	20	200～399棟		7	16	200～399棟		11	22	200～399棟		15	24
100～199棟		19	39	100～199棟		17	33	100～199棟		21	43	100～199棟		23	47
50～99棟		33	72	50～99棟		30	63	50～99棟		24	67	50～99棟		37	84
20～49棟		75	147	20～49棟		82	145	20～49棟		121	188	20～49棟		137	221
10～19棟		151	298	10～19棟		129	274	10～19棟		169	357	10～19棟		191	412
5～9棟		263	561	5～9棟		230	504	5～9棟		327	684	5～9棟		336	748
2～4棟		751	1,312	2～4棟		639	1,143	2～4棟		960	1,644	2～4棟		879	1,627
1棟のみ		1,776	3,088	1棟のみ		1,485	2,628	1棟のみ		2,124	3,768	1棟のみ		2,058	3,685

第5 - 1表 施工者の市場占拠率（新築戸建て）5ヶ年比較

上段：棟数 下段：比率（%）

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都県 合計	10年度	119,636 100.00	5,115 4.28	3,289 2.75	2,772 2.32	2,683 2.24	2,402 2.01	16,261 13.59	24,994 20.89	41,115 34.37	45,906 38.37	50,442 42.16	57,858 48.36	64,389 53.82	31,323 26.18
4都県 合計	11年度	132,894 100.00	5,591 4.21	3,728 2.81	3,215 2.42	2,946 2.22	2,861 2.15	18,341 13.80	28,304 21.30	49,376 37.15	55,380 41.67	61,197 46.05	70,643 53.16	78,934 59.40	27,403 20.62
4都県 合計	12年度	130,327 100.00	4,572 3.51	3,417 2.62	3,278 2.52	2,735 2.10	2,395 1.84	16,397 12.58	26,703 20.49	49,001 37.60	55,883 42.88	62,454 47.92	72,591 55.70	81,059 62.20	21,428 16.44
4都県 合計	13年度	117,774 100.00	3,935 3.34	2,890 2.45	2,768 2.35	2,646 2.25	2,571 2.18	14,810 12.57	23,684 20.11	45,219 38.39	52,023 44.17	58,504 49.67	68,377 58.06	76,333 64.81	16,773 14.24
4都県 合計	14年度	119,664 100.00	4,033 3.37	3,398 2.84	2,646 2.21	2,537 2.12	2,476 2.07	15,090 12.61	25,290 21.13	49,471 41.34	56,430 47.16	63,111 52.74	73,223 61.19	81,304 67.94	14,714 12.30

第5 - 2表 施工者の都県別市場占拠率（新築戸建て）14年度

上段：棟数 下段：比率（%）

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
埼玉県	28,852 100.00	1,299 4.50	1,050 3.64	1,025 3.55	837 2.90	699 2.42	4,910 17.02	7,596 26.33	14,058 48.72	16,465 57.07	18,591 64.44	21,175 73.39	22,776 78.94	3,676 12.74
千葉県	22,449 100.00	880 3.92	720 3.21	607 2.70	536 2.39	536 2.39	3,279 14.61	5,607 24.98	11,051 49.23	13,201 58.80	15,134 67.42	17,458 77.77	18,833 83.89	1,845 8.22
東京都	33,795 100.00	1,225 3.62	759 2.25	756 2.24	732 2.17	710 2.10	4,182 12.37	7,033 20.81	14,256 42.18	16,616 49.17	19,172 56.73	22,343 66.11	24,440 72.32	5,861 17.34
神奈川県	34,568 100.00	1,625 4.70	1,098 3.18	1,037 3.00	847 2.45	776 2.24	5,383 15.57	8,170 23.63	15,927 46.07	18,829 54.47	21,748 62.91	25,469 73.68	27,824 80.49	3,332 9.64

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

上段：棟数 下段：シェア（％）

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
10年度	88,313 100	5,115 5.79	3,289 3.72	2,772 3.14	2,683 3.04	2,402 2.72	16,261 18.41	8,733 9.89	16,121 18.25	4,791 5.43	4,536 5.14	7,416 8.40	6,531 7.40	23,924 27.09
11年度	105,491 100	5,591 5.30	3,728 3.53	3,215 3.05	2,946 2.79	2,861 2.71	18,341 17.39	9,963 9.44	21,072 19.98	6,004 5.69	5,817 5.51	9,446 8.95	8,291 7.86	26,557 25.17
12年度	108,899 100	4,572 4.20	3,417 3.14	3,278 3.01	2,735 2.51	2,395 2.20	16,397 15.06	10,306 9.46	22,298 20.48	6,882 6.32	6,571 6.03	10,137 9.31	8,468 7.78	27,840 25.56
13年度	101,001 100	3,935 3.90	2,890 2.86	2,768 2.74	2,646 2.62	2,571 2.55	14,810 14.66	8,874 8.79	21,535 21.32	6,804 6.74	6,481 6.42	9,873 9.78	7,956 7.88	24,668 24.42
14年度	104,950 100	4,033 3.84	3,398 3.24	2,646 2.52	2,537 2.42	2,476 2.36	15,090 14.38	10,200 9.72	24,181 23.04	6,959 6.63	6,681 6.37	10,112 9.64	8,081 7.70	23,646 22.53

第5 - 4表 施工者の構造別市場占拠率（新築戸建て）14年度

上段：棟数 下段：比率（％）

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	13,270 100	10,304 77.6	11,335 85.4	11,468 86.4	11,615 87.5	913 （社）
コンクリート系	2,250 100	401 17.8	482 21.4	594 26.4	768 34.1	620 （社）
在来木造	91,862 100	11,881 12.9	17,658 19.2	23,800 25.9	31,102 33.9	10,918 （社）
ツーバイフォー	10,380 100	3,286 31.7	4,517 43.5	5,685 54.8	7,264 70.0	680 （社）