

平成7年の建築着工統計の概要



1. 建築物の概要

平成7年における建築物の着工動向の特徴は、床面積が全体で2億2,815万 m^2 、前年比4.2%減と前年の増加から再び減少を示したこと、工事費予定額が37兆8,919億円、前年比8.3%減と5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前年の増加から再び減少したのは、居住用建築物が4年振りに減少したのをはじめ、非居住用建築物も農林水産業用建築物、公益事業用建築物、公務・文教用建築物の減少により、5年連続の減少となったため、全体として4.2%減と前年の増加から再び減少となった。

公共建築主は鉱工業用建築物21.2%増は増加したが、居住専用建築物10.8%減、農林水産業

用建築物6.8%減、公益事業用建築物3.4%減、サービス業用建築物6.2%減、公務・文教用建築物13.6%減と減少したため、全体で2,130万5千 m^2 、11.3%減と前年の増加から再び減少を示した。

公共建築主の内訳をみると、市区町村は1,104万5千 m^2 、9.8%減、国は450万5千 m^2 、20.6%減、都道府県は575万4千 m^2 、5.4%減といずれも減少を示した。

民間建築主は、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2.3%増、0.6%増、5.9%増とそれぞれ増加したが、農林水産業用建築物6.2%減、公益事業用建築物10.2%減は減少し、最も大きなシェアを占める居住用建築物は6.1%減と減少したため全体で2億0,684万 m^2 、3.4%減と前年の増加から再び減少を示した。

民間建築主の内訳を見ると、会社でない団体

表1-1

(単位：千 m^2 、億円、%)

区分 年	総計				公共主				民間主			
	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比	床面積	前年比	工事費 予定額	前年比
61年	207,682	4.1	252,625	8.8	20,527	0.3	30,669	4.6	187,154	4.5	221,956	9.4
62年	237,226	14.2	302,873	19.9	21,040	2.5	33,127	8.0	216,186	15.5	269,747	21.5
63年	255,783	7.8	354,054	16.9	21,707	3.2	36,139	10.2	234,076	8.3	317,915	17.9
元年	269,210	5.2	405,740	14.6	21,193	△2.4	37,666	4.2	248,017	6.0	368,074	15.8
2年	283,421	5.3	492,914	21.5	23,011	8.6	45,304	20.3	260,410	5.0	447,610	21.6
3年	252,260	△11.0	471,796	△4.3	23,028	0.1	53,811	18.8	229,232	△12.0	417,985	△6.6
4年	246,601	△2.2	460,453	△2.4	25,171	9.3	61,275	13.9	221,431	△3.4	399,178	△4.5
5年	230,654	△6.5	413,915	△10.1	23,586	△6.3	59,569	△2.8	207,068	△6.5	354,346	△11.2
6年	238,066	3.2	413,097	△0.2	24,008	1.8	58,503	△1.8	214,058	3.4	354,594	0.1
7年	228,145	△4.2	378,919	△8.3	21,305	△11.3	50,725	△13.3	206,840	△3.4	328,194	△7.4

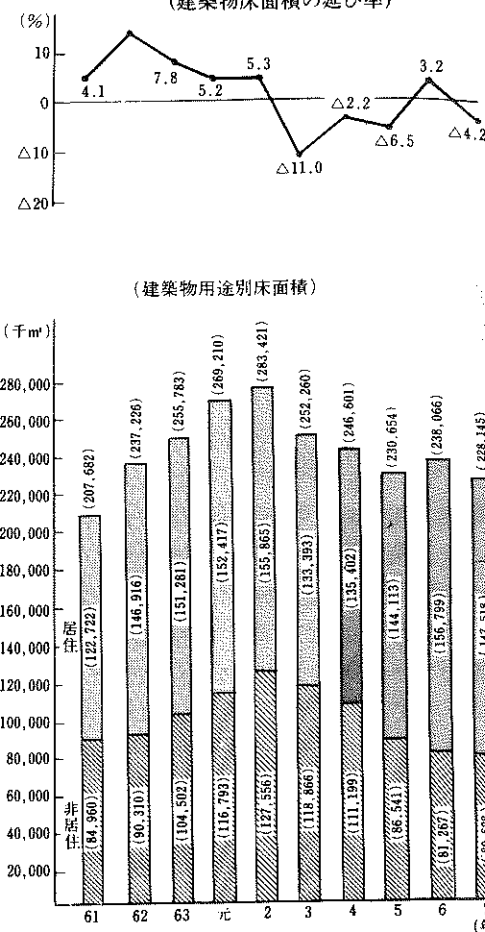
表-1-2 (単位: 千 m^2 , %)

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	
61	207,682	122,722	84,960	4.1	6.9	0.3	59.1
62	237,226	146,916	90,310	14.2	19.7	6.3	61.9
63	255,783	151,281	104,502	7.8	3.0	15.7	59.1
元	269,210	152,417	116,793	5.2	0.8	11.8	56.6
2	283,421	155,865	127,556	5.3	2.3	9.2	55.0
3	252,260	133,393	118,866	△11.0	△14.4	△6.8	52.9
4	246,601	135,402	111,199	△2.2	1.5	△6.5	54.9
5	230,654	144,113	86,541	△6.5	6.4	△22.2	62.5
6	238,066	156,799	81,267	3.2	8.8	△6.1	65.9
7	228,145	147,518	80,628	△4.2	△5.9	△0.8	64.7

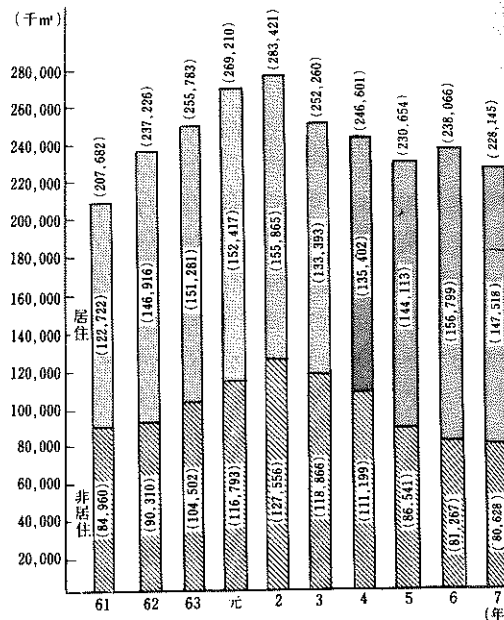
は1,343万8千 m^2 , 4.6%増, 法人は9,391万3千 m^2 , 0.6%増と増加したが, 会社は8,047万5千 m^2 , 0.0%減, 個人は1億1,292万7千 m^2 , 6.4%減と減少した。

構造別にみると, 木造建築物は鉱工業用建築物0.2%増, 商業用建築物7.3%増と増加したが, 農林水産業用建築物6.6%減, 公益事業用建築物3.3%減, サービス業用建築物11.0%減, 公務・文教用建築物5.3%減は減少し, 木造建築物の9割を占める居住用建築物が8.3%減と減少したため, 全体で8,416万7千 m^2 と4年振りの減少となった。非木造建築物は, 鉱工業用建築物2.5%増, 商業用建築物0.4%増, サービス業用建築物4.7%増と増加したが, 農林水産業用建築物6.0%減, 公益事業用建築物9.0%減, 公務・文教用建築物6.8%減と減少し, 非木造建築物の約48%を占める居住用建築物が3.7%減と減少したため, 全体で1億4,397万9千 m^2 , 1.8%減と前年の増加から再び減少を示した。

非木造建築物の内訳を見ると, 全体の54%を占める鉄骨造は, 農林水産業用建築物6.1%減, 公益事業用建築物3.2%減, 公務・文教用建築物1.3%減と減少したが, 居住用建築物1.2%増, 鉱工業用建築物6.5%増, 商業用建築物8.0%増, サービス業用建築物6.7%増と増加したため, 全体で8,157万5千 m^2 , 3.5%増と前年の減少から再び増加した。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, 農林

図-1 建築物床面積の推移
(建築物床面積の伸び率)

(建築物用途別床面積)



水産業用建築物3.7%増, サービス業用建築物6.5%増と増加したが, 鉱工業用建築物34.5%減, 商業用建築物15.0%減, 公益事業用建築物13.6%減, 全体の約6割を占める居住用建築物が11.0%減と減少したため, 全体で4,384万7千 m^2 , 9.5%減と3年振りに前年水準を下回った。

高層建築物主体の鉄骨鉄筋コンクリート造は, 居住専用建築物は6.7%増と増加したが, 農林水産業用建築物36.5%減, 鉱工業用建築物27.3%減, 商業用建築物30.6%減, サービス業用建築物0.7%減, 公益事業用建築物24.0%減, 公務・文教用建築物11.6%減と減少したため, 全体で1,777万5千 m^2 , 4.5%減と前年の増加から再び減少となった。(表-1-1, 2, 図-1, 2)

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
61	21,248	20,556	15,044	16,736	△15.1	13.5	11.4	3.2
62	21,391	23,303	17,492	16,344	0.7	13.4	16.3	△2.3
63	29,901	26,173	19,232	16,576	39.8	12.3	9.9	1.4
元	37,189	29,433	20,114	16,166	24.4	12.5	4.6	△2.5
2	39,394	32,688	21,731	18,667	5.9	11.1	8.0	15.5
3	35,557	30,930	20,077	17,659	△9.7	△5.4	△7.6	△5.4
4	28,206	29,578	20,085	18,281	△20.7	△4.4	0.0	3.5
5	19,401	21,283	16,829	17,627	△31.2	△28.0	△16.2	△3.6
6	17,594	19,228	16,566	17,002	△9.3	△9.7	△1.6	△3.5
7	18,017	19,387	17,200	15,870	2.4	0.8	3.8	△6.7

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, 1億4,751万8千 m^2 , 5.9%減と4年振りに減少となった。

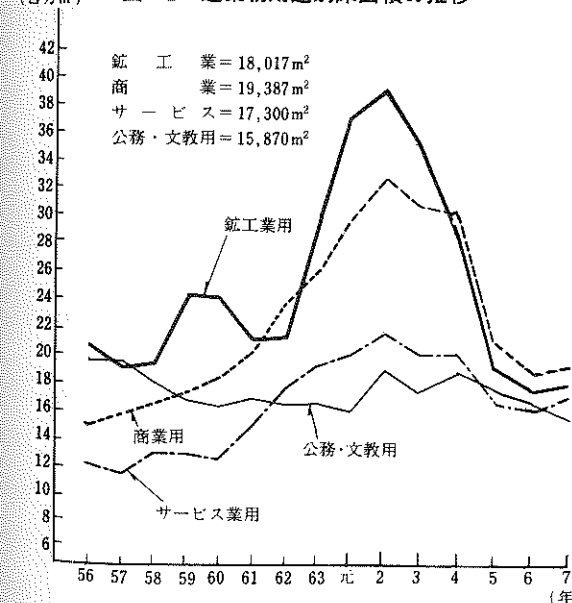
内訳をみると, 居住専用建築物は1億3,526万4千 m^2 , 6.3%減と4年振りの減少を示し, 居住産業併用建築物は1,225万4千 m^2 , 1.5%減と7年連続前年水準を下回った。

居住用建築物の全建築物に対する割合は, 64.7%と3年連続6割を上回った。(表-1-1, 2, 図-1)

② 非居住用建築物の用途別着工床面積

非居住用建築物の着工床面積の動向をみる

図-2 建築物用途別床面積の推移



と, 全体で8,062万8千 m^2 , 0.8%減と5年連続の減少となった。

用途別にみると, 鉱工業用建築物は建設業用建築物が9.1%減と減少したが, それぞれ全体の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, 電気機器具製造業用, 輸送機械器具製造業用)が7.0%増, その他工業用建築物(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2.8%増と増加したのを始め, 石炭鉱工業用が42.2%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6.2%増と増加を示し, 全体で1,801万7千 m^2 , 2.4%増と5年振りの増加となった。

商業用建築物は, 金融保険業用建築物18.6%減, 不動産業用16.0%減は減少したが, 全体の

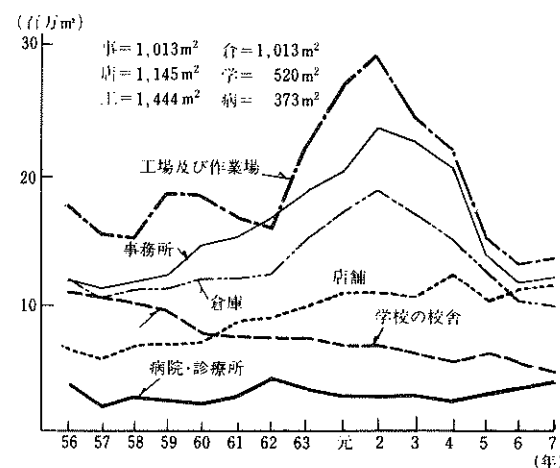
表-3-1 (単位: 千 m^2)

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
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
5	13,857	10,230	14,802	12,449	6,002	2,672	26,529
6	11,337	10,915	13,137	10,562	5,629	2,937	26,749
7	10,132	11,447	14,436	10,126	5,197	3,730	25,560

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
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
5	△31.1	△21.3	△31.9	△22.3	△2.5	5.4	△16.2
6	△18.2	6.7	△11.3	△15.2	△6.2	9.9	0.8
7	△10.6	4.9	9.9	△4.1	△7.7	27.0	△4.4

図-3 建築物用途別床面積の推移



7割を占める卸売・小売業用建築物3.1%増、飲食店用建築物0.4%増、その他の商業用建築物46.1%増と増加したため、全体で1,938万7千m²、0.8%増と5年振りの増加となった。

サービス業用建築物は、宿泊業用建築物19.8%減と減少したが、娯楽業用建築物8.2%増、医療業用建築物20.6%増、その他のサービス業用建築物5.8%増と増加したため全体で1,720万m²、3.8%増と3年振りの増加となった。

都道府県、市区町村、公共建築物主体の公務・文教用建築物は、全体の約3割を占める非営利団体用建築物5.2%増と増加したが、約4割を占める文教用建築物が8.4%減、公務用建築物が18.0%減、宗教用建築物が5.3%減とそれぞれ減少したため、全体で1,587万m²、6.7%減と3年連続の減少となった。

この結果、平成7年の非居住用建築物の用途別構成比をみると、商業用建築物が24.0%、鉱工業用建築物が22.3%、公務・文教用建築物が19.7%、サービス業用建築物が21.3%、公益事業用建築物が6.7%、農林水産業用建築物が5.0%となっている。(表-2、図-2)

③ 非居住用建築物用途別着工床面積

非居住用建築物の用途別着工の動向をみると、事務所が1,013万2千m²、10.6%減と5年連続で減少、店舗が1,144万7千m²、4.9%増と2年連続増加、工場及び作業場が1,443万6千m²、9.9%増と前年の減少から再び増加、倉

庫が1,012万6千m²、4.1%減と5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4.6%減、約7割を占める公立学校が9.0%減と減少したため、全体で520万m²、7.7%減と16年連続で減少を示した。

病院・診療所は、公立病院が3.0%減と減少したが、私立病院が42.3%増と増加したため、全体で373万m²、27.0%増と3年連続増加を示した。(表-3-1、2、図-3)

(2) 工事費予定額

建築物の工事費予定額は37兆8,919億円、8.3%減と5年連続前年水準を下回った。

建築主別でみると、公共建築主は5兆0,725億円、3.3%減と3年連続減少を示し、民間建築主は、32兆8,194億円、7.4%減と前年の増加から再び減少を示した。

用途別では、非居住用建築物は13兆0,916億円、10.9%減と4年連続前年水準を下回った。居住用建築物は24兆8,003億円、6.8%減と3年振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1兆9,330億円、8.5%減と5年連続前年水準を下回ったほか、商業用建築物が2兆6,122億円、11.7%減、サービス業用建築物が3兆4,925億円、3.5%減とそれぞれ減少となり、4年連続前年水準を下回った。(表-1-1)

2. 新設住宅着工の概要

平成7年の新設住宅着工の特徴としては、①着工戸数が前年比6.4%減の1,470,330戸と4年振りの減少(6年は5.7%増の1,570,252戸)。

②新設住宅着工床面積は、前年比6.2%減の1億3,652万m²と4年振りの減少、一戸当たり平均床面積は前年を0.2m²上回り92.9m²、

③利用関係別にみると、持家、貸家、分譲住宅いずれも減少、

④分譲住宅の着工戸数が5.6%減の352,651戸と3年振りの減少、

⑤新設住宅に占める貸家の着工戸数の割合は、37.7%と7年連続5割を下回った、

⑥新設住宅に占める非木造住宅の割合が54.7%

(6年54.1%)と、12年連続で5割を上回り非木造化が定着、共同住宅の割合が、51.4%(6年51.8%)と11年連続で5割を上回り、共同住宅化が定着、

⑦民間資金による新設住宅は、着工戸数が5.2%増と5年振り増加、着工床面積は8.6%増と2年連続の増加、公庫融資による新設住宅はそれぞれ20.3%減、18.2%減、

⑧分譲住宅のうち新設マンションの着工戸数が7.1%減の206,804戸と3年振りの減少、

⑨プレハブ新設住宅の着工戸数は1.1%減の224,758戸。

⑩ツーバイフォー新設住宅着工戸数は15.5%増の73,989戸となった等である。(表-4、5)

利用関係別に特徴をみると、持家は、民間資金住宅が16.7%増と増加したが、持家の約半数を占める住宅金融公庫融資住宅は19.4%減と減少したため、全体で6.2%減と4年振りの減少となった。

貸家は7.0%減の減少となった。これは、民間資金住宅が3.4%増と3年振りに増加したが、公的資金が26.7%減と4年振りに減少したためである。

分譲住宅は新設マンションが7.1%減と減少し、一戸建住宅も3.6%減と減少したため全体で5.6%減と3年振りの減少となった。

ここで、平成7年の着工動向を四半期別にみると、第1・四半期は持家7.0%増、給与住宅4.7%増、分譲住宅4.7%増は増加したが、貸家15.9%減は減少したため、全体で327,689戸、2.9%減となった。

第2・四半期は持家16.9%減、貸家10.9%減、給与住宅22.4%減、分譲住宅3.6%減といずれも減少したため、全体で364,474戸11.9%減となった。

第3・四半期は持家13.3%減、貸家6.3%減、給与住宅5.2%減、分譲住宅13.5%減といずれも減少したため、全体で373,490戸10.6%

表-4

(単位: 戸, %)

年	計		木 造			非 木 造		
	戸 数	前 年 比	戸 数	前 年 比	構 成 比	戸 数	前 年 比	構 成 比
61年	1,364,609	10.4	633,858	7.1	46.4	730,751	13.4	53.6
62年	1,674,300	22.7	741,552	17.0	44.3	932,748	27.6	55.7
63年	1,684,644	0.6	697,267	△6.0	41.4	987,377	5.9	58.6
元年	1,662,612	△1.3	719,870	3.2	43.3	942,742	△4.5	56.7
2年	1,707,109	2.7	727,765	1.1	42.6	979,344	3.9	57.4
3年	1,370,126	△19.7	624,003	△14.3	45.5	746,123	△23.8	54.5
4年	1,402,590	2.4	671,130	7.6	47.8	731,460	△2.0	52.2
5年	1,485,684	5.9	697,496	3.9	46.9	788,188	7.8	53.1
6年	1,570,252	5.7	721,431	3.4	45.9	848,821	7.7	54.1
7年	1,470,330	△6.4	666,124	△7.7	45.3	804,206	△5.3	54.7

表-5

(単位: 戸, %)

年	計		一 戸 建 ・ 長 屋 建			共 同 建		
	戸 数	前 年 比	戸 数	前 年 比	構 成 比	戸 数	前 年 比	構 成 比
61年	1,364,609	10.4	618,456	1.5	45.3	746,153	19.0	54.7
62年	1,674,300	22.7	702,698	13.6	42.0	971,602	30.2	58.0
63年	1,684,644	0.6	690,894	△1.7	41.0	993,750	2.3	59.0
元年	1,662,612	△1.3	688,973	△0.3	41.4	973,639	△2.0	58.6
2年	1,707,109	2.7	673,725	△2.2	39.5	1,033,384	6.1	60.5
3年	1,370,126	△19.7	596,771	△11.4	43.6	773,355	△25.2	56.4
4年	1,402,590	2.4	625,665	4.8	44.6	776,925	0.5	55.4
5年	1,485,684	5.9	693,867	10.9	46.7	791,817	1.9	53.3
6年	1,570,252	5.7	757,207	9.1	48.2	813,045	2.7	51.8
7年	1,470,330	△6.4	714,451	△5.6	48.6	755,879	△7.0	51.4

減となった。

第4・四半期は分譲住宅8.7%減は減少したが、持家4.7%増、貸家3.3%増、給与住宅4.0%増は増加したため、全体で404,677戸0.8%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83万8千戸、5.2%増と5年振り増加した。

公的資金住宅は63万2千戸、18.3%減と4年振り減少した。公的資金住宅の減少は、公営住宅が3万9千戸、11.2%減、公的資金住宅の8割を占める住宅金融公庫融資住宅が53万2千戸、20.3%減などが減少したためである。

新設住宅に占める公的資金住宅シェアは、昭和53年以降57年までは着実な伸びを示し、54年には40.7%と4割を上回ったが、58年以降は住宅金融公庫融資住宅の減少等により59年には3割台となり、平成元年には31.1%、2年には3割を切り29.6%と2割台となったが、3年には33.5%、4年には39.1%と3割台となり、5年は46.0%と10年振りに4割台を回復し、6年は49.3%、7年は43.0%となり3年連続4割台となった。

(2) 利用関係別

①持家

持家は、民間資金住宅が22万8千戸、16.7%増と6年振り増加した。公的資金住宅は約9割を占める住宅金融公庫融資住宅が19.4%減と減少したため、31万戸、18.0%減と4年振り減少し、全体で53万8千戸、6.2%減と4年振りの減少となった。

住宅金融公庫融資による持家の着工に結びつく公庫融資一般建設分の設計合格数の動向をみると、平成6年1～12月の設計合格数は38万8千戸、一方平成7年1～12月の設計合格数は32万2千戸となり6万6千戸減となっている。

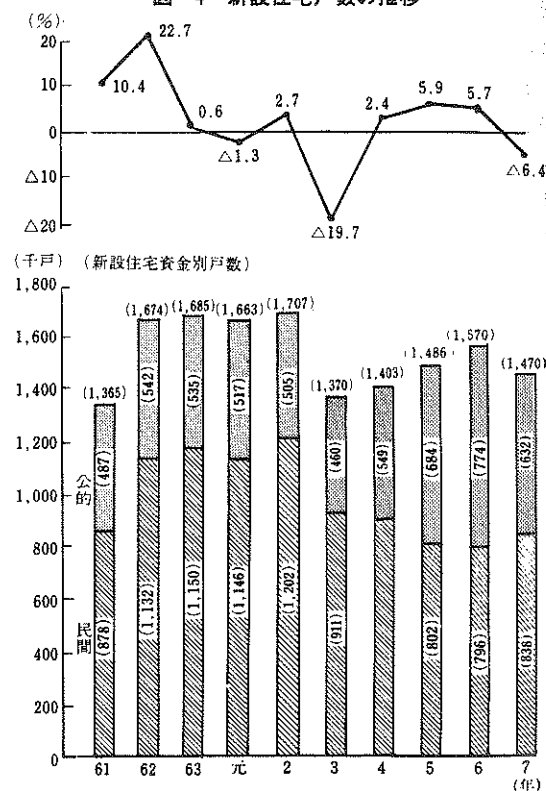
昭和56年に52.9%と初めて5割を越えた公庫融資住宅の持家全体に占める割合は、57年に58.6%とピークに達し、その後、60年に48.5%

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	
61	1,365	878	487	10.4	13.0	5.9	35.7
62	1,674	1,132	542	22.7	29.0	11.3	32.4
63	1,685	1,150	535	0.6	1.5	△1.3	31.8
元	1,663	1,146	517	△1.3	△0.3	△0.4	31.1
2	1,707	1,202	505	2.7	4.9	△2.2	29.6
3	1,370	911	460	△19.7	△24.2	△9.0	33.5
4	1,403	854	549	2.4	△6.3	19.5	39.1
5	1,486	802	684	5.9	△6.1	24.5	46.0
6	1,570	796	774	5.7	△0.7	13.2	49.3
7	1,470	838	632	△6.4	5.3	△18.3	57.0

図-4 新設住宅戸数の推移



と減少傾向にあったが、62年に53.1%と増加に転じたものの、63年には52.8%、元年は50.5%、2年は50.5%、3年は46.3%とそのシェアは縮小傾向にあったが、4年は52.4%、5年は60.6%、6年は64.4%、7年は55.3%となった。

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7年において23.5%と9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、26万3千戸、0.1%減、その他地域が27万5千戸、11.4%減とともに減少した。三大都市圏の内訳をみると、近畿圏が8万6千戸、24.1%増と増加したが、首都圏が11万戸、7.6%減、中部圏が6万7千戸、10.7%減、と減少した。

持家の減少については、(イ)平成6年度の公庫融資持家の水準が高かったことによる反動、(イ)公庫融資の金利改定(低下)が数度にわたって行われたことによる着工の繰越等が減少の要因と思われる。

② 貸家

貸家は、民間資金住宅は40万2千戸、3.4%増と増加したが、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15万2千戸、26.7%減と減少し、全体で55万4千戸、7.0%減と3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8千戸、11.9%減、木造長屋建が1万4千戸、3.2%減、木造共同建が9万6千戸、7.8%減といずれも減少したため、木造全体では11万9千戸、7.6%減と減少を示した。

非木造貸家をみると、一戸建3千戸、27.6%減、長屋建6千戸、2.0%減、共同建42万6千戸、6.7%減といずれも減少したため、非木造全体では43万5千戸、6.9%減と減少を示した。

貸家の着工動向を地域別にみると、その他地域が24万1千戸、0.6%増と増加となったが、三大都市圏が31万3千戸、12.1%減となり3年連続の減少となった。

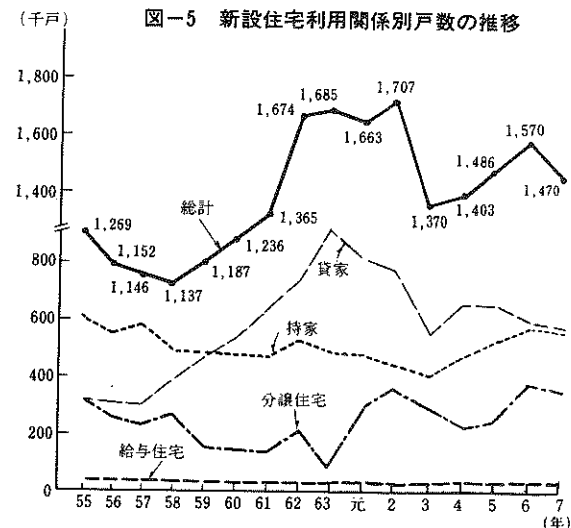
三大都市圏の内訳をみると、近畿圏が10万8千戸、3.6%増と増加したが、首都圏が14万6千戸、21.2%減、中部圏が5万9千戸、11.6%

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
61	477	646	22	220	2.7	22.5	5.9	△1.7
62	546	859	22	247	14.5	33.0	4.1	12.1
63	509	859	24	293	△6.9	△0.0	7.2	18.8
元	504	817	29	312	△0.9	△4.8	21.6	6.4
2	487	806	35	380	△3.5	△1.4	19.5	21.7
3	440	584	42	304	△9.6	△27.6	19.4	△19.8
4	478	672	36	217	8.5	15.1	△13.9	△28.7
5	531	664	32	259	11.2	△1.2	△11.7	19.5
6	573	596	28	374	△10.2	△12.7	44.0	
7	538	554	26	353	△6.1	△7.0	△7.1	△5.6

図-5 新設住宅利用関係別戸数の推移



減、と減少となった。

貸家の減少については、(イ)三大都市圏において供給過剰感から家賃が低下していること(イ)一次取得者向け分譲マンションの供給により貸家から分譲マンションに需要が移っているためなどと思われる。しかしながら、7年11月には22か月振りに増加に転じ、12月には2桁増(12.5%増)を示すなど、このところ増加傾向にある。

③ 分譲住宅

分譲住宅は、公庫融資住宅が8.6%減、公団建設住宅が38.1%減などが減少したため、公的資金住宅全体で15万9千戸、9.6%減と3年振り減少を示し、民間資金住宅も19万4千戸、2.1%減と3年振り減少したため、全体で35万3千戸、5.6%減と3年振りの減少となった。

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
61	111,004	61,513	29,744	1,867	17,880	7.6	4.3	20.8	4.2	0.8
62	132,526	71,492	38,596	1,882	20,556	19.4	16.2	29.8	0.8	15.0
63	134,531	66,668	40,403	1,811	25,649	1.5	△ 6.7	4.7	△ 3.8	24.8
元	135,029	67,241	37,702	2,167	27,919	0.4	0.9	△ 6.7	19.7	8.9
2	137,490	66,327	36,350	2,548	32,266	1.8	△ 1.4	△ 3.6	17.6	15.6
3	117,219	60,392	27,361	2,824	26,641	△ 14.7	△ 8.9	△ 24.7	10.9	△ 17.4
4	120,318	65,620	32,582	2,496	19,620	2.6	8.7	19.1	△ 11.6	△ 26.4
5	131,683	72,949	33,431	2,209	23,094	9.4	11.2	2.6	△ 11.5	17.7
6	145,581	79,220	31,207	2,025	33,129	10.6	8.6	△ 6.7	△ 8.3	43.4
7	136,524	73,735	29,162	1,806	31,822	△ 6.2	△ 6.9	△ 6.6	△ 10.8	△ 3.9

分譲住宅の動向を一戸建て、長屋建、新設マンション（建て方＝共同建、構造＝鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨造）に分けてみると、一戸建ては14万戸、3.6%減と3年振りの減少、長屋建住宅は5千戸、6.3%増、新設マンションは、20万7千戸、7.1%減と3年振りの減少となった。

分譲住宅に占める新設マンションのシェアは、昭和58年度以降54～55%台で推移していたが、63年には57.2%、元年57.0%、2年62.9%、3年62.5%、4年52.4%、5年は52.2%、6年は59.6%となって、7年は58.6%となった。

分譲住宅の着工動向の地域別にみると、三大都市圏が、26万5千戸、1.3%減、その他地域が8万8千戸、16.7%減とともに減少を示した。

新設マンションも三大都市圏が、16万3千戸、1.9%減、その他地域が4万3千戸、22.4%減ともに減少となった。三大都市圏の内訳をみると、近畿圏が4万8千戸、10.2%増と増加したが、首都圏が9万7千戸、5.6%減、中部圏が1万8千戸、9.6%減、と減少した。

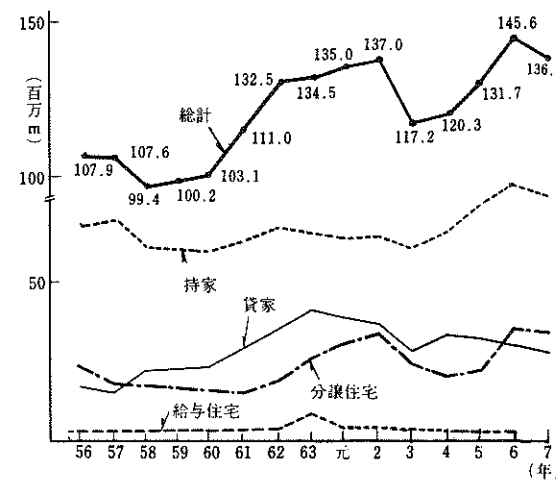
分譲については供給過剰感から分譲マンションが8月以降大幅に減少したこと(中古市場の低迷から戸建て分譲も販売が低調であること等が減少の要因と思われる。

(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1億3,652万 m^2 、6.2%減と4年振りの減少となった。

利用関係別に内訳をみると、持家は7,374万 m^2 、6.9%減と4年振り減少した。貸家は2,916

図—6 新設住宅利用関係別床面積の推移



万 m^2 、6.6%減と2年連続減少した。分譲住宅は3,182万 m^2 、3.9%減と3年振りの減少となった。

居住水準指標となっている一戸当たりの床面積をみると、全体では92.9 m^2 と前年より0.2 m^2 上回った。これは平均床面積の小さい貸家のシェアが減少し、持家、分譲住宅の戸建てのシェアが拡大したためと思われる。

利用関係別にみると、持家は137.1 m^2 と前年を1.1 m^2 下回った。貸家は52.6 m^2 と前年を0.2 m^2 上回った。分譲住宅は90.2 m^2 と前年を1.5 m^2 上回った。また、新設マンションは82.5 m^2 と前年を2.0 m^2 上回った。(表—8, 図—8, 9)

図—7 新設住宅利用関係別一戸当たりの平均床面積の推移(坪年)

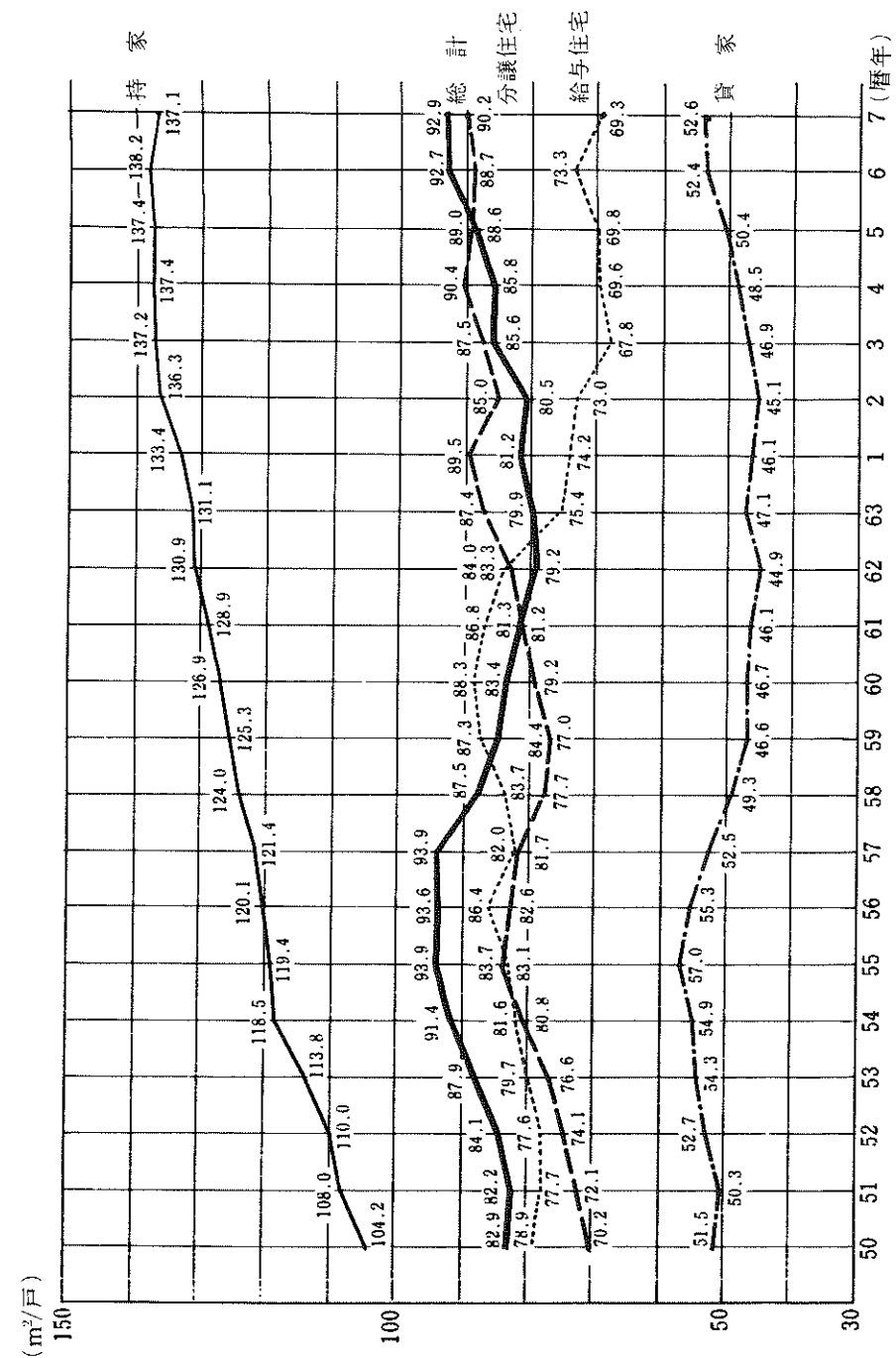


図-8 持家及び公庫持家の推移

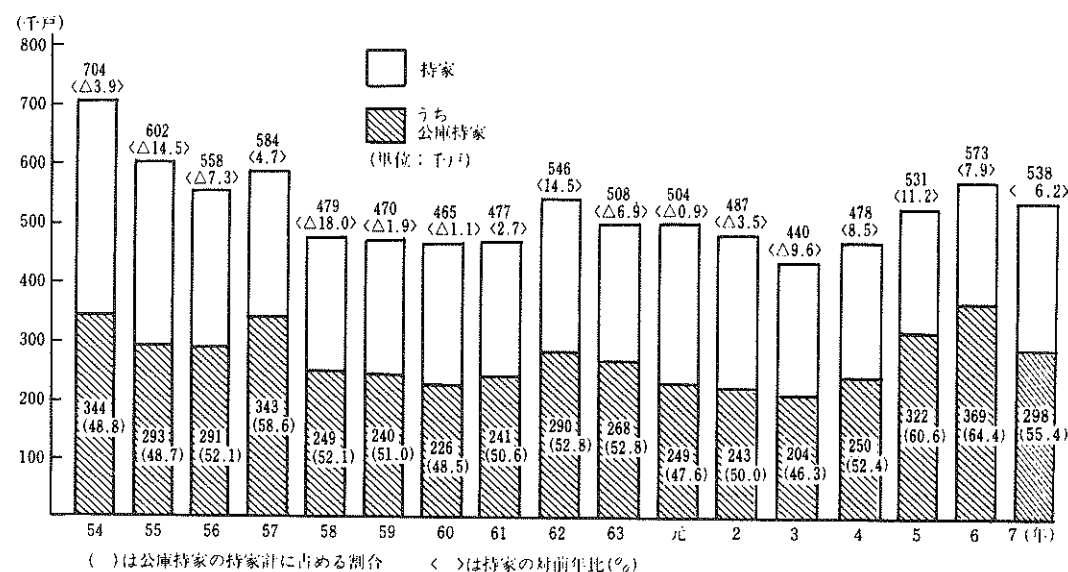
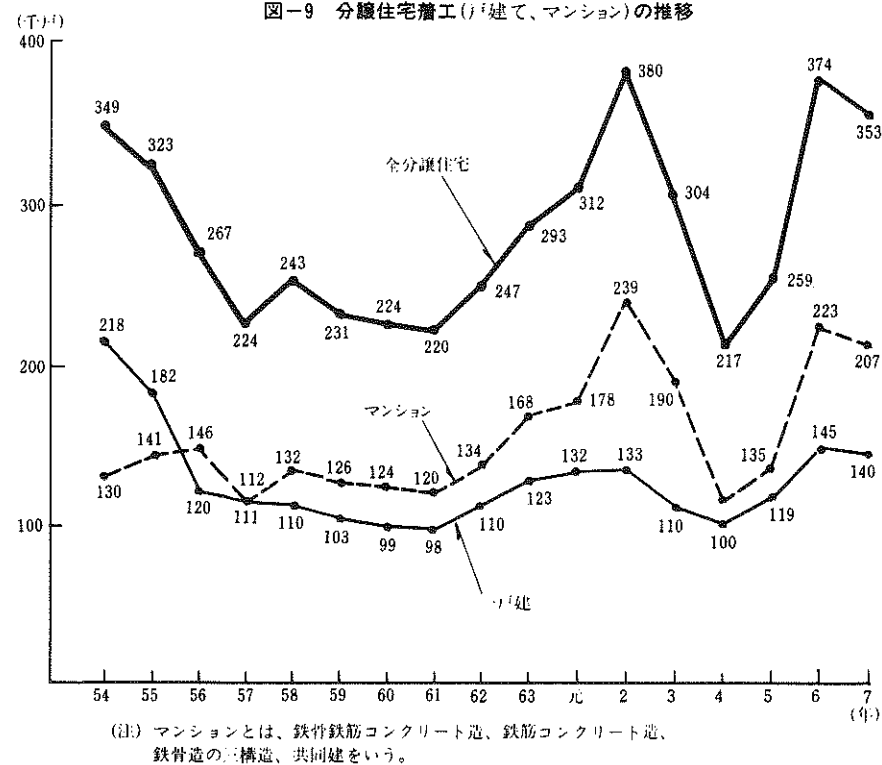
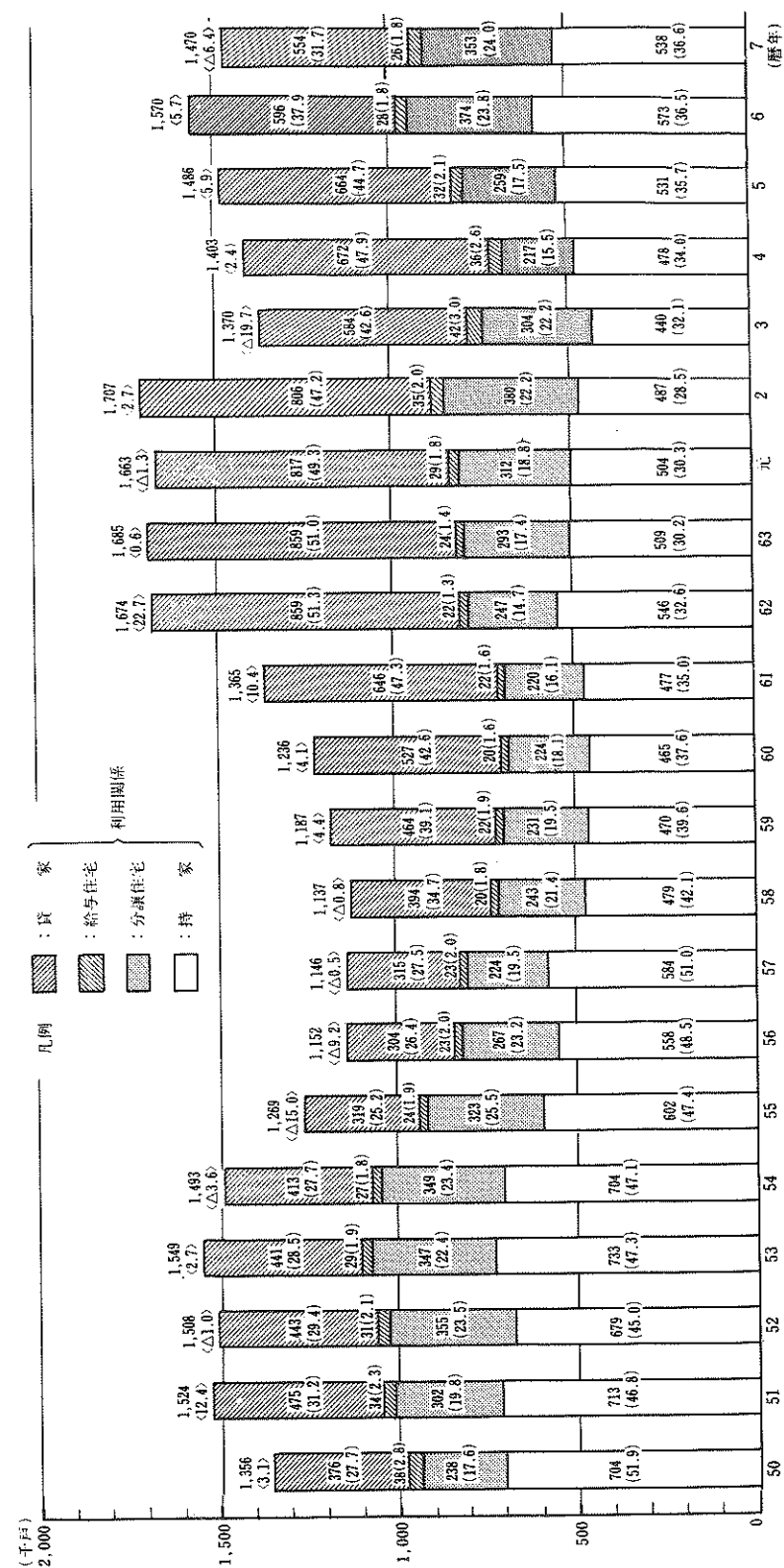


図-9 分譲住宅着工 (戸建て、マンション) の推移



新設住宅着工戸数等の推移

(単位: 設計数・戸数・千戸、< > 前年比、%) 利用関係別構成比、%



建築物

		床面積(千m ²)				工事費予定額(億円)			
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
建築物計		238,066	228,145	△ 4.2	100.0	413,097	378,919	△ 8.3	100.0
建築物 主別	公共	24,008	21,305	△ 11.3	9.3	58,503	50,725	△ 13.3	13.4
	国	5,678	4,505	△ 20.6	2.0	12,565	9,852	△ 21.6	2.6
	都道府県	6,080	5,754	△ 5.4	2.5	15,098	13,352	△ 11.6	3.5
	市区町村	12,250	11,045	△ 9.8	4.8	30,840	27,521	△ 10.8	7.3
	民間	214,058	206,840	△ 3.4	90.7	354,594	328,194	△ 7.4	86.6
	会社	80,502	80,475	△ 0.0	35.3	130,739	117,369	△ 10.2	31.0
	会社でない団体	12,845	13,438	4.6	5.9	27,114	26,914	△ 0.7	7.1
	個人	120,711	112,927	△ 6.4	49.5	196,741	183,911	△ 6.5	48.5
	居住用	156,799	147,518	△ 5.9	64.7	266,185	248,003	△ 6.8	65.5
	居住専用	144,355	135,264	△ 6.3	59.3	242,601	226,176	△ 6.8	59.7
	居住産業併用	12,444	12,254	△ 1.5	5.4	23,584	21,827	△ 7.5	5.8
	非居住用	81,267	80,628	△ 0.8	35.3	146,912	130,916	△ 10.9	34.5
	農林水産業用	4,305	4,037	△ 6.2	1.8	3,237	3,041	△ 6.0	0.8
	鉱工業用	17,594	18,017	2.4	7.9	21,127	19,330	△ 8.5	5.1
	公益事業用	5,977	5,436	△ 9.0	2.4	14,234	9,249	△ 35.0	2.4
建築物 用途別	商業用	19,228	19,387	0.8	8.5	29,584	26,122	△ 11.7	6.9
	サービス業用	16,566	17,200	3.8	7.5	36,187	34,925	△ 3.5	9.2
	公務・文教用	17,002	15,870	△ 6.7	7.0	41,540	37,208	△ 10.4	9.8
	その他	594	680	14.4	0.3	1,003	1,041	3.8	0.3
	木造	91,450	84,167	△ 8.0	36.9	143,238	133,278	△ 7.0	35.2
	非木造	146,616	143,979	△ 1.8	63.1	269,859	245,642	△ 9.0	64.8
	鉄骨鉄筋コンクリート造	18,619	17,775	△ 4.5	7.8	48,957	40,670	△ 16.9	10.7
	鉄筋コンクリート造	48,440	43,847	△ 9.5	19.2	103,097	87,260	△ 15.4	23.0
	鉄骨造	78,815	81,575	3.5	35.8	116,968	116,819	△ 0.1	30.8
	コンクリートブロック造	231	351	52.0	0.2	328	442	34.8	0.1
	その他	511	431	△ 15.6	0.2	510	451	△ 11.6	0.1
	木造	91,450	84,167	△ 8.0	36.9	143,238	133,278	△ 7.0	35.2
	非木造	146,616	143,979	△ 1.8	63.1	269,859	245,642	△ 9.0	64.8
	鉄骨鉄筋コンクリート造	18,619	17,775	△ 4.5	7.8	48,957	40,670	△ 16.9	10.7
	鉄筋コンクリート造	48,440	43,847	△ 9.5	19.2	103,097	87,260	△ 15.4	23.0
	鉄骨造	78,815	81,575	3.5	35.8	116,968	116,819	△ 0.1	30.8
	コンクリートブロック造	231	351	52.0	0.2	328	442	34.8	0.1
	その他	511	431	△ 15.6	0.2	510	451	△ 11.6	0.1

新設住宅

		戸数(戸)				床面積(千m ²)			
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
新設住宅計		1,570,252	1,470,330	△ 6.4	100.0	145,581	136,524	△ 6.2	100.0
新設住宅 建築別	公共	90,290	79,243	△ 12.2	5.4	7,110	6,284	△ 11.6	4.6
	民間	1,479,962	1,391,087	△ 6.0	94.6	138,471	130,240	△ 5.9	95.4
	持家	573,173	537,680	△ 6.2	36.6	79,220	73,735	△ 6.9	54.0
	賃貸	595,812	553,946	△ 7.0	37.7	31,207	29,162	△ 6.6	21.4
	分譲	27,631	26,053	△ 5.7	1.8	2,025	1,806	△ 10.8	1.3
	与住宅	373,636	352,651	△ 5.6	24.0	33,129	31,822	△ 3.9	23.3
	民間	796,286	837,959	5.2	57.0	60,328	65,529	8.6	48.0
	公的	773,966	632,371	△ 18.3	43.0	85,253	70,995	△ 16.7	52.0
	営住宅	44,429	39,436	△ 11.2	2.7	3,432	3,091	△ 10.0	2.3
	公庫融資住宅	667,118	531,661	△ 20.3	36.2	76,896	62,906	△ 18.2	46.1
	公団建設住宅	20,901	16,762	△ 19.8	1.1	1,685	1,383	△ 17.9	1.0
	その他の住宅	41,518	44,512	7.2	3.0	3,240	3,615	11.6	2.6
	木造	721,431	666,124	△ 7.7	45.3	80,733	73,803	△ 8.6	54.1
	非木造	848,821	804,206	△ 5.3	54.7	64,848	62,722	△ 3.3	45.9
	鉄骨鉄筋コンクリート造	105,978	112,296	6.0	7.6	8,372	9,042	8.0	6.6
	鉄筋コンクリート造	400,610	355,847	△ 11.2	24.2	28,792	25,762	△ 10.5	18.9
	鉄骨造	339,923	333,679	△ 1.8	22.7	27,485	27,715	0.8	20.3
	コンクリートブロック造	1,167	1,245	6.7	0.1	97	101	4.8	0.1
	その他	1,143	1,139	△ 0.3	0.1	102	101	△ 1.3	0.1

新設マンション

		戸数(戸)				床面積(千m ²)			
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
新設マンション計		222,501	206,804	△ 7.1	58.6	17,922	17,068	△ 4.8	53.6

プレハブ新設住宅

		戸数(戸)				戸数(戸)			
		6年	7年	前年比	構成比	利用関係別	6年	7年	前年比
		6年	7年	前年比	構成比	持家	6年	7年	前年比
プレハブ新設住宅計		227,331	224,758	△ 1.1	15.3	持家	105,046	111,495	6.1
構造別	木造	38,291	37,445	△ 2.2	16.7	賃貸	110,326	100,048	△ 9.3
	鉄筋コンクリート造	14,756	12,006	△ 18.6	5.3	分譲住宅	1,442	2,046	41.9
	鉄骨造	174,284	175,307	0.6	78.0	分譲住宅	10,517	11,169	6.2

ツーバイフォー新設住宅

		戸数(戸)				床面積(千m ²)			
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
		6年	7年	前年比	構成比	6年	7年	前年比	構成比
合		64,037	73,989	15.5		6,907	7,764	12.4	
持家	持家	32,997	37,308	13.1		4,589	5,124	11.7	
	賃貸	17,337	20,841	20.2		791	883	11.6	
	分譲	268	319	19.0		23	28	21.4	
	分譲	13,435	15,521	15.5		1,504	1,729	14.9	

(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7年1～12月分

（単位：戸、％）

		戸数の合計		持家	対前年比		賃貸	対前年比		分譲住宅	対前年比		給与住宅
		戸	%		戸	%		戸	%		戸	%	
総計		1,470,330	△ 6.4	537,680	△ 6.2	553,946	△ 7.0	352,651	△ 5.6	26,053			
北海道	道	69,091	△ 9.9	26,299	△ 13.9	26,350	0.6	14,051	△ 19.6	2,391			
	北	14,541	△ 2.2	8,069	△ 11.1	5,335	9.1	792	12.8	345			
	青	14,028	△ 0.3	7,627	△ 4.8	5,195	12.0	967	△ 19.3	239			
	岩	32,306	△ 4.0	10,332	△ 11.5	14,515	11.8	6,957	△ 17.1	502			
	宮	10,582	△ 2.7	6,597	△ 6.8	3,085	12.7	666	△ 5.1	234			
	城	9,974	△ 5.1	4,860	△ 20.2	4,252	14.0	590	58.2	272			
	田	19,675	△ 15.6	11,542	△ 8.0	6,251	△ 25.9	1,680	△ 11.6	202			
	形	170,197	△ 7.5	75,326	△ 11.4	64,983	2.2	25,703	△ 16.4	4,185			
（小計）													
	島	32,520	△ 13.4	16,581	△ 13.6	10,813	△ 8.6	4,416	△ 27.5	710			
	茨	24,463	0.4	12,586	△ 4.4	9,512	15.4	1,907	△ 26.1	458			
	栃	22,251	△ 1.7	11,525	△ 8.9	8,062	9.4	2,316	6.7	348			
（小計）		79,234	△ 6.3	40,692	△ 9.6	28,387	3.4	8,639	△ 20.3	1,516			
	埼玉	82,940	△ 16.3	27,674	△ 6.0	23,078	△ 27.8	29,851	△ 18.9	2,337			
	千	71,729	△ 17.8	23,483	△ 9.1	21,454	△ 25.8	25,995	△ 16.2	797			
	東	155,161	△ 7.4	29,089	△ 6.6	66,651	△ 16.4	55,379	5.8	4,042			
（小計）		102,696	△ 9.1	29,011	△ 9.0	34,900	△ 22.1	37,757	8.5	1,028			
	奈	412,526	△ 11.6	109,257	△ 7.6	146,083	△ 21.2	148,982	△ 3.8	8,204			
	京												
	川												
新潟県	潟	24,910	△ 1.6	12,173	△ 10.8	9,523	15.4	2,785	△ 8.5	429			
	新	10,312	△ 3.7	5,836	△ 7.8	3,373	1.0	947	0.4	156			
	富	12,707	△ 6.8	6,759	3.0	4,583	△ 16.9	1,175	△ 1.1	190			
	石	7,108	△ 6.9	3,713	△ 9.2	2,512	△ 8.1	682	11.1	201			
	福	11,056	△ 3.5	5,241	△ 10.3	4,565	1.0	1,085	13.1	165			
	山	26,794	6.3	12,884	△ 4.5	10,594	16.8	2,449	16.9	867			
	梨	92,887	△ 1.1	46,606	△ 6.7	35,150	5.2	9,123	3.2	2,008			
	野												
（小計）													
	岐阜	19,963	△ 10.5	9,486	△ 8.4	6,759	△ 16.2	3,547	△ 3.7	171			
	静	42,132	△ 11.0	21,545	△ 12.5	16,223	△ 5.3	3,782	△ 21.6	582			
	愛	79,999	△ 9.9	27,094	△ 8.3	29,436	△ 15.7	22,490	△ 2.3	979			
（小計）		19,403	△ 6.2	9,298	△ 15.2	6,365	0.1	3,432	10.2	308			
	三	161,497	△ 9.8	67,423	△ 10.7	58,783	△ 11.6	33,251	△ 4.0	2,040			
	重												
東京都	都	16,610	△ 1.0	7,504	△ 2.4	5,145	5.7	3,719	△ 6.9	242			
	京	30,154	△ 8.5	10,519	△ 7.4	10,945	△ 18.2	8,334	7.1	356			
	大	109,458	1.5	21,940	△ 1.8	47,699	△ 4.7	38,997	15.1	822			
	兵	99,295	42.8	37,203	112.0	37,367	37.5	23,309	△ 1.9	1,416			
	奈	15,574	△ 12.5	4,636	△ 9.8	4,123	△ 28.6	6,635	△ 1.3	180			
	和	9,442	△ 18.6	4,605	△ 17.0	2,782	△ 8.8	1,885	△ 34.7	170			
	歌	280,533	9.4	86,407	24.1	108,061	3.6	82,879	4.9	3,186			
	山												
（小計）													
	鳥	5,626	△ 2.2	2,868	△ 11.3	2,166	14.8	484	△ 2.4	108			
	島	6,344	△ 0.2	2,846	△ 5.8	2,860	8.6	332	△ 4.0	306			
	岡	24,130	△ 4.9	9,589	△ 15.9	12,171	17.9	1,929	△ 35.7	441			
	広	32,234	△ 18.6	9,828	△ 10.8	13,400	△ 25.6	8,181	△ 18.4	825			
	山	15,742	4.5	7,234	△ 11.6	6,788	27.5	1,393	11.1	327			
（小計）		84,076	△ 8.7	32,365	△ 12.2	37,385	△ 2.1	12,319	△ 18.5	2,007			
	徳	8,429	△ 5.3	3,568	△ 11.6	3,395	4.9	1,309	△ 9.6	157			
	香	10,766	△ 12.9	4,737	△ 10.6	3,537	△ 17.1	2,388	△ 9.0	104			
	愛	13,558	△ 17.7	6,421	△ 9.8	5,306	△ 24.8	1,639	△ 20.1	192			
（小計）		8,565	2.1	3,359	△ 12.1	3,536	21.8	1,380	△ 9.8	290			
	高	41,318	△ 10.4	18,085	△ 10.8	15,774	△ 9.7	6,716	△ 12.3	743			
	福岡	53,828	△ 18.2	17,446	△ 17.4	23,643	△ 6.6	12,187	△ 34.4	552			
	佐	8,208	△ 2.7	3,947	△ 13.3	3,184	17.9	844	△ 21.5	233			
長崎県	崎	14,007	△ 3.4	6,363	△ 11.2	5,369	5.6	1,962	10.4	313			
	熊	16,864	△ 8.1	7,335	△ 12.8	6,409	△ 4.9	2,944	9.7	176			
	本	11,476	△ 16.0	5,448	△ 13.3	4,207	△ 12.4	1,649	△ 22.6	172			
	分	12,598	△ 5.4	6,155	△ 18.6	4,198	26.6	2,008	△ 11.9	237			
	崎	17,597	△ 4.7	9,586	△ 15.3	5,618	10.3	1,996	15.5	397			
	島	13,484	△ 6.7	5,239	△ 16.0	6,712	3.9	1,449	△ 9.1	84			
	端	148,062	△ 11.3	61,519	△ 15.3	59,340	△ 0.3	25,039	△ 21.4	2,164			
	沖												
（小計）													
	首都	412,526	△ 11.6	109,257	△ 7.6	146,083	△ 21.2	148,982	△ 3.8	8,204			
	圏	161,497	△ 9.8	67,423	△ 10.7	58,783	△ 11.6	33,251	△ 4.0	2,040			
	畿	280,533	9.4	86,407	24.1	108,061	3.6	82,879	4.9	3,186			
その他の地域	615,774	△ 7.8	274,593	△ 11.4	241,019	0.6	87,539	△ 16.7	12,623				