

# 相続税改正が後押し

平成24年度版

賃貸住宅に強い  
建設会社



## 年間着工数 ランキング

「消費税増税前の駆け込み」「相続税の実質増税」と、プラス材料に恵まれた今年。国土交通省発表の資料によると、平成24年度の新設住宅着工数は、89万3002戸で、前年度比6.2%の増加。このうち貸家については、32万891戸を占め、前年度比では10.7%、4年ぶりの増加を記録した。大手ハウスメーカーを中心に、毎月のように「記録更新」が相次いだ年となった。

### 北陸・甲信越エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	イワコンハウス新潟 高尾茂典(新潟県新潟市)	261戸 14棟	261戸 14棟	—
2	第一建設工業 高本言芳(新潟県新潟市)	216戸 9棟	216戸 9棟	—
3	廣瀬 廣瀬徳男(新潟県新潟市)	197戸 7棟	197戸 7棟	—
4	エルディ 東野智幸(福井県福井市)	127戸 6棟	127戸 6棟	—
5	ヤマウラ 山浦速夫(長野県駒ヶ根市)	126戸 52棟	126戸 52棟	—

### 北海道・東北エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	日本住宅 滝村照男(岩手県盛岡市)	1,410戸 545棟	1,410戸 545棟	—
2	サン建築設計 中村靖哉(北海道札幌市)	613戸 46棟	545戸 41棟	68戸 5棟
3	アスク工業 茂木栄一(北海道札幌市)	598戸 39棟	127戸 12棟	471戸 27棟
4	ノースファイブ・プランニング 佐藤亮(北海道札幌市)	470戸 40棟	—	470戸 40棟
5	オリエント建設 藤田春幸(北海道札幌市)	412戸 33棟	7戸 2棟	405戸 31棟

### 近畿エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	生和コーポレーション 黒田順一(大阪府大阪市)	3,818戸 178棟	3,789戸 177棟	29戸 1棟
2	信和建設 前田裕幸(大阪府大阪市)	1,204戸 23棟	658戸 14棟	546戸 9棟
3	フジ住宅 宮脇宣綱(大阪府岸和田市)	879戸 67棟	574戸 36棟	305戸 31棟
4	進和建設工業 西田芳明(大阪府堺市)	528戸 25棟	528戸 25棟	—
5	ケーティアイ建設工業 玉山勲(大阪府大阪市)	314戸 37棟	200戸 25棟	114戸 12棟

### 東海エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	平成建設 秋元久雄(静岡県沼津市)	390戸 30棟	390戸 30棟	—
2	麦島建設 麦島善光(愛知県名古屋市)	384戸 30棟	384戸 30棟	—
3	サカイ創建 酒井明俊(愛知県小牧市)	321戸 140棟	321戸 140棟	—
4	大成工務店 大竹竜太郎(静岡県沼津市)	291戸 16棟	291戸 16棟	—
5	日東建設 柏木宏紀(愛知県名古屋市)	289戸 9棟	289戸 9棟	—

### 関東エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	スターツCAM 直井秀幸(東京都中央区)	2,892戸 282棟	2,892戸 282棟	—
2	MDI 深山将史(東京都中央区)	2,255戸 192棟	2,255戸 192棟	—
3	シノケンハーモニー 篠原英明(東京都港区)	1,805戸 195棟	68戸 10棟	1,737戸 185棟
4	金太郎ホーム 佐々木数修郎(千葉県千葉市)	1,310戸 86棟	900戸 61棟	410戸 25棟
5	大成ユーレック 八田英治(東京都品川区)	1,244戸 52棟	1,244戸 52棟	—

### 表の見方

「賃貸住宅に強い建設着工数ランキング」は、全国の建設会社約1500社を対象にアンケート調査を実施し、回答のあった企業の結果を基に作成(調査期間は平成25年11月)。平成24年度(平成24年4月～平成25年3月)の賃貸住宅の着工戸数・棟数を聞いた。

今回のアンケートは、自社で直接営業を行い受注したものと他社から建設施工を受注したものと両方がカウントしている。

ハウスメーカーについては平成24年度の販売実績を聞いている。なお、全国の建設会社、ハウスメーカーのアンケート回答が空欄の「-」の場合、「-」表記とした。



### 九州・沖縄エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	インベストーズ 古木大咲(福岡県福岡市)	1,412戸 189棟	22戸 3棟	1,390戸 186棟
2	上村建設 上村秀敏(福岡県福岡市)	1,405戸 81棟	1,405戸 81棟	—
3	川口建設 川口博史(福岡県北九州市)	1,079戸 22棟	1,019戸 21棟	60戸 1棟
4	弓場建設 弓場昭大(鹿児島県鹿児島市)	670戸 50棟	670戸 50棟	—
5	神崎建設工業 神崎義世(宮崎県宮崎市)	662戸 44棟	662戸 44棟	—

### 中国・四国エリア 総合戸数トップ5

順位	会社名・所在地・代表者名	合計	地主営業	自社開発
1	新和建設 田浦満希雄(岡山県岡山市)	299戸 10棟	299戸 10棟	—
2	杉野工務店 杉野康平(愛知県松山市)	178戸 5棟	77戸 2棟	101戸 3棟
3	泰建設 泰啓一郎(岡山県岡山市)	111戸 9棟	111戸 9棟	—
4	河窪建設 河窪秀明(愛媛県松山市)	110戸 18棟	64戸 10棟	46戸 8棟
5	安成工務店 安成信次(山口県下関市)	106戸 23棟	106戸 23棟	—

人口40万人でも  
44棟662戸を着工

今年で言えば、消費税増税、相続税改正、そして太陽光発電の全量買い取り制度が、大きなプラス材料となりました。この語るのには、平成24年度、44棟662戸を建設した神崎建設工業(宮崎県宮崎市)の神崎義一(一)部長が、本社を構える宮崎市の人口は約40万人。それでも昨年と比較し、8棟45戸、122%増の好成績となった。同社は、家主営業の際、消費税8%に5%、ふたパターンの事業計画書を作り提案。また、相続税についても、改正前のシミュレーションをそれぞれ作成し、「今一建設をそれどころがいかに収支を長くするかを説得してまわったという。

消費税が増税になれば、1億円では300万円の負担増になります。車が1台買えるくらい違う。それをわかりやすく説明しました。(神崎専務)

また昨年7月にスタートした産業用太陽光発電システムの全量買い取り制度も、フル活用。同社が提案するユーミーマンションはRC造で、「陸屋根」タイプ。そこにパネルを設置すれば、15、18kWにのび、平均月8万円の収益を生む。一宮崎の場合、1000万円程度の投資で、2L

△7面▽△▽△

東海エリア

Table with columns: 順位, 会社名, 代表者名, 所在地, 合計 (戸数, 棟数), 地主営業 (戸数, 棟数), 自社開発 (戸数, 棟数), グループ内管理会社, 管理戸数. Rows include 平成建設, 愛島建設, サカイ創建, etc.

「Hビロキニク」から大々伸ばした藤崎建設工業(茨城県行方市)のリピーター2棟、地産産物3棟、不動産会社からの紹介3棟、銀行紹介棟で、9棟1,033戸のユーミンマンションを建設した。名古屋周辺の建設会社はこうした高騰を乗り越して早期の提案を行っているように思いますが、と語った。

今年、10棟1-3戸を着工し、昨年の3棟30戸増の1400戸の大増

「丸山 実現したいです」 前年比1004戸増 毎月10人を新規採用

近畿エリア

Table with columns: 順位, 会社名, 代表者名, 所在地, 合計 (戸数, 棟数), 地主営業 (戸数, 棟数), 自社開発 (戸数, 棟数), グループ内管理会社, 管理戸数. Rows include 生和コーポレーション, 信和建設, フジ住宅, etc.

「東海エリア」の現状と今後の見通し。各支店の平均人数は10名程度で、支店長が1名、課長が2名、現場担当者が8名のフォアメーションが中心だ。新規採用は80名が人柱と見込まれている。

「近畿エリア」の現状と今後の見通し。木造賃貸住宅に新しい顔ぶれ登場。提案したところ、複数の賃貸オーナーから引き合いを頂きました。空室対策として、10面に1つずつ、