

第1章

都内マンションの現状

第1章 都内マンションの現状

1 増大する都内マンション

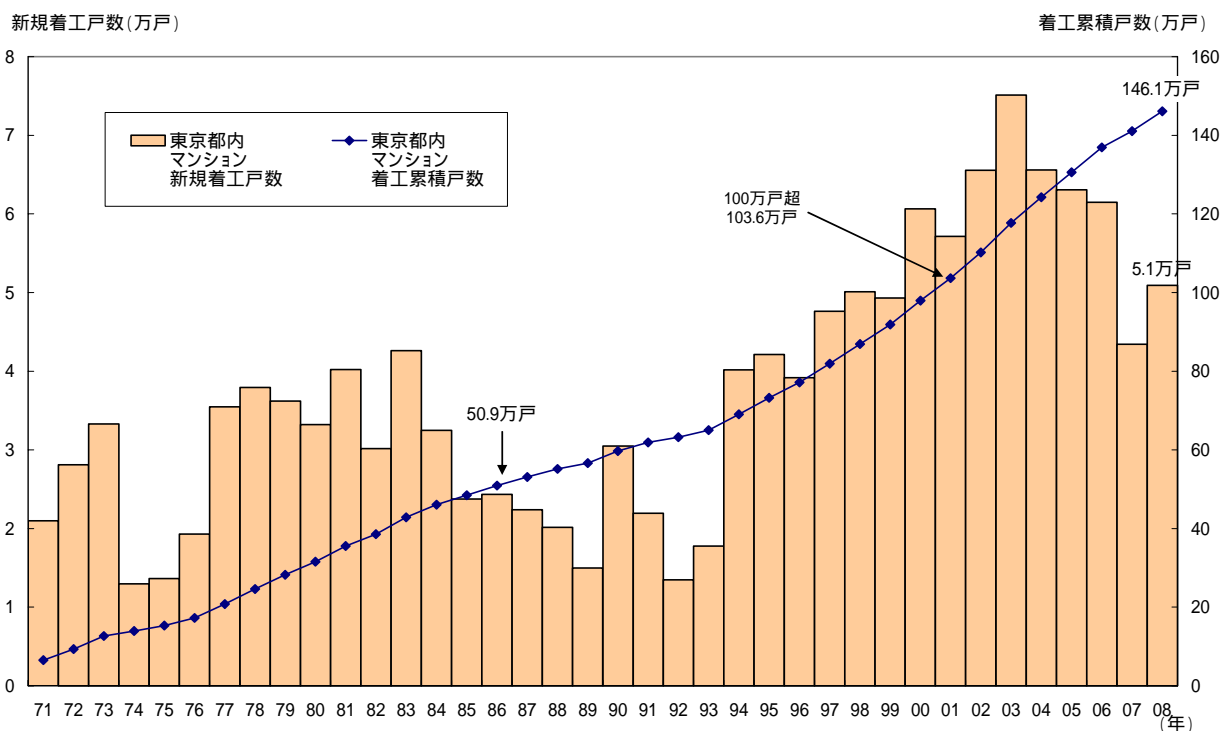
(1) 分譲マンションの供給状況

都内のマンションストックは140万戸を超え、4世帯に1世帯はマンションに居住

都内における分譲マンションの新規着工戸数の推移を見ると、バブル期の前後(1985年から1993年)では、毎年2万戸前後の着工戸数であったが、1994年以降急激に増加し、1997年以降は、毎年4万戸を超える戸数が着工されている。

これに伴い、マンションストックは、1986年には50万戸だったものが、15年後の2001年には2倍の100万戸を超え、2003年には、新規着工戸数が7万戸を超えるなど、マンションストックが増大している。

図1-1 都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数

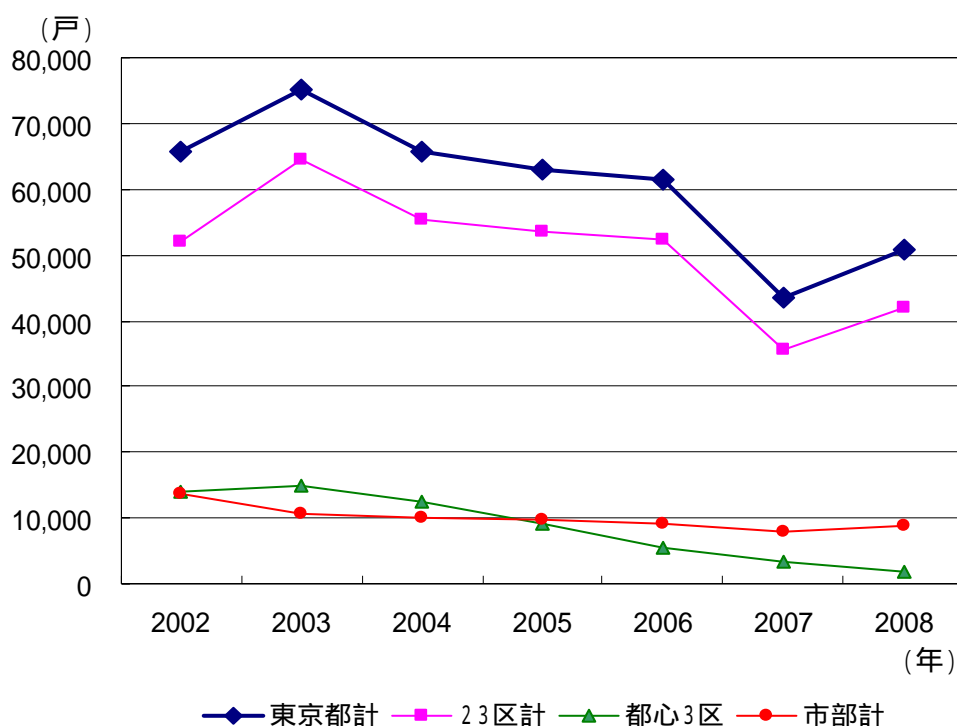


資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

(注) 1970(昭和45)年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

また、都内の地域別の分譲マンションの新規着工戸数を見ると、都心3区(千代田区、中央区、港区)は、2002年以降、市部全体の新規着工戸数を上回っていたが、2003年の1万4884戸をピークに年々減り続け、2005年以降は、市部全体の新規着工戸数を下回っている。区部全体としては、2003年の6万4568戸をピークに年々減り続けてきたが、2007年の3万5445戸を境に再び増加に転じ、2008年には4万2049戸着工された。

図1 - 2 都内の地域別分譲マンション新規着工戸数の推移

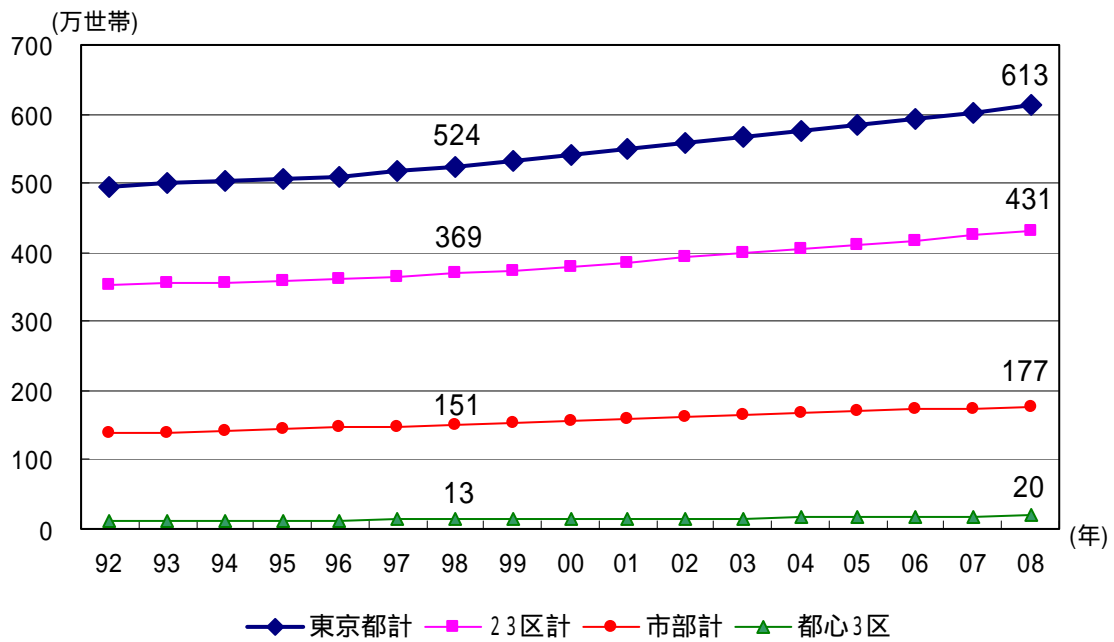


資料:「住宅着工統計」(国土交通省)

都内の世帯数は、10年前の1998年から2008年までにかけて、毎年、7万世帯から9万世帯までの規模で増加を続け、1998年の523万9545世帯と比較して、2008年には約17%の伸びを示し、612万5824世帯となっている。

また、1998年に6世帯に1世帯であったマンション居住世帯は、2008年には、4世帯に1世帯にまで増えている。

図1 - 3 都内の地域別世帯総数の推移



資料:「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(東京都総務局)

【課 題】

マンションストックは、増加の一途をたどることが見込まれるが、今後も、良質な住宅ストックとして維持し、都民の主要な居住の選択肢として、社会全体で活用していくことが重要である。

(2) 新規分譲マンションの傾向

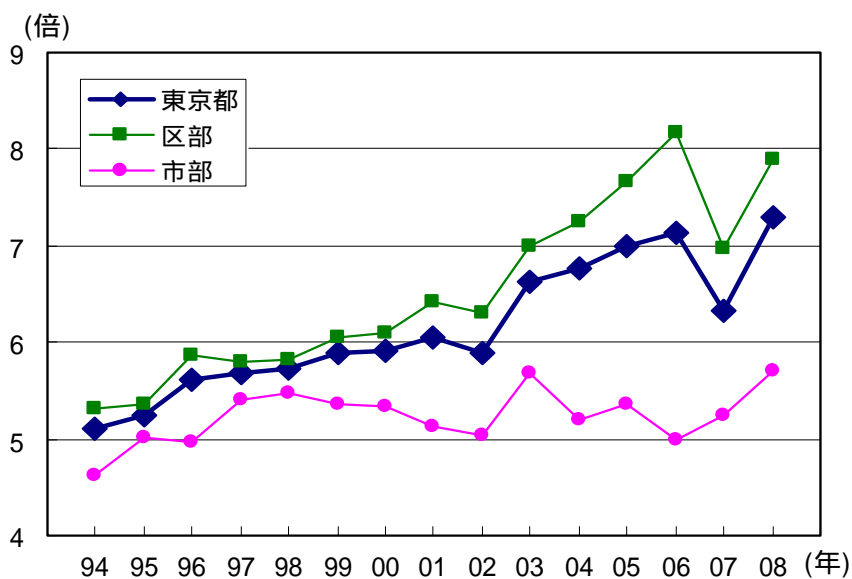
新規分譲マンションの建築面積に対する建築延面積の倍率は、7.3倍に増加し、マンションが高層化傾向

都内の新規に供給された分譲マンションの建築面積に対する建築延面積の推移(倍率)を見ると、都全体として2006年に7.1倍となるまで増加傾向にあったが、2007年にいったん6.3倍と大きく減少したものの2008年には7.3倍に増加している。このことから、全体として倍率の増加傾向が見受けられ、マンションが高層化していることがうかがわれる。

地域別に見ると、区部は都全体と同様に推移している。

一方、市部については、1995年以降、5.0倍から5.7倍までの範囲で安定的に推移している。

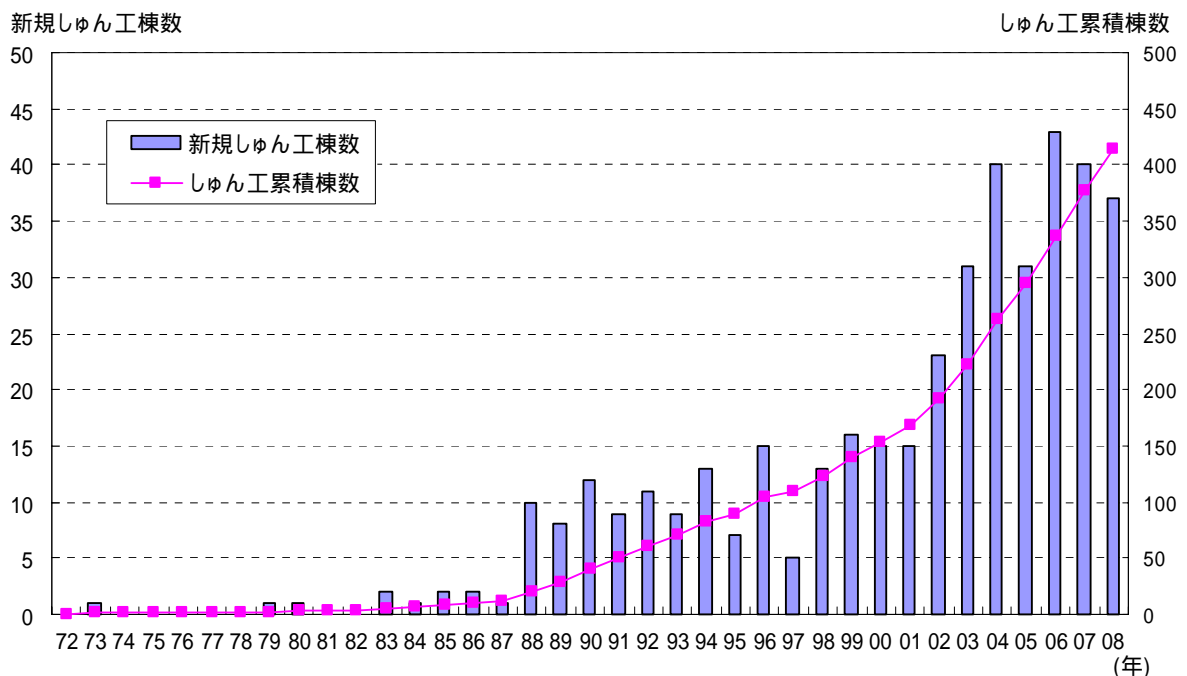
図 1 - 4 都内の新規分譲マンションの建築面積に対する建築延面積(倍率)の推移



資料: (株)不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

都内の超高層マンション(高さが60mを超えるもので、賃貸マンションを含む。)のしゅん工状況を見ると、1987年までは、毎年2棟以下のしゅん工棟数で推移していたが、1988年以降急激に増え始め、以降2002年まで、5棟から20棟前後で推移し、2003年以降は、30棟を超えてしゅん工されるようになり、2008年におけるしゅん工累積棟数は、414棟となっている。

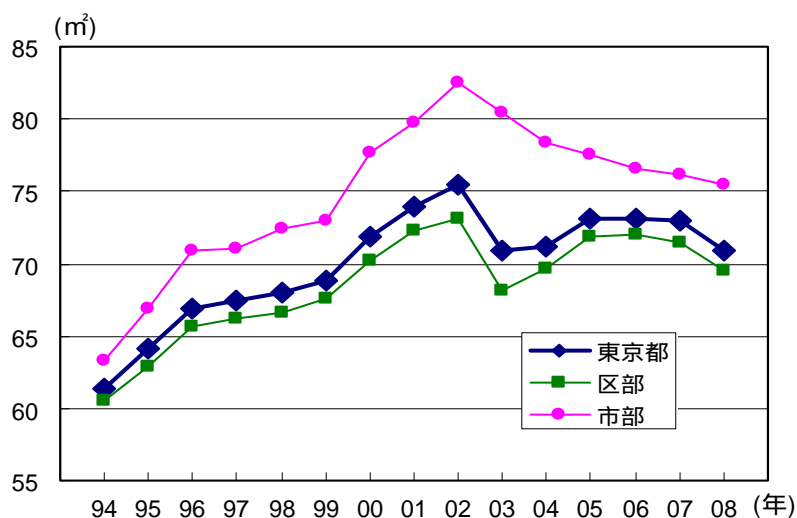
図 1 - 5 都内の超高層マンション(高さが60mを超えるもので、賃貸マンションを含む)のしゅん工棟数の推移



資料:「建築統計年報」(東京都都市整備局)

次に、都内の新規に供給された新規分譲マンションの専有面積の推移を見ると、1戸当たりの平均専有面積は、2002年の75.5㎡をピークに、以降70㎡台前半で推移している。地域別には、区部で、2002年の73.1㎡をピークに、以降70㎡前後で推移し、2008年は69.5㎡となっている。市部は2002年の82.5㎡をピークに下降を続け、2008年には75.4㎡となっている。

図 1 - 6 都内の新規分譲マンションの1戸当たりの平均専有面積の推移

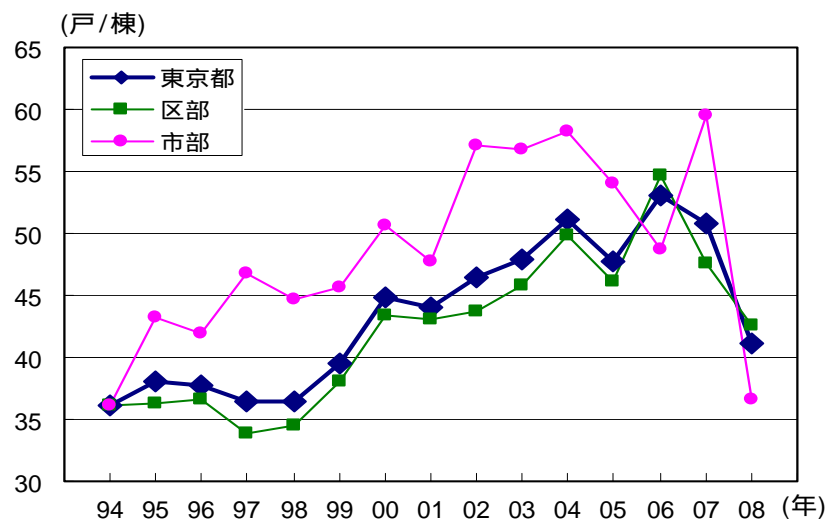


資料：(株)不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

また、都内の新規に供給された分譲マンションの1棟当たりの平均住戸数の推移を見ると、都全体として、2000年の44.8戸に達してからは、40戸台後半から50戸台前半の範囲で推移し、53.1戸となった2006年までは、おおむね増加傾向にあったが、以降、減少に転じ、2008年には前年比19%減の41.1戸と1999年の39.5戸のレベルにまで減少した。

地域別に見た場合、区部は2006年の54.6戸をピークに2007年47.6戸、2008年は42.5戸と2006年と比較し、22%減少している。市部は、40戸台前半から50戸台後半の広い範囲で増減を繰り返しながらも増加傾向にあったが、2004年の58.2戸以降、減少に転じ、2007年にはいったん、前年比22%増の59.4戸と大幅な増加を見たものの、再び、2008年には36.6戸と大きく減少している。

図 1 - 7 都内の新規分譲マンションの1棟当たりの平均住戸数の推移



資料: (株)不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

【課題】

新規分譲マンションの建築面積に対する建築延面積の倍率は増加傾向にあり、マンションが高層化していることが推察される。また、超高層マンションのしゅん工棟数も大幅に増加しており、今後、高層化マンションの実態を把握し、多様な共用施設の維持管理、多数の区分所有者の合意形成などの高層化マンション特有の課題について把握していく必要がある。

(3) 市場の動向

新築分譲マンション価格は、やや値下がり傾向にあるが依然として5,500万円台。
中古マンション価格は、上昇傾向で推移し4,600万円台に。

都内分譲マンションの年収倍率(平均年収に対するマンション価格の倍率)の推移から市場の動向を見ると、まず、新築マンションの年収倍率は、2003年の7.38倍以降増加を続け、2007年に9.85倍に達し、2008年に前年比約7.5%減の9.11倍となったものの2006年よりは約6.2%増加しており、購入しやすくなったとは言い難い傾向は続いている。なお、新規分譲マンションの平均価格(70㎡換算)は、2008年において5,561万円となっている。

一方、中古マンション(築10年)の年収倍率を見ると、2006年まで6倍程度で推移していたが、2007年に7.19倍、2008年には7.69倍と上昇傾向にあり、中古マンションも買い手にとって購入しづらくなっている傾向が見られる。なお、中古分譲マンションの平均価格(70㎡換算)は、2008年において4,692万円となっている。

図1-8 都内新築マンション価格(70㎡換算)及び年収倍率の推移

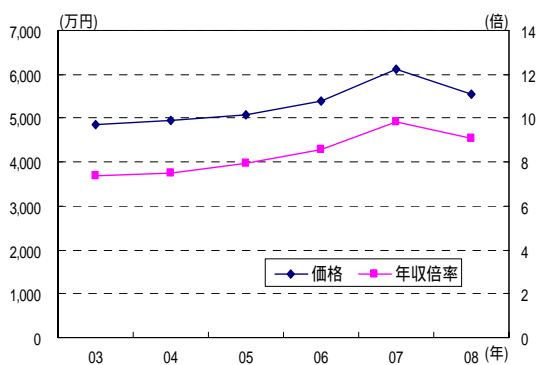
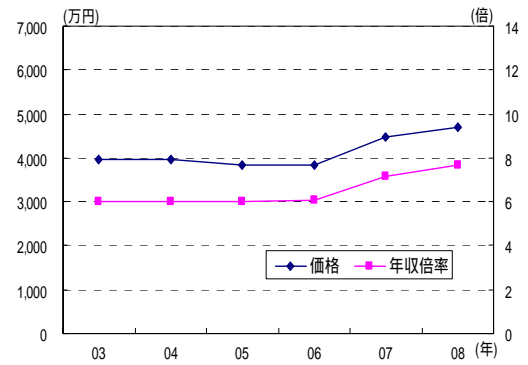


図1-9 都内中古(築10年)マンション価格(70㎡換算)及び年収倍率の推移



資料: (株)東京カンテイ資料に基づき東京都都市整備局作成

【課題】

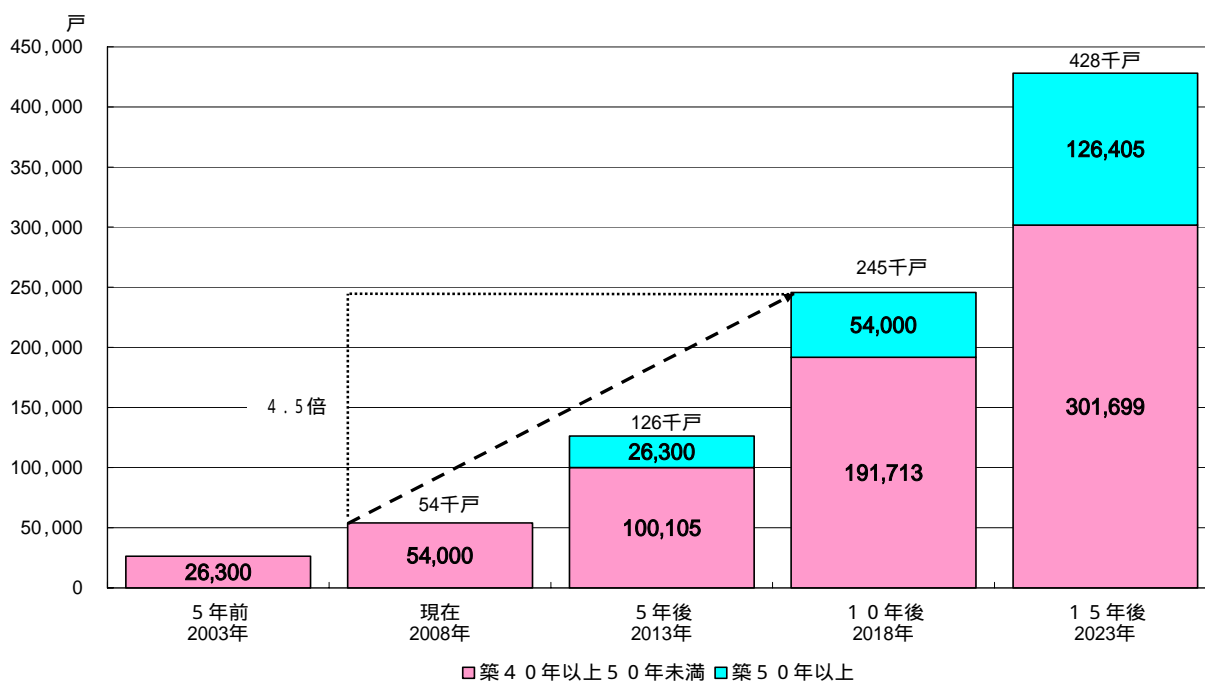
都内の分譲マンションの価格は、新築及び中古とも、依然として高い水準にある。

2 高経年化が進むマンション

築年数を経過したマンションが年々増加し、築40年以上のマンションが、10年後には4.5倍に。

マンションの高経年化の実態を見ると、築年数を経過したマンションは年々増加を続け、5年前の2003年には2万6千戸であった築40年以上のマンションが、2008年には5万4千戸に増加し、このまま推移すれば10年後の2018年には4.5倍の24万5千戸に、15年後の2023年には8倍の42万8千戸に到達する見込みであり、マンションの高経年化が加速的に進んでいる状況である。

図 1 - 10 都内における築40年以上の分譲マンション戸数の見込み



資料:「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

(注) 5年前及び現在については、住宅・土地統計調査から試算した推計値

築50年以上のマンション(5年前及び現在)については、不明のため0推計とした。

【課題】

今後、高経年マンションの全体に占める割合が、急速に増加していく状況において、経年によるマンションの老朽化を抑制し、適切な維持管理や改修、建替えによる再生を図っていく必要がある。