

■非居住用建築物（事務所及び店舗）の階数別及び構造別着工棟数から見る、商業的視点での地域特性の研究

<研究要領>

●パナホーム株式会社では、次の研究要領にて事務所及び店舗の着工建築物の階数別、構造別棟数を分析し、地域特性を公表する。

1. 研究期間：2017年10月～12月
2. 研究対象：建築着工物（事務所及び店舗の階数別・構造別の着工棟数）
3. 研究内容：事務所及び店舗の階数別・構造別の着工棟数から見る地域特性の研究
4. 研究方法：統計法に基づき、独立行政法人統計センター提供の「建築着工統計調査」（国土交通省）に関するオーダーメイド集計を活用しパナホーム株式会社が分析。

●本研究における事務所及び店舗の階数別・構造別着工棟数とは、国土交通省「建築着工統計調査」に関する統計表の都道府県別の棟数分類を指す。

<研究結果の概要>

1. 2015年度の事務所・店舗合計の着工棟数が500棟以上、300棟以上、200棟以上、200棟以下の4ブロックに都道府県を分類。商業度の高い地域を明確にする。*棟数は2015年度数値。2015年度の全国総計は、15,264棟。

A：500棟以上 (10)	東京都 1,216棟	愛知県 971棟	福岡県 848棟	大阪府 775棟	北海道 752棟	埼玉県 733棟
	千葉県 569棟	静岡県 556棟	神奈川県 548棟	兵庫県 506棟		
B：300棟以上 500棟以下 (6)	茨城県 384棟	新潟県 360棟	宮城県 351棟	群馬県 343棟	福島県 336棟	広島県 321棟
C：200棟以上 300棟以下 (9)	栃木県 298棟	三重県 273棟	長野県 272棟	岐阜県 258棟	鹿児島県 257棟	京都府 255棟
	岩手県 239棟	熊本県 236棟	沖縄県 227棟			
D：200棟以下 (22)	大分県 196棟	青森県 195棟	岡山県 195棟	山口県 192棟	宮崎県 190棟	石川県 188棟
	滋賀県 185棟	山形県 178棟	長崎県 175棟	和歌山県 170棟	愛媛県 158棟	奈良県 147棟
	秋田県 145棟	富山県 142棟	佐賀県 141棟	香川県 135棟	福井県 134棟	高知県 129棟
	山梨県 115棟	徳島県 101棟	島根県 98棟	鳥取県 73棟		

- ・ここ数年間、東京都で全国の約8%を占めている。また、愛知県、福岡県が着工棟数全国2、3位と東京都に次いで商業的發展が伺われる。
- ・着工棟数500棟以上の10都道府県で7,474棟と全国総計の約49%を占めている。2012年度以降、この傾向が続いている。
- ・着工棟数300～500棟のレンジでは関東東北地区の県が占めている。
- ・着工棟数200～300棟のレンジでは中部地区以西の県が多くなる。

2. 階数別棟数（2015年度全国総計）の特徴としては、1階建では60%以上が店舗となるが、2階建以上では73%前後が事務所となる。また、事務所及び店舗建築物としては1、2階建で全体の92%を占める。

2015年度 全国総計	事務所		店舗		計	累計割合
総計	7,861棟	51.5%	7,403棟	48.5%	15,264棟	
1階建	3,837棟	39.3%	5,927棟	60.7%	9,764棟	64.0%
2階建	3,157棟	73.2%	1,158棟	26.8%	4,315棟	92.2%
3階建	491棟	73.7%	175棟	26.3%	666棟	96.6%
4・5階建	224棟	73.0%	83棟	27.0%	307棟	98.6%
6～9階建	94棟	69.1%	42棟	30.9%	136棟	99.5%
10階建以上	58棟	76.3%	18棟	23.7%	76棟	100%

・1、2階建合計の割合が比較的低い都道府県ベスト5

1：東京都	2：大阪府	3：神奈川県	4：京都府	5：沖縄県
69.7%	84.8%	85.4%	89.0%	89.0%

3. 2012年以降の全般的な傾向として、事務所着工棟数は増加し店舗着工棟数は減少している。

全国総計	2012	2013	2014	2015	2015/2014比
事務所	7,237棟	7,407棟	7,536棟	7,861棟	104.3% +325棟
店舗	8,462棟	8,930棟	8,321棟	7,403棟	89.0% ▲918棟

・店舗着工棟数が前年より増加した県

兵庫県+9棟、福岡県+8棟、宮城県+3棟、茨城県+3棟、栃木県+2棟、青森県+23棟、福井県+1棟、山梨県+1棟、和歌山県+2棟、島根県+2棟、高知県+24棟、大分県+1棟の12県、79棟と少数。

・2013年度に棟数が増加したのは、消費税増税前の駆け込み需要の影響と思われる。

4. 階数別の着工棟数比較：2015年度と2014年度との比較では、1階建の減少幅が大きい。

・1階建減少の内訳は、店舗 6,772 ⇒ 5,927棟（▲845棟）、事務所 3,623 ⇒ 3,837棟（+214棟）と店舗棟数の影響が大きい。

単位：棟数	1階建	2階建	3階建	4・5階建	6～9階建	10～20階建	21階建～	総計
2014年度	10,395	4,257	638	342	153	63	9	15,857
2015年度	9,764	4,315	666	307	136	66	10	15,264
差異	▲631	+58	+28	▲35	▲17	+3	+1	▲593

5. 構造については、各階で鉄骨構造の占める割合が高い（全国総計における鉄骨構造率）。

・2階建及び6～9階建の分野での鉄骨構造は60%前後だが、その他の階数分野ではほぼ70%超と高い割合を示している。

また、店舗の方が鉄骨率が高いのは、店舗内の柱など障害物が少なくすむ鉄骨構造の特徴による影響と思われる。

鉄骨造割合：%	1階建	2階建	3階建	4・5階建	6～9階建	10～20階建	21階建～	総計
2013年度	69.9	60.7	75.0	62.7	61.6	78.0	25.0	67.4
事務所	57.8	60.9	71.8	58.3	54.0	73.3	33.3	60.1
店舗	75.7	60.2	83.6	76.6	82.6	92.9	0	73.5
2014年度	69.4	58.8	75.7	70.2	68.6	71.4	55.6	66.8
事務所	55.9	58.0	74.5	67.8	69.7	67.4	60.0	58.6
店舗	76.6	60.8	79.3	77.0	65.9	80.0	50.0	74.2
2015年度	68.2	55.4	75.5	71.3	64.0	83.3	80.0	65.0
事務所	58.0	55.6	73.5	69.2	66.0	82.4	71.4	58.6
店舗	74.8	54.7	81.1	77.1	59.5	86.7	100.0	71.8

<研究結果のまとめ>

- 事務所及び店舗の着工棟数の総計において、2012年度以降毎年度、東京都が全国の約8%を占め最も高く、次に愛知県・福岡県と不動である。特に福岡県は、2011年度の698棟・全国5位から毎年度棟数を伸ばしており特筆できる。
- 県別の着工棟数及び2015年度の前年度伸張率から、主要都市圏と地方都市圏との二極化が伺われる。特に、着工棟数300棟以下、前年比90%以下の県に対する活性化が必要と思われる。
- 毎年度、事務所着工棟数は増加・店舗数は減少の傾向については、企業の業績回復による影響が主な要因と思われる。