

平成6年度の建築着工の概要



1. 建築物の概要

平成6年度における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億3,859万㎡、前年比3.4%増と4年振りの増加を示し、工事費予定額が40兆7,671億円、前年度比0.9%減と4年連続の減少を示した。(表-1-1)

(1) 着工床面積

建築物の着工床面積が4年振りの増加を示したのは、非居住用建築物のうち鉱工業用建築物、商業用建築物は4年連続の減少を示したが、サービス業用建築物が4年振りの増加、居住用建築物が3年連続の増加を示したためである。

着工動向を建築主別・用途別にみると、公共建築主の居住用建築物は1.6%、農林水産業用建築物は55.6%、鉱工業用建築物は15.6%、公益事業

用建築物は15.4%、サービス業用建築物は7.4%増加したが、商業用建築物が42.2%、公務・文教用建築物が8.6%減少したため、全体で2,344万4千㎡、2.8%減と2年連続減少した。

公共建築主の内訳をみると、国が559万2千㎡、8.6%増と増加したが、都道府県が595万6千㎡、4.3%減、市区町村が1,189万6千㎡、6.4%減と前年度水準を下回った。

民間建築主は、非居住用建築物の三大用途である鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物がそれぞれ4.8%減、6.9%減、0.4%減、農林水産業用建築物6.8%減、公益事業用建築物0.6%減は減少したが、居住用建築物が7.9%増、公務・文教用建築物1.2%増は増加を示したため、全体で2億1,514万3千㎡、4.1%増と4年振りの増加となった。

民間建築主の内訳をみると、会社が8,107万

表-1-1 建築主別着工建築物(床面積, 工事費予定額) (単位: 千㎡, 億円, %)

区分 年度	総 計				公 共 主				民 間 主			
	床面積	伸び率	工事費 予定額	伸び率	床面積	伸び率	工事費 予定額	伸び率	床面積	伸び率	工事費 予定額	伸び率
60	200,413	0.7	235,534	3.9	20,598	△ 5.5	29,504	△ 4.4	179,815	1.5	206,027	5.2
61	211,104	5.3	259,495	10.2	20,679	0.4	31,508	6.8	190,425	5.9	227,988	10.7
62	245,075	16.1	316,888	22.9	21,565	4.3	34,474	9.4	223,509	17.4	284,414	24.7
63	258,404	5.4	362,472	13.7	21,273	△ 1.4	35,322	2.5	237,131	6.1	327,149	15.0
元	272,880	5.6	425,110	17.3	21,548	1.3	38,837	10.0	251,332	6.0	386,274	18.1
2	279,116	2.3	498,267	17.2	22,982	6.7	47,383	22.0	256,135	1.9	450,884	16.7
3	252,001	△ 9.7	472,521	△ 6.2	24,119	5.0	56,037	18.3	227,882	△ 11.0	416,484	△ 7.6
4	240,140	△ 4.7	443,923	△ 6.1	24,616	2.1	61,591	9.9	215,524	△ 5.4	382,332	△ 8.2
5	230,848	△ 3.9	411,576	△ 7.3	24,119	△ 2.0	60,268	△ 2.1	206,729	△ 4.1	351,308	△ 8.1
6	238,587	3.4	407,671	△ 0.9	23,444	△ 2.8	56,569	△ 6.1	215,143	4.1	351,102	△ 0.1

表一—2 用途別着工建築物(床面積)

(単位:千 m^2 , %)

年度	床 面 積			伸 び 率			計に対する居住用の割合
	計	居住用	非居住用	計	居住用	非居住用	
60	200,413	115,747	84,666	0.7	2.1	△1.1	57.8
61	211,104	124,885	86,218	5.3	7.9	1.8	59.2
62	245,074	152,468	92,606	4.3	22.1	-7.4	62.2
63	258,404	150,118	108,286	5.4	△1.5	6.9	58.1
元	272,880	153,021	119,859	5.6	1.9	0.7	56.1
2	279,116	152,559	126,557	2.3	△0.3	5.6	54.7
3	252,001	132,426	119,575	△9.7	△13.2	△5.5	52.5
4	240,140	136,067	104,072	△4.7	2.7	△13.0	56.7
5	230,848	146,671	84,177	△3.9	7.8	△19.1	63.5
6	238,587	157,734	80,853	3.4	7.5	△3.9	66.1

7千 m^2 , 6.8%増, 会社でない団体が1,268万9千 m^2 , 1.1%増, 個人が1,213万8千 m^2 , 2.6%増とそれぞれ増加を示した。特に会社の建築物についてみると, 鉱工業用建築物が3.1%減, 商業用建築物が2.6%減, サービス業用建築物が7.8%減と減少したものの, 公益事業用建築物が1.4%増, 居住用建築物が22.2%増と増加を示したため, 会社全体で8,107万7千 m^2 , 6.8%増と増加を示した。

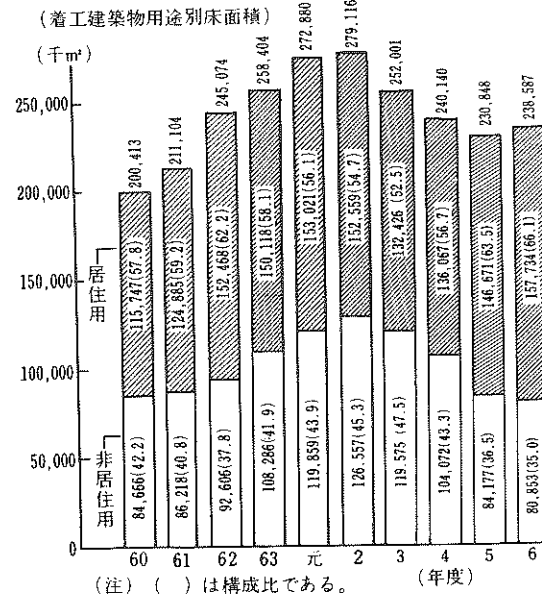
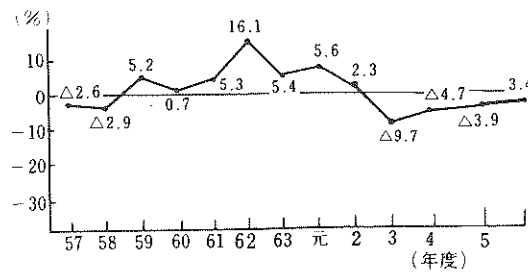
構造別にみると, 木造建築物は農林水産業用建築物が16.4%減, 鉱工業用建築物が10.6%減, 商業用建築物が2.4%減, 公益事業用建築物が7.4%減, サービス業用建築物が7.8%減, 公務・文教用建築物が5.6%減と減少したが, 木造建築物の9割を占める居住用建築物が6.4%増と増加を示したため, 全体で9,207万7千 m^2 , 5.3%増と3年連続増加を示した。

非木造建築物は, 鉱工業用建築物が4.5%減, 商業用建築物が8.0%減, 公務・文教用建築物が5.5%減と減少したものの, 非木造建築物の約4割を占める居住用建築物が9.0%増, 農林水産業用建築物が1.5%増, 公益事業用建築物が2.2%増, サービス業用建築物が1.5%増とそれぞれ増加したため, 全体で1億4,650万9千 m^2 , 2.1%増と4年振りに前年水準を上回った。

非木造建築物の内訳をみると, 全体の約6割を占める鉄骨造は, 居住用建築物が0.4%増, 農林水産業用建築物が3.4%増, 商業用建築物

図一 着工建築物床面積の推移

(着工建築物床面積の伸び率)



が1.6%増, 公益事業用建築物が3.7%増, サービス業用建築物が0.3%増と増加したものの, 鉱工業用建築物が3.0%減, 公務・文教用建築物が5.3%減と減少したため, 全体で7,953万 m^2 , 0.1%減と4年連続前年水準を下回った。

鉄骨造と並んでウェイトの大きい鉄筋コンクリート造は, 農林水産業用建築物が43.0%減, 鉱工業用建築物が32.2%減, 商業用建築物が28.7%減, 公益事業用建築物が13.7%減, 公務・文教用建築物が7.8%減と減少したものの, 全体の5割を占める居住用建築物が11.2%増, サービス業用建築物が5.1%増と増加したため, 全体で4,747万3千 m^2 , 2.9%増と2年連続前年水準を上回った。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は, 農林水産業用建築物が7.2%減, 商業用建築物が38.3%減, サービス業用建築物が0.2%

減と減少したものの, 居住用建築物が39.7%増, 鉱工業用建築物が20.1%増, 公益事業用建築物が24.8%増, 公務・文教用建築物が2.4%増とそれぞれ増加を示したため, 全体では1,877万1千 m^2 , 10.9%増と4年ぶりに前年水準を上回った。(表一—1, 表一—2, 図一—1, 図一—2)

① 居住用建築物の着工床面積

居住用建築物の着工床面積は, 1億5,773万4千 m^2 , 7.5%増と3年連続増加した。

内訳をみると, 居住産業併用建築物は1,236万2千 m^2 , 7.0%減と7年連続減少したが, 居住専用住宅は1億4,537万1千 m^2 , 9.0%増と3年連続前年水準を上回った。

全建築物に対する居住用建築物の割合は57年度から62年度までは6割を上回った。63年度以降は6割を下回り続けていたが, 5年度, 6年度と6割を上回った。(表一—1, 表一—2, 図一—1)

② 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の着工床面積の動向をみると, 全体で8,085万3千 m^2 , 3.9%減と4年連続の減少となった。

用途別にみると, 鉱工業用建築物は, 石炭鉱工業用建築物が2.1%増, その他の工業用建築物(食料品製造業用, 繊維工業用, 木製品製造業用, パルプ・紙・紙加工品製造業用, 窯業・土石製品製造業用)が3.3%増と増加したものの, 建設業用建築物が1.4%減, 化学工業用建築物(化

表一—2 用途別(非居住用)着工建築物(床面積)

(単位:千 m^2 , %)

年度	用途別床面積				伸 び 率			
	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用
60	24,541	18,848	13,363	16,446	△5.9	5.8	△2.4	△1.5
61	20,836	21,026	16,102	16,679	△15.1	11.6	20.5	1.4
62	22,348	23,586	17,726	16,972	7.3	12.2	10.1	1.8
63	32,085	27,527	19,613	16,289	43.6	16.7	10.6	△4.0
元	38,264	30,255	20,552	16,498	19.3	9.9	4.8	1.3
2	39,190	32,488	21,255	18,541	2.4	7.4	3.4	12.4
3	34,639	31,120	20,230	18,149	△11.6	△4.2	△4.8	△2.1
4	24,961	27,416	19,299	18,258	△27.9	△11.9	△4.6	0.6
5	18,830	20,423	16,608	17,618	△24.6	△25.5	△13.9	△3.5
6	17,938	18,852	16,757	16,644	△4.7	△7.7	0.9	△5.5

学工業用, 石油製品・石炭製造業用)が3.9%減, そして全体の約5割を占める鉄鋼業用等建築物(鉄鋼業用, 非鉄金属, 金属製造業用, 電気機械器具製造業用, 輸送機械器具製造業用)も15.1%減と減少を示したため, 全体で1,793万84 m^2 , 4.7%減と4年連続の減少となった。商業用建築物は飲食店用建築物が7.0%増, 金融・保険業用建築物が0.0%増と増加したものの, 全体の約7割を占める卸売業・小売業用建築物が0.9%減, 不動産業用建築物が35.6%減, その他の商業用建築物9.9%減と減少したため, 全体では1,885万2千 m^2 , 7.7%減と4年連続の減少となった。

サービス業用建築物は, 宿泊業用建築物が7.0%減, 娯楽業用建築物が0.3%減, その他のサービス業用建築物が0.2%減と減少したものの, 医療業用建築物が13.0%増と増加を示したため, 全体で1,675万7千 m^2 , 0.9%増と4年振りの増加となった。

都道府県, 市区町村等公共建築主主体の公務・文教用建築物は, 全体の約4割を占める文教用建築物が6.2%減と減少したのをはじめ公務用建築物が4.4%減, 非営利団体用建築物が3.7%減, 宗教用建築物が9.5%減, その他の公務・文教用建築物が14.5%減とそれぞれ減少したため, 全体で1,664万4千 m^2 , 5.5%減と2年連続の減少を示した。

この結果, 平成6年度の非居住用建築物の用途別構成比をみると, 鉱工業用建築物が7.5

図二 着工建築物床面積の推移

(着工建築物用途別床面積)

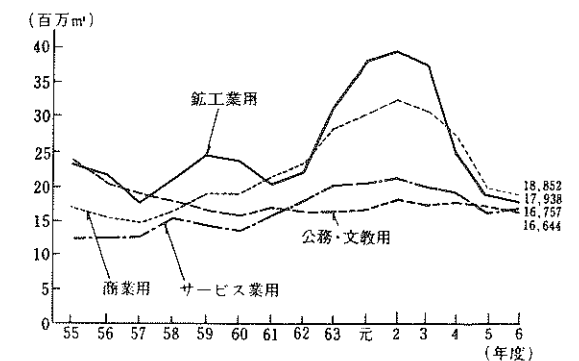


表-3-1 用途別着工建築物 (床面積)

(単位: 千 m^2)

年度	用途別床面積						
	事務所	店舗	工場及び作業場	倉庫	学校の校舎	病院・診療所	その他
60	15,098	6,822	18,833	11,757	7,776	2,500	21,880
61	15,269	8,055	16,203	12,266	7,563	3,393	23,468
62	17,451	8,812	16,875	12,709	7,666	3,948	25,144
63	19,289	10,837	24,280	15,856	7,087	3,446	27,492
元	21,769	11,248	28,489	17,732	6,781	3,284	30,554
2	24,517	10,751	29,193	18,764	6,748	3,106	33,479
3	22,266	11,795	27,105	17,152	6,277	2,603	32,378
4	18,497	12,361	18,947	15,207	6,493	2,550	30,018
5	12,796	10,528	14,167	11,460	5,930	2,686	26,610
6	11,073	10,627	13,663	10,555	5,416	3,221	26,297

表-3-2 用途別着工建築物 (床面積) — 伸び率

(単位: %)

年度	伸び率						
	事務所	店舗	工場及び作業場	倉庫	学校の校舎	病院・診療所	その他
60	15.2	2.3	△ 7.4	7.4	△ 10.6	7.5	△ 7.1
61	1.1	18.1	△ 14.0	4.3	△ 2.7	35.7	7.3
62	14.3	9.4	4.1	3.6	1.4	16.3	7.1
63	10.5	23.0	43.9	24.8	△ 7.6	△ 12.7	9.3
元	12.9	3.8	17.3	11.8	△ 4.3	4.7	11.1
2	12.6	△ 4.4	2.5	5.6	△ 0.5	5.4	9.6
3	△ 9.2	9.7	△ 7.2	△ 8.6	△ 7.0	△ 16.2	△ 3.3
4	△ 16.9	4.8	△ 30.9	△ 11.3	3.4	△ 2.1	△ 7.3
5	△ 30.8	△ 14.8	△ 25.2	△ 24.6	△ 8.7	5.3	△ 11.4
6	△ 13.5	0.9	△ 3.6	△ 7.9	△ 8.7	19.9	△ 1.2

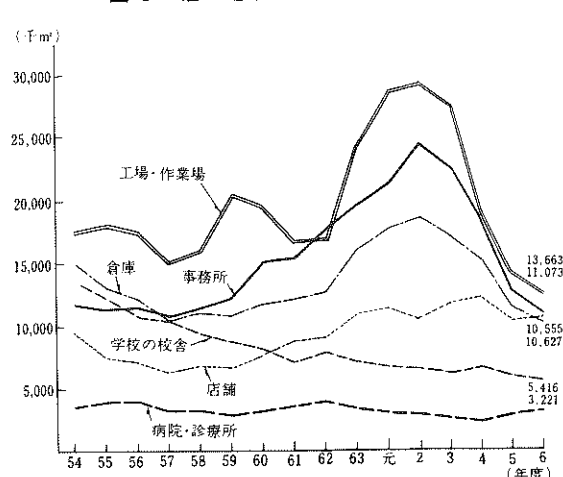
%, 商業用建築物が7.9%, サービス業用建築物が7.0%, 公務・文教用建築物が7.0%, 農林水産業用建築物が1.8%, 公益事業用建築物が2.4%となっている。(表-2, 図-2)

③ 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の用途別着工の動向をみると、店舗は1,062万7千 m^2 , 0.9%増と再び増加したが、事務所が1,107万3千 m^2 , 13.5%減, 倉庫が1,055万5千 m^2 , 7.9%減とそれぞれ4年連続前年度水準を下回り, ウェイトの大きい工場及び作業場も1,366万3千 m^2 , 3.6%減と4年連続の減少を示し, 民間設備投資の不調さがうかがえる。

昭和63年度以降減少を続けていた学校の校舎は, 4年度に一度増加したが, 全体の約7割を占める公立学校が11.7%減, 私立学校が0.6%減と減少

図-3 着工建築物用途別床面積の推移



を示したため, 全体で541万6千4 m^2 , 8.7%減と2年連続減少を示した。

病院・診療所は, 公立病院が9.5%増, 私立病院が25.3%増と増加を示したため, 全体で322万1千 m^2 , 19.9%増と2年連続前年度水準を上回った。(表-3-1, 表-3-2, 図-3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は, 40兆7,671億円, 0.9%減と減少した。

建築主別でみると, 公共建築主は5兆6,569億円, 6.1%減と2年連続減少し, 民間建築主は35兆1,102億円, 0.1%減と4年連続減少を示した。

用途別では, 居住用建築物が26兆6,558億円, 6.0%増と3年連続前年度水準を上回り, 非居住用建築物が14兆1,112億円, 11.9%減と3年連続前年度水準を下回った。

非居住用建築物の内訳をみると, 鉱工業用建築物が1兆9,936億円, 17.1%減, 商業用建築物が2兆7,800億円, 24.3%減, サービス業用建築物が3兆5,749億円, 8.3%減とそれぞれ3年連続前年度水準を下回った。(表-1-1)

2. 新設住宅着工の概要

1. 全般的状況

— 総戸数は, 高い水準で推移している。

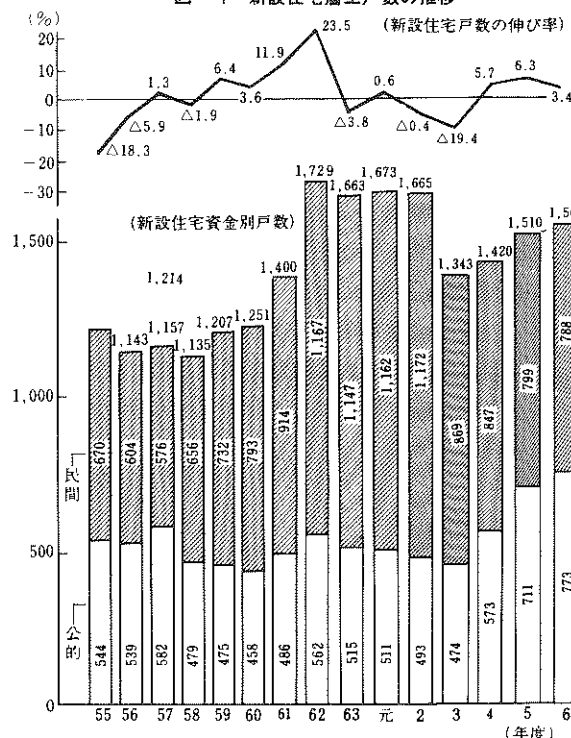
平成6年度の新設住宅着工の特徴としては,

表-4 構造別着工新設住宅 (戸数)

(単位: 戸, %)

区分 年度	計		木造			非木造		
	戸数	伸び率	戸数	伸び率	構成比	戸数	伸び率	構成比
60	1,250,994	3.6	590,206	△ 1.6	47.2	660,788	8.8	52.8
61	1,399,833	11.9	648,966	10.0	46.4	750,867	13.6	53.6
62	1,728,534	23.5	754,769	16.3	43.7	973,765	29.7	56.3
63	1,662,616	△ 3.8	690,879	△ 8.5	41.6	971,737	△ 0.2	58.4
元	1,672,783	0.6	722,382	4.6	43.2	950,401	△ 2.2	56.8
2	1,665,367	△ 0.4	706,767	△ 2.2	42.4	958,600	0.9	57.6
3	1,342,977	△ 19.4	628,554	△ 11.1	46.8	714,423	△ 25.5	53.2
4	1,419,752	5.7	673,818	7.2	47.5	745,934	4.4	52.5
5	1,509,787	6.3	702,749	4.3	46.5	807,038	8.2	53.5
6	1,560,620	3.4	719,945	2.4	46.1	840,675	4.2	53.9

図-4 新設住宅着工戸数の推移



①着工戸数が前年度比3.4%増の1,560,620戸と3年連続の増加(5年度は6.3%増の1,509,787戸)し, 最近では昭和52年度(1,531,959)に近い数値。

②新設住宅着工床面積は, 過去最高の1億4,662万 m^2 , 前年度比8.8%増と3年連続の増加。

③利用関係別にみると, 持家, 分譲住宅は増

表-5 建て方別着工新設住宅 (戸数)

(単位: 戸, %)

区分 年度	総数		一戸建・長屋建			共同		
	戸数	伸び率	戸数	伸び率	構成比	戸数	伸び率	構成比
60	1,250,994	3.6	603,449	△ 3.5	48.2	647,545	11.3	51.8
61	1,399,833	11.9	623,561	3.3	44.5	776,272	19.9	55.5
62	1,728,534	23.5	721,925	15.8	41.8	1,006,609	29.7	58.2
63	1,662,616	△ 3.8	683,347	△ 5.3	41.1	979,269	△ 2.7	58.9
元	1,672,783	0.6	684,815	0.2	40.9	987,968	0.9	59.1
2	1,665,367	△ 0.4	657,500	△ 4.0	39.5	1,007,867	2.0	60.5
3	1,342,977	△ 19.1	599,312	△ 8.8	44.6	743,665	△ 26.2	55.4
4	1,419,752	5.7	631,282	5.3	44.5	788,470	6.0	55.5
5	1,509,787	6.3	706,542	11.9	46.8	803,245	1.9	53.2
6	1,560,620	3.4	763,025	8.0	48.9	797,595	△ 0.7	51.1

表-6 資金別着工新設住宅 (戸数)

(単位: 千戸, %)

年度	資金別戸数			伸び率			計に対する居住用の割合
	計	民間資金	公的資金	計	民間資金	公的資金	
60	1,251	793	458	3.6	8.4	△ 3.7	36.6
61	1,400	914	486	11.9	15.2	6.2	34.7
62	1,729	1,167	562	23.5	27.7	15.6	32.5
63	1,603	1,147	515	△ 3.8	△ 1.7	△ 8.3	31.0
元	1,673	1,162	511	0.6	1.3	△ 0.8	30.5
2	1,665	1,172	493	△ 0.4	0.9	△ 3.5	29.6
3	1,343	869	474	△ 19.4	△ 25.9	△ 3.9	35.3
4	1,420	847	573	5.7	△ 2.5	20.8	40.3
5	1,510	799	711	6.3	△ 5.7	24.1	47.1
6	1,561	788	773	3.4	△ 1.4	8.8	49.5

加, 貸家は減少。

④分譲住宅の着工戸数は30.1%増と2年連続の2桁増加。

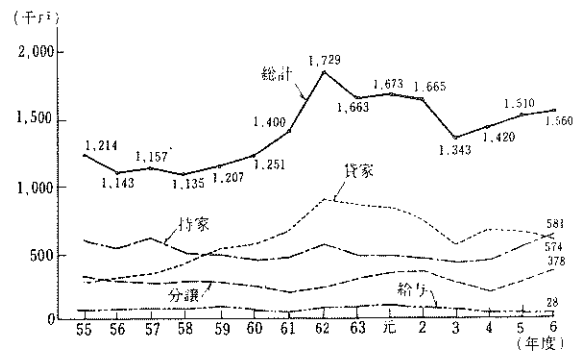
⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は, 36.8%と10年振り4割を下回った。

⑥新設住宅に占める非木造住宅の割合が53.9%(5年度53.5%)と11年連続で5割を上回り, 共同住宅の割合が, 51.1%(5年度53.2%)と10年連続で5割を上回り, 非木造化, 共同住宅化が定着。

⑦民間資金による住宅は, 着工戸数が1.4%減と4年連続の減少, 着工床面積は3.7%増と4年ぶりの増加, 公庫融資による新設住宅はそれぞれ8.9%増, 12.8%増。

⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数は43.6%増の226,820戸と2年連続の増加。

図-5 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



⑨プレハブ住宅の着工戸数は6.9%減の224,008戸。

⑩ツーバイフォー住宅の着工戸数は17.5%増の66,543戸となった等である。(表-4, 5, 6, 7, 8, 図-4, 5)

利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が0.9%減と減少したが、持家の約半数を占める住宅金融公庫融資住宅は13.5%増と増加したため、全体で8.2%増と3年連続の増加となり、低金利下において堅調である。貸家は11.9%減となり、平成5年5月以降、基本的に減少している。分譲住宅は新設マンションが43.6%増と大幅に増加し、1戸建住宅(長屋建を含む)も14.5%増と増加したため全体で30.1%増と2年連続の2桁の増加となった。

ここで、平成6年度の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は貸家11.4%減、給与住宅12.4%減と減少したが、持家23.4%増、分譲

表-7 利用関係別着工新設住宅(戸数)

(単位: 千戸, %)

年 度	利用関係別戸数				伸 び 率			
	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
60	460	544	20	227	△ 2.8	12.8	△ 7.2	△ 1.4
61	480	679	21	220	4.2	25.0	2.5	△ 3.1
62	563	887	23	256	17.3	30.6	9.1	16.5
63	497	842	25	299	△ 11.7	△ 5.1	10.1	16.7
元	499	820	31	322	0.5	△ 2.5	22.5	7.8
2	474	767	37	387	△ 5.0	△ 6.5	19.4	20.3
3	448	582	40	273	△ 5.6	△ 24.1	9.8	△ 29.5
4	482	689	35	217	7.6	18.0	△ 13.9	△ 20.6
5	537	652	31	290	11.5	△ 5.1	△ 10.5	34.0
6	581	574	28	378	8.2	△ 11.9	△ 10.4	30.1

住宅51.0%増と増加したため、全体で413,815戸、11.8%増となった。

第2・四半期は持家2.3%減、貸家9.5%減、給与住宅15.3%減と減少したが、分譲住宅40.9%増と増加したため、全体で417,773戸、1.7%増となった。

第3・四半期は貸家11.6%減、給与住宅14.5%減は減少したが、持家6.2%増、分譲住宅31.9%増と増加したため、全体で401,343戸、2.5%増となった。

第4・四半期は持家7.0%増、給与住宅4.7%増、分譲住宅4.7%増は増加したが、貸家15.9%減と減少したため、全体で327,689戸、2.9%減となった。

(1) 資金別

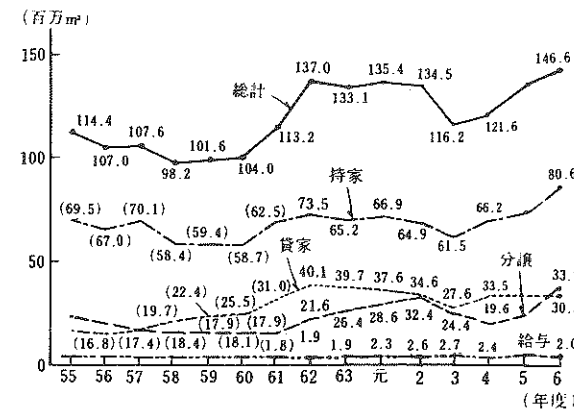
新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は78万8千戸、1.4%減と4年連続減少した。

表-8 利用関係別着工新設住宅(戸数)

(単位: 千戸, %)

年度	利用関係別床面積					伸 び 率				
	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
60	104,016	58,660	25,463	1,810	18,083	2.4	△ 1.3	13.6	△ 6.4	1.7
61	113,214	62,452	31,019	1,845	17,898	8.8	6.5	21.8	1.9	△ 1.0
62	137,037	73,486	40,109	1,851	21,591	21.0	17.5	29.3	0.3	20.6
63	133,144	65,209	39,676	1,872	26,357	△ 2.9	△ 11.3	△ 1.1	1.2	22.1
元	135,404	66,921	37,585	2,300	28,598	1.7	2.6	△ 5.3	22.9	8.5
2	134,487	64,880	34,608	2,628	32,371	△ 0.7	△ 3.0	△ 7.9	14.2	13.2
3	116,227	61,452	27,608	2,747	24,420	△ 13.6	△ 5.3	△ 20.2	4.6	△ 24.6
4	121,461	66,194	33,474	2,414	19,559	4.7	7.7	21.2	△ 12.1	△ 19.9
5	134,809	73,600	33,263	2,204	25,741	10.8	11.2	△ 0.6	△ 8.7	31.6
6	146,616	80,605	30,347	1,998	33,667	8.8	9.5	△ 8.8	△ 9.3	30.8

図-6 利用関係別新設住宅着工床面積の推移



公的資金住宅は77万3千戸、8.8%増と3年連続増加した。

公的資金の増加は、公的資金住宅の8割以上を占める住宅金融公庫融資住宅が66万6千戸、8.9%増と増加したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅のシェアは、昭和51年度以降57年度までは着実な伸びを示し、57年度には50.3%と5割を上回ったが、58年度以降は公庫融資住宅の減少等により、58年

度には4割台となり、平成元年度には30.5%、2年度は29.6%、3年度には35.3%となっていたが、4年度以降4割台に回復し、6年度は49.5%となった。

(2) 利用関係別

①持家 一低金利下で堅調な動き一

持家は、低金利下、建築費の低下局面において(建築費指数(個人住宅)124.1(H6.4)→121.9(H7.2)),全体で58万1千戸、8.2%増と3年連続増加した。

内訳をみると、民間資金住宅が19万7千戸、0.9%減と5年連続減少した。公的資金住宅は9割を占める住宅金融公庫融資住宅が13.5%増と増加したため、38万4千戸、13.6%増と3年連続増加した。

公庫融資住宅の持家全体に占める割合は、昭和55年度に50.5%と初めて5割を超え、57年度に59.3%とピークに達したが、その後、シェアは縮小傾向に転じ、5割前後で推移していたが、5年度に61.5%と初めて6割を超え、6年度も64.5%となった。

図-7 新設住宅利用関係別1戸当たり床面積の推移(年度)

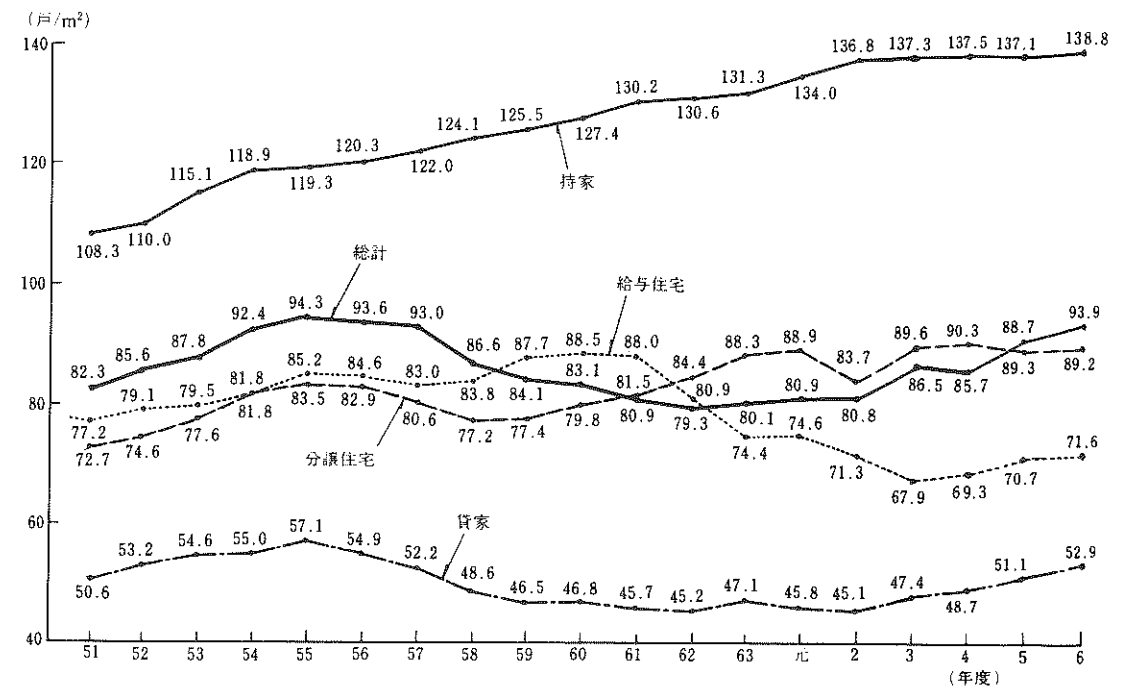


図-8 持家着工戸数及び公庫持家着工戸数の推移

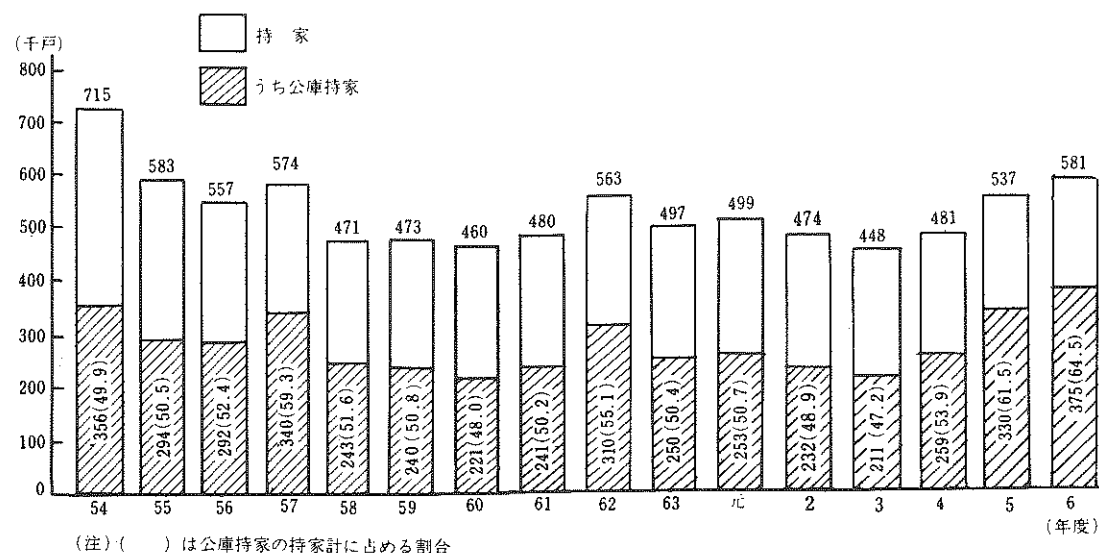
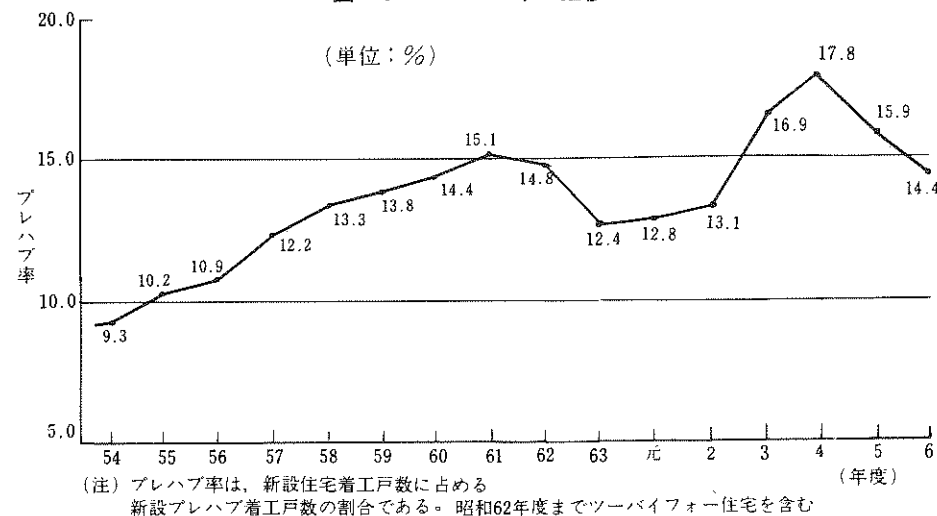


図-9 プレハブ率の推移



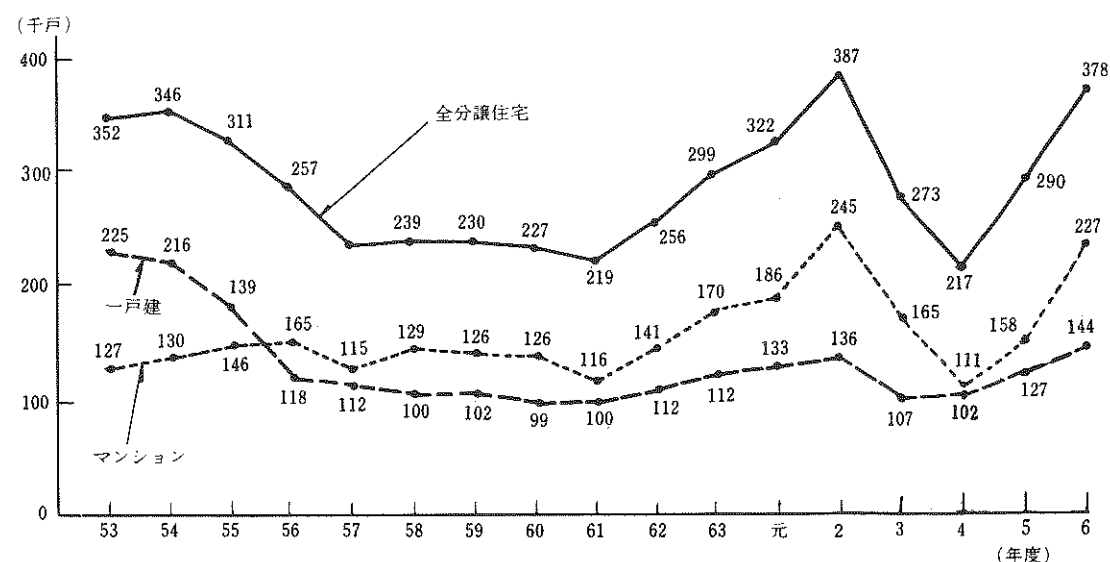
住宅金融公庫融資による持家の着工に結びつく公庫融資一般建設分の設計合格数の動向をみると、平成5年4月～平成6年3月の設計合格数は37万戸、一方平成6年4月～平成7年3月の設計合格数は38万戸となり、1万戸増となっている。

また、持家は木造が主流であるが、持家の非木造化も緩やかながら着実に進み、51年度に15.7%であった持家全体に対する非木造住宅のシェアは平成6年度において21.3%と8年連続で2割を超え、そのシェアは拡大している。

持家の着工動向を首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）、近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）の三大都市圏とその他地域に分けてみると、三大都市圏が、26万6千戸、9.2%増、その他地域が31万5千戸、7.4%増とともに増加した。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が11万8千戸、6.2%増、中部圏が7万7千戸、11.1%増、近畿圏が7万1千戸、12.3%増と三大都市圏いずれも増加した。

②貸家 ——引き続き減少傾向——

図-10 分譲住宅着工戸数(戸建て、マンション)の推移



(注) マンションとは、鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の3構造、共同建をいう。1戸建には長屋建を含む。

平成6年度の貸家は11.9%減と2年連続の減少となったが、減少の要因としては、建築費の低下で供給コストは低下しているが、①平成4年度からの宅地並み課税に帰因する大量供給、②貸家から分譲マンション等へのシフト等による需要の減少により、賃料が下がっていることから、貸家に影響力の大きい個人建築主が着工を見合わせたことが大きく影響していると思われる。ただし、このところ、賃貸マンションの賃料の前年同月費のマイナス幅は、縮小しつつある。

貸家は、公営住宅は増加したが、公庫融資住宅、公団建設住宅は減少したため、公的資金住宅全体では19万7千戸、7.8%減と減少し、民間資金住宅は37万7千戸、13.9%減とともに減少したため、全体で57万4千戸、11.9%減と2年連続の減少となった。

貸家を構造別（木造、非木造）、建て方別（一戸建、長屋建、共同建）にみると、木造一戸建が9千戸、13.1%減、木造長屋建が1万3千戸、21.7%減、木造共同建が9万9千戸、20.8%減といずれも減少したため、木造全体では12万1千戸、20.4%減と減少を示した。

非木造貸家をみると、長屋建は6千戸、0.8

%増と増加したが、一戸建が4千戸、11.8%減、ウエイトの大きい共同建も44万3千戸、9.4%減と減少したため、全体で45万3千戸、9.3%減と減少を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が33万8千戸、20.0%減と2年連続の減少となり、その他地域が23万7千戸、2.9%増と3年連続の増加となった。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が17万1千戸、27.8%減、中部圏が6万5千戸、17.4%減、近畿圏が10万2千戸、4.2%減といずれも減少した。

③分譲住宅 ——著しく高い伸びが続いたが、このところやや伸び率が鈍化——

分譲住宅は、公庫融資住宅が22.7%増、公団建設住宅が24.9%増とともに増加したため、公的資金住宅全体で17万7千戸、23.3%増と2年連続の増加を示し、民間資金住宅が20万戸、36.9%増と2年連続増加したため全体で37万8千戸、30.1%増と2年連続の増加となった。

分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンション（建て方＝共同建、構造＝鉄筋鉄骨コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造）に分けてみると、一戸建は14万4千戸、13.7%増、長屋建住宅は5千戸、42.5%増、新設マンションは、

22万7千戸、43.6%増と2年連続増加した。

新設マンションが好調な背景は、住宅ローン金利の低下に加え、地価の低下や建築コストの安定により分譲価格が低下していること等から、一次取得者層向けを中心に販売が好調であることが増加の要因と思われる。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和56年度以降50%台で推移し、平成2～3年度は60%台を占め、4～5年度は50%台となっていたが、平成6年度は60.1%と再び60%台となった。

分譲住宅の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が、27万5千戸、36.6%増、その他地域が10万2千戸、15.5%増とともに増加を示した。新設マンションも三大都市圏が、17万2千戸、45.6%増、その他地域が5万5千戸、37.9%増とともに大幅に増加を示した。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏が10万3千戸、39.7%増、中部圏が2万戸、43.9%増、近畿圏が4万9千戸、60.6%増と三大都市圏すべて大幅に増加した。

(3) 新設住宅着工床面積

新設住宅の着工床面積は、全体で、1億4,662万 m^2 （過去最高）、8.8%増と3年連続の増加。

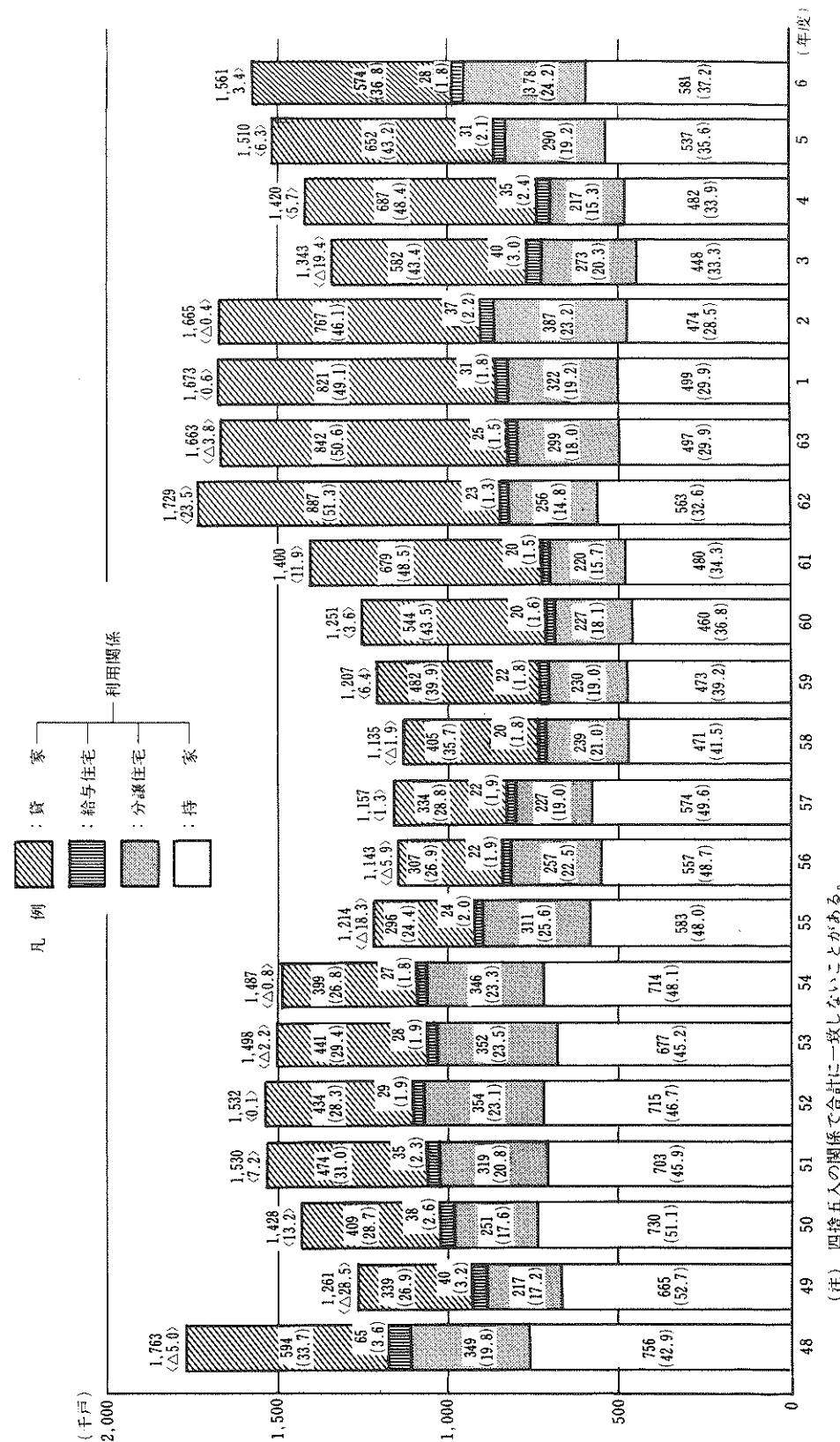
利用関係別に内訳をみると、持家は8,061万 m^2 、9.5%増と3年連続増加した。貸家は3,035万 m^2 、8.8%減と2年連続減少した。分譲住宅は3,367万 m^2 、30.8%増と2年連続増加した。

居住水準指標となっている一戸当たりの床面積をみると、全体では93.9 m^2 と前年度より4.6 m^2 上回った。これは平均床面積の大きい持家、分譲住宅のシェアが増加したためと思われる。

利用関係別にみると、持家は138.8 m^2 と前年度を1.7 m^2 上回った。貸家は52.9 m^2 と前年度を1.8 m^2 上回った。分譲住宅は89.2 m^2 と前年度を0.5 m^2 上回った。また、新設マンションは81.4 m^2 と前年度を2.5 m^2 上回った。（表-8、図-6、7）

新設住宅着工戸数の推移

（単位：千戸・千戸・＜前年度比・％＞（ ）利用関係別構成比・％）



（注）四捨五入の関係で合計に一致しないことがある。

利用関係別新設住宅着工戸数（都道府県別、三大都市圏別）

平成6年4～3月分

（単位：戸、％）

	戸数の合計		対 同 前 月 比	持 家	対 同 前 月 比	賃 家	対 同 前 月 比	分譲住宅	対 同 前 月 比	給与住宅
	戸	%								
総計	1,560,620	3.4		580,927	8.2	574,151	△11.9	377,631	30.1	27,911
1 北海道	75,841	3.2		31,405	7.7	25,172	△4.1	16,947	11.6	2,317
2 青森	14,999	5.6		9,177	6.2	4,700	2.5	798	10.7	324
3 岩手	14,236	4.3		8,275	4.4	4,644	2.5	1,085	10.8	232
4 宮城	33,977	15.6		11,791	5.5	13,527	18.6	8,011	24.7	648
5 秋田	10,946	3.7		7,202	5.0	2,852	8.3	642	△5.8	250
6 山形	10,436	5.2		6,107	4.9	3,664	9.2	361	△23.7	304
7 福島	23,014	0.6		12,772	6.1	8,035	△5.9	1,878	5.6	329
(小計)	183,449	5.4		86,729	6.3	62,594	2.1	29,722	13.2	4,404
8 茨城	36,680	△2.3		18,812	2.8	11,206	△19.4	5,932	19.1	730
9 栃木	24,697	△0.8		13,363	5.2	8,301	△10.8	2,580	3.1	453
10 群馬	22,680	△1.9		12,853	5.7	7,200	△10.9	2,187	△11.0	458
(小計)	84,057	△1.7		45,010	4.3	26,707	△14.6	10,699	7.6	1,641
11 埼玉	94,375	△11.5		29,492	4.4	28,732	△37.1	34,157	11.6	1,994
12 千葉	85,086	0.3		26,139	11.4	26,308	△26.3	31,410	32.9	1,229
13 東京	164,147	2.5		31,153	6.9	74,479	△21.4	54,290	68.6	4,225
14 神奈川	111,586	△9.5		31,666	3.1	41,821	△31.7	36,516	24.9	1,583
(小計)	455,194	△4.1		118,450	6.2	171,340	△27.8	156,373	35.2	9,031
15 新潟	25,269	7.8		13,835	8.6	8,051	9.9	2,920	△5.1	463
16 富山	10,988	15.4		6,332	5.8	3,508	23.0	1,060	105.8	88
17 石川	13,877	10.5		6,807	10.2	5,393	0.9	1,330	72.3	347
18 福井	7,618	9.4		4,121	6.8	2,594	5.4	709	48.3	194
19 山梨	11,649	3.1		4,947	5.9	4,647	5.3	956	△8.5	99
20 長野	26,189	12.1		13,957	11.9	9,500	11.8	2,186	14.9	546
(小計)	95,590	9.7		50,999	8.9	33,693	9.1	9,161	17.6	1,737
21 岐阜	22,330	11.5		10,649	24.6	7,833	△8.6	3,679	34.9	169
22 静岡	46,917	△2.6		24,983	8.8	16,761	△16.6	4,665	13.4	508
23 愛知	88,293	0.1		30,137	9.0	33,799	△18.7	23,199	32.0	1,158
24 三重	21,151	△1.3		11,275	10.6	6,258	△21.9	3,339	18.9	279
(小計)	178,691	0.5		77,045	11.1	64,651	△17.4	34,882	28.1	2,114
25 滋賀	16,628	△11.3		7,894	9.5	4,587	△29.6	3,942	△17.7	205
26 京都	34,587	16.4		11,572	17.5	13,330	△9.0	9,368	102.6	317
27 大阪	111,404	15.8		22,567	12.8	50,625	△1.3	36,831	57.9	1,381
28 兵庫	68,126	11.2		17,736	9.4	24,704	△3.2	24,604	35.1	1,082
29 奈良	17,274	5.6		5,130	6.7	5,388	△7.0	6,562	17.2	194
30 和歌山	11,732	23.2		5,763	19.8	3,021	28.1	2,827	31.7	121
(小計)	259,751	12.0		70,662	12.3	101,655	△4.2	84,134	43.3	3,300
31 鳥取	5,804	15.5		3,207	14.5	1,893	10.6	545	44.6	159
32 島根	6,633	22.8		3,143	11.2	2,772	40.4	392	54.3	326
33 岡山	25,670	14.2		11,733	6.5	10,301	15.1	2,928	46.0	708
34 広島	38,280	△5.6		11,225	6.1	17,244	△14.0	9,245	1.3	566
35 山口	15,322	13.5		8,225	12.4	5,424	9.2	1,316	39.1	357
(小計)	91,709	5.5		37,533	8.7	37,634	0.0	14,426	13.5	2,116
36 徳島	9,052	12.8		4,127	9.1	3,309	27.4	1,531	9.5	85
37 香川	12,506	2.0		5,531	13.1	4,006	△17.1	2,758	16.2	211
38 愛媛	16,083	17.1		7,310	9.7	6,613	32.0	1,991	13.3	169
39 高知	8,463	9.5		3,803	7.0	3,059	20.7	1,460	5.5	141
(小計)	46,104	10.4		20,771	10.0	16,987	13.5	7,740	12.0	606
40 福岡	63,140	8.0		21,229	5.6	24,457	7.0	16,646	13.0	808
41 佐賀	8,747	9.0		4,651	6.5	2,907	8.9	1,025	34.3	164
42 長崎	14,445	2.9		7,166	7.7	4,896	△9.1	1,944	34.6	439
43 熊本	18,758	19.1		8,688	11.0	6,577	17.0	2,946	40.4	547
44 大分	13,694	16.4		6,465	13.3	4,713	18.8	2,166	37.6	350
45 宮崎	13,817	9.4		7,599	11.4	3,610	0.8	2,423	26.6	185
46 鹿児島	18,892	17.8		11,583	9.6	5,180	35.4	1,784	40.9	345
47 沖縄	14,582	11.6		6,348	5.5	6,550	13.6	1,560	35.8	124
(小計)	166,075	10.9		73,729	8.3	58,890	9.7	30,494	22.3	2,962
首都圏	455,194	△4.1		118,450	6.2	171,340	△27.8	156,373	35.2	9,031
近畿圏	178,691	0.5		77,044	11.1	64,651	△17.4	34,882	28.1	2,114
その他の地域	259,751	12.0		70,662	12.3	101,655	△4.2	84,134	43.3	3,300
その他の地域	666,984	6.7		314,771	7.4	236,505	2.9	102,242	15.5	13,466

平成6年度建築着工統計調査報告（6年4月～7年3月）

建築物

		床 面 積 (千㎡)				工 事 費 予 定 額 (億円)				
		5 年 度	6 年 度	前 年 比	構 成 比	5 年 度	6 年 度	前 年 比	構 成 比	
建 築 物 計		230,848	238,587	3.4	100.0	411,576	407,671	△ 0.9	100.0	
建 築 主 別	公 共	24,119	23,444	△ 2.8	9.8	60,268	56,569	△ 6.1	13.9	
	国	5,151	5,592	8.6	2.3	12,223	12,111	△ 0.9	3.0	
	都 道 府 県	6,225	5,956	△ 4.3	2.5	16,653	14,840	△ 10.9	3.6	
	市 区 町 村	12,743	11,896	△ 6.6	5.0	31,391	29,618	△ 5.6	7.3	
	民 間	206,729	215,143	4.1	90.2	351,308	351,102	△ 0.1	86.1	
	会 社	75,924	81,077	6.8	34.0	131,626	127,359	△ 3.2	31.2	
	会 社 で な い 団 体	12,549	12,689	1.1	5.3	27,162	26,144	△ 3.7	6.4	
	個 人	118,256	121,377	2.6	50.9	192,520	197,599	2.6	48.5	
	用 途 別	居 住 用	146,671	157,734	7.5	66.1	251,464	266,558	6.0	65.4
		居 住 専 用	133,382	145,371	9.0	60.9	225,696	243,513	7.9	59.7
居 住 産 業 併 用		13,289	12,362	△ 7.0	5.2	24,768	23,045	△ 10.6	5.7	
非 居 住 用		84,177	80,853	△ 3.9	33.9	160,111	141,112	△ 11.9	34.6	
農 林 水 産 業 用		4,431	4,230	△ 4.5	1.8	3,317	3,174	△ 4.3	0.8	
鉱 工 業 用		18,830	17,938	△ 4.7	7.5	24,056	19,936	△ 17.1	4.9	
公 益 事 業 用		5,725	5,839	2.0	2.4	11,309	13,460	19.0	3.3	
商 業 用		20,423	18,852	△ 7.7	7.9	36,725	27,800	△ 24.3	6.8	
サ ー ビ ス 業 用		16,608	16,757	0.9	7.0	38,982	35,749	△ 8.3	8.8	
公 務 ・ 文 教 用		17,618	16,644	△ 5.5	7.0	44,752	40,035	△ 10.5	9.8	
そ の 他	542	594	9.6	0.2	970	960	△ 1.1	0.2		
構 造 別	木 造	87,410	92,077	5.3	38.6	133,236	144,925	8.8	35.5	
	非 木 造	143,438	146,509	2.1	61.4	278,338	262,746	△ 5.6	64.5	
	鉄骨鉄筋コンクリート造	16,927	18,771	10.9	7.9	48,459	47,860	△ 1.2	11.7	
	鉄筋コンクリート造	46,153	47,473	2.9	19.9	104,280	97,649	△ 6.4	24.0	
	鉄 骨 造	79,607	79,534	△ 0.1	33.3	124,737	116,402	△ 6.7	28.6	
	コンクリートブロック造	281	247	△ 12.2	0.1	388	334	△ 13.9	0.1	
	そ の 他	470	484	3.1	0.2	475	501	5.4	0.1	

表一 新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			5年度	6年度	前年比	構成比	5年度	6年度	前年比	構成比
新 設 住 宅 計			1,509,787	1,560,620	3.4	100.0	134,809	146,616	8.8	100.0
建主 築別	公 民	共 間	86,750	88,155	1.6	5.6	6,729	6,984	3.8	4.8
			1,423,037	1,472,465	3.5	94.4	128,080	139,632	9.0	95.2
利用 関係 別	持 貸 給 与	家 住 宅 宅	536,908	580,927	8.2	37.2	72,600	80,605	9.5	55.0
			651,563	574,151	△ 11.9	36.8	33,263	30,347	△ 8.8	20.7
			31,157	27,911	△ 10.4	1.8	2,204	1,998	△ 9.3	1.4
			290,159	377,631	30.1	24.2	25,741	33,667	30.8	23.0
資 金 別	民 間 公 的	資 金	799,176	787,781	△ 1.4	50.5	58,365	60,529	3.7	41.3
		資 金	710,611	772,839	8.8	49.5	76,443	86,087	12.6	58.7
		公 営 住 宅	41,850	42,891	2.5	2.7	3,150	3,345	6.2	2.3
		公 庫 融 資 住 宅	612,136	666,348	8.9	42.7	68,852	77,693	12.8	53.0
		公 団 建 設 住 宅	19,185	20,443	6.6	1.3	1,494	1,683	12.6	1.1
		そ の 他 の 住 宅	37,440	43,157	15.3	2.8	2,946	3,366	14.2	2.3
構 造 別	木 造		702,749	719,945	2.4	46.1	76,066	81,481	7.1	55.6
	非 木 造		807,038	840,675	4.2	53.9	58,743	65,136	10.9	44.4
	鉄骨鉄筋コンクリート造		80,198	111,085	38.5	7.1	6,098	8,865	45.4	6.0
	鉄筋コンクリート造		362,638	394,355	8.7	25.3	25,242	28,617	13.4	19.5
	鉄 骨 造		361,619	332,970	△ 7.9	21.3	27,193	27,461	1.0	18.7
	コンクリートブロック造		1,369	1,121	△ 18.1	0.1	108	93	△ 14.5	0.1
	そ の 他		1,214	1,144	△ 5.8	0.1	103	100	△ 2.2	0.1

表二 新設マンション

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			5年度	6年度	前年比	構成比	5年度	6年度	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計			157,904	226,820	43.6	60.1	12,453	18,470	48.3	54.9

表三 プレハブ新設住宅

			戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
			5年度	6年度	前年比	構成比	利用関係別	5年度	6年度	前年比
プレハブ新設住宅計			240,537	224,008	△ 6.9	14.4	持 家	94,153	106,622	13.2
構 造 別	木 造	鉄筋コンクリート造	38,186	37,798	△ 1.0	16.9	貸 家	133,878	105,198	△ 21.4
		鉄 骨 造	18,266	14,314	△ 21.6	6.4	給 与 住 宅	2,224	1,541	△ 30.7
		鉄 骨 造	184,085	171,896	△ 6.6	76.7	分 譲 住 宅	10,282	10,647	3.5

表四 ツーバイフォー新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			5年度	6年度	前年比	構成比	5年度	6年度	前年比	構成比
合 計	持 家	計	56,649	66,543	17.5	5.806	7,227	24.5		
		家	26,980	34,823	29.1	3,738	4,856	29.9		
		貸 家	18,726	17,412	△ 7.0	864	774	△ 10.4		
		給 与 住 宅	390	296	△ 24.1	31	23	△ 26.1		
		分 譲 住 宅	10,553	14,012	32.8	1,173	1,574	34.2		

(注) 1. 新設マンションの構成比は、分譲住宅に対する割合である。

2. プレハブ新設住宅の構成比は、新設住宅計に対する割合であり、構造別のプレハブ新設住宅の構成比は、プレハブ新設住宅に対する割合である。