戸建新築149件、前期比4割の大幅減　前年同期比は微減

前期比　一般、建替、分譲すべてマイナス　前年同期比では分譲と建替えはプラスに

2014年1～3月
業者別着工実績
フクニチ住宅新聞社

筑豊地区

■建築確認総数325件

2014年第1四半期（1～3月期）の筑豊地区「業者別着工実績」（暫定値）がまとまった。この調査は飯塚市、嘉麻市、嘉穂郡、田川（田川市、田川郡）、直方（直方市、宮若市、鞍手郡）の各県土整備事務所に提出された「建築計画概要書」に基づいており、各データは「建築確認件数」がベースとなっている。「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、商業施設などの非住宅などは対象外。また「建替え住宅」は「新築」扱いとなっている。今回は「分譲住宅ランキング」も併せて掲載する。

建築確認状況

アパートは町営住宅着工で増加

2014年第1四半期、筑豊地区の建築確認総数は325件。前年同期比20件増（⊕6・6%）、前期比では136件の大幅減（⊖29・5%）となった。

エリア別では▽飯塚地区128件（地区全体に占める割合39・4%＝以下同）▽田川地区81件（24・9%）▽直方地区116件（35・7%）。

種別は▽個人住宅・新築194件▽アパート・新築47件▽その他84件。前年同期比は▽個人住宅・新築7件減（⊖3・5%）▽アパート・新築14件増（⊕42・4%）▽その他13件増（⊕18・3%）。前期比は▽個人住宅・新築145件減（⊖42・7%）▽アパート・新築26件増（⊕123・8%）▽その他17件減（⊖16・8%）。アパートが両期水準を大きく上回っているが、これは鞍手郡で着工された町営住宅が件数を押し上げたため。

個人住宅

前期比では全地区で激減　田川と直方両地区は前年同期上回る

個人住宅の総数（新築＋増築）は199件。「新築」が194件、「増築」が5件の内訳。「新築」の種別は▽一般（＝注文住宅）142件▽分譲21件▽建替31件。

前年同期比は「総数」が4件減（⊖2・0%）で「新築」は7件減少（⊖3・5%）した。種別は▽一般11件減（⊖7・2%）▽分譲1件増（⊕5・0%）▽建替3件増（⊕10・7%）。前期比でも「総数」は148件減（⊖42・7%）で「新築」は145件の大幅減（42・8%）となった。種別では▽一般129件減（⊖47・6%）▽分譲11件減（⊖34・4%）▽建替5件減（⊖13・9%）となった。

【個人住宅・新築】

「業者実績」の対象となる「個人住宅・新築」（194件）をエリア別に見ると▽飯塚地区78件（地区全体に占める割合40・2%＝以下同）▽田川地区54件（27・8%）▽直方地区62件（32・0%）。地区別に前年同期、前期水準との増減を見ると、前年同期比は▽飯塚地区14件減（⊖15・2%）▽田川地区2件増（⊕3・8%）▽直方地区5件増（⊕8・8%）。前期比は▽飯塚地区81件減（⊖50・9%）▽田川地区20件減（⊖27・0%）▽直方地区44件減（⊖41・5%）。

筑豊地区においても消費税率引上げ前の駆込み需要が発生し、13年は第2四半期から毎四半期、戸建ての着工が伸び、前期は339件に達した。14年に入ると需要は一気に後退し、着工件数は激減している。

〈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・移転などに伴う新築住宅。建築条件付き（完建て）等も含まれる。なお「増築」は床面積10㎡以上のものが対象。

表1－2014年1～3月／筑豊地区の住宅着工状況　(件)

地区	新設住宅 個人(A)	新設住宅 アパート	新設住宅 (B)	その他(C) ※(F)含む	総数 (B+C)	プレハブ (D)	プレハブ (D/B)%
飯塚	78	9	87	41	128	6	6.9
田川	54	11	65	16	81	1	1.5
直方	62	27	89	27	116	10	11.2
計	194	47	241	84	325	17	7.1
前年同期比	-3.5%	42.4%	3.0%	18.3%	6.6%	-26.1%	—
13年/1～3月	201	33	234	71	305	23	9.8
13年/10～12月	339	21	360	101	461	36	10.0

表2－個人住宅の内訳　(件)

地区	合計 (A+F)	新築 (A)	新築 一般	新築 分譲	新築 建替 (E)	新築 建替 (E/A)%	増築 (F)
飯塚	80	78	60	3	15	19.2	2
田川	55	54	39	7	8	14.8	1
直方	64	62	43	11	8	12.9	2
計	199	194	142	21	31	16.0	5
前年同期比	-2.0%	-3.5%	-7.2%	5.0%	10.7%	—	150.0%
13年/1～3月	203	201	153	20	28	13.9	2
13年/10～12月	347	339	271	32	36	10.6	8

東宝ホーム5位　6位に昭和建設と浦野工務店

3位は10棟の積水ハウス。前年比3棟増で、ランクは同順。4位は8棟を着工したタマホーム、前年比3棟減で3棟の実績減。首位から後退した。5位は東宝ホーム。前年比4棟減の5棟を着工。前年2位からランクを下げた。

6位は4棟の浦野工務店（田川市）と昭和建設。昭和建設は前年比1棟減。

8位には3棟の「一条工務店、建築工房やました屋、辰巳開発グループ、ナカジマ建設、プロスホーム、村上ホーム、本河住建、ユニバーサルホーム・グループの9社となった。

大英産業と協同建設が首位

3位に積水ハウス、4位・タマホーム

筑豊地区「業者実績」は13棟を着工した地元の協同建設と大英産業が首位を分け合った。協同建設は前年比7棟、大英産業は9棟の実績増。地区シェアは6・7%。

地区シェア57・1%　大英産業が首位

同）▽田川地区7棟（33・3%）▽直方地区11棟（52・4%）。直方地区での供給が過半数を占めている。

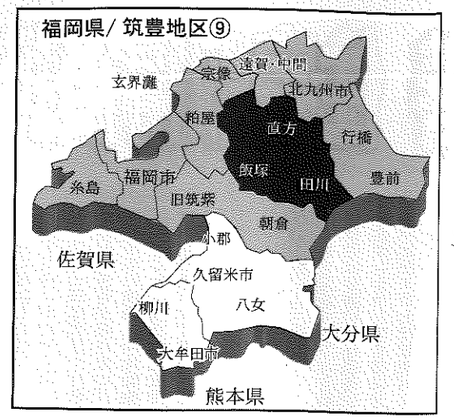
「分譲住宅ランキング」は12棟を供給した大英産業が首位に立った。地区シェアは57・1%と圧倒的。

2位は2棟の古賀工務店（久留米市）。3位は1棟のWILLハウジング、三新建設、早田組、プロスホーム、未来エステート、ファインとなっている。

分譲住宅ランキング

今期、筑豊地区で供給された分譲住宅は21棟。前年同期比1棟増（⊕5・0%）、前期比では11棟減少（⊖34・4%）した。前期比では大きく反落しているが、棟数は20棟台と、比較的高い水準を保っている。

エリア別の供給状況は▽飯塚地区3棟（地区全体に占める割合14・3%＝以下



2014年1～3月／筑豊地区の業者別着工実績ランキング　(棟)

順位	業者別	実績	飯塚	田川	直方
1	協同建設	13	10	0	3
2	大英産業	13	0	6	7
3	積水ハウス	10	3	0	7
4	タマホーム	8	4	4	0
5	東宝ホーム	5	4	0	1
6	浦野工務店	4	4	0	0
6	昭和建設	4	1	1	2
8	一条工務店	3	3	0	0
8	建築工房やました	3	3	0	0
8	辰巳開発グループ	3	3	0	0
8	ナカジマ建設	3	3	0	0
8	プロスホーム	3	3	0	0
8	村上ホーム	3	3	0	0
8	本河住建	3	3	0	0
8	ユニバーサルホーム・グループ	3	3	1	0

2014年1～3月／筑豊地区の分譲住宅供給実績ランキング　(棟)

順位	建築主	実績	飯塚	田川	直方
1	大英産業	12	0	6	6
2	古賀工務店	2	0	0	2

「14年度の建設投資見通し」（国交省まとめ）

0.5%減（前年度比）の48兆4700億円

消費税増税駆込み需要　反動減で民間住宅投資は4%減

国土交通省がまとめた「14年度の建設投資見通し」によると、14年度の建設投資（名目値）は、前年度比0・5%減の48兆4700億円を予測している。13年度補正予算の執行により、政府の非住宅投資が2割超増えるが、民間の住宅投資が4%減るため、建築投資は1・1%増の26兆7000億円にとどまる。土木投資は2・4%減の21兆7700億円を見込んでいる。

建設投資は、92年度の84兆円をピークに減少、10年度は92年度の約半分まで落ち込んだ。12・13年度は震災復興と大型の補正予算が執行され、14年度も復興予算や13年度補正予算に係る政府建設投資が見込まれることから、総額が50兆円弱になると予測した。

建築投資のうち、住宅投資は3・9%減の15兆7900億円とし、4年連続のプラスからマイナスに転じる。住宅投資のうち、民間住宅投資は4・1%減の15兆1000億円、政府住宅投資は横ばいの6900億円。14年度は雇用・所得環境の改善や、引き続き震災復興が見込まれるが、消費税率引き上げによる反動減により、民間住宅投資は伸びないと見込んでいる。一方、民間非住宅建設（建築および土木）投資は、前年度比5・0%増の13兆円を予測。企業収益の改善による企業設備投資の増加が期待できるとした。

建築物におけるリフォーム・リニューアル投資は、21・5%減の7兆6900億円となる見通し。内訳は、住宅のリフォーム・リニューアルが2兆5400億円、非住宅が5兆1500億円。リフォーム・リニューアル投資を加えた14年度の建築物投資の合計額は32兆1100億円程度、建設投資の全体額は53兆8800億円（それぞれ増築、改築などの重複分を除く）程度になるとした。

住宅取得に係る贈与税の現在の優遇措置は、12～14年の時限措置とされており、15年以降は現在の非課税枠1000万円（一定の省エネ性または耐震性を備えた住宅が対象で、それ以外の一般的な住宅の非課税枠は500万円）がゼロになる。住団連が要望している非課税枠5000万円は現在の5倍で、3000万円でも3倍と、異例の規模。住団連は他にも、【フラット35】Sの金利引き下げ幅の拡大と、消費税率10%適用時の軽減税率の導入も同時に要望している。

こうした異例の要望をするのは、消費増税の悪影響が想像以上のため。注文住

住団連が来年度税制改正で要望

贈与税の非課税枠を5千万円まで拡大要望

住宅生産団体連合会（住団連）は、15年度の税制改正要望で、贈与税の非課税枠拡大を提言する。このほど開いた総会後の会見で、樋口武男会長（大和ハウス工業会長）は「緊急措置として、贈与税の非課税枠を最低3000万円、願わくは5000万円まで拡大してほしい」と述べ、消費増税の影響により受注も着工も落ち込んでいる注文住宅市場について、政府による政策的な関与が必要との考えを示した。

「若者世代の住替え意識調査」

不動産流通経営協会まとめ

40歳代に多い「新築・中古にこだわらない」層

不動産流通経営協会は、住替え意向のある首都圏の20～49歳を対象に「若者世代の住替え意識調査（その2）」の結果をまとめた。中古住宅を志向または新築・中古にこだわらない層は40歳代に多いことがわかった。昨年度に行った若年層を対象とした調査で、21・6%が回答した「住替え意向がある」の層に着目し、インターネットでアンケート調査を行った。回答数は250。

調査結果では、「住替える予定がある（住替え先が決まっている）」が16・0%、「いずれ住替えたいと思っており、今後検討したい」が53・0%、「住替えたいが、諸事情によりそうだ」が30・2%。

の希望は、持家戸建て派が39・9%、「分譲マンション派」が32・8%、「賃貸住宅派」が27・4%。現在の住まいが「建て派」が42・1%であるが、それより下の世代は「賃貸住宅派」が、上の世代は「分譲マンション派」が多く、新築派か中古派につ

7%。