

平成3年度の建築着工の概要

1. 建築物の概要

平成3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2億5,200万㎡、前年比9.7%減と8年ぶりに減少を示し、工事費予定額は47兆2,521億円、前年比5.2%減と8年ぶりの減少を示した。(表1-1)

(1) 着工床面積

建築物の着工床面積が8年ぶりに減少を示したのは、居住用建築物が2年連続減少、非居住用建築物も鉱工業用建築物、商業用建築物、サービス業用建築物がそれぞれ5年、9年、6年ぶりに減少を示したためである。

着工動向を建築主別にみると、公共建築主は鉱工業用建築物は0.3%減と減少したが、居住用建築物が5.5%増、農林水産業用建築物が293.1%増、商業用建築物が55.7%増、公益事業

用建築物が42.1%増、サービス業用建築物が0.5%増が増加したため、全体で2,411万9千㎡、5.0%増と3年連続増加した。

公共建築主の内訳をみると、市区町村は1,254万9千㎡、1.2%減と前年度水準を下回ったが、国が578万9千㎡、26.5%増、都道府県が578万1千㎡、1.4%増と前年度水準を上回った。

民間建築主は、農林水産業用建築物が1.9%増と増加したものの、居住用建築物が14.0%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11.6%減、4.9%減、5.4%減と減少を示した。さらに、公益事業用建築物7.4%減、公務・文教用建築物2.0%減と減少を示したため、全体で2億2,788万2千㎡、11.0%減と8年ぶりの減少となった。

民間建築主の内訳をみると、会社でない団体は1,285万5千㎡、2.5%増と増加したが、会社

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
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	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

表一 1-2 用途別着工建築物 (床面積)

(単位:千㎡,%)

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	
57	194,834	119,439	75,395	△2.6	0.2	△6.9	61.3
58	189,159	100,810	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	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

が1億574万8千㎡、16.8%減、個人は1億927万8千㎡、6.2%減と減少を示した。特に会社の非居住用建築物についてみると、鉱工業用建築物が13.9%減、商業用建築物が7.8%減、公益事業用建築物が9.0%減、サービス業用建築物が2.7%減と減少を示したため、会社全体では7,357万㎡、9.1%減と減少を示した。

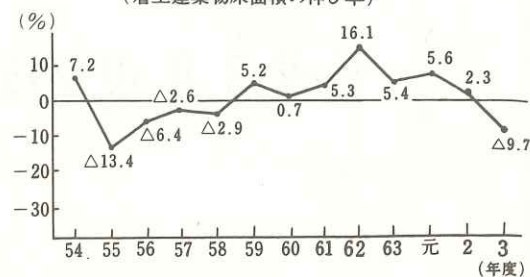
構造別にみると、木造建築物は、農林水産業用建築物が11.0%増、商業用建築物が2.3%増、公益事業用建築物が6.5%増、公務・文教用建築物が5.8%増と増加したが、木造建築物の9割を占める居住用建築物が7.6%減、鉱工業用建築物が0.3%減、サービス業用建築物が4.5%減と減少を示したため、全体で7,814万6千㎡、6.7%減と2年連続減少した。

非木造建築物は、農林水産業用建築物が10.2%増と増加したものの、非木造建築物の約4割を占める居住用建築物が18.9%減、鉱工業用建築物が12.0%減、商業用建築物が4.5%減、公益事業用建築物が3.3%減、サービス業用建築物が4.8%減、公務・文教用建築物が2.6%減とそれぞれ減少したため、全体で1億7,385万5千㎡、11.0%減と9年ぶりに減少を示した。

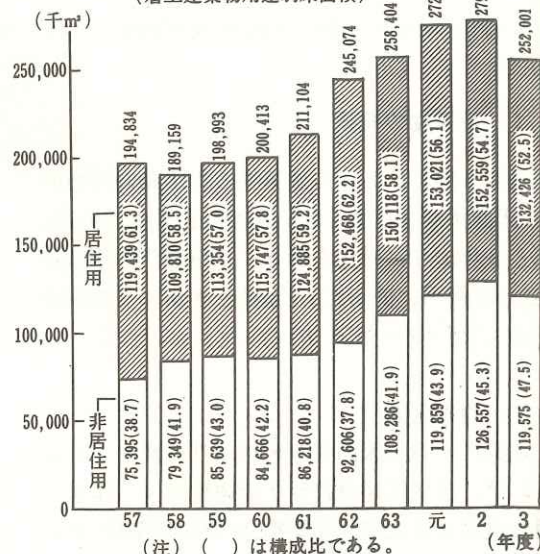
非木造建築物の内訳を見ると、全体の6割を占める鉄骨造は、農林水産業用建築物が16.9%増、サービス業用建築物が5.7%増、公務・文教用建築物が2.3%増と増加したものの、居住用建築物が7.7%減、鉱工業用建築物が8.6%減、商業用建築物が1.2%減、公益事業用建築物が

図一 1 着工建築物床面積の推移

(着工建築物床面積の伸び率)



(着工建築物用途別床面積)



3.2%減とそれぞれ減少したため、全体で1億90万㎡、4.2%減と9年ぶりに減少を示した。

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、公益事業用建築物が14.8%増と増加したものの、全体の5割を占める居住用建築物が26.9%減と減少したのをはじめ、農林水産業用建築物が49.5%減、鉱工業用建築物が36.0%減、商業用建築物が12.8%減、サービス業用建築物が16.1%減、公務・文教用建築物が12.2%減とそれぞれ減少したため、全体で4,557万6千㎡、21.0%減と3年ぶりに減少した。

高層建築物主体の鉄筋コンクリート造は、公務・文教用建築物が23.7%増加したものの、居住用建築物が26.5%減、農林水産業用建築物が60.7%減、鉱工業用建築物が28.7%減、商業用建築物が7.9%減、公益事業用建築物が16.7%減、サービス業用建築物が10.0%減とそれぞれ

減少を示したため、全体では2,670万4千㎡、14.7%減と9年ぶりに減少を示した。(表一1-1、表一1-2、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、1億3,242万6千㎡、13.2%減と2年連続減少した。

内訳をみると、居住専用建築物は1億1,514万㎡、12.1%減と3年ぶりに減少し、居住産業併用建築物は1,728万6千㎡、20.1%減と4年連続前年水準を下回った。

昭和59年度から年々上昇傾向にあった居住用建築物の全建築物に占める割合は、62年度に62.2%と57年度以来6割を上回ったが、63年度から平成3年度にかけて4年連続で6割を下回り続けており、年々その割合も減少してきている。(表一1-1、表一1-2、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1億1,957万5千㎡、5.5%減と6年ぶりの減少となった。

用途別にみると、鉱工業用建築物は、建設業用建築物は0.5%増と増加したが、石炭鉱工業用建築物が1.8%減、化学工業用建築物(化学工業用、石油製品・石炭製造業用)が10.6%減、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7.0%減、そして全体の約5割を占める鉄鋼業用等建

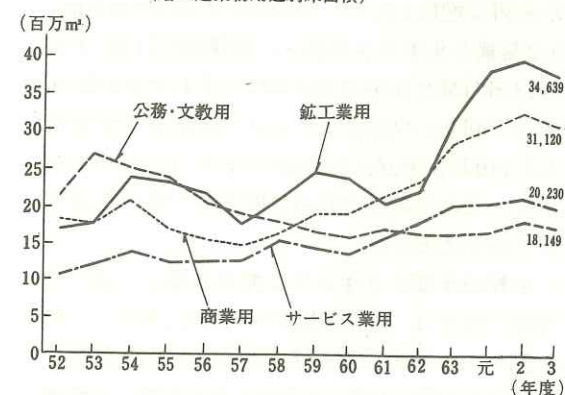
表一 2 用途別 (非居住用) 着工建築物 (床面積)

(単位:千㎡,%)

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
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
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

図一 2 着工建築物床面積の推移

(着工建築物用途別床面積)



表一 3-1 用途別着工建築物 (床面積)

(単位:千㎡)

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
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
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

表一 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
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
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

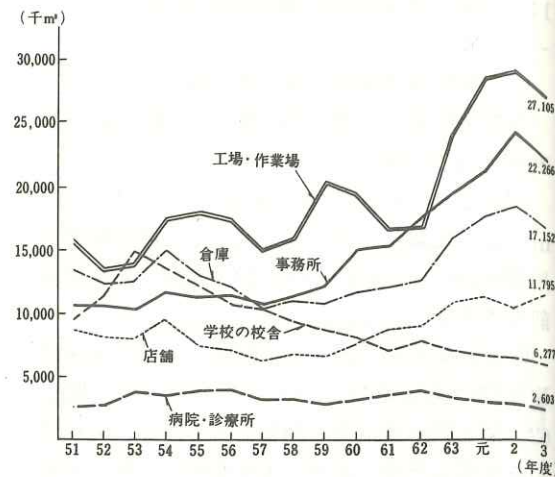
7.5%となっている。(表一2、図一2)

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、店舗が1,179万5千㎡、9.7%増と前年度の減少から再び増加したが、事務所が2,226万6千㎡、9.2%減と9年ぶりに減少、倉庫が1,715万2千㎡、8.6%減と9年ぶりに減少とそれぞれ前年水準を下回り、ウェイトの大きい工場及び作業場も2,710万5千㎡、7.2%減と5年ぶりに減少を示し、これらのことから民間設備投資の不調さがうかがえる。

昭和62年度に9年ぶりに前年水準を上回った学校の校舎は、私立学校が9.6%減と減少し、約7割を占める公立学校も5.8%減と減少を示したため、全体で627万7千㎡、7.0%減と4年連

図一 3 着工建築物用途別床面積の推移



続で減少した。

病院・診療所は、公立病院は13.0%減、私立病院が17.6%減と減少を示したため、全体で260万3千㎡、16.2%減と4年連続で減少した。(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、47兆2,521億円、5.2%減と減少した。

建築主別でみると、公共建築主は5兆6,037億円、18.3%増と6年連続で増加を示したが、民間建築主は41兆6,484億円、7.6%減と8年ぶりに減少を示した。

用途別では、居住用建築物が23兆3,251億円、11.5%減と8年ぶりに前年度水準を下回ったが、非居住用建築物が23兆9,270億円、1.9%増と9年連続で前年水準を上回った。

非居住用建築物の内訳をみると、サービス業用建築物は5兆1,981億円、2.3%増と7年連続前年水準を上回ったが、鉱工業用建築物が4兆8,126億円、7.3%減、商業用建築物が7兆73億円、2.4%減となり、それぞれ5年ぶり、9年ぶりに前年水準を下回った。(表一1-1)

2. 新設住宅着工の概要

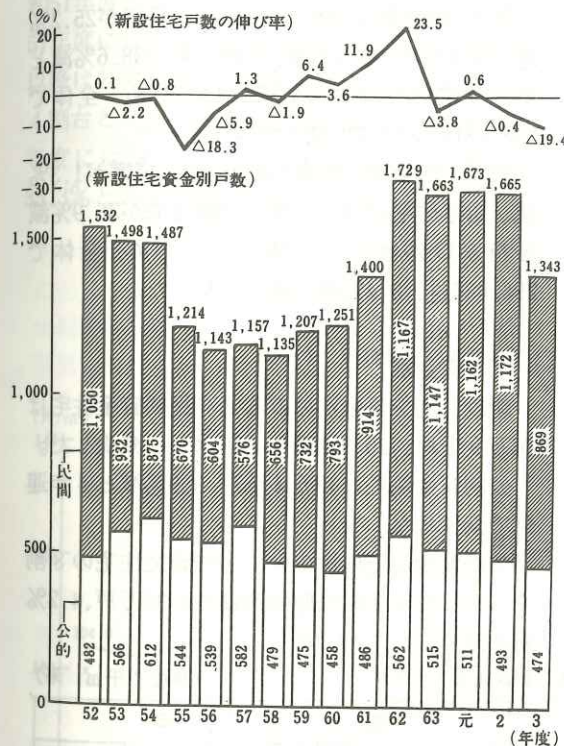
平成3年度の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年比19.4%減の1,342,977戸と

表一 4 構造別着工新設住宅 (戸数)

(単位:戸,%)

区分	計		木 造		非 木 造	
	戸 数	伸 び 率	戸 数	伸 び 率	戸 数	伸 び 率
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
元	1,672,783	0.6	722,382	4.6	950,401	△2.2
2	1,665,367	△0.4	706,767	△2.2	958,600	0.9
3	1,342,977	△19.4	628,554	△11.1	714,423	△25.5

図一 6 新設住宅着工戸数の推移



2年連続減少(2年度は0.4%減の1,665,367戸)し、最近では昭和63年度(1,399,833戸)に近い数値、②新設住宅着工床面積は、前年比13.6%減の1億1,623万㎡と2年連続減少、③利用関係別にみると、持家、貸家、分譲住宅はいずれも減少、④分譲住宅の着工戸数が29.5%減の272,624戸と5年ぶりに減少、⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は、43.4%と3年連続

表一 5 建て方別着工新設住宅 (戸数)

(単位:戸,%)

区分	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
57	1,157,100	1.3	733,534	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
元	1,672,783	0.6	684,815	0.2	987,968	0.9
2	1,665,367	△0.4	657,500	△4.0	1,007,867	2.0
3	1,342,977	△19.4	599,312	△8.8	743,665	△26.2

表一 6 資金別着工新設住宅 (戸数)

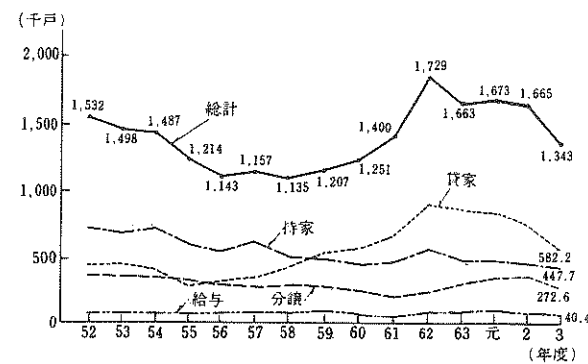
(単位:戸,%)

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	計	民間資金	
57	1,157	576	1.3	△4.7	50.3
58	1,135	656	△1.9	13.9	△17.6
59	1,207	732	6.4	11.7	△0.9
60	1,251	793	3.6	8.4	△3.7
61	1,400	914	11.9	15.2	6.2
62	1,729	1,167	23.5	27.7	15.6
63	1,663	1,147	△3.8	△1.7	△8.3
元	1,673	1,162	0.6	1.3	△0.8
2	1,665	1,172	△0.4	0.9	△3.5
3	1,343	869	△19.4	△25.9	△3.9

で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53.2%(2年度57.6%)と8年連続で5割を上回り、共同住宅の割合が、55.4%(2年度60.5%)と7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25.9%減と3年ぶりに減少、着工床面積は19.0%減と9年ぶりの減少、公庫融資による新設住宅はそれぞれ4.2%減、6.4%減、⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数は33.5%減の164,824戸と5年ぶりに減少、⑨プレハブ新設住宅の着工戸数は4.1%増の226,900戸、⑩ツーバイフォー新設住宅の着工戸数は8.6%減の46,061戸、となったこと等である。(表一4、表一5)

利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が2.3%減と減少し、持家の約半数を占め

図一 7 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



る住宅金融公庫融資住宅も8.8%減と減少したため、全体で5.6%減と2年連続の減少となった。貸家は24.1%減の減少で、これは貸家の8割強を占める民間資金住宅が28.6%減と4年連続の減少を示したためである。分譲住宅は、新設マンションが33.5%減と大幅に減少し、1戸建住宅(長屋建を含む)も21.3%減と減少したため全体で29.5%減と5年ぶりの減少となった。

ここで、平成3年度の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は持家15.5%減、貸家31.1%減、給与住宅26.1%増、分譲住宅16.7%減と給与住宅以外はすべて減少したため、全体で361,157戸、20.9%減の減少となった。

第2・四半期は持家が8.9%減、貸家が30.6%減、給与住宅が19.3%増、分譲住宅が31.0%減と給与住宅以外はすべて減少したため、全体で347,283戸、23.4%減の減少となった。

表一 8 利用関係別着工新設住宅(床面積)

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
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
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

表一 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
57	574	334	22	227	3.2	8.7	10.2	△ 11.7
58	471	406	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
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

第3・四半期は持家が0.4%減、貸家が25.2%減、給与住宅が6.1%増、分譲住宅が38.6%減と給与住宅以外はすべて減少したため、全体で338,481戸、21.7%減の減少となった。

第4・四半期は持家が8.2%増、貸家が1.3%減、給与住宅が14.0%減、分譲住宅が36.9%減と持家以外はすべて減少したため、全体で296,056戸、8.4%減の減少となった。

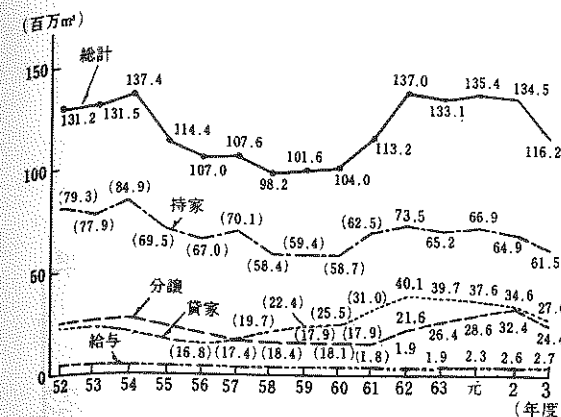
(1) 資金別

新設住宅を資金別にみると、民間資金住宅は86万9千戸、25.9%減と3年ぶりに減少した。

公的資金住宅は47万4千戸、3.9%減と4年連続で減少した。

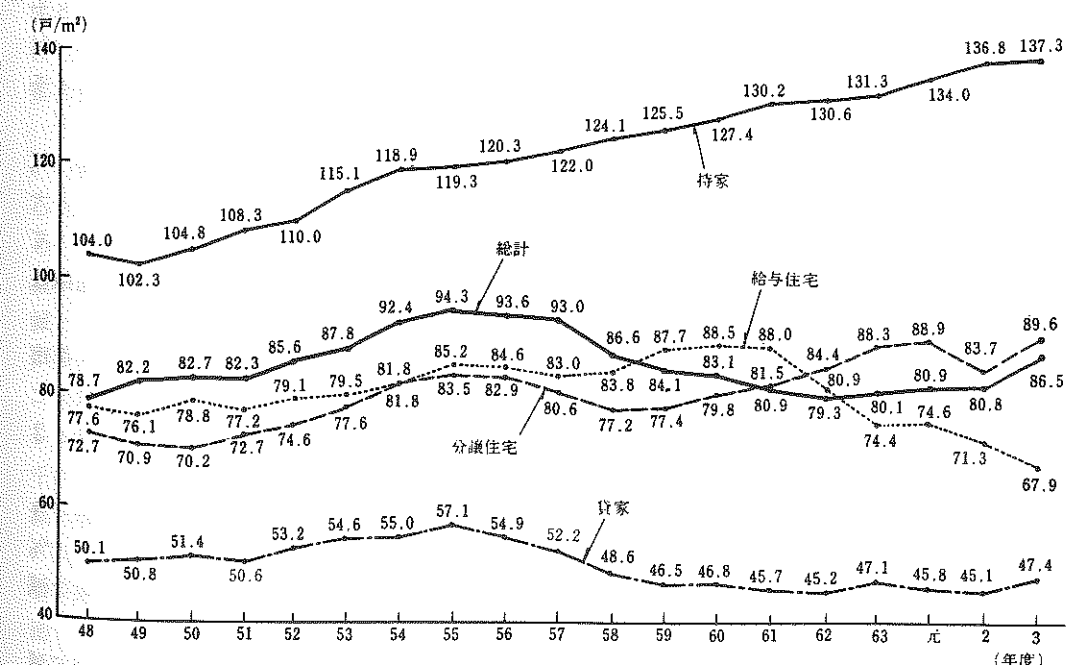
公的資金住宅の減少は、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が38万戸、4.2%減と減少したためである。

図一 8 利用関係別新設住宅着工床面積の推移



新設住宅に占める公的資金住宅シェアは、昭和51年度から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%、平成2年度には29.6%となったが、平成3年度には35.3%と回復した。(表一6、図一6)

図一 9 新設住宅利用関係別1戸当たり床面積の推移(年度)



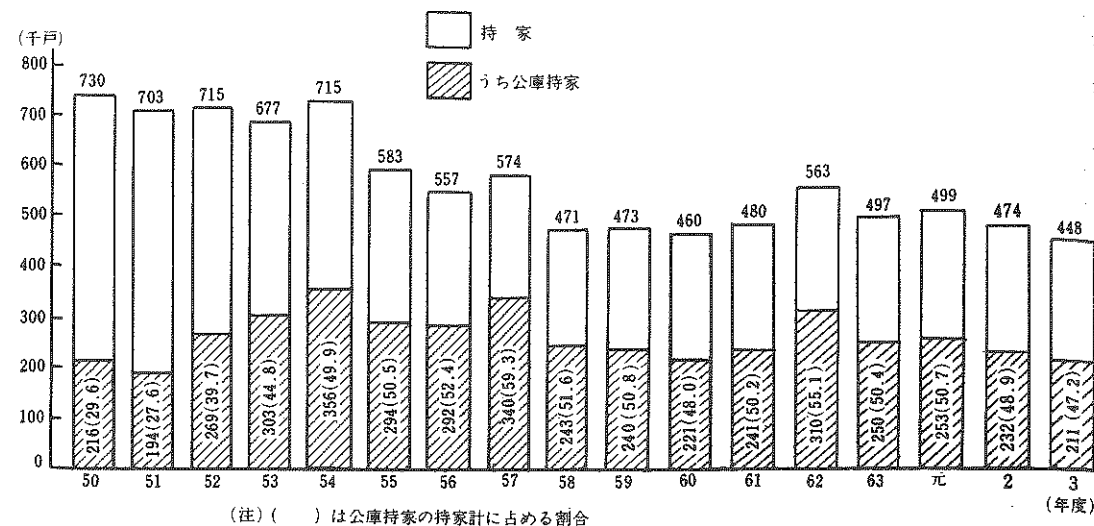
(2) 利用関係別

持家は、民間住宅ローン金利の上昇、住宅金融公庫の募集状況の減少により、全体で44万8千戸、5.6%減と2年連続減少した。

内訳をみると、民間資金住宅が22万7千戸、2.3%減と2年連続減少した。公的資金住宅はその9割を占める公庫融資住宅が8.8%減と減少したため、全体で22万1千戸、8.9%減と2年連続減少した。

しかし、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申し込み受理戸数の動向をみると、平成3年度の公庫融資による持家の着工に結びつく平成2年度の第4回募集分(募集期間:平成3年2月21日~3月19日)が前年同期に比べて25.0%減と減少したが、以後平成3年度の第1回募集分(募集期間:平成3年4月22日~6月11日)が53.3%増、第2回募集分(募集期間:平成3年8月19日~10月11日)が30.0%増、第3回募集分(募集期間:平成3年11月5日~12月20日)が24.2%増で、この4回の合計を前回の4回と比べて14.8%増と増加し、第4回募集分(平成4年1月27日~3

図-10 持家着工戸数及び公庫持家着工戸数の推移



月13日)にしても42.0%増と増加している。

昭和55年度に50.5%とはじめて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年度にピークに達し、その後、60年度に48.4%と落ち込んだものの、62年度には55.1%と増加に転じたが、63年度50.4%、元年度50.6%、2年度48.8%、そして3年度は47.2%とそのシェアは縮小傾向にある。

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持家非木造住宅のシェアは平成3年度において21.5%と5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21万戸、7.6%減、その他地域が23万8千戸、3.9%減とともに減少した。三大都市圏の内訳をみると、首都圏が9万7千戸、6.7%減、中部圏が6万戸、5.1%減、近畿圏が5万2千戸、11.7%減と三大都市圏すべて減少を示した。

② 貸 家

貸家は、公営住宅、公団建設住宅は減少した

が、公庫融資住宅が増加したため、公的資金住宅全体では10万9千戸、4.3%増と増加したものの、民間資金住宅が47万3千戸、28.6%減と減少したため、全体で58万2千戸、24.1%減と4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1万3千戸、8.5%減、木造長屋建が1万8千戸、3.5%減、木造共同建が14万3千戸、18.8%減とすべて減少したため、木造全体で17万4千戸、16.7%減と減少を示した。

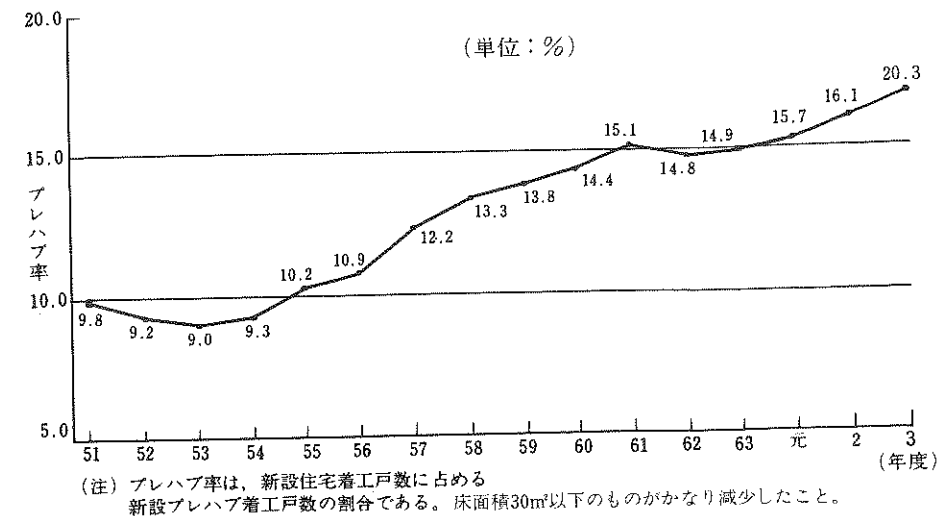
非木造貸家をみると、一戸建は4千戸、20.8%減、長屋建が7千戸、14.2%減、ウエイトの大きい共同住宅も39万7千戸、27.1%減とすべて減少したため、全体で40万8千戸、26.9%減と減少を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が38万3千戸、18.5%減と3年連続の減少となり、その他地域が19万9千戸、33.0%減と2年連続の減少となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は24万9千戸、17.3%減、中部圏は6万7千戸、4.2%減、近畿圏は6万7千戸、32.2%減と大幅な減少を示した。

平成3年度の貸家は24.1%減と4年連続で減

図-11 プレハブ率(ツーバイフォー住宅を含む)の推移



少し、本年度については戸数、対前年比をみても大幅に減少しているところから、不調であったといえよう。

3年度の貸家が不調であった要因としては、2年度からの高金利の影響を受けて、貸家全体の90%を占める民間建築主、特に会社建築主が大幅に減少したこと、また経済的に貸家経営を含めた不動産経営が悪化したこと、さらには過去における高水準の反動も伴ったことなどがあげられよう。特にこの影響は、関東、近畿の大都市圏に著しくその傾向がみられる。

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公団建設住宅が15.6%増と増加したが、公庫融資住宅が5.1%減と減少したため、公的資金住宅全体で13万1千戸、4.1%減と減少を示し、民間資金住宅が14万2千戸、43.4%減と5年ぶりに減少したため、全体で27万3千戸、29.5%減と5年ぶりの減少となった。

分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンションに区分してみると、一戸建住宅は10万4千戸、20.6%減、長屋建住宅は3千戸、42.3%減と減少した。

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)は、16万5千戸33.5%減と5年ぶりに減少した。全国のマンションが減少したのは、床面

積30㎡以下のものがかなり減少したこと、2年度に比べ資産としての有利性が薄れたことと買い手の先安感、それに伴う会社等建築主の建て控えと在庫の増加、そして在庫調整がすすまないことなどが原因と考えられる。

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%台で推移しており、3年度には60.5%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、16万6千戸、29.5%減、その他地域が10万6千戸、29.7%減とそれぞれ減少を示した。新設マンションも三大都市圏が11万戸、28.9%減、その他地域が5万5千戸、41.1%減と大幅減少となった。

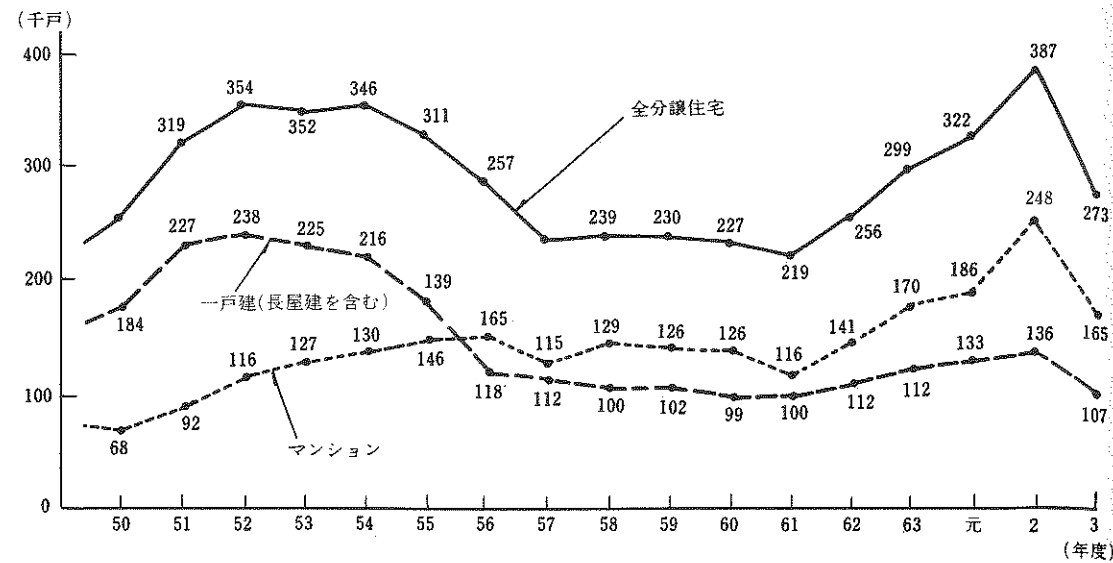
三大都市圏別にその内訳をみると、首都圏は6万2千戸、29.8%減、中部圏は1万9千戸、24.4%減、近畿圏は2万8千戸、30.0%減とそれぞれ減少を示した。

(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1億1,623万㎡、13.6%減と2年連続減少した。

利用関係別に内訳をみると、持家は6,145万㎡、5.3%減と2年連続減少した。貸家は2,761万㎡、20.2%減と4年連続減少した。分譲住宅は2,442万㎡、24.6%減と5年ぶりに減少を示し

図一12 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。

た。

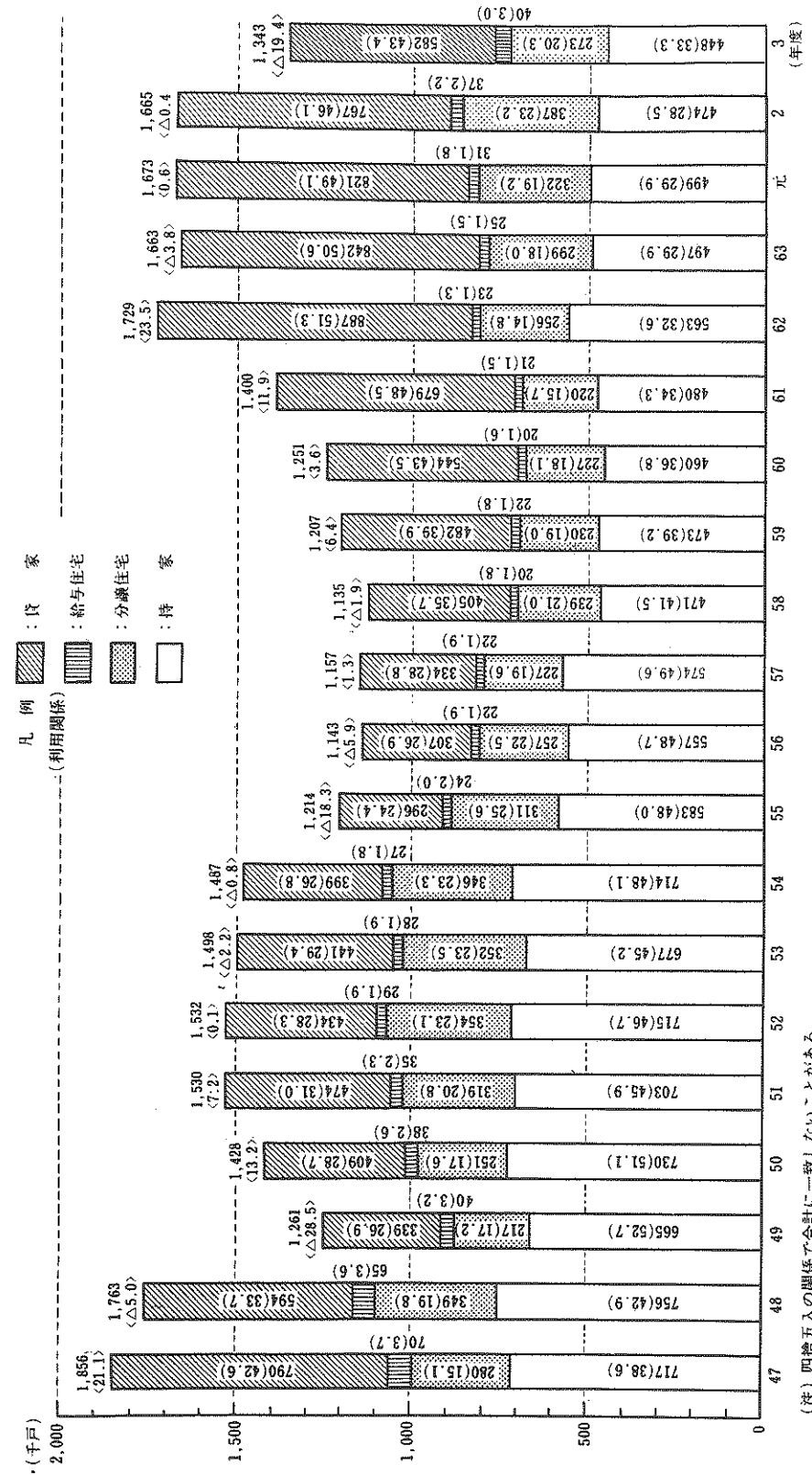
居住水準指標となっている一戸当たりの床面積をみると、全体では86.5㎡と前年より5.7㎡上回った。これは、持家、貸家、分譲の着工戸数が減少している中で、分譲住宅等（そのなかでも規模の小さい30㎡以下）の減少により一戸当たりの床面積が増加したと思われる。

利用関係別にみると、持家は137.3㎡と前年を0.3㎡上回り、過去最高の平均床面積となっている。貸家は47.4㎡と前年を2.3㎡上回った。貸家の一戸当たり床面積が拡大した理由としては、貸家全体での着工戸数が減少したなかで、貸家全体の約3分の1を占める床面積30㎡以下の着工戸数が減少したためである。

分譲住宅は前年より5.9㎡上回り89.6㎡となった。これは、規模の小さい床面積30㎡の着工戸数が69.1%減、31~40㎡が61.8%減、41~50㎡が54.3%減と減少したためである。（表一8、図一8、図一9）

新設住宅着工戸数の推移

(単位：戸数・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。

平成3年4月～4年3月分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、%)

	戸数の合計		持家		賃貸		分譲住宅		給与住宅
	戸	対前年 同月比	戸	対前年 同月比	戸	対前年 同月比	戸	対前年 同月比	戸
総計	1,342,977	-19.4	447,680	-5.6	582,236	-24.1	272,624	-29.5	40,437
1 北海道	62,371	-29.5	21,686	-10.5	23,412	-44.4	14,586	-25.7	2,687
2 青森県	12,415	-15.8	6,701	0.0	4,376	-29.8	1,167	-21.7	171
3 岩手県	11,806	-14.9	6,238	-0.4	3,739	-30.0	1,614	-24.8	215
4 宮城県	25,711	-28.0	9,533	0.3	9,188	-45.6	6,513	-20.4	477
5 秋田県	9,378	-4.1	5,359	2.3	2,565	-13.3	1,193	-6.1	261
6 山形県	9,923	3.5	4,844	9.8	3,396	-10.9	1,399	15.6	284
7 福島県	19,814	-19.3	9,889	3.5	6,905	-27.2	2,620	-49.1	400
(小計)	151,418	-23.0	64,250	-2.5	53,581	-38.3	29,092	-26.8	4,495
8 茨城県	40,199	-6.1	16,249	1.4	16,244	-4.5	6,699	-24.3	1,007
9 栃木県	26,414	-11.1	10,852	-2.8	10,916	-16.5	3,932	-21.7	714
10 群馬県	26,333	-16.9	10,196	-4.1	9,174	-30.6	6,064	-15.5	899
(小計)	92,946	-10.8	37,297	-1.4	36,334	-16.1	16,695	-20.7	2,620
11 埼玉県	89,944	-14.1	24,766	-2.9	41,742	-17.3	20,167	-23.9	3,269
12 千葉県	83,545	-9.7	20,861	-7.0	37,357	-11.5	21,858	-14.2	3,469
13 東京都	159,916	-25.1	27,021	-9.6	105,055	-22.9	22,170	-45.4	5,670
14 (小計)	119,770	-15.6	24,416	-7.0	64,917	-10.2	27,486	-31.0	2,951
(小計)	453,175	-18.0	97,064	-6.7	249,071	-17.3	91,681	-30.8	15,359
15 新潟県	21,478	-20.8	10,710	0.5	5,601	-31.8	4,787	-39.0	380
16 富山県	7,780	-23.4	4,727	-2.7	2,003	-46.2	815	-42.2	235
17 石川県	11,365	-19.2	4,881	-2.1	4,785	-22.4	1,354	-50.3	345
18 福井県	5,506	-20.8	3,044	-1.6	1,794	-39.8	514	-31.1	154
19 山梨県	12,033	-12.7	4,547	2.2	4,247	-5.5	3,005	-34.9	234
20 (小計)	24,754	-4.0	9,978	-9.5	10,104	5.0	3,747	-16.8	925
(小計)	82,916	-15.3	37,887	-3.0	28,534	-19.0	14,222	-34.9	2,273
21 岐阜県	18,402	-4.6	7,549	-10.9	6,046	0.6	4,122	-4.3	685
22 静岡県	48,023	-7.2	20,905	-3.3	17,322	2.9	8,546	-32.0	1,250
23 愛知県	79,015	-8.2	22,855	-3.2	37,575	-8.6	16,799	-14.9	1,786
24 (小計)	19,054	-10.0	8,895	-8.5	5,989	1.3	3,546	-33.1	624
(小計)	164,494	-7.7	60,204	-5.1	66,932	-4.2	33,013	-21.2	4,345
25 滋賀県	13,898	-7.7	5,939	-11.4	3,944	9.4	3,552	-18.0	463
26 京都府	20,264	-26.6	7,725	-13.2	8,247	-29.0	3,678	-45.5	614
27 大阪府	61,357	-31.8	16,114	-13.3	31,932	-36.8	11,277	-41.7	2,034
28 兵庫県	49,456	-21.0	14,434	-7.6	16,714	-31.9	16,216	-20.1	2,092
29 奈良県	12,680	-17.7	4,130	-12.9	4,590	-11.9	3,762	-29.0	198
30 (小計)	9,335	-34.4	3,897	-15.7	2,053	-48.2	3,218	-41.9	167
(小計)	166,990	-25.7	52,239	-11.7	67,480	-32.2	41,703	-32.2	5,568
31 和歌山県	4,064	-28.3	2,320	1.8	1,400	-43.5	307	-61.0	37
32 鳥取県	5,090	-1.0	2,706	10.6	1,712	-19.4	469	43.4	203
33 島根県	15,901	-25.2	8,146	1.5	5,859	-39.1	1,585	-44.0	311
34 岡山県	28,264	-18.1	9,034	-6.6	10,908	-20.6	7,425	-27.6	897
35 (小計)	12,060	-25.3	6,061	-5.3	4,124	-41.7	1,452	-39.1	423
(小計)	65,379	-21.0	28,267	-1.9	24,003	-31.5	11,238	-32.2	1,871
36 徳島県	5,829	-32.2	2,882	-6.3	1,411	-57.4	1,416	-31.7	120
37 香川県	9,250	-20.7	3,485	-14.4	3,206	-27.3	2,308	-24.5	251
38 愛媛県	11,243	-26.4	5,241	-9.0	3,635	-42.2	2,056	-30.4	311
39 (小計)	7,090	-20.9	3,053	0.8	2,214	-42.7	1,564	-13.5	259
(小計)	33,412	-24.9	14,661	-8.0	10,466	-41.4	7,344	-25.8	941
40 福岡県	50,799	-33.8	17,804	-6.7	18,295	-47.4	13,925	-37.0	775
41 佐賀県	6,504	-15.8	3,456	-2.5	2,122	-3.5	822	-55.5	104
42 長崎県	12,019	-9.4	5,273	-9.7	4,649	2.6	1,485	-42.2	612
43 熊本県	15,083	-28.7	6,437	-8.9	5,064	-43.5	3,062	-35.6	520
44 大分県	10,264	-35.7	4,701	-3.8	2,848	-59.8	2,412	-34.5	303
45 宮崎県	9,883	-33.6	5,543	-4.4	2,445	-65.1	1,748	-3.6	147
46 鹿児島県	15,595	-18.3	8,511	-6.8	5,260	-24.7	1,416	-40.7	408
47 (小計)	12,100	-17.9	4,086	-15.4	5,152	-24.7	2,766	0.8	96
(小計)	132,247	-27.9	55,811	-7.3	45,835	-41.5	27,636	-34.0	2,965
首都圏	453,175	-18.0	97,064	-6.7	249,071	-17.3	91,681	-30.8	15,359
近畿圏	164,494	-7.7	60,204	-5.1	66,932	-4.2	33,013	-21.2	4,345
その他の地域	166,990	-25.7	52,239	-11.7	67,480	-32.2	41,703	-32.2	5,568
その他	558,318	-21.3	238,173	-3.9	198,753	-33.0	106,227	-29.7	15,165

平成3年度建築着工統計調査報告（3年4月～4年3月）

建築物

		床面積（千㎡）				工事費予定額（億円）			
		2年度	3年度	前年比	構成比	2年度	3年度	前年比	構成比
建築物計		279,116	252,001	△ 9.7	100.0	498,267	472,521	△ 5.2	100.0
建築主別	公共	22,982	24,119	5.0	9.6	47,383	56,037	18.3	11.9
	国	4,575	5,789	26.5	2.3	9,395	12,823	36.5	2.7
	都道府県	5,702	5,781	1.4	2.3	11,679	13,874	18.8	2.9
	市区町村	12,704	12,549	△ 1.2	5.0	26,309	29,340	11.5	6.2
用途別	民間	256,135	227,882	△ 11.0	90.4	450,884	416,484	△ 7.6	88.1
	会社	127,127	105,748	△ 16.8	42.0	248,762	215,580	△ 13.3	45.6
	会社でない	12,546	12,855	2.5	5.1	25,448	29,171	14.6	6.2
	個人	116,461	109,278	△ 6.2	43.4	176,674	171,733	△ 2.8	36.3
用途別	居住用	152,559	132,426	△ 13.2	52.5	263,416	233,251	△ 11.5	49.4
	居住専用	130,934	115,140	△ 12.1	45.7	217,550	195,469	△ 10.1	41.4
	居住産業併用	21,625	17,286	△ 20.1	6.9	45,866	37,782	△ 17.6	8.0
	非居住用	126,557	119,575	△ 5.5	47.5	234,852	239,270	1.9	50.6
用途別	農林水産業用	5,286	5,839	10.5	2.3	3,656	4,200	14.9	0.9
	鉱工業用	39,190	34,639	△ 11.6	13.7	51,917	48,126	△ 7.3	10.2
	公益事業用	9,295	9,005	△ 3.1	3.6	15,559	18,264	17.4	3.9
	商業用	32,488	31,120	△ 4.2	12.3	71,818	70,073	△ 2.4	14.8
用途別	サービス業用	21,255	20,230	△ 4.8	8.0	50,788	51,981	2.3	11.0
	公務・文教用	18,541	18,149	△ 2.1	7.2	40,184	45,664	13.6	9.7
	その他	501	593	18.3	0.2	929	962	3.5	0.2
構造別	木造	83,781	78,146	△ 6.7	31.0	111,587	108,374	△ 2.9	22.9
	非木造	195,336	173,855	△ 11.0	69.0	386,680	364,147	△ 5.8	77.1
	鉄骨鉄筋コンクリート造	31,307	26,704	△ 14.7	10.6	94,322	88,737	△ 5.9	18.8
	鉄筋コンクリート造	57,727	45,576	△ 21.0	18.1	132,888	113,708	△ 14.4	24.1
構造別	鉄骨	105,335	100,903	△ 4.2	40.0	158,386	160,965	1.6	34.1
	コンクリートブロック造	474	352	△ 25.8	0.1	525	425	△ 19.1	0.1
	その他	493	320	△ 35.0	0.1	559	314	△ 43.9	0.1

新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			2年度	3年度	前年比	構成比	2年度	3年度	前年比	構成比
新設住宅計			1,665,367	1,342,977	△ 19.4	100.0	134,487	116,227	△ 13.6	100.0
建主 築別	公民	共間	77,992 1,587,375	79,691 1,263,286	2.2 △ 20.4	5.9 94.1	6,097 128,390	6,212 110,015	1.9 △ 14.3	5.3 94.7
利用 関係 別	持貸 給分	家 宅 住 宅	474,375 767,246 36,838 386,908	447,680 582,236 40,437 272,624	△ 5.6 △ 24.1 9.8 △ 29.5	33.3 43.4 3.0 20.3	64,880 34,608 2,628 32,371	61,452 27,608 2,747 24,420	△ 5.3 △ 20.2 4.6 △ 24.6	52.9 23.8 2.3 21.0
資 金 別	民間資金		1,172,331	869,183	△ 25.9	64.7	79,895	64,703	△ 19.0	55.7
	公的資金		493,036	473,794	△ 3.9	35.3	54,592	51,524	△ 5.6	44.3
	公営住宅		41,320	37,805	△ 8.5	2.8	2,875	2,714	△ 5.6	2.3
	公庫融資住宅		396,889	380,183	△ 4.2	28.3	47,167	44,169	△ 6.4	38.0
	公団建設住宅 その他の住宅		17,549 37,278	17,585 38,221	0.2 2.5	1.3 2.8	1,435 3,114	1,431 3,210	△ 0.3 3.1	1.2 2.8
構 造 別	木造		706,767	628,554	△ 11.1	46.8	70,806	65,000	△ 8.2	55.9
	非木造		958,600	714,423	△ 25.5	53.2	63,681	51,227	△ 19.6	44.1
	鉄骨鉄筋コンクリート造		162,004	102,873	△ 36.5	7.7	11,051	8,033	△ 27.3	6.9
	鉄筋コンクリート造		427,738	278,570	△ 34.9	20.7	26,636	19,185	△ 28.0	16.5
	鉄骨造		365,594	330,529	△ 9.6	24.6	25,758	23,826	△ 7.5	20.5
	コンクリートブロック造 その他の		2,254 1,010	1,573 878	△ 30.2 △ 13.1	0.1 0.1	163 73	114 68	△ 30.0 △ 7.9	0.1 0.1

新設マンション

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			2年度	3年度	前年比	構成比	2年度	3年度	前年比	構成比
新設マンション計			247,968	164,824	△ 33.5	60.5	17,427	12,899	△ 26.0	52.8

プレハブ新設住宅

			戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
			2年度	3年度	前年比	構成比	利用関係別	2年度	3年度	前年比
プレハブ新設住宅計			217,989	226,900	4.1	16.9	持家	79,380	77,332	△ 2.6
構 造 別	木造		34,758	33,428	△ 3.8	14.7	貸家	119,006	130,419	9.6
	鉄筋コンクリート造		18,891	20,376	7.9	9.0	給与住宅	3,167	4,136	30.6
	鉄骨造		164,340	173,096	5.3	76.3	分譲住宅	16,436	15,013	△ 8.7

ツーバイフォー新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千㎡)			
			2年度	3年度	前年比	構成比	2年度	3年度	前年比	構成比
合 計			50,395	46,061	△ 8.6		5,271	4,677	△ 11.3	
持 貸 給 分	与 住 宅	家	21,084	19,559	△ 7.2		2,974	2,744	△ 7.7	
		家	15,988	15,664	△ 2.0		692	661	△ 4.4	
		住宅	285	426	49.5		29	33	13.6	
		住宅	13,038	10,412	△ 20.1		1,577	1,238	△ 21.5	

- (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。