

昭和63年度の建築着工の概要

1. 建築物の概要

昭和63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2億5840万4千 m^2 、前年度比5.4%増と5年連続で増加を示し、4年連続で2億 m^2 を超えたこと、工事費予定額が36兆2472億円、前年度比13.7%増と昨年度に続き30兆円を超え、調査開始以来最高の建築投資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5年連続で増加を示したのは、居住用建築物が5年振りに減少したものの新設住宅着工戸数の高水準によりマイナス幅が小さかったこと、非居住用建築物が鉱工業・商業・サービス業用建築物の大幅増加により3年連続で増加したためである。

着工動向を建築主別にみると、公共建築物は居住用建築物、商業用建築物、公益事業用建築物、サービス業用建築物がそれぞれ3.2%増、

4.3%増、3.4%増、4.8%増と増加を示したが、農林水産業用建築物15.3%減、鉱工業用建築物6.4%減、公務・文教用建築物5.7%減とそれぞれ減少したため全体で2127万3千 m^2 、1.4%減と3年振りの減少となった。

公共建築主の内訳をみると国(国及び政府関係機関)484万4千 m^2 、1.8%増は前年水準を上回ったが、都道府県(都道府県及び関係機関)532万3千 m^2 、2.4%減、市区町村(市区町村及び関係機関)1110万6千 m^2 、2.2%減とそれぞれ前年水準を下回った。特に公共建築主の2分の1を占める市区町村が減少したのは、約6割を占める公務・文教用建築物が4.5%減と減少したのをはじめ、農林水産業用建築物、商業用建築物、公益事業用建築物が大幅な減少を示したためである。

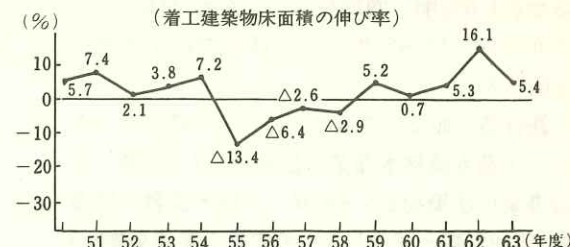
民間建築主は、非居住用建築物のうち農林水産業用建築物4.9%減、公務・文教用建築物が0.9%減と減少したものの、非居住用建築物の

表-1-2 用途別着工建築物(床面積)

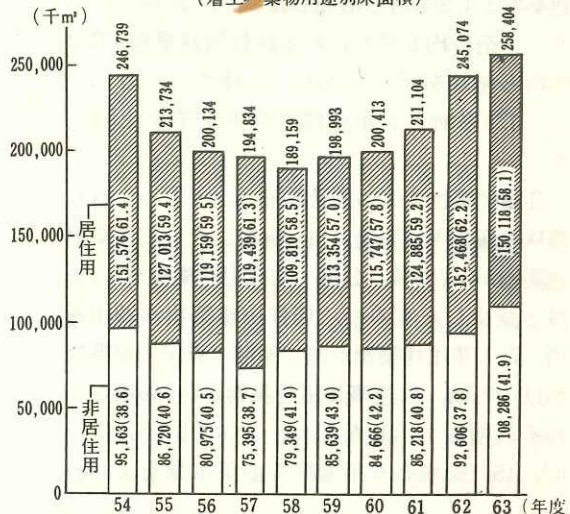
(単位:千 m^2 , %)

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	
54	246,739	151,576	95,163	7.2	4.3	12.0	61.4
55	213,734	127,013	86,720	△13.4	△16.2	△8.9	59.4
56	200,134	119,159	80,975	△6.4	△6.2	△6.6	59.5
57	194,834	119,439	75,395	△2.6	0.2	△6.9	61.3
58	189,159	109,810	79,349	△2.9	△8.1	5.2	58.1
59	198,993	113,354	85,639	5.2	3.2	7.9	57.0
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	16.9	58.1

図-1 着工建築物床面積の推移



(着工建築物用途別床面積)



(注) ()は構成比である。

三大用途である鉱工業用建築物が43.8%増、商業用建築物が16.9%増、サービス業用建築物が11.4%増とそれぞれ増加した。さらに公益事業用建築物も20.2%増と増加を示し、最も大きなシェアを占める居住用建築物は1.8%減と減少を示したが、全体では2億3713万1千 m^2 、6.1%増と5年連続の増加となった。

民間建築主の内訳をみると、個人は1億2333万9千 m^2 、5.2%減と減少したが、会社(商法による会社「合名会社、合資会社及び株式会社」、有限会社法による会社及び特別法による会社「日本電信電話株式会社、日本銀行等」)が1億116万2千 m^2 、24.3%増、会社でない団体(会社でない団体、法人でない団体)が1263万1千 m^2 、4.4%増とそれぞれ増加した。とくに会社の非居住用建築物についてみると、農林水産業用建築物が12.1%減と減少したが、公益事業用建築物が18.2%増、サービス業用建築物が17.6%増とそれぞれ2ケタ台の増加を示し、また、非居住用建築物全体の約4割を占める鉱工業用建築物も前年度比47.1%増となり全体で6536万6千 m^2 、29.2%増と大幅な増加を示した。

構造別にみると、木造建築物は、鉱工業用建築物が28.7%増、公益事業用建築物37.9%増、商業用建築物11.5%増、サービス業用建築物2.1%増、公務・文教用建築物5.8%増とそれぞれ増加したが、農林水産業用建築物9.0%減、木造建築物の9割以上を占める居住用建築物が

6.5%減と減少したため全体で8223万8千 m^2 、前年度比5.7%減と3年振りの減少となった。

非木造建築物は、農林水産業用建築物が3.3%減、公務・文教用建築物4.6%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4.1%増と増加したのをはじめ、鉱工業用建築物が44.1%増、商業用建築物が17.0%増、公益事業用建築物が17.6%増、サービス業用建築物が11.1%増とそれぞれ増加したため、全体で1億7616万6千 m^2 、11.6%増と6年連続で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5割を占める鉄骨造は、農林水産業用建築物が2.9%減、公務・文教用建築物4.1%減と減少したものの、鉱工業用建築物が48.2%増、商業用建築物が18.4%増、公益事業用建築物が33.2%増、サービス業用建築物が24.0%増と増加したほか

表-1-1 建築主別着工建築物(床面積、工事費予定額) (単位:千 m^2 , 億円, %)

区分 年度	総 計				公 共				民 間			
	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
54	246,739	7.2	229,277	15.2	32,678	△4.3	36,174	2.4	214,061	9.2	193,103	17.9
55	213,734	△13.4	225,484	△1.7	32,388	△0.9	40,263	11.3	181,345	△15.3	185,221	△4.1
56	200,134	△6.4	223,467	△0.9	30,149	△6.9	40,265	0.0	169,985	△6.3	183,202	△1.1
57	194,834	△2.6	222,136	△0.6	26,114	△13.4	36,281	△9.9	168,720	△0.7	185,855	1.4
58	189,159	△2.9	215,527	△3.0	23,980	△8.2	33,045	△8.9	165,179	△2.1	182,483	△1.8
59	198,993	5.2	226,723	5.2	21,793	△9.1	30,871	△6.6	177,199	7.3	195,852	7.3
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	245,074	16.1	318,888	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

鉄骨造の3分の1のウェイトを占める居住用建築物が1.0%増と増加を示したため全体で9372万9千 m^2 、17.6%増と6年連続で前年水準を上回った。

鉄骨造と並んでウェイトの大きい鉄筋コンクリート造も農林水産業用建築物が7.8%減、公益事業用建築物が5.9%減、公務・文教用建築物が5.2%減と減少したものの鉱工業建築物8.9%増、商業用建築物が22.2%増、サービス業用建築物が4.3%増と増加したほか、鉄筋コンクリート造の約6割を占める居住用建築物が0.2%増と増加を示したため、全体で5455万5千 m^2 、1.3%増と5年連続で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も農林水産業用建築物が11.7%減、サービス業用建築物が0.7%減、公務・文教用建築物が3.4%減と減少したものの、居住用建築物が29.0%増、鉱工業用建築物が39.0%増、商業用建築物が11.2%増、公益事業用建築物が0.6%増とそれぞれ増加を示したため、全体で2703万7千 m^2 、15.1%増と6年連続で前年水準を上回った。

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、1億5011万8千 m^2 、1.5%減と5年振りに前年水準を下回った。

内訳をみると、居住専用建築物が住宅着工の増加を反映して1億2634万2千 m^2 、1.4%減、

表-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
54	23,030	20,504	13,297	23,869	35.2	20.7	11.4	△4.2
55	22,285	16,598	12,235	22,971	△3.2	△19.1	△8.0	△3.8
56	21,166	15,625	12,010	20,082	△5.0	△5.9	△1.8	△12.6
57	18,142	14,927	12,426	19,376	△14.3	△4.5	3.5	△3.5
58	20,270	16,622	14,115	17,731	11.7	11.4	13.6	△8.5
59	26,088	17,814	13,688	16,690	28.7	7.2	△3.0	△5.9
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

居住産業併用建築物も2377万6千 m^2 、2.5%減とそれぞれ5年振りに前年水準を下回った。

年々低下傾向にあった居住用建築物の全建築物に対する割合は58年度から61年度までは6割を割り、62年度に62.2%と5年振りに6割を超えたが、63年度は再び6割を割り込んで58.1%となった。(表-1-1、表-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1億828万6千 m^2 、16.9%増と3年連続の増加で過去最高となり初めて1億 m^2 を超える結果となった。

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23.3%増、建設業用建築物が44.1%増、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32.5%増、全体の4割以上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)が70.4%増と大幅増、全体の4割近くを占める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・紙加工製造業用、窯業・土石製品製造業用)が25.0%増とそれぞれ大幅に増加したが、特にシェアの大きな鉄鋼業用等建築物とその他の工業用建築物の増加が影響し、全体で3208万5千 m^2 、43.6%増と2年連続の増加となった。

商業用建築物は、その他の商業用等建築物が1.7%減と減少したものの、全体の6割近くを占める卸売業・小売業用建築物が27.3%増と増

図-2 着工建築物床面積の推移
(着工建築物用途別床面積)

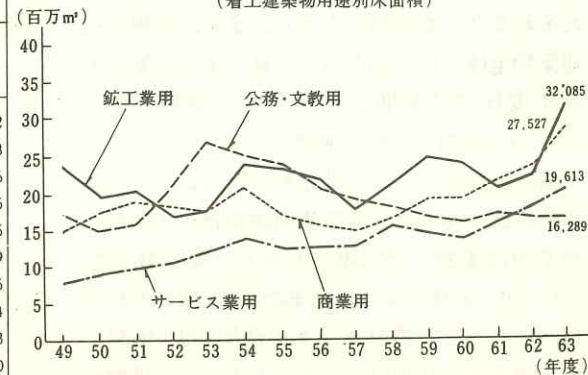


表-3-1 用途別着工建築物(床面積)
(単位:千 m^2)

年 度	使 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
54	11,871	9,625	17,342	14,755	13,277	3,661	24,631
55	11,175	7,174	17,424	12,689	12,656	3,698	21,904
56	11,155	6,753	16,743	11,603	10,670	3,499	20,552
57	10,662	6,043	14,202	10,443	10,590	2,869	20,587
58	11,449	6,512	15,381	10,856	9,197	2,540	23,415
59	13,111	6,669	20,342	10,944	8,698	2,327	23,548
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

表-3-2 用途別着工建築物(床面積)
一伸び率 (単位:%)

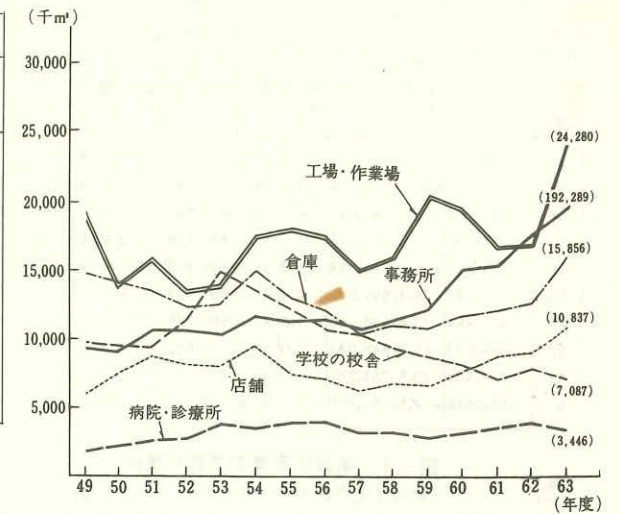
年 度	伸 び 率						
	事務所	店 舗	工場及 び作業 場	倉 庫	学校の 校 舎	病院・ 診療所	その他
54	17.6	19.4	27.3	20.3	△8.6	△0.9	8.6
55	△5.9	△25.5	0.5	△14.0	△4.7	1.0	△11.1
56	△0.2	△5.9	△3.9	△8.6	△15.7	△5.4	△6.2
57	△4.4	△10.5	△15.2	△10.0	△0.8	△18.0	0.2
58	7.4	7.8	8.3	3.9	△13.2	△11.5	13.7
59	14.5	2.4	32.3	0.8	△5.4	△8.4	0.6
60	15.2	2.3	△7.4	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

加したのをはじめ、飲食店用建築物が7.3%増、金融・保険業用建築物が26.2%増、不動産業用建築物が0.9%増とそれぞれ増加したため、全体で2752万7千 m^2 、16.7%増と6年連続で増加を示した。

サービス業用建築物は、医療業用建築物が8.3%減と減少したものの宿泊業用建築物が8.1%増、娯楽業用建築物が31.3%増、その他のサービス業用建築物が16.9%増と、それぞれ増加をしたため、全体で1961万3千 m^2 、10.6%増と3年連続で増加を示した。

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、非営利団体用建築物が14.6%増、その他の公務・文教用建築物が2.2%増と増加したものの、全体の5割近くを占める文教用建築物が7.4%減と減少したのをはじめ、

図-3 着工建築物用途別床面積の推移



公務用建築物が15.3%減、宗教用建築物が1.7%減とそれぞれ減少を示したため全体で、1628万9千 m^2 、4.0%減と3年振りの減少となった。

この結果昭和63年度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25.4%、鉱工業用建築物が29.6%、サービス業用建築物が18.1%、公務・文教用建築物が15.0%、公益事業用建築物が6.5%、農林水産業用建築物が5.0%となり、主に商業用建築物、鉱工業用建築物、サービス業用建築物などがそのシェアを伸ばしている。(表-2、図-2)

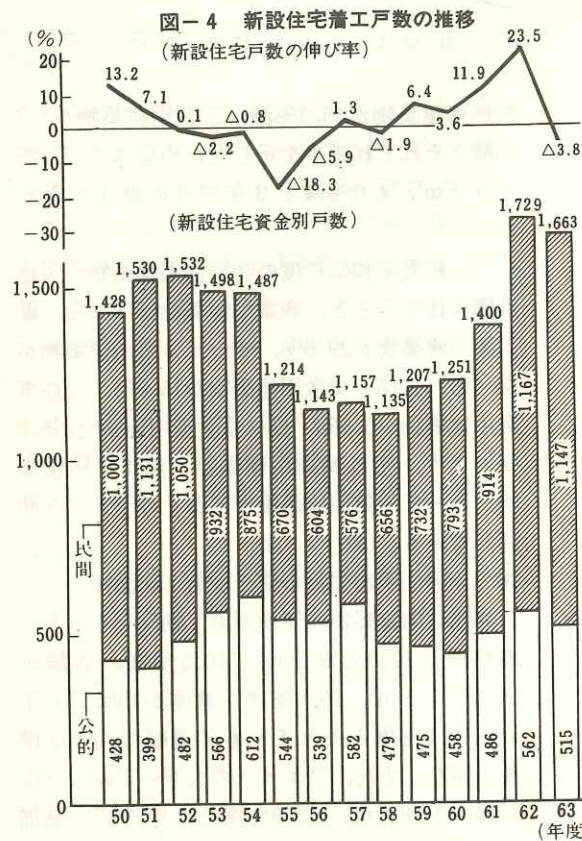
③ 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の用途別着工動向をみると、事務所が1928万9千 m^2 、10.5%増、店舗が1083万7千 m^2 、23.0%増、倉庫が1585万6千 m^2 、24.8%増とそれぞれ6年連続で前年水準を上回り、また、ウェイトの大きい工場及び作業場も2428万 m^2 、43.9%増と2年連続で増加した。昭和62年度に9年振りに前年水準を上回った学校の校舎は約7割を占める公立学校が6.3%減、私立学校が10.2%減とともに減少を示したため、全体で708万7千 m^2 、7.6%減と前年水準を下回った。

病院・診療所は、公立病院は11.5%増と増加を示したが、全体の約8割を占める私立病院が19.4%減と減少したため全体で344万6千 m^2 、

表一 4-1 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	戸数	伸び率
54	1,486,648	△ 0.8	909,090	0.2	577,558	△ 2.3
55	1,213,859	△ 18.3	711,724	△ 21.7	502,135	△ 13.1
56	1,142,732	△ 5.9	649,841	△ 8.7	492,891	△ 1.8
57	1,157,100	1.3	659,182	1.4	497,918	1.0
58	1,134,867	△ 1.9	585,614	△ 11.2	549,253	10.3
59	1,207,147	6.4	599,608	2.4	607,539	10.6
60	1,250,994	3.6	590,206	1.6	660,788	8.8
61	1,399,833	11.9	648,966	10.0	750,867	13.6
62	1,728,534	23.5	754,769	16.3	973,765	29.7
63	1,662,616	△ 3.8	690,879	△ 8.5	971,737	△ 0.2



12.7%減と4年振りの減少となった。(表一3-1, 表一3-2, 図一3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は、36兆2472億円、13.7%増と増加し昨年度に続いて30兆円を超える建築投資となり、史上最高額となった。

表一 4-2 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	戸数	伸び率
54	1,486,648	△ 0.8	1,005,298	2.1	481,350	△ 6.3
55	1,213,859	△ 18.3	803,241	△ 20.1	410,618	△ 14.7
56	1,142,732	△ 5.9	728,053	△ 9.4	414,679	1.0
57	1,157,100	1.3	732,534	0.6	424,566	2.4
58	1,134,867	△ 1.9	624,623	△ 14.7	510,244	20.2
59	1,207,147	6.4	625,288	0.1	581,859	14.0
60	1,250,994	3.6	603,449	△ 3.5	647,545	11.3
61	1,399,833	11.9	623,561	3.3	776,272	19.9
62	1,728,534	23.5	721,925	15.8	1,006,609	29.7
63	1,662,616	△ 3.8	683,347	△ 5.3	979,269	△ 2.7

表一 4-3 資金別着工新設住宅 (戸数)
(単位: 戸, %)

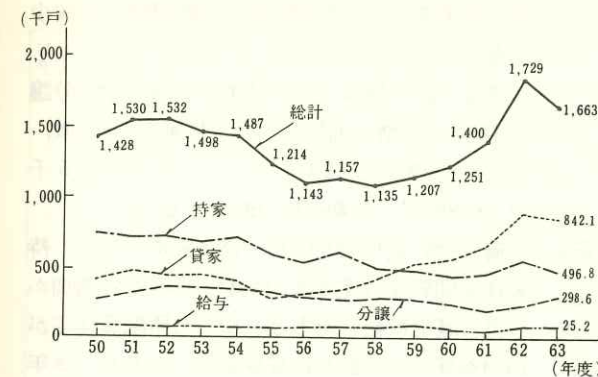
年 度	資 金 別 戸 数			伸 び 率			計に対する公的資金の割合
	計	民間資金	公的資金	計	民間資金	公的資金	
54	1,487	875	612	△ 0.8	△ 6.2	8.1	41.1
55	1,214	670	544	△ 18.3	△ 23.5	△ 11.0	44.8
56	1,143	604	539	△ 5.9	△ 9.8	△ 1.0	47.1
57	1,157	576	582	1.3	△ 4.7	8.0	50.3
58	1,135	656	479	△ 1.9	13.9	△ 17.6	42.2
59	1,207	732	475	6.4	11.7	△ 0.9	39.4
60	1,251	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	1,663	1,147	515	△ 3.8	△ 1.7	△ 8.3	31.0

建築主別にみると、公共主が3兆5322億円、2.5%増と3年連続で増加し、民間主も32兆7149億円、15.0%増と5年連続で増加を示し、初めて30兆円を超えた。

用途別では、居住用建築物が21兆1504億円、7.6%増と5年連続で、非居住用建築物が15兆968億円、23.5%増と6年連続でそれぞれ前年水準を上回った。

非居住用建築物の内訳をみると、鉱工業用建築物が3兆1205億円、56.6%増と2年連続で増加、商業用建築物が4兆4168億円、27.1%増と6年連続で増加、サービス業用建築物についても3兆4497億円、21.1%増と4年連続で増加となりそれぞれ大幅な増加を示した。(表一1-1)

図一 5 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

表一 5 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
54	714	399	27	346	5.5	△ 9.5	△ 5.7	△ 1.7
55	583	296	24	311	△ 18.5	△ 25.8	△ 8.8	△ 10.2
56	557	307	22	257	△ 4.4	3.7	△ 10.1	△ 17.3
57	574	334	22	227	3.2	8.7	0.2	△ 11.7
58	471	405	20	239	△ 18.1	21.4	△ 7.3	5.2
59	473	482	22	230	0.6	19.0	8.1	△ 3.8
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

2. 新設住宅着工の概要

住宅着工の特徴としては、①新設住宅着工戸数が、前年度比3.8%減の1,662,616戸と5年振りで減少(62年度は23.5%増の173万戸)したが、47年度、48年度、62年度に次ぐ史上4番目の高水準、②新設住宅着工床面積が2.9%減の1億3311万㎡と5年振りの減少、③新設住宅着工戸数を利用関係別にみると、持家、貸家は減少、分譲住宅は増加、④新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合が50.6%と62年度の51.3%に次いで史上2番目、⑤民間資金による新設住宅が、着工戸数は前年度比1.7%減と6年振りに減少、着工床面積は前年度比1.4%増と6年連続増加、公庫融資による新設住宅はそれぞれ9.6%減、9.4%減と3年振りに減少、⑥新設住宅に占める非木造住宅の割合が58.4%と5年連続で5割を上回り、非木造化が定着かつ増傾向

向、⑦新設住宅に占める共同住宅の着工戸数の割合が58.9%と4年連続5割を上回り、共同住宅化が定着かつ増傾向、⑧プレハブ新設住宅が、前年度比3.0%減と減少したものの3年連続で20万戸台となっていること等である。(表一4-1, 表一4-2, 図一4, 図一10)

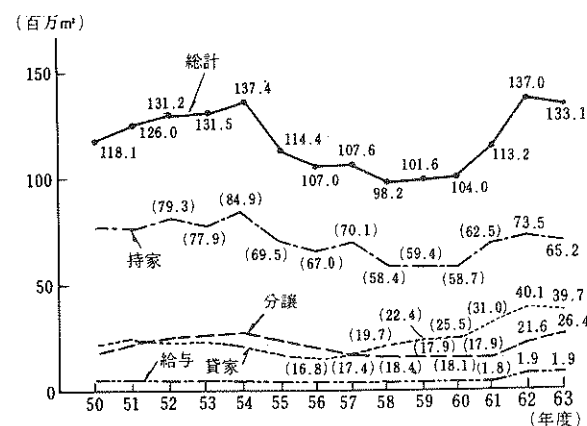
利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が2.5%減と減少し、持家着工の過半数を占める公庫融資による持家が19.3%減と3年振りに減少したため全体で11.7%減と3年振りの減少となった。貸家も8年振りに減少して5.1%減(62年度は30.6%増)となった。これは貸家の8割以上を占める民間資金による貸家が5.1%減と減少したためである。分譲住宅は戸建分譲住宅が12.2%増、新設マンションが20.9%増とそれぞれ大幅な増加を示したため全体で16.7%増と2年連続の増加となった。(表一5, 図一5, 図一13)

表一 6 利用関係別着工新設住宅 (床面積)

(単位: 千㎡, %)

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
54	137,405	84,936	21,959	2,193	28,317	4.5	9.1	△ 8.7	△ 3.1	3.6
55	114,424	69,503	16,894	2,083	25,944	△ 16.7	△ 18.2	△ 23.1	△ 5.0	△ 8.4
56	107,000	66,976	16,847	1,859	21,317	△ 6.5	△ 3.6	△ 0.3	△ 10.8	△ 17.8
57	107,609	70,095	17,402	1,826	18,285	0.6	4.7	3.3	△ 1.8	△ 14.2
58	98,249	58,401	19,691	1,710	18,447	△ 8.7	△ 16.7	13.2	△ 6.4	0.9
59	101,567	59,422	22,424	1,933	17,788	3.4	1.7	13.9	13.1	△ 3.6
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	17.7	29.3	0.3	20.6
63	133,114	65,209	39,676	1,872	26,357	△ 2.9	△ 11.3	△ 1.1	1.2	22.1

図-6-1 利用関係別新設住宅着工床面積の推移



ここで63年度の着工動向を四半期別にみると第1・四半期は、持家が11.9%減と前期の増加から減少に転じたが、貸家が7.4%増、給与住宅が8.1%増、分譲住宅が21.6%増とそれぞれ増加したため全体で43万戸、2.6%増の増加となった。

第2・四半期は、給与住宅が12.5%増、分譲住宅が26.2%増とそれぞれ2ケタ台の増加を示したが、持家が10.8%減と2期連続の減少、貸家も5.0%減とそれぞれ減少を示し、全体で44万9千戸、2.3%減と第1・四半期の増加から減少に転じた。

第3・四半期は、分譲住宅が11.7%増と増加したが、持家が14.2%減、貸家が12.4%減、給

与住宅が3.1%減とそれぞれ減少したため、全体で42万9千戸、9.3%減と2期連続での減少となった。

第4・四半期は、給与住宅が29.4%増、分譲住宅が8.2%増と増加したが、持家が9.8%減、貸家が8.9%減と減少を示し、全体で35万5千戸、5.8%減と3期連続の減少となった。

着工動向を利用関係別・資金別にみると、持家は民間資金住宅が2.5%減と前年度の増加から再び減少に転じたとともに、公庫融資住宅が19.3%減と3年振りに減少を示したため、3年振りの減少となった。

また、貸家は、民間資金住宅が5.1%減と8年振りに減少、公的資金住宅も5.3%減と減少したため5.1%減と8年振りの減少となった。

分譲住宅は、民間資金住宅が16.7%増と2年連続で増加するとともに、公的資金住宅も16.9%増と4年連続で増加したため全体で、16.7%増と2年連続の増加となった。

以上のように、昭和63年度の新設住宅着工が5年振りで減少に転じたのは、貸家の大部分を占める民間資金貸家の減少、住宅金融公庫融資住宅による持家着工の大幅減が影響したものである。

(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は

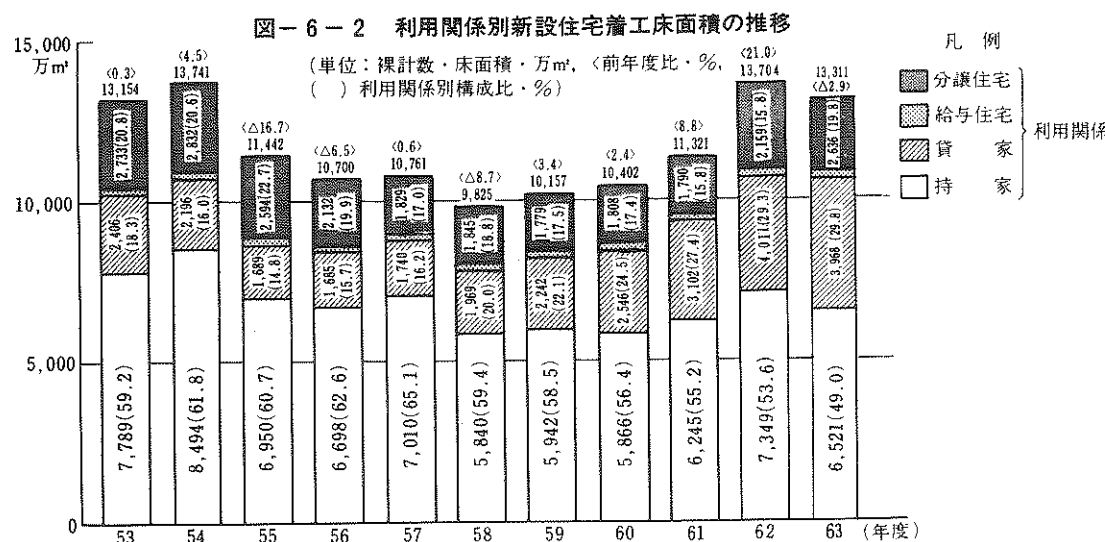


表-7-2 利用関係別新設住宅1戸当り床面積の推移 [指数 昭和45年度=100]

区分年度	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
45	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
46	102.5	101.6	104.2	102.1	100.7
47	106.2	106.9	108.7	113.6	105.0
48	115.8	109.6	114.0	117.1	117.1
49	120.9	107.7	115.3	114.9	114.2
50	121.7	110.4	116.7	119.0	113.0
51	121.1	114.1	114.9	116.6	117.0
52	126.0	117.0	120.9	119.3	120.1
53	129.2	121.2	121.0	120.0	125.0
54	136.0	125.3	125.1	123.4	131.7
55	138.7	125.7	129.7	128.6	134.4
56	137.8	126.8	124.8	127.7	133.5
57	136.9	128.6	118.5	125.2	129.8
58	127.4	130.7	110.5	126.5	124.4
59	123.8	132.2	105.8	132.4	124.7
60	122.4	134.2	106.5	133.6	128.5
61	119.0	137.1	103.8	132.8	131.2
62	116.8	137.6	102.7	122.0	135.9
63	118.0	138.4	107.0	112.2	142.2

表-7-3 資金別新設住宅1戸当り床面積の推移 [指数 昭和45年度=100]

区分年度	民間	公	公	公	その他
45	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
46	102.4	103.5	100.5	101.6	103.2
47	104.8	105.7	108.7	95.7	110.8
48	113.8	109.3	115.0	103.8	117.8
49	119.8	115.9	118.5	108.3	107.2
50	118.0	125.5	124.6	109.7	106.1
51	116.4	129.3	124.8	119.1	102.8
52	119.0	133.8	130.5	125.6	110.0
53	121.6	136.5	130.8	130.9	119.6
54	127.7	140.7	134.8	136.0	124.3
55	131.5	145.7	135.0	144.3	131.1
56	129.1	143.2	135.5	147.9	131.3
57	122.7	143.4	137.8	133.6	128.9
58	112.7	147.3	135.4	128.4	125.4
59	107.7	149.1	136.3	128.8	125.4
60	107.4	147.8	135.3	130.4	126.2
61	100.8	148.5	139.7	129.0	126.7
62	94.5	145.4	148.5	139.0	123.2
63	97.3	149.7	148.9	153.0	120.5

114万7千戸、1.7%減と6年振りに前年水準を下回った。

公的資金住宅は51万5千戸、8.3%減と3年振りに前年水準を下回った。

公的資金住宅の減少は、その他の住宅が3万7千戸、2.7%増と増加を示したが、公営住宅が4万2千戸、0.7%減、公団建設住宅が14.0

図-7-1 利用関係別新設住宅1戸当り床面積の推移

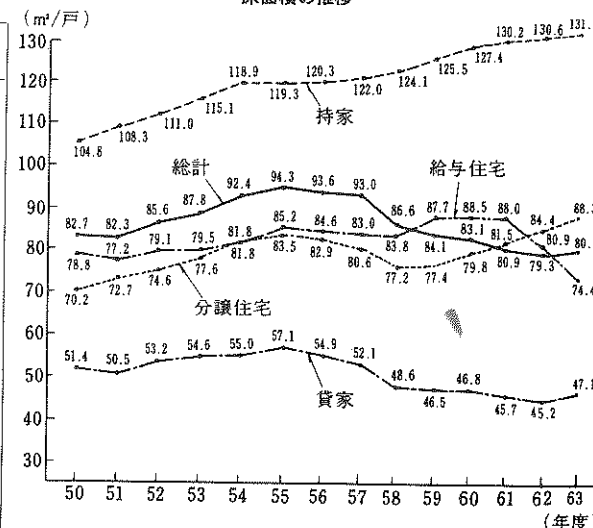


図-7-2 利用関係別新設住宅1戸当り床面積の推移 [指数 昭和45年度=100]

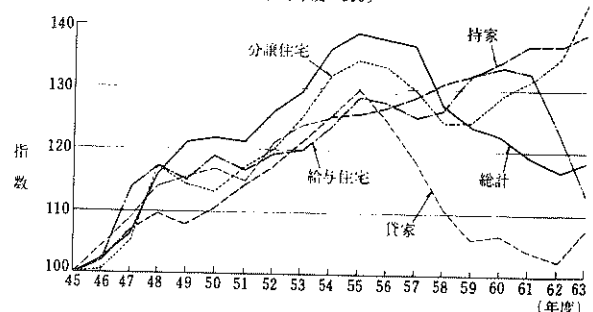
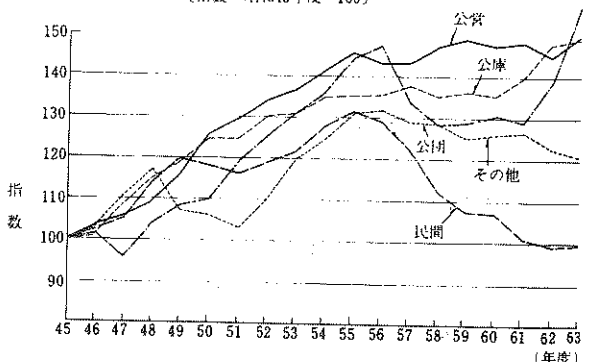


図-7-3 資金別新設住宅1戸当り床面積の推移 [指数 昭和45年度=100]



%減と減少し、公的資金住宅の8割を占める公庫融資住宅も41万9千戸、9.6%減と減少を示したためである。

新設住宅着工戸数に占める公的資金住宅のシェアは、51年度以降57年度までは着実に伸びを

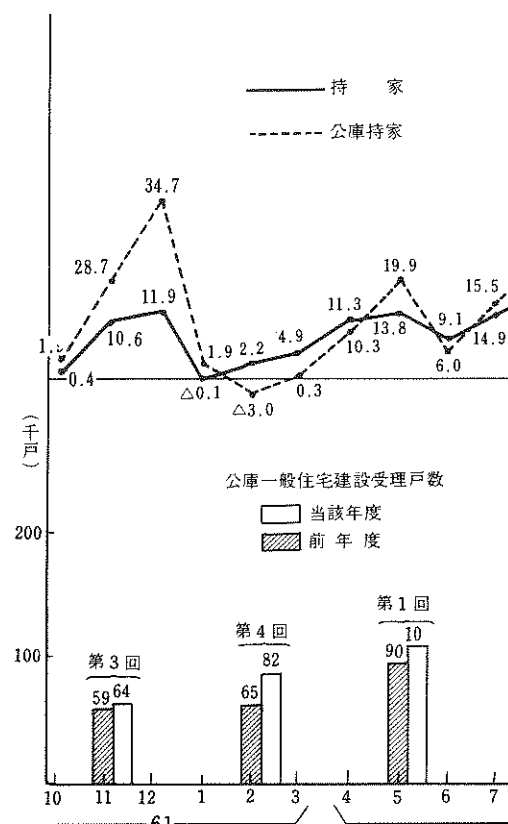
示し57年度は50.3%と公庫融資住宅の伸びに支えられて5割を上回ったが、58年度以降は公庫融資住宅の減少により58年度で42.4%と再び4割台となり、59年度以降はさらに落ち込んで、63年度には31.0%とここ10年間でも最も低い割合となっている。(表4-3、図-4)

(2) 利用関係

① 持家

持家は、住宅金融公庫融資及び民間住宅ローン金利の大きな動きはなかったものの、49万7千戸、11.7%減と3年振りの減少となった。内訳をみると民間資金住宅が23万7千戸、2.5%減と前年度の増加から再び減少に転じた。公的資金住宅は9割を占める公庫融資住宅が19.3%減と大幅な減少をしたため、26万戸、18.7%減と減少を示した。

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申し込み受理戸数の動向をみると、63年度の公庫融資による持家の着工に結びつく62年度の第4回募集分(募集期間:63年1月25日～3月4日)が前年同期に比べて3万8千戸減少、46.1%減、63年度の第1回募集分(募集期間:63年4月25日～6月17日)が1万4千戸減少、13.2%減、第2回募集分(募集期間:63年7月25日～9月9日)、第3回募集分(募集期間:63年10月17日～12月9日)が昨年度の2回、3回の募集に比べ6万7千戸の減少、33.4%減となった。この受理戸数が住宅の着工に結びつ



くのは一般的に概ね3～4カ月後になるとみられていることから、昭和62年度第4回募集分から63年度第3回募集分までの受理戸数の動向をみると、前年同期比30.5%減と減少を示し、この減少が公庫融資による持家の着工戸数に影響したため、公庫融資による持家は19.3%減と大幅減少となった。

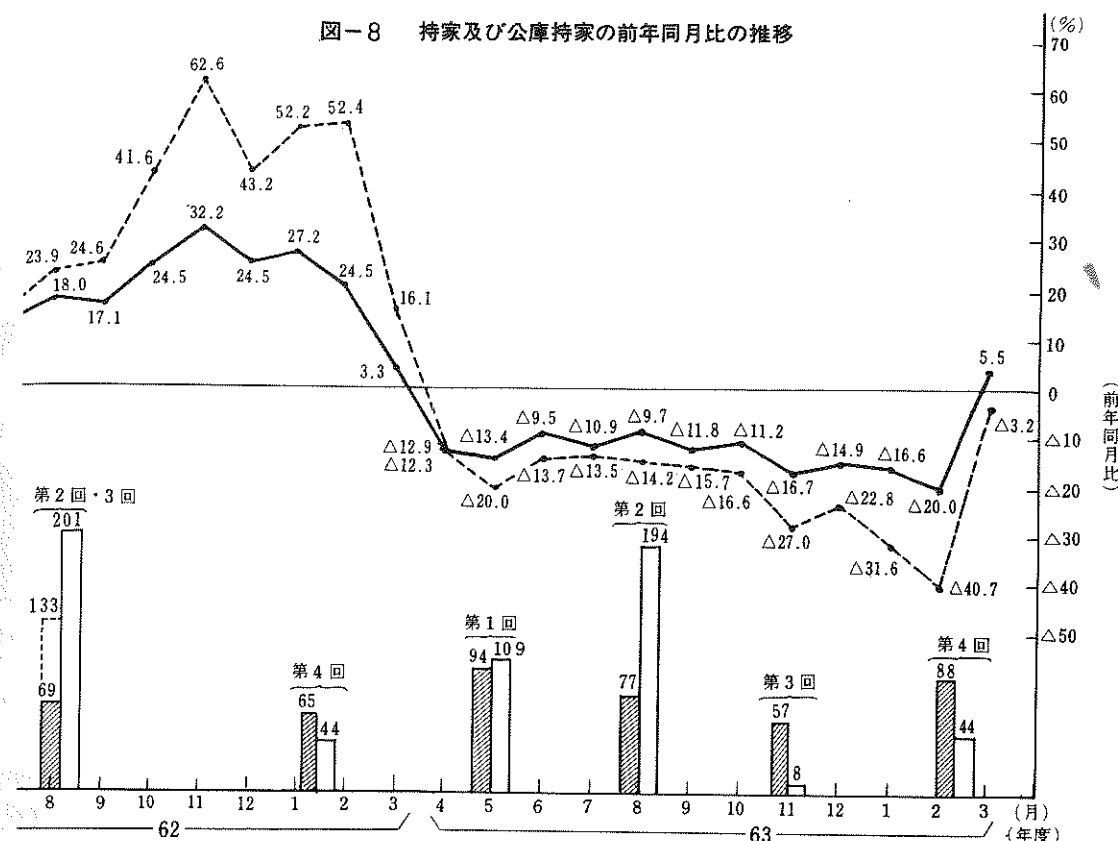
55年度に50.5%とはじめて5割を超えた公庫

表-8 着工新設住宅の貸家着工戸数及びプレハブ貸家着工戸数の推移 (単位: 戸, %)

(年度)		55	56	57	58	59	60	61	62	63
新設住宅 (貸家)	貸家 (戸)	295,965	306,889	333,688	404,935	481,839	543,583	679,426	887,204	842,098
	前年度比 (%)	△25.8	3.7	8.7	21.4	19.0	12.8	25.0	30.6	△5.1
プレハブ新設住宅 (貸家)	計 (戸)	36,333	38,792	46,524	61,901	78,267	94,067	118,477	137,902	131,711
	前年度比 (%)	△20.9	6.8	19.9	33.1	26.4	20.2	25.9	16.4	△4.5
	プレハブ率 (%)	12.3	12.6	13.9	15.3	16.2	17.3	17.4	15.5	15.6
	木造 (戸)	2,599	2,252	3,221	5,154	8,062	11,629	17,865	23,801	22,866
	前年度比 (%)	△27.7	△13.4	43.0	60.0	56.4	17.4	22.0	33.2	△3.9
	非木造 (戸)	33,734	36,540	43,303	56,747	70,205	82,438	100,612	114,101	108,845
	前年度比 (%)	△20.3	8.3	18.5	31.0	23.7	17.4	22.0	13.4	△4.6
	一戸建・長屋建 (戸)	4,537	5,007	5,162	4,806	6,981	6,556	5,953	7,536	11,328
	前年度比 (%)	△24.3	10.4	3.1	△6.9	45.3	△6.1	△9.2	26.6	50.3
	共同建 (戸)	31,796	33,785	41,362	57,095	71,286	87,511	112,524	130,366	120,383
	前年度比 (%)	△20.3	6.3	22.4	38.0	24.9	22.8	28.6	15.9	△7.7

(注) この表のプレハブ率は、貸家の新設住宅着工戸数に占めるプレハブ貸家着工戸数の割合である。

図-8 持家及び公庫持家の前年同月比の推移



融資住宅の持家全体に占める割合は、57年度に59.3%とピークに達し、その後5割を超えて推移し、60年度に48.4%と落ち込んだものの61年度50.2%、62年度55.1%、63年度50.4%とここ3年5割を超えて推移している。

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持家のシェアは63年度において21.6%と昨年に続いて2割を超え過去最高のシェアとなった。(図-8、図-9)

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、和歌山県)の三大都市圏とその他の地域に分けてみると、三大都市圏が、23万9千戸、11.3%減、その他の地域が25万8千戸、12.1%減と、ともに減少を示した。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏が10万8千戸、12.3%減、中部圏が6万6千戸、11.9%減、近畿圏が6万4千戸、8.9%減とそれぞれ

減少した。

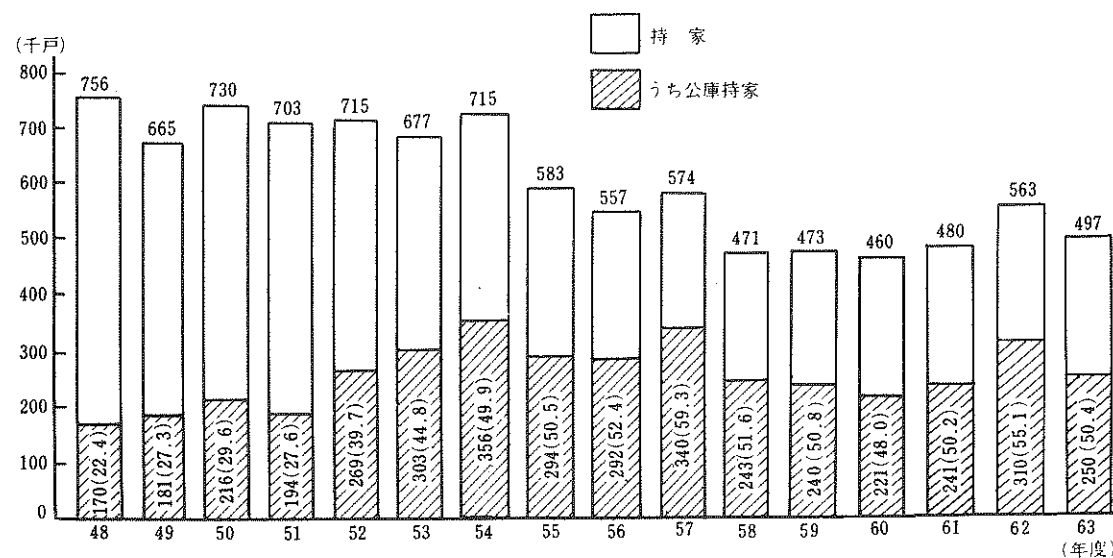
② 貸家

貸家は、その他の住宅は増加したが、公営住宅、公庫融資住宅、公団建設住宅が減少したため公的資金住宅全体では11万戸、5.3%減と4年振りの減少となり、貸家の8割を占める民間資金住宅は、資産運用等による貸家経営者の増加、若年層の増加等を背景に好調に推移した昨年度からの反動もあり、73万2千戸、5.1%減と8年振りで減少したものの史上第2位の水準であった。

貸家を構造別(木造、非木造)、建て方別(1戸建・長屋建を含む)、共同建)にみると、木造1戸建が4万戸、15.0%増と前年水準を上回ったが、木造共同建(木造アパート)が首都圏の27.5%減の影響を受け、全体で14万5千戸、13.5%減と減少を示した。

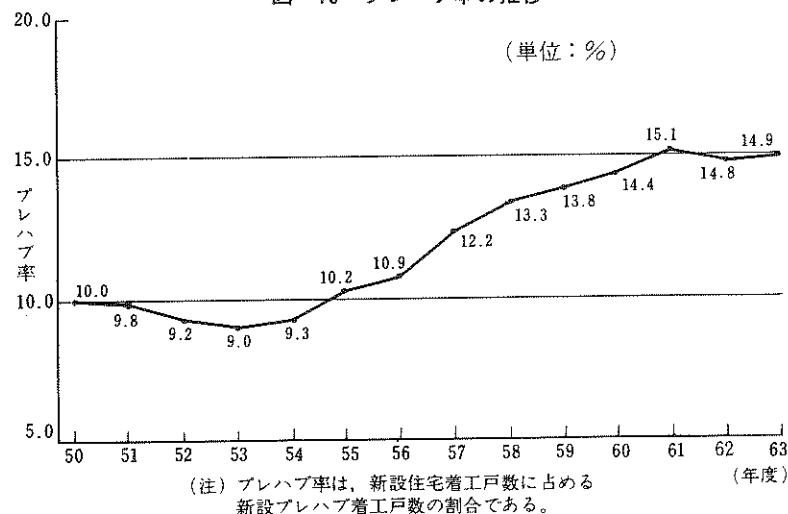
非木造貸家をみると、1戸建は2万2千戸、56.0%増と増加し、ウェイトの大きい共同建は63万6千戸、5.3%減と7年振りで減少を示した。

図-9 持家着工戸数及び公庫持家着工戸数の推移



(注) () は公庫持家の持家計に占める割合

図-10 プレハブ率の推移



(注) プレハブ率は、新設住宅着工戸数に占める新設プレハブ着工戸数の割合である。

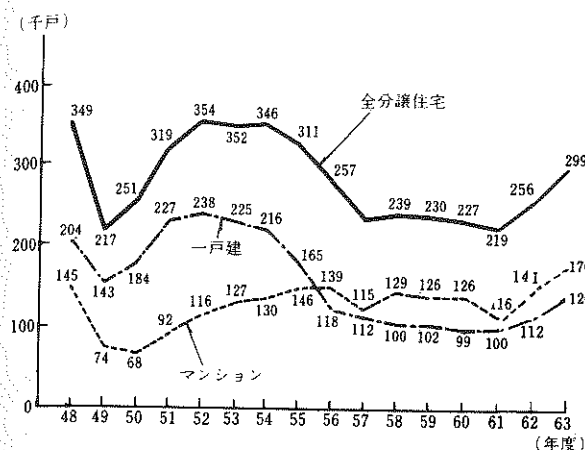
貸家の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が55万5千戸、7.7%減と6年振りに減少、その他の地域は28万7千戸、0.4%増と昨年度(29.8%増)に続き増加した。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏33万7千戸、11.5%減、中部圏が8万1千戸、9.4%減とそれぞれ7年振り、8年振りに減少したが、近畿圏は13万7千戸、4.5%増と8年連続で増加した。

貸家の着工が増加し始めた56年度の戸数を

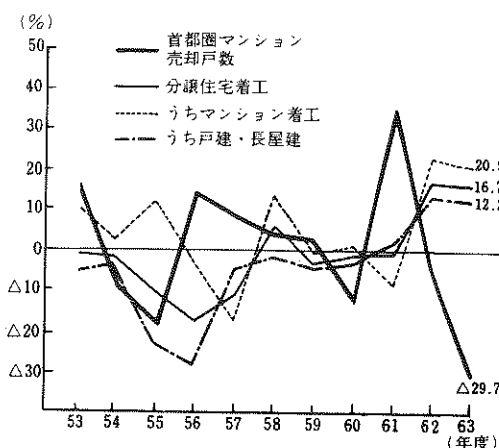
能力の乖離が、とくに若い世代を中心に高額な持家よりも負担額が軽減である貸家を選ぶ傾向を強め、結果として持家需要(分譲住宅を含む)より貸家需要の増大、①貸家需要層である若年層、単身世帯者の増加、②非木造化が進み、需要者の好みにあったグレードの高い良質な貸家が建設されており、また、職住接近型で利便性に優れている等、供給側では、③金余り現象等により、資産運用や節税対策等による貸家経営者の増加、④建築費の安定、⑤家賃は強含みと

図-11 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、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の3構造、共同建をいう。

図-12 分譲住宅着工戸数等の前年度比の推移



首都圏マンション売却戸数は不動産経済研究所資料による

いう経営環境等が考えられよう。(表-8)

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公庫融資住宅が15.9%増、公団建設住宅が33.2%増と増加したため、公的資金全体で13万6千戸、16.9%増と増加を示した。民間資金住宅も16万3千戸、16.7%増と増加を示したため、全体で29万9千戸、16.7%増と2年連続の増加となった。

民間資金住宅は53年度以降54年度を除き57年度まで2けた台の減少で推移したため、分譲住宅に占めるシェアは52年度の83.1%から57年度には55.4%までの大幅に縮小したが、58年度は戸数の2けた増により58.9%とシェアを拡大した。61年度には50.7%と再び縮小したが、62年度、63年度は戸数の増加によりともに54.6%と拡大した。

分譲住宅の動向を1戸建(長屋建も含む)と新設マンションに区分してみると、住宅ローンの低金利等の要因により、1戸建は12万6千戸、12.2%増と3年連続の増加となった。

新設マンション着工は、17万戸、20.9%増と昨年度に続き2年連続の増加、分譲住宅に占める新設マンションは60年度に55.8%と最高のシェアになり、61年度には52.9%と落ち込んだが62年度は55.1%と回復し、63年度には過去最高の57.1%となった。

ちなみに首都圏のマンションの販売動向(不動産経済研究所資料による)をみると、63年度の新規発売戸数は、3万3千戸、15.3%減、売却戸数は2万4千戸、29.7%減と減少を示した。

また完成在庫数は、ここ数年減少していたが平成元年3月末現在では、1073戸まで増加し、従って契約率も下降した。

これは地価の上昇に伴ない、61年度当時は平均価額3000万円前後であったものが、63年度時点では5000万円前後にまで価額が上がり、第1次取得者向けのものが高額になったため減少したと考えられる。

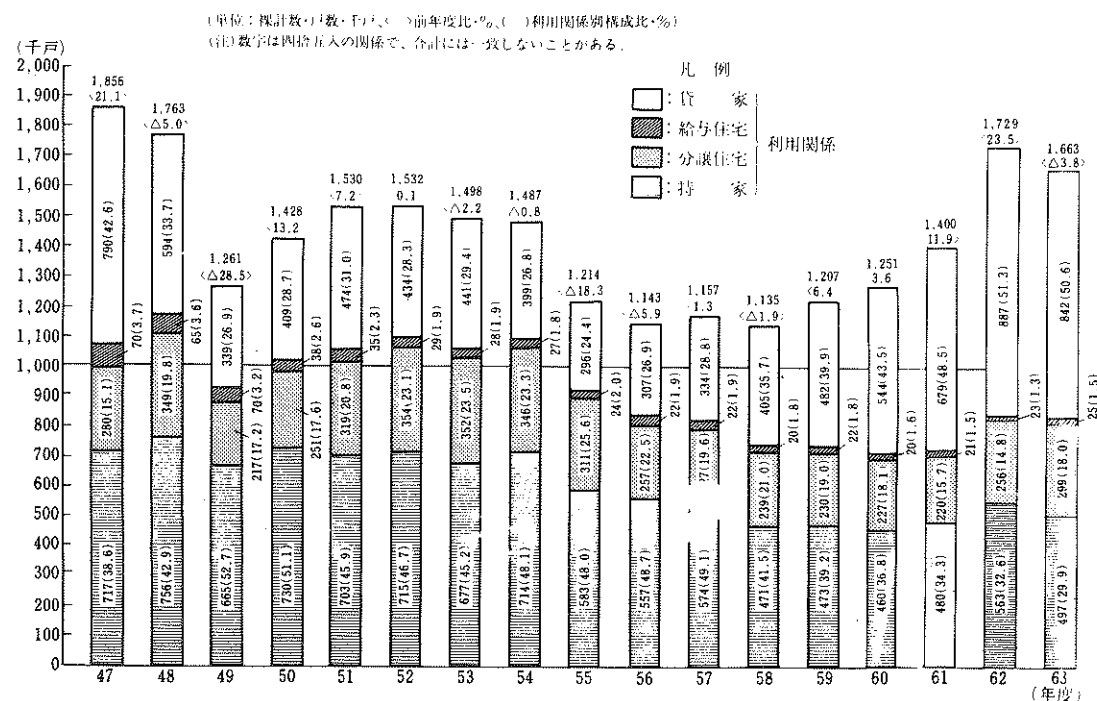
分譲住宅の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が19万5千戸、6.1%増、その他の地域が10万3千戸、44.0%増とそれぞれ前年水準を上回った。

1戸建住宅は、三大都市圏が8万戸、6.7%増、その他の地域が4万6千戸、23.2%増とそれぞれ増加を示した。新設マンションも三大都市圏が11万4千戸、6.7%増、その他の地域が5万6千戸、65.7%増と大幅増加となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏が6万3千戸、7.4%減と減少したが、中部圏1万7千戸、52.1%増、近畿圏3万4千戸、22.6%増と増加を示した。(図-11、図-12)

(3) 新設住宅の着工床面積

図-13 新設住宅着工戸数の推移



新設住宅の着工床面積は、全体で1億3311万4千 m^2 、2.9%減と5年振りに減少となった。

利用関係別に内訳をみると、持家が6520万9千 m^2 、11.3%減と3年振りの減少、貸家も3967万6千 m^2 と7年振りの減少、分譲住宅は2635万7千 m^2 、22.1%増と大幅増で2年連続で増加した。

居住水準指標となっている1戸当たりの床面積をみると、全体では80.1 m^2 と前年より0.8 m^2 上回り、8年振りに前年水準を上回った。

利用関係別にみると、持家は全体の28.1%を占める151 m^2 以上の着工戸数が5.4%減と減少したものの、全体の戸数の減少に対して151 m^2 以上の減少率が少なかったため131.3 m^2 と過去最高の平均床面積となった。貸家は全体の28.6%を占める30 m^2 以下の着工戸数が7.2%減と減少したものの全体の36.1%を占める51~100 m^2 の着工戸数が4.5%増と増加したため、平均床面積は47.1 m^2 と前年より1.9 m^2 増加した。分譲住宅は、前年より3.9 m^2 拡大し88.3 m^2 となり過去最高となった。これは、55年度に83.5 m^2 と最高になった後、都市圏を中心に狭小なマンシ

ョンの大幅増加により58年度には77.2 m^2 まで縮小したが、ここ4~5年は比較的規模の大きい住宅が増加しており、とくに63年度の着工戸数は、101~102 m^2 が17.3%増、121~150 m^2 が67.2%増、151 m^2 以上が29.5%増とそれぞれ大幅増加したためである。(表-6、表-7-2、表-7-3、図-6-1、図-6-2、図-7-1、図-7-2、図-7-3)

63年度建築着工統計調査報告(昭和63年4月~平成元年3月)

建築物

		床 面 積 (千㎡)				工 事 費 予 定 額 (億円)				
		62年度	63年度	前年比	構成比	62年度	63年度	前年比	構成比	
建 築 物 計		245,074	258,404	5.4	100.0	318,888	362,472	13.7	100.0	
建 築 主 別	公 共		21,565	21,273	△ 1.4	8.2	34,474	35,322	2.5	9.7
		都 市 道 区 府 町 村	4,761	4,844	1.8	1.9	7,692	7,839	1.9	2.2
			5,452	5,323	△ 2.4	2.1	9,029	9,056	0.3	2.5
		11,352	11,106	△ 2.2	4.3	17,754	18,427	3.8	5.1	
	民 間		223,509	237,131	6.1	91.8	284,414	327,149	15.0	90.3
		会 社 で な い 団 体 人	81,359	101,162	24.3	39.1	108,719	145,844	34.1	40.2
			12,098	12,631	4.4	4.9	17,807	19,535	9.7	5.4
		130,052	123,339	△ 5.2	47.7	157,887	161,770	2.5	44.6	
用 途 別	居 住		152,468	150,118	△ 1.5	58.1	196,604	211,504	7.6	58.4
		居 住 専 用	128,084	126,342	△ 1.4	48.9	161,402	173,202	7.3	47.8
		居 住 産 業 併 用	24,384	23,776	△ 2.5	9.2	35,202	38,301	8.8	10.6
	非 居 住		92,606	108,286	16.9	41.9	122,284	150,968	23.5	41.6
		農 林 水 産 業 業 用	5,748	5,446	△ 5.3	2.1	2,969	3,045	2.5	0.8
		鉄 鉱 石 採 取 業 業 用	22,348	32,085	43.6	12.4	19,922	31,205	56.6	8.6
		公 益 事 業 業 業 用	6,010	7,090	18.0	2.7	7,791	9,406	20.7	2.6
		一 般 事 業 業 業 用	23,586	27,527	16.7	10.7	34,762	44,168	27.1	12.2
サ ー ビ ス 業 業 業 用		17,726	19,613	10.6	7.6	28,476	34,497	21.1	9.5	
	公 務 ・ 文 書 業 業 業 用	16,972	16,289	△ 4.0	6.3	28,067	28,334	1.0	7.8	
	公 務 ・ 文 書 業 業 業 用	216	237	9.6	0.1	297	312	5.2	0.1	
構 造 別	木 造		87,217	82,238	△ 5.7	31.8	96,982	96,920	△ 0.1	26.7
		非 木 造	157,857	176,166	11.6	68.2	221,906	265,552	19.7	73.3
		鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造	23,498	27,037	15.1	10.5	45,752	56,537	23.6	15.6
		鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造	53,836	54,555	1.3	21.1	86,386	97,378	12.7	26.9
		鉄 骨 コ ン ク リ ー ト 造	79,670	93,729	17.6	36.3	88,993	110,750	24.4	30.6
		コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造	507	462	△ 9.0	0.2	516	502	△ 2.7	0.1
	の	346	384	10.9	0.1	259	384	48.5	0.1	

新設住宅

				戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)				
				62年度	63年度	前年比	構成比	62年度	63年度	前年比	構成比	
新 設 住 宅 計				1, 728, 534	1, 662, 616	△ 3. 8	100. 0	137, 037	133, 114	△ 2. 9	100. 0	
利用	公民	共 間		83, 236	81, 549	△ 2. 0	4. 9	6, 283	6, 466	2. 9	4. 9	
				1, 645, 298	1, 581, 067	△ 3. 9	95. 1	130, 754	126, 648	△ 3. 1	95. 1	
利用 関係	持 貸 給 分	与 讓	住 宅 住	家	562, 705	496, 760	△11. 7	29. 9	73, 486	65, 209	△11. 3	49. 0
				家	887, 204	842, 098	△ 5. 1	50. 6	40, 109	39, 676	△ 1. 1	29. 8
				宅	22, 867	25, 177	10. 1	1. 5	1, 851	1, 872	1. 2	1. 4
				宅	255, 758	298, 581	16. 7	18. 0	21, 591	26, 357	22. 1	19. 8
資 金 別	公	的	資 金	1, 166, 816	1, 147, 255	△ 1. 7	69. 0	76, 612	77, 668	1. 4	58. 3	
			資 金	561, 718	515, 361	△ 8. 3	31. 0	60, 424	55, 446	△ 8. 2	41. 7	
			営 住	42, 231	41, 947	△ 0. 7	2. 5	2, 856	2, 920	2. 2	2. 2	
			公 庫 融 資 住 宅 住 宅	463, 657	419, 329	△ 9. 6	25. 2	53, 099	48, 127	△ 9. 4	36. 2	
構 造 別	木 非	木	造	754, 769	690, 879	△ 8. 5	41. 6	74, 417	69, 072	△ 7. 2	51. 9	
			造	973, 765	971, 737	△ 0. 2	58. 4	62, 619	64, 042	2. 3	48. 1	
			鉄骨鉄筋コンクリート造	112, 581	141, 996	26. 1	8. 5	7, 763	10, 137	30. 6	7. 6	
			鉄筋コンクリート造	465, 323	441, 044	△ 5. 2	26. 5	28, 184	27, 896	△ 1. 0	21. 0	
				鉄骨コンクリート造	392, 204	385, 235	△ 1. 8	23. 2	26, 407	25, 750	△ 2. 5	19. 3
				鉄骨コンクリート造	2, 743	2, 529	△ 7. 8	0. 2	197	180	△ 8. 3	0. 1
				鉄骨コンクリートの	914	933	2. 1	0. 1	69	79	13. 7	0. 1
				鉄骨コンクリートの								

新設マンション

	戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
	62年度	63年度	前年比	構成比	62年度	63年度	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計	141,023	170,483	20.9	57.1	10,276	13,277	29.2	50.4

プレハブ新設住宅

		戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
		62年度	63年度	前年比	構成比	利 用 関 係 別	62年度	63年度	前年比
プレハブ新設住宅計		255,641	247,969	△ 3.0	14.9	持 貸	95,313	90,311	△ 5.2
構造別	木	70,747	72,075	1.9	29.1	家 家 鉄 鉄 筋 筋 骨 骨 造 造	137,902	131,711	△ 4.5
	鉄	23,845	19,055	△20.1	7.7		1,814	2,348	29.4
	造	161,049	156,839	△ 2.6	63.2		20,612	23,599	14.5

(注) 1. 新設マンションの構成比は、新設住宅のうちの分譲住宅に対する割合である。

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