

首都圏住宅需給実態調査

(概要版)

2004年 12月

財団法人 日本住宅総合センター

はじめに

当センターでは平成7年度より「首都圏住宅需給実態調査」を実施している。本調査は首都圏を対象とした住宅需給の実態をより正確に把握するための調査活動であり、初年度の平成7年度以降、地道なデータ収集作業により、住宅市場の動向が捉えられ、住宅市場整備の基礎資料として価値のあるデータベースを構築してきている。

今回、平成15年度のデータ収集を終え、調査9年度目の集計を試みたが、過去の実績を通しての比較分析を行い、また、従来の住宅着工統計などでは得られなかった住宅関連のデータも集計対象とすることにより、首都圏全域の動向がより精密かつ的確に捉え得たと判断している。

今後ともさらに体制を強化し、的確なデータベース構築に向け努力を続ける所存である。関係各位のご批判ご指導を頂ければ幸いである。

2004年12月

財団法人 日本住宅総合センター

目次

調査概要	1
第1章 新築住宅の棟数と延床面積	2
表1 新築住宅棟数	5
表2 用途別棟数の推移	6
表3 新築住宅延床面積	7
表4 用途別延床面積の推移	8
表5 用途別平均延床面積の推移	9
第2章 持ち家比率と建築主の直前居住地	10
表6 持ち家建築主の直前居住地	14
表7 持ち家建築主の直前居住地の推移	15
表8 都県別流入と流出	16
図1 都県別流入と流出の状況	17
第3章 戸建住宅施工者の実績	18
表9 施工棟数レベル別企業数とシェアの推移	21
表10 施工棟数レベル別企業数（都県別）	22
表11 施工企業のシェアの推移	22
表12 施工企業のシェア（都県別）	23
表13 施工者確定棟数に対するシェアの推移	23
表14 構造別施工企業のシェアの推移	24

調査概要

1．調査手法

建築基準法第93条の2に定める建築計画概要書の閲覧によってデータを収集し、行政区別・時系列データとしてストックする。

2．調査期間

平成7年度を初年度としてデータ収集を継続しているが、今回の集計の対象としたものは、平成15年4月1日より平成16年3月31日の期間に建築確認が行われた建築物である。

3．調査対象物件

居住用部分を含む全ての建築物とした（但し、居住用建物に付属する工作物のみのケースは除外した）。

なお、住宅着工統計では、「居住用建築物」の定義を「居住の用に供せられる部分の床面積が延床面積の20%以上の建築物」としているが、本調査では「居住の用に供せられる部分のある全ての建築物」とした。したがって、本調査の対象物件数は、住宅着工統計よりやや多くなっている。

4．調査地域

埼玉県 ... 秩父市及び秩父郡を除く全域

千葉県 ... 勝浦市、鴨川市、館山市、及び夷隅郡、安房郡を除く市郡

東京都 ... 調布市、島嶼部を除く全域

神奈川県 ... 全域

また、本報告書では「首都圏」の示すエリアを埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県の1都3県としている。住宅着工統計と同様の括りで表現してい

るが、この1都3県に茨城県、栃木県、群馬県、山梨県を加えた、首都圏整備法で定めるエリアではないことに留意されたい。

5．集計項目

今回は、以下の3項目の集計を行った。

新築住宅の棟数と延床面積

持ち家比率と建築主の直前居住地

戸建住宅施工者の実績

6．集計単位

本報告書では、集合住宅を含む全ての住宅について棟数を単位としてカウントしている。面積については㎡（平方メートル）である。

7．今回の調査における特殊性

従来から、データ収集にあたっての個人情報の保護には十全に配慮してきたが、各行政担当窓口と協議し、平成14年度後半から個人建築主に関する個別情報の収集を停止している。また、平成15年度から、埼玉県の狭山市と千葉県の市川市において、建築主の個人・法人の区別、建築主の現住所及び建築地点住所の収集が出来なくなった。これにより、第2章の集計にあたっては過去の集計との継続性を欠く部分が出てきている。その詳細及び対応については第2章で述べる。

第1章 新築住宅の棟数と延床面積

1. 集計の方法

建築確認が行われた居住用部分を含む全ての新築建築物について、次のような分類を行い、集計をする。

(1) 用途別分類（種類別・建て方別分類）

本集計では、住宅の種類別分類と建て方別分類とを一括し、用途別分類と呼ぶこととし、建築計画概要書の「主要用途」欄に記載された項目を基に、本調査の対象物件を以下の4つに分類する。

専用の戸建て（以下「戸建」とする）

専用の長屋建て（以下「長屋」とする）

専用の共同住宅（以下「共同」とする）

併用住宅およびその他の住宅（以下「その他」とする）

これは、住宅着工統計による種類別分類（専用住宅、併用住宅、その他の住宅）と、この内の専用住宅をさらに建て方別分類（一戸建て、長屋建て、共同住宅）に従って、再分類したものである。

(2) 構造別分類

建築計画概要書の「構造」欄に基づいて、以下の5つに分類する。

「鉄骨系」（以下の表中では「S」と表記）

「コンクリート系」（以下の表中では「C」と表記）

「在来軸組木造」（以下の表中では「W」と表記）

「ツーバイフォー」（以下の表中では「2X」と表記）

「木質プレハブ」（以下の表中では「WP」と表記）

住宅着工統計の構造分類では、木造、鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コ

ンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他の6分類になっているが、ここでは「構造」欄記載の鉄骨造は、そのまま「鉄骨系」とするが、各種コンクリート造およびその他を合わせて「コンクリート系」としてまとめ、逆に木造は、建築工法により～の3種に細分類する。

2. 平成15年度の新築住宅の棟数と延床面積（表2・表4参照）

平成15年度に調査対象地域内で新築された全住宅棟数は155,815棟で前年度比6.4%の増加である。14年度調査において未集計だった大田区の上乗せ分を考慮し比較すると、およそ5.8%の増加となる。14年度の報告書において、10、13、14年度は低水準年度、9、11、12年度は高水準年度であるとしている。これらの年度と比較するならば、12年度から3年ぶりの高水準年度と言える。

都県別に見てみると、埼玉県では36,642棟で前年度比8.2%の増加である。14年度からの増加が続いており、ここ5年で最高の値である。同様に千葉県では27,530棟で前年度比3.6%の増加、東京都では48,034棟で前年度比8.6%の増加、神奈川県では43,609棟で前年度比4.6%の増加と、千葉県と神奈川県では14年度からの増加が続いており、東京都では15年度に至って増加に転じている。

また、総延床面積は35,309,030㎡で前年度比10.7%の増加である。顕著な増加で、ここ5年で最高の値である。都県別に見てみると、埼玉県では7,781,685㎡で前年度比25.3%の増加、千葉県では5,642,555㎡で前年度比6.5%の増加、東京都では12,694,233㎡で14.9%の増加、神奈川県では9,190,557㎡で前年度比1.6%の減少である。埼玉県と東京都では顕著な増加で、ここ5年で最高の値である。神奈川県だけは棟数の増加に反して延床面積が減少している。

(1) 用途別建築棟数の推移(表2参照)

4都県全体の用途別建築棟数を見ると、「戸建」は130,832棟で前年度比9.3%の顕著な増加を示しており、前述の高水準年度のレベルに達している。「長屋」は3,378棟で前年度比2.2%の減少、「共同」は10,418棟で前年度比1.7%の減少と、どちらも若干の減少である。これら2つの用途の減少は、13年度の落ち込みから回復の兆しを示した14年度の増加を打ち消す格好となっており、「戸建」とは逆に高水準年度のレベルには届いていない。しかし「共同」においては、超高層マンションの建設が盛んな中で、戸数ベースで考えると高水準年度のレベルに達していると思われる。

都県別に見てみると、用途別の前年度比に違った特徴が見て取れる。「戸建」は4都県ともに増加しており、各都県全体及び4都県全体の増加の要因となっている。「長屋」と「共同」は神奈川県で顕著に減少しており、4都県全体の「長屋」と「共同」の減少につながっている。そして、神奈川県では「戸建」の増加に対する「長屋」・「共同」の集合住宅の減少のコントラストがはっきりと現れた結果となっている。その他、埼玉県と千葉県では「長屋」と「共同」が横ばいの中、「戸建」が増加しており、東京都では、「戸建」と「共同」がともに増加している。

近隣3県では全体的に「戸建」が供給の中心で、東京都においては郊外で「戸建」、都心で集合住宅が供給の中心であるという様相が窺える。地価の下落を背景に戸建て住宅の取得が容易になる中で、東京都においては、都心部を中心にマンション供給が活発化している現状が見て取れる。

(2) 平均延床面積(㎡/棟)の推移(表5参照)

4都県全体の全新築住宅の平均延床面積は、227㎡で14年度より9㎡増加しており、ここ5年で最高の値である。その内、「戸建」だけに絞ると113㎡で3㎡減少している。「長屋」は208㎡で6㎡の増加、「共同」は1,058

㎡で149㎡の増加である。「長屋」については増加幅が僅かで横ばいに近い状況だが、「共同」については減少傾向にあった過去2年から一転して、顕著に増加し1,000㎡を超している。これは、超高層マンションの建設ラッシュの影響が出ていると考えられる。

次に、都県・用途別に平均延床面積を見てみると、「戸建」は、4都県全てで14年度より3、4㎡の減少が見られる。唯一、前年度まで120㎡を超していた千葉県でも、120㎡を切り117㎡となっている。どの都県においても住宅地の地価が下がっているにもかかわらず、戸建て住宅の規模が小さくなっているのは興味深い。地価の下落が住宅規模の拡大にはつながらず、値ごろ感のある物件の供給増の方につながっていると考えられる。

「長屋」では、千葉県が274㎡で14年度より43㎡増加し、埼玉県が239㎡で16㎡増加している。他の2都県より規模と増加幅が有意に大きいと言える。東京都のみ187㎡で9㎡の減少が見られた。

「共同」では、全ての都県で100㎡以上の増加が見られる。特に埼玉県では270㎡の増加で932㎡、東京都では154㎡の増加で1,099㎡である。この2都県においては、他の2県より超高層マンションの建設が盛んであった可能性が窺われる。

また、「戸建」と「長屋」で、平均延床面積が一番大きいのは千葉県で、「共同」が一番大きいのは神奈川県である。

(3) 用途別構成比都県比較(表2・表4参照)

都県ごとに棟数ベースの用途別構成比を見てみると、埼玉県、千葉県、神奈川県では、「戸建」が86%以上で、「長屋」が1.5%~2.0%、「共同」が5.0%前後であるのに対し、東京都においては、「戸建」が78.5%、「長屋」が3.2%、「共同」が10.2%である。すなわち、東京都は、近隣3県より「戸建」の割合が小さく、「長屋」と「共同」の割合が大きい。

この傾向は、延床面積ベースの構成比において、より顕著に現れており、東京都を除く近隣3県では、「戸建」の構成比が「長屋」・「共同」の集合住宅の構成比合計を上回っているものの、東京都においてのみ、「長屋」・「共同」の集合住宅の構成比合計が「戸建」の構成比を上回っている。東京都では集合住宅が、近隣3県では戸建て住宅が、供給される居住床の中心となっていると言える。これらの傾向は、過去に遡っても同様である。

(4) 構造別棟数の推移

用途ごとに構造別棟数を見てみると、「戸建」では、全体の増加の中で「在来木造」、「ツーバイフォー」、「木質プレハブ」、いわゆる木造建築が増加している。「在来木造」は、8年度以来はじめて10万棟を超え、「ツーバイフォー」は2年連続1万棟を超している。その一方で、「コンクリート系」が顕著に減少しており、ここ5年で最低の値である。構成比においても増減が同様の傾向を示しており、戸建て住宅では、木造建築がシェアを伸ばし、鉄骨・コンクリート系の非木造建築がシェアを減らしている様相が見てとれる。

「長屋」では、全体の減少がどの構造にも影響し、概ね微減である。

「共同」では、全体の減少の中で、「鉄骨系」のみ増加し、他の4項目は減少している。「鉄骨系」は前年度比4.9%の増加で、ここ5年で最高の値である。「コンクリート系」は、棟数で見ると前年度比1.0%の減少で、ここ5年で最低の値だが、構成比で見ると若干の増加である。「在来木造」、「ツーバイフォー」、「木質プレハブ」は、14年度からかなり減少しているが、「共同」全体が減少しているので構成比で見ると微減である。

表1 新築住宅棟数

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

都県	総計	戸建						長屋					
		計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP
埼玉県	36,642	31,774	3,297	129	25,960	2,027	361	580	203	4	261	108	4
		100.00%	10.38%	0.41%	81.70%	6.38%	1.14%	100.00%	35.00%	0.69%	45.00%	18.62%	0.69%
千葉県	27,530	23,750	2,383	148	18,310	2,277	632	435	99	4	236	89	7
		100.00%	10.03%	0.62%	77.09%	9.59%	2.66%	100.00%	22.76%	0.92%	54.25%	20.46%	1.61%
東京都	48,034	37,706	3,641	788	29,805	2,975	497	1,511	500	78	721	158	54
		100.00%	9.66%	2.09%	79.05%	7.89%	1.32%	100.00%	33.09%	5.16%	47.72%	10.46%	3.57%
神奈川県	43,609	37,602	3,873	417	26,946	5,715	651	852	271	16	363	171	31
		100.00%	10.30%	1.11%	71.66%	15.20%	1.73%	100.00%	31.81%	1.88%	42.61%	20.07%	3.64%
4都県合計	155,815	130,832	13,194	1,482	101,021	12,994	2,141	3,378	1,073	102	1,581	526	96
		100.00%	10.08%	1.13%	77.21%	9.93%	1.64%	100.00%	31.76%	3.02%	46.80%	15.57%	2.84%

共同						その他					
計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP
1,629	948	311	338	28	4	2,659	1,580	185	849	37	8
100.00%	58.20%	19.09%	20.75%	1.72%	0.25%	100.00%	59.42%	6.96%	31.93%	1.39%	0.30%
1,324	803	214	237	62	8	2,021	1,148	125	692	46	10
100.00%	60.65%	16.16%	17.90%	4.68%	0.60%	100.00%	56.80%	6.19%	34.24%	2.28%	0.49%
4,898	1,889	2,074	812	98	25	3,919	2,304	799	717	77	22
100.00%	38.57%	42.34%	16.58%	2.00%	0.51%	100.00%	58.79%	20.39%	18.30%	1.96%	0.56%
2,567	1,220	717	525	65	40	2,588	1,479	331	703	60	15
100.00%	47.53%	27.93%	20.45%	2.53%	1.56%	100.00%	57.15%	12.79%	27.16%	2.32%	0.58%
10,418	4,860	3,316	1,912	253	77	11,187	6,511	1,440	2,961	220	55
100.00%	46.65%	31.83%	18.35%	2.43%	0.74%	100.00%	58.20%	12.87%	26.47%	1.97%	0.49%

都県	構造別						用途別				
	計	S	C	W	2 X	WP	計	戸建	長屋	共同	その他
埼玉県	36,642	6,028	629	27,408	2,200	377	36,642	31,774	580	1,629	2,659
	100.00%	16.45%	1.72%	74.80%	6.00%	1.03%	100.00%	86.71%	1.58%	4.45%	7.26%
千葉県	27,530	4,433	491	19,475	2,474	657	27,530	23,750	435	1,324	2,021
	100.00%	16.10%	1.78%	70.74%	8.99%	2.39%	100.00%	86.27%	1.58%	4.81%	7.34%
東京都	48,034	8,334	3,739	32,055	3,308	598	48,034	37,706	1,511	4,898	3,919
	100.00%	17.35%	7.78%	66.73%	6.89%	1.24%	100.00%	78.50%	3.15%	10.20%	8.16%
神奈川県	43,609	6,843	1,481	28,537	6,011	737	43,609	37,602	852	2,567	2,588
	100.00%	15.69%	3.40%	65.44%	13.78%	1.69%	100.00%	86.23%	1.95%	5.89%	5.93%
4都県合計	155,815	25,638	6,340	107,475	13,993	2,369	155,815	130,832	3,378	10,418	11,187
	100.00%	16.45%	4.07%	68.98%	8.98%	1.52%	100.00%	83.97%	2.17%	6.69%	7.18%

構造欄の略号は、S...鉄骨系、C...コンクリート系、W...在来木造、2 X...ツーバイフォー、WP...木質プレハブ をそれぞれ示す。

表2 用途別棟数の推移

(単位：棟)

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
埼玉県	総数	36,468	36,119	33,788	33,868	36,642	8.2%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	31,004	30,823	28,404	28,852	31,774	10.1%
	構成比	85.02%	85.34%	84.07%	85.19%	86.71%	1.5%
	長屋	544	562	534	591	580	-1.9%
構成比	1.49%	1.56%	1.58%	1.75%	1.58%	-0.2%	
共同	1,625	1,477	1,654	1,584	1,629	2.8%	
構成比	4.46%	4.09%	4.90%	4.68%	4.45%	-0.2%	
その他	3,295	3,257	3,196	2,841	2,659	-6.4%	
構成比	9.04%	9.02%	9.46%	8.39%	7.26%	-1.1%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
東京都	総数	49,012	48,899	45,626	44,227	48,034	8.6%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	37,540	37,698	34,823	33,795	37,706	11.6%
	構成比	76.59%	77.09%	76.32%	76.41%	78.50%	2.1%
	長屋	1,868	1,755	1,574	1,498	1,511	0.9%
構成比	3.81%	3.59%	3.45%	3.39%	3.15%	-0.2%	
共同	5,032	4,991	4,448	4,625	4,898	5.9%	
構成比	10.27%	10.21%	9.75%	10.46%	10.20%	-0.3%	
その他	4,572	4,455	4,781	4,309	3,919	-9.1%	
構成比	9.33%	9.11%	10.48%	9.74%	8.16%	-1.6%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
千葉県	総数	31,161	29,745	26,292	26,583	27,530	3.6%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	26,723	25,208	21,992	22,449	23,750	5.8%
	構成比	85.76%	84.75%	83.65%	84.45%	86.27%	1.8%
	長屋	382	441	387	415	435	4.8%
構成比	1.23%	1.48%	1.47%	1.56%	1.58%	0.0%	
共同	1,454	1,411	1,332	1,336	1,324	-0.9%	
構成比	4.67%	4.74%	5.07%	5.03%	4.81%	-0.2%	
その他	2,602	2,685	2,581	2,383	2,021	-15.2%	
構成比	8.35%	9.03%	9.82%	8.96%	7.34%	-1.6%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
神奈川県	総数	44,976	43,482	39,806	41,703	43,609	4.6%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	37,627	36,598	32,999	34,568	37,602	8.8%
	構成比	83.66%	84.17%	82.90%	82.89%	86.23%	3.3%
	長屋	1,038	831	846	949	852	-10.2%
構成比	2.31%	1.91%	2.13%	2.28%	1.95%	-0.3%	
共同	2,769	2,660	2,560	3,052	2,567	-15.9%	
構成比	6.16%	6.12%	6.43%	7.32%	5.89%	-1.4%	
その他	3,542	3,393	3,401	3,134	2,588	-17.4%	
構成比	7.88%	7.80%	8.54%	7.52%	5.93%	-1.6%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
4都県合計	総数	161,617	158,245	145,512	146,381	155,815	6.4%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	132,894	130,327	118,218	119,664	130,832	9.3%
	構成比	82.23%	82.36%	81.24%	81.75%	83.97%	2.2%
	長屋	3,832	3,589	3,341	3,453	3,378	-2.2%
構成比	2.37%	2.27%	2.30%	2.36%	2.17%	-0.2%	
共同	10,880	10,539	9,994	10,597	10,418	-1.7%	
構成比	6.73%	6.66%	6.87%	7.24%	6.69%	-0.6%	
その他	14,011	13,790	13,959	12,667	11,187	-11.7%	
構成比	8.67%	8.71%	9.59%	8.65%	7.18%	-1.5%	

表3 新築住宅延床面積

平成15年4月～同16年3月(単位:㎡)

都県	総計	戸建						長屋					
		計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP
埼玉県	7,781,685	3,640,346 100.00%	469,620 12.90%	24,267 0.67%	2,865,077 78.70%	236,302 6.49%	45,080 1.24%	138,475 100.00%	42,094 30.40%	672 0.49%	63,902 46.15%	30,951 22.35%	856 0.62%
千葉県	5,642,555	2,779,727 100.00%	329,305 11.85%	24,168 0.87%	2,070,028 74.47%	275,345 9.91%	80,881 2.91%	119,024 100.00%	20,954 17.60%	1,484 1.25%	70,148 58.94%	25,259 21.22%	1,179 0.99%
東京都	12,694,233	4,157,398 100.00%	518,362 12.47%	150,210 3.61%	3,080,799 74.10%	347,194 8.35%	60,833 1.46%	282,537 100.00%	94,899 33.59%	24,492 8.67%	119,103 42.15%	34,604 12.25%	9,439 3.34%
神奈川県	9,190,557	4,194,381 100.00%	532,590 12.70%	67,233 1.60%	2,872,077 68.47%	642,740 15.32%	79,741 1.90%	162,468 100.00%	48,051 29.58%	4,529 2.79%	69,448 42.75%	35,418 21.80%	5,022 3.09%
4都県合計	35,309,030	14,771,855 100.00%	1,849,877 12.52%	265,878 1.80%	10,887,983 73.71%	1,501,581 10.17%	266,535 1.80%	702,507 100.00%	205,999 29.32%	31,177 4.44%	322,602 45.92%	126,233 17.97%	16,496 2.35%

共同							その他					
計	S	C	W	2 X	WP	計	S	C	W	2 X	WP	
1,517,500 100.00%	360,858 23.78%	1,038,402 68.43%	108,931 7.18%	8,284 0.55%	1,025 0.07%	2,485,364 100.00%	1,710,736 68.83%	588,376 23.67%	179,104 7.21%	6,209 0.25%	939 0.04%	
1,184,888 100.00%	326,109 27.52%	763,339 64.42%	76,350 6.44%	16,827 1.42%	2,263 0.19%	1,558,916 100.00%	1,178,095 75.57%	251,230 16.12%	119,337 7.66%	8,498 0.55%	1,756 0.11%	
5,385,163 100.00%	750,665 13.94%	4,415,935 82.00%	189,966 3.53%	23,484 0.44%	5,113 0.09%	2,869,135 100.00%	1,390,580 48.47%	1,339,976 46.70%	119,038 4.15%	14,697 0.51%	4,844 0.17%	
2,932,177 100.00%	442,629 15.10%	2,327,559 79.38%	139,228 4.75%	13,851 0.47%	8,910 0.30%	1,901,531 100.00%	1,031,988 54.27%	709,516 37.31%	142,099 7.47%	14,667 0.77%	3,261 0.17%	
11,019,731 100.00%	1,880,262 17.06%	8,545,237 77.54%	514,475 4.67%	62,446 0.57%	17,311 0.16%	8,814,949 100.00%	5,311,401 60.25%	2,889,099 32.77%	559,578 6.35%	44,071 0.50%	10,800 0.12%	

都県	構造						用途				
	計	S	C	W	2 X	WP	計	戸建	長屋	共同	その他
埼玉県	7,781,685 100.00%	2,583,308 33.20%	1,651,717 21.23%	3,217,014 41.34%	281,746 3.62%	47,900 0.62%	7,781,685 100.00%	3,640,346 46.78%	138,475 1.78%	1,517,500 19.50%	2,485,364 31.94%
千葉県	5,642,555 100.00%	1,854,463 32.87%	1,040,221 18.44%	2,335,863 41.40%	325,929 5.78%	86,079 1.53%	5,642,555 100.00%	2,779,727 49.26%	119,024 2.11%	1,184,888 21.00%	1,558,916 27.63%
東京都	12,694,233 100.00%	2,754,506 21.70%	5,930,613 46.72%	3,508,906 27.64%	419,979 3.31%	80,229 0.63%	12,694,233 100.00%	4,157,398 32.75%	282,537 2.23%	5,385,163 42.42%	2,869,135 22.60%
神奈川県	9,190,557 100.00%	2,055,258 22.36%	3,108,837 33.83%	3,222,852 35.07%	706,676 7.69%	96,934 1.05%	9,190,557 100.00%	4,194,381 45.64%	162,468 1.77%	2,932,177 31.90%	1,901,531 20.69%
4都県合計	35,309,042 100.00%	9,247,539 26.19%	11,731,391 33.22%	12,284,639 34.79%	1,734,331 4.91%	311,142 0.88%	35,309,030 100.00%	14,771,855 41.84%	702,507 1.99%	11,019,731 31.21%	8,814,949 24.97%

構造欄の略号は、S...鉄骨系、C...コンクリート系、W...在来木造、2 X...ツーバイフォー、WP...木質プレハブ をそれぞれ示す。

表4 用途別延床面積の推移

(単位：㎡)

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
埼玉県	総数	6,821,046	6,775,069	6,214,689	6,209,698	7,781,685	25.3%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	3,714,847	3,682,652	3,334,312	3,430,240	3,640,346	6.1%
	構成比	54.46%	54.36%	53.65%	55.24%	46.78%	-8.5%
	長屋	115,533	122,626	111,624	131,520	138,475	5.3%
	構成比	1.69%	1.81%	1.80%	2.12%	1.78%	-0.3%
	共同	1,406,948	1,283,974	1,238,400	1,047,932	1,517,500	44.8%
構成比	20.63%	18.95%	19.93%	16.88%	19.50%	2.6%	
その他	1,583,718	1,685,817	1,530,353	1,600,006	2,485,364	55.3%	
構成比	23.22%	24.88%	24.62%	25.77%	31.94%	6.2%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
東京都	総数	11,058,968	11,873,982	11,152,897	11,046,684	12,694,233	14.9%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	4,373,451	4,259,279	3,888,873	3,819,152	4,157,398	8.9%
	構成比	39.55%	35.87%	34.87%	34.57%	32.75%	-1.8%
	長屋	391,111	371,778	312,599	293,147	282,537	-3.6%
	構成比	3.54%	3.13%	2.80%	2.65%	2.23%	-0.4%
	共同	4,346,371	5,172,846	4,413,509	4,369,699	5,385,163	23.2%
構成比	39.30%	43.56%	39.57%	39.56%	42.42%	2.9%	
その他	1,948,035	2,070,079	2,537,916	2,564,686	2,869,135	11.9%	
構成比	17.61%	17.43%	22.76%	23.22%	22.60%	-0.6%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
千葉県	総数	6,196,453	6,162,177	5,786,446	5,299,161	5,642,555	6.5%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	3,280,018	3,057,417	2,647,755	2,686,207	2,779,727	3.5%
	構成比	52.93%	49.62%	45.76%	50.69%	49.26%	-1.4%
	長屋	89,084	109,391	98,607	96,071	119,024	23.9%
	構成比	1.44%	1.78%	1.70%	1.81%	2.11%	0.3%
	共同	1,410,258	1,625,929	1,553,755	1,054,758	1,184,888	12.3%
構成比	22.76%	26.39%	26.85%	19.90%	21.00%	1.1%	
その他	1,417,093	1,369,440	1,486,329	1,462,125	1,558,916	6.6%	
構成比	22.87%	22.22%	25.69%	27.59%	27.63%	0.0%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
神奈川県	総数	9,562,799	8,717,126	8,204,736	9,341,442	9,190,557	-1.6%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	4,478,398	4,241,139	3,770,822	3,993,542	4,194,381	5.0%
	構成比	46.83%	48.65%	45.96%	42.75%	45.64%	2.9%
	長屋	190,012	160,415	167,181	176,864	162,468	-8.1%
	構成比	1.99%	1.84%	2.04%	1.89%	1.77%	-0.1%
	共同	2,871,349	2,375,044	2,410,348	3,164,974	2,932,177	-7.4%
構成比	30.03%	27.25%	29.38%	33.88%	31.90%	-2.0%	
その他	2,023,040	1,940,528	1,856,385	2,006,062	1,901,531	-5.2%	
構成比	21.16%	22.26%	22.63%	21.47%	20.69%	-0.8%	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	前年度比 構成比前年度差
4都県合計	総数	33,639,266	33,528,354	31,358,768	31,896,985	35,309,030	10.7%
	構成比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.0%
	戸建	15,846,714	15,240,487	13,641,762	13,929,141	14,771,852	6.0%
	構成比	47.11%	45.46%	43.50%	43.67%	41.84%	-1.8%
	長屋	785,740	764,210	690,011	697,602	702,504	0.7%
	構成比	2.34%	2.28%	2.20%	2.19%	1.99%	-0.2%
	共同	10,034,926	10,457,793	9,616,012	9,637,363	11,019,728	14.3%
構成比	29.83%	31.19%	30.66%	30.21%	31.21%	1.0%	
その他	6,971,886	7,065,864	7,410,983	7,632,879	8,814,946	15.5%	
構成比	20.73%	21.07%	23.63%	23.93%	24.97%	1.0%	

表5 用途別平均延床面積の推移

(単位：㎡)

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
埼玉県	全体	187	188	184	183	212
	前年度差(比)		1(0.53%)	-4(-2.13%)	-1(-0.54%)	29(15.85%)
	戸建	120	119	117	119	115
	前年度差(比)		-1(-0.83%)	-2(-1.68%)	2(1.71%)	-4(-3.36%)
	長屋	212	218	209	223	239
	前年度差(比)		6(2.83%)	-9(-4.13%)	14(6.7%)	16(7.17%)
共同	866	869	749	662	932	
前年度差(比)		3(0.35%)	-120(-13.81%)	-87(-11.62%)	270(40.79%)	
その他	481	518	479	563	935	
前年度差(比)		37(7.69%)	-39(-7.53%)	84(17.54%)	372(66.07%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
東京都	全体	226	243	244	250	264
	前年度差(比)		17(7.52%)	1(0.41%)	6(2.46%)	14(5.6%)
	戸建	117	113	112	113	110
	前年度差(比)		-4(-3.42%)	-1(-0.88%)	1(0.89%)	-3(-2.65%)
	長屋	209	212	199	196	187
	前年度差(比)		3(1.44%)	-13(-6.13%)	-3(-1.51%)	-9(-4.59%)
共同	864	1,036	992	945	1,099	
前年度差(比)		172(19.91%)	-44(-4.25%)	-47(-4.74%)	154(16.3%)	
その他	426	465	531	595	732	
前年度差(比)		39(9.15%)	66(14.19%)	64(12.05%)	137(23.03%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
千葉県	全体	199	207	220	199	205
	前年度差(比)		8(4.02%)	13(6.28%)	-21(-9.55%)	6(3.02%)
	戸建	123	121	120	120	117
	前年度差(比)		-2(-1.63%)	-1(-0.83%)	0(0%)	-3(-2.5%)
	長屋	233	248	255	231	274
	前年度差(比)		15(6.44%)	7(2.82%)	-24(-9.41%)	43(18.61%)
共同	970	1,152	1,166	789	895	
前年度差(比)		182(18.76%)	14(1.22%)	-377(-32.33%)	106(13.43%)	
その他	545	510	576	614	771	
前年度差(比)		-35(-6.42%)	66(12.94%)	38(6.6%)	157(25.57%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
神奈川県	全体	213	200	206	224	211
	前年度差(比)		-13(-6.1%)	6(3%)	18(8.74%)	-13(-5.8%)
	戸建	119	116	114	116	112
	前年度差(比)		-3(-2.52%)	-2(-1.72%)	2(1.75%)	-4(-3.45%)
	長屋	183	193	198	186	191
	前年度差(比)		10(5.46%)	5(2.59%)	-12(-6.06%)	5(2.69%)
共同	1,037	893	942	1,037	1,142	
前年度差(比)		-144(-13.89%)	49(5.49%)	95(10.08%)	105(10.13%)	
その他	571	572	546	640	735	
前年度差(比)		1(0.18%)	-26(-4.55%)	94(17.22%)	95(14.84%)	

行政区	年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
4都県全体	全体	208	212	216	218	227
	前年度差(比)		4(1.92%)	4(1.89%)	2(0.93%)	9(4.13%)
	戸建	119	117	115	116	113
	前年度差(比)		-2(-1.68%)	-2(-1.71%)	1(0.87%)	-3(-2.59%)
	長屋	205	213	207	202	208
	前年度差(比)		8(3.9%)	-6(-2.82%)	-5(-2.42%)	6(2.97%)
共同	922	992	962	909	1,058	
前年度差(比)		70(7.59%)	-30(-3.02%)	-53(-5.51%)	149(16.39%)	
その他	498	512	531	603	788	
前年度差(比)		14(2.81%)	19(3.71%)	72(13.56%)	185(30.68%)	

第2章 持ち家比率と建築主の直前居住地

1. 集計の対象と定義

個人が建築主となっている専用户建住宅（いわゆる持ち家、以下持ち家とする）のみを取り出し、新住所（建築計画概要書に記載された建築地点）と直前居住地（建築計画概要書に記載された現住所から分類）とをクロス集計することで、建築地から見た持ち家建築主の直前居住地及び都県別の流入・流出量を分析する。また、専用户建て住宅に対する持ち家の割合（持ち家比率）も算出する。

平成14年度後半、個人情報の保護の観点から、各行政担当窓口と協議し、個人建築主に関する個別情報の収集を停止したため、過去の集計との継続性を欠くところが出てきた。従来、本章では持ち家の建替えと住み替えの状況という視点で分析を行っていた。しかし、直前居住地と建築地点とが同一市区町村内の場合、その住所が同一か否かを判断することが困難となり、建替えと同一市区町村内での住み替えを統一せざるを得なくなった。したがって、建替えと住み替えという視点から離れて、持ち家建築主の直前居住地そのものに焦点をあて分析することとし、「建替え」と「同一市区内」の住み替えを統一したカテゴリーを、そのまま「同一市区内」とした。具体的には、「当該市区町村に持ち家を新築した建築主の直前居住地がその市区町村内であるケース」である。

「同一市区内」以外の直前居住地の分類としては、概ね、建築地のある都県内の各ブロック（ブロック分けについては13ページ参照）、建築地のある都県以外の首都圏内の各都県、首都圏以外の道府県である。

また、建築主の個別情報の収集停止に伴い、集計対象を絞る段階においても多少の齟齬が出てきたので触れておく。従来、本集計の対象は、自ら専用户建住宅を建設したケースに限っていたため、個人建築主であっても

同一市区町村に3棟以上の確認申請を行っているものは、分譲などの営業用として除外してきた。しかしながら、同一市区町村の物件に対して、建築主が同一であるか否かの判断が出来なくなったため、それら個人建築主の営業用の物件も含むこととなった。13年度までの集計では、平均1.8%程度建売り等と推定される物件がある。

さらに、平成15年度から、埼玉県狭山市と千葉県市川市において、建築主の個人・法人の区別、建築主の現住所及び建築地点住所の情報収集ができなくなった（狭山市においては16年2月から）。狭山市の16年2～3月分の新築戸建て122棟、市川市の15年度を通じた新築戸建て1,536棟、それぞれの中に本章集計が対象とする持ち家が一定棟数入っているが、特定はできない。そこで、両市の新築戸建ての棟数に、それぞれの市の14年度の持ち家比率をかけると、狭山市が57棟、市川市が866棟と推定できる。狭山市57棟の14年度埼玉県全体の持ち家棟数に対する割合0.3%、市川市866棟の14年度千葉県全体の持ち家棟数に対する割合は6.3%である（それぞれの推定値について、14年度の各県の持ち家総数に対する割合を求めたのは、県別集計の前年度比のパーセンテージと比較し、14年度からの変化が両市の欠落分に起因しているのか判断し易いためである）。狭山市に関しては埼玉県全体の傾向に影響を与えることは少ないと考えられるため、市区郡別データを見る際に留意する。市川市に関しては千葉県全体の傾向に影響を与え得る値であるため、それを考慮し集計結果を見ていくことにする。

2. 持ち家比率と建築主の直前居住地

(1) 持ち家比率の推移（表7参照）

まず、本章の集計対象である持ち家が、第1章の「戸建」全体に占める

比率、すなわち持ち家比率について整理する。平成 15 年度の 4 都県全体の持ち家比率は 54.3%で、14 年度より 2.7 ポイント下げ、12 年度からの減少が続いている。しかし、持ち家の絶対数としては 71,013 棟で前年度比 4.2%の増加である。持ち家自体の増加にもかかわらず、持ち家比率が低下しているということは、個人建築主による持ち家以外の分譲戸建住宅の建築が相対的に増加していることになる。

次に、都県別に持ち家比率を見ると、埼玉県では 56.1%で 14 年度より 1.7 ポイント下げ、12 年度からの減少傾向が続いている。持ち家の絶対数は 17,834 棟で前年度比 7.0%の増加である。千葉県では 53.5%と 14 年度より 7.4 ポイント下げている。持ち家の絶対数は 12,700 棟で前年度比 7.1%の減少である。この千葉県の持ち家比率と絶対数の顕著な減少は、前述した市川市の欠落データの影響によるものと思われる。そこで、市川市の推定持ち家棟数を上乘せすると、絶対数で 13,556 棟、持ち家比率 57.1%となる。市川市の推定分を上乘せしたとしても持ち家比率は 3.8 ポイント下げ、14 年度に若干の増加が見られたにもかかわらず顕著に減少している。また、絶対数自体も若干減少している。東京都では 48.1%で 14 年度より 1.1 ポイント下げ、14 年度に若干の増加が見られたにもかかわらず減少している。持ち家の絶対数は 18,143 棟で前年度比 9.1%の増加である。神奈川県では 59.4%で 14 年度より 2.0 ポイント下げ、下げ止まった感のあった 14 年度から再び減少している。持ち家の絶対数は 22,336 棟で前年度比 5.3%の増加である。

千葉県を除く 3 都県では、持ち家の絶対数自体は増えているものの、持ち家比率は下がっている。この 3 都県では、4 都県全体の傾向と同様に、個人建築主による持ち家建築の増加以上に分譲戸建住宅の建築の増加が著しいと言える。このうち東京都のみ、持ち家比率が 50%を切り、持ち家より分譲住宅の方が多い状態が 3 年間続いている。また、千葉県では持ち

家の絶対数が減少しているが、戸建て住宅全体の棟数は増加しており、千葉県においても分譲戸建て住宅の建築の増加が見て取れる。

以上のような傾向は、大手ディベロッパーによる大型開発物件の供給、大手ハウスメーカーの分譲事業の強化、及び、地域密着型のパワービルダーと呼ばれる分譲事業者が供給棟数を伸ばしていること等が要因となっていると考えられる。

(2) 持ち家建築主の直前居住地 (表 6・表 7 参照)

個人建築主の持ち家について、建築地点と建築主の直前居住地とをクロス集計することで、建築地から見た持ち家建築主の直前居住地を分析する。

4 都県全体の直前居住地の構成比を見てみると、建築主の直前居住地が「同一市区内」のケースは、69.7%で 14 年度より 2.1 ポイント下げ、14 年度からの減少が続いている。現地建替えを含めて、直前居住地と同じ市区町村で建築地を選択する建築主が減少していることがわかる。次に、直前居住地が「首都圏外」であるケースは、1.2%で 14 年度より 0.1 ポイント下げ、12 年度からの減少傾向が続いており、調査開始以来最低の値である。首都圏以外の住人で、この 4 都県に家を建てようとする人が減少し続けているということである。また、首都圏内で他の都県に家を建てる、いわゆる首都圏内での都県外移動のケースであるが、その総数は 4,617 棟で持ち家全体に対する割合は 6.5%である。14 年度より 0.2 ポイント下げ、15 年度に至って減少に転じている。首都圏内の都県間の流動性が減少していると言える。

次に、都県ごとに直前居住地の構成比を見てみる。どの都県においても、14 年度より「同一市区内」のケースが減り、その分同一都県で他市区町村のケースが増加している。これは、各都県内の流動性が増していると見ることができる。

さらに、各都県の主要都市ごとに直前居住地の構成比をしてみる。さいたま市と川崎市以外は特に14年度から変化はない。さいたま市では、直前居住地がさいたま市内のケースが67.8%で16.7ポイントの顕著な減少である。一方、埼玉県内の他市区町村のケースが25.5%で15.5ポイントの顕著な増加である。川崎市においても、さいたま市ほど顕著ではないが同様の傾向が見て取れる。さいたま市と川崎市では、都県ごとに見たときと同様に、「同一市区内」のケースが減少した分、同一県内で他市区町村のケースの増加が見られる。

(3) 都県別流入と流出(表8・図1参照)

当該都県の集計において直前居住地が当該都県以外であるケースの合計をその当該都県の流入量とし、当該都県以外の3都県の集計において、直前居住地が当該都県のケースの合計をその当該都県の流出量として、その動向を分析する。

埼玉県では、流入量が1,168棟で前年度比0.3%の増加、流出量が780棟で前年度比16.1%の増加である。千葉県では、流入量が1,071棟で前年度比15.6%の減少、流出量が460棟で前年度比0.9%の減少である。東京都では、流入量が1,930棟で前年度比14.6%の増加、流出量が2,065棟で前年度比6.4%の減少である。神奈川県では、流入量が1,285棟で前年度比4.2%の増加、流出量は1,312棟で前年度比8.0%の増加である。

ここで顕著な特徴は、東京都の流入量、流出量ともに、近隣3県に比べると倍近い値を示している。そこで、建築地都県と直前居住都県との関係を直前居住地が同一都県内のケースと「首都圏外」のケースを除いて整理してみる。やはり、近隣3県全てにおいて、当該県以外の3都県からの流入の中で東京都からの流入が最も多く、当該県以外の3都県への流出も東京都への流出が最も多いという結果となっている(首都圏外から首都圏内

の都県への流入は東京都が最も少ない)。この流入量、流出量を構成比で見た場合、近隣3県全てにおいて、東京都からの流入と東京都への流出の双方が50%を超えている。特に、東京都から神奈川県と埼玉県への流入が両県の流入量の70%以上を占め、神奈川県から東京都への流出が神奈川県の流出量の80%以上を占めている。

したがって、4都県を比較すると、東京都においては、東京都を囲む近隣3県からの流入及び近隣3県への流出が多く、近隣3県に比べ居住が流動的であると言える。近隣3県においては、首都圏内の他都県からの流入と他都県への流出が少なく、東京都に比べ居住が固定的であると言える。これは、4都県のストックの差が反映されていることに加えて、都心回帰や地価の下落等の社会・経済的要因、東京都が3県に囲まれた位置関係であるという地理的要因等も背景にあると考えられる。

また、4都県相互の流入・流出の超過を整理すると、千葉県のみ、その他3都県からの流入量が3都県への流出量を超えており、流入超過である。そして、都県ごとに全ての流入・流出を差し引きすると、埼玉県と千葉県では流入超過、東京都と神奈川県では流出超過である。フローの出入りの差し引きだけを見ると、埼玉県と千葉県でプラス、東京都と神奈川県でマイナスと意外な結果となっている。

最後に、東京都への流入と東京都からの流出はともに、近隣3県の中で神奈川県が最も多い。これは、東京都と神奈川県の結びつきが相対的に強いことを表していると言える。

< 各都県内のブロック分け >

埼玉県	県南	さいたま市 川口市 鳩ヶ谷市 蕨市 戸田市	東京都	都心	千代田区 中央区 港区 新宿区 渋谷区 文京区
	県央	上尾市 桶川市 北本市 鴻巣市 東松山市 比企郡 北足立郡			台東区 豊島区
	県北	熊谷市 行田市 深谷市 本庄市 羽生市 大里郡 児玉郡		城東	江東区 墨田区 江戸川区 葛飾区 足立区 荒川区
	県東	草加市 越谷市 春日部市 三郷市 吉川市 八潮市 岩槻市 蓮田市 久喜市 幸手市 加須市 北葛飾郡 南埼玉郡 北埼玉郡		城北	北区 板橋区 練馬区
	県西	川越市 富士見市 上福岡市 入間市 朝霞市 志木市 新座市 和光市 狭山市 所沢市 飯能市 鶴ヶ島市 坂戸市 日高市 入間郡		城西	中野区 杉並区 世田谷区
	秩父	秩父市 秩父郡		城南	大田区 目黒区 品川区
				多摩東	武蔵野市 三鷹市 調布市 狛江市 小金井市 府中市 多摩市 稲城市 国分寺市 国立市 小平市 東村山市 東久留米市 清瀬市 西東京市
				多摩西	東大和市 武蔵村山市 昭島市 立川市 日野市 八王子市 町田市 福生市 羽村市 青梅市 あきる野市 西多摩郡
千葉県	千葉市		神奈川県	横浜市	
	葛南	船橋市 市川市 浦安市 習志野市 八千代市		川崎市	
	東葛	松戸市 柏市 我孫子市 野田市 流山市 鎌ヶ谷市 印西市 東葛飾郡		三浦	鎌倉市 逗子市 横須賀市 三浦市 三浦郡
	北総	成田市 佐倉市 佐原市 銚子市 四街道市 八街市 八日市場市 旭市 東金市 茂原市 白井市 富里市 印旛郡 香取郡 海上郡 匝瑳郡 山武郡 長生郡		湘南	藤沢市 平塚市 茅ヶ崎市
	内房	市原市 袖ヶ浦市 木更津市 君津市 富津市		県央	相模原市 大和市 座間市 海老名市 厚木市 伊勢原市 秦野市 愛甲郡 高座郡
	外房	勝浦市 鴨川市 館山市 夷隅郡 安房郡		西湘	小田原市 中郡 足柄下郡
				県西	南足柄市 足柄上郡 津久井郡

表6 持ち家建築主の直前居住地

平成15年4月～同16年3月(単位:棟)

直前居住地区 建築地点	総計	都県内合計	直前居住地区					
			同一市区内	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	首都圏外
埼玉県 (棟) (%)	17,834 100.00%	16,666 93.45%	12,510 70.15%	4,156 23.30%	122 0.68%	730 4.09%	101 0.57%	215 1.21%
うち さいたま市 (%)	100.00%	93.25%	67.75%	25.50%	0.92%	4.06%	0.77%	1.00%
千葉県 (棟) (%)	12,700 100.00%	11,629 91.57%	8,596 67.69%	213 1.68%	3,033 23.88%	506 3.98%	154 1.21%	198 1.56%
うち 千葉市 (%)	100.00%	93.43%	63.59%	1.43%	29.84%	2.96%	1.04%	1.14%
東京都 (棟) (%)	18,143 100.00%	16,213 89.36%	12,772 70.40%	452 2.49%	231 1.27%	3,441 18.97%	1,057 5.83%	190 1.05%
うち 23区 (%)	100.00%	91.07%	73.64%	2.84%	1.78%	17.42%	3.30%	1.01%
多摩地区 (%)	100.00%	87.22%	66.31%	2.05%	0.63%	20.91%	9.00%	1.10%
神奈川県 (棟) (%)	22,336 100.00%	21,051 94.25%	15,648 70.06%	115 0.51%	107 0.48%	829 3.71%	5,403 24.19%	234 1.05%
うち 横浜市 (%)	100.00%	93.53%	65.91%	0.63%	0.65%	4.13%	27.62%	1.06%
川崎市 (%)	100.00%	89.61%	72.42%	1.00%	0.80%	7.66%	17.19%	0.93%
4都県合計 (棟) (%)	71,013 100.00%	65,559 92.32%	49,526 69.74%	4,936 6.95%	3,493 4.92%	5,506 7.75%	6,715 9.46%	837 1.18%

表7 持ち家建築主の直前居住地の推移

(単位：棟)

年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	前年比 構成比前年差
総数 (%)	85,515 100.00%	77,734 100.00%	67,474 100.00%	68,186 100.00%	71,013 100.00%	4.15% 0.00%
同一市区内 (%)	59,333 69.38%	53,736 69.13%	49,062 72.71%	48,959 71.80%	49,526 69.74%	1.16% -2.06%
埼玉県 (%)	5,389 6.30%	5,212 6.70%	3,886 5.76%	3,905 5.73%	4,936 6.95%	26.40% 1.22%
千葉県 (%)	4,585 5.36%	4,458 5.73%	3,431 5.08%	3,485 5.11%	3,493 4.92%	0.23% -0.19%
東京都 (%)	7,524 8.80%	6,358 8.18%	4,891 7.25%	5,059 7.42%	5,506 7.75%	8.84% 0.33%
神奈川県 (%)	7,478 8.74%	6,889 8.86%	5,324 7.89%	5,898 8.65%	6,715 9.46%	13.85% 0.81%
首都圏外 (%)	1,206 1.41%	1,081 1.39%	880 1.30%	880 1.29%	837 1.18%	-4.89% -0.11%
流入量 (対総数比)	7,541 8.82%	6,557 8.44%	5,200 7.71%	5,357 7.86%	5,454 7.68%	1.81% -0.18%
圏内都県外移動 (対総数比)	6,335 7.41%	5,476 7.04%	4,320 6.40%	4,558 6.68%	4,617 6.50%	1.29% -0.18%
持ち家比率(%)	64.35%	59.65%	57.08%	56.98%	54.28%	-2.70%
全戸建て棟数	132,894	130,327	118,218	119,664	130,832	9.33%

表8 都県別流入と流出

(単位：棟)

都県別流入量の構成比

建築地 \ 直前居住地	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	合計
埼玉県		122 12.80%	730 76.60%	101 10.60%	953 100.00%
千葉県	213 24.40%		506 57.96%	154 17.64%	873 100.00%
東京都	452 25.98%	231 13.28%		1,057 60.75%	1,740 100.00%
神奈川県	115 10.94%	107 10.18%	829 78.88%		1,051 100.00%

都県別流出量の構成比

建築地 \ 直前居住地	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	合計
埼玉県		122 26.52%	730 35.35%	101 7.70%	953 100.00%
千葉県	213 27.31%		506 24.50%	154 11.74%	873 100.00%
東京都	452 57.95%	231 50.22%		1,057 80.56%	1,740 100.00%
神奈川県	115 14.74%	107 23.26%	829 40.15%		1,051 100.00%
合計	780 100.00%	460 100.00%	2,065 100.00%	1,312 100.00%	3,617 100.00%

都県相互の流入超過の関係

建築地	直前居住地			
	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県
埼玉県		-91	278	-14
千葉県	91		275	47
東京都	-278	-275		228
神奈川県	14	-47	-228	

(「-」は流出超過を表す)

流入・流出量

建築地	流入	流出	流入超過
埼玉県	953	780	173
千葉県	873	460	413
東京都	1,740	2,065	-325
神奈川県	1,051	1,312	-261

(「-」は流出超過を表す)

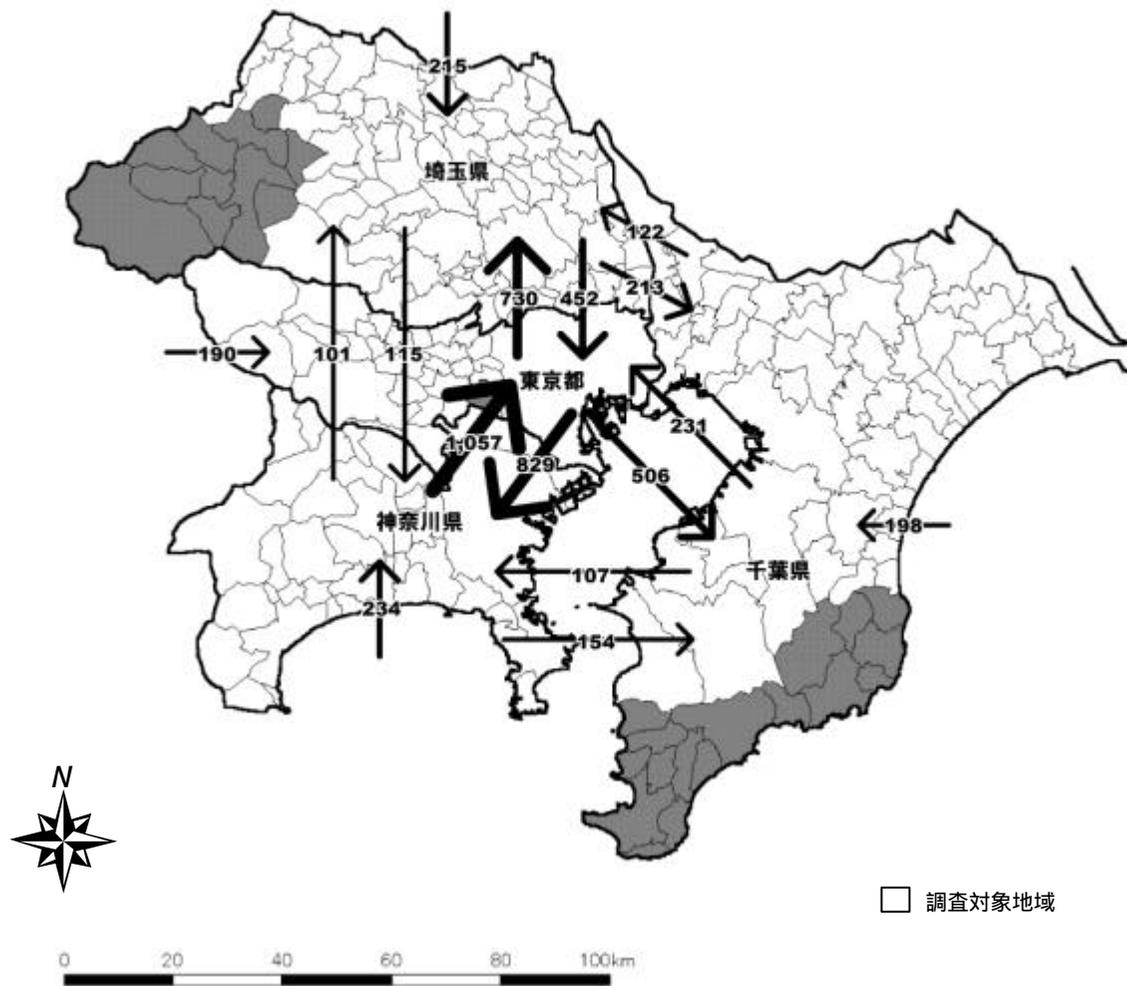


図1 都県別流入と流出の状況

第3章 戸建住宅施工者の実績

1. 集計の狙いと手法

住宅建築に関わる従来の統計資料では住宅供給者側のデータが極めて乏しかった。本章では住宅の供給者側の実態、とりわけその市場実態を解明する一歩として、工事施工者となっている企業、個人について名寄せを行い、供給棟数を集計し、その市場シェアを算出する。

なお、各都県順位の供給棟数は、市区郡順位の供給棟数を単純加算した数値ではなく、都県単位で再集計し、それぞれ順位を特定した上で、当該企業の順位とシェアを算出したものである。4都県合計についても同様で、各都県の単純加算とは異なる。

2. 平成15年度の戸建住宅施工者の状況（表11参照）

平成15年度、本章で対象とする4都県の新築戸建て住宅は129,174棟で、その内、施工者が未定もしくは不明なものの棟数は12,900棟である。したがって、その施工者未定及び不明なものを差し引いた施工者確定棟数は、116,274棟である。表9及び表13では、そのシェアの母数を施工者確定棟数としている。

また、15年度、埼玉県の狭山市と千葉県の市川市において、本章で扱う施工者に関するデータの情報収集ができなくなった（狭山市においては16年2月から）。狭山市の平成16年2～3月分の新築戸建て122棟のデータと、市川市の平成15年度分の新築戸建て1,536棟のデータが欠落している。新築戸建て住宅総数に対する割合としては約1.3%で、全体的な傾向に影響を与えるほどの値ではない。

（1）供給棟数レベル別施工者数とシェアの推移（表9参照）

供給棟数のレベル別に企業数をカウントし、その企業数とシェアの推移を見る。平成15年度に4都県で戸建住宅を手がけた全施工者数は10,018社である。その内、3,000棟以上手がけた企業が3社で、つづいて、1,000棟以上3,000棟未満の企業が14社、500棟以上1,000棟未満の企業が18社、200棟以上500棟未満の企業が27社、100棟以上200棟未満の企業が55社、50棟以上100棟未満の企業が147社、20棟以上50棟未満の企業が397社、10棟以上20棟未満の企業が604社、5棟以上10棟未満の企業が1,077社、2棟以上5棟未満の企業が2,699社、1棟のみの企業が4,977社となっている。

便宜的に1,000棟以上の企業のグループを大手企業グループ、100棟以上1,000棟未満の企業のグループを中堅企業グループ、10棟以上100棟未満の企業のグループを中小企業グループ、1棟以上10棟未満の企業のグループを地元工務店グループとし、この4グループに分けて、その結果を分析する。

大手企業グループは17社で、シェアは14年度より4.2ポイント増の34.0%である。該当企業数、シェアともに、ここ5年で最高の値である。該当企業1社当たりの平均シェアを見ると、0.13ポイント減の2.00%で、ここ5年では12年度に次ぐ低い値である。大手企業グループのシェアの増加は、該当企業が増えたための増加であり、新しくグループに加わった企業以外が実績を伸ばしているとは一概には言えない結果である。

中堅企業グループは100社で、シェアは0.7ポイント増の23.8%である。このグループの増加が顕著で、大手企業グループと同様に、該当企業数、シェアともに、ここ5年で最高の値である。しかし、企業数の増加の割にそのシェアは伸びていない。該当企業1社当たりの平均シェアは0.06ポイント減の0.24%で、ここ5年で最低の値である。中堅企業グループでは、

大手企業グループ同様に、実績を上げてグループに加わった企業が多いものの、新しくグループに加わった企業以外が実績を伸ばしているとは一概には言えない結果である。

中小企業グループは1,148社で、14年度より若干増えているが、ここ5年で見ると概ね平年並みと言える。そのシェアは25.7%で0.9ポイント下げ、ここ5年で最低の値である。企業数の増加にもかかわらず、そのシェアは減少しており、該当企業1社当たりの平均シェアも減少している。14年度より実績を伸ばし、上位のグループに上がった企業にシェアを奪われている様相が窺える。

地元工務店グループは8,753社で、シェアは4.0ポイント減の16.5%である。該当企業数、シェアともかなり顕著に減少し、ここ5年で最低の値である。企業数の減少とともにそのシェアも減少している。

各グループの企業数の変化に注目すると、大手企業グループは増加で、それ以上に中堅企業グループの顕著な増加が見られる。そして、この上位2つのグループの企業数が増加しているにもかかわらず、中小企業グループにおいては、平年並が保たれている。そこには、さらに下の地元工務店グループにおいて実績を伸ばした企業が新しく加わっていると考えられる。どの企業グループにおいても14年度より実績を伸ばし上のグループに上がってきた企業が多くあると考えられる。

(2) 順位・順位グループ別シェアの推移(表13参照)

平成15年度の施工者について供給棟数で順位をつけ、その1位から5位それぞれと順位グループ別に、施工者確定棟数におけるシェアを整理し、その推移を見る。ちなみに、該当企業名を公表しないことから、複数年度を通じて同順位の企業が必ずしも同一企業とは限らない。したがって、多少の順位変動があるにせよ同一企業が含まれると想定される順位グループ

別の推移を中心に分析を行う。また、施工者確定棟数は116,274棟で14年度より11,324棟の増加である。母数の顕著な増加の中で、そのシェアに注目する。

1～5位グループは17,757棟で14年度より2,667棟増加しており、そのシェアは15.3%で0.9ポイント伸ばしている。供給棟数は14年度からの増加が続き、シェアは14年度までの減少傾向から増加に転じている。

6～10位グループは11,209棟で1,009棟増加しており、そのシェアは9.6%で0.1ポイント下げている。供給棟数はここ5年で最高の値であるにもかかわらず、シェアは減少している。

11～50位グループは27,822棟で3,641棟増加しており、そのシェアは23.9%で0.9ポイント伸ばしている。51～100位グループは8,579棟で1,620棟増加しており、シェアは7.4%で0.8ポイント伸ばしている。101～200位グループは8,272棟で1,591棟増加しており、シェアは7.1%で0.8ポイント伸ばしている。201～500位グループは11,755棟で1,643棟増加しており、シェアは10.1%で0.5ポイント伸ばしている。11～50位グループ、51～100位グループ、101～200位グループ及び201～500位グループは、それぞれ、供給棟数、シェアともにここ5年で最高の値である。

501～1,000位グループは8,828棟で747棟増加しており、そのシェアは7.6%で0.1ポイント下げている。供給棟数はここ5年で最高の値にもかかわらず、シェアは最低の値である。

1,001位以下グループは22,052棟で1,594棟減少している。そのシェアは19.0%で3.6ポイントとかなり下げている。供給棟数、シェアともにここ5年で最低の値である。

1～5位や11位から500位に含まれるグループのように、供給棟数、シェアともに増加しているグループは、戸建て住宅市場の拡大基調以上の実績を上げていることになる。一方、6～11位グループと500～1,000位グル

ープのように、供給棟数が増加しているにもかかわらず、シェアが下がっているグループは、戸建て住宅市場の拡大基調の中で、相対的な地位が低下していると考えられる。1,001位以下グループは、供給棟数、シェアともに減少しているが、これは該当企業の減少によるものと考えられる。1,001位以下グループは、概ね、(1)の集計の「地元工務店グループ」に該当するが、その企業数が大きく減少しているためである。

(3) 構造別シェアの推移(表14参照)

戸建住宅の施工者を構造別の施工棟数で順位をつけ、実績上位者のシェアの推移を見る。なお、(1)(2)と異なり、シェアの母数は施工者の未定及び不明を含んだ値である。

「鉄骨系」の戸建住宅の供給棟数はここ3年で微減している。その状況下で「鉄骨系」上位5社のシェアは微増し78.8%に達している。該当施工者数もここ3年で150社近く減少しており、「鉄骨系」の市場は寡占状態になっていると考えられる。

「コンクリート系」の戸建住宅の供給棟数及び該当施工者数は14年度の顕著な増加から一転してかなり減少し、ここ3年で最低の値である。上位5社のシェアは26.2%で、上位50社に広げると43.6%になる。上位施工者のシェアは14年度よりかなり増加し、ここ3年で最高の値である。供給棟数全体の顕著な減少にもかかわらず、上位施工者がシェアを増やしている。「コンクリート系」の戸建住宅の需要が減少する中で、実績のある上位施工者のウェートが高まっている。

「在来木造」の戸建住宅の供給棟数はかなり増加している。上位5社のシェアは15.2%で、上位50社に広げると37.6%になる。供給棟数全体の顕著な増加の中、上位施工者はシェアも伸ばしている。この上位施工者のシェアの増加から、地元の工務店から大手ハウスメーカーへシフトしてい

る状況、もしくは、地元の工務店が大手ハウスメーカーの下請けに回っている状況が窺われる。

「ツーバイフォー」の戸建住宅の供給棟数もかなり増加している。上位5社のシェアは26.0%で、上位50社に幅を広げると69.6%になる。1~5位、6~10位、11~20位、21~50位と区切ってみると、他の構造とは違い、どのグループにおいても2桁のシェアがある。該当施工者もかなり増加しており、他の構造に比べ激しい競争が展開されていることが推察できる。

表9 施工棟数レベル別企業数とシェアの推移

(単位：社)

年度	15年度				14年度				13年度			
	企業数	累計	シェア	累積	企業数	累計	シェア	累積	企業数	累計	シェア	累積
3000棟以上	3	3	10.38%	10.38%	2	2	7.08%	7.08%	1	1	3.90%	3.90%
1000～2999棟	14	17	23.62%	34.01%	12	14	22.73%	29.82%	13	14	25.11%	29.00%
500～999棟	18	35	9.93%	43.93%	16	30	10.78%	40.60%	12	26	8.09%	37.10%
200～499棟	27	62	7.21%	51.14%	24	54	7.35%	47.95%	26	52	8.07%	45.17%
100～199棟	55	117	6.67%	57.80%	36	90	4.93%	52.87%	38	90	5.43%	50.60%
50～99棟	147	264	8.55%	66.36%	108	198	7.17%	60.04%	114	204	7.52%	58.12%
20～49棟	397	661	10.16%	76.52%	394	592	11.62%	71.66%	388	592	11.49%	69.61%
10～19棟	604	1,265	7.00%	83.51%	610	1,202	7.85%	79.51%	642	1,234	8.41%	78.02%
5～9棟	1,077	2,342	6.12%	89.63%	1,090	2,292	6.82%	86.33%	1,090	2,324	7.02%	85.04%
2～4棟	2,699	5,041	6.09%	95.72%	3,075	5,367	7.51%	93.84%	3,295	5,619	8.46%	93.50%
1棟のみ	4,977	10,018	4.28%	100.00%	6,465	11,832	6.16%	100.00%	6,565	12,184	6.50%	100.00%

年度	12年度				11年度			
	企業数	累計	シェア	累積	企業数	累計	シェア	累積
3000棟以上	3	3	10.35%	10.35%	3	3	11.88%	11.88%
1000～2999棟	13	16	20.78%	31.13%	13	16	21.85%	33.73%
500～999棟	13	29	8.00%	39.13%	10	26	6.61%	40.34%
200～499棟	27	56	7.05%	46.18%	22	48	6.09%	46.43%
100～199棟	33	89	4.20%	50.38%	36	84	4.69%	51.12%
50～99棟	122	211	7.46%	57.84%	99	183	6.12%	57.24%
20～49棟	408	619	10.84%	68.68%	414	597	11.66%	68.90%
10～19棟	690	1,309	8.08%	76.76%	731	1,328	9.09%	77.99%
5～9棟	1,181	2,490	6.51%	83.27%	1,287	2,615	8.05%	86.04%
2～4棟	3,700	6,190	10.16%	93.43%	3,444	6,059	8.70%	94.74%
1棟のみ	7,156	13,346	6.57%	100.00%	5,543	11,602	5.25%	100.00%

表10 施工棟数レベル別企業数（都県別）

平成15年4月～同16年3月（単位：社）

埼玉県			千葉県			東京都			神奈川県		
施工棟数レベル	企業数	累計									
600棟以上	8	8	600棟以上	4	4	600棟以上	9	9	600棟以上	9	9
400～599棟	6	14	400～599棟	6	10	400～599棟	5	14	400～599棟	5	14
200～399棟	10	24	200～399棟	6	16	200～399棟	16	30	200～399棟	13	27
100～199棟	17	41	100～199棟	26	42	100～199棟	19	49	100～199棟	27	54
50～99棟	42	83	50～99棟	21	63	50～99棟	40	89	50～99棟	53	107
20～49棟	98	181	20～49棟	72	135	20～49棟	106	195	20～49棟	145	252
10～19棟	139	320	10～19棟	110	245	10～19棟	173	368	10～19棟	191	443
5～9棟	273	593	5～9棟	232	477	5～9棟	347	715	5～9棟	291	734
2～4棟	761	1,354	2～4棟	575	1,052	2～4棟	931	1,646	2～4棟	868	1,602
1棟のみ	1,532	2,886	1棟のみ	1,188	2,240	1棟のみ	1,833	3,479	1棟のみ	1,729	3,331

表11 施工企業のシェアの推移

（単位：棟）

年度	集計数	1位	2位	3位	4位	5位	1～5位 累計	1～10位 累計	1～50位 累計	1～100位 累計	1～200位 累計	1～500位 累計	1～1000位 累計	1001位以下 累計	未定他
11年度	132,894 100.00%	5,591 4.21%	3,728 2.81%	3,215 2.42%	2,946 2.22%	2,861 2.15%	18,341 13.80%	28,304 21.30%	49,376 37.15%	55,380 41.67%	61,197 46.05%	70,643 53.16%	78,934 59.40%	26,557 19.98%	27,403 20.62%
12年度	130,327 100.00%	4,572 3.51%	3,417 2.62%	3,278 2.52%	2,735 2.10%	2,395 1.84%	16,397 12.58%	26,703 20.49%	49,001 37.60%	55,883 42.88%	62,454 47.92%	72,591 55.70%	81,059 62.20%	27,840 21.36%	21,428 16.44%
13年度	117,774 100.00%	3,935 3.34%	2,890 2.45%	2,768 2.35%	2,646 2.25%	2,571 2.18%	14,810 12.57%	23,684 20.11%	45,219 38.39%	52,023 44.17%	58,504 49.67%	68,377 58.06%	76,333 64.81%	24,668 20.95%	16,773 14.24%
14年度	119,664 100.00%	4,033 3.37%	3,398 2.84%	2,646 2.21%	2,537 2.12%	2,476 2.07%	15,090 12.61%	25,290 21.13%	49,471 41.34%	56,430 47.16%	63,111 52.74%	73,223 61.19%	81,304 67.94%	23,646 19.76%	14,714 12.30%
15年度	129,174 100.00%	5,210 4.03%	3,763 2.91%	3,101 2.40%	2,987 2.31%	2,696 2.09%	17,757 13.75%	28,966 22.42%	56,788 43.96%	65,367 50.60%	73,639 57.01%	85,394 66.11%	94,222 72.94%	22,052 17.07%	12,900 9.99%
前年度差	9,510	1,177	365	455	450	220	2,667	3,676	7,317	8,937	10,528	12,171	12,918	-1,594	-1,814
構成比差	0.00%	0.66%	0.07%	0.19%	0.19%	0.02%	1.14%	1.29%	2.62%	3.45%	4.27%	4.92%	5.00%	-2.69%	-2.31%

表12 施工企業のシェア（都県別）

平成15年4月～同16年3月（単位：棟）

行政区	集計数	1位	2位	3位	4位	5位	1～5位 累計	1～10位 累計	1～50位 累計	1～100位 累計	1～200位 累計	1～500位 累計	1～1000位 累計	1001位以下 累計	未定他
埼玉県	31,652 100.00%	1,712 5.41%	1,124 3.55%	1,004 3.17%	896 2.83%	810 2.56%	5,546 17.52%	8,756 27.66%	16,426 51.90%	19,259 60.85%	21,770 68.78%	24,648 77.87%	26,409 83.44%	2,240 7.08%	3,003 9.49%
千葉県	22,214 100.00%	833 3.75%	813 3.66%	759 3.42%	734 3.30%	590 2.66%	3,729 16.79%	6,116 27.53%	12,159 54.74%	14,249 64.14%	16,056 72.28%	18,160 81.75%	19,458 87.59%	1,292 5.82%	1,464 6.59%
東京都	37,706 100.00%	1,671 4.43%	1,084 2.87%	900 2.39%	882 2.34%	833 2.21%	5,370 14.24%	8,757 23.22%	17,599 46.67%	20,750 55.03%	23,471 62.25%	26,801 71.08%	29,004 76.92%	3,236 8.58%	5,466 14.50%
神奈川県	37,602 100.00%	1,970 5.24%	1,144 3.04%	1,076 2.86%	994 2.64%	739 1.97%	5,923 15.75%	8,877 23.61%	17,810 47.36%	21,501 57.18%	24,995 66.47%	29,205 77.67%	31,562 83.94%	3,073 8.17%	2,967 7.89%

表13 施工者確定棟数に対するシェアの推移

（単位：棟）

年度	施工者 確定棟数	1位	2位	3位	4位	5位	1～5位 グループ計	6～10位 グループ計	11～50位 グループ計	51～100位 グループ計	101～200位 グループ計	201～500位 グループ計	501～1000位 グループ計	1001位以下 グループ計
11年度	105,491 100.00%	5,591 5.30%	3,728 3.53%	3,215 3.05%	2,946 2.79%	2,861 2.71%	18,341 17.39%	9,963 9.44%	21,072 19.98%	6,004 5.69%	5,817 5.51%	9,446 8.95%	8,291 7.86%	26,557 25.17%
12年度	108,899 100.00%	4,572 4.20%	3,417 3.14%	3,278 3.01%	2,735 2.51%	2,395 2.20%	16,397 15.06%	10,306 9.46%	22,298 20.48%	6,882 6.32%	6,571 6.03%	10,137 9.31%	8,468 7.78%	27,840 25.56%
13年度	101,001 100.00%	3,935 3.90%	2,890 2.86%	2,768 2.74%	2,646 2.62%	2,571 2.55%	14,810 14.66%	8,874 8.79%	21,535 21.32%	6,804 6.74%	6,481 6.42%	9,873 9.78%	7,956 7.88%	24,668 24.42%
14年度	104,950 100.00%	4,033 3.84%	3,398 3.24%	2,646 2.52%	2,537 2.42%	2,476 2.36%	15,090 14.38%	10,200 9.72%	24,181 23.04%	6,959 6.63%	6,681 6.37%	10,112 9.64%	8,081 7.70%	23,646 22.53%
15年度	116,274 100.00%	5,210 4.48%	3,763 3.24%	3,101 2.67%	2,987 2.57%	2,696 2.32%	17,757 15.27%	11,209 9.64%	27,822 23.93%	8,579 7.38%	8,272 7.11%	11,755 10.11%	8,828 7.59%	22,052 18.97%
前年度差	11,324	1,177	365	455	450	220	2,667	1,009	3,641	1,620	1,591	1,643	747	-1,594
構成比差	0.00%	0.64%	0.00%	0.15%	0.15%	-0.04%	0.89%	-0.08%	0.89%	0.75%	0.75%	0.47%	-0.11%	-3.57%

表 14 構造別施工企業のシェアの推移

(単位：棟)

年度	15年度						14年度					
	集計数	1～5位 累計	1～10位 累計	1～20位 累計	1～50位 累計	該当社数	集計数	1～5位 累計	1～10位 累計	1～20位 累計	1～50位 累計	該当社数
鉄骨系	13,015 100.00%	10,261 78.84%	11,290 86.75%	11,410 87.67%	11,527 88.57%	849(社)	13,270 100.00%	10,304 77.65%	11,335 85.42%	11,468 86.42%	11,615 87.53%	913(社)
コンクリート系	1,465 100.00%	384 26.21%	436 29.76%	511 34.88%	639 43.62%	455(社)	2,250 100.00%	401 17.82%	482 21.42%	594 26.40%	768 34.13%	620(社)
在来木造	99,757 100.00%	15,197 15.23%	22,921 22.98%	29,160 29.23%	37,544 37.64%	10,521(社)	91,862 100.00%	11,881 12.93%	17,658 19.22%	23,800 25.91%	31,102 33.86%	10,918(社)
ツーバイフォー	12,825 100.00%	3,337 26.02%	4,813 37.53%	6,754 52.66%	8,930 69.63%	861(社)	10,380 100.00%	3,286 31.66%	4,517 43.52%	5,685 54.77%	7,264 69.98%	680(社)

年度	13年度					
構造	集計数	1～5位 累計	1～10位 累計	1～20位 累計	1～50位 累計	該当社数
鉄骨系	13,695 100.00%	10,462 76.39%	11,505 84.01%	11,648 85.05%	11,799 86.16%	997(社)
コンクリート系	1,718 100.00%	364 21.19%	426 24.80%	509 29.63%	654 38.07%	506(社)
在来木造	91,296 100.00%	9,879 10.82%	15,006 16.44%	20,052 21.96%	27,214 29.81%	11,232(社)
ツーバイフォー	9,196 100.00%	2,981 32.42%	3,846 41.82%	4,862 52.87%	6,165 67.04%	666(社)