

## 1-1-1 建築ストック及び建設市場の動向

## 1. 建設市場の動向

建設市場の動向を示す代表的な指標として年間の着工床面積があるが、これは経済状況にかなり左右される。国土交通省の「建築着工統計」によれば、1986年から1997年までの間は2億㎡を超えており、とりわけバブル景気に沸いた1990年には2.8億㎡強にまで達した。近年は1.1億～1.5億㎡程度で推移している。1.3億㎡とすると東京ドーム（建築面積は約4.7万㎡）約2,800個分の広さということになる。

建築着工は一定期間の変化量を示すフロー（Flow）としてとらえられる。このフローという概念には、除却や災害による減失、さらには着工と減失の差である純増も含まれることになる。国土交通省の「建築物減失統計」によると年間の減失床面積は、1990年には約41百万㎡であったが、近年では23百万㎡から25百万㎡程度となっている。

建設市場の好不調に連動して、鉄筋、生コン（レディーミクストコンクリート）あるいは設備機器といった資材費や建設労働従事者の賃金、あるいは、これらの確保のしやすさも変動する。この結果として建設費も変動を免れない。

## 2. 建築ストックの推移

一方、ストック（Stock）とは、ある時点における蓄積量のことをいう。建築ストックはそのフローよりもずっと大きいことから、大災害による減失や景気動向による影響は相対的に小さい。建築ストックは、近年、一貫して増加している。

表1に示すように、2017年1月1日現在の「公共の非住宅を除く建築ストック」は77.2億㎡で、うち「住宅」が57.4億㎡、「法人等の非住宅」が19.8億㎡と推計される。この他、2015年度の「公共の非住宅」が6.5億㎡あり、建築ストック総量は83.7億㎡以上あるものと推定される。

表1 建築ストックの状況

| 調査時点               | 区分        | 面積（万㎡）  |
|--------------------|-----------|---------|
| 2017年1月1日<br>（推計値） | 住宅（民間・公共） | 573,888 |
|                    | 法人等の非住宅   | 198,158 |
|                    | 計         | 772,045 |
| 2015年度（集計値）        | 公共の非住宅    | 64,720  |

出典 国土交通省（2017.08）：『建築物ストック統計』

また、「法人等の非住宅」を用途別にみると、事務所・店舗が約33%、工場・倉庫が約43%を占めている。

## 3. フローとストックの関係

建築フローと建築ストックの関係は次式のようになる。

$$\text{ある時点の建築ストック} = \text{その前の時点の建築ストック} + \text{その前の時点からある時点の間の建築フロー（新築量－減失量）}$$

## 4. フローからストックへ

我が国では高度成長期を通じて、経済や社会の発展に伴い多くの建物が建設されたが、新規開発や戦前の古いストックあるいは終戦直後の応急的に建てられた建物の建替え（スクラップ・アンド・ビルド）が盛んであった（フロー中心）。

しかし、経済の安定成長期に入り、景観や愛着といった精神的な豊かさや地球環境問題に対する関心が高まってきたことなどから、既存建築を活用することの重要性が強く認識されるようになってきた（ストック重視への転換）。表1のとおり建築ストックは膨大であり、当然のことながら、これを対象とするメンテナンスや改修などの市場も極めて大きいことから、新規建設に代わる有望な市場として注目を集めるようになってきている。景気変動に左右される新規建設市場に比べて、ストックを対象とする市場は経済状況の変動を受けにくく、安定した成長を見込むことができる分野でもある。また、改修などは、新築に比して様々な制約があるがゆえに、様々な知識や工夫を必要とする創造的な分野であるということもできる。

## 5. 中古流通市場の活性化

住宅にしても、事務所や工場などの非住宅にしても、建物を同一の所有者が保有し続けることができないような事情が生じた場合は、必要とする者に売却する、あるいは証券化して流動化することが合理的な解決方法である。こうしたことが盛んになると、中古流通市場の活性化（ストックのフロー化）が進むこととなる。

また、売買などにあたっては、一般的に、売り主あるいは買い主が建物に手を加えることが多く、建物の長寿命化に資することにもなる。

近年、中古流通市場の重要性の高まりに伴い、建物の不動産としての的確な評価、図書の保管や修繕履歴などの情報の開示、関係する人材の育成や法的整備などの必要性が認識されるようになってきている。