

PRESS RELEASE

住宅ストックの現状分析(その3)

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長:久田見 卓)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、8月27日発行の「CR I」9月号に掲載いたします。

住宅ストックに対する関心が高まる一方で、住宅ストック市場の全体像について、詳細に把握することはなかなか難しいのが実情です。総務省が実施する「住宅・土地統計調査」は、住宅ストックに関する最も基礎的な資料です。今月号のレポートでは、2008年10月に実施された「住宅・土地統計調査」をもとに、住宅ストックの現状分析を行いました。

【総住宅数と総世帯数】

- 2008年10月1日時点における全国の総住宅数は5,759万戸で、2003年と比べ6.9%(370万戸)増加となっている。首都圏(1都3県)の総住宅数は1,660万戸、2003年と比べ130万戸、8.5%の増加、近畿圏(2府4県)の総住宅数は977万戸で、2003年と比べ53万戸、5.7%の増加となった。
- 総住宅数と総世帯数を比較すると、1968年に全国の総住宅数(2,559万戸)が総世帯数(2,532万世帯)を上回り、1973年に全ての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回り、2008年の1世帯当たり住宅数は1.15戸となった。首都圏、近畿圏でも1968年に総住宅数が総世帯数を上回り、2008年の1世帯当たり住宅数は首都圏で1.13戸、近畿圏では1.17戸となっている。

【建築時期別にみた住宅ストック】

- 2008年10月1日時点の全国の住宅ストックを建築時期別にみると、1991年~2000年に建築された住宅が1,158万戸と最も多く、住宅全体の23.4%を占め、次いで1981年~1990年が996万戸(20.1%)となっている。耐震基準の見直しが行われた1981年以前に建築された住宅は1,588万戸で、住宅全体の30.2%を占める。
- 首都圏、近畿圏でも1991年~2000年に建築された住宅が最も多く、首都圏では347万戸(23.8%)、近畿圏でも196万戸(23.5%)となっている。また、耐震基準の見直しが行われた1981年以前に建築された住宅は首都圏で375万戸、住宅全体の25.7%、近畿圏では278万戸で、住宅全体の33.4%を占めている。

【住戸面積別にみた住宅ストック】

- 住宅の規模を所有関係別にみると、全国での持家の1住宅当たり延べ面積は122.63㎡、借家は45.49㎡で持家の半分以下の水準となっている。また借家の内訳をみると、1住宅当たり延べ面積が最も広いのは給与住宅の53.17㎡、次いで民営借家(木造)が52.01㎡、公営借家が51.52㎡、都市再生機構・公社の借家が49.51㎡、民営借家(非木造)が39.28㎡となっている。
- 持家を共同建と一戸建別にみると、共同建は70~99㎡が最も多く、全国と近畿圏で50%程度、首都圏で43.5%を占める。一戸建では100~149㎡が最も多く、全国、首都圏、近畿圏いずれも40%前後を占めている。また、借家をみると、持家とは異なり、30~49㎡、29㎡以下、50~69㎡が占める割合が高く、特に、首都圏では29㎡以下が36.2%と最も多くなっている。持家は70㎡以上の住戸が中心で、借家は50㎡未満の小型住戸が中心となっている。

【2009年以降の着工動向】

- 「住宅・土地統計調査」は2008年9月までに建築された住宅が調査対象であるため、それ以降に建築された住宅の状況について、2009年1月~2013年6月の住宅着工戸数でみると貸家では首都圏、近畿圏ともに31~50㎡が最も多く、分譲住宅、持家では91~150㎡が中心で、住戸面積別の分布状況は大きくは変化していないと思われる。
- 2008年秋のリーマン・ショック以降、住宅着工戸数が大幅に減少しているが、既存ストックの有効活用と共に良質な住宅ストックを形成するためにも優良な新築住宅の供給も必要である。

