

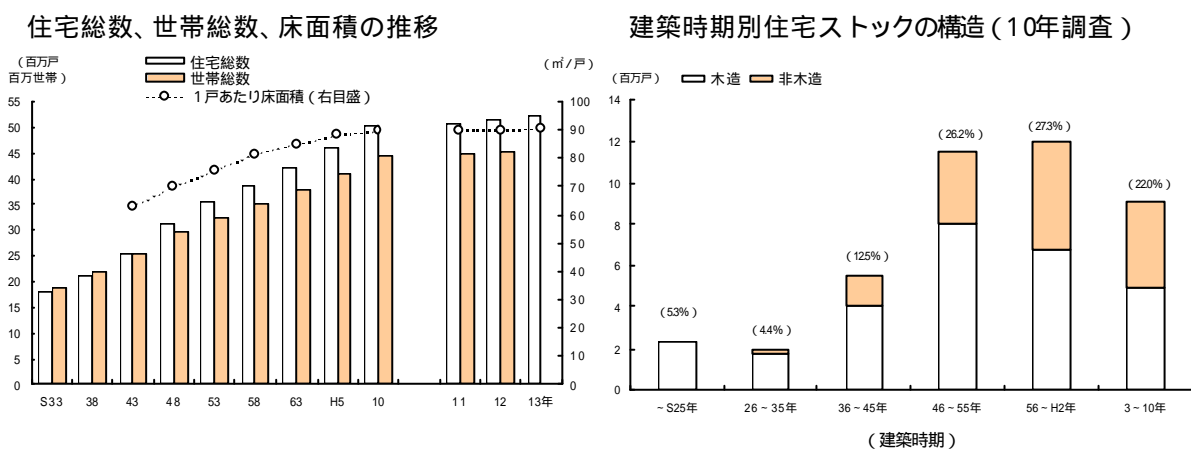
住宅ストックの現状

マンションなど一部を除いては、このところ低調な推移が続く住宅着工であるが、そうした新設の動向に影響を与える、現存ストックの状況について確認してみよう(第 - 2 - 17図)。

ストック総数は、昭和40年代に住宅総数が総世帯数を上回って以降、1世帯あたり1.1戸程度で、世帯総数の変化に概ね比例して増加しており、量的充足が進んでいる。足下では、消費税率引き上げにともなう駆け込みなどのあった平成8年以降、新規供給は低調な推移が続いており、ストック1戸あたりの床面積の拡大も鈍化するなど、量的・規模的拡大は小幅になりつつある。

また、ストックの建築時期についてみると、昭和56年以降建築の住宅が約半数を占めている。それらの構造についてみると、非木造(鉄骨造、鉄筋コンクリート造など)の比率が約半数を占めており(55年以前は25%程度)、また木造でも防火木造の構造が増加するなど、ストックの耐久性が向上しつつあることがうかがえる^{注2)}。

第 - 2 - 17図 住宅ストックの現状



(注) 1. 各年とも、10月1日時点の状況を示す。

2. 平成11年以降の住宅総数・面積は、10年時点のストックから、以降の着工数及び除却・滅失数により推計。

3. 図の()内は、各時期に建築された戸数の、10年ストック総数に対する構成比。建築時期不詳のものがあるため、構成比合計は100%に一致しない。

資料：「住宅・土地統計調査報告」(総務省)、「住宅着工統計」・「建築物滅失統計」(国土交通省)、「国民生活基礎調査」(厚生労働省)

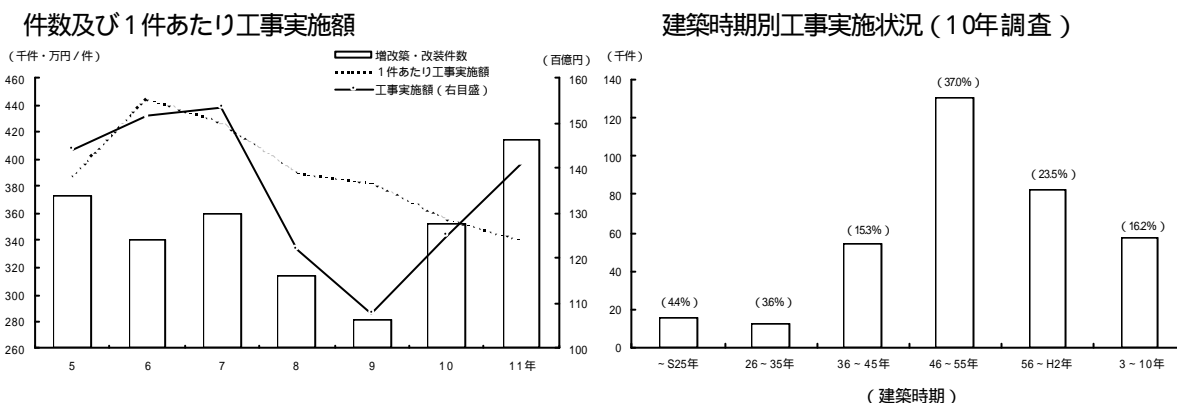
注2) 12年4月1日に「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」が施行され、新築住宅の基本構造部分についての最低10年間の瑕疵保証の義務付けや、住宅性能表示制度の創設などが法制化された。これにより、住宅の客観的な性能評価が充実し、欠陥住宅の排除の進展など、住宅の品質・耐久性確保への志向がより高まってゆくものと思われる。

また、住宅ストックの増加から、修繕需要やストックを活用した居住空間の改善需要の増加が期待される。ここで、既存住宅の改修状況を、「増改築・改装等調査」(国土交通省)でみると、工事件数・実施額は、9年をボトムに増加の傾向がみられる。

ただし、1件あたりの工事実施額は、6年をピークに低下傾向にあり、工事の小規模化が進んでいることがうかがえる。また、住宅の建築時期別に工事の実施件数をみると、昭和46～55年建築に対するものが、木造構造を中心に全体の4割弱を占めており、当該期間に建設された住宅の老朽化から、修繕需要が増加しているものと思われる(第-2-18図)。

ちなみに、12年以降の状況を「家計調査報告」(総務省)でみると、住宅の修繕・維持費は当期まで増加の傾向にあり、室内設備の更新など小規模なリフォームは、引き続き堅調な推移となっている。

第 - 2 - 18図 増改築・改装等の状況



(注) 図の()内は、10年の増改築・改装総数に対する構成比。
資料：増改築・改装等調査」(国土交通省)

既存住宅の改修は、住宅の新築あるいは購入に比べて安価に居住環境を向上させることが可能である。今後、こうした既存ストックの改良は、住宅ストックの充実とともに、老朽化に対応した修繕はもとより、高齢化対応^{注3)}や情報化対応などの分野でも、重要性を拡大させていくものと思われる。

注3) 当年10月1日より、「高齢者の居住の安定性確保に関する法律」が完全施行された。バリアフリー設備の設置等、既存ストックの改良や、高齢者向け優良賃貸住宅の建設に際し、公的補助を受けることができるなど、高齢化社会の進展に対応した住宅環境の整備促進が期待されている。