

■ 着工建築物の階数別棟数及び建築コストから見る地域特性の研究

<研究要領>

- パナホーム株式会社では、次の研究要領にて着工建築物の階数別棟数と工事予定額を分析し、地域特性を公表する。

1. 研究期間：2016年9月～11月
2. 研究対象：建築着工物（階数別の棟数及び工事予定額）
3. 研究内容：着工建築物の階数別棟数及び建築コスト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分析

- 本研究における建築着工物の階数別棟数とは、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し、工事予定金額は国土交通省「建築着工統計調査」に関する統計表の都道府県別の工事予定額を指す。また、地域別及び階数別の比較検討を行なうため、一棟あたりの工事予定金額を算出した。

<研究結果の概要>

1. 着工棟数分野において、1～15階建ではここ3年間の上位は4～5県で固定されている。
棟数は2014年度数値。

順位	1階建	2階建	3階建	4・5階建	6～9階建	10～15階建
1	北海道 3,341棟	東京都 31,092棟	東京都 11,818棟	東京都 1,220棟	東京都 697棟	東京都 515棟
2	愛知県 3,252棟	愛知県 28,377棟	大阪府 5,281棟	北海道 480棟	大阪府 277棟	大阪府 240棟
3	福岡県 3,233棟	神奈川県 27,468棟	神奈川県 4,435棟	沖縄県 410棟	神奈川県 187棟	福岡県 132棟
4	鹿児島県 3,061棟	埼玉県 27,198棟	埼玉県 3,157棟	大阪府 326棟	福岡県 142棟	愛知県 120棟
5	宮城県 2,650棟	千葉県 22,754棟	愛知県 1,958棟	神奈川県 320棟	愛知県 110棟	神奈川県 87棟

- ・北海道、沖縄県は4・5階建の着工棟数において2、3位と中層建築物が多い。
- ・愛知県・福岡県は、6階建以上の中・高層建築物が多い反面、1階建も上位に位置する。
- ・東京都は2階建以上全ての分野で1位。

- 16 階建以上では、1 位の東京都以外は入れ替わりがある。

順位	16～20 階建	21～30 階建	31 階建以上
1	東京都 17 棟 2014 年度 東京都 14 棟 2013 年度	東京都 13 棟 2014 年度 東京都 10 棟 2013 年度	東京都 9 棟 2014 年度 東京都 8 棟 2013 年度
2	福岡県 7 棟 2014 年度 愛知県 4 棟 2013 年度	大阪府 5 棟 2014 年度 大阪府 6 棟 2013 年度	大阪府 3 棟 2014 年度 大阪府 3 棟 2013 年度
3	大阪府 4 棟 2014 年度 大阪府 4 棟 2013 年度	愛知県 3 棟 2014 年度 愛知県 4 棟 2013 年度	兵庫県 2 棟 2014 年度
4	愛知県 3 棟 2014 年度 広島県 4 棟 2013 年度	神奈川県 2 棟 2014 年度 千葉県 3 棟 2013 年度	千葉県 2 棟 2014 年度

- ・16～20 階建以上の分野での着工実績は、東京都、大阪府、愛知県など大都市圏を含め、16 都道府県となる。
- ・21 階建以上の着工実績では、上記含め 9 都道府県となる。

2. 工事予定額の階数別一棟単価を算出した。全国合計の 1～15 階建まででは、ここ 3 年間、年々単価上昇の傾向が見られる。単位：万円

	1 階建	2 階建	3 階建	4・5 階建	6～9 階建
2014 年度	2,805	2,657	6,546	44,154	76,151
2013 年度	2,654	2,525	5,901	41,417	71,855
2012 年度	2,525	2,480	5,329	35,596	60,067

- ・一棟単価の毎年の上昇幅を見ると、1、2 階建に比べ 3 階建以上の上昇幅の方が大きい。1、2 階建の上昇幅は最大 151 万円、6～9 階建では最大 11,788 万円と階数が高くなるほど上昇幅が大きい。

- 16～20 階建は単価減少、21 階建以上では、大幅増（大型化）の傾向が見られる。

	10～15 階建	16～20 階建	21～30 階建	31 階建以上
2014 年度	106,239	302,129	1,063,704	2,525,254
2013 年度	93,904	365,162	586,390	1,579,144
2012 年度	85,427	369,184	609,428	2,198,879

- ・16～20 階建分野のみ一棟単価が年々減少傾向。21 階建以上の分野では 2014 年度に大幅増となり、大型化の傾向が見られる。

3. 階数別の一棟単価において金額上位の都道府県は、棟数での上位とは連動が無く、地方都市中心となり、また「東高西低」の傾向が見られる。

(金額は2014年度数値。単位：万円)

順位	1階建	2階建	3階建	4・5階建	6～9階建	10～15階建
1	富山県 5,154	沖縄県 4,493	福井県 35,149	群馬県 163,325	新潟県 337,611	青森県 350,000
2	鳥取県 4,106	富山県 3,411	岩手県 30,035	富山県 147,767	山梨県 323,194	愛媛県 290,363
3	秋田県 3,880	福島県 3,219	秋田県 29,840	島根県 140,671	宮城県 248,849	茨城県 242,783
4	石川県 3,623	岩手県 3,115	鳥取県 29,679	秋田県 136,337	石川県 225,333	新潟県 215,173
5	岐阜県 3,597	香川県 3,115	福島県 28,445	青森県 101,400	福島県 212,293	千葉県 204,727
全国計	2,805	2,657	6,546	44,154	76,151	106,239

・2階建においては、沖縄県が3年連続第1位となっている。その他の階数においては、毎年第1位の都道府県が異なるが、寒冷積雪地域の単価が比較的高い傾向がある。

■16階建以上において、2014年度に着工実績があるのは19都道府県となり、兵庫県以西での着工実績が無い。特に、21階建以上では、更に9都道府県に絞られる。また、棟数は東京都以外は1～3棟である。(金額は2014年度数値。単位：万円)

順位	16～20階建	21～30階建	31階建以上
1	茨城県 1棟 720,000	北海道 1棟 2,900,000	愛知県 1棟 3,950,000
2	埼玉県 3棟 404,150	愛知県 3棟 1,266,667	東京都 9棟 3,596,472
3	兵庫県 2棟 402,500	東京都 13棟 1,065,086	大阪府 3棟 1,686,233
4	北海道 2棟 390,000	神奈川県 2棟 1,000,000	神奈川県 1棟 1,500,000
5	東京都 17棟 372,756	静岡県 1棟 909,000	兵庫県 2棟 1,489,438
全国計	302,129	1,063,704	2,525,254

・21階建以上の着工実績があるのは、上記の上位7都道府県に加え、宮城県・千葉県の2県となり、いずれも大都市圏に限定されている。

＜研究結果のまとめ＞

- 建築着工棟数については、1階建を除き各階数別において東京都のボリュームが多く、一極集中の傾向を示すものとなっている。
また、東京都に次いで、大阪府・神奈川県など大都市圏の棟数が多いが、北海道及び沖縄県が4・5階建の分野で都市圏以上の棟数実績がある事は、特筆すべき事と思われれます。

- 工事予定額の一棟単価について、ほとんどの階数分野で年々上昇している傾向が見られるが、昨今の建築資材、人件費などのアップが影響しているものと推測される。
また、階数別の単価比較をすると、例えば2014年度の4・5階建1棟で2階建16.6棟分の工事金額となり、その建築による地域への経済的波及効果は大きいと思われる。

- 階数別一棟単価の都道府県順位について、2階建第1位の沖縄県を除くと、ほとんどの階数においても比較的気候の寒い地域が上位を占めている。
但し、北海道など、単価がそれほど高くない地域もあり、断熱性能など建物建築費UPによる単価上昇が要因ではないように思われる。

- 最後に、今後、地域整備や地域活性化などを行なう場合、建築物の棟数増加（量の拡大）を図る事より、「量より質の拡大」の考え方で、工事金額の増加策（例えば建築物の中・高層化を優先する等）を検討する事も必要と思われれます。

以上