

平成 4 年の建築着工の概要



1. 建築物の概要

平成 4 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 4,660 万 m²、前年比 2.2 %減と 2 年連続減少を示したこと、工事費予定額が 46 兆 453 億円、前年比 2.4 %減と 2 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 2 年連続減少したのは、居住用建築物が 2 年連続の減少を示したのをはじめ、非居住用建築物も鉱工業建築物、商業用建築物、サービス業用建築物の減少により 2 年連続の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 51.0 %減が減少したが居住用建築物 10.8 %増、農林水産業用建築物 220.3 %増、商業用建築物 104.6 %増、サービス業用建築物 6.0 %増、公益事業用建築物 36.3 %増は

増加したため、全体で 2,517 万 1 千 m²、9.3 %増と 3 年連続増加した。

公共建築主の内訳をみると、国が 544 万 2 千 m²、3.4 %増、都道府県が 646 万 9 千 m²、14.2 %増、市区町村は、1,326 万 m²、9.6 %増とすべてにおいて前年水準を上回った。

民間建築主は、最も大きなシェアを占める居住用建築物は 1.0 %増、非居住用建築物のうち、農林水産業用建築物は 1.6 %増、公務・文教用建築物は 8.8 %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 20.6 %減、5.9 %減、0.7 %減と減少を示した。さらに公益事業用建築物が 4.1 %減と減少したため、全体で 2 億 2,143 万 1 千 m²、3.4 %減と 2 年連続の減少となった。

民間建築主の内訳をみると、個人は 1 億 1,697 万 8 千 m²、8.9 %増、会社でない団体 1,345 万 4 千 m²、10.2 %増と増加したが、会社

表-1-1 (単位：千 m²、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
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
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

表-1-2 (単位: 千m², %)

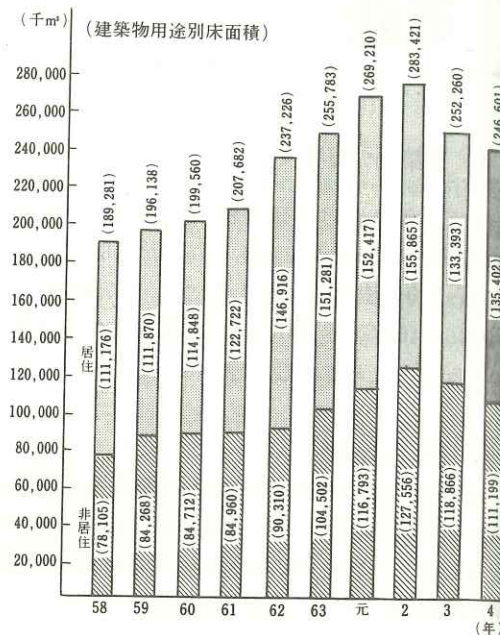
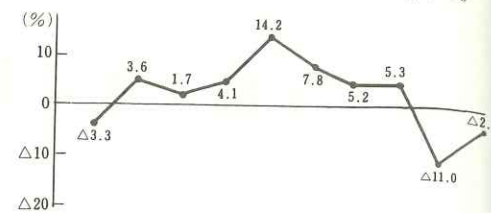
年	床面積			伸び率			計に対する居住用の割合
	計	居住用	非居住用	計	居住用	非居住用	
58	189,281	111,176	78,105	△3.3	△7.0	2.7	58.7
59	196,138	111,870	84,268	3.6	0.6	7.9	57.0
60	199,560	114,848	84,712	1.7	2.7	0.5	57.6
61	207,682	122,722	84,960	4.1	6.9	0.3	59.1
62	237,226	146,916	90,310	14.2	19.7	6.3	61.9
63	255,783	151,281	104,502	7.8	3.0	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
4	246,601	135,402	111,199	△2.2	1.5	△6.5	54.9

は9,099万9千m², 17.0%減, 法人1億445万2千m², 14.3%減と減少を示した。

構造別にみると, 木造建築物は鉱工業用建築物8.9%減, 商業用建築物5.4%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6.3%増を始め, 農林水産業用建築物5.8%増, 公益事業用建築物16.2%増, サービス業用建築物6.5%増, 公務・文教用建築物6.6%増と増加したため, 全体で8,205万9千m²と再び増加となった。非木造建築物は, 農林水産業用建築物が11.4%増, 公務・文教用建築物3.3%増と増加したものの, 非木造建築物の約37%を占める居住用建築物が3.9%減と減少し, 鉱工業用建築物が21.1%減, 商業用建築物が4.3%減, 公益事業用建築物が0.3%減, サービス業用建築物が0.3%減とそれぞれ減少したため, 全体で1億6,454万2千m², 5.8%減と2年連続前年水準を下回った。

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, 居住用建築物が8.1%増, 農林水産業用建築物が12.6%増, 公益事業用建築物14.5%増, 公務・文教用建築物13.6%増と増加したものの, 鉱工業用建築物が19.3%減, 商業用建築物が0.1%減, サービス業用建築物が3.3%減とそれぞれ減少したため, 全体で9,709万2千m², 2.5%減と2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5.0%増, 公務・文教用建築物0.0%増と増加したものの

図-1 建築物床面積の推移 (建築物床面積の伸び率)



全体の5割を占める居住用建築物が7.9%減と減少したのをはじめ, 鉱工業用建築物が44.6%減, 商業用建築物が0.9%減, 公益事業用建築物が11.4%減, サービス業用建築物が3.0%減と減少したため, 全体で4,389万6千m², 7.1%減と2年連続減少した。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は, サービス業用建築物9.8%増, 公務・文教用建築物1.5%増と増加したものの, 居住用建築物が28.3%減, 農林水産業用建築物が53.5%減, 鉱工業用建築物が22.3%減, 商業用建築物が15.7%減, 公益事業用建築物が33.9%減とそれぞれ減少したため, 全体で2,287万2千m², 15.6%減と2年連続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

表-2 (単位: 千m², %)

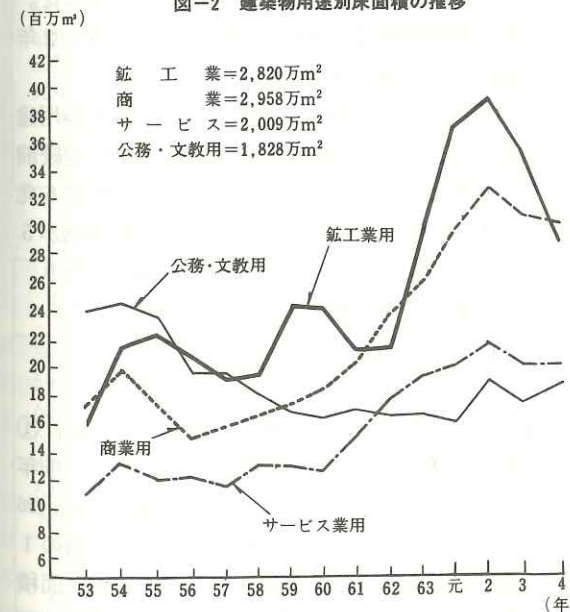
年	用途別床面積				伸び率			
	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用	鉱工業用	商業用	サービス業用	公務・文教用
58	19,130	16,585	13,707	17,892	0.2	11.4	15.5	△8.4
59	25,568	17,276	13,861	16,721	33.7	4.2	1.1	△6.5
60	25,033	18,110	13,503	16,217	△2.1	4.8	△2.6	△3.0
61	21,248	20,556	15,044	16,736	△15.1	13.5	11.4	3.2
62	21,391	23,303	17,492	16,344	0.7	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
4	28,206	29,578	20,085	18,281	△20.7	△4.4	0.0	3.5

居住用建築物の着工床面積は, 1億3,540万2千m², 1.5%増と前年の減少から再び増加に転じた。

内訳をみると, 居住専用建築物は1億1,944万9千m², 3.1%増と前年の減少から再び増加を示し, 居住産業併用建築物は1,595万3千m², 9.0%減と4年連続前年水準を下回った。

59年から年々上昇傾向にあった居住用建築物の全建築物に対する割合は, 昭和62年に61.9%と57年以来6割を上回っていたが, 平成4年には, 63年, 元年, 2年, 3年に続き6割を下回

図-2 建築物用途別床面積の推移



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1億1,119万9千m², 6.5%減と2年連続の減少となった。

用途別にみると, 鉱工業用等建築物は石炭工業用建築物が5.2%増と増加したが, 全体の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33.1%減と減少し, 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13.5%減, 建設業用建築物も3.3%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11.2%減とそれぞれ減少を示したため, 全体で2,820万6千m², 20.7%減と2年連続の減少となった。

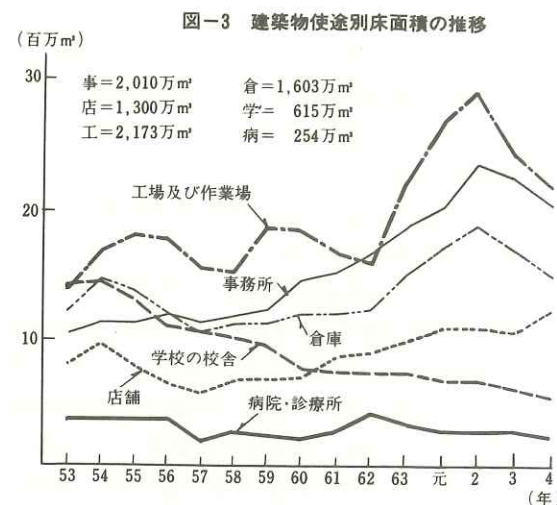
商業用建築物は, 全体の5割を占める卸売業

表-3-1 (単位: 千m²)

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
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
4	20,099	12,998	21,729	16,028	6,154	2,535	21,657

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
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
4	△11.5	17.9	20.5	△6.3	△2.2	△12.7	0.6



・小売業用建築物が4.0%増と増加したが、飲食店用建築物が2.6%減、金融・保険業用建築物が19.8%減、不動産業用建築物17.2%減、その他の商業用建築物が3.0%減と減少したため、全体で2,957万8千㎡、4.4%減と2年連続の減少となった。

サービス業用建築物は、宿泊業用建築物が10.6%減、医療業用建築物が12.6%減と減少したが、娯楽業用建築物が4.6%増、その他のサービス業用建築物が13.3%増と増加したため、全体で2,008万5千㎡、0.0%増と前年の減少から再び増加となった。

都道府県、市区町村等、公共建築物主体の公務・文教用建築物は、全体の4割弱を占める文教用建築物が2.7%減、宗教用建築物が5.7%減と減少したが、非営利団体用建築物が9.5%増、公務用建築物が6.1%増とそれぞれ増加したため、全体で1,828万1千㎡、3.5%増と前年の減少から再び増加に転じた。

この結果、平成4年の非居住用建築物の用途別構造比をみると、商業用建築物が26.6%、鉱工業用建築物が25.4%、サービス業用建築物が18.1%、公務・文教用建築物が16.4%、公益事業用建築物が7.8%、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、店舗が1,299万8千㎡、17.9%増と再び増

加したが、事務所が2,009万9千㎡、11.5%減と2年連続で減少、倉庫が1,602万8千㎡、6.3%減と2年連続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2,172万9千㎡、20.5%減と2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7.4%増と増加したが、約7割を占める公立学校は6.0%減と減少を示したため、全体で615万4千㎡、2.2%減と13年連続で減少を示した。

病院・診療所は、私立病院が1.9%増と増加したが、公立病院が37.9%減と減少を示したため、全体で253万5千㎡、12.7%減と再び前年水準を下回った。(表-3-1、表-3-2、図-3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は46兆453億円、2.4%減と2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6兆1,275億円、13.9%増と7年連続で増加を示したが、民間建築主は、39兆9,178億円、4.5%減と2年連続の減少となった。

用途別では、非居住用建築物は22兆6,280億円、4.1%減と10年振り前年水準を下回った。居住用建築物は23兆4,173億円、0.7%減と2年連続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3兆8,432億円、22.5%減と2年連続前年水準を下回ったほか、商業用建築物が6兆6,050億円、6.1%減、サービス業用建築物が5兆1,005億円、0.7%減とそれぞれ減少となり、10年振り前年水準を下回った。(表-1-1)

2. 新設住宅着工の概要

平成4年の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年比2.4%増の1,402,590戸と前年の減少から再び増加(3年は19.7%減の1,370,126戸)、②新設住宅の床面積が前年比2.6%増の1億2,032万㎡と再び増加、一戸当たり平均床面積は前年を0.2㎡上回り85.8㎡、③利用関係別に

みると、持家、貸家は増加、分譲住宅は減少、④分譲住宅の着工戸数が28.7%減の217,127戸と2年連続減少、⑤新設住宅に占める貸家の割合は、47.9%と4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52.2%(3年54.5%)と9年連続で5割を上回り、共同住宅の割合が55.4%(3年56.4%)と8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6.3%減と2年連続減少し、着工床面積は8.6%減と2年連続の減少、公庫融資による新設住宅はそれぞれ22.7%増、19.5%増、⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数は40.2%減の113,873戸と2年連続減少、⑨プレハブ住宅の着工戸数は14.8%増の252,398戸、⑩ツーバイフォー住宅着工戸数は16.5%増の52,933戸となったこと等があげられる。(表-4、表-5)

利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が3.6%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22.7%増と増加したため、全体で5年振りの増加となった。貸家は15.1%の増加となった。これは、貸家の7割を占める民間資金住宅が5.9%増と4年振り増加したためである。分譲住宅は新設マンションが40.2%減と減少し、一戸建住宅も9.0%減と減少したため全体で28.7%減と2年連続の減少となった。

ここで、平成4年の着工動向を四半期別にみると、第1四半期は持家が8.2%増と増加したが、貸家は1.3%減、給与住宅が14.0%減、分譲住宅36.9%減と減少したため、全体で296,056戸、8.4%減となった。

第2四半期は給与住宅15.5%減、分譲住宅34.6%減は減少したが、持家10.1%増、貸家13.6%増と増加したため、全体で362,865戸、0.5%増となった。

第3四半期は給与住宅17.5%減、分譲住宅22.2%減は減少したが、持家12.0%増、貸家

表-4

(単位:戸,%)

年	計		木		造	非		木	造
	戸数	前年比	戸数	前年比		戸数	前年比		
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	
4年	1,402,590	2.4	671,130	7.6	47.8	731,460	△2.0	52.2	

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		戸数	前年比	
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
4年	1,402,590	2.4	625,665	4.8	40.0	776,925	0.5	

23.3%増と増加したため、全体で378,250戸、8.9%増となった。

第4四半期は給与住宅は7.3%減、分譲住宅17.3%減は減少したが、持家3.3%増、貸家22.8%増と増加したため、全体で365,419戸、8.0%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85万4千戸、6.3%減と2年連続減少した。公的資金住宅は54万9千戸、19.5%増と5年振り増加した。これは、公営住宅が4万3千戸、13.3%増、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅も45万戸、22.7%増と増加したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅のシェアは、昭和53年以降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%となり、平成4年は39.1%と3割台となった。(表-6、図-4)

(2) 利用関係別

① 持家

持家は、全体で47万8千戸、8.5%増と、5年振り増加となった。

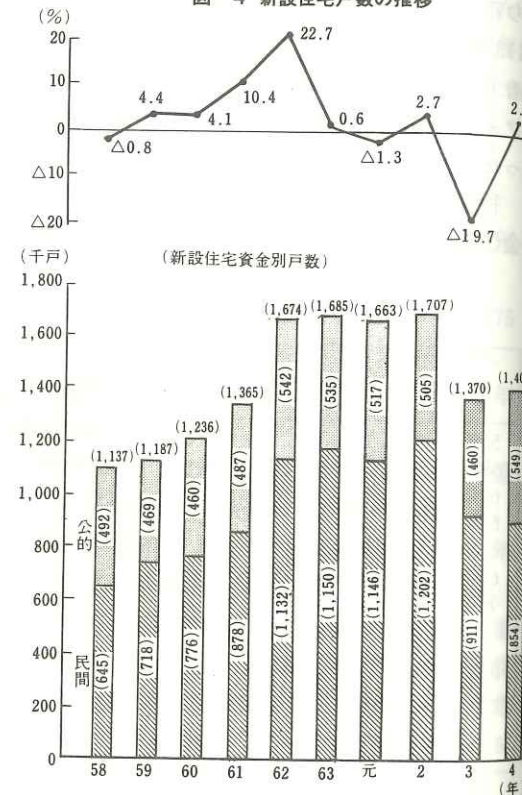
内訳をみると、民間資金住宅が21万9千戸、3.6%減と3年連続の減少を示した。公的資金住宅は9割を占める公庫融資住宅が22.7%増と増加したため、25万9千戸、21.4%増と5年振り増加を示した。

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申し込み受理戸数の動向をみると、平成4年の公庫融資による持家の着工に結びつく平成3年度の第3回募集分(募集期間：平成3年11月5日～平成3年12月20日)が前年同期比24.2%増、第4回募集分(募集期間：平成4年1月27日～平成4年3月13日)が前年同期比42.0%増、平成4年度の第1回募集分(募集期間：平成4年4月22日～平成4年6月19日)

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	
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	1,707	911	460	△19.7	△24.2	△9.0	33.5
4	1,403	854	549	2.4	△6.3	19.5	39.1

図-4 新設住宅戸数の推移



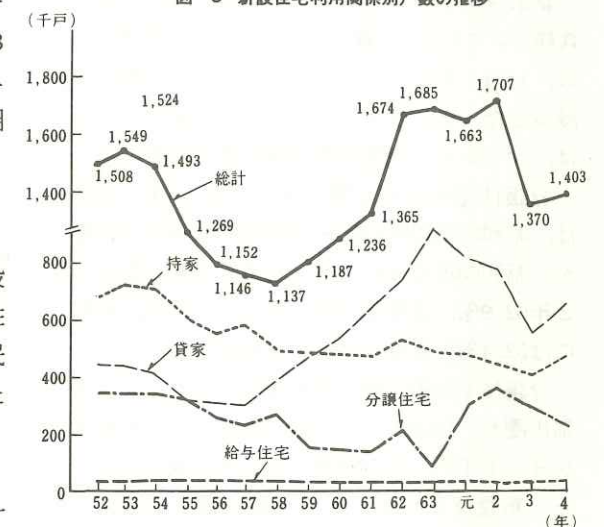
が前年同期比58.1%増、第2回募集分(募集期間：平成4年7月20日～平成4年10月16日)が前年同期比28.3%増で、この4回の合計は前回の4回に比べて39.1%増と増加している。

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

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
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
4	478	672	36	217	8.5	15.1	△13.9	△28.7

図-5 新設住宅利用関係別戸数の推移



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%と減少傾向にあったが、4年は52.4%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4年において20.9%と6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21万9千戸、5.5%増、その他地域が25万9千戸、11.3%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10万1千戸、4.8%増、中部圏が6万3千戸、5.7%増、近畿圏が5万5千戸、6.5%増と三大都市圏すべて増加を示した。

② 貸家

貸家は、公営住宅、公庫融資住宅、公団建設住宅の全てにおいて増加したため、公的資金住宅全体では15万9千戸、59.8%増と増加し、民間資金住宅も51万3千戸、5.9%増と増加したため、全体で67万2千戸、15.1%増と5年振りの増加となった。

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1万2千戸、6.4%減と減少したが、木造長屋建が2万戸、10.8%増、木造共同建が16万2千戸、14.7%増と増加したため、木造全体で19万3千戸、12.7%増と増加を示した。

非木造貸家をみると、一戸建は4千戸、7.3%増、長屋建が7千戸、7.2%増、ウェイトの大きい共同建も46万7千戸、16.3%増と増加したため、全体で47万9千戸、16.1%増と増加を示した。

貸家の動向を地域別にみると、三大都市圏が45万9千戸、21.0%増と5年振りの増加となり、その他地域が21万3千戸、4.2%増と前年の減少から再び増加となった。

三大都市圏の内訳をみると、首都圏は28万2千戸、14.3%増、中部圏は8万8千戸、41.7%

増、近畿圏は8万9千戸、25.8%増と三大都市圏すべて増加を示した。

4年の貸家が増加した要因としては、金利の低下、宅地並み課税等の要因が考えられる。

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公庫融資住宅が10.4%減、公団建設住宅が21.1%減と減少したため、公的資金住宅全体で11万8千戸、11.8%減と減少を示し、民間資金住宅も9万9千戸、41.9%減と2年連続で減少したため、全体で21万7千戸、28.7%減と2年連続の減少となった。

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10万戸、9.0%減、長屋建住宅は3千戸、8.0%減とそれぞれ減少した。

表-8

(単位: 千 m^2 , %)

年	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
58	99,442	59,384	19,460	1,691	18,908	Δ 7.6	Δ 16.3	17.5	Δ 9.8	3.4
59	100,228	58,892	21,631	1,928	17,776	0.8	Δ 0.8	11.2	14.0	Δ 6.0
60	103,132	58,991	24,613	1,793	17,735	2.9	0.2	13.8	Δ 7.0	Δ 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	Δ 6.7	4.7	Δ 3.8	24.8
元	135,029	67,241	37,702	2,167	27,919	0.4	0.9	Δ 6.7	19.7	8.9
2	137,490	66,327	36,350	2,548	32,266	1.8	Δ 1.4	Δ 3.6	17.6	15.6
3	117,219	60,392	27,361	2,824	26,641	Δ 14.7	Δ 8.9	Δ 24.7	10.9	Δ 17.4
4	120,318	65,620	32,582	2,496	19,620	2.6	8.7	19.1	Δ 11.6	Δ 26.4

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、11万4千戸、40.2%減となり、2年連続の減少となった。マンションの着工が減少したのは、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、昭和63年には57.2%、元年57.0%となり、2年62.9%、3年62.5%となっていたが、4年には52.4%となり3年振り5割台になった。

分譲住宅の着工動向を地域別にみると、三大都市圏が、13万6千戸、27.0%減、その他地域が8万1千戸、31.3%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7万9千戸、36.8%減、その他地域が3万5千戸、46.6%減と大幅減少となった。

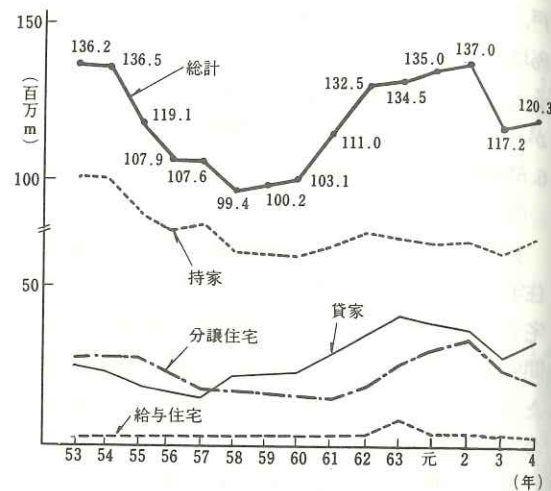
三大都市圏の内訳をみると、首都圏は4万5千戸、37.7%減、中部圏は1万2千戸、45.4%減、近畿圏は2万2千戸、28.8%減とそれぞれ減少を示した。（表-7、図-5）

(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1億2,032万 m^2 、2.6%増と前年の減少から再び増加となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は6,562万 m^2 、8.7%増と3年振り増加した。貸家は3,258万 m^2 、19.1%増と4年振り増加した。分譲住宅は1,962万 m^2 、26.4%減と2年連続で減少を示した。

図-6 新設住宅利用関係別床面積の推移

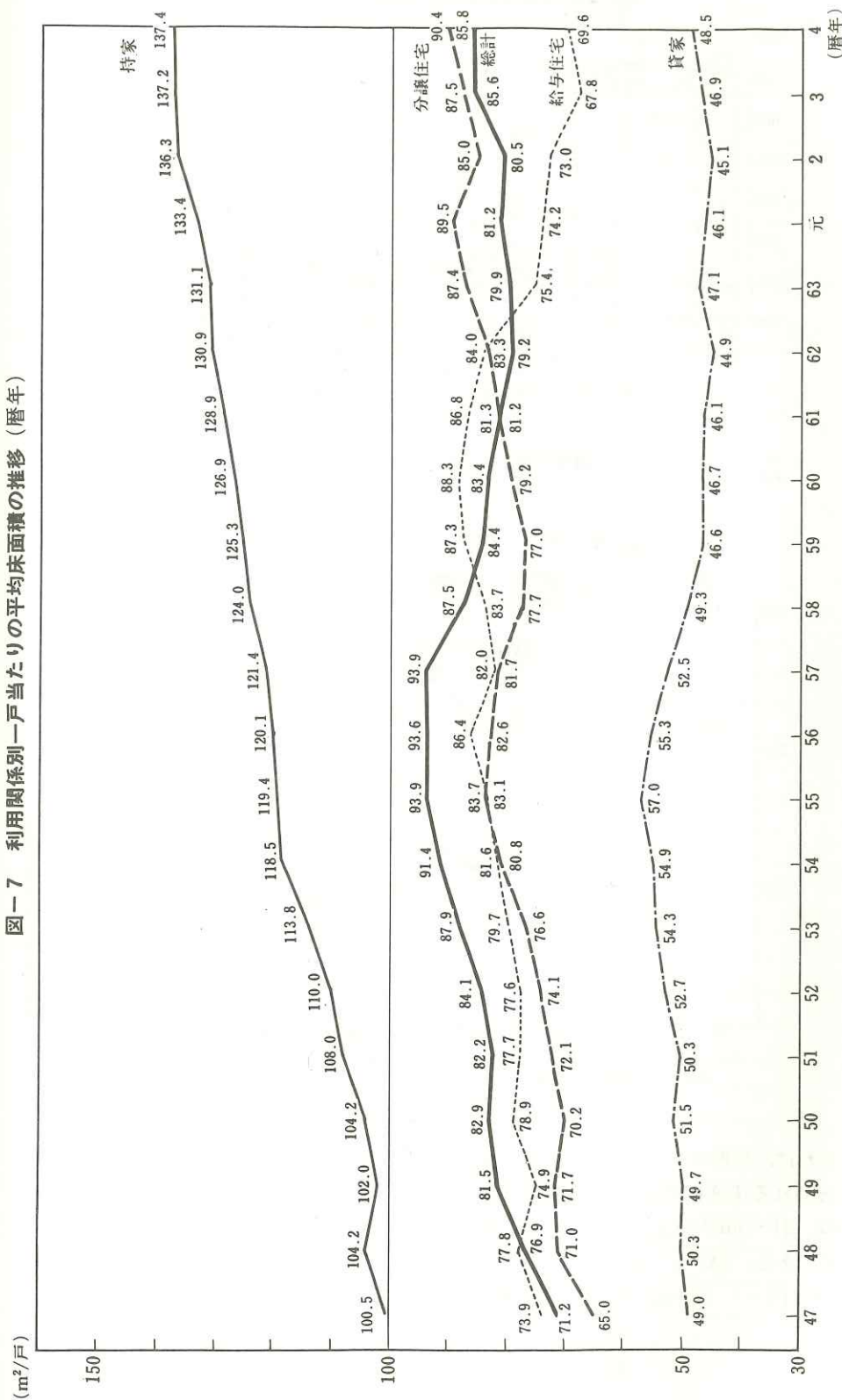


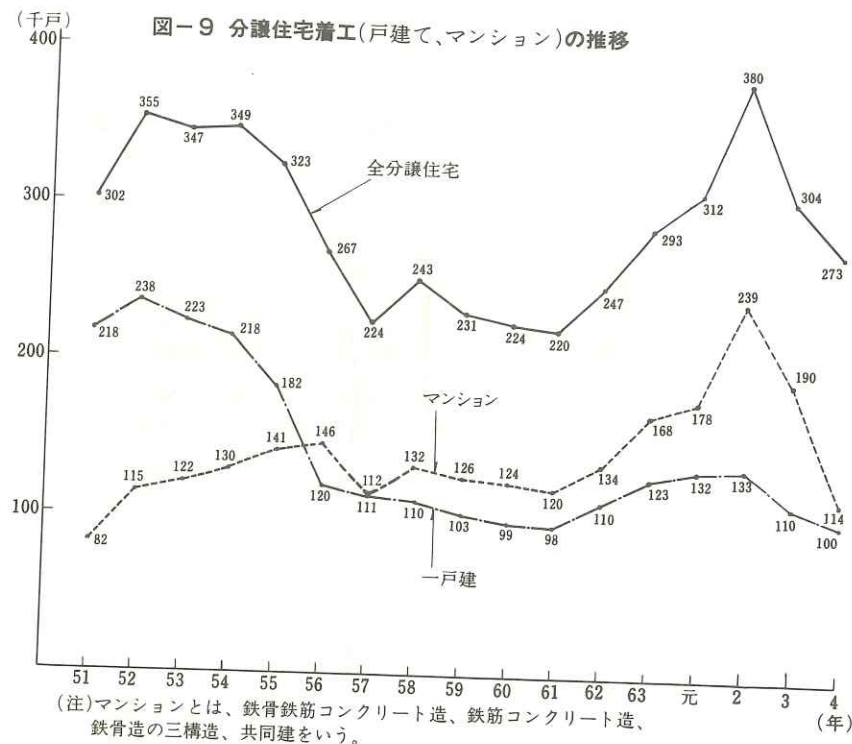
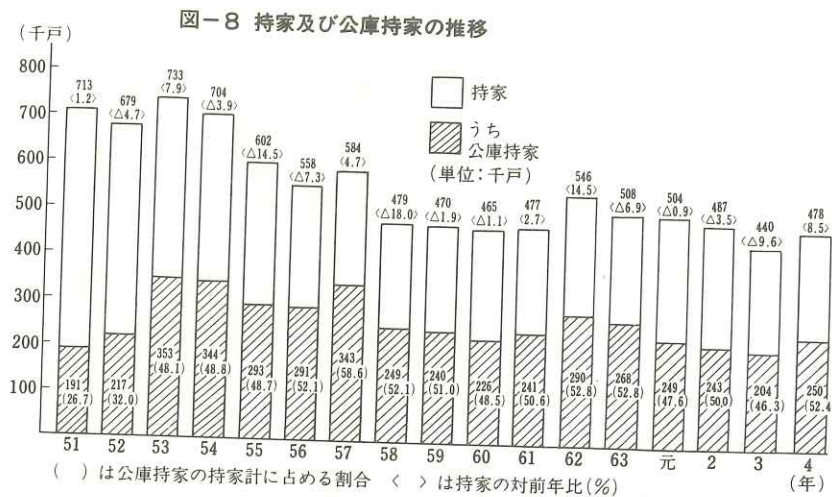
居住水準指標となっている一戸当りの床面積をみると、全体では85.8 m^2 と前年より0.2 m^2 上回った。これは、一戸当りの床面積の大きい持家の増加が寄与していると思われる。また持家に比べて一戸当りの床面積の小さい分譲住宅の戸数の減少が大きく、そのなかでも規模の小さい30 m^2 以下の減少により一戸当りの床面積が増加したと思われる。

これを利用関係別にみると、持家は137.4 m^2 と前年を0.2 m^2 上回り、17年連続の上昇となった。これは、過去最高の平均床面積となっている。貸家は48.5 m^2 と前年水準を上回った。この理由としては、50 m^2 以上を融資対象としている公庫融資住宅の大幅な増加が考えられる。

分譲住宅は前年より2.9 m^2 上回り90.4 m^2 とな

図-7 利用関係別一戸当たりの平均床面積の推移 (暦年)

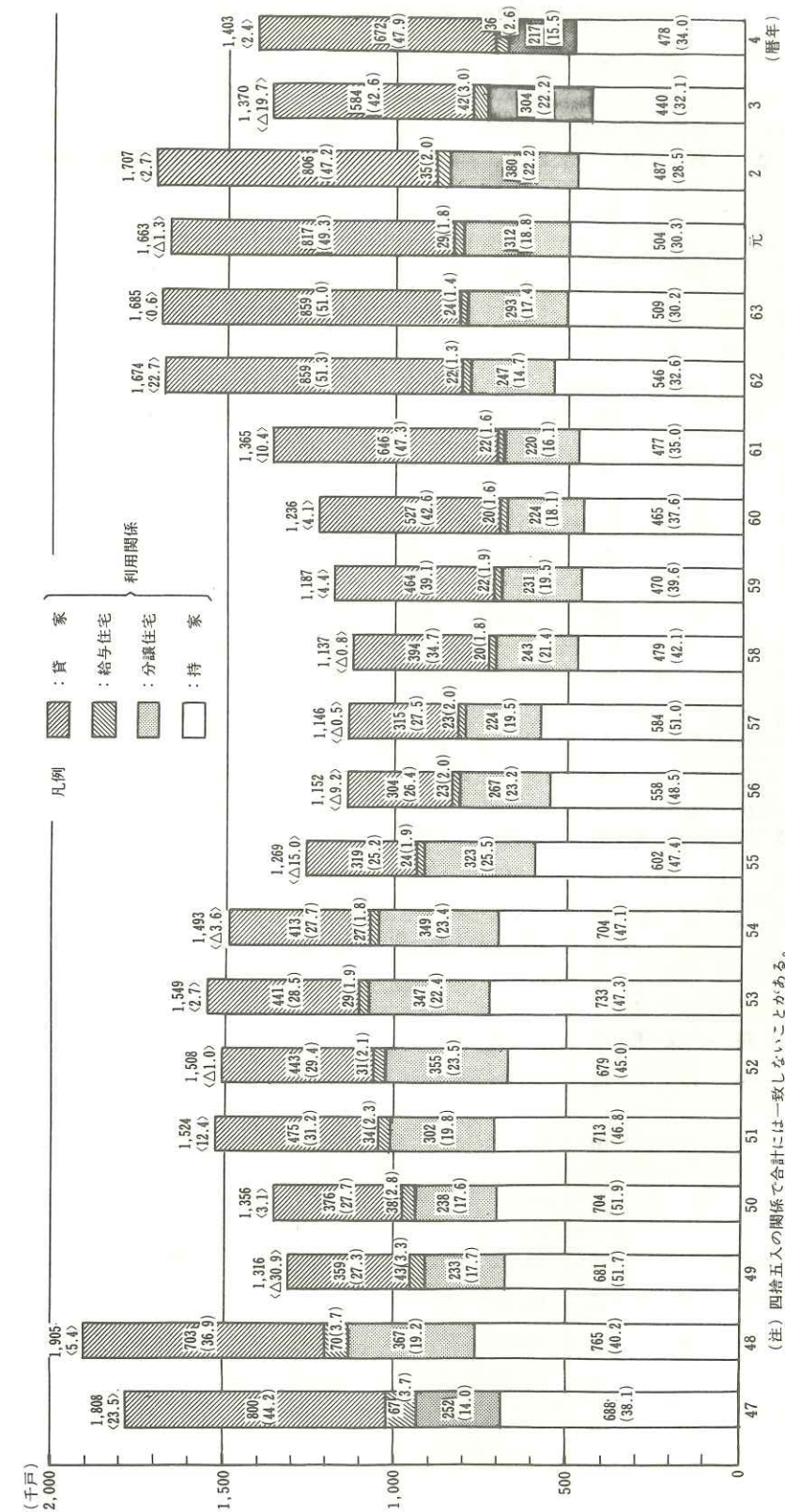




った。これは、規模の小さいワンルームマンションと思われる床面積30m²以下の着工戸数が71.2%減、31~40m²が62.0%減と大きく減少したためである。(表-8、表-11-1、表-11-2、図-6、図-7、図-11、図-12、図-8、図-9)

新設住宅着工戸数の推移

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



建築物

平成4年建築着工統計調査報告（4年1月～4年12月）

		床 面 積 (千m ²)				工 事 費 予 定 額 (億円)			
		3 年	4 年	前年比	構成比	3 年	4 年	前年比	構成比
建 築 物 計		252,260	246,601	△ 2.2	100.0	471,796	460,453	△ 2.4	100.0
建 築 主 別	公 共	23,028	25,171	9.3	10.2	53,811	61,275	13.9	13.3
	国	5,263	5,442	3.4	2.2	11,649	12,840	10.2	2.8
	都 道 府 県	5,663	6,469	14.2	2.6	13,490	16,024	18.8	3.5
	市 区 町 村	12,102	13,260	9.6	5.4	28,672	32,412	13.0	7.0
	民 間	229,232	221,431	△ 3.4	89.8	417,985	399,178	△ 4.5	86.7
	会 社	109,616	90,999	△ 17.0	36.9	223,784	180,559	△ 19.3	39.2
	会社でない団体	12,213	13,454	10.2	5.5	26,187	31,252	19.3	6.8
	個 人	107,403	116,978	8.9	47.4	168,014	187,367	11.5	40.7
	居 住 用	133,393	135,402	1.5	54.9	235,906	234,173	△ 0.7	50.9
	居住専用	115,856	119,449	3.1	48.4	197,360	200,741	1.7	43.6
用 途 別	居住産業併用	17,538	15,953	△ 9.0	6.5	38,547	33,432	△ 13.3	7.3
	非 居 住 用	118,866	111,199	△ 6.5	45.1	235,889	226,280	△ 4.1	49.1
	農 林 水 産 業 用	5,382	5,892	9.5	2.4	3,909	4,347	11.2	0.9
	鉱 工 業 用	35,557	28,206	△ 20.7	11.4	49,599	38,432	△ 22.5	8.3
	公 益 事 業 用	8,678	8,680	0.0	3.5	16,543	18,251	10.3	4.0
	商 業 用	30,930	29,578	△ 4.4	12.0	70,372	66,050	△ 6.1	14.3
	サ ー ビ ス 業 用	20,077	20,085	0.0	8.2	51,359	51,005	△ 0.7	11.1
	公 務 ・ 文 教 用	17,659	18,281	3.5	7.4	43,139	47,421	9.9	10.3
	そ の 他	584	476	△ 18.5	0.2	968	775	△ 20.0	0.2
	木 造	77,507	82,059	5.9	33.3	106,665	117,798	10.4	25.6
構 造 別	非 木 造	174,753	164,542	△ 5.8	66.7	365,131	342,655	△ 6.2	74.4
	鉄骨鉄筋コンクリート造	27,108	22,872	△ 15.6	9.3	89,418	76,326	△ 14.6	16.6
	鉄筋コンクリート造	47,248	43,896	△ 7.1	17.8	116,646	107,843	△ 7.5	23.4
	鉄 骨 造	99,570	97,092	△ 2.5	39.3	158,066	157,687	△ 0.2	34.2
	コンクリートブロック造	377	314	△ 16.8	0.1	447	407	△ 9.0	0.1
	そ の 他	449	370	△ 16.7	0.2	554	393	△ 29.0	0.1

新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			3 年	4 年	前年比	構成比	3 年	4 年	前年比	構成比
新 設 住 宅 計			1,370,126	1,402,590	2.4	100.0	117,219	120,318	2.6	100.0
建主 築別	公 民	共 間	78,363	84,824	8.2	6.0	6,081	6,598	8.5	5.5
			1,291,763	1,317,766	2.0	94.0	111,138	113,721	2.3	94.5
利用 関係別	持 貸 給 与	家 家 宅 宅	440,058	477,611	8.5	34.0	60,392	65,620	8.7	54.5
			583,924	671,989	15.1	47.9	27,361	32,582	19.1	27.1
			41,665	35,863	△ 13.9	2.6	2,824	2,496	△ 11.6	2.1
			304,479	217,127	△ 28.7	15.5	26,641	19,620	△ 26.4	16.3
資 金 別	民 間 公 的	資 金	910,525	853,510	△ 6.3	60.9	67,106	61,355	△ 8.6	51.0
			459,601	549,080	19.5	39.1	50,112	58,964	17.7	49.0
			38,247	43,340	13.3	3.1	2,687	3,206	19.3	2.7
			366,492	449,678	22.7	32.1	42,836	51,199	19.5	42.5
構 造 別	公 庫 公 団 そ の 他	公 営 融 資 建 設 の 他	17,434	18,839	8.1	1.3	1,433	1,521	6.1	1.3
			37,428	37,223	△ 0.5	2.6	3,156	3,038	△ 3.8	2.5
			624,003	671,130	7.6	47.8	64,547	68,884	6.7	57.3
			746,123	731,460	△ 2.0	52.2	52,672	51,435	△ 2.3	42.7
鉄骨鉄筋 鉄筋 鉄 骨 コンクリート ブロック その他	鉄骨鉄筋 鉄筋 鉄 骨 コンクリート ブロック その他	鉄骨鉄筋 鉄筋 鉄 骨 コンクリート ブロック その他	115,122	77,657	△ 32.5	5.6	8,666	6,006	△ 30.7	5.0
			303,253	279,736	△ 7.8	19.9	20,376	19,195	△ 5.8	15.9
			325,219	371,752	14.3	26.5	23,444	26,051	11.1	21.6
			1,675	1,430	△ 14.6	0.1	119	106	△ 10.8	0.1
			854	885	3.6	0.1	66	76	15.4	0.1

新設マンション

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			3 年	4 年	前年比	構成比	3 年	4 年	前年比	構成比
新 設 マ ン シ ョ ン 計			190,412	113,873	△ 40.2	52.4	14,351	8,966	△ 37.5	45.7

プレハブ新設住宅

			戸 数 (戸)				戸 数 (戸)			
			3 年	4 年	前年比	構成比	利用関係別	3 年	4 年	前年比
プレハブ新設住宅計			219,774	252,398	14.8	18.0	持 家	76,303	80,734	5.8
構 造 別	木 造	鉄筋コンクリート造	33,200	37,398	12.6	14.8	持 家	123,974	157,692	27.2
			20,316	19,987	△ 1.6	7.9	給 与 住 宅	4,035	3,206	△ 20.5
			166,258	195,013	17.3	77.3	分 譲 住 宅	15,462	10,766	△ 30.4

ツーバイフォー新設住宅

			戸 数 (戸)				床 面 積 (千m ²)			
			3 年	4 年	前年比	構成比	3 年	4 年	前年比	構成比
合 計			45,437	52,933	16.5		4,704	5,085	8.1	
持 貸 給 与 分 譲	家 家 宅 宅	持 家 給 与 住 宅 分 譲 住 宅	19,203	22,399	16.6		2,701	3,117	15.4	
			14,637	21,363	46.0		626	923	47.6	
			342	403	17.8		29	31	6.4	
			11,255	8,768	△ 22.1		1,349	1,014	△ 24.9	

(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。

平成4年1～12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	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	1,402,590	2.4	477,611	8.5	671,989	15.1	217,127	△28.7	35,863
北海道	62,247	△4.8	23,936	11.6	24,040	△3.1	11,725	△28.7	2,546
青森	13,010	2.7	7,412	12.3	4,496	△1.2	663	△49.4	439
岩手	12,378	4.3	6,977	17.4	4,120	10.7	1,136	△43.1	145
宮城	25,230	△7.2	10,131	10.7	9,473	△8.3	4,865	△32.0	761
秋田	9,717	8.0	6,173	22.8	2,447	3.2	760	△44.3	337
山形	9,618	△1.5	5,366	14.4	3,611	8.2	312	△78.1	329
福島	20,799	3.0	10,586	10.0	7,644	10.4	2,059	△37.1	510
（小計）	152,999	△2.0	70,581	13.0	55,831	△0.4	21,520	△34.7	5,067
茨城県	39,450	△2.0	15,903	△1.4	17,816	14.7	5,044	△32.9	687
栃木	26,103	△3.4	11,516	7.5	11,419	1.9	2,708	△39.2	460
群馬	23,651	△17.9	10,433	1.8	9,010	△10.2	3,651	△52.0	557
（小計）	89,204	△7.2	37,852	2.1	38,245	4.0	11,403	△41.8	1,704
埼玉県	100,822	11.5	26,400	8.7	52,710	29.9	18,635	△15.1	3,077
千葉県	82,505	△3.4	21,538	2.5	44,251	20.0	14,327	△40.9	2,389
東京都	162,428	△2.3	27,057	△0.3	111,611	5.2	18,308	△32.7	5,452
（小計）	124,884	3.6	26,077	8.6	73,425	16.4	22,104	△27.0	3,278
	470,639	1.7	101,072	4.8	281,997	14.3	73,374	△29.2	14,196
新潟県	20,030	△9.4	11,421	9.8	5,529	△3.1	2,810	△49.5	270
富山	8,239	4.3	5,194	13.4	2,121	1.8	651	△35.7	273
石川	11,286	△0.6	5,563	18.6	4,742	△1.0	785	△49.3	196
福井	5,778	5.3	3,396	16.6	1,686	△13.8	519	15.3	177
山梨	11,387	△7.2	5,042	16.3	4,459	9.0	1,705	△52.7	181
長野	26,009	9.4	11,058	13.9	11,045	21.2	3,207	△22.0	699
（小計）	82,729	△0.2	41,674	13.8	29,582	6.7	9,677	△40.6	1,796
岐阜県	18,140	△2.0	7,849	2.9	6,941	23.7	3,110	△31.2	240
静岡県	50,233	5.0	21,823	6.1	21,857	33.0	5,595	△42.3	958
愛知県	89,499	16.2	23,978	7.1	51,771	50.6	12,042	△34.2	1,708
（小計）	20,011	3.6	9,153	3.7	7,580	31.2	2,925	△29.6	353
	177,883	9.3	62,803	5.7	88,149	41.7	23,672	△35.5	3,259
滋賀県	15,766	14.7	6,485	7.3	5,361	36.9	3,314	△2.3	606
京都府	22,536	11.0	8,417	12.8	10,854	30.2	2,931	△25.5	334
大阪府	73,764	13.7	16,958	7.3	43,663	28.2	11,867	△8.7	1,276
兵庫県	52,220	△0.8	14,839	3.2	20,869	17.8	14,960	△11.6	1,552
奈良	12,973	3.1	4,304	6.9	5,302	27.9	3,189	△24.1	178
和歌山	9,522	△12.1	4,155	2.2	2,796	13.1	2,352	△42.5	219
（小計）	186,781	7.2	55,158	6.5	88,845	25.8	38,613	△15.2	4,165
鳥取県	4,164	3.0	2,333	4.3	1,433	△1.8	260	△15.0	138
島根	5,318	7.4	2,955	16.8	1,696	△7.2	337	△17.2	330
岡山	16,914	3.8	9,248	16.2	6,176	4.7	1,253	△41.1	237
広島	30,296	8.3	9,174	4.0	14,277	35.4	6,182	△19.5	663
山口	12,331	△6.4	6,643	9.9	4,099	△19.5	1,173	△33.4	416
（小計）	69,023	3.9	30,353	10.0	27,681	11.5	9,205	△25.0	1,784
徳島県	6,860	24.3	3,228	15.3	1,851	15.9	1,669	77.9	112
香川県	10,096	4.9	4,023	15.5	3,801	22.9	2,082	△25.7	190
愛媛	11,687	0.4	5,988	18.1	3,879	△2.9	1,405	△39.7	415
高松	6,835	△10.0	3,091	2.3	2,297	△9.1	1,099	△36.7	348
（小計）	35,478	3.2	16,330	13.6	11,828	5.5	6,255	△19.9	1,065
福岡県	52,649	1.5	19,660	13.9	19,954	5.2	12,290	△17.0	745
佐賀	7,361	13.7	4,034	25.2	2,339	8.9	853	△13.2	135
長崎	12,693	4.4	6,007	18.1	4,835	4.4	1,454	△21.2	397
熊本	15,173	△1.9	7,315	17.6	4,933	△7.0	2,619	△24.1	306
大宮	10,491	△7.0	5,002	8.4	3,821	5.0	1,386	△49.3	282
鹿嶋	11,064	12.0	5,785	5.2	3,351	35.3	1,683	△5.2	245
沖縄	16,225	5.5	9,321	12.2	5,357	4.9	1,079	△27.9	468
（小計）	12,198	△0.7	4,664	15.3	5,241	△6.3	2,044	△20.2	249
	137,854	2.3	61,788	13.9	49,831	4.1	23,408	△21.1	2,827
首都圏	470,639	1.7	101,072	4.8	281,997	14.3	73,374	△29.2	14,196
中部圏	177,883	9.3	62,803	5.7	88,149	41.7	23,672	△35.5	3,259
近畿圏	186,781	7.2	55,158	6.5	88,845	25.8	38,613	△15.2	4,165
その他の地域	567,287	△0.6	258,578	11.3	212,998	4.2	81,468	△31.3	14,243