戸建新築1849件　過去10年で2番目の水準に

北九州都市圏　2012年・下半期まとめ

「福岡県・業者別着工実績調査」の2012年下半期(7～12月期)の北九州市、遠賀・中間、行橋・豊前の各地区が終了したのに伴い「北九州都市圏」の「2012年下半期まとめ」および『業者実績』(下半期／地区累計)、並びに『分譲住宅ランキング』(同)を掲載する。この調査は、北九州市建築指導課、北九州県土整備事務所(遠賀郡、中間市)、京築県土整備事務所(行橋市、京都郡、豊前市、築上郡)に提出された「建築計画概要書」に基づいており、『業者実績』の対象となるのは「個人住宅(専用、併用住宅)の新築」のみで、増改築、共同住宅および非住宅などは含まれない。なお、「建替」は新築扱いとなる。

過去最多の11年下半期に並ぶ水準
分譲が462件、高止まり
一般と建替は前期比で増加に転じる

2012年下半期　業者別着工実績　フクニチ住宅新聞第78回調査総合集計

■建築確認総数2436件

概況

北九州都市圏、今期の確認総数は2436件。過去10年では06年下半期(2747件)に次ぐ2番目の水準に回復した前年同期水準は下回ったが、3番目という比較的高い水準を維持している。

「個人住宅・新築」は1849件。「一般」が前年同期比で3・7%減となったが、「分譲」の高止まり(462件)により「新築」件数は過去10年で11年下半期に次ぐ2番目の水準となった。

一方「アパート」は144件でリーマン・ショック後では前年同期(156件)に次ぐ水準。しかし、ピークの06年下半期水準(282件)からは半減している。

『業者実績』は大英産業が2期ぶりの首位返り咲きとなった。前期6位の東宝ホームが2位に躍進。前期首位の積水ハウスが3位に後退。大和ハウス工業は4位からワンランクアップしている。以下、アーネストワン、セキスイハイムと続く。

『分譲住宅ランキング』は大英産業が首位を奪還。2位にアーネストワン、3位・第一ホーム、4位・西鉄グループと続いている。

建築確認状況

北九州都市圏の建築確認総数(2436件)を地区別に見ると▽北九州市1752件(都市圏全体に占める割合71・9%＝以下同)▽遠賀・中間地区277件(11・4%)▽行橋地区289件(11・9%)▽豊前地区118件(4・8%)。

種類別では▽個人住宅・新築1849件▽アパート・新築144件▽その他443件(増築31件含む)。

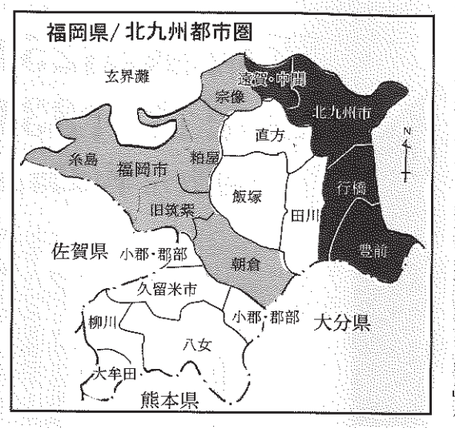
前年同期比では、総数が87件減(⊖3・4%)で、種別では▽個人住宅・新築55件減(⊖2・9%)▽アパート・新築12件減(⊖7・7%)▽その他20件減(⊖4・3%)。すべての種別が減少した。

前期比では総数が259件増(⊕11・9%)で▽個人住宅・新築299件増(⊕19・3%)▽アパート・新築10件増(⊕7・5%)。前期比ではすべてが増加に転じている。

北九州都市圏における直近のピークは06年下半期の2747件。その後、サブプライムローン問題の顕在化や世界的金融不安から、確認総数は漸減し、リーマン・ショック後の09年上半期には過去最低水準の1704件に下落している。しかし、政府主導の需要喚起施策が住宅着工を押し上げ、戸建(個人住宅・新築)は10年下半期には00年以降で2番目の水準に回復を見せた。

さらに、大英産業、第一交通産業(第一ホーム)といったマンションデベロッパーが戸建分譲事業に参入したため、分譲供給が一気に増加。確認総数を11年下半期には06年下半期に次ぐ水準(2523件)へと押し上げている。

今期は「分譲」が高止まり(462件)しており、確認総数は00年以降では3番目の水準で推移している。



大英産業、115棟で首位返り咲き
東宝ホーム、過去最多の実績(北九州都市圏)で2位に
3位に積水ハウスと大和ハウス工業が並ぶ

業者実績

2012年下半期、北九州都市圏『業者実績ランキング』の首位は2期ぶりとなる大英産業。分譲住宅を中心に115棟の実績を残した。地区別実績は▽北九州市89棟(首位)▽遠賀・中間地区23棟(2位)▽行橋・豊前地区3棟(20位)となっている。

2位は99棟の東宝ホーム。前年同期(77棟／4位)。前期実績(66棟／6位)をともに上回り、北九州都市圏で過去最多の実績を叩き出し、同社における最高ランクの2位に躍進した。

3位は66棟の積水ハウスと大和ハウス工業。積水ハウスは前年同期(76棟／5位)、前期実績(81棟／首位)をともに下回り、前期・首位から3位に後退。大和ハウス工業は前年同期(52棟／11位)を上回ったものの、前期実績(71棟／4位)を下回っている。

5位は65棟のアーネストワン。前期実績(55棟／8位)を下回ったが、2期連続のベスト10入りとなった。実績のうち58棟が分譲供給によるもの。

6位はセキスイハイム。実績は55棟。前年同期(80棟／2位)、前期実績(78棟／2位)をともに下回り、2期連続の2位から6位に後退。

7位は[illegible]棟の昭和建設。2期連続で実績減だがランクは同順。

8位は49棟のタマホーム。前年同期(59棟／8位)には及ばないものの、前期実績(37棟／10位)を上回り、ランクアップした。

9位は41棟の第一ホーム。遠賀郡の「こころ美坂」を中心とした実績。前年同期(78棟／3位)、前期実績(71棟／4位)をともに下回っている。

10位は40棟のトヨタホーム。北九州市若松区の「スマートヴィラ高須青葉台」などでの実績を軸にベスト10入りとなった。

11位以下の主な業者は、大手メーカーでは、11位に38棟のミサワホーム(前年同期比4棟減／前期比4棟増＝以下同順)、13位に33棟の一条工務店(2棟減／16棟増)とパナホーム(2棟減／3棟増)、16位に31棟の住友林業(30棟減／7棟増)がランクされた。

地場ビルダーでは13位に33棟の西鉄グループ(14棟増／15棟増)、17位に28棟のなかやしき(12棟増／13棟増)と辰巳開発グループ(31棟減／19棟減)、20位に24棟のブイハウス(3棟減／6棟増)がランクされている。

この他、域外のビルダーでは12位に37棟の谷川建設(5棟増／6棟増)、17位に28棟のレオハウス(25棟減／2棟減)となっている。

個人住宅

個人住宅の総数(新築＋増築)は1880件。「新築」が1849件、「増築」が31件の内訳。「新築」の種別は▽一般＝注文住宅)1283件▽分譲462件▽建替104件。建替率は5・6%と低調。

前年同期比では総数が61件減(⊖3・1%)で「新築」は55件減少(⊖2・9%)している。内訳は▽一般49件減(⊖3・7%)▽分譲／増減なし(0・0%)▽建替6件減(⊖5・5%)。前期比は総数が284件増(⊕17・8%)で、「新築」は299件増加(⊕19・3%)している。種別では▽一般239件増(⊕22・9%)▽分譲57件増(⊕14・1%)▽建替3件増(⊕3・0%)。

「分譲」は過去最多の前年同期水準で高止まり。「一般」と「建替」は前期比で増加に転じている。

【個人住宅・新築】

『業者実績』の対象となる「個人住宅・新築」(1849件)を地区別に見ると▽北九州市1323件(都市圏全体に占める割合71・6%＝以下同)▽遠賀・中間地区233件(12・6%)▽行橋地区213件(11・5%)▽豊前地区80件(4・3%)。北九州市が7割超を占めている。

地区別に前年同期および前期水準との増減を見ると、前年同期比は▽北九州市26件減(⊖1・9%)▽遠賀・中間地区23件増(⊕11・0%)▽行橋地区8件減(⊖6・3%)▽豊前地区2件減(⊖5・0%)。

前期比は▽北九州市288件増(⊕27・5%)▽遠賀・中間地区27件増(⊕13・1%)▽行橋地区20件減(⊖8・6%)▽豊前地区7件増(⊕9・6%)。

前年同期比では遠賀・中間地区のみが増加、前期比では北九州市と豊前地区は増加に転じたが、行橋地区は両期水準をともに下回った。

【分譲関連】

今期供給された分譲住宅は過去最高水準の11年下半期に並ぶ462件。地区別の供給状況は▽北九州市336件(都市圏全体に占める割合79・2%＝以下同)▽遠賀・中間地区72件(15・6%)▽行橋地区23件(5・0%)▽豊前地区1件(0・2%)。北九州市で約8割の分譲住宅が供給されている。

北九州都市圏の分譲供給は、大英産業、第一交通産業(第一ホーム)といったマンションデベロッパーが戸建分譲に参入したことで棟数が一気に増加した。さらにアーネストワン、オリエンタルホームの供給エリア拡大などが棟数増加を加速。11年下半期は、過去最多の462件が供給され、今期は同年に並ぶ高水準での供給となっている。

過去2番目の低水準

【建替え状況】

今期の建替え住宅は104件。前年同期比で件数は6件減(⊖5・5%)。建替率は0・2ポイントダウン。前期比では3件増(⊕3・0%)で、建替率は0・9ポイントのダウンとなった。

建替率が最も高かったのは豊前地区の17・5%。主導の北九州市は4・1%で最も低かった。

北九州都市圏における「建替え住宅」は前期、過去最低水準の101件に下落しており、今期は過去2番目の低水準で低迷している。

〈注〉「個人住宅・新築」内訳のなかで①「建替」は既存建物を新築住宅に建替えたもの②「分譲」は業者等が建売住宅など分譲販売を目的に建築するもの③「一般」は①および②に該当せず、注文・移築などに伴う新築住宅。建築条件付き(売建て)等も含まれる。なお「増築」は床面積10㎡以上のものが対象。

〈表1〉2012年下半期/北九州都市圏の住宅着工状況(建築確認ベース)　(件)

地区	新設住宅 個人(A)	アパート	(B)	その他(C) ※(F)含む	総数(A＋C)	プレハブ住宅 (D)	(D／B)%
北九州市	1,323	105	1,428	324	1,752	322	22.5
遠賀郡	181	9	190	25	215	16	8.4
中間市	52	2	54	8	62	5	9.3
行橋	213	25	238	51	289	49	20.6
豊前	80	3	83	35	118	7	8.4
計	1,849	144	1,993	443	2,436	399	20.0
前年同期比	-2.9%	-7.7%	-3.3%	-4.3%	-3.4%	-4.1%	—
11年/下半期	1,904	156	2,060	463	2,523	416	20.2
12年/上半期	1,550	134	1,684	493	2,177	388	23.0

〈表2〉個人住宅の内訳　(件)

地区	合計(A＋F)	新築 (A)	一般	分譲	建替 (E)	(E/A)%	増築 (F)
北九州市	1,344	1,323	903	366	54	4.1	21
遠賀郡	185	181	111	61	9	5.0	4
中間市	52	52	32	11	9	17.3	0
行橋	216	213	172	23	18	8.5	3
豊前	83	80	65	1	14	17.5	3
計	1,880	1,849	1,283	462	104	5.6	31
前年同期比	-3.1%	-2.9%	-3.7%	0.0%	-5.5%	—	-16.2%
11年/下半期	1,941	1,904	1,332	462	110	5.8	37
12年/上半期	1,596	1,550	1,044	405	101	6.5	46

北九州市1323件、前期比では増加
遠賀・中間地区、前年同期・前期とも上回る

分譲も大英産業が首位に
2位はアーネストワン、3位に第一ホーム
4位は西鉄グループ、5位に東宝ホーム

分譲住宅ランキング

今期は過去最多(11年下半期と同水準)の分譲住宅462棟が供給された。2012年下半期、北九州都市圏『分譲住宅ランキング』のトップは108棟を供給した大英産業。前期、第一ホームに首位の座を譲ったが、2期ぶりの返り咲きとなった。地区別供給は▽北九州市85棟(首位)▽遠賀・中間地区21棟(2位)▽行橋・豊前地区2棟(3位)となっている。

2位は前期3位のアーネストワン。今期は58棟の供給。地区別では▽北九州市36棟(2位)▽遠賀・中間地区18棟(3位)▽行橋・豊前地区4棟(2位)。前期比では4棟の供給増。

3位は前期首位の第一ホーム。今期は41棟の供給。遠賀郡の「ユニエクセランこころ美坂」での30棟を軸に実績を残している。

4位は30棟の西鉄グループ。北九州市内で「サニーヴィラ・シリーズ」を展開。前期比12棟の供給増でワンランクアップした。

5位は23棟の東宝ホーム。前期比10棟増。自社企画の「サニーガーデン・シリーズ」を展開した。

6位は18棟のオリエンタルホーム。トヨタホーム。オリエンタルホームは8棟の供給増。トヨタホームは「スマートヴィラ高須青葉台」(若松区)を中心とした実績となっている。

8位は12棟の大和ハウス工業。「風薫る街 曲里Ⅱ」(八幡西区)、「ビューシティ楡の木坂」(小倉南区)などでの供給実績が見られた。

9位は10棟のブイハウス。全て小倉北区での供給実績でベスト10入り。10位はコンダクト。前期比6棟の供給増で、前期19位からのベスト10入りとなった。

〈表3〉2012年下半期／北九州都市圏分譲住宅供給実績ランキング　(棟)

順位	建築主	実績	北九州市	遠賀・中間	行橋・豊前
1	大英産業	108	85	21	2
2	アーネストワン	58	36	18	4
3	第一ホーム	41	6	30	5
4	西鉄グループ	30	30	0	0
5	東宝ホーム	23	21	0	2
6	オリエンタルホーム	18	18	0	0
6	トヨタホーム	18	18	0	2
8	大和ハウス工業	12	12	0	0
9	ブイハウス	10	10	0	0
10	コンダクト	9	9	0	0
11	セイコー木材	7	7	0	0
11	辰巳開発グループ	7	4	1	2
13	リブゼ	5	5	0	0
14	アースティック	4	4	0	0
14	アンサー倶楽部	4	4	0	0
14	オズコーポレーション	4	4	0	0
14	幸和地所	4	4	0	0
14	新日本ホーム	4	4	0	0
14	セイコー産業	4	4	0	0
14	西村住宅産業	4	4	0	0
14	橋口工務店	4	4	0	0
14	一建設	4	4	0	0
23	E・シーズンホーム	3	3	0	0
23	エス・バイ・エル	3	3	0	0
23	オオタニ	3	3	0	0
23	ジェイアール九州住宅	3	2	1	0
23	タグボート	3	3	0	0
23	オパートナー	3	3	0	0
23	ネミサワホーム	3	3	0	0
23	三井ホーム	3	2	3	0

2012年下半期／北九州都市圏の業者別着工実績ランキング　(棟)

順位	業者名	実績	北九州市	遠賀・中間	行橋・豊前	前年同期(11/下)	前期(12/上)
1	大英産業	115	89	23	3	① 115	③ 76
2	東宝ホーム	99	87	5	7	④ 77	⑥ 66
3	積水ハウス	66	53	3	10	⑤ 76	① 81
	大和ハウス工業	66	60	4	2	⑪ 52	④ 71
5	アーネストワン	65	43	18	4	⑬ 39	⑧ 55
6	セキスイハイム	55	36	3	16	② 80	② 78
7	昭和建設	52	35	10	7	⑥ 67	⑦ 57
8	タマホーム	49	31	11	7	⑧ 59	⑩ 37
9	第一ホーム	41	6	30	5	③ 78	④ 71
10	トヨタホーム	40	35	2	3	⑰ 29	㊶ 9
11	ミサワホーム	38	33	1	4	⑫ 42	⑪ 34
12	谷川建設	37	31	3	3	⑯ 32	⑫ 31
13	一条工務店	33	26	1	6	⑭ 35	㉑ 17
	西鉄グループ	33	33	0	0	㉒ 19	⑱ 18
	パナホーム	33	23	2	8	⑭ 35	⑬ 30
16	住友林業	31	19	5	7	⑦ 61	⑮ 24
17	辰巳開発グループ	28	15	11	2	⑧ 59	⑨ 47
	なかやしき	28	28	0	0	㉗ 16	㉒ 15
	レオハウス	28	16	8	4	⑩ 53	⑬ 30
20	ブイハウス	24	23	0	1	⑱ 27	⑱ 18
21	新日本ホーム	23	20	3	0	㉑ 23	⑱ 18
	悠悠ホーム	23	15	3	5	㉔ 17	㉒ 15
23	三井ホーム	20	19	0	1	㉔ 17	㉛ 9
	ユニバーサルホーム・グループ	20	7	6	7	㉔ 17	⑯ 22
25	オリエンタルホーム	18	18	0	0	1	㉙ 10
26	旭化成ホームズ	17	14	2	1	㉑ 21	⑰ 20
27	エス・バイ・エル	14	12	1	1	㉝ 10	㉗ 11
28	鬼丸住宅産業	13	6	0	7	㊴ 8	㉙ 10
29	スウェーデンハウス	12	9	2	1	㉜ 11	㊷ 5
	ハゼモト建設	12	12	0	0	⑲ 24	㉔ 13
31	アイフルホーム・グループ	11	7	2	2	㉗ 16	㉕ 12
	住まいる	11	10	1	0	㊺ 5	㊸ 2
33	セイコー木材	10	9	1	0	㉝ 10	㊱ 7
	総建企画	10	0	0	10	1	—
	野崎住宅	10	9	1	1	5	14
36	アースティック	9	8	1	7	13	49
	アートホーム	9	2	0	0	5	㊱ 31
	グッドホーム	9	8	0	0	5	㊸ 48
	サンスリーホーム	9	9	0	0	9	41
	双一建設	9	9	0	0	4	㊱ 36
41	オーナーズホーム	7	7	0	0	8	㊽ 48
	センチュリーホーム	7	6	0	2	19	㉗ 27
	大成建設ハウジング	7	5	0	2	12	㊸ 43
	ハウステック	7	6	0	1	1	㊷ 42
	福岡ホーム	7	6	0	1	4	㊽ 48
	不動産プラザ	7	6	0	1	4	㊸ 83
	安成工務店	7	6	1	0	9	㊷ 42
48	ジェイアール九州住宅	6	5	0	1	3	㊽ 48
	ジオライフ	6	5	0	1	5	㊽ 48
	古谷建築	6	5	0	6	1	4
	BESS福岡	6	5	1	5	㊺ 5	㊷ 5

5位・アーネストワン、6位・セキスイハイム
昭和建設7位、タマホームは8位

建売分譲でスマートハウス
三井不動産レジデンシャル、東京・豊島区で21区画
蓄電池やHEMSを全戸標準装備

三井不動産レジデンシャルは、東京・豊島区西巣鴨で建売分譲住宅のスマートハウスプロジェクト「ファインコート大塚」(全21区画)に着工した。家庭用燃料電池のエネファームや家庭用蓄電池、HEMSを全戸標準装備する。販売予定価格帯は7000万～8000万円。6月からモデルルーム事前案内会を開催する予定。

全戸に太陽光発電と、電気自動車から電力供給が可能なEVパワーステーションの導入に対応できるよう、あらかじめ先行配管などのインフラを整備し、全戸「ダブル創エネ・ダブル蓄エネ」を可能とする。照明機器は、すべてに発光ダイオード(LED)を採用する。これら環境設備機器を導入することで一般住宅と比べ、年間最大55%のエネルギーを削減するなど、ピークシフトや環境負荷の軽減、光熱費の低減を実現する。また、トップランナー基準を満たし、自然エネルギーを活用して快適性を高めるパッシブデザインを採用、ライフスタイルを大きく変えることなく家庭の消費エネルギーを低減する。家庭用燃料蓄電池のエネファームと家庭用蓄電池、HEMSを全戸標準装備した建売分譲住宅は全国初(東京ガス調べ)となる。

同プロジェクトは、JR山手線大塚駅から徒歩11分、都営地下鉄三田線西巣鴨駅から同10分に位置し、敷地面積76～106平方㍍、2×4工法木造2～3階建て。間取り・延床面積は、3LDK～4LDK・90～130平方㍍。設計・施工は㈱エステーホーム。竣工は7月。7月下旬から販売を開始する。

三澤千代治氏が取締役会長
「HABITA CRAFT」7月末上場
東証のプロ向け市場「TOKYO PRO Market」に

三澤千代治氏が取締役会長を務める「HABITA CRAFT」(伊勢崎市)は、7月31日に東京証券取引所の「TOKYO PRO Market」に上場する。同社は「HABITA」ブランドを展開するミサワインターナショナルと業務提携しており、提携会社の株式公開第1号となる。

上場する「TOKYO PRO Market」は、東証の中にあるプロ向けの市場。投資家はプロ投資家や日本非居住者に限られるが、四半期開示や内部統制報告書の提出は任意のため、上場会社は上場コストを抑えられるなどのメリットがある。

ブロック制を導入
ナイスが機構改革

〔機構改革〕

4月1日付で、資材事業本部にブロック制を導入し、「東北ブロック」「関東ブロック」「首都圏第一ブロック」「首都圏第二ブロック」「中部ブロック」「関西ブロック」「中四国ブロック」「九州ブロック」の8つのブロックに分け、九州ブロックに九州営業部、九州木材部、九州営業推進部を新設。

〔人事異動〕

(4月1日付、九州関係分＝敬称略)

▽資材事業本部九州ブロック九州木材部長(資材事業本部東北営業部山形営業所長)＝渡辺修一▽資材事業本部九州ブロック九州営業推進部長(経営推進本部九州エリア総務部長)＝福岡市場長・田中美也。

アドバンス、ソーラー発電ビジネスに注力
「ソーラータウン石岡」を開発
地主の土地を転貸借、利回り8.27%

アドバンスは、茨城県石岡市で大規模太陽光発電施設「ソーラータウン石岡」を開発、このほど本格販売を開始した。998・4㌶を1区画と49・92㌶を13区画に分けて分譲する。8月に発電を開始する。

石岡市内の約1万5000坪の敷地に太陽光発電パネルなど設備を設置する。土地オーナーから土地を賃借し、21年間の地上権を設定。敷地約7000坪に998・4㌶の施設を整備した1区画と約3500坪・49・9㌶13区画に分け、顧客と20年間の定期転貸借契約を結び、発電設備の売買契約を締結する形で分譲する。

借地契約期間終了後は土地オーナーに設備を無償譲渡するので撤去費は不要。価格は、土地・施設込みで49・92㌶1区画が2100万円(税別)。1年間の平均売電収入は210万4488円で、実質年間利回りは8・27%。998・4㌶は既に法人に成約済み。

定期借地権利用により固定資産税がかからないほか、1区画が1000㌶未満のため専任の電気技術主任者を置く必要がない。1000㌶以上のメガソーラーと比較し、20年間で約4400万円のコスト削減となる。また、ファンドではなく実物資産の分譲とすることで、証券化のコストも不要とした。

コンクリート基礎ではなく、独自のスパイラル杭を使い建設費も抑えた。20年間、80%の出力保証や火災・落雷などの保険も付加している。安定利回りや節税効果を求める投資家に訴求する。

同社の渋谷君美義会長は「屋根貸しが最近は行われているが、物件売却があった時の屋根の利用権は保護が十分でなく、土地を借りる形式とした」と話す。同社は、愛媛県新居浜市や愛南町でも「ソーラータウン」を計画。初年度同事業で売上約20億円を見込む。

〝アベノミクス〟米国では好意的
東急リバブル、米の政策要人招き特別講演

東急リバブルは、元米国連邦住宅公社監督局長官で、米国証券化フォーラムのシニア政策アドバイザーのアマンド・ファルコン氏を招き、「米国住宅市場の復活と日本市場」と題した特別講演会を開催した。

ファルコン氏は、「米国の住宅市場は低金利や規制強化による供給過剰の払拭などで力強い回復をみせており、見通しは長期的に明るい」とし、政策による課題解決が効を奏している米国の現状を説明。住宅市場のサスティナブルな成長のためには、ローン審査のガイドラインの設定や金利変動への対応、流通市場の透明性などが必要だと述べた。日本のアベノミクスについては、「ワシントンではポジティブな見解が多く、全般的に好意的に受け止められている」との見方を紹介した。

日銀、Jリートの買入れ額を拡大
買入れ基準は変更せず

日本銀行は、量的・質的金融緩和導入に伴い、Jリートの買入れ額を拡大した一方で、買入れ基準については変更せず、5%ルールとAA格以上を対象とする方針は維持した。量的・質的金融緩和導入では、「J-REITの銘柄別の買入れ限度額については、従来通りとする」とし、新たな基本要領でも「銘柄別の発行済投資口の総数の5%以内」などとし、これまでの基本要領を踏襲した。買入れ対象に関しても、「投資法人の債務」＝不動産投資法人債の買入要件である「適格格付機関からAA格相当以上の格付を取得していること」を維持した。不動産投資法人コマーシャル・ペーパー(CP)も買取対象に変更はない。