

## 第2章 区内のマンションを取り巻く動向

---

2-1 区内のマンションを取り巻く動向

2-2 区内のマンションストック

2-3 区内のマンション市場

## 2-1 区内のマンションを取り巻く動向

統計調査等から把握できるデータを用いて、区内のマンションに関する基礎的情報やこれまでの動向等を整理する。

### ● マンションに関する主な法制度

マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、1962年に区分所有法が成立したものの、この段階では共用部分の変更に区分所有者全員の同意が必要であり、建替えに関する規定等は定められていなかった。

その後、1983年の区分所有法の改正において、区分所有者が当然に管理組合を組織すること等が定められ、共用部分の変更や建替えに関する要件も緩和された。

2001年にはマンション管理適正化法が施行され、これ以降、2005年のマンション管理標準指針の公表など、マンション管理の適正化に関する考え方が整理されるようになる。

さらに、2002年にマンション建替法が成立。2014年の改正では、耐震性不足のマンションについて、マンションの売却と解体の決議要件が緩和されるなど、老朽化したマンションの建替え円滑化を図るための措置が講じられている。

また、法制度や社会情勢の変化に合わせて、標準管理規約についても見直しが行われており、2015年にはコミュニティ条項、2017年には住宅宿泊事業法、2018年には敷地売却制度等に関する改正が行われている。

### ● 東京都の条例

東京都では、将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、「良質なマンションストックの形成促進計画」を2016年3月に策定し、10年間(2016年度～2025年度)の目標と施策展開の方向性を示している。

また、同計画に基づき「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み」について検討を行い、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例案の検討を行っている(2019年3月公布・一部施行予定)。

### ● 区の条例

台東区では、良好な住環境の形成に寄与するため、2005年に「集合住宅の建築及び管理に関する条例」を制定し(2008年に一部改正)、集合住宅(10戸以上)を建築する際の基本的な事項を定めている。

また、2014年には「大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例」を定め、大規模なマンション等建設の機会に、保育所等整備の協議を義務付けている。

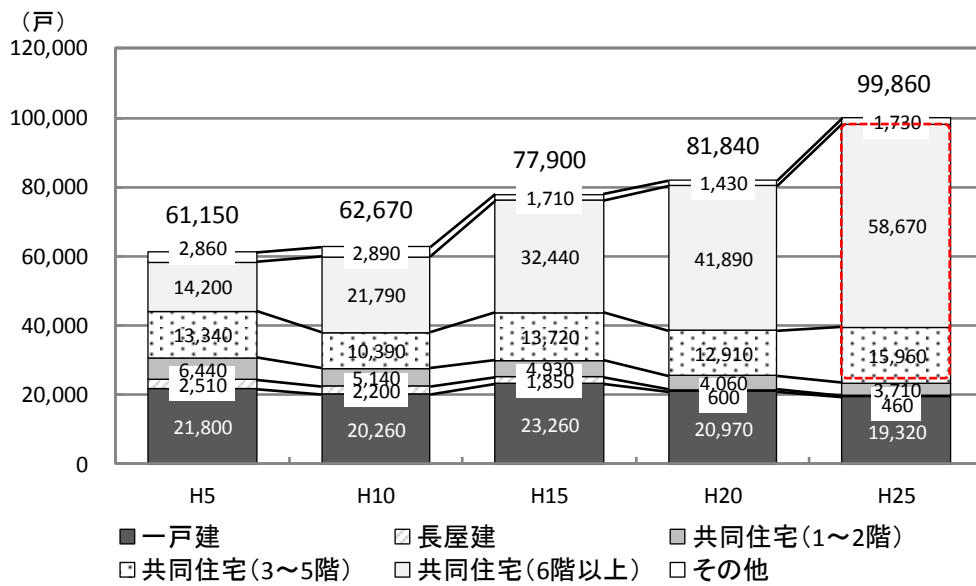
## 2-2 区内のマンションストック

### (1) 住宅の建て方

- 区内の住宅戸数の約80%は共同住宅

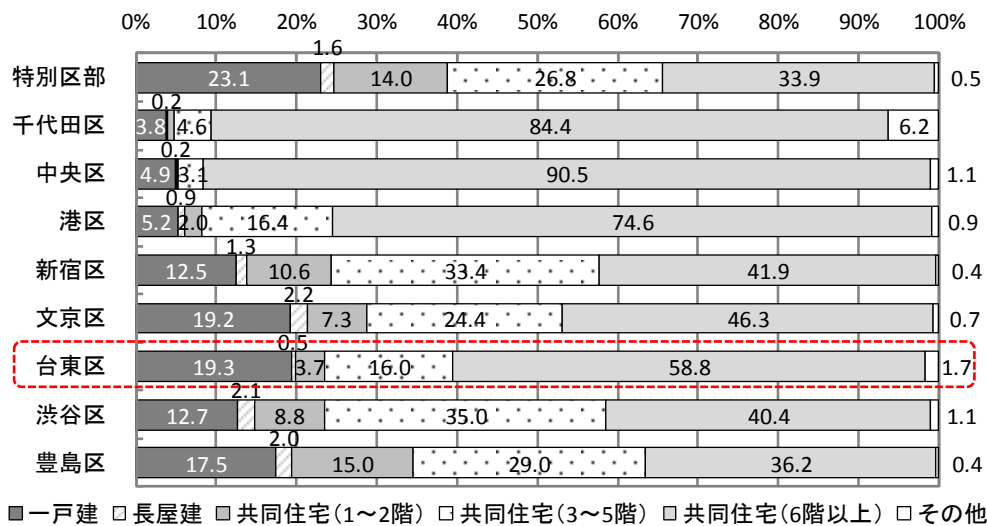
台東区においては、平成25年時点で、区内の住宅戸数の約80%（78,340戸/99,860戸）を共同住宅が占めており、マンションが区内の居住機能を担う主要な生活基盤インフラとなっている。

#### ■ 建て方別住宅数（住宅戸数）



資料：住宅・土地統計調査

#### ■ 建て方別住宅数の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

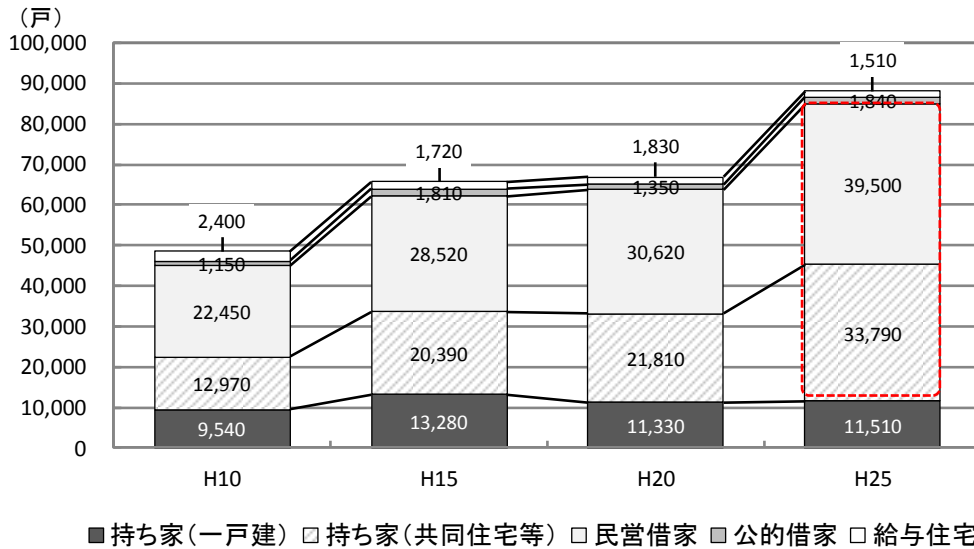
※住宅・土地統計調査は標本調査であり、結果を四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。  
また、構成比は百分率で表し、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合がある。

(2) 住宅の所有関係

- 分譲、賃貸ともに戸数は増加傾向

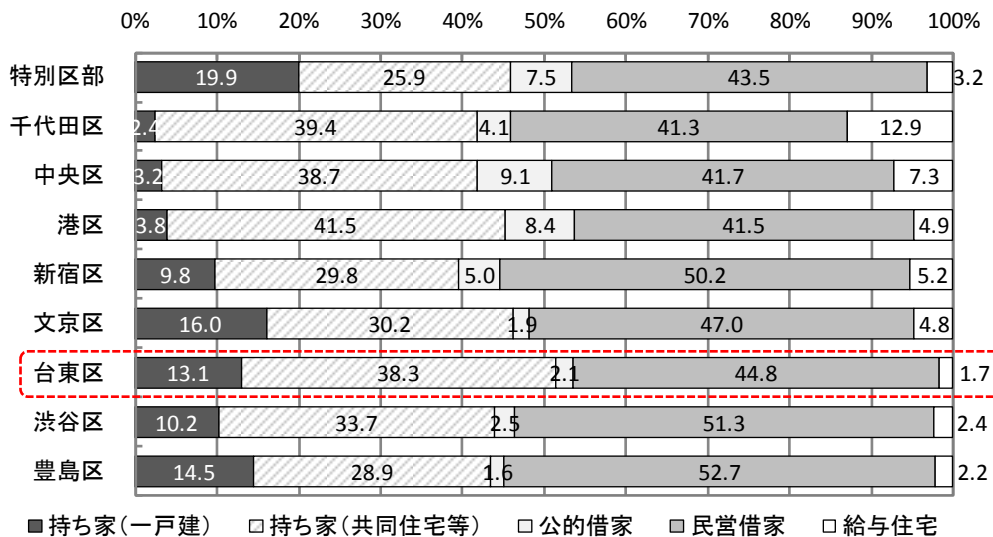
分譲マンションに相当する「持ち家（共同住宅等）」は平成 10 年で約 13,000 戸に対し、平成 25 年で約 34,000 戸、賃貸マンションに相当する「民営借家」は平成 10 年で約 23,000 戸に対し、平成 25 年で約 40,000 戸となり、ともに増加傾向となっている。

■ 所有関係別住宅数（専用住宅戸数、不詳除く）



資料：住宅・土地統計調査

■ 所有関係別住宅数の割合



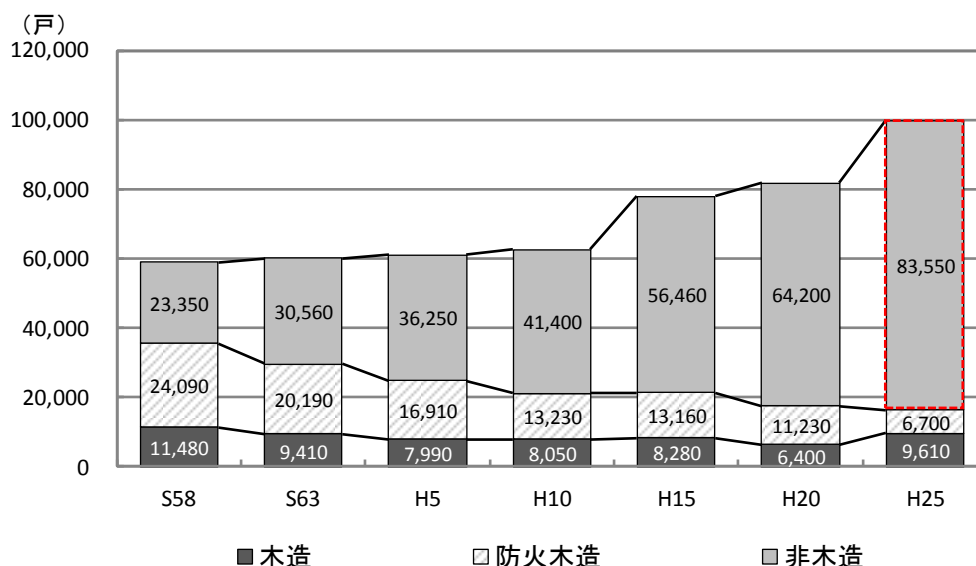
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### (3) 住宅の構造

- マンションの増加に伴い、非木造住宅の割合が増加

3 階建以上の共同住宅（分譲マンションや賃貸マンション）の増加に伴い、非木造住宅が 8 割以上（83,550 戸/99,860 戸）を占めている。

■ 構造別住宅数（住宅戸数）



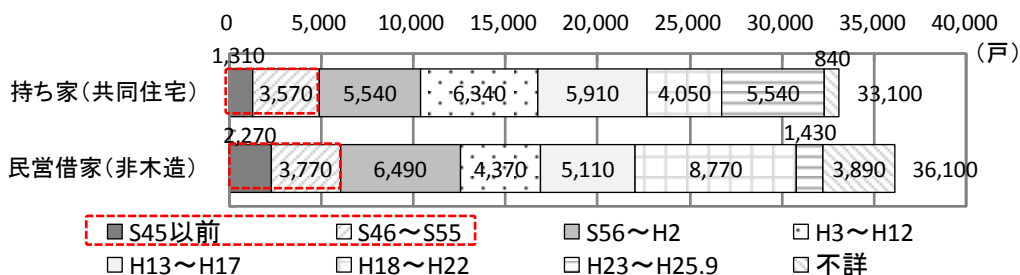
資料：住宅・土地統計調査

### (4) 住宅の建築時期

- 分譲よりも賃貸の方が、建築時期の古いマンションが多い

旧耐震基準である 1981（昭和 56）年以前に建設されたマンションは、分譲マンションに相当する「持ち家（共同住宅）」で約 5,000 戸（約 15%）、賃貸マンションに相当する「民営借家（非木造）」で約 6,040 戸（約 17%）存在し、戸数、割合ともに賃貸の方が、建築時期の古いマンションが多くなっている。

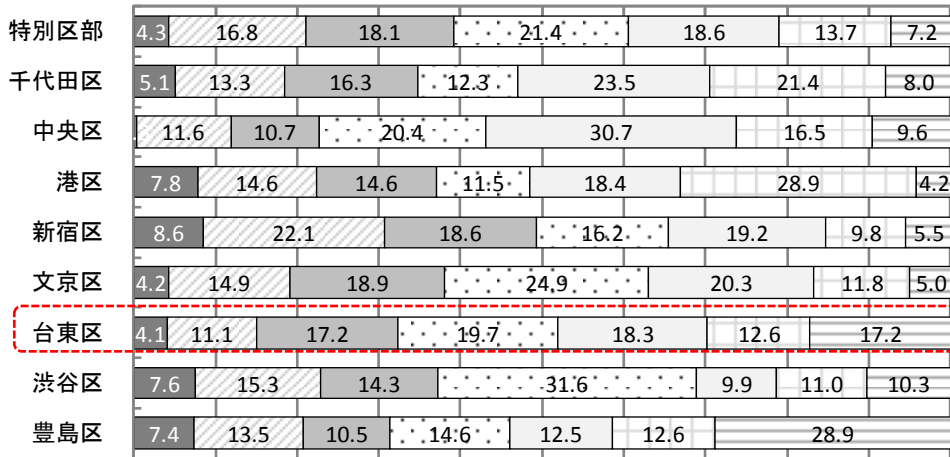
■ 建築時期別住宅数（住宅戸数、不詳除く）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 建築時期別住宅数の割合（持ち家・共同住宅）

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

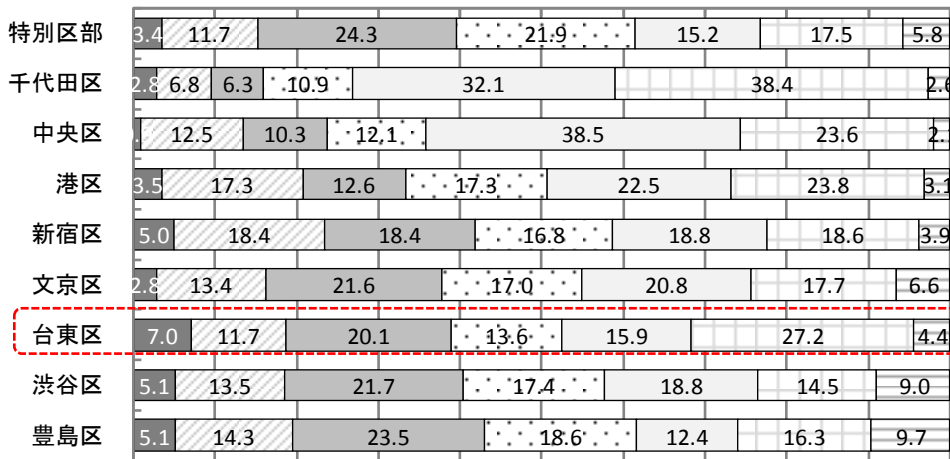


■ S45以前 □ S46～S55 ■ S56～H2 □ H3～H12 □ H13～H17 □ H18～H22 □ H23～H25.9

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 建築時期別住宅数の割合（民営借家・非木造）

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



■ S45以前 □ S46～S55 ■ S56～H2 □ H3～H12 □ H13～H17 □ H18～H22 □ H23～H25.9

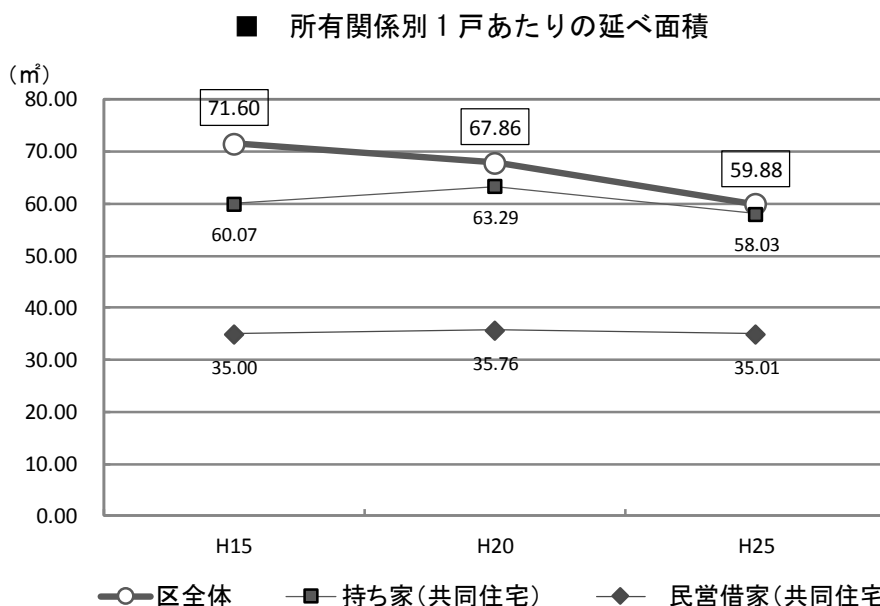
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 住宅面積

● マンション1戸あたりの平均面積は、ほぼ横ばいで推移

① 1住宅あたりの住宅面積

1住宅あたりの延べ面積は、分譲、賃貸ともにほぼ横ばいで推移している。なお、区全体の平均面積は減少傾向にあるが、これは住宅総数に占める分譲や賃貸等の共同住宅の割合が増加し、一戸建の割合が減少しているため、共同住宅の平均面積に近づくよう推移しているものと考えられる。

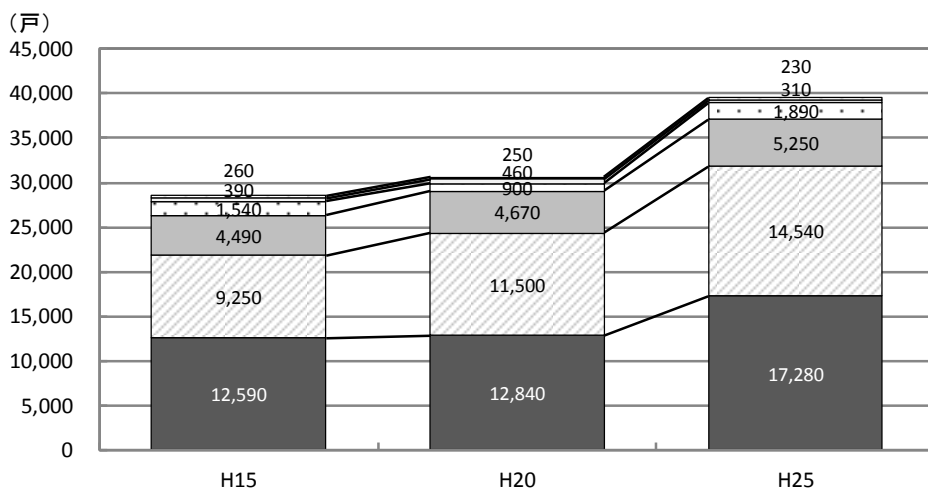


資料：住宅・土地統計調査

② 民営借家の住宅面積

民営借家についてみると、賃貸戸数の増加に伴い29㎡以下の物件も増加傾向にある。  
(平成15年：12,590戸、平成25年：17,280戸)

**■ 民営借家・1住宅あたりの延べ面積別住宅数(専用住宅※、不詳除く)**

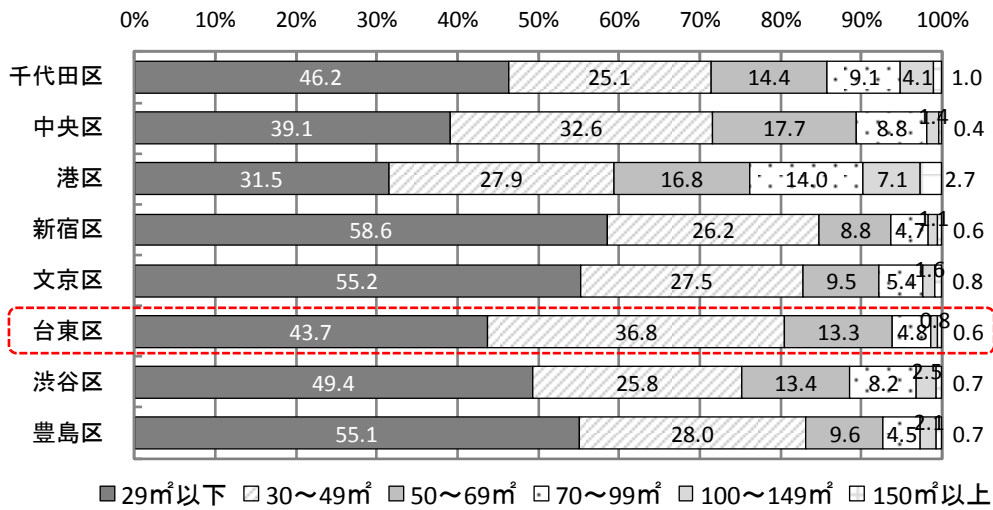


■ 29㎡以下 □ 30~49㎡ ▨ 50~69㎡ ▩ 70~99㎡ ◻ 100~149㎡ ◻ 150㎡以上

資料：住宅・土地統計調査

※居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

■ 民営借家・1住宅あたりの延べ面積別住宅数の割合



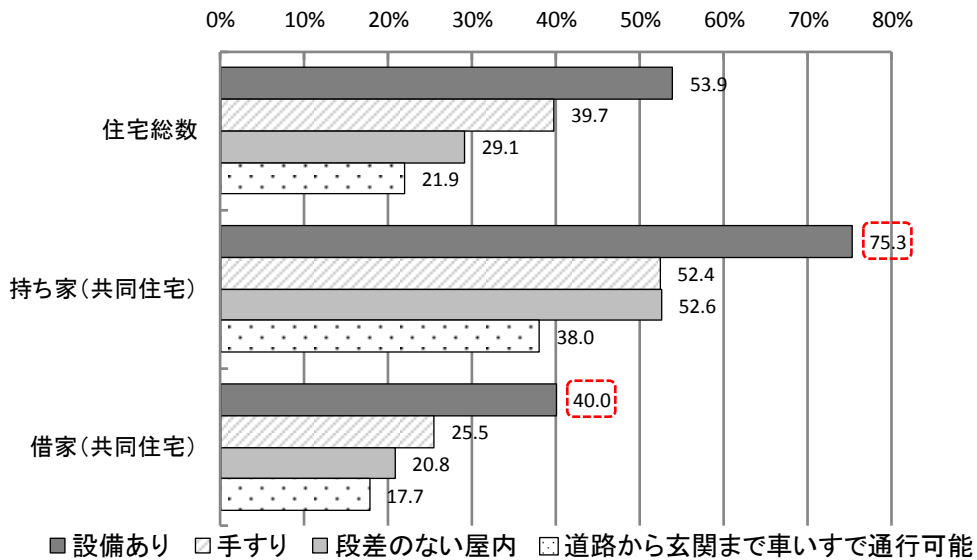
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(6) バリアフリー化

- 分譲マンションの 3/4 以上は、何らかのバリアフリー設備を備えている

高齢者等のための設備を備えている割合は、分譲が 75.3%、賃貸が 40.0%となっている。分譲では 3/4 以上の建物で何らかの設備を備えており、内訳としては、「手すりあり」及び「段差のない屋内」がそれぞれ 50%を超えている。

■ 所有関係別高齢者等のための設備状況（専用住宅）



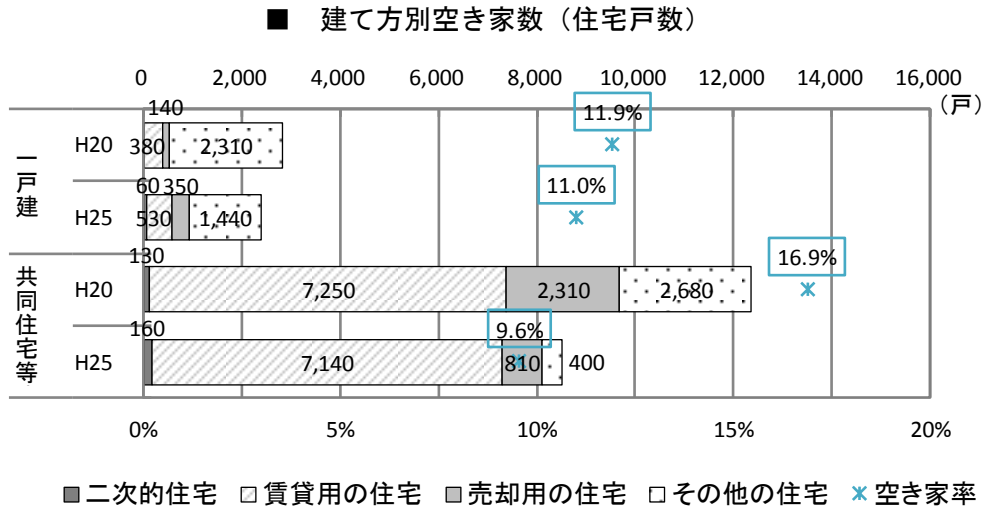
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査



(7) 空き家（空き住戸）

- 共同住宅等の賃貸用の空き家（空き住戸）は、ほぼ横ばいで推移

区内の空き家数や空き家率は平成 20 年から 25 年にかけて減少しているものの、大部分は共同住宅等の「賃貸用の住宅」が占めており、戸数はほぼ横ばいで推移している。



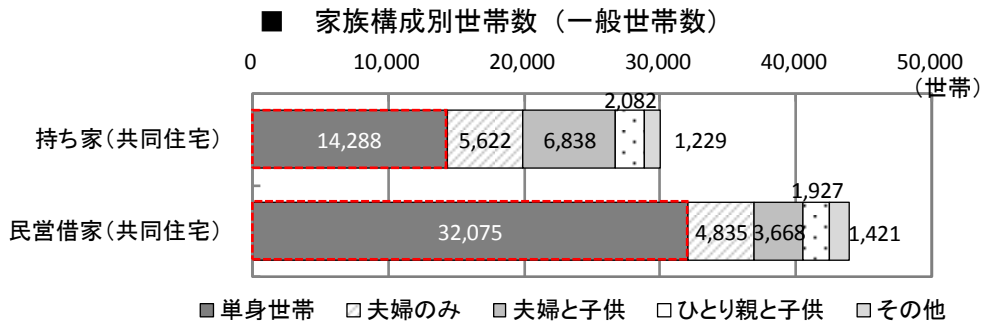
資料：住宅・土地統計調査

(8) マンション居住者

- 分譲マンションの約 1/4 は、世帯主が高齢者

居住者の世帯構成をみると、単身で居住している世帯が多く、分譲では約 14,000 世帯（約 48%）、賃貸では約 32,000 世帯（約 73%）となっている。子供がいる世帯（「夫婦と子供」、「ひとり親と子供」）は、分譲では 29.7%、賃貸では 12.7%となっている。

高齢化も進んでおり、分譲の 24.7%は世帯主が高齢者となっている。特に分譲に居住する夫婦のみの世帯では、高齢化の進行が顕著で、世帯主の 37.0%が高齢者となっている。



| 世帯主が 65 歳以上の世帯数             | 総数<br>(一般世帯)   | 単身世帯           | 夫婦のみ           | 夫婦と子供        | ひとり親と子供      | その他          |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 持ち家（共同住宅）                   | 30,059         | 14,288         | 5,622          | 6,838        | 2,082        | 1,229        |
| うち世帯主 65 歳以上<br>(世帯数に占める割合) | 7,427<br>24.7% | 3,442<br>24.1% | 2,082<br>37.0% | 917<br>13.4% | 614<br>29.5% | 372<br>30.3% |
| 民営借家（共同住宅）                  | 43,926         | 32,075         | 4,835          | 3,668        | 1,927        | 1,421        |
| うち世帯主 65 歳以上<br>(世帯数に占める割合) | 6,105<br>13.9% | 4,518<br>14.1% | 762<br>15.8%   | 309<br>8.4%  | 326<br>16.9% | 190<br>13.4% |

資料：平成 27 年国勢調査

(9) マンション所有者

- 区分所有建物の所有者のうち、登記簿上の住所が、国外である区分所有者は 1.5%

区内に存在する区分所有建物の所有者をみると、登記上、国外の住所を登録している区分所有者が 1.5%となっている。また、区分所有建物以外で種類が「共同住宅」の建物の所有者をみると、国外の住所を登録している所有者が 0.2%となっている。

国外の住所を登録している場合、所在地は分譲、賃貸ともに中国、台湾が多くなっている。

■ 区内建物の所有者

|                    | 区分所有建物 | 区分所有建物以外で種類が「共同住宅」の建物 |
|--------------------|--------|-----------------------|
|                    | 区分所有者数 | 所有者数                  |
| 総計                 | 49,540 | 31,603                |
| 登記上の住所が、国内         | 48,784 | 31,534                |
| 登記上の住所が、国外         | 756    | 69                    |
| (割合)               | 1.5%   | 0.2%                  |
| (登記上の住所が国外の場合の所在地) |        |                       |
| 中国                 | 405    | 33                    |
| 台湾                 | 257    | 13                    |
| アメリカ               | 23     | 4                     |
| シンガポール             | 18     | 2                     |
| オーストリア             | 6      | 2                     |
| マレーシア              | 4      | 4                     |
| 英国                 | 5      | 3                     |
| 香港                 | 5      | 2                     |
| カナダ                | 4      | 1                     |
| ドイツ                | 4      |                       |
| イタリア               | 3      |                       |
| タイ                 | 3      |                       |
| フィリピン              | 3      |                       |
| インド                | 2      |                       |
| メキシコ               | 2      |                       |
| サモア                |        | 2                     |
| セーシェル              |        | 2                     |
| ブラジル               | 1      | 1                     |
| アラブ首長国連邦           | 1      |                       |
| イラン                | 1      |                       |
| インドネシア             | 1      |                       |
| ニュージーランド           | 1      |                       |
| ネパール               | 1      |                       |
| ノルウェー              | 1      |                       |
| バーレーン              | 1      |                       |
| フランス               | 1      |                       |
| ベトナム               | 1      |                       |
| ラオス人民民主共和国         | 1      |                       |
| 大韓民国               | 1      |                       |

資料：登記事項証明書（平成 30 年 3 月 31 日時点、共有者も含む延べ人数）

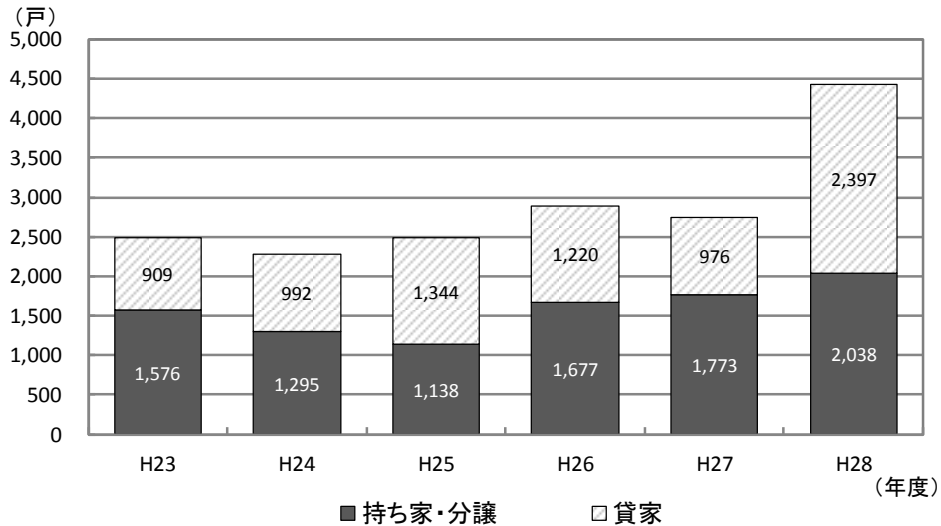
## 2-3 区内のマンション市場

### (1) 共同住宅の供給状況

- 近年は分譲、賃貸ともに年間 1,000~2,000 戸程度で推移

近年の共同住宅（非木造）の供給状況をみると、「持ち家・分譲」と「貸家」の新設住宅戸数は、それぞれ年間 1,000~2,000 戸程度で推移している。

#### ■ 共同住宅（非木造）・所有関係別の新設住宅戸数



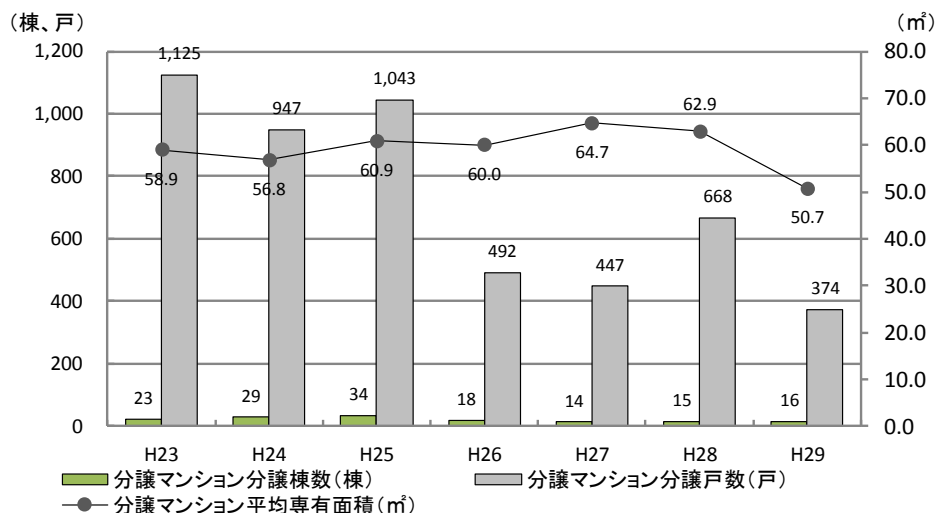
資料：住宅着工統計

### (2) 分譲マンションの供給状況

- 分譲マンションの戸あたり面積は 60 m<sup>2</sup>程度で推移

分譲マンションは年平均 20 棟前後供給されており、戸あたり面積は 60 m<sup>2</sup>程度で推移していたものの、平成 29 年は大きく減少し約 50 m<sup>2</sup>となっている。

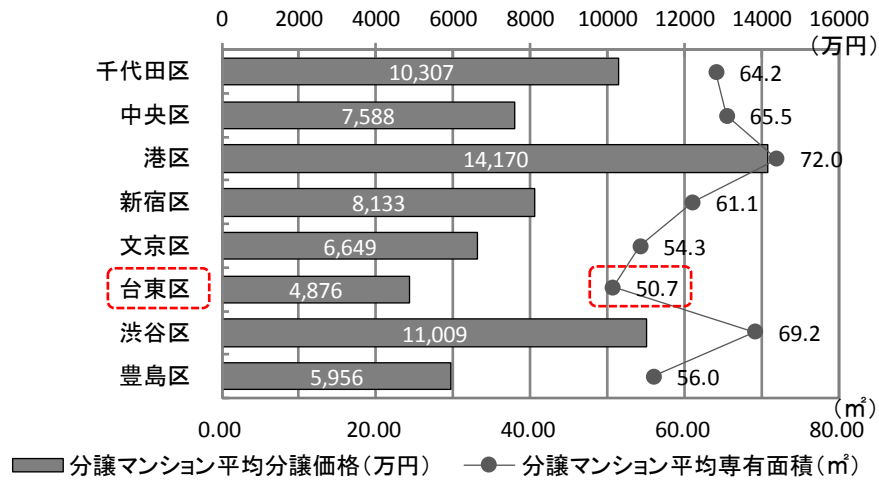
#### ■ 分譲マンションの供給状況



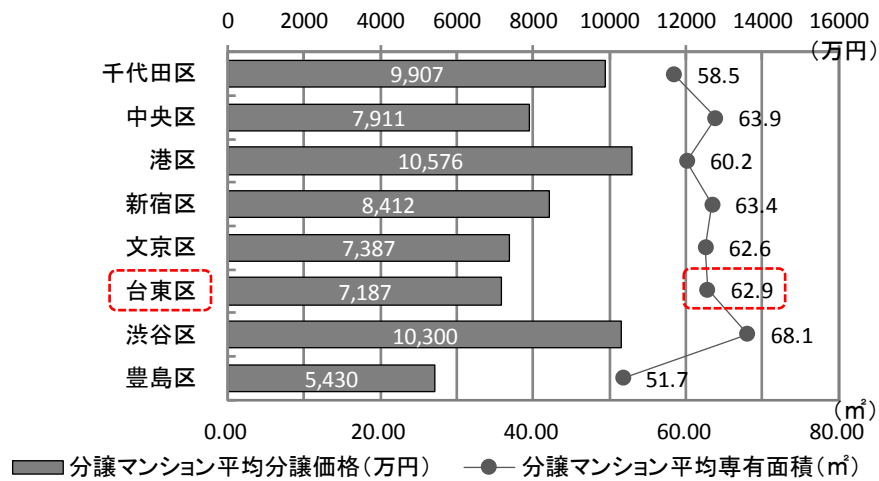
資料：全国マンション市場動向（株式会社不動産経済研究所）

■ 分譲価格と平均専有面積

(平成 29 年)



(平成 28 年)



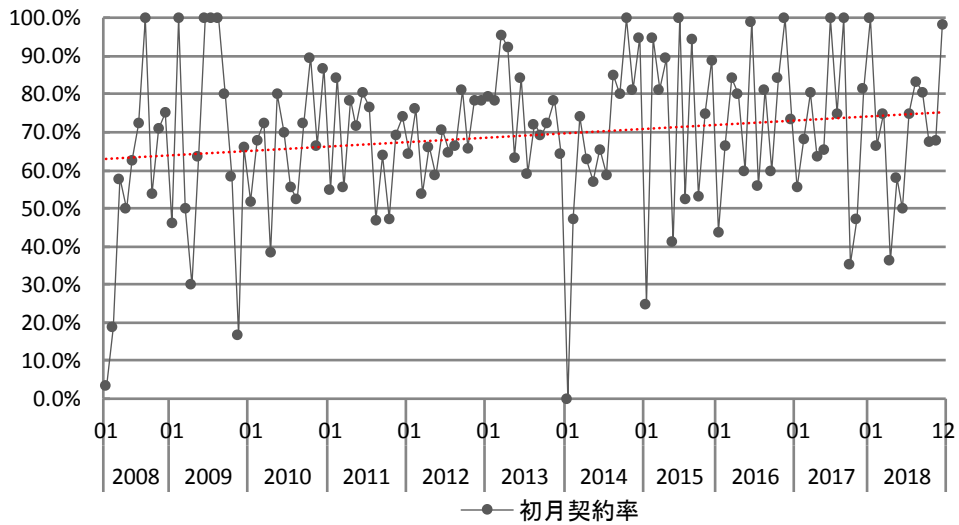
資料：全国マンション市場動向（株式会社不動産経済研究所）

### (3) 分譲マンションの販売状況

- 分譲マンションの販売状況は概ね好調

分譲マンションを販売したその月に契約が成立した「初月契約率」の推移をみると、月によってばらつきはあるものの、概ね増加傾向にあり、区内のマンション販売が好調である様子うかがえる。

■ 初月契約率の推移



資料：株式会社不動産経済研究所