

# 平成22年 予定建築物調査 (福岡市)

## インベスターズ、4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22年分(310号から333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22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486件で前年より131件増加した。月平均は40.5件。用途別では共同住宅の賃貸アパートが344件で前年比+47%。分譲マンションも47件で同+17.5%。非住宅も84件で同+15%と軒並み増加。H22年はやっと回復の兆しが見えた。

\*\*\*\*\*

### 件数前年比 37%増

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161件で前年比+94%と倍増。低層も183件で前年比+34.5%と回復した。平成21年はリーマンショックと建築確認の法律改正がモロに直撃し半減したが平成22年は持ち直した感がある。特に、中高層は回復が顕著となった。

次に、間取別に見ると中高層ではワンルームが52件で前年比+53%。ファミリーが77件で前年比+87.8%。ワンルーム+他も32件で前年比+39%とファミリータイプが大幅増となった。

一方、低層ではワンルームが164件で前年比+29%と3割増。ファミリーは2件。ワンルーム+他も前年8件から+9件増の17件だった。賃貸は全てのタイプで増加した。

次に分譲マンションであるが賃貸ほど

は回復せず前年比+7件にとどまった。間取別ではワンルームが5件で前年より1件減り、ファミリーが42件で前年より12件増えた。ワンルーム+他は今回0件だった。

住宅流通新報社の調査によると分譲マンションのH22年の福岡市の新規供給戸数は77棟で1459戸。H21年が70棟で2181戸だった。戸数は大幅に減ったが棟数は増えた。22年8月以降は地場デベロッパーも積極的に土地を仕入れており、H23年は計画が増えるという予想だ。

(表①)

次に地域別を見ると、賃貸では東区と西区が前年より倍増。特に東区の中高層は8件から22件と大幅増となった。中央区の中高層も大幅増。一方、早良区は唯一前年を割って10件にとどまった。

(表②)

### インベスターズが4年連続1位

さて、注目のランキングだが、賃貸住宅の場合は建築主をお客の名前で申請する場が多いため、業者の着工件数は設計者を見るほうが実態に近い。そこでま

ず設計者ランキングを見てみるとインベスターズの専属であるスタジオ・Tが35件で2年連続の1位に輝いた。しかも前年より7件増やし唯一30件の大台を突破した。H20年とH19年はインベスターズが自社で設計しており、いずれも設計者ランキングで1位だったので実質はインベスターズが4年連続の1位ということになる。

2位は中高層の上村建設が28件で入った。同社は前年12件と振るわなかったが前々年の26件を超えV字回復した。3位はシノケン専属の伊東建築設計事務所が25件で入った。同社も前年12件の2倍を超えた。4位の成斗工務店も20件と前年12件から8件増やした。5位はアイケンホームと大東建託が18件で並んだ。アイケンホームは前年から3件減、大東建託は6件増。7位のレオパレス21は17件で前年2位の21件から4件減らした。8位の愛和地所は15件で前年のランキング外から躍進。以上15件以上の設計業者は8社となり前年の3社から大幅に増えた。

次に建築主ランキングだが、インベスターズが16件で4年連続の1位となっ

た。今回も2位以下を大きく引き離した。  
2位はシノケンと中島勲氏（成斗工務店）  
が並び、1位から3位までは前年と同じ  
顔ぶれとなった。

最後に分譲マンションだが、建築主ラ  
ンキングでは西日本鉄道が8件で1位と  
なった。前回まで2年連続1位だった積  
水ハウスは前年と同数の5件だったが2  
位に後退した。3位はアライアンスが4  
件で初のランクイン。4位は中村建設の3  
件。

設計者ランキングでは、  
JIN建築設計が7件で2年連続の1位と  
なった。2位はリーメックと明水設計が4

件で並んだ。（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H22.1.1～22.12.31

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		前年比	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
東区	22	8	38	21	60	29													
博多区	35	31	37	36	72	67	7.5%	4	3	33.3%	28	20	0	1	1	0	105	91	15.4%
中央区	41	28	4	4	45	30	50.0%	13	15	-13.3%	23	16	3	3	2	1	86	65	32.3%
南区	14	7	16	17	30	24	25.0%	11	4	175.0%	8	7	0	0	0	1	49	38	36.1%
城南区	8	6	9	9	17	15	13.3%	4	2	100.0%	1	2	1	0	0	0	23	19	21.1%
早良区	7	5	3	7	10	12	-16.7%	8	11	-27.3%	2	3	2	1	0	0	22	27	-18.5%
西区	34	15	76	42	110	57	93.0%	1	2	-50.0%	3	8	1	0	0	0	115	67	71.6%
合計	161	98	183	136	344	234	47.0%	47	40	17.5%	84	73	8	5	3	3	486	355	36.9%

「共同住宅ランキング」福岡市 H22.1.1～22.12.31

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	16	1	スタジオ・T (インベスターズ専属)	35
2	(株)シノケン+(株)シノケンプロデュース	9	2	上村建設(株)一級建築士事務所	28
2	中島勲	9	3	伊藤建築設計事務所	25
4	(株)愛和地所	8	4	(株)成斗工務店	20
5	三和エステート(株)	7	5	(株)アイケンホーム	18
6	中島厚己	6	5	大東建託(株)	18
6	濱田民子	6	7	(株)レオパレス21一級建築士事務所	17
8	オリエントキャピタル(株)	5	8	(株)愛和地所一級建築士事務所	15
8	日本ハウス(株)	5	9	三和エステート(株)(二級建築士事務所)	8
10	吉村彰子	4	9	照栄建設(株)(一級建築士事務所)	8
10	松本弥之	4	9	生和コーポレーション(株)一級建築士事務所	8
10	大穂忠嗣	4	12	(有)work3一級建築士事務所	7
10	橋原真	4	13	(株)内藤工務店1級建築士事務所	6
			13	日本ハウス(株)建築設計事務所	6
			13	(有)ルーヴルデザイン一級建築士事務所	6
			16	(株)テクノ・アート一級建築士事務所	5
			17	(株)へいせい	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	西日本鉄道(株)	8	1	(株)JIN建築設計	7
2	積水ハウス(株)	5	2	リーメック(株)	4
3	(株)アライアンス	4	2	(株)明水設計	4
4	中村建設(株)	3			