

ハウスメーカーと工務店、 どこが違うのか？



土地活用規模的構造の目安

構造	規模 (床面積)	建築費	カテゴリ	施工会社
木造	20~30坪 (1戸)	1500万円~ 3000万円	戸建賃貸	工務店
木造or 軽量鉄骨	30~50坪 (4~8戸)	2500万円~ 5000万円	アパート	工務店 ハウスメーカー
軽量鉄骨	50~200坪 (8~20戸)	5000万円~ 2億円	大型アパート マンション	工務店 ハウスメーカー ビルダー
重量鉄骨 or RC	200~500坪 (20~50戸)	2億円~ 6億円	マンション	工務店 ハウスメーカー ビルダー・ゼネコン
RC	500~1000坪 (50~100戸)	6億円~ 12億円	大型 マンション	ハウスメーカー ビルダー・ゼネコン
重量 鉄骨	1000~5000坪 (100~500戸)	12億円~ 70億円	タワマン	ビルダー ゼネコン

工務店もハウスメーカーも 出来上がり（プラン・デザイン）はここで大きく変わる！

- ① 建設会社次第 ▶ 会社のスタンス、こだわりで変わる
- ② 部門次第 ▶ 社内調整（力関係）、スキルが違う
- ③ 営業担当次第 ▶ 社内調整・発言力、熱意が違う
- ④ 設計担当次第 ▶ センス、能力、設計力、スキルが違う

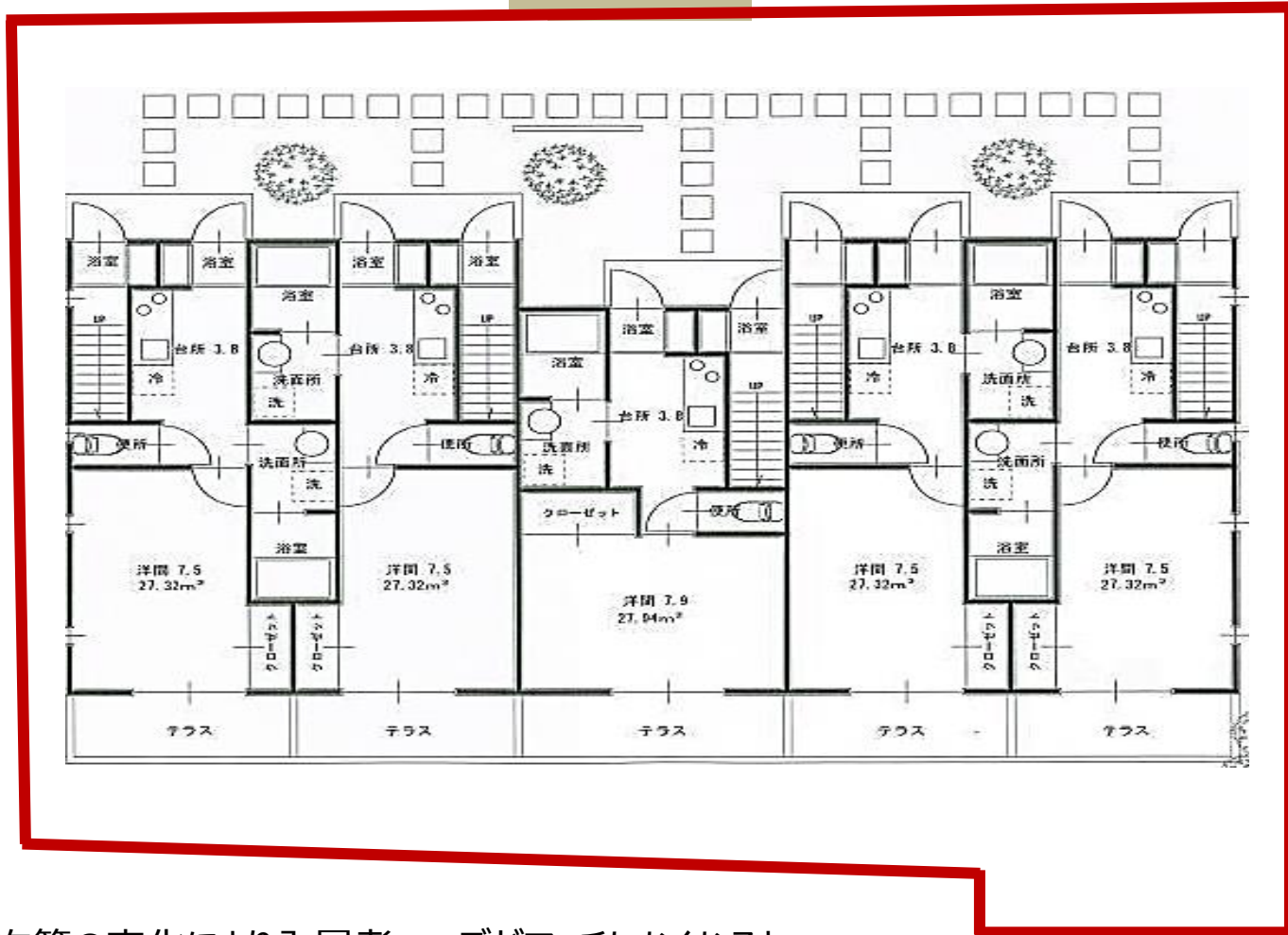


優れたプランが出るか、残念な結果か、天と地ほどの差

良い建物が竣工できるかどうか①～④のバランスが重要

同じ敷地でも大きく違うプラン

A工務店



次第の変化により入居者ニーズがマッチしなくなると
アウトの「羊羹切り」スタイル

Bハウスメーカー

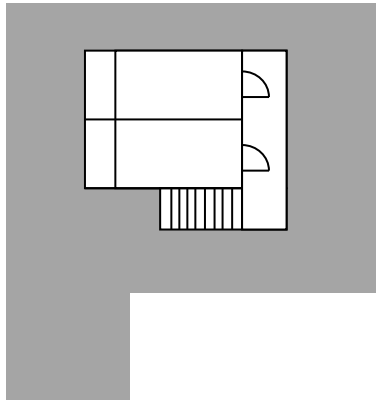
リスク分散型のプラン



「シンメトリー・全室角部屋」タイプ

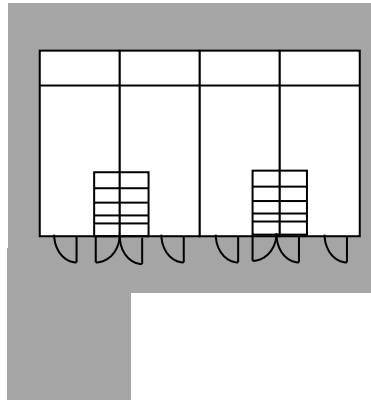
変形敷地に対する3つの会社の提案事例

Aハウスメーカー



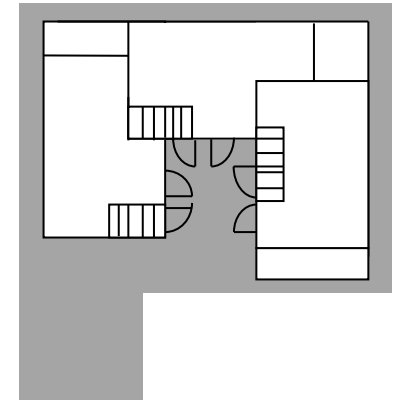
道路

B工務店



道路

Cハウスメーカー



道路

A社 2部屋×2層=4戸
外階段のついた、敷地が活かされていない効率の悪いプラン

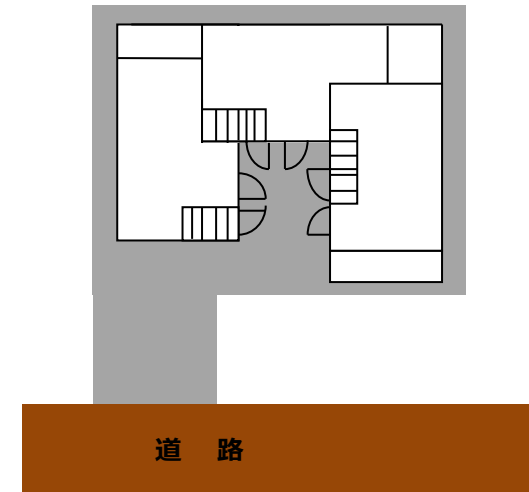
B社 4部屋×2層=8戸
いわゆる外階段のないタウンハウスの羊羹（ようかん）切りタイプ

C社 3部屋×2層=6戸
工夫を重ねて、**全室角部屋**となるコの字型のユニークな建物

**この物件は、現在築8年でも賃料下がらず、
入居率98%を維持できている。**



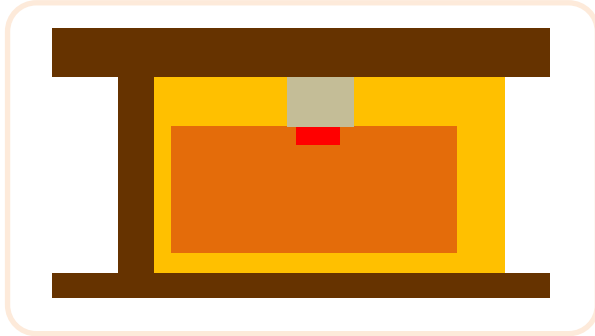
Cハウスメーカー



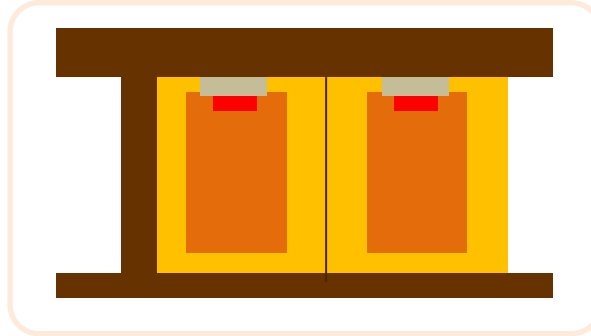
**特に見せ場となる外構・植栽計画は、
ハウスメーカーの設計・営業がウンザリするほど細かく、何度も打ち合わせをしました。**

ワンプランで妥協してはいけない！

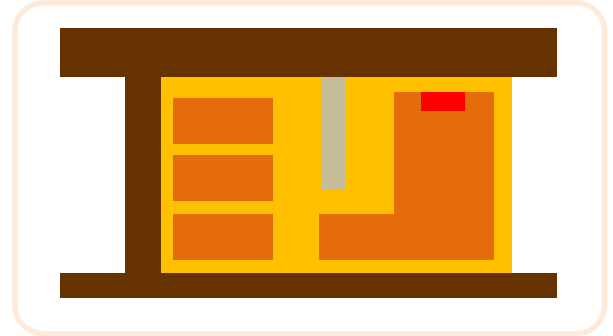
Aゼネコン



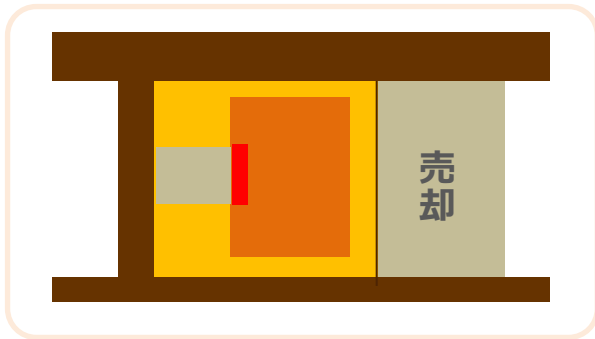
Bハウスメーカー



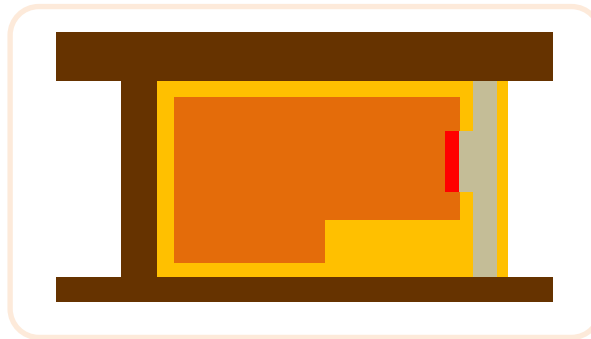
Cハウスメーカー



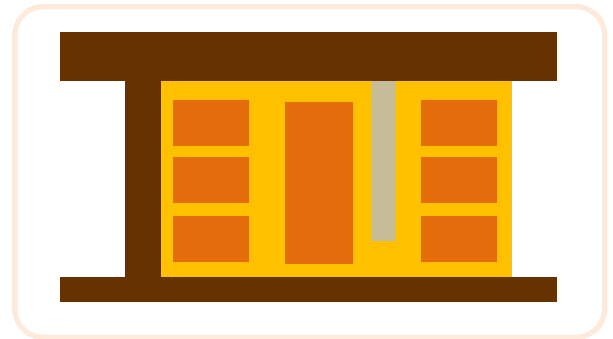
D銀行系コンサル



Eゼネコン



F工務店



一般的なメーカーとは・・・



自動車メーカー



電気メーカー



飲料メーカー



化学メーカー

認定工業化製品 = 品質確保により安定的な商品の提供



素材・部材ロット化により良質な製品を大量生産・コストダウンを図る

日本のハウスメーカーは、



住宅各社、人材確保へ現場の効率化や若手職人育成、福利厚生拡充の動き

代表的な木造ハウスメーカー

1. 住友林業
2. ミサワホーム
3. 三井ホーム
4. 東栄住宅
5. ヒノキヤレスコ



計画発注、規格化により
安定供給・コストダウンを図っている

代表的な鉄骨ハウスメーカー

旭化成ホームズ

セキスイハイム

積水ハウス

セレコーポレーション

ダイワハウス工業

パナソニックホームズ

3億円以上が得意な土地活用のメーカー&ビルダー

 Daiwa House®


SEKISUI HOUSE

Panasonic Homes

 住友不動産

AsahiKASEI

 TOYOTA HOME


生和コーポレーション


ヒノキヤグループ



 三井ホーム

 高松建設
TakaMatsu

木と生きる幸福

 住友林業

MISAWA

 三菱地所ホーム

セキスイハイム®

 大東建託

 レスコハウス

工務店にも街の小さな工務店から大きく展開する大手まで いろいろある

谷崎の自宅は、渋谷が拠点の10人ぐらいの工務店であった。

出来栄えは、設計士のおかげでますますであったが、途中で設計と工務店との関係が悪化し、心配したこと、完成後にその工務店は倒産してアフターが望めなくなった。（私自身が建築には詳しいため、特に問題は感じていないが、一般的な方にとっては、困ることが多数あると思う）

ハウスメーカーやRCビルダーの特徴

- 類似現場の案内により完成イメージの期待を裏切らない。
- 構造・デザインなど要望に近いメーカーを最初から選ぶので問題は少ない。
- コンピュータ化により正確な見積もりが出る（品質と価格が均一である）
- 詳細仕様が決まる設計の前段階で標準とオプションがわかり契約しやすい。
- メーカーにより標準仕様のレベルが違うので要注意。
- 規格があり、自由設計には限度がある（最近は自由度が増している）
- 敷地の形状や特殊事情に対応できるか事前の検証が必要。
- 工期は、スケジューリングがしっかり管理されており、比較的短くて正確。
- 絶え間ない商品開発・各社しのぎを削っており、品質が向上している。
（一部、後退しているメーカーもあるので注意）
- 土地活用（賃貸）は、展示場系と営業コンサルタント系で差がある。
- 組織的な信頼性あり、対応はしっかり、殆どのメーカーにアフター部門がある。

ハウスメーカー・ビルダー各社のイメージ

NO	建設会社名	一言コメント
1	旭化成	「ヘーベル」のブランド力が強く、プライドのある営業をされる。若干商品力に胡坐をかいている営業マンもいる
2	積水ハウス	シャームゾンブランド。絶え間ない商品開発に定評。展示場の営業マンに注意。担当により差がある
3	三井ホーム	2×4のリーディングカンパニー、品質の高い商品と福祉・商業施設系活用にも注力。社内人事変更多い
4	住友林業	在来工法ではNO1の品質、人材的にも品のある営業マンが多いが、紳士の過ぎて押しの弱い場合もある
5	パナソニックホームズ	パナホームからパナソニックホームへ。鉄骨商品に優れ、住宅設備に強いばかりでなくグループ力が向上している
6	トヨタホーム	トヨタ自動車グループ、当初は住宅業界を脅かすと言われていたが伸び悩む、しかし新商品の投入により期待
7	住友不動産	「新築そっくりさん」が有名だが、2×4賃貸住宅部門もコスト面・企画面で優位性がある、プランナー多数在籍
8	積水化学工業	通称「セキスイハイム」、バリエーション豊かなユニット工法の商品を持ち、全国的にも高い評価を得ている
9	ミサワホーム	土地活用の先駆け。木質系耐震工法は最新テクノロジーが駆使されており、デザイン性・居住性に優れている
10	三菱地所ホーム	デザイン性に優れた2×4を手掛ける。中堅ではあるが丁寧な設計対応力と営業の質の高さに定評がある
11	生和コーポレーション	RC高層賃貸ならこの会社が一押し。計画発注により質の高い商品をローコストで提供。デザイン力もある
12	大和ハウス工業	総合的な建設・不動産のガリバー的存在。戸建て・賃貸アパートもあるが、流通店舗に関する企画力は抜群
13	レスコハウス	プレキャストコンクリート（品質の高いRCの工場生産）で伸びる。RC現場施工に不安があるならこの会社に
14	大東建託	強力な営業力で土地活用のリーディングカンパニー。木造・鉄骨アパートで全国制覇！RC建築にも注力
15	スターツ	免震構造（基礎部分にダンパー設置）が特に自慢であり、高いプライドを持つRC主体型の土地活用ビルダー
16	ヒノキヤグループ	ランデックス事業部の戸建て賃貸は、都心・都市部・郊外と多様なニーズに応えた商品として必ず検討したい
17	高松建設	RCの品質の高い商品づくりに真摯に取り組むビルダー、木造から鉄骨造までレパートリーあるが、RCが強い
18	セレコーポレーション	相当なアパート企画開発力をもって、入居ニーズを的確にとらえた商品を持つ、適正なコスパにも優れている

RC

SEIWA
CORPORATION

RC賃貸主力のビルダー
他、木造～鉄骨



HP公開資料から

RC

 大東建託

RCもやるビルダー
木造～鉄骨主力



HP公開資料から

RC



RC賃貸主力のビルダー
他、木造～鉄骨



HP公開資料から

RC



免振構造のビルダー
他、木造～鉄骨



HP公開資料から

RC



RCもやるハウスメーカー
他、木造～鉄骨



HP公開資料から

RC



RCもやるハウスメーカー
木造・鉄骨が主力



HP公開資料から

PC

HIMOKIVA 株式会社 ヒノキヤレスコ

プレキャストコンクリート
グループに戸建賃貸部門



HP公開資料から

PC

大成建設グループ
大成ユーレック
TAISEI

プレキャストコンクリート
大成建設グループ



HP公開資料から

MISAWA

RCもやるハウスメーカー
木造・鉄骨が主力

HP公開資料から

鉄骨主力のハウスメーカー
トヨタ自動車グループ

HP公開資料から

AsahiKASEI
旭化成ホームズ

鉄骨主力ハウスメーカー
RCもやるメーカー



HP公開資料から

Panasonic
Homes & Living

鉄骨主力のハウスメーカー
パナソニックグループ



HP公開資料から



RCもやるハウスメーカー
2×4主力商品



HP公開資料から



RCもやるハウスメーカー
2×4&そっくりさん
主力商品



HP公開資料から

住友林業

木造主力ハウスメーカー



HP公開資料から

三菱地所ホーム

木造主力のハウスメーカー



HP公開資料から

デザイン性に優れた RC賃貸マンション事例



最新のRC賃貸物件は差別化に注力し、
分譲物件よりレベルの高い案件が出てきている



RCによるデザイン的に優れた 差別化、付加価値の実現事例



RCデザイナーズ物件



大阪難波

RCデザイナーズ物件 和モダン



人気のデザイナーズRC物件



高円寺

せっかくなのでゼネコン業界も少し解説



1億円～10億円クラスは、RCに強い賃貸住宅系のビルダーや工務店～2部上場クラスくらいが丁寧で納得できる土地活用になるケースが多い。

構造体	主な構造・工法	施工	コスト・品質		耐震性
木造	在来工法 (軸組工法)	大工・工務店 ハウスメーカー 木柱を中心とした工法	ピンきり 現場主義 バラバラ		工務店 △ メーカー ◎
	枠組壁工法 (2×4工法)	ハウスメーカー (一部工務店) 2×4柱基本の壁を作り 建物全体を支える工法	均一 工業化は安定		工務店 ○ メーカー ◎
鉄骨造	軽量鉄骨 軸組工法	工務店・ハウスメーカー 複数の鉄骨の柱を組み 合わせる工法	工務店は バラバラ		△
			ハウスメーカー コスト・品質安定		◎
	重量鉄骨 構造	工務店・ハウスメーカー 太い鉄骨に外壁材を あわせていく工法	工務店は バラバラ		△
			ハウスメーカー コスト・品質安定		◎
鉄筋 コンクリート (RC)	ラーメン 構造	ゼネコン・ビルダー・工務店 鉄筋や鉄骨組合わせ、 型枠にコンクリートを 流し込む工法	優良ゼネコンに 当たれば○ はずれたら×		△～◎
	壁式構造				△～◎
	プレキャスト コンクリート工法	ゼネコン・ハウスメーカー 工場生産部材で構築する 工業化工法 (敷地条件制約)	工事費高い	安定	○

在来 (工務店やゼネコン) の土地活用は、設計でのきめ細やかなリクエストやコミュニケーションが必要となり、ハウスメーカーの企画商品より2倍以上の時間はかかりますが、デザインや細かい仕様など、詳細の打ち合わせにより、こだわりが実現できます。

長時間のご視聴、誠にありがとうございました。



これを機会に、公益社団法人東京共同住宅協会に
どうぞご入会くださいませ。

皆様の会費で成り立っている協会です。お役立ち情報のお届けとともに
どのようなご相談にも、専門の相談員が誠心誠意お応え致します。
皆様の強い味方として、健全な賃貸経営をサポートさせていただきます。
(ご入会は、任意でございます。)

入会金なし、年会費12,000円 会員特典についてはお問い合わせください。

空室対策

借地・底地

老朽物件

土地活用

リノベーション

共有物件

相続税

境界問題

税務・法律

不良入居者

資金計画

近隣問題

ご相談内容によって、90名以上の相談員の中から人選し丁寧にご案内いたします。
機関紙の発行やセミナーなどお役立ち情報も随時お届けいたします。

公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局 ☎03-3400-8620

平日：午前10時～午後6時まで受付



「大家さん大学」チャンネルも どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録

いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな講座です