

本税等によるストックバランス是正の効果

住宅ストックバランスの推移(住宅土地統計調査)

【資料 1-5-1 住宅土地統計調査より抜粋】

平成20年－平成15年 構成比の推移

- ①面積不明分を含めた合計戸数を全体100%として、各面積区分の構成割合を計算

平成15年度	平成20年度
30㎡未満 35.3%	30㎡未満 31.0%
50㎡以上 37.2%	50㎡以上 35.2%

- ②面積不明分を除いた合計戸数を全体100%として、各面積区分の構成割合を計算

平成15年度	平成20年度
30㎡未満 37.4%	30㎡未満 36.1%
50㎡以上 39.4%	50㎡以上 40.8%

※面積不明分 ⇒ 15年度:7,000戸、20年度:20,000戸

	30㎡未満	50㎡以上
板橋区	-3.9	江戸川区 3.7
大田区	-3.2	大田区 2.8
千代田区	-3.2	目黒区 2.4
江戸川区	-2.0	文京区 2.1
目黒区	-1.9	板橋区 1.7
豊島区	-1.3	豊島区 1.4
品川区	-1.2	練馬区 1.3
練馬区	0.3	中央区 1.2
台東区	0.5	品川区 1.2
荒川区	0.6	江東区 0.5
特別区部	1.3	荒川区 -0.1
江東区	1.5	千代田区 -0.3
葛飾区	1.8	特別区部 -0.5
文京区	1.9	中野区 -0.8
中央区	2.1	渋谷区 -1.4
渋谷区	2.3	足立区 -1.4
杉並区	2.4	杉並区 -1.4
北区	2.4	葛飾区 -1.6
足立区	2.6	墨田区 -1.6
世田谷区	3.6	北区 -2.0
中野区	4.2	台東区 -2.7
墨田区	4.4	世田谷区 -3.0
新宿区	6.8	新宿区 -7.1
港区	10.8	港区 -13.0

後期基本計画においては、上記二つの計算方法のうち、①で計算した構成割合が掲載されており、この計算方法によって推移を見ると50㎡以上の割合が減少していることになる。

しかし、20年度の面積不明分は20,000戸と大幅に増加しており、それを含めた戸数を全体戸数として計算すると、15年度に比べて各面積区分の構成割合が減ることになり、適正な構成割合とは言い難い部分もある。

一方、面積不明分を除いて計算した場合、各面積区分の割合は①で計算した割合より増加することになるが、それでも30㎡未満は15年度に比べて減少しており、50㎡以上の割合は増加していることがわかる。

また、面積不明分はどの区にも少なからずあり、区によってその戸数に差があることから構成割合に与える影響が多少異なるが、それを除いて計算し23区で比較すると、30㎡未満は6番目に減少、50㎡以上も6番目に増加しており、面積不明分は除くという前提ではあるが、ストックバランスの是正傾向が見られる。