

平成3年の建築着工の概要

1. 建築物の概要

平成3年における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億5,226万㎡、前年比11.0%減と8年ぶりに減少を示したこと、工事費予定額が47兆1,796億円、前年比4.3%減と8年ぶりに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8年ぶりに減少したのは、居住用建築物が8年ぶりの減少を示したのをはじめ、非居住用建築物のうち、鉱工業建築物、商業用建築物、サービス業用建築物がそれぞれ5年ぶり、9年ぶり、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、居住用建築物が1.5%減、公務・文教用建築物5.0%減が減少したが、農林水産業用建築物が24.7%増、鉱工業用建築物が42.1%増、商業用

建築物が5.7%増、サービス業用建築物が32.4%増、公益事業用建築物が7.3%増と増加したため、全体で2,302万8千㎡、0.1%増と2年連続増加した。

公共建築主の内訳をみると、国が526万3千㎡、14.7%増、都道府県が566万3千㎡、2.2%増とそれぞれ前年水準を上回ったが、市区町村は、1,210万2千㎡、6.0%減と減少した。

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が2.3%増と増加したものの、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9.9%減、5.5%減、11.1%減と減少を示した。さらに、公益事業用建築物が8.8%減、公務・文教用建築物も6.3%減と減少を示し、最も大きなシェアを占める居住用建築物も15.0%減と減少したため、全体で2億2,923万2千㎡、12.0%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、個人は1億740万

表-1-1

(単位：千㎡、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
57年	195,642	△ 3.5	221,771	△ 1.4	26,792	△ 14.3	37,049	△ 10.1	168,850	△ 1.5	184,722	0.6
58年	189,281	△ 3.3	216,649	△ 2.3	24,179	△ 9.8	33,506	△ 9.6	165,102	△ 2.2	183,143	△ 0.9
59年	196,138	3.6	222,425	2.7	22,073	△ 8.7	31,004	△ 7.5	174,065	5.4	191,421	4.5
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

表-1-2

(単位: 千 m^2 , %)

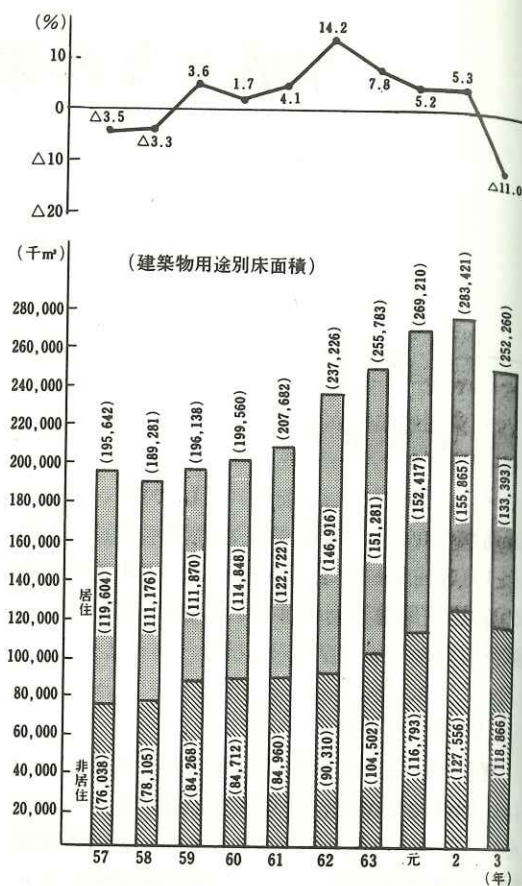
年	床面積			伸び率			計に対する居住用の割合
	計	居住用	非居住用	計	居住用	非居住用	
57	195,642	119,604	76,038	△3.5	△0.4	△8.0	61.1
58	189,281	111,176	78,105	△3.3	△7.0	2.7	58.7
59	196,138	111,870	84,268	3.6	0.6	7.9	57.0
60	199,560	114,848	84,712	1.7	2.7	0.5	57.6
61	207,682	122,722	84,960	4.1	6.9	0.3	59.1
62	237,226	146,916	90,310	14.2	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

3千 m^2 、10.0%減、会社は1億961万6千 m^2 、14.5%減、会社でない団体が1,221万3千 m^2 、5.1%減とそれぞれ減少を示した。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10.6%減、商業用建築物が7.1%減、公益事業用建築物が9.1%減、サービス業用建築物が10.5%減と減少を示したため、全体で7,435万2千 m^2 、9.2%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8.7%増、鉱工業用建築物が3.1%増、商業用建築物が2.2%増、公益事業用建築物が4.0%増、公務・文教用建築物が8.5%増は増加したが、木造建築物の9割を占める居住用建築物が10.3%減と減少したのをはじめ、サービス業用建築物が7.3%減と減少を示したため、全体で7,750万7千 m^2 、9.2%減と3年ぶりの減少となった。非木造建築物は、農林水産業用建築物が0.2%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18.6%減と減少し、鉱工業用建築物が10.1%減、商業用建築物が5.7%減、公益事業用建築物が7.5%減、サービス業用建築物が7.6%減、公務・文教用建築物が6.2%減とそれぞれ減少したため、全体で1億7,475万3千 m^2 、11.8%減と9年ぶりに前年水準を下回った。

非木造建築物の内訳を見ると、非木造全体の6割を占める鉄骨造は、農林水産業用建築物が5.1%増と増加したものの、居住用建築物が10.9%減、鉱工業用建築物が7.8%減、商業用建築物が3.7%減、公益事業用建築物が5.1%減、

図-1 建築物床面積の推移 (建築物床面積の伸び率)



サービス業用建築物が2.0%減、公務・文教用建築物が5.9%減とそれぞれ減少したため、全体で9,957万 m^2 、6.8%減と9年ぶりに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、全体の5割を占める居住用建築物が23.4%減と減少したのをはじめ、農林水産業用建築物が43.0%減、鉱工業用建築物が25.8%減、商業用建築物が10.5%減、公益事業用建築物が10.9%減、サービス業用建築物が13.2%減、公務・文教用建築物が10.4%減とすべての用途で減少したため、全体で4,724万8千 m^2 、18.6%減と前年の増加から再び減少した。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は、公務・文教用建築物が7.0%増と増加したものの、居住用建築物が25.7%減、農林水産業用建築物が53.4%減、鉱工業用建築物が23.6%減、商業用建築物が7.9%減、公益事業用建築物が

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
57	19,089	14,887	11,869	19,530	△10.6	△5.5	△4.7	△5.7
58	19,130	16,585	13,707	17,892	0.2	11.4	15.5	△8.4
59	25,568	17,276	13,861	16,721	33.7	4.2	1.1	△6.5
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

17.7%減、サービス業用建築物が11.6%減とそれぞれ減少したため、全体で2,710万8千 m^2 、16.0%減と7年ぶりに前年水準を下回った。(表-1-1、表-1-2、図-1、図-2)

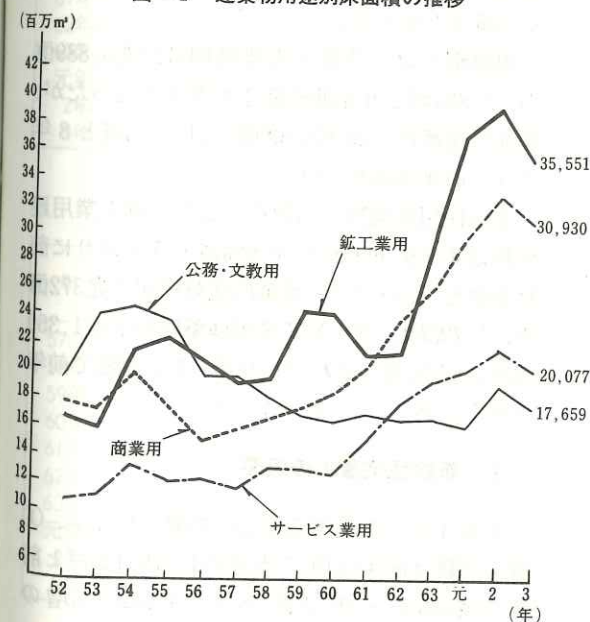
① 居住用建築物の着工床面積

居住用建築物の着工床面積は、1億3,339万3千 m^2 、14.4%減と8年ぶりに前年水準を下回った。

内訳をみると、居住専用建築物は1億1,585万6千 m^2 、13.0%減と8年ぶりに減少を示し、居住産業併用建築物は1,753万8千 m^2 、22.7%減と3年連続前年水準を下回った。

昭和59年から年々上昇傾向にあった居住用建

図-2 建築物用途別床面積の推移



築物の全建築物に占める割合は、62年に61.9%と57年以来6割を上回っていたが、平成3年には、63年、元年、2年に続き6割を下回った。

(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1億1,886万6千 m^2 、6.8%減と9年ぶりの減少となった。

用途別にみると、鉱工業用建築物はその5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、電気機械器具製造業用、輸送用機械器具製造業用)が10.0%減と減少し、石炭鉱工業用建築物が14.1%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17.0%減、建設業用建築物も0.1%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10.8%減とそ

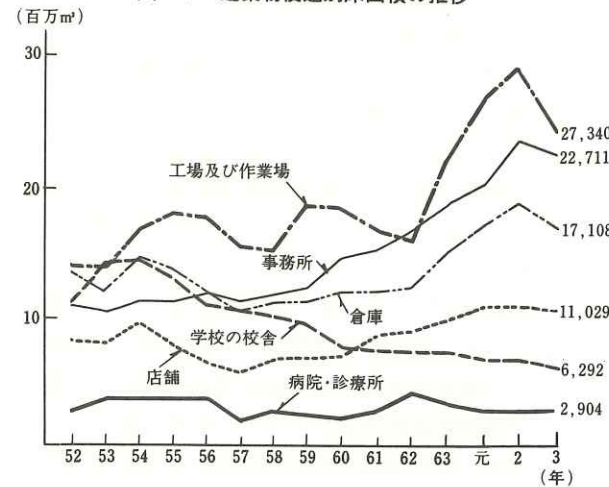
表-3-1 (単位: 千 m^2)

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	その他
57	10,802	6,040	14,937	10,635	10,699	2,805	20,120
58	11,244	6,541	14,492	10,890	9,258	2,663	23,017
59	12,858	6,623	19,907	10,781	8,596	2,426	23,077
60	14,284	6,521	19,235	11,638	7,893	2,388	22,753
61	15,139	7,875	16,554	11,923	7,631	3,001	22,837
62	16,782	8,738	16,166	12,479	7,405	3,996	24,744
63	19,122	10,025	22,803	15,117	7,342	3,674	26,419
元	20,804	11,231	27,710	17,475	6,791	3,351	29,431
2	24,381	11,258	29,116	18,813	6,745	2,852	34,390
3	22,711	11,029	27,340	17,108	6,292	2,904	31,481

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	その他
57	△5.9	△10.1	△11.8	△9.1	△2.6	△23.1	△5.0
58	4.1	8.3	△3.0	2.4	△13.5	△5.0	14.4
59	14.4	1.2	37.4	△1.0	△7.2	△8.9	0.3
60	11.1	△1.5	△3.4	8.0	△8.2	△1.6	△1.4
61	6.0	20.8	△13.9	2.4	△3.3	25.6	0.4
62	10.9	10.9	△2.3	4.7	△3.0	33.2	8.4
63	13.9	14.7	41.1	21.1	△0.9	△8.1	6.8
元	8.8	12.0	21.5	15.6	△7.5	△8.8	11.4
2	17.2	0.2	5.1	7.7	△0.7	△14.9	16.9
3	△6.8	△2.0	△6.1	△9.1	△6.7	1.8	△8.5

図一 建築物用途別床面積の推移



それぞれ減少を示したため、全体で3,555万7千㎡、9.7%減と5年ぶりの減少となった。

商業用建築物は、不動産用建築物が1.7%増と増加したが、全体の5割を占める卸売業・小売業用建築物が4.8%減と減少したのをはじめ、飲食店用建築物が18.0%減、金融・保険業用建築物が17.1%減、その他の商業用建築物が11.3%減と減少したため、全体で3,093万㎡、5.4%減と9年ぶりの減少となった。

サービス業用建築物は、医療用建築物が6.6%増と増加したが、宿泊業用建築物が21.7%減、娯楽業用建築物が3.3%減、その他のサービス業用建築物が3.1%減と減少したため、全体で2,007万7千㎡、7.6%減と6年ぶりの減少となった。

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、公務用建築物が6.1%増と増加したが、全体の4割を占める文教用建築物が7.6%減と減少したのをはじめ、非営利団体用建築物が8.8%減、宗教用建築物が15.3%減とそれぞれ減少したため、全体で1,765万9千㎡、5.4%減と前年の増加から減少に転じた。

この結果、平成3年の非居住用建築物の用途別構造比をみると、鉱工業用建築物が29.9%、商業用建築物が26.0%、サービス業用建築物が16.9%、公務・文教用建築物が14.9%、農林水産業用建築物が4.5%、公益事業用建築物が7.3%となっている。(表一2、図一2)

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2,271万1千㎡、6.8%減と9年ぶりに減少、店舗が1,102万9千㎡、2.0%減と6年ぶりに減少、倉庫が1,710万8千㎡、9.1%減と7年ぶりに減少とそれぞれ前年水準を下回るとともに、ウェイトの大きい工場及び作業場も2,734万㎡、6.1%減と4年ぶりに減少し、民間設備投資の不調さがうかがえる。

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16.0%減と減少し、約7割を占める公立学校も2.5%減と減少を示したため、全体で629万2千㎡、6.7%減と12年連続で減少を示した。

病院・診療所は、私立病院が15.7%減と減少したが、公立病院が58.2%増と増加を示したため、全体で290万4千㎡、1.8%増と4年ぶりに前年水準を上回った。(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47兆1,796億円、4.3%減と8年ぶりで前年水準を下回った。

建築主別でみると、公共建築主は5兆3,811億円、18.8%増と6年連続で増加を示したが、民間建築主は、41兆7,985億円、6.6%減と8年ぶりの減少となった。

用途別では、非居住用建築物は23兆5,889億円、2.8%増と9年連続前年水準を上回ったが、居住用建築物は23兆5,906億円、10.5%減と8年ぶりに前年水準を下回った。

非居住用建築物の内訳をみると、鉱工業用建築物は4兆9,599億円、0.6%減と5年ぶりに前年水準を下回ったが、商業用建築物が7兆372億円、1.7%増、サービス業用建築物が5兆1,359億円、0.5%増とそれぞれ9年、7年連続で前年水準を上回った。(表一1-1)

2. 新設住宅着工の概要

平成3年の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数は前年比19.7%減の1,370,126戸と前年の増加から再び減少(2年は2.7%増の

1,707,109戸)、②新設住宅の床面積は前年比14.7%減の1億1,722万㎡と8年ぶりで減少、一戸当たり平均床面積は前年を5.1㎡上回り85.6㎡、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19.8%減の304,479戸と5年ぶりに減少、⑤新設住宅に占める貸家の割合は、42.6%と3年連続で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54.5%(2年57.4%)と8年連続で5割を上回り、共同住宅の割合が56.4%(2年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24.2%減と前年の増加から再び減少し、着工床面積は17.3%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10.5%減、12.4%減、⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数は20.2%減の190,412戸と5年ぶりで減少、⑨プレハブ住宅の着工戸数は0.3%増の219,774戸、⑩ツーバイフォー住宅着工戸数は

11.1%減の45,437戸となったこと、等があげられる。(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2.7%減と減少し、持家の約半数を占める住宅金融公庫融資住宅も16.2%減と減少したため、全体で440,058戸、9.6%減と4年連続の減少となった。貸家は583,924戸、27.6%減の減少となった。これは、貸家の8割を占める民間資金住宅が31.0%減と3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20.2%減と減少し、一戸建分譲住宅も17.6%減と減少したため、全体で19.8%減と5年ぶりの減少となった。

ここで、平成3年の着工動向を四半期別にみると、第1四半期は給与住宅が28.7%増、分譲住宅が9.3%増と増加したが、持家は11.5%減、貸家が22.4%減と減少したため、全体で323,205戸、11.4%減となった。

第2四半期は給与住宅26.1%増は増加したが、

表一4

(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
57年	1,146,149	△0.5	666,960	2.0	58.2	479,189	△3.8	41.8
58年	1,136,797	△0.8	590,848	△11.4	52.0	585,949	13.9	48.0
59年	1,187,282	4.4	594,144	0.6	50.0	593,138	8.6	50.0
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

表一5

(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
57年	1,146,149	△0.5	744,820	1.6	65.0	401,329	△4.2	35.0
58年	1,136,797	△0.8	633,764	△14.9	55.7	503,033	25.3	44.3
59年	1,187,282	4.4	621,737	△1.9	52.4	565,545	12.4	47.6
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

持家15.5%減、貸家31.1%減、分譲住宅10.7%減と減少したため、全体で361,157戸、20.9%減となった。

第3四半期は給与住宅19.3%増は増加したが、持家8.9%減、貸家30.6%減、分譲住宅31.0%減と減少したため、全体で347,283戸、23.4%減となった。

第4四半期は給与住宅は6.1%増は増加したが、持家0.4%減、貸家25.2%減、分譲住宅38.6%減と減少したため、全体で338,481戸、21.7%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91万1千戸、24.2%減と前年の増加から再び減少した。公的資金住宅は46万戸、9.0%減と4年連続で減少した。これは、公営住宅が3万8千戸、6.7%減、公的資金住宅の約8割を占める住宅金融公庫融資住宅も36万6千戸、10.5%減と減少したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅のシェアは、昭和53年から57年までは着実な伸びを示し、昭和54年には40.7%と4割を上回ったが、58年以降は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%、平成2年には3割を切り29.6%と2割台となったが、平成3年には33.5%と3割台となった。(表-6、図-4)

(2) 利用関係別

① 持家

持家は、高金利と地価下落傾向による先安感等により、全体で44万戸、9.6%減と、4年連続の減少となった。

内訳をみると、民間資金住宅が22万7千戸、2.7%減と2年連続の減少を示した。公的資金住宅はその9割を占める住宅金融公庫融資住宅が16.2%減と減少したため、21万3千戸、15.8%減と4年連続の減少を示した。

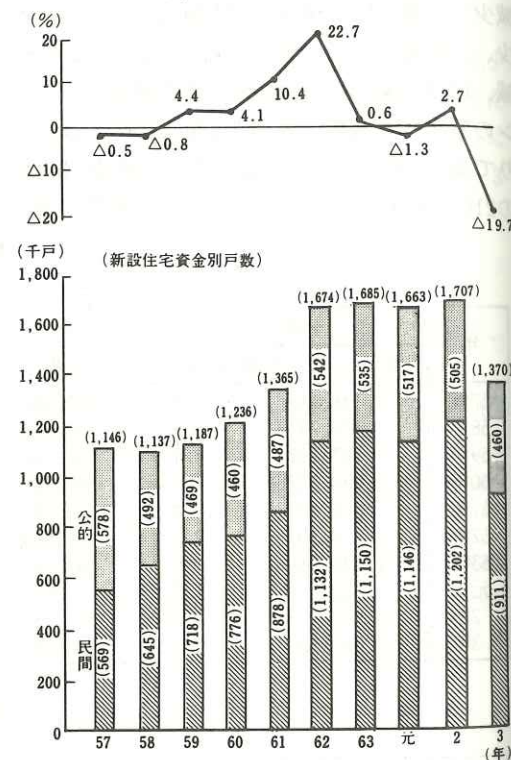
しかし、住宅金融公庫融資による持家の着工に結び付く公庫融資一般建設分の申し込み受理戸数の動向をみると、平成3年の住宅金融公庫

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	
57	1,146	569	578	△0.5	△7.4	7.4	50.4
58	1,137	645	492	△0.8	13.5	△14.9	43.2
59	1,187	718	469	4.4	1.3	△4.5	39.5
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

図-4 新設住宅戸数の推移



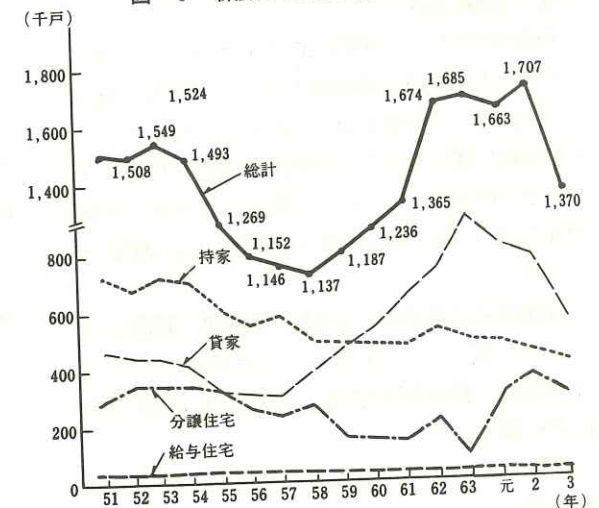
融資による持家の着工に結び付く平成2年度の第3回募集分(募集期間:平成2年11月13日~12月7日)が前年同期比49.5%減、第4回募集分(募集期間:平成3年2月21日~3月19日)が前年同期比25.0%減と減少したものの、平成3年度の第1回募集分(募集期間:平成3年4月22日~6月11日)が前年同期比53.3%増、第2回募集分(募集期間:平成3年8月19日~10月11日)が前年同期比30.0%増で、この4回の

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
57	584	315	23	224	4.7	3.8	0.0	△16.2
58	479	394	20	243	△18.0	25.1	△11.7	8.8
59	470	464	22	231	△1.9	17.7	9.4	△5.0
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

図-5 新設住宅利用関係別戸数の推移



合計は前回の4回に比べて12.8%増と増加している。

昭和56年に52.9%とはじめて5割を越えた住宅金融公庫融資住宅の持家全体に占める割合は、57年に58.6%とピークに達し、その後59年が51.0%、60年が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、53年に15.8%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年において21.6%と5年連続で2割を越えている。

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20万8千戸、10.9%減、その他地域が23万2千戸、8.3%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9万6千戸、9.5%減、中部圏が5万9千戸、8.2%減、近畿圏が5万2千戸、16.1%減と三大都市圏すべて減少を示した。

② 貸家

貸家は、住宅金融公庫融資住宅は増加したが、公営住宅、公団建設住宅が減少したため、公的資金住宅全体では10万戸、4.9%減と減少し、民間資金住宅も48万4千戸、31.0%減と減少したため、全体で58万4千戸、27.6%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、11.5%減、木造長屋建が1万8千戸、9.0%減、木造共同建が14万1千戸、23.7%減といずれも減少したため、木造全体で17万1千戸、21.5%減と減少を示した。

非木造貸家をみると、一戸建は4千戸、25.6%減、長屋建が7千戸、24.1%減、ウェイトの大きい共同建も40万2千戸、29.9%減と減少したため、全体で41万2千戸、29.8%減と減少を示した。

した。

貸家の動向を地域別にみると、三大都市圏が37万9千戸、23.3%減と4年連続の減少となり、その他地域が20万4千戸、34.3%減と9年ぶりの減少となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は24万7千戸、22.3%減、中部圏は6万2千戸、16.0%減、近畿圏は7万1千戸、31.6%減と大幅な減少を示した。

3年の貸家が落ち込んだ要因としては、高金利、建設費高騰等で採算ベースにのらないこと、貸家全体の80%を占める民間建築主、特に会社建築主が大幅減少したこと、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、過去4年間80万戸台の建設が続いたことの反動等が

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
57	107,638	70,923	16,557	1,875	18,283	△ 0.2	5.8	△ 1.1	△ 5.2	△ 17.1
58	99,442	59,384	19,460	1,691	18,908	△ 7.6	△ 16.3	17.5	△ 9.8	3.4
59	100,228	58,892	21,631	1,928	17,776	0.8	△ 0.8	11.2	14.0	△ 6.0
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	9.4	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

考えられる。

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公団建設住宅が29.1%増と増加したが、住宅金融公庫融資住宅が4.5%減と減少したため、公的資金住宅全体で13万3千戸、2.8%減と減少を示し、民間資金住宅も17万1千戸、29.4%減と5年ぶりに減少したため、全体で30万4千戸、19.8%減と5年ぶりの減少となった。

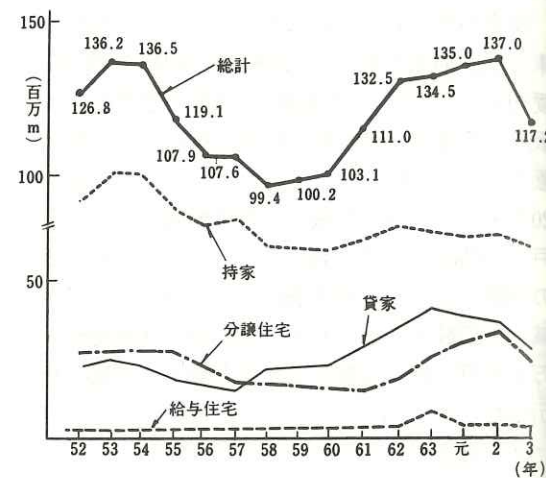
分譲住宅の動向を一戸建、長屋建、新設マンションに区分してみると、一戸建は11万戸、17.6%減、長屋建住宅は3千戸、34.1%減とそれぞれ減少した。

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、19万戸、20.2%減と5年ぶりの減少となった。マンションの着工が減少したのは、ワンルームマンション等の床面積30 m^2 以下のものの大幅な減少、マンション市況の低迷等が考えられる。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和58年以降54%～55%台で推移していたが、63年には57.2%、元年57.0%となり、2年には62.9%、そして3年には62.5%となり2年連続6割台となった。

分譲住宅の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が、18万6千戸、20.3%減、その他地域が11万9千戸、19.0%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12万5千戸、15.9%減、その他地域が6万6千戸、27.3%減

図-6 新設住宅利用関係別床面積の推移



と大幅減少となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は7万2千戸、15.2%減、中部圏は2万2千戸、6.4%減、近畿圏は3万1千戸、22.7%減とそれぞれ減少を示した。(表-7、図-5)

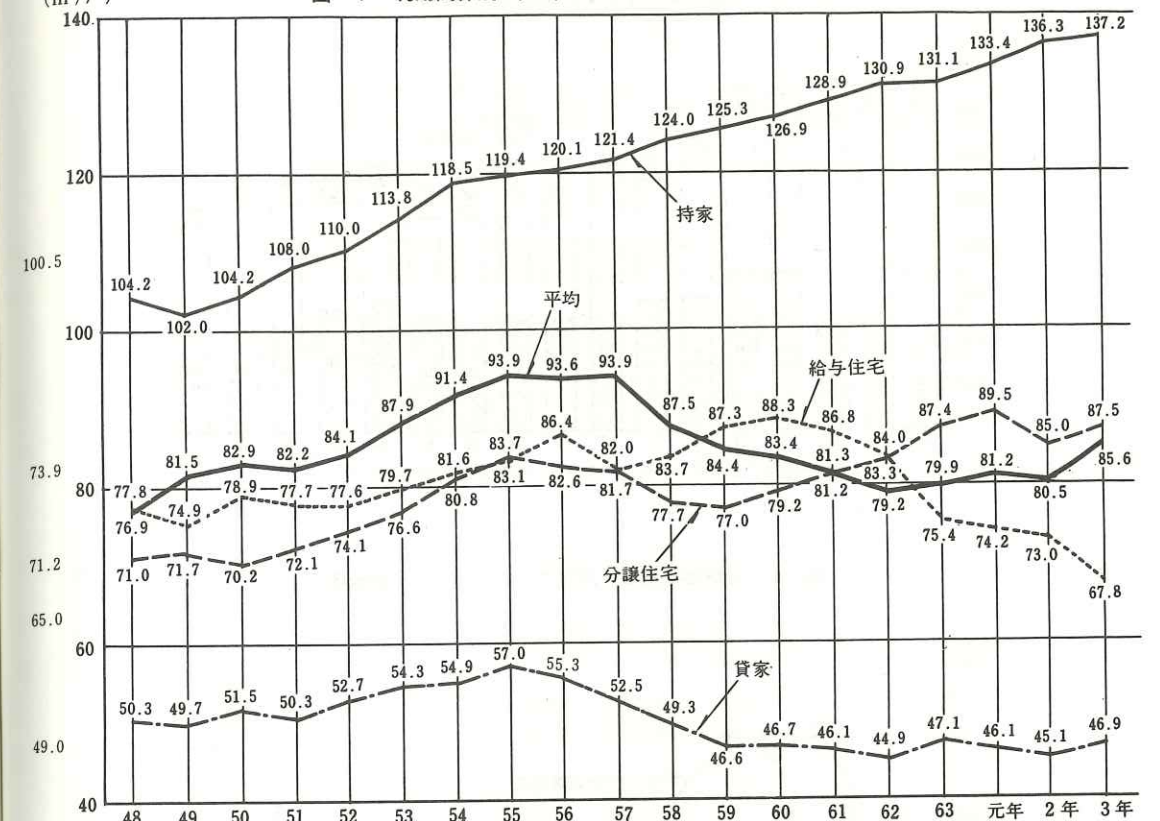
(3) 新設住宅の着工床面積

新設住宅の着工床面積は、全体で1億1,721万9千 m^2 、14.7%減と8年ぶりの減少となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は6,039万 m^2 、8.9%減と2年連続減少した。賃家は2,736万 m^2 、24.7%減と3年連続減少した。分譲住宅は2,664万 m^2 、17.4%減と6年ぶりで減少を示した。

居住水準指標となっている一戸当たりの床面

図-7 利用関係別一戸当たりの平均床面積の推移 (暦年)



積をみると、全体では85.6 m^2 と前年より5.1 m^2 上回った。これは、持家、賃家、分譲住宅の着工戸数がすべて減少している中で、持家に比べて一戸当たりの床面積の小さい賃家、分譲住宅の戸数の減少が大きく、特に規模の小さい30 m^2 以下の減少により一戸当たりの床面積が増加したと考えられる。

これを利用関係別にみると、持家は137.2 m^2 と前年を0.9 m^2 上回り、16年連続の上昇と、過去最高の平均床面積となっている。賃家は46.9 m^2 と前年水準を上回った。この理由としては、賃家全体の着工戸数が減少したなかで、賃家全体の約3分の1を占める床面積30 m^2 以下の着工戸数がかなり減少したためである。

分譲住宅は前年より2.5 m^2 上回り87.5 m^2 となった。これは、規模の小さい床面積30 m^2 以下の着工戸数が48.5%減、31～40 m^2 が43.9%減、41～50 m^2 が32.9%減と大きく減少したためである。(表-8、表-11-1、表-11-2、図

-6、図-7、図-11、図-12、図-8、図-9)

図-8 持家及び公庫持家の推移

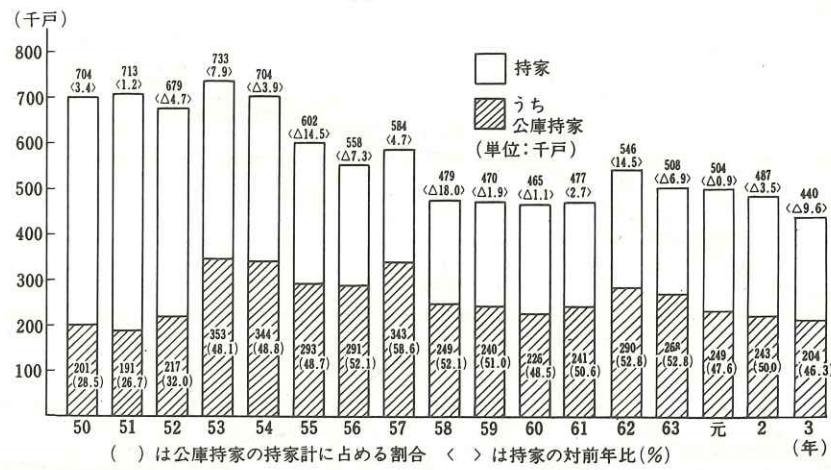
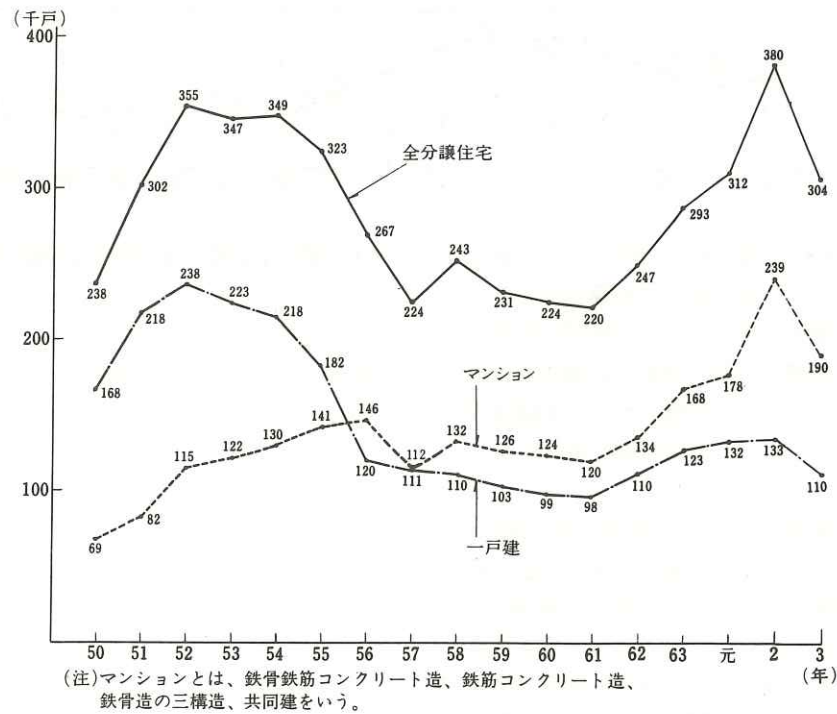
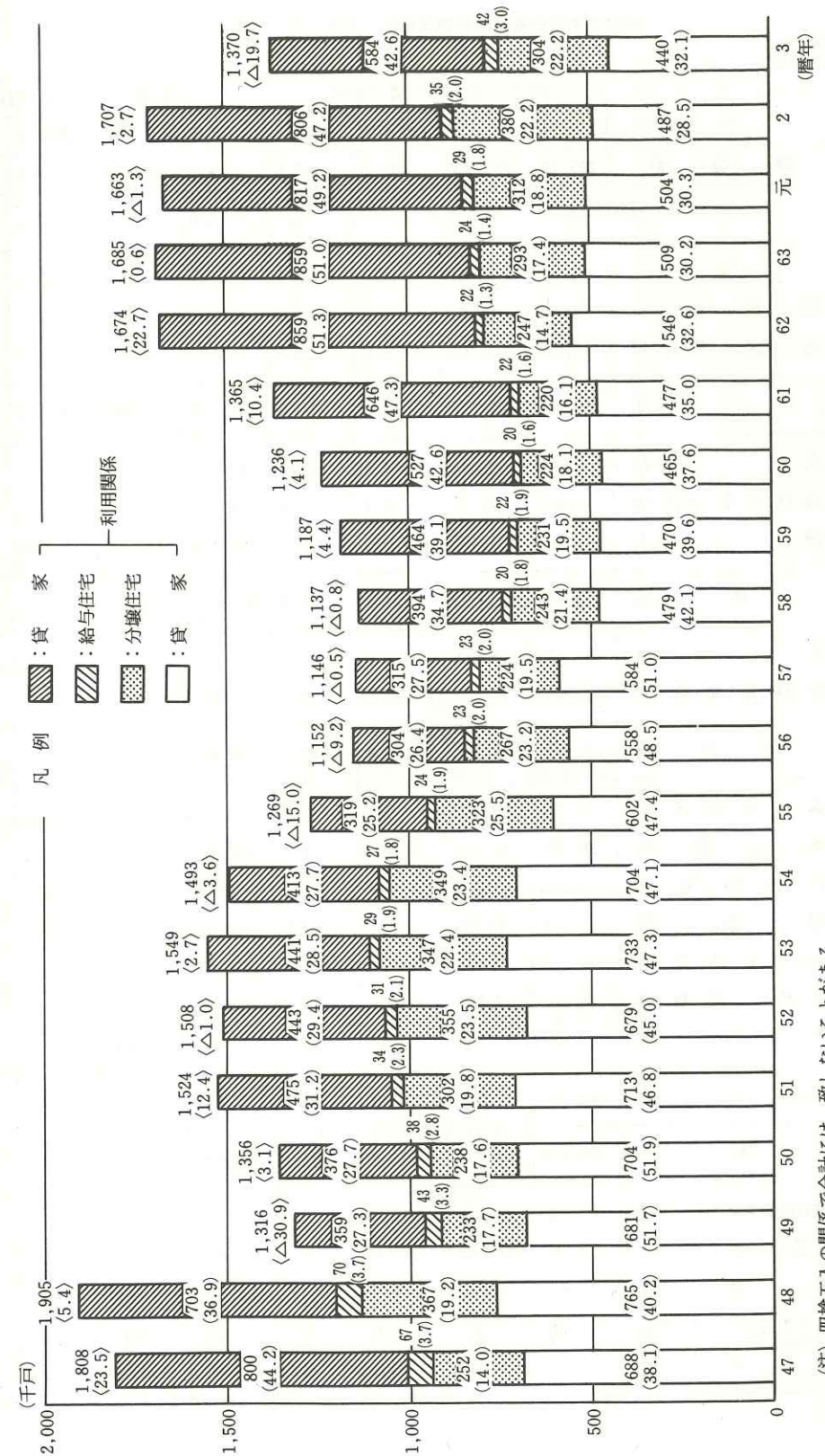


図-9 分譲住宅着工 (戸建て、マンション) の推移



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㎡)				工 事 費 予 定 額 (億円)				
		2 年	3 年	前年比	構成比	2 年	3 年	前年比	構成比	
建 築 物 計		283, 421	252, 260	△11. 0	100. 0	492, 914	471, 796	△ 4. 3	100. 0	
建 築 別	公 共	23, 011	23, 028	0. 1	9. 1	45, 304	53, 811	18. 8	11. 4	
	国	4, 591	5, 263	14. 7	2. 1	8, 897	11, 649	30. 9	2. 5	
	都 道 府 県	5, 442	5, 663	2. 2	2. 2	10, 880	13, 490	24. 0	2. 9	
	市 区 町 村	12, 878	12, 102	△ 6. 0	4. 8	25, 527	28, 672	12. 3	6. 1	
	民 間	260, 410	229, 232	△12. 0	90. 9	447, 610	417, 985	△ 6. 6	88. 6	
	会 社	128, 226	109, 616	△14. 5	43. 5	243, 022	223, 784	△ 7. 9	47. 4	
	会 社 で な い 団 体	12, 870	12, 213	△ 5. 1	4. 8	26, 184	26, 187	0. 0	5. 6	
	個 人	119, 315	107, 403	△10. 0	42. 6	178, 404	168, 014	△ 5. 8	35. 6	
	用 途 別	居 住 用	155, 865	133, 393	△14. 4	52. 9	263, 513	235, 906	△10. 5	50. 0
		居 住 専 用	133, 175	115, 856	△13. 0	45. 9	216, 415	197, 360	△ 8. 8	41. 8
居 住 産 業 併 用		22, 690	17, 538	△22. 7	7. 0	47, 098	38, 547	△18. 2	8. 2	
非 居 住 用		127, 556	118, 866	△ 6. 8	47. 1	229, 402	235, 889	2. 8	50. 0	
農 林 水 産 業 用		5, 227	5, 382	3. 0	2. 1	3, 550	3, 909	10. 1	0. 8	
鉱 工 業 用		39, 394	35, 557	△ 9. 7	14. 1	49, 902	49, 599	△ 0. 6	10. 5	
公 益 事 業 用		9, 368	8, 678	△ 7. 4	3. 4	15, 535	16, 543	6. 5	3. 5	
商 業 用		32, 688	30, 930	△ 5. 4	12. 3	69, 180	70, 372	1. 7	14. 9	
サ ー ビ ス 業 用		21, 731	20, 077	△ 7. 6	8. 0	51, 102	51, 359	0. 5	10. 9	
公 務 ・ 文 教 用		18, 667	17, 659	△ 5. 4	7. 0	39, 231	43, 139	10. 0	9. 1	
そ の 他	482	584	21. 3	0. 2	902	968	7. 3	0. 2		
構 造 別	木 造	85, 397	77, 507	△9. 2	30. 7	112, 479	106, 665	△ 5. 2	22. 6	
	非 木 造	198, 024	174, 753	△11. 8	69. 3	380, 436	365, 131	△ 4. 0	77. 4	
	鉄骨鉄筋コンクリート造	32, 288	27, 108	△16. 0	10. 7	92, 599	89, 418	△ 3. 4	19. 0	
	鉄筋コンクリート造	58, 061	47, 248	△18. 6	18. 7	129, 474	116, 646	△ 9. 9	24. 7	
	鉄 骨 造	106, 841	99, 570	△ 6. 8	39. 5	157, 534	158, 066	0. 3	33. 5	
	コンクリートブロック造	460	377	△18. 0	0. 1	513	447	△13. 0	0. 1	
	そ の 他	374	449	20. 1	0. 2	315	554	75. 5	0. 1	

新設住宅

			戸		数(戸)		床 面		積(千㎡)			
			2 年	3 年	前年比	構成比	2 年	3 年	前年比	構成比		
新 設 住 宅 計			1,707,109	1,370,126	△19.7	100.0	137,490	117,219	△14.7	100.0		
建主 築別	公 民	共 間	78,494 1,628,615	78,363 1,291,763	△0.2 △20.7	5.7 94.3	6,210 131,280	6,081 111,138	△2.1 △15.3	5.2 94.8		
	利用 関係 別	持 貸	家 家	486,527 806,097	440,058 583,924	△9.6 △27.6	32.1 42.6	66,327 36,350	60,392 27,361	△8.9 △24.7	51.5 23.3	
与 住		家 宅	34,885 379,600	41,665 304,479	19.4 △19.8	3.0 22.2	2,548 32,266	2,824 26,641	10.9 △17.4	2.4 22.7		
資 金 別		民 間 資 金		1,201,936	910,525	△24.2	66.5	81,179	67,106	△17.3	57.2	
		公 的 資 金		505,173	459,601	△9.0	33.5	56,310	50,112	△11.0	42.8	
	公 営 住 宅 公 庫 融 資 住 宅 公 団 建 設 住 宅 そ の 他 の 住 宅		40,978 409,292 17,657 37,246	38,247 366,492 17,434 37,428	△6.7 △10.5 △1.3 0.5	2.8 26.7 1.3 2.7	2,860 48,909 1,456 3,085	2,687 42,836 1,433 3,156	△6.1 △12.4 △1.6 2.3	2.3 36.5 1.2 2.7		
		構 造 別	木 造		727,765	624,003	△14.3	45.5	72,440	64,547	△10.9	55.1
			非 木 造		979,344	746,123	△23.8	54.5	65,050	52,672	△19.0	44.9
鉄骨鉄筋コンクリート造			164,416	115,122	△30.0	8.4	11,492	8,666	△24.6	7.4		
鉄筋コンクリート造			434,151	303,253	△30.2	22.1	26,956	20,376	△24.4	17.4		
鉄 骨 造			377,603	325,219	△13.9	23.7	26,369	23,444	△11.1	20.0		
コンクリートブロック造			2,207	1,675	△24.1	0.1	162	119	△26.7	0.1		
	そ の 他		967	854	△11.7	0.1	71	66	△7.2	0.1		

新設マンション

	戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
	2 年	3 年	前年比	構成比	2 年	3 年	前年比	構成比
新設マンション計	238,600	190,412	△20.2	62.5	17,134	14,351	△16.2	53.9

プレハブ新設住宅

		戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
		2 年	3 年	前年比	構成比	利用関係別	2 年	3 年	前年比
プレハブ新設住宅計		219,186	219,774	0.3	16.0	持 家	79,799	76,303	△ 4.4
構 造 別	木 造	34,570	33,200	△ 4.0	15.1	貸 家	120,143	123,974	3.2
	鉄筋コンクリート造	18,295	20,316	11.0	9.2	給 与 住 宅	3,361	4,035	20.1
	鉄 骨 造	166,321	166,258	△ 0.0	75.6	分 譲 住 宅	15,883	15,462	△ 2.7

ツーバイフォー新設住宅

		戸 数 (戸)			床 面 積 (千m ²)		
		2 年	3 年	前 年 比	2 年	3 年	前 年 比
合 持 貸 与 給 住 分 讓 宅 宅 分 住	計	51,093	45,437	△11.1	5,335	4,704	△11.8
	家	21,555	19,203	△10.9	3,028	2,701	△10.8
	家	16,354	14,637	△10.5	713	626	△12.3
	宅	283	342	20.8	28	29	4.3
	宅	12,901	11,255	△12.8	1,566	1,349	△13.9

(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）

平成3年1～12月分

（単位：戸、％）

	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	1,370,126	△19.7	440,058	△9.6	583,924	△27.6	304,479	△19.8	41,665
北海道	65,368	△27.4	21,447	△12.7	24,807	△44.2	16,453	△10.9	2,661
青森	12,670	△13.5	6,598	△2.6	4,549	△24.3	1,310	△17.6	213
岩手	11,868	△16.0	5,941	△9.6	3,723	△34.2	1,997	13.5	207
宮城	27,193	△26.1	9,151	△6.0	10,336	△42.4	7,159	△18.0	547
秋田	8,998	△13.2	5,028	△6.4	2,372	△32.6	1,365	14.7	233
山形	9,764	△1.3	4,692	4.7	3,336	△16.1	1,422	10.8	314
福島	20,193	△14.8	9,627	0.7	6,924	△27.5	3,271	△22.4	371
（小計）	156,054	△21.8	62,484	△6.8	56,047	△38.5	32,977	△11.5	4,546
茨城	40,250	△6.0	16,124	0.7	15,537	△11.1	7,518	△11.0	1,071
栃木	27,034	△7.2	10,709	△5.1	11,204	△11.7	4,451	△7.8	670
群馬	28,800	△4.4	10,247	△5.0	10,032	△23.0	7,614	38.0	907
（小計）	96,084	△5.9	37,080	△2.6	36,773	△14.9	19,583	4.2	2,648
埼玉県	90,449	△15.1	24,296	△6.5	40,578	△23.1	21,953	△15.5	3,622
千葉県	85,439	△9.3	21,011	△7.3	36,881	△15.0	24,234	△5.3	3,313
（小計）	166,212	△25.0	27,126	△12.6	106,078	△27.2	27,195	△30.1	5,813
東京都	120,512	△16.5	24,016	△10.8	63,088	△16.6	30,280	△21.0	3,128
（小計）	462,612	△18.4	96,449	△9.5	246,625	△22.3	103,662	△19.5	15,876
新潟県	22,111	△20.1	10,399	△5.5	5,703	△32.9	5,562	△28.8	447
富山県	7,899	△23.3	4,582	△9.6	2,084	△46.6	1,012	△12.8	221
石川県	11,353	△21.7	4,692	△5.2	4,788	△28.0	1,548	△43.5	325
福井県	5,485	△27.0	2,913	△10.8	1,955	△42.0	450	△41.9	167
山梨県	12,274	△8.7	4,337	△7.0	4,091	△8.5	3,603	△13.3	243
長野県	23,784	△7.9	9,711	△14.0	9,110	△6.9	4,114	△0.4	849
（小計）	82,906	△16.5	36,634	△9.0	27,731	△24.4	16,289	△21.6	2,252
岐阜県	18,518	△6.1	7,625	△11.2	5,612	△11.3	4,521	4.7	760
静岡県	47,843	△7.4	20,572	△7.0	16,435	△4.5	9,701	△17.1	1,135
愛知県	77,014	△13.9	22,396	△7.2	34,380	△23.2	18,303	△4.2	1,935
（小計）	193,324	△8.8	8,830	△10.7	5,776	1.8	4,153	△22.5	565
（小計）	162,699	△10.6	59,423	△8.2	62,203	△16.0	36,678	△9.4	4,395
滋賀県	13,750	△7.3	6,042	△12.6	3,917	14.7	3,393	△18.1	398
京都府	20,303	△30.2	7,463	△20.9	8,339	△33.3	3,936	△41.7	565
大阪府	64,884	△30.4	15,804	△17.7	34,059	△35.0	12,993	△34.9	2,028
兵庫県	51,811	△19.7	14,375	△12.6	17,720	△28.6	16,929	△22.4	2,787
奈良県	12,585	△22.1	4,027	△17.7	4,144	△28.4	4,204	△21.4	210
和歌山県	10,837	△28.5	4,064	△16.3	2,472	△44.5	4,088	△29.3	213
（小計）	174,170	△25.2	51,775	△16.1	70,651	△31.6	45,543	△28.6	6,201
鳥取県	4,041	△33.4	2,236	△4.9	1,459	△46.3	306	△64.3	40
島根県	4,951	△12.1	2,531	0.2	1,828	△24.5	407	△0.7	185
岡山県	16,301	△25.7	7,958	△3.0	5,897	△42.7	2,126	△19.7	320
広島県	27,974	△21.6	8,819	△11.5	10,547	△29.8	7,680	△20.5	928
山口県	13,176	△13.6	6,045	△4.1	5,091	△21.5	1,762	△19.2	278
（小計）	66,443	△21.4	27,589	△6.0	24,822	△32.8	12,281	△22.1	1,751
徳島県	5,521	△39.5	2,799	△14.2	1,597	△56.0	938	△56.3	187
香川県	9,627	△19.8	3,482	△16.8	3,093	△37.4	2,804	1.0	248
愛媛県	11,638	△26.1	5,071	△14.6	3,993	△39.8	2,330	△18.6	244
高知県	7,594	△17.1	3,021	△2.0	2,527	△38.3	1,737	△1.6	309
（小計）	34,380	△25.3	14,373	△12.7	11,210	△41.9	7,809	△18.2	988
福岡県	51,851	△36.9	17,260	△13.8	18,960	△49.0	14,811	△38.7	820
佐賀県	6,476	△17.6	3,223	△11.9	2,147	△6.9	983	△45.2	123
長崎県	12,155	△9.6	5,087	△17.4	4,633	△1.3	1,846	△15.1	589
熊本県	15,470	△30.3	6,220	△14.6	5,304	△43.6	3,450	△33.3	496
大分県	11,281	△31.7	4,613	△7.5	3,639	△50.7	2,734	△28.5	295
宮崎県	9,880	△40.4	5,498	△7.2	2,476	△70.3	1,775	△12.3	131
鹿児島県	15,376	△25.3	8,306	△11.4	5,109	△35.8	1,497	△45.4	464
沖縄県	12,289	△16.6	4,044	△17.1	5,594	△18.4	2,561	2.2	90
（小計）	134,778	△30.5	54,251	△12.9	47,862	△43.1	29,657	△33.2	3,008
首都圏	462,612	△18.4	96,449	△9.5	246,625	△22.3	103,662	△19.5	15,876
近畿圏	162,699	△10.6	59,423	△8.2	62,203	△16.0	36,678	△9.4	4,395
その他の地域	174,170	△25.2	51,775	△16.1	70,651	△31.6	45,543	△28.6	6,201
（小計）	570,645	△21.3	232,411	△8.3	204,445	△34.3	118,596	△19.0	15,193