

平成6年の建築着工の概要



1. 建築物の概要

平成6年における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億3,806万 m^2 、前年比3.2%増と4年振り増加を示したこと、工事費予定額が41兆3,097億円、前年比10.1%減と3年連続減少となったことである。(表-1-1)

(1) 着工床面積

建築物の着工床面積が4年振り増加したのは、非居住用建築物の鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物は減少したが、居住用建築物が2年連続増加したため、全体として前年比3.2%増と4年振りの増加となった。

公共建築主は鉱工業用建築物8.2%減、商業用建築物16.7%減、公務・文教用建築物6.3%減は減少したが、居住用建築物9.9%増、農林水産業用建築物29.5%増、公益事業用建築物19.5%増、サービス業用建築物14.9%増と増加

したため、全体で2,400万8千 m^2 、1.8%増と前年の減少から再び増加を示した。

公共建築主の内訳をみると、市区町村は1,225万 m^2 、2.7%減は減少したが、国は567万8千 m^2 、10.0%増、都道府県は608万 m^2 、4.2%増は増加を示した。

民間建築主は、農林水産業用建築物7.0%減、公益事業用建築物8.5%減、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9.3%減、9.5%減、4.5%減とそれぞれ減少したが、最も大きなシェアを占める居住用建築物は8.7%増、公務・文教用建築物2.6%増と増加したため全体で2億1,405万8千 m^2 、3.4%増と4年振り増加を示した。

会社は8,050万2千 m^2 、1.8%増、会社でない団体は1,284万5千 m^2 、4.8%増、個人は1億2,071万1千 m^2 、1.5%増とそれぞれ増加を示した。

表-1-1

(単位: 千 m^2 , 億円, %)

区分 年	総計				公共主				民間主			
	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比
60年	199,560	1.7	232,230	4.4	20,463	△7.3	29,333	△5.4	179,098	2.9	202,897	6.0
61年	207,682	4.1	252,625	8.8	20,527	0.3	30,669	4.6	187,154	4.5	221,956	9.4
62年	237,226	14.2	302,873	19.9	21,040	2.5	33,127	8.0	216,186	15.5	269,747	21.5
63年	255,783	7.8	354,054	16.9	21,707	3.2	36,139	10.2	234,076	8.3	317,915	17.9
元年	269,210	5.2	405,740	14.6	21,193	△2.4	37,666	4.2	248,017	6.0	368,074	15.8
2年	283,421	5.3	492,914	21.5	23,011	8.6	45,304	20.3	260,410	5.0	447,610	21.6
3年	252,260	△11.0	471,796	△4.3	23,028	0.1	53,811	18.8	229,232	△12.0	417,985	△6.6
4年	246,601	△2.2	460,453	△2.4	25,171	9.3	61,275	13.9	221,431	△3.4	399,178	△4.5
5年	230,654	△6.5	413,915	△10.1	23,586	△6.3	59,569	△2.8	207,068	△6.5	354,346	△11.2
6年	238,066	3.2	413,097	△0.2	24,008	1.8	58,503	△1.8	214,058	3.4	354,594	0.1

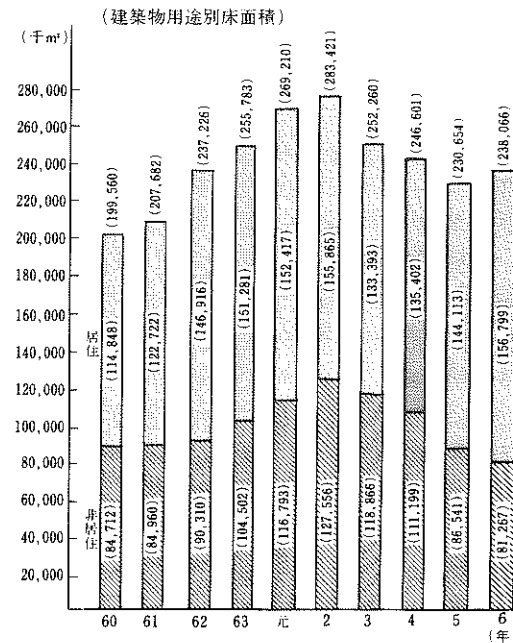
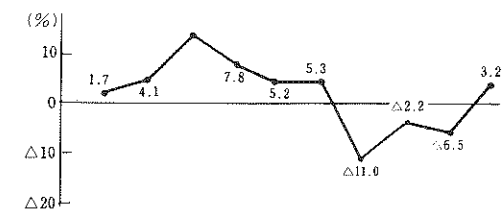
表-1-2 (単位: 千 m^2 , %)

年	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	199,560	114,848	84,712	1.7	2.7	0.5	57.6
61	207,682	122,722	84,960	4.1	6.9	0.3	59.1
62	237,226	146,916	90,310	14.2	19.7	6.3	61.9
63	255,783	151,281	104,502	7.8	3.0	15.7	59.1
元	269,210	152,417	116,793	5.2	0.8	11.8	56.6
2	283,421	155,865	127,556	5.3	2.3	9.2	55.0
3	252,260	133,393	118,866	△11.0	△14.4	△6.8	52.9
4	246,601	135,402	111,199	△2.2	1.5	△6.5	54.9
5	230,654	144,113	86,541	△6.5	6.4	△22.2	62.5
6	238,066	156,799	81,267	3.2	8.8	△6.1	65.9

構造別にみると、農林水産業用建築物15.6%減、鉱工業用建築物14.0%減、商業用建築物4.6%減、公益事業用建築物7.4%減、サービス業用建築物6.9%減、公務・文教用建築物2.3%減は減少したが、木造建築物の9割を占める居住用建築物が6.5%増と増加したため、全体で9,145万 m^2 と3年連続の増加となった。非木造建築物は、農林水産業用建築物0.4%減、鉱工業用建築物9.1%減、商業用建築物10.0%減、公益事業用建築物4.7%減、サービス業用建築物が1.2%減、公務・文教用建築物3.6%減とそれぞれ減少したが、非木造建築物の約48%を占める居住用建築物が5.2%増と増加したため、全体で1億4,661万6千 m^2 、1.9%増と4年振り前年水準を上回った。

非木造建築物の内訳を見ると、全体の54%を占める鉄骨造は、農林水産業用建築物が3.3%増と増加したものの、居住用建築物0.4%減、鉱工業用建築物10.2%減、商業用建築物3.3%減、公益事業用建築物7.0%減、サービス業用建築物3.1%減、公務・文教用建築物5.8%減とそれぞれ減少したため、全体で7,881万5千 m^2 、3.7%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57.2%減、商業用建築物27.3%減、公益事業用建築物25.9%減、公務・文教用建築物4.2%減と減少したものの、全体の約6割を占める居住用建築物が18.5%増と増加したのをはじめ、鉱工業用建築

図-1 建築物床面積の推移(建築物床面積の伸び率)



物が5.6%増、サービス業用建築物が7.8%増と増加したため、全体で4,844万 m^2 、8.4%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41.9%減、鉱工業用建築物が5.0%減、商業用建築物28.4%減、サービス業用建築物9.3%減は減少したものの、居住用建築物45.0%増、公益事業用建設物58.9%増、公務・文教用建築物2.6%増と増加したため、全体で1,861万9千 m^2 、11.7%増と4年振り前年水準を上回った。(表-1-1, 2, 図-1, 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、1億5,679万9千 m^2 、8.8%増と3年連続の増加となった。

内訳をみると、居住専用建築物は1億4,435

表-2 (単位: 千 m^2 , %)

年	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	25,033	18,110	13,503	16,217	△2.1	4.8	△2.6	△3.0
61	21,248	20,556	15,044	16,736	△15.1	13.5	11.4	3.2
62	21,391	23,303	17,492	16,344	0.7	13.4	16.3	△2.3
63	29,901	26,173	19,232	16,576	39.8	12.3	9.9	1.4
元	37,189	29,433	20,114	16,166	24.4	12.5	4.6	△2.5
2	39,394	32,688	21,731	18,667	5.9	11.1	8.0	15.5
3	35,557	30,930	20,077	17,659	△9.7	△5.4	△7.6	△5.4
4	28,206	29,578	20,085	18,281	△20.7	△4.4	0.0	3.5
5	19,401	21,283	16,829	17,627	△31.2	△28.0	△16.2	△3.6
6	17,594	19,228	16,566	17,002	△9.3	△9.7	△1.6	△3.5

万5千 m^2 、10.9%増と3年連続の増加を示し、居住産業併用建築物は1,244万4千 m^2 、10.7%減と6年連続前年水準を下回った。

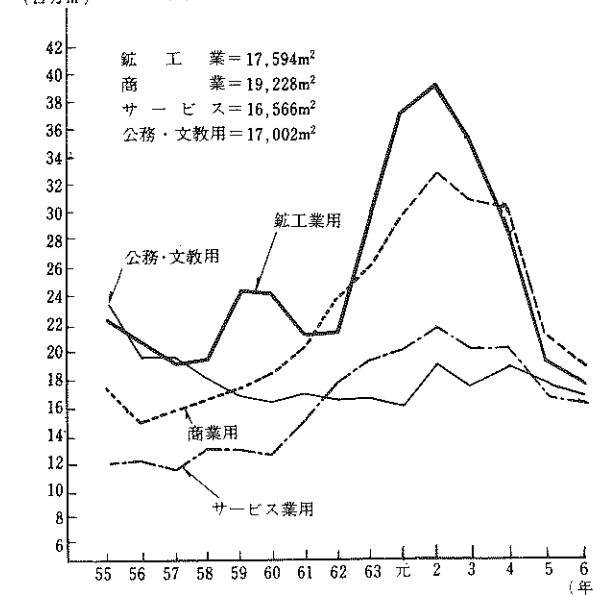
居住用建築物の全建築物に対する割合は、65.9%と2年連続6割を上回った。(表-1-1, 2, 図-1)

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8,126万7千 m^2 、6.1%減と4年連続の減少となった。

用途別にみると、鉱工業用建築物は建設業用建築物が0.4%増と増加したが、それぞれ全体

図-2 建築物用途別床面積の推移

表-3-1 (単位: 千 m^2)

年	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
60	14,284	6,521	19,235	11,638	7,893	2,388
61	15,139	7,875	16,554	11,923	7,631	3,001
62	16,782	8,738	16,166	12,479	7,405	3,996
63	19,122	10,025	22,803	15,117	7,342	3,674
元	20,804	11,231	27,710	17,475	6,791	3,351
2	24,381	11,258	29,116	18,813	6,745	2,852
3	22,711	11,029	27,340	17,108	6,292	2,904
4	20,099	12,998	21,729	16,028	6,154	2,535
5	13,857	10,230	14,802	21,449	6,002	2,672
6	11,337	10,915	13,137	10,562	5,629	2,937

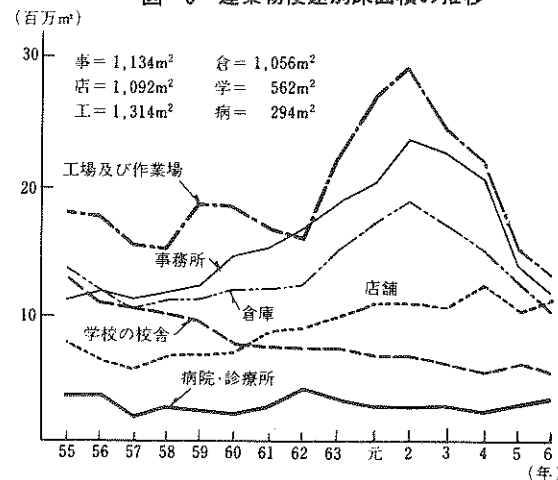
表-3-2 (単位: %)

年	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
60	11.1	△1.5	△3.4	8.0	△8.2	△1.6
61	6.0	20.8	△13.9	2.4	△3.3	25.6
62	10.9	10.9	△2.3	4.7	△3.0	33.2
63	13.9	14.7	41.1	21.1	△0.9	△8.1
元	8.8	12.0	21.5	15.6	△7.5	△8.8
2	17.2	0.2	5.1	7.7	△0.7	△14.9
3	△6.8	△2.0	△6.1	△9.1	△6.7	1.8
4	△11.5	17.9	△20.5	△6.3	△2.2	△12.7
5	△31.1	△21.3	△31.9	△22.3	△2.5	5.4
6	△18.2	6.7	△11.3	△15.2	△6.2	9.9

の4割弱を占める鉄鋼業用建築物(鉄鋼業用、非鉄金属・金属製造業用、電気機器製造業用、輸送機械器具製造業用)が19.4%減、その他工業用建築物(食品製造業用、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3.4%減と減少したのを始め、石炭鉱工業用が3.3%減、化学工業用等建築物(化学工業用、石油製品・石炭製造業用)が9.2%減と減少を示したため、全体で1,759万4千 m^2 、9.3%減と4年連続の減少となった。

商業用建築物は、全体の約7割を占める卸売業・小売業用建築物が0.1%増、飲食店用建築物が4.0%増と増加したが、金融・保険業用建築物が0.6%減、不動産業用建築物41.0%減、その他の商業用建築物が18.6%減と減少したため、全体で1,922万8千 m^2 、9.7%減と4年連続の減少となった。

図-3 建築物用途別床面積の推移



サービス業用建築物は、娯楽業用建築物が6.5%増、医療業用建築物が7.2%増と増加したが、宿泊業用建築物が8.8%減、その他のサービス業用建築物が6.1%減と減少したため、全体で1,656万6千m²、1.6%減と2年連続の減少となった。

都道府県、市区町村、公共建築物主体の公務・文教用建築物は、全体の約4割を占める文教用建築物が5.0%減、3割を占める非営利団体用建築物が2.5%減、公務用建築物が2.3%減、宗教用建築物が4.6%減とそれぞれ減少したため、全体で1,700万2千m²、3.5%減と2年連続の減少となった。

この結果、平成6年の非居住用建築物の用途別構成比をみると、商業用建築物が23.7%、鉱工業用建築物が21.7%、公務・文教用建築物が20.9%、サービス業用建築物が20.4%、公益事業用建築物が7.4%、農林水産業用建築物が5.3%となっている。(表-2、図-2)

③ 非居住用建築物用途別着工床面積

非居住用建築物の用途別着工の動向をみると、事務所が1,133万7千m²、18.2%減と4年連続で減少、店舗が1,091万5千m²、6.7%増と再び増加、工場及び作業場が1,313万7千m²、11.3%減と4年連続で減少、倉庫が1,056万2千m²、15.2%減と4年連続で減少を示した。

昭和55年以降低調に推移してきた学校の校舎

は、私立学校が7.6%増と増加したものの7割を占める公立学校が11.1%減と減少したため、全体で563万m²、6.2%減と15年連続で減少を示した。

病院・診療所は、私立病院が1.6%増、公立病院が30.9%増と増加を示したため、全体で293万7千m²、9.9%増と2年連続増加を示した。(表-3-1、2、図-3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は41兆3,097億円、0.2%減と4年連続前年水準を下回った。

建築主別でみると、公共建築主は5兆8,503億円、1.8%減と2年連続減少を示し、民間建築主は、35兆4,593億円、0.1%増と4年振り増加を示した。

用途別では、非居住用建築物は14兆6,912億円、11.8%減と3年連続前年水準を下回った。居住用建築物は26兆6,185億円、7.6%増と2年連続前年水準を上回った。

非居住用建築物の内訳をみると、鉱工業用建築物は2兆1,127億円、12.5%減と4年連続前年水準を下回ったほか、商業用建築物が2兆9,584億円、25.8%減、サービス業用建築物が3兆6,187億円、10.2%減とそれぞれ減少となり、3年連続前年水準を下回った。(表-1-1)

2. 新設住宅着工の概要

平成6年の新設住宅着工の特徴としては、

- ①着工戸数が前年比5.7%増の1,570,252戸と3年連続の増加(5年は5.9%増の1,485,684戸)
- ②新設住宅着工床面積は、前年比10.6%増の1億4,558万m²と3年連続の増加、一戸当たり平均床面積は前年を4.1m²上回り92.7m²、
- ③利用関係別にみると、持家、分譲住宅は増加、貸家は減少、
- ④分譲住宅の着工戸数が44.0%増の373,636戸と2年連続の増加、
- ⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は、37.9%と6年連続5割を下回った、
- ⑥新設住宅に占める非木造住宅の割合が54.1%

(5年53.1%)と、11年連続で5割を上回り非木造化が定着、共同住宅の割合が、51.8%(5年53.3%)と10年連続で5割を上回り、共同住宅化が定着、

⑦民間資金による新設住宅は、着工戸数が0.7%減と4年連続減少、着工床面積は4.0%増と4年振りの増加、公庫融資による新設住宅はそれぞれ13.1%増、15.8%増、

⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が64.3%増の222,501戸と2年連続の増加、

⑨プレハブ新設住宅の着工戸数は7.6%減の227,331戸

⑩ツーバイフォー新設住宅着工戸数は13.7%増の64,037戸となった等である。(表-4、5)

利用関係別に特徴をみると、

持家は、民間資金住宅が3.0%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14.7%増と増加したため、全体で7.9%増と3年連続の増加となった。

貸家は10.2%減の減少となった。これは、貸家の6割強を占める民間資金住宅が15.1%減と2年連続減少したためである。

分譲住宅は新設マンションが64.3%増と増加し、一戸建住宅も21.3%増と増加したため全体で44.0%増と2年連続の増加となった。

ここで、平成6年の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は貸家8.1%減、給与住宅7.8%減は減少したが、持家5.6%増、分譲住宅57.1%増と増加したため、全体で337,321戸、7.7%増となった。

第2・四半期は貸家11.4%減、給与住宅12.4%減は減少したが、持家23.4%増、分譲住宅51.0%増と増加したため、全体で413,815戸11.8%増となった。

第3・四半期は持家2.3%減、貸家9.5%減、給与住宅15.3%減は減少したが、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。

表-4

(単位: 戸, %)

年	計		木 造			非 木 造		
	戸 数	前 年 比	戸 数	前 年 比	構 成 比	戸 数	前 年 比	構 成 比
60年	1,236,072	4.1	591,911	△ 0.4	47.9	644,161	8.6	52.1
61年	1,364,609	10.4	633,858	7.1	46.4	730,751	13.4	53.6
62年	1,674,300	22.7	741,552	17.0	44.3	932,748	27.6	55.7
63年	1,684,644	0.6	697,267	△ 6.0	41.4	987,377	5.9	58.6
元年	1,662,612	△ 1.3	719,870	3.2	43.3	942,742	△ 4.5	56.7
2年	1,707,109	2.7	727,765	1.1	42.6	979,344	3.9	57.4
3年	1,370,126	△ 19.7	624,003	△ 14.3	45.5	746,123	△ 23.8	54.5
4年	1,402,590	2.4	671,130	7.6	47.8	731,460	△ 2.0	52.2
5年	1,485,684	5.9	697,496	3.9	46.9	788,188	7.8	53.1
6年	1,570,252	5.7	721,431	3.4	45.9	848,821	7.7	54.1

表-5

(単位: 戸, %)

年	計		一 戸 建 ・ 長 屋 建			共 同 建		
	戸 数	前 年 比	戸 数	前 年 比	構 成 比	戸 数	前 年 比	構 成 比
60年	1,236,072	4.1	609,201	△ 2.0	49.3	626,871	10.8	50.7
61年	1,364,609	10.4	618,456	1.5	45.3	746,153	19.0	54.7
62年	1,674,300	22.7	702,698	13.6	42.0	971,602	30.2	58.0
63年	1,684,644	0.6	690,894	△ 1.7	41.0	993,750	2.3	59.0
元年	1,662,612	△ 1.3	688,973	△ 0.3	41.4	973,639	△ 2.0	58.6
2年	1,707,109	2.7	673,725	△ 2.2	39.5	1,033,384	6.1	60.5
3年	1,370,126	△ 19.7	596,771	△ 11.4	43.6	773,355	△ 25.2	56.4
4年	1,402,590	2.4	625,665	4.8	44.6	776,925	0.5	55.4
5年	1,485,684	5.9	693,867	10.9	46.7	791,817	1.9	53.3
6年	1,570,252	5.7	757,207	9.1	48.2	813,045	2.7	51.8

第4・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。

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、

民間資金住宅は79万6千戸、0.7%減と4年連続減少した。

公的資金住宅は77万4千戸、13.2%増と3年連続増加した。公的資金住宅の増加は、公営住宅が4万4千戸、17.0%増、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が67万戸、13.1%増などが増加したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅シェアは、昭和53年以降57年までは着実な伸びを示し、54年には40.7%と4割を上回ったが、58年以降は住宅金融公庫融資住宅の減少等により59年には3割台となり、平成元年には31.1%、2年には3割を切り29.6%と2割台となったが、3年には33.5%、4年には39.1%と3割台となり、5年は46.0%と10年振りに4割台を回復し、6年も49.3%となり2年連続4割台となった。(表-6、図-4)

(2) 利用関係別

①持家

持家は、低金利により好調な住宅金融公庫の申込状況を反映して、全体で57万3千戸、7.9%増と3年連続の増加となった。

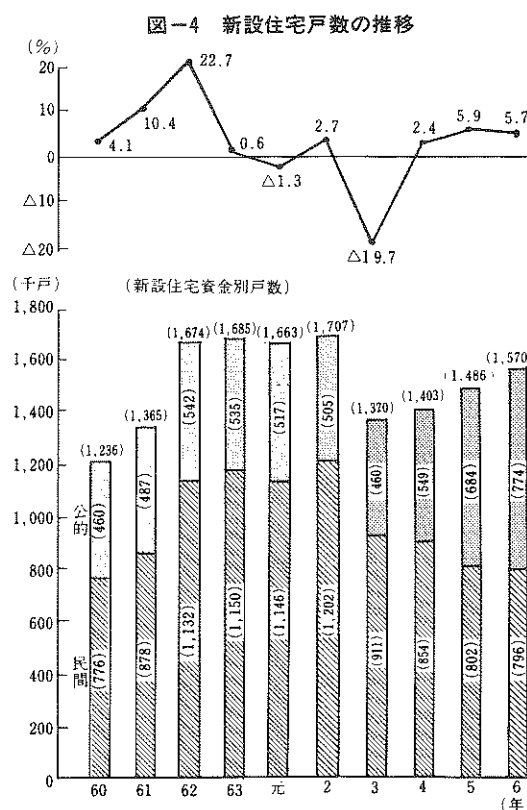
内訳をみると、民間資金住宅が19万5千戸、3.0%減と5年連続減少した。公的資金住宅は約9割を占める住宅金融公庫融資住宅が14.7%増と増加したため、37万8千戸、14.6%増と3年連続増加した。

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1～12月の設計合格数は35万9千戸、一方平成6年1～12月の設計合格数は38万8千戸となり2万9千戸増となっている。

昭和56年に52.9%と初めて5割を超えた公庫融資住宅の持家全体に占める割合は、57年に

表-6 (単位:千戸, %)

年	資金別戸数			伸び率			公的資金の割合
	計	民間	公的	計	民間	公的	
60	1,236	776	460	4.1	8.1	△2.1	37.2
61	1,365	878	487	10.4	13.0	5.9	35.7
62	1,674	1,132	542	22.7	29.0	11.3	32.4
63	1,685	1,150	535	0.6	1.5	△1.3	31.8
元	1,663	1,146	517	△1.3	△0.3	△0.4	31.1
2	1,707	1,202	505	2.7	4.9	△2.2	29.6
3	1,370	911	460	△19.7	△24.2	△9.0	33.5
4	1,403	854	549	2.4	△6.3	19.5	39.1
5	1,486	802	684	5.9	△6.1	24.5	46.0
6	1,570	796	774	5.7	△0.7	13.2	49.3



58.6%とピークに達し、その後、60年に48.5%と減少傾向にあったが、62年に53.1%と増加に転じたものの、63年には52.8%、元年は50.5%、2年は50.5%、3年は46.3%とそのシェアは縮小傾向にあったが、4年は52.4%、5年は60.6%、6年は64.4%とそのシェアは拡大した。

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、53年に15.8

%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年において21.3%と8年連続で2割を超えている。

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、26万3千戸、10.0%増、その他地域が31万戸、6.2%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、8.3%増、中部圏が7万5千戸、10.5%増、近畿圏が7万戸、12.4%増と三大都市圏いずれも増加した。

持家については、(ア)平成5年度に実施された公庫貸付枠(戸数)の追加及び低金利が続いていること(イ)建築費が安定していること等が増加の要因と思われる。

②貸家

貸家は、公庫融資住宅は減少したが、公営住宅、公団建設住宅が増加したため、公的資金住宅全体では20万7千戸、0.7%増と増加したが、民間資金住宅は38万9千戸、15.1%減と減少したため、全体で59万6千戸、10.2%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1万戸、8.7%減、木造長屋建が1万4千戸、18.7%減、木造共同建が10万4千戸、20.2%減といずれも減少したため、木造全体では12万8千戸、19.3%減と減少を示した。

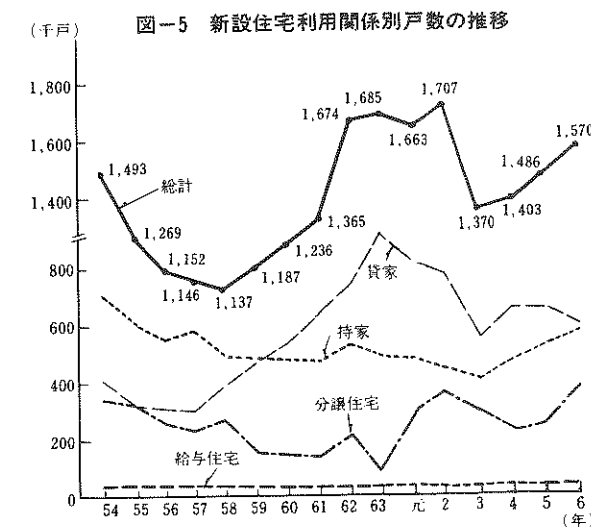
非木造貸家をみると、一戸建4千戸、10.6%減、長屋建6千戸、2.4%減、共同建45万7千戸、7.4%減と減少したため、全体で46万8千戸、7.4%減と減少を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、その他地域が24万戸、7.7%増と増加となったが、三大都市圏が35万6千戸、19.2%減となり2年連続の減少となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏が18万5千戸、26.8%減、中部圏が6万6千戸、18.2%減、近畿圏が10万4千戸、2.1%減と三大都市圏いずれも減少した。

表-7 (単位:千戸, %)

年	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	465	527	20	224	△1.1	13.5	△8.1	△3.0
61	477	646	22	220	2.7	22.5	5.9	△1.7
62	546	859	22	247	14.5	33.0	4.1	12.1
63	509	859	24	293	△6.9	△0.0	7.2	18.8
元	504	817	29	312	△0.9	△4.8	21.6	6.4
2	487	806	35	380	△3.5	△1.4	19.5	21.7
3	440	584	42	304	△9.6	△27.6	19.4	△19.8
4	478	672	36	217	8.5	15.1	△13.9	△28.7
5	531	664	32	259	11.2	△1.2	△11.7	19.5
6	573	596	28	374	7.9	△10.2	△12.7	44.0



貸家の減少については、(ア)三大都市圏において供給過剰感から家賃が低下していること(イ)一次取得者向け分譲マンションの供給により貸家から分譲マンションに需要が移っているためなどと思われる。

③分譲住宅

分譲住宅は、公庫融資住宅が30.6%増、公団建設住宅が19.8%増などが増加したため、公的資金住宅全体で17万5千戸、31.0%増と2年連続増加を示し、民間資金住宅も19万8千戸、58.0%増と2年連続増加したため、全体で37万4千戸、44.0%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=鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造)に分けてみ

表-8

(単位: 千 m^2 , %)

年	利用関係別床面積					伸 び 率				
	計	持 家	賃 家	給与住宅	分譲住宅	計	持 家	賃 家	給与住宅	分譲住宅
60	103,132	58,991	24,613	1,793	17,735	2.9	0.2	13.8	△ 7.0	△ 0.2
61	111,004	61,513	29,744	1,867	17,880	7.6	4.3	20.8	4.2	0.8
62	132,526	71,492	38,596	1,882	20,556	19.4	16.2	29.8	0.8	15.0
63	134,531	66,668	40,403	1,811	25,649	1.5	△ 6.7	4.7	△ 3.8	24.8
元	135,029	67,241	37,702	2,167	27,919	0.4	0.9	△ 6.7	19.7	8.9
2	137,490	66,327	36,350	2,548	32,266	1.8	△ 1.4	△ 3.6	17.6	15.6
3	117,219	60,392	27,361	2,824	26,641	△ 14.7	△ 8.9	△ 24.7	10.9	△ 17.4
4	120,318	65,620	32,582	2,496	19,620	2.6	8.7	19.1	△ 11.6	△ 26.4
5	131,683	72,949	33,431	2,209	23,094	9.4	11.2	2.6	△ 11.5	17.7
6	145,581	79,220	31,207	2,025	33,129	10.6	8.6	△ 6.7	△ 8.3	43.4

ると、一戸建は14万5千戸、21.3%と2年連続の増加、長屋建住宅は5千戸、53.9%増、新設マンションは、22万3千戸、64.3%増と2年連続の増加となった。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和58年度以降54~55%台で推移していたが、63年には57.2%、元年57.0%、2年62.9%、3年62.5%、4年52.4%、5年は52.2%となっていたが、6年は59.6%となった。

分譲住宅の着工動向の地域別にみると、三大都市圏が、26万9千戸、51.3%増、その他地域が10万5千戸、28.4%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、16万7千戸、65.5%増、その他地域が5万6千戸、60.7%増ともに増加となった。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が10万3千戸、71.5%増、中部圏が2万戸、61.9%増、近畿圏が4万4千戸、54.5%増と三大都市圏いずれも増加した。

分譲については(ア)低金利下にあること、(イ)建築費が安定していること(ロ)地価が下落傾向にあること等のため、一時取得者向けを中心に販売が好調であること等が増加の要因と思われる。

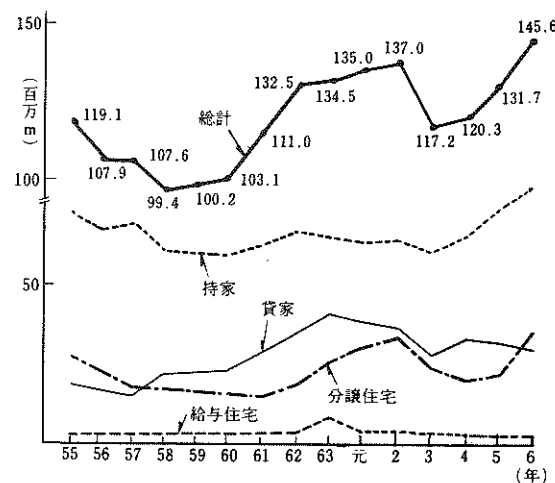
(表-7、図-5)

(3) 新設住宅の着工床面積

新設住宅の着工床面積は、全体で1億4,558万 m^2 、10.6%増と3年連続の増加となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は7,922万 m^2 、8.6%増と3年連続増加した。貸家は

図-6 新設住宅利用関係別床面積の推移



3,121万 m^2 、6.7%減と3年振り減少した。分譲住宅は3,313万 m^2 、43.4%増と2年連続の増加となった。

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92.7 m^2 と前年度より4.1 m^2 上回った。これは平均床面積の小さい貸家のシェアが減少し、持家、分譲住宅の戸建てのシェアが拡大したためと思われる。

利用関係別にみると、持家は138.2 m^2 と前年を0.8 m^2 上回った。貸家は52.4 m^2 と前年2.0 m^2 上回った。分譲住宅は88.7 m^2 と前年を0.3 m^2 下回った。また、新設マンションは80.5 m^2 と前年を2.0 m^2 上回った。(図-6、7、表-8、図-8、9)

図-7 新設住宅利用関係別一戸当たりの平均床面積の推移(暦年)

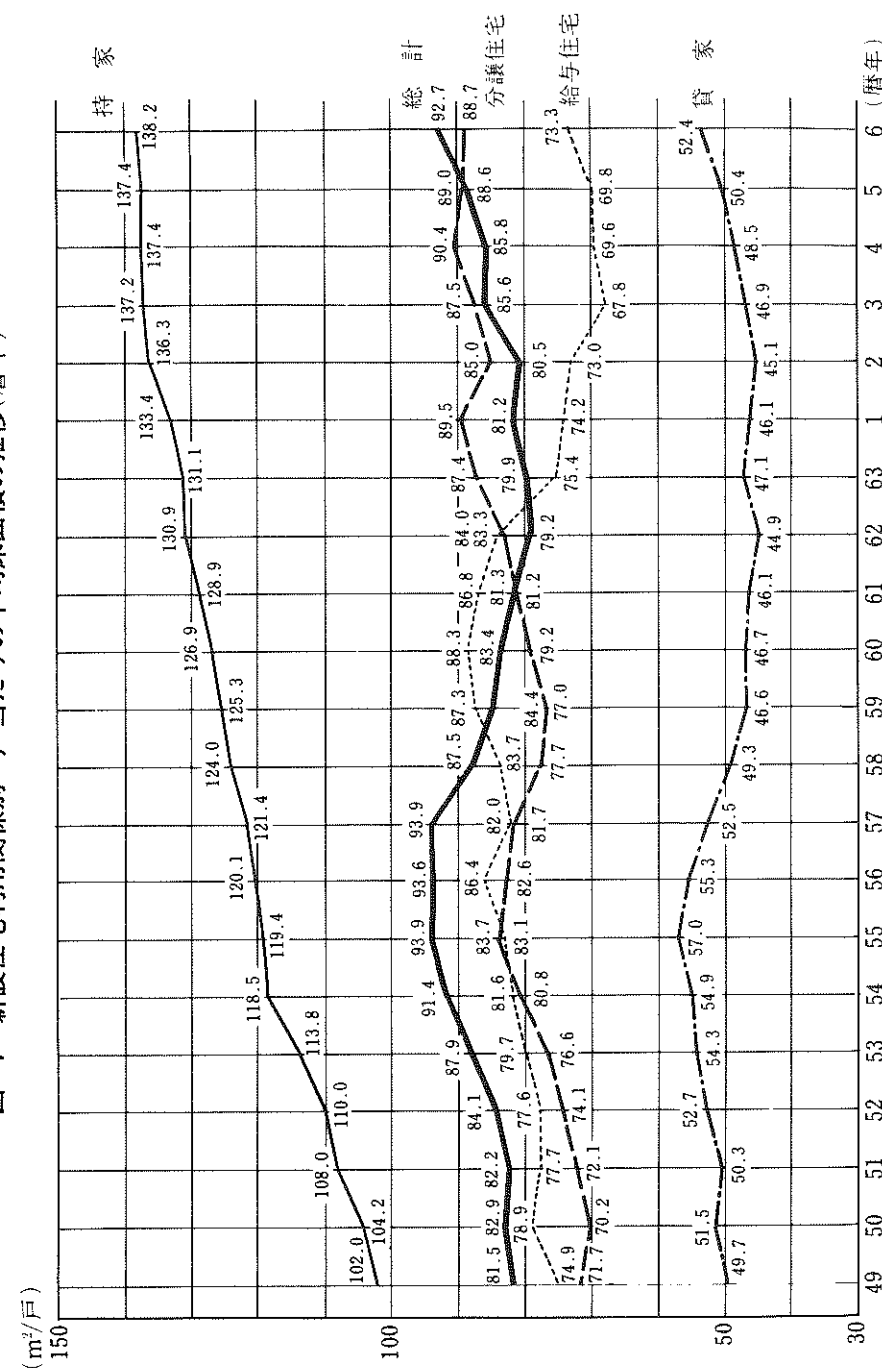


図-8 持家及び公庫持家の推移

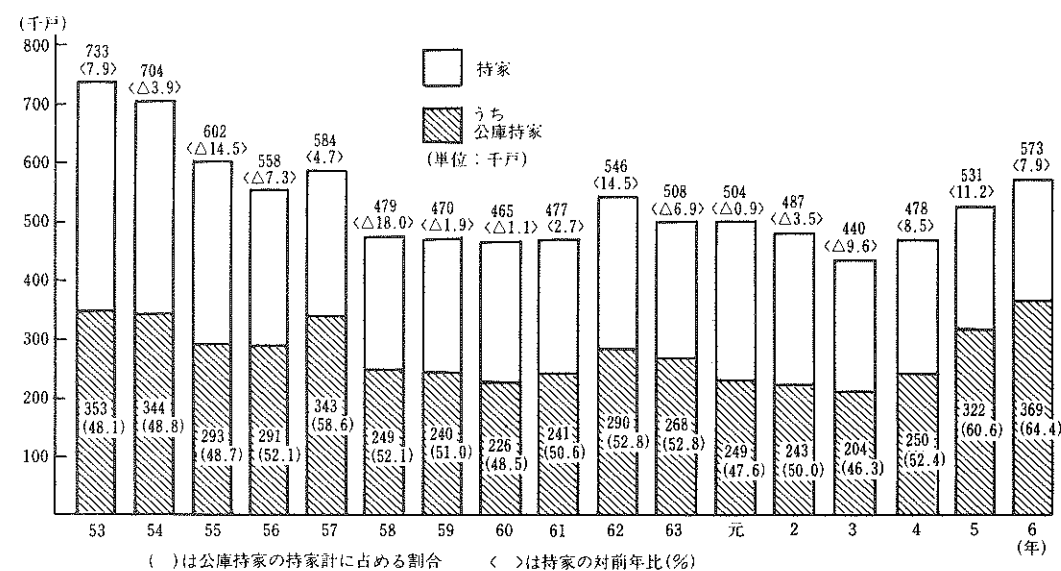
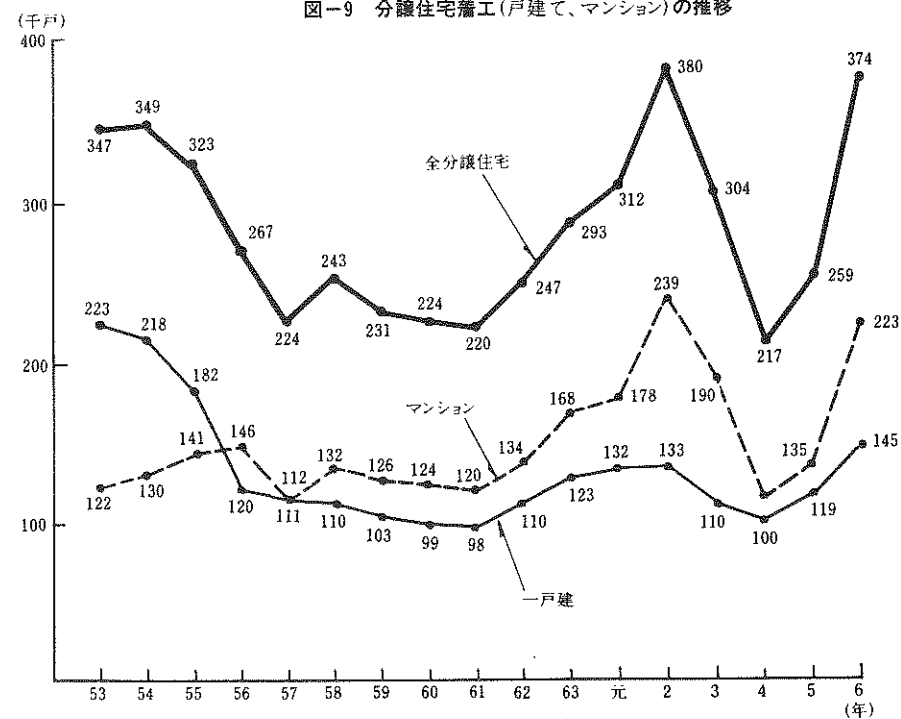
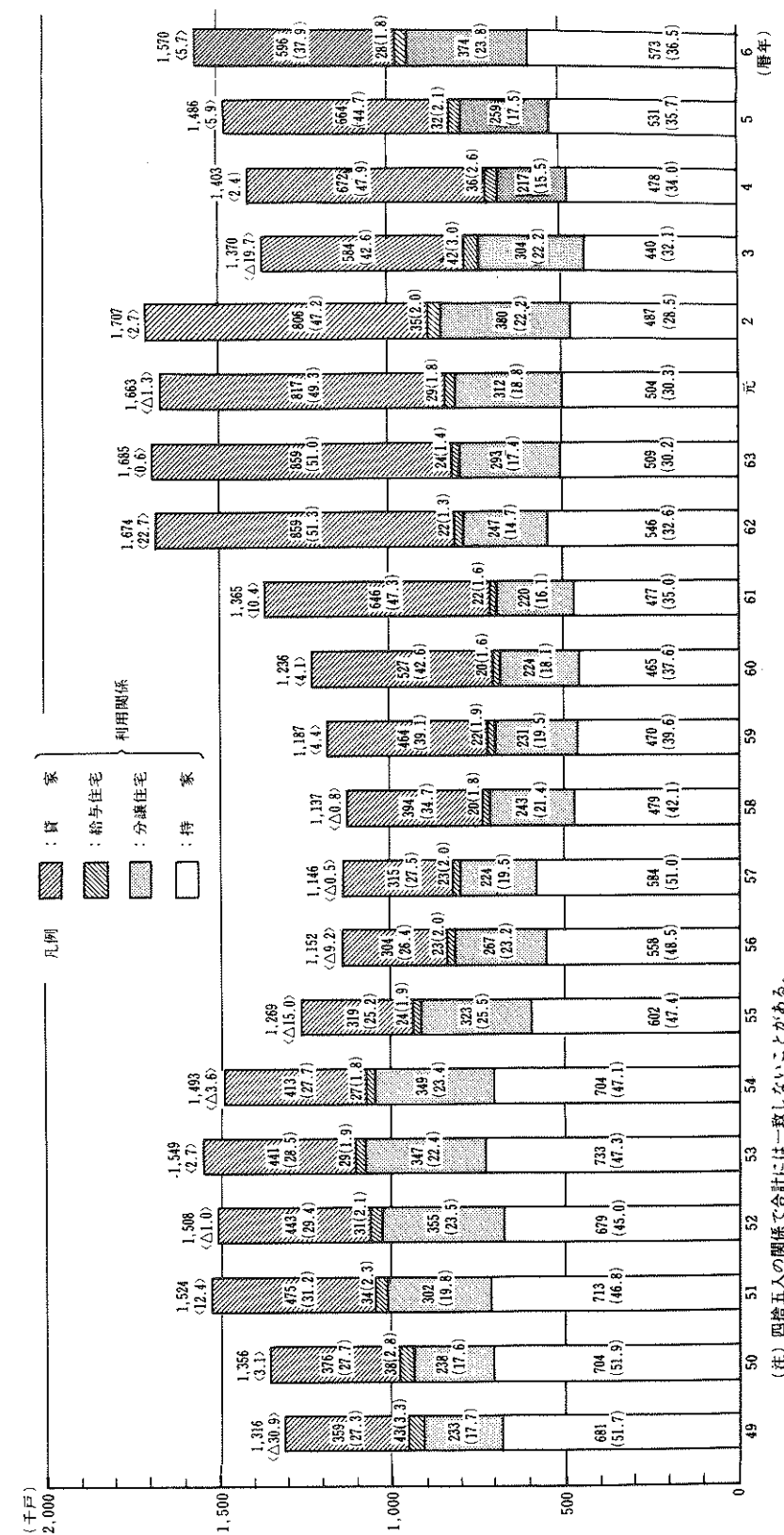


図-9 分譲住宅着工(戸建て、マンション)の推移



新設住宅着工戸数等の推移

(単位：棟計数・戸数・千戸、< > 前年比・% () 利用関係別構成比・%)



建築物

		床 面 積 (千m ²)				工 事 費 予 定 額 (億円)			
		5 年	6 年	前年比	構成比	5 年	6 年	前年比	構成比
建築物計		230,654	238,066	3.2	100.0	413,915	413,097	△ 0.2	100.0
建築物 主 別	公 共	23,586	24,008	1.8	10.1	59,569	58,503	△ 1.8	14.2
	国	5,162	5,678	10.0	2.4	12,443	12,565	1.0	3.0
	都 道 府 県	5,835	6,080	4.2	2.6	15,739	15,098	△ 4.1	3.7
	市 区 町 村	12,590	12,250	△ 2.7	5.1	31,386	30,840	△ 1.7	7.5
	民 間	207,068	214,058	3.4	89.9	354,346	354,594	0.1	85.8
	会 社	75,870	80,502	6.1	33.8	134,571	130,739	△ 2.8	31.6
	会社でない団体	12,259	12,845	4.8	5.4	26,514	27,114	2.3	6.6
	個 人	118,939	120,711	1.5	50.7	193,261	196,741	1.8	47.6
	居 住 用	144,113	156,799	8.8	65.9	247,337	266,185	7.6	64.4
	居住専用	130,175	144,355	10.9	60.7	219,715	242,601	10.4	58.7
	居住産業併用	13,938	12,444	△ 10.7	5.2	27,622	23,584	△ 14.6	5.7
	非 居 住 用	86,541	81,267	△ 6.1	34.1	166,578	146,912	△ 11.8	35.6
	農 林 水 産 業 用	4,557	4,305	△ 5.5	1.8	3,546	3,237	△ 8.7	0.8
	鉱 工 業 用	19,401	17,594	△ 9.3	7.4	24,152	21,127	△ 12.5	5.1
	公 益 事 業 用	6,275	5,977	△ 4.7	2.5	12,462	14,234	14.2	3.4
建築物 用 途 別	商 業 用	21,283	19,228	△ 9.7	8.1	39,846	29,584	△ 25.8	7.2
	サ ー ビ ス 業 用	16,829	16,566	△ 1.6	7.0	40,303	36,187	△ 10.2	8.8
	公 務 ・ 文 教 用	17,627	17,002	△ 3.5	7.1	45,194	41,540	△ 8.1	10.1
	そ の 他	570	594	4.3	0.2	1,075	1,003	△ 6.7	0.2
	木 造	86,748	91,450	5.4	38.4	130,969	143,238	9.4	34.7
	非 木 造	143,906	146,616	1.9	61.6	282,946	269,859	△ 4.6	65.3
	鉄骨鉄筋コンクリート造	16,674	18,619	11.7	7.8	50,076	48,957	△ 2.2	11.8
	鉄筋コンクリート造	44,706	48,440	8.4	20.4	101,730	103,097	1.3	25.0
	鉄 骨 造	81,805	78,815	△ 3.7	33.1	130,278	116,968	△ 10.2	28.3
	コンクリートブロック造	284	231	△ 18.8	0.1	389	328	△ 15.8	0.1
	そ の 他	436	511	17.2	0.2	474	510	7.6	0.1

新設住宅

		戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
		5 年	6 年	前年比	構成比	5 年	6 年	前年比	構成比
新 設 住 宅 計		1,485,684	1,570,252	5.7	100.0	131,683	145,581	10.6	100.0
建主 築別	公 民	81,926	90,290	10.2	5.8	6,303	7,110	12.8	4.9
	共 間	1,403,758	1,479,962	5.4	94.2	125,380	138,471	10.4	95.1
利用 関係別	持 貸	531,034	573,173	7.9	36.5	72,949	79,220	8.6	54.4
	給 与	663,608	595,812	△ 10.2	37.9	33,431	31,207	△ 6.7	21.4
	分 譲	31,661	27,631	△ 12.7	1.8	2,209	2,025	△ 8.3	1.4
	住 宅	259,381	373,636	44.0	23.8	23,094	33,129	43.4	22.8
資 金 別	民 間 資 金	801,868	796,286	△ 0.7	50.7	58,034	60,328	4.0	41.4
	公 的 資 金	683,816	773,966	13.2	49.3	73,649	85,253	15.8	58.6
	公 営 住 宅	37,971	44,429	17.0	2.8	2,831	3,432	21.2	2.4
	公 庫 融 資 住 宅	589,957	667,118	13.1	42.5	66,414	76,896	15.8	52.8
	公 団 建 設 住 宅	18,991	20,901	10.1	1.3	1,492	1,685	12.9	1.2
構 造 別	そ の 他 の 住 宅	36,897	41,518	12.5	2.7	2,911	3,240	11.3	2.2
	木 造	697,496	721,431	3.4	45.9	75,116	80,733	7.5	55.5
	非 木 造	788,188	848,821	7.7	54.1	56,566	64,848	14.6	44.5
	鉄骨鉄筋コンクリート造	7,508	105,978	48.2	6.8	5,344	8,372	56.7	5.7
	鉄筋コンクリート造	345,108	400,610	16.1	25.5	23,707	28,792	21.4	19.7
	鉄 骨 造	368,999	339,923	△ 7.9	21.6	27,313	27,485	0.6	18.9
	コンクリートブロック造	1,433	1,167	△ 18.6	0.1	108	97	△ 10.7	0.1
	そ の 他	1,140	1,143	0.3	0.1	95	102	7.9	0.1

新設マンション

		戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
		5 年	6 年	前年比	構成比	5 年	6 年	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計		135,416	222,501	64.3	59.6	10,635	17,922	68.5	54.1

プレハブ新設住宅

		戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
		5 年	6 年	前年比	構成比	利用関係別	5 年	6 年	前年比
プレハブ新設住宅計		246,108	227,331	△ 7.6	14.5	持 家	91,670	105,046	14.6
構 造 別	木 造	37,531	38,291	2.0	16.8	持 家	141,827	110,326	△ 22.2
	鉄筋コンクリート造	20,392	14,756	△ 27.6	6.5	給 与 住 宅	2,404	1,442	△ 40.0
	鉄 骨 造	188,185	174,284	△ 7.4	76.7	分 譲 住 宅	10,207	10,517	3.0

ツーバイフォー新設住宅

		戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
		5 年	6 年	前年比	構成比	5 年	6 年	前年比	構成比
合 計		56,299	64,037	13.7		5,652	6,907	22.2	
持 貸 給 与 分 譲	持 家	26,132	32,997	26.3		3,629	4,589	26.5	
	持 家	19,999	17,337	△ 13.3		901	791	△ 12.1	
	給 与 住 宅	392	268	△ 31.6		31	23	△ 27.1	
	分 譲 住 宅	9,776	13,435	37.4		1,091	1,504	37.8	

(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。

利用関係別新設住宅着工戸数（都道府県別，三大都市圏別）

（単位：戸，％）

平成6年1～12月分

	戸数の合計	対前年 同月比	持家	対前年 同月比	賃貸	対前年 同月比	分譲住宅	対前年 同月比	給与住宅
	戸	%	戸	%	戸	%	戸	%	戸
総計	1,570,252	5.7	573,173	7.9	595,812	△10.2	373,636	44.0	27,631
北海道	76,678	6.7	30,557	4.8	26,188	0.8	17,485	22.9	2,448
青森県	14,867	8.1	9,073	5.9	4,889	17.5	702	△2.2	203
岩手県	14,074	5.1	8,010	0.4	4,638	5.9	1,198	51.1	228
宮城県	33,659	19.7	11,672	4.4	12,988	17.4	8,392	58.3	607
秋田県	10,871	2.7	7,078	0.1	2,738	4.7	702	10.6	353
山形県	10,509	4.3	6,087	3.1	3,729	9.6	373	△12.2	320
福島県	23,322	6.2	12,540	6.4	8,438	3.3	1,900	20.1	444
(小計)	183,980	8.4	85,017	4.1	63,608	6.4	30,752	29.9	4,603
茨城県	37,549	2.1	19,186	9.4	11,831	△16.6	6,090	30.4	442
栃木県	24,360	△4.1	13,166	4.2	8,242	△17.9	2,579	12.2	373
群馬県	22,636	△1.7	12,652	4.7	7,370	△8.3	2,170	△12.4	444
(小計)	84,545	△0.8	45,004	6.5	27,443	△14.9	10,839	14.7	1,259
埼玉県	99,078	△4.9	29,437	6.1	31,980	△33.9	36,815	41.8	846
千葉県	87,278	3.5	25,842	14.2	28,919	△23.6	31,003	43.0	1,514
東京都	167,562	6.8	31,128	9.1	79,737	△19.5	52,319	106.2	4,378
(小計)	112,938	△10.5	31,889	5.2	44,783	△34.1	34,800	36.8	1,466
	466,856	△1.0	118,296	8.3	185,419	△26.8	154,937	57.4	8,204
新潟県	25,327	11.6	13,644	6.3	8,251	25.5	3,043	3.0	389
富山県	10,712	14.8	6,332	9.7	3,338	21.9	943	85.6	99
石川県	13,632	4.4	6,560	3.4	5,516	△3.0	1,188	59.9	368
福井県	7,633	14.2	4,089	9.0	2,733	19.4	614	26.1	197
山梨県	11,453	2.4	5,841	6.8	4,519	3.5	959	△18.5	134
長野県	25,205	7.2	13,496	8.2	9,071	4.8	2,095	7.7	543
(小計)	93,962	8.7	49,962	7.1	33,428	10.3	8,842	13.2	1,730
岐阜県	22,300	17.6	10,351	26.9	8,067	△1.4	3,684	48.2	198
静岡県	47,326	△2.0	24,613	8.9	17,131	△18.2	4,825	23.3	757
愛知県	88,807	0.5	29,559	7.7	34,903	△20.7	23,011	48.9	1,334
三重県	20,691	△2.9	10,965	8.6	6,359	△21.3	3,115	14.8	252
(小計)	179,124	1.3	75,488	10.5	66,460	△18.2	34,635	41.0	2,541
東京都圏	16,777	△9.1	7,685	8.8	4,869	△25.1	3,994	△14.9	229
大阪府	32,960	10.4	11,359	17.4	13,382	△13.1	7,778	80.5	441
兵庫県	107,888	14.1	22,343	14.5	50,051	△4.2	33,867	58.6	1,627
奈良県	69,514	17.5	17,550	8.8	27,174	10.5	23,766	40.0	1,024
和歌山県	17,799	13.5	5,139	6.0	5,772	3.3	6,724	32.0	164
(小計)	11,606	24.3	5,548	17.7	3,052	34.3	2,887	35.9	119
	256,544	13.0	69,624	12.4	104,300	△2.1	79,016	44.9	3,604
鳥取県	5,751	17.0	3,233	18.9	1,887	11.3	496	43.4	135
島根県	6,355	20.8	3,021	3.4	2,633	47.6	346	28.1	355
岡山県	25,373	20.4	11,401	6.8	10,324	25.9	3,001	72.5	647
広島県	39,576	0.9	11,022	6.8	18,015	△9.7	10,022	26.5	517
(小計)	15,058	16.2	8,179	10.9	5,322	19.6	1,254	44.3	303
	92,113	10.4	36,856	8.4	38,181	5.8	15,119	35.6	1,957
徳島県	8,902	20.0	4,034	7.9	3,237	43.3	1,448	15.6	183
香川県	12,362	2.1	5,300	7.6	4,268	△7.9	2,625	12.0	169
愛媛県	16,464	29.0	7,117	8.6	7,053	69.5	2,052	19.2	242
高知県	8,389	11.1	3,820	9.4	2,903	12.2	1,530	27.2	136
(小計)	46,117	15.8	20,271	8.3	17,461	28.0	7,655	17.4	730
福岡県	65,815	19.3	21,122	4.9	25,309	18.0	18,574	45.5	810
佐賀県	8,438	7.1	4,555	3.2	2,700	6.0	1,075	54.7	108
長崎県	14,507	5.0	7,166	7.4	5,086	△1.6	1,777	34.6	478
熊本県	18,357	18.2	8,413	6.2	6,739	33.9	2,684	14.3	521
大分県	13,665	17.7	6,283	8.4	4,805	34.2	2,130	22.4	447
宮崎県	13,314	7.8	7,558	13.1	3,316	△3.6	2,279	20.6	161
鹿児島県	18,464	12.4	11,322	5.4	5,095	34.3	1,728	16.9	319
沖縄県	14,451	14.4	6,236	5.1	6,462	17.5	1,594	65.0	159
(小計)	167,011	14.9	72,655	6.4	59,512	17.8	31,841	37.2	3,003
首都圏	466,856	△1.0	118,296	8.3	185,419	△26.8	154,937	57.4	8,204
中部圏	179,124	1.3	75,488	10.5	66,460	△18.2	34,635	41.0	2,541
近畿圏	256,544	13.0	69,624	12.4	104,300	△2.1	79,016	44.9	3,604
その他の地域	667,728	9.4	309,765	6.2	239,633	7.7	105,048	28.4	13,282