

特集

平成21年 予定建築物調査 福岡市

インベスターズ、3年連続1位

建築の事前情報としては最も早い情報誌「予定建築物速報」(住宅速報社発行)の福岡市平成21年分(286号から309号まで)のデータがまとまった。「予定建築物速報」は標識設置報告書(建築予定のお知らせ看板)や開発等の事前協議などを基に調査し、建築確認概要書の閲覧より約2ヶ月早い情報を提供している。

平成21年1月1日から12月31日の1年間に福岡市で受け付けた標識設置報告書の件数(変更分含む)は355件。前年667件の約半分近くまで落ち込んだ。月平均は30件。用途別では共同住宅の賃貸アパートが234件で前年比△48.7%。分譲マンションも40件で同△44.4%。非住宅も73件で同△41.6%と軒並み大幅減となった。

件数前年比 46.8%減

賃貸アパートを中高層(4階以上)と低層(3階以下)別で見ると、中高層は98件で前年比△49.2%。低層も136件で前年比△48.3%といずれも半減した。特に9月までがひどく、リーマンショック以来の不景気がモロに直撃した。10月以降はやや持ち直しているが予断を許さない状況だ。

間取別に見ると中高層ではワンルームが34件で前年比△58.5%と半分以下。ファミリーが41件で前年比△45.3%。ワンルーム+他も23件で前年比△36.1%となった。

一方、低層ではワンルームが193件で

前年比20.9%と2割減にとどまった。ファミリーは前年8件から1件に激減。ワンルーム+他は前年11件から△4件減の8件だった。

分譲マンションも同様に、前年72件から32件減って40件にとどまった。ワンルームは前年12件から半減し6件。ファミリーも前年54件から24件減って30件だった。

ワンルーム+他は前年6件から2件減った。

住宅流通新報社の調査によると分譲マンションのH21年の福岡都市圏での新規供給戸数は3272戸だった。H20年に1000戸近く落ち込んだ3519戸よりさらに247戸減少した。(表①)

次に地域別を見ると、賃貸では全ての

区で減少し、特に南区、城南区が大きく落ち込んだ。分譲では博多区、南区、城南区、西区が大きく落ち込んだが、唯一早良区が増加した。非住宅は中央区、城南区、早良区が半分以下と大きく落ち込んだ。(表②)

インベスターズが3年連続1位

さて、注目のランキングだが、賃貸アパートの建築主ランキングでは、インベスターズが19件で3年連続の1位となった。前年の23件からやや減少したものの、全体が大きく減少する中で2位以下を大きく引き離し、ダントツの1位であった。2位のシノケンは前年の5件から伸ばして11件だった。また、前年2位のトマト建設の富永英二氏は今回ランキング外となった。

しかし、賃貸住宅の場合は建築主をお客の名前で申請をする場合が多いため、業者の着工件数は設計者を見るほうが実態に近い。そして、設計でもインベスターズの専属であるスタジオ・Tが28件で1位であった。

2位はアイケンホームと大手のレオパレスが21件で並んだ。アイケンホームは前年ランキング外から大躍進した。今後の活躍が注目される。レオパレスは前年22件(4位)で1件減にとどまった。

4位には伊東建築設計事務所、成斗工務店、中高層の上村建設、大手大東建託

が12件で並んだ。伊東建築設計事務所はシノケンの専属だが前年17件から5件減らし、成斗工務店は前年21件の約半分となり、上村建設も前年26件から半分以下に減少して大苦戦。大東建託だけが前年11件から1件伸ばした。前年2位のルーヴルデザインはトマト建設の専属だが今回ランキング外となった。

最後に分譲だが、積水ハウスが5件で2年連続1位となった。しかし、前年8件から3件減らした。2位には九州旅客鉄道と福岡日商エステムが4件で並んだ。九州旅客鉄道は前年と同数だったが順位は前年6位から上がった。福岡日商エステムは今回初ランクインした。

設計者ランキングでは、JIN建築設計が8件でダントツの1位となった。前年まで3年連続1位だったサニム建築事務所は前年9件の3分の1で4位に後退した。(表③)

「予定建築物速報」

月2回発行、購読料年八万円。対象エリア・福岡市・春日市・大野城市・筑紫野市。問合せは092(471)6294まで。

予定建築物—福岡市では建築指導要綱において、5戸以上のワンルームマンション又は10mを越える建物を建てる場合、建築主は紛争を未然に防ぐため、予定地に建築確認申請の30日以上前から「予定建築物のお知らせ」看板を設置し市長に報告するよう定めている。

「地域別集計」 福岡市H21.1.1～21.12.31

表②

区	共同住宅(賃貸)							共同住宅(分譲)			非住宅		居宅		併用住宅		合計		
	4階以上		3階以下		小計			本年	前年	前年比	本年	前年	本年	前年	本年	前年	本年	前年	前年比
	本年	前年	本年	前年	本年	前年	前年比												
東 区	8	24	21	42	29	66	-56.1%	3	6	-50.0%	17	22	0	0	1	1	50	95	-47.4%
博多区	31	58	36	60	67	118	-43.2%	3	12	-75.0%	20	22	1	1	0	1	91	154	-40.9%
中央区	26	35	4	16	30	51	-41.2%	15	19	-21.1%	16	44	3	3	1	2	65	119	-45.4%
南 区	7	22	17	52	24	74	-67.6%	4	13	-69.2%	7	10	0	1	1	1	36	99	-63.6%
城南区	6	11	9	33	15	44	-65.9%	2	7	-71.4%	2	5	0	1	0	0	19	57	-66.7%
早良区	5	19	7	8	12	27	-55.6%	11	8	37.5%	3	14	1	1	0	1	27	51	-47.1%
西 区	15	24	42	52	57	76	-25.0%	2	7	-71.4%	8	8	0	1	0	0	67	92	-27.2%
合計	98	193	136	263	234	456	-48.7%	40	72	-44.4%	73	125	5	8	3	6	355	667	-46.8%

「共同住宅ランキング」福岡市 H21.1.1～21.12.31

表③

共同住宅(賃貸)						
順位	建築主氏名	件数	順位	設計者氏名	件数	
1	(株)インベスターズ	19	1	スタジオ・T (インベスターズ専属)	28	
2	(株)シノケン	11	2	(株)アイケンホーム	21	
3	中島勲	7	2	(株)レオパレス21一級建築士事務所	21	
4	中島厚己	6	4	伊藤建築設計事務所	12	
5	吉田義成	4	4	(株)成斗工務店	12	
5	三和エステート(株)	4	4	上村建設(株)1級建築士事務所	12	
5	濱田民子	4	4	大東建託(株)	12	
			8	照栄建設(株)一級建築士事務所	7	
			9	(株)未来図建設一級建築士事務所	5	
			9	三和エステート(株)二級建築士事務所	5	
			10	SBIプランナーズ(株)一級建築士事務所	4	
			10	(株)第一建築工房	4	
			10	(株)内藤工務店1級建築士事務所	4	
			10	九州スタート(株)一級建築士事務所	4	

共同住宅(分譲)						
順位	建築主氏名	件数	順位	設計者氏名	件数	
1	積水ハウス(株)	5	1	(株)JIN建築設計	8	
2	九州旅客鉄道(株)	4	2	(株)Gデザインアソシエイツ	4	
3	(株)福岡日商エステム	4	2	(株)ジーユープランニング	4	
3	照栄建設(株)	3	4	(株)サニム建築事務所	3	
5	(株)クレ・コーポレーション	3	4			