

2023

秋号

# DAIGO REPORT



 株式会社 大五

〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4番23号 西本町大五ビル

## はじめに

---

Daigo Reportも3号目となりました。

春号では、戸建住宅市場、特に戸建貸家・戸建分譲など戸建市場が有望であること。

夏号では、建築に欠かすことのできない土地の動向について。

過去のような大規模土地開発が見込めない中、市街地から発生する新たな土地の出現（老朽空き家や市街地の農地など、再利用による都市鉱山的な供給形態）につきましてご紹介しました。

3号目となる秋号では、非住宅市場の実態をご案内します。

住宅需要は新築も増改築も頭打ちとなっています。

住宅需要が年々縮小している大きな要因は、

- ・1997年に子供の人数が高齢者よりも少なくなるという少子化時代に入り、10代後半から20代の若者が減少していること（貸家市場の縮小）。
- ・1970年に「高齢化社会」に入り、その後、高齢化率が急激に上昇し、1994年に高齢社会、2007年に超高齢社会へ突入。さらに高齢者率は高くなると予測されており、2025年の高齢化率は約30%、2060年には約40%に達するとされていること。
- ・一方で既存住宅が増加しており、平成30年10月で62,407,000戸（住宅・土地統計調査）の住宅が現存しており、この時点の世帯数は54,001,000世帯でしたので、1世帯当たり1.16戸も住宅が建てられていること。

といったことに集約されます。

そのため、市場環境が厳しい住宅需要（新築・増改築・手直し等）だけでなく、非住宅市場など、住宅以外の建築需要へも積極的に対応する必要があるということになります。

現状の非住宅市場の実態、特に木造の非住宅物件の概要につきましてご紹介いたします。

---

### 1. 建築着工データにおける非住宅物件の分類

建築着工データも住宅着工データ同様、確認申請書の受付結果として、国土交通省が毎月集計し、建築着工統計として発表しています。

✓住宅データは“利用関係別”（持家・貸家・給与・分譲）という分類がベースとなっていますが、建築統計の物件の分類方法は、

#### 【住宅系の建築物】

- ・居住専用住宅
- ・居住専用準住宅（個々に炊事施設を有しない建築物を居住専用準住宅という  
※サ高住など福祉系の住宅はここに分類されます。
- ・居住産業併用建築物

【住宅以外の建築物】

- ・農林水産業用建築物
- ・製造業用建築物
- ・情報通信業用建築物
- ・卸売業, 小売業用建築物
- ・不動産業用建築物
- ・教育, 学習支援業用建築物
- ・その他のサービス業用建築物
- ・他に分類されない建築物
- ・鉱業, 採石業, 砂利採取業, 建設業用建築物
- ・電気・ガス・熱供給・水道業用建築物
- ・運輸業用建築物
- ・金融業, 保険業用建築物
- ・宿泊業, 飲食サービス業用建築物
- ・医療, 福祉用建築物
- ・公務用建築物

という分類(用途別区分)で統計処理されています。この分類方法ではどのような種類(用途)の建物かが分かりにくいため、再掲として住宅以外の産業用建築物を

- ・事務所
- ・店舗
- ・工場(及び作業場)
- ・倉庫
- ・学校の校舎
- ・病院(診療所含む)
- ・その他

という7区分(統計では、使途別区分とされています。)で統計表示されています。

以下、この7区分のデータで実態を確認します。

## 2. 非住宅建築物の実態

住宅着工は春号でもご紹介しましたが、2022年(1~12月)は全国で859,529戸、近畿圏で137,659戸の着工となっていましたが、非住宅物件の着工棟数を見ますと2022年1年間で、全国70,586棟、近畿圏で9,735棟(全国比13.8%)の物件が建築されています。

これらの建築物には、SRC構造の超高層ビルから平屋の倉庫まで様々な物件が含まれていますが、木造の物件だけを抽出しますと下記の表のように、全国で28%、近畿圏では22%の物件が木造で建築されています。特に、和歌山県では35%の非住宅物件が木造で建築されています。

【非住宅合計&木造非住宅 着工棟数】

単位：棟数

		2020年	2021年	2022年			2020年	2021年	2022年
全国	合計	70,823	70,321	70,586	京都	合計	1,313	1,261	1,172
	木造	20,135	19,872	20,100		木造	300	260	200
	木造比率	28.4	28.3	28.5		木造比率	22.8	20.6	17.1
近畿	合計	9,263	9,782	9,735	大阪	合計	2,904	3,059	2,971
	木造	2,098	2,074	2,155		木造	581	557	555
	木造比率	22.6	21.2	22.1		木造比率	20.0	18.2	18.7
滋賀	合計	1,039	915	1,115	兵庫	合計	2,685	2,993	2,980
	木造	320	313	331		木造	548	629	637
	木造比率	22.6	21.2	22.1		木造比率	20.4	21.0	21.4
奈良	合計	527	440	574	和歌山	合計	736	794	781
	木造	142	115	160		木造	207	200	272
	木造比率	26.9	26.1	27.9		木造比率	28.1	25.2	34.8

出典：国土交通省「建築着工統計」

主に木造住宅を手掛ける工務店様にとって、住宅だけでなく非住宅分野の木造物件にも対応する余地があり、減少する住宅着工戸数を補える市場物件が顕在化しているということがいえます。

### 3. 用途別非住宅物件の着工棟数

事務所・店舗・工場(作業場)・倉庫・学校・病院(診療所)・その他といった建築物の使い方(用途)に分類した着工の実態(棟数)をみますと2022年1年間では

全国	全体	木造	木造率	近畿圏	全体	木造	木造率
合計	70,586	20,100	28.5	合計	9,735	2,155	22.1
事務所	10,240	3,941	38.5	事務所	1,319	425	32.2
店舗	5,858	1,862	31.8	店舗	743	213	28.7
工場	7,279	946	13.0	工場	880	59	6.7
倉庫	12,985	2,078	16.0	倉庫	1,774	190	10.7
学校	1,722	144	8.4	学校	323	13	4.0
病院	1,754	895	51.0	病院	250	105	42.0
その他	30,748	10,234	33.3	その他	4,446	1,150	25.9

出典：国土交通省「建築着工統計」

以上のように意外にも、事務所として使われる建物の木造比率が高く、全国・近畿圏ともに3割を超える事務所建築が木造で造られているということです。

また昨年建築された病院(診療所)では、全国平均の床面積は1棟当たり平均313坪でしたが近畿圏の平均床面積は平均509坪となっており、大型の病院が建てられたため木造比率が低くなったといえます。

いずれにしても工務店様にとりましては、木造の事務所や店舗が有力な受注案件といえます。

### 4. 用途別非住宅物件の概要

非住宅物件や木造非住宅物件の供給量を見てきましたが、実際に建築されている物件の1棟当りの大きさ(床面積)や建築費の平均値をみますと以下のようになっています。

<1棟当たり平均>

	全国				近畿		
	面積(坪)	金額(万円)	坪単価(万円)		面積(坪)	金額(万円)	坪単価(万円)
合計	202.6	16,179.5	79.8	合計	232.3	18,725.5	80.6
事務所	168.8	19,691.1	116.6	事務所	182.9	20,783.6	113.7
店舗	215.8	12,854.4	59.6	店舗	237.8	14,081.7	59.2
工場	364.1	31,552.7	86.7	工場	342.3	27,812.0	81.3
倉庫	310.2	14,096.2	45.4	倉庫	412.3	20,000.2	48.5
学校	435.6	46,430.4	106.6	学校	609.3	70,300.2	115.4
病院	313.2	34,503.4	110.2	病院	509.2	61,796.4	121.4
その他	108.4	10,144.6	93.6	その他	109.5	10,415.1	95.1

出典：国土交通省「建築着工統計」

非住宅物件の概要を整理しますと

- ・非住宅物件1棟当りの建坪は、全体の平均で202坪、学校、工場、病院、倉庫が平均を上回る規模となっています。
- ・木造で建てられる比率が高い事務所や店舗は、比較的規模は小さく、事務所の平均で168坪、店舗で216坪となっています。
- ・建築費の当初の予定額では、全体平均で1棟16,810万円、内装を別工事とすることの多い店舗は建物の建築費は低く抑えられており12,854万円。
- ・建築費（予定額）の坪単価は全体平均で79.8万円。近畿圏の物件の平均も80.6万円であり、高級な住宅の坪単価とほぼ同等の水準といえます。

※工事費予定額は、あくまでも予定額であって工事の着工から完成までの実際の工事費ではなく、低めに計上される傾向になっています。

建築着工統計調査では、実際に要した工事費を推計できるよう、「補正調査」を実施し、工事費予定額と実際の工事費との乖離の割合を求めており、令和3年調査から国が直接行う「建築工事費調査」として公表しています。

参考：令和3年 木造建築工事費調査

	件数	予定床面積 の合計 ㎡	工事費 予定額 万円	工事の変更		工事実施数			予定額と 実施額の 乖離率 %
				工事 中止 件	1年以上 未着工 件	件数	予定床面積 の合計 ㎡	工事費 予定額 万円	
全 国	1,715	298,136	5,982,277	27	17	1,671	289,819	6,161,894	103.0
近 畿	202	39,452	794,180	2	0	200	39,215	861,320	108.5
滋 賀 県	25	6,066	118,545	1	0	24	5,720	141,153	119.1
京 都 府	24	3,986	82,873	1	0	23	3,923	79,596	96.0
大 阪 府	66	14,680	302,366	0	0	66	14,742	322,004	106.5
兵 庫 県	56	8,725	165,109	0	0	56	8,829	176,202	106.7
奈 良 県	15	3,967	89,281	0	0	15	3,970	99,653	111.6
和歌山県	16	2,028	36,006	0	0	16	2,031	42,712	118.6

出典：国土交通省「建築着工統計」

建築着工統計に掲載される建築費予定額と実際の工事実施額には、地域により乖離差が見られますが、全国平均で実施額との乖離率は103%です。府県別で確認しますと滋賀県や和歌山県の乖離率は119%前後とかなり大きく最終工事費が上昇していることがわかります。

## 5. 今後の木造非住宅物件への取り組み

住宅以外でも木造建築が増加している理由としましては、

- ・法律（公共建築物等木材利用促進法）での木材利活用を促進していること  
※公共建築物での木材利活用が、民間物件へも大きく影響してきました。
- ・環境意識の高まり（木材はCO<sub>2</sub>を吸収し成長するため、木材の利活用が急務と考えられる）
- ・耐火認定の拡大（2015年に5階建て以上の建築物に必要な2時間耐火の仕様が認定されて以来、木造でも中高層建築が可能になりました。）
- ・木造建築技術の進歩（大きな断面同士を構造的につなげる接合部の技術など）
- ・木材の加工技術の進歩（大断面の木材製造の技術やCLTなど）

などといった理由から木造建築物が普及しているといえます。

来年度からは、新たに「森林環境税」という国税が始まります。2024年度から国内に住所のある個人に課税される国税で、市町村において、個人住民税均等割と併せて1人年額1,000円が徴収されます。(代わりに、2014年度から市民税と県民税で各500円ずつ合計1,000円の負担があった復興特別税が2023年度で終了となります。)

森林環境税の全額は、国によって森林環境譲与税として「森林整備及びその促進」を目的として都道府県及び市町村へ譲与(再配分)されます。

このような森林整備のための財源が確保され整備が促進することで、さらに木材の利活用が促進されることが期待されています。

いずれにしても様々な物件が木造で建築されやすくなっています。

特に木材と鉄骨を合わせる混構造の技術水準が高まったことも要因の1つといえます。

混構造としましては、建替えられた国立競技場の屋根架構と仕上げの一部に木材が活用されましたし、2025年の大阪万博では、会場全体を来場者が回遊するための高さ20m・長さ6kmの「屋外空中回廊」が、木造で建設される計画が決まっています。

このように象徴的な建築物に木材が活用されることで、建築物を利用する人々におきましても、木造への抵抗感は低くなりますし、信頼感が高まることになります。

一方で、木造建築にすることによるコストにつきましては、鉄骨造やRC造に比べて「高い」「安い」という相反する2つの意見が見られます。

木造が高くなる要因は、主に大断面の集成材やCLT材など資材のコストアップが要因であり、一般的な構法による建築では、木造住宅の技術の延長ですし高価な材料も使わないことから、比較的低いコストで建築できるといえます。

非住宅木造に取り組む場合の最大の課題が、「木造で耐火建築物とする」ことといえます。

※大臣認定を受けた工法以外で対応する場合、壁・床・屋根・柱・梁・階段を石こうボードなどを耐火被覆にし、延焼のおそれのある外壁開口部に防火設備を使用した構造などが、一般的といえます。

密集市街地や駅周辺や大きな幹線道路沿いなどは、商業ビルや高層マンションなどが立ち並ぶため、防火地域に指定されています。

防火地域の建築物には耐火構造が求められますし、この地域の建築需要は非住宅物件が中心となり、木造非住宅でも当然、耐火構造が求められます。

尚、このエリアの住宅ですと3階建て住宅といったニーズも多くなりますが、3階建て木造住宅も耐火構造で対応可能となります。

非住宅の範疇には、工務店様がすでに慣れているサ高住や老人ホーム、デイサービスなどの福祉系の建物(準住宅)から、事務所・店舗・倉庫など様々ありますが、今後はすべての非住宅で中小規模の建築物は木造化が進むといえます。

工場や倉庫など、工務店様では馴染みが少ないカテゴリーもありますが、既存の建築物の構造を確認することで対応可能ではないでしょうか。

そして、これらの中小規模の木造非住宅の情報の多くは設計事務所に入りますが、何よりも有力な情報は、住宅と同様に「紹介」であり「口コミ」です。

近隣的设计事務所との交流を深め情報を入手したり、近隣の非住宅所有者から新しい施主の紹介を受けたりするなど、住宅と同様の営業活動がポイントです。

尚、京都府向日市の『地産木造ビル推進本舗』という団体は全国の工務店様を会員とし、木造建築物の建築（受注）促進や技術（構造・耐火・防音etc）の向上のための活動をしており、加盟工務店さんを募っています。

このような団体に登録するのも情報活動の1つとして有効です。

情報のネットワークを広げ、木造非住宅物件への積極的な取り組みをお願いします。

また、住宅瑕疵担保責任保険を発売する保険法人では、住宅だけでなく非住宅向けの瑕疵担保保証を発売しています。（請負契約に利害関係のない建築士が、基礎配筋検査、上部躯体検査、防水下地検査と3回の現場検査を実施）

このように工務店様が非住宅物件を受注する環境整備や支援体制が整ってきていますので、より積極的な取り組みが待たれます。

## 【用途別非住宅建築物着工棟数】

＜単位：棟＞

		合計			木造		
		2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
全国	合計	70,823	70,321	70,586	20,135	19,872	20,100
	事務所	10,876	10,781	10,240	3,869	3,831	3,941
	店舗	5,076	5,404	5,858	1,477	1,556	1,862
	工場・作業場	6,341	6,493	7,279	839	842	946
	倉庫	14,981	13,824	12,985	2,661	2,533	2,078
	学校	1,745	1,736	1,722	233	180	144
	病院・診療所	1,719	1,758	1,754	922	837	895
	その他	30,085	30,325	30,748	10,134	10,093	10,234
近畿	合計	9,263	9,782	9,735	2,098	2,074	2,155
	事務所	1,328	1,297	1,319	417	379	425
	店舗	615	752	743	137	175	213
	工場・作業場	809	857	880	62	48	59
	倉庫	1,698	1,898	1,774	242	234	190
	学校	346	325	323	51	44	13
	病院・診療所	203	194	250	105	75	105
	その他	4,264	4,459	4,446	1,084	1,119	1,150
滋賀県	合計	1,098	1,235	1,257	320	313	331
	事務所	137	144	136	54	48	50
	店舗	72	85	97	20	27	32
	工場・作業場	131	155	174	6	10	10
	倉庫	313	313	254	43	37	19
	学校	24	6	4	1	1	1
	病院・診療所	26	24	34	21	15	23
	その他	395	508	558	175	175	196
京都府	合計	1,313	1,261	1,172	300	260	200
	事務所	182	152	161	59	40	48
	店舗	97	79	96	19	14	21
	工場・作業場	146	92	102	12	7	13
	倉庫	188	211	218	35	34	19
	学校	55	74	77	4	4	4
	病院・診療所	30	29	25	11	4	6
	その他	615	624	493	160	157	89

出典：国土交通省「建築着工統計」



## 【使途別非住宅建築物着工棟数】

&lt;単位：棟&gt;

		合計			木造		
		2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
大阪府	合計	2,904	3,059	2,971	581	557	555
	事務所	508	521	540	139	127	141
	店舗	191	253	234	35	40	46
	工場・作業場	191	223	214	9	8	5
	倉庫	510	605	528	62	69	48
	学校	152	127	161	19	8	2
	病院・診療所	67	70	77	32	26	24
	その他	1,285	1,260	1,217	285	279	289
兵庫県	合計	2,685	2,993	2,980	548	629	637
	事務所	371	345	311	109	105	102
	店舗	179	239	213	44	73	73
	工場・作業場	246	256	275	19	19	17
	倉庫	468	542	525	67	52	63
	学校	79	93	51	26	28	2
	病院・診療所	57	50	72	27	22	30
	その他	1,285	1,468	1,533	256	330	350
奈良県	合計	527	440	574	142	115	160
	事務所	41	53	71	21	23	33
	店舗	27	43	47	7	8	17
	工場・作業場	25	44	52	3	2	4
	倉庫	85	73	98	11	16	13
	学校	30	16	17	1	0	0
	病院・診療所	6	7	23	4	2	9
	その他	313	204	266	95	64	84
和歌山県	合計	736	794	781	207	200	272
	事務所	89	82	100	35	36	51
	店舗	49	53	56	12	13	24
	工場・作業場	70	87	63	13	2	10
	倉庫	134	154	151	24	26	28
	学校	6	9	13	0	3	4
	病院・診療所	17	14	19	10	6	13
	その他	371	395	379	113	114	142

出典：国土交通省「建築着工統計」

