

マンションストック・市場の状況

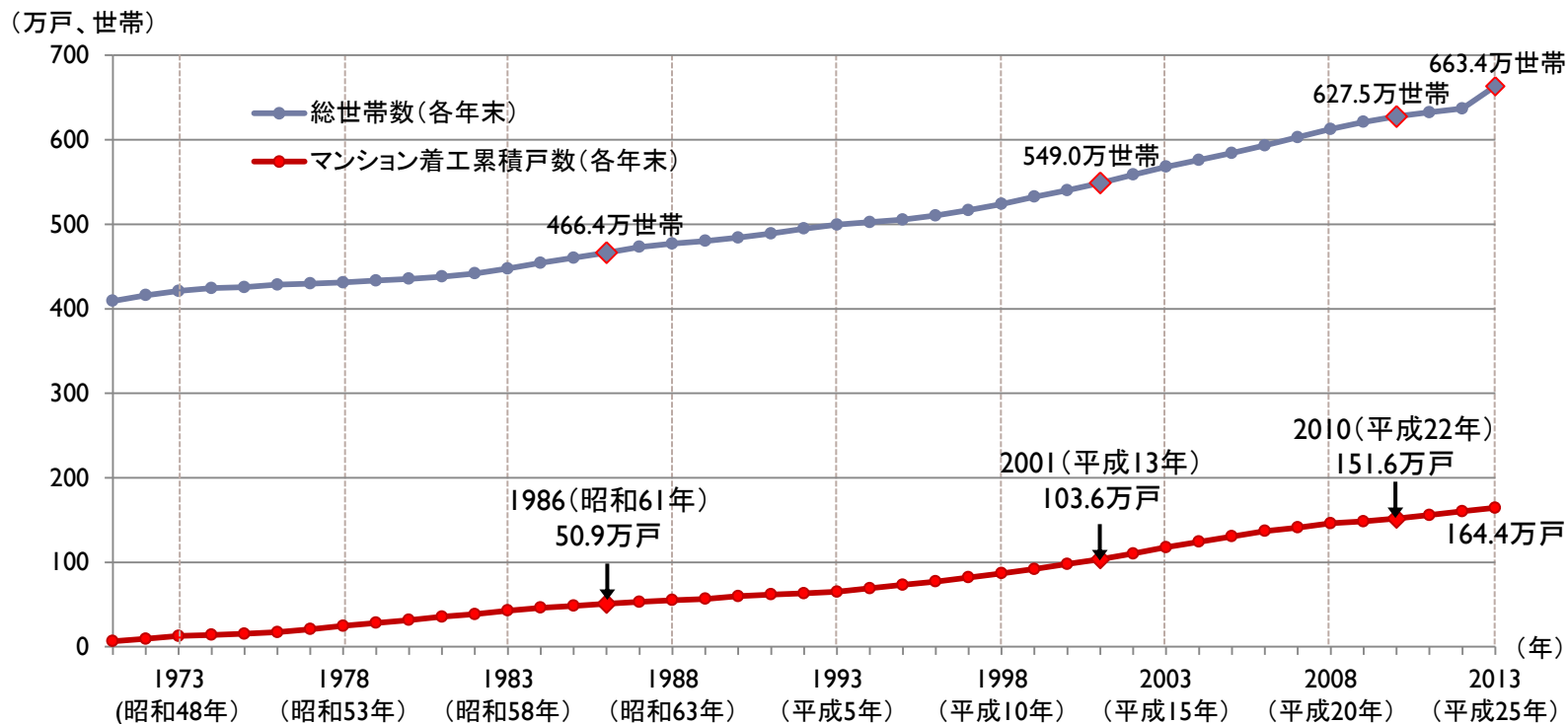
<目次>

○マンション戸数の推移	1
○区市別のマンションの割合	2
○建築時期別の戸数	3
○マンションの地域別構成割合	4
○旧耐震基準マンションの分布	5
○老朽マンションの状況	6
○新規着工の状況	7
○地域別の供給状況	8
○平均分譲価格等	9
○超高層マンションの建設状況	10
○既存マンション流通の状況①	11
○既存マンション流通の状況②	12

マンション戸数の推移

- ・ 東京においてマンションは、1986(昭和61)年に約50万戸だったものが、2001(平成13)年に100万戸、2010(平成22)年に150万戸を超えるなど、急速に増加している。
- ・ 2013(平成25)年におけるマンションのストック数は約165万戸(総世帯数の約4分の1に相当)となっており、都民の主要な居住形態として広く普及している。

【都内総世帯数とマンション戸数の推移】



(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、住宅着工統計/東京都都市整備局

区市別のマンションの割合

- ・世帯数に対するマンション戸数の割合は都心区ほど高く、中でも都心3区(千代田、中央、港)では7割超となっている。
- ・すべての区において、2013(平成25)年は、2010(平成22)年と比較して割合が上昇している。

【世帯数に対するマンション戸数の割合】

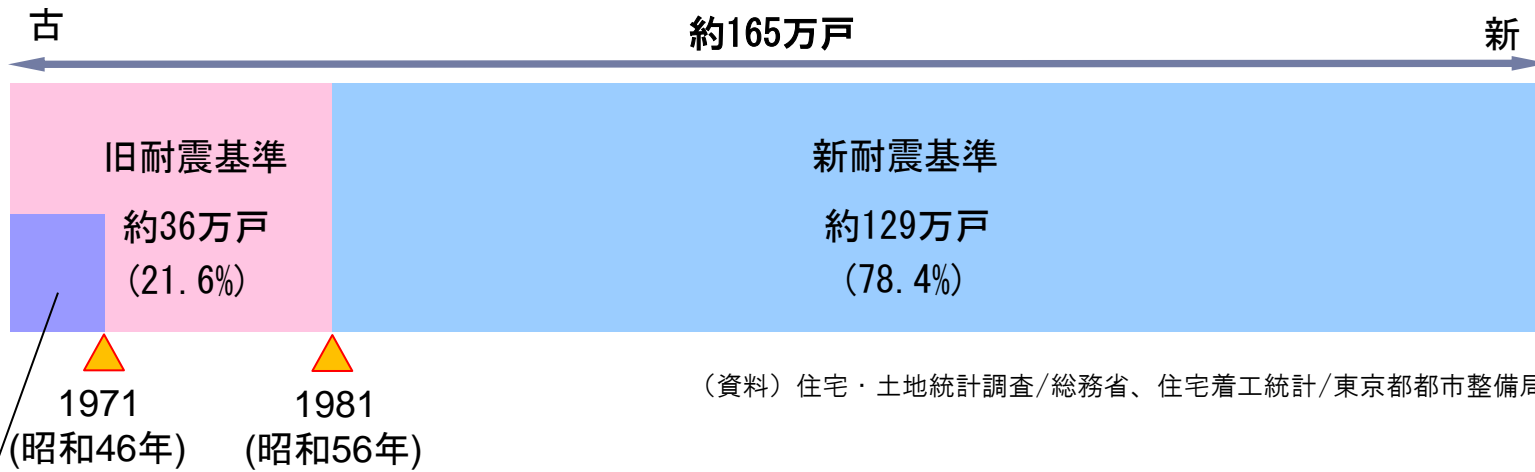
	2013 (平成25)	2010 (平成22)
千代田区	83.69%	79.87%
中央区	78.46%	76.35%
港区	74.04%	73.43%
新宿区	48.22%	46.08%
文京区	47.92%	45.77%
台東区	40.95%	37.28%
墨田区	34.35%	31.49%
江東区	44.18%	41.28%
品川区	36.54%	34.82%
目黒区	27.93%	26.09%
大田区	26.25%	23.92%
世田谷区	22.35%	21.45%
渋谷区	50.73%	49.74%
中野区	21.01%	19.54%
杉並区	19.42%	18.35%
豊島区	34.06%	31.24%
北区	20.44%	18.3%
荒川区	29.3%	27.77%
板橋区	28.07%	25.84%
練馬区	18.26%	17.13%
足立区	19.02%	18.41%
葛飾区	19.51%	18.67%
江戸川区	15.85%	15.17%

	2013 (平成25)	2010 (平成22)
八王子市	17.46%	17.59%
立川市	17.66%	17.58%
武蔵野市	23.34%	21.49%
三鷹市	15.88%	15.36%
青梅市	15.04%	15.22%
府中市	22.01%	20.55%
昭島市	15.43%	15.51%
調布市	20.1%	20.43%
町田市	13.08%	13.41%
小金井市	15.08%	14.34%
小平市	12.06%	10.96%
日野市	13.63%	13.26%
東村山市	15.49%	15.34%
国分寺市	15.06%	13.75%
国立市	17.5%	16.41%
福生市	12.93%	12.75%
狛江市	16.69%	14.93%
東大和市	17.65%	16.78%
清瀬市	13.08%	12.99%
東久留米市	14.04%	14.4%
武蔵村山市	2.03%	2.1%
多摩市	35.46%	33.71%
稲城市	27.04%	27.4%
羽村市	12.6%	12.62%
西東京市	17.68%	17.56%

建築時期別の戸数

- ・ 1981(昭和56)年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは約36万戸で、全体の約22%となっている。
- ・ 1971(昭和46)年以前の旧々耐震基準で建築されたマンションは約7万戸で、旧耐震基準のマンションの約19%、全体の約4%となっている。

【建築時期別のマンション戸数（2013(平成25)年末）】



◆耐震基準の改正◆

旧々耐震基準
約7万戸
(4.0%)

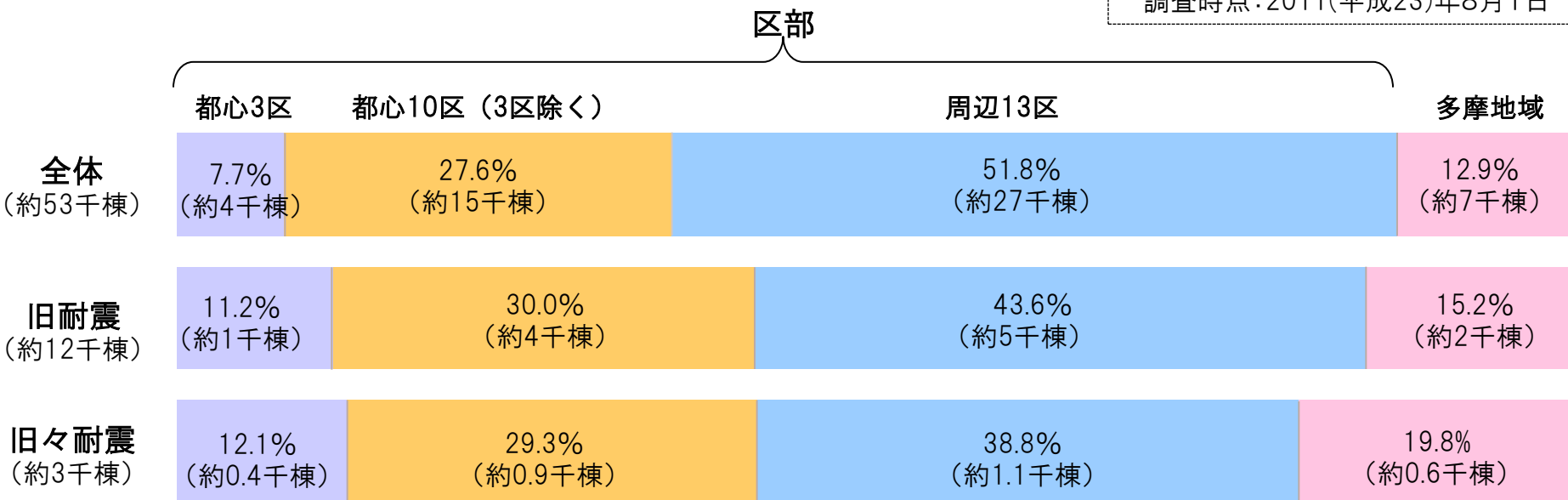
- * 旧々耐震基準…1971(昭和46)年改正以前の基準。1968(昭和43)年、十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、1971(昭和46)年改正により鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準を強化。
- * 旧耐震基準……1981(昭和56)年改正以前の基準。中地震(震度5程度)に耐えうる設計基準となっているが、大地震(震度6強～7程度)へは未対応。
- * 新耐震基準……1981(昭和56)年改正による基準。中地震に対して損傷しないことに加えて、大地震に対して倒壊しないことの確認を追加。

マンションの地域別構成割合

- ・都の実態調査によれば、都内マンションの棟数は全体で約5.3万棟であり、そのうち9割近くが区部に立地している。
- ・旧耐震基準についてみると、都心部、及び多摩地域の占める割合が高くなっている。

【マンション棟数の地域別構成割合】

【マンション実態調査】(16ページ参照)
調査時点:2011(平成23)年8月1日



都心3区：千代田区、中央区、港区

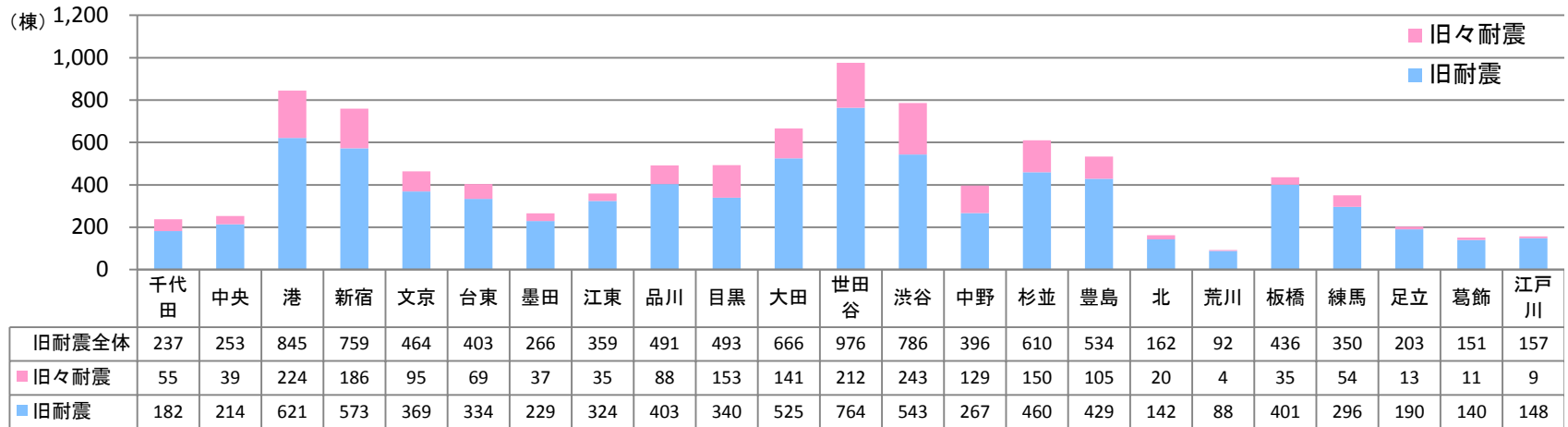
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

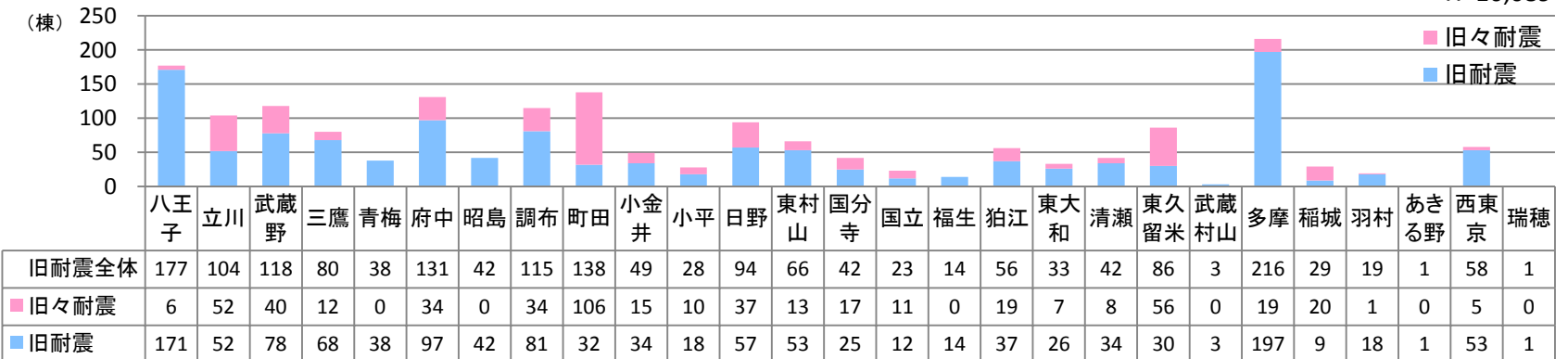
旧耐震基準マンションの分布

- ・旧耐震基準のマンションを区市町別にみると、区部では、城西・城南地区に多く立地している。
- ・市町部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える多摩市や、八王子市、町田市が多くなっており、さらに、旧々耐震基準に限ってみれば、町田市、東久留米市において、特に高い比率となっている。

【旧耐震基準マンションの区市町別分布】



n=10,089



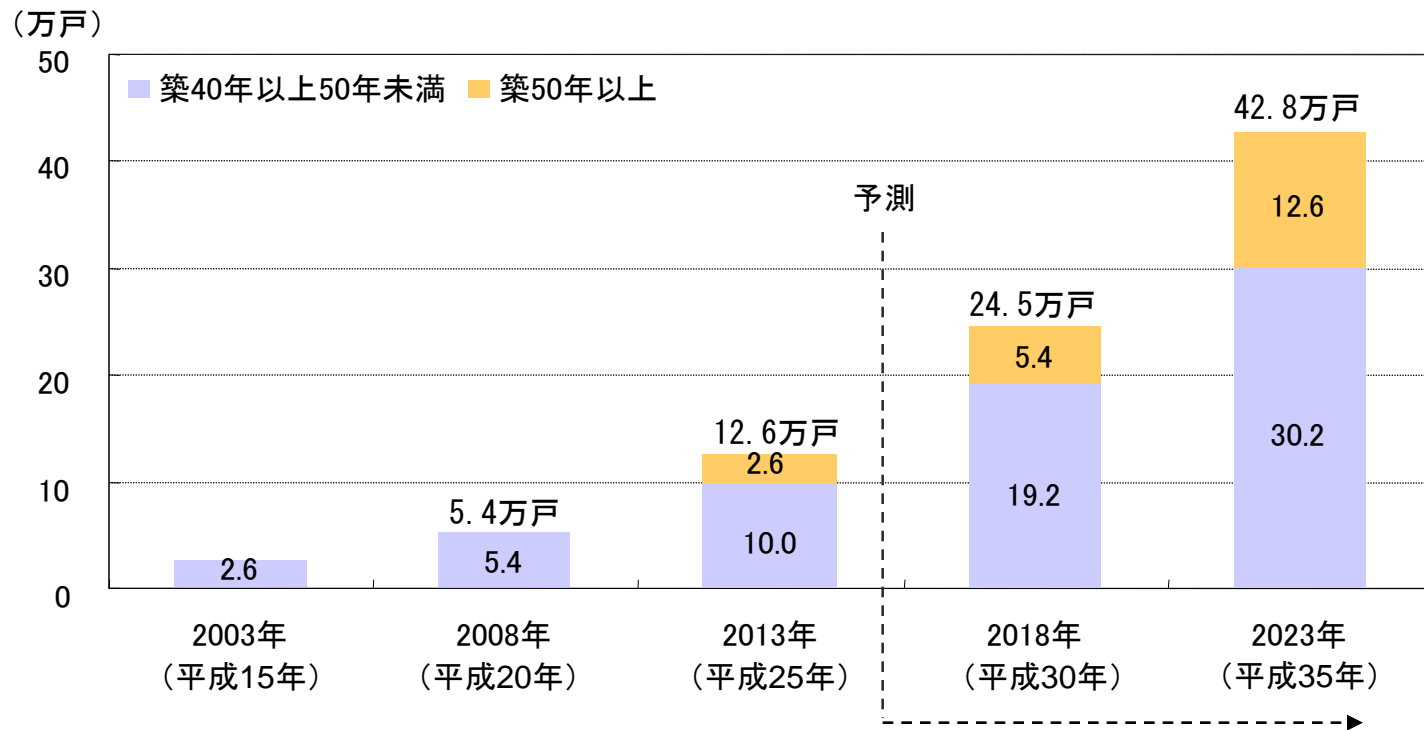
n=1,803

(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

老朽マンションの状況

- ・着工から40年以上のマンション戸数についてみると、2013（平成25）年時点では12.6万戸であったものが、10年後の2023（平成35）年には、約3.4倍の42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。

【着工から40年以上のマンションの推移】



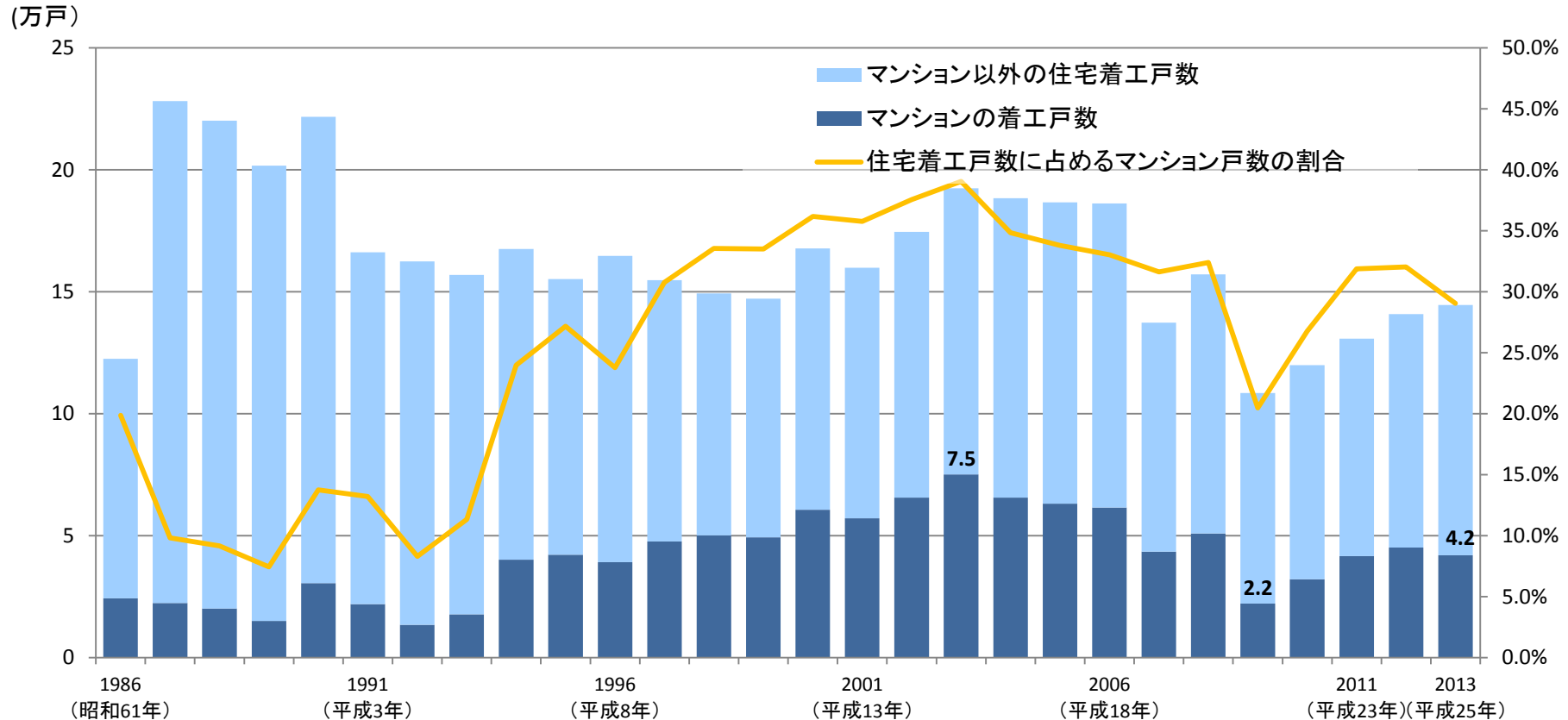
(注)築50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

新規着工の状況

- ・ 都内の住宅着工戸数の推移を見ると、バブル崩壊後にマンションの着工戸数が増加し、2003（平成15）年には、7.5万戸（住宅着工全体の39.0%）とピークに達している。
- ・ その後、マンションの着工戸数は減少に転じ、リーマンショック等の影響もあり、2009（平成21）年には、2.2万戸（同20.5%）まで落ち込んだが、近年は4万戸超（同30%前後）まで回復してきている。

【住宅着工戸数 及び 総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移】

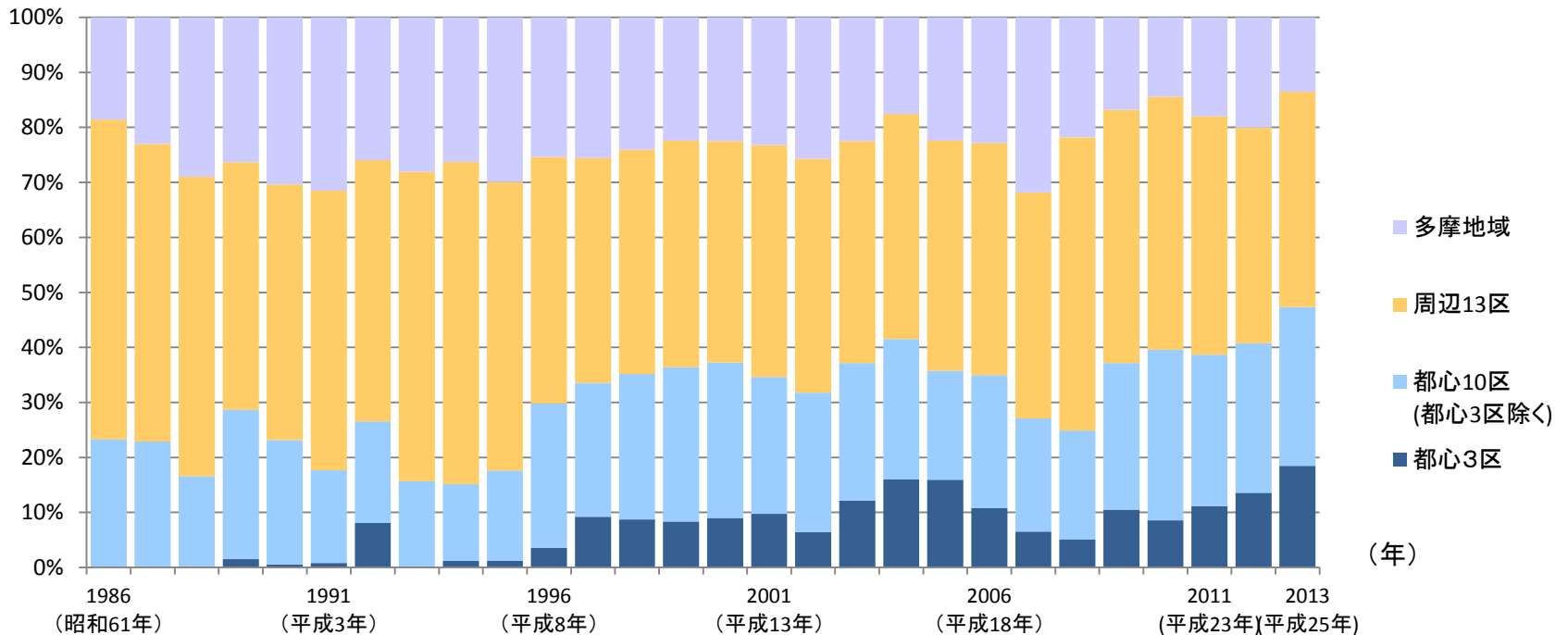


(資料) 住宅着工統計/東京都都市整備局

地域別の供給状況

- ・ マンションの新規供給戸数を地域別にみると、1990年代以降、都心区における供給割合が増加傾向にある。
- ・ 近年は、特に都心3区（千代田、中央、港）の割合が増加傾向にある。

【地域別供給戸数割合の推移（販売ベース）】



都心3区：千代田区、中央区、港区

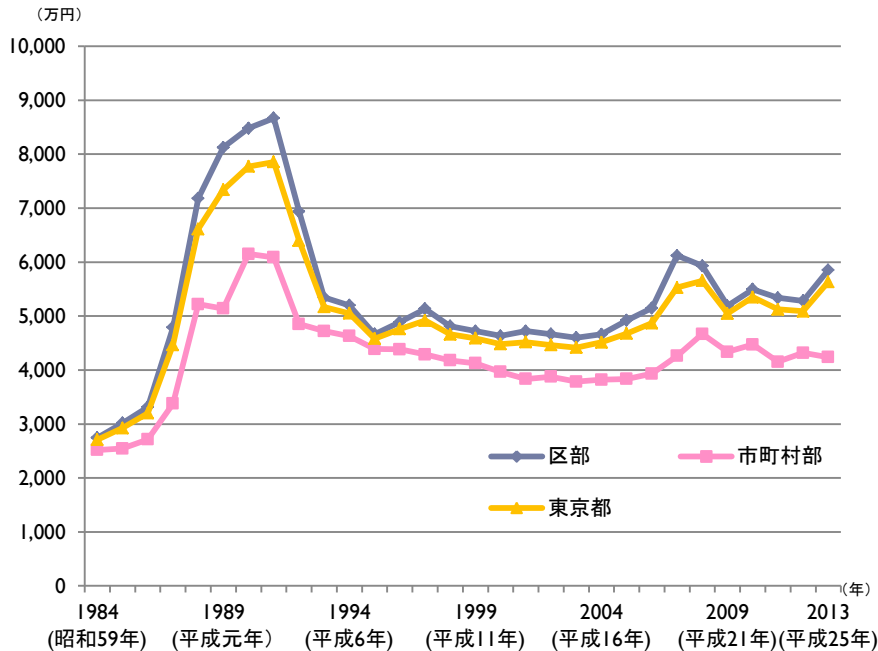
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

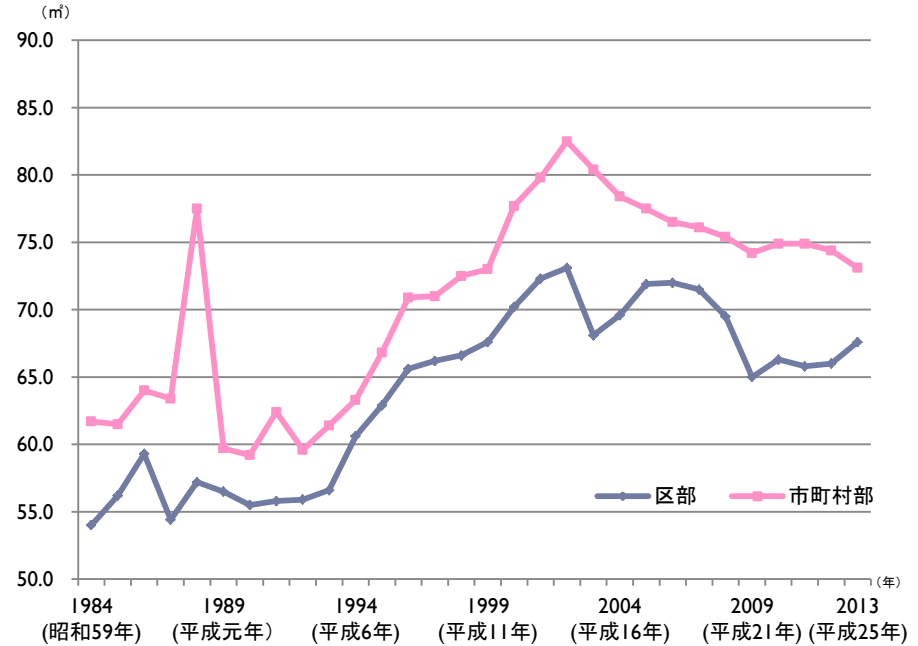
平均分譲価格等

- ・新築マンションの平均分譲価格は、1991(平成3)年をピークに下落傾向にあったが、近年は上昇傾向にある。
- ・新築マンションの平均床面積は、1990年代から上昇し、2002(平成14)年をピークに減少に転じている。

【販売マンション平均分譲価格の推移（東京都）】



【販売マンション平均床面積の推移（東京都）】



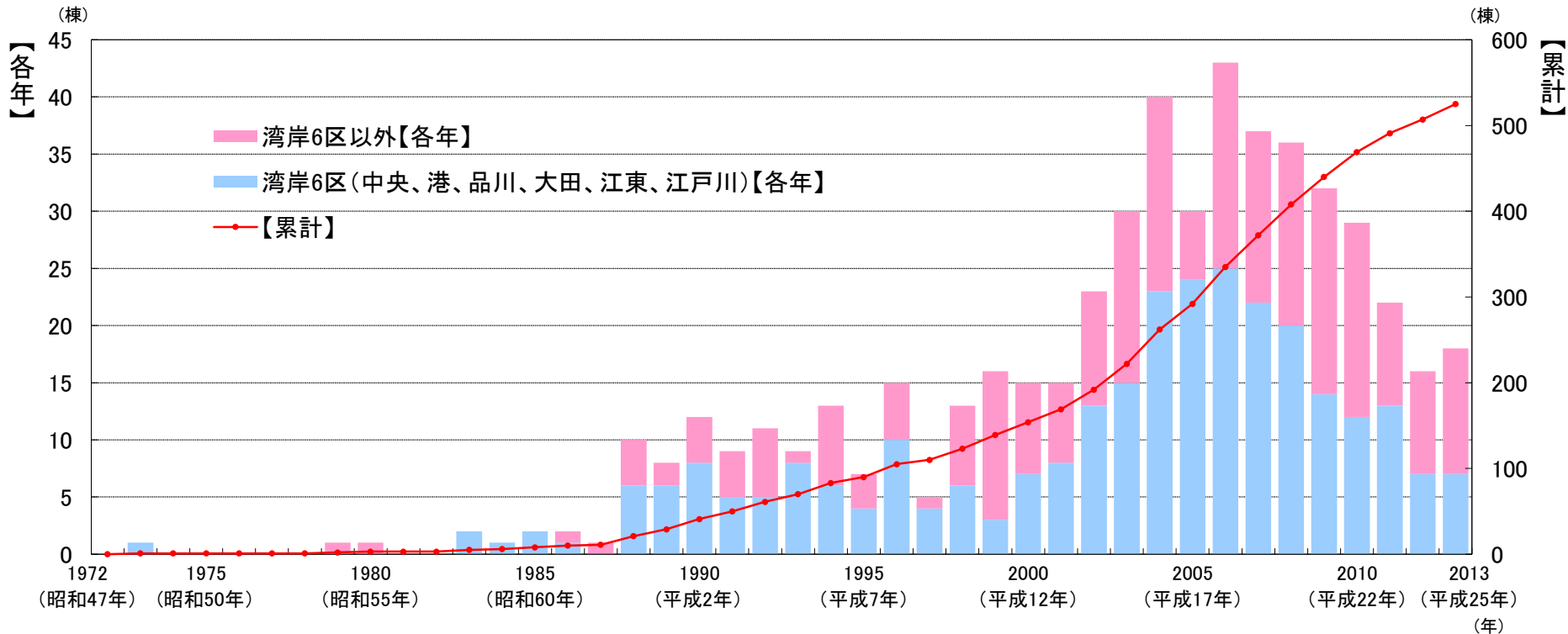
(注) 投資用物件を除く、ファミリータイプのみを対象

(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

超高層マンションの建設状況

- ・ 都内における超高層マンション（賃貸マンションを含む）の建設は、1980年代後半から急増し、2006(平成18)年をピークに減少していたが、2013(平成25)年は、前年比で増加に転じている。
- ・ これまでの累計上、湾岸6区に超高層マンション全体の約6割が集積している。

【超高層マンション竣工棟数の推移】

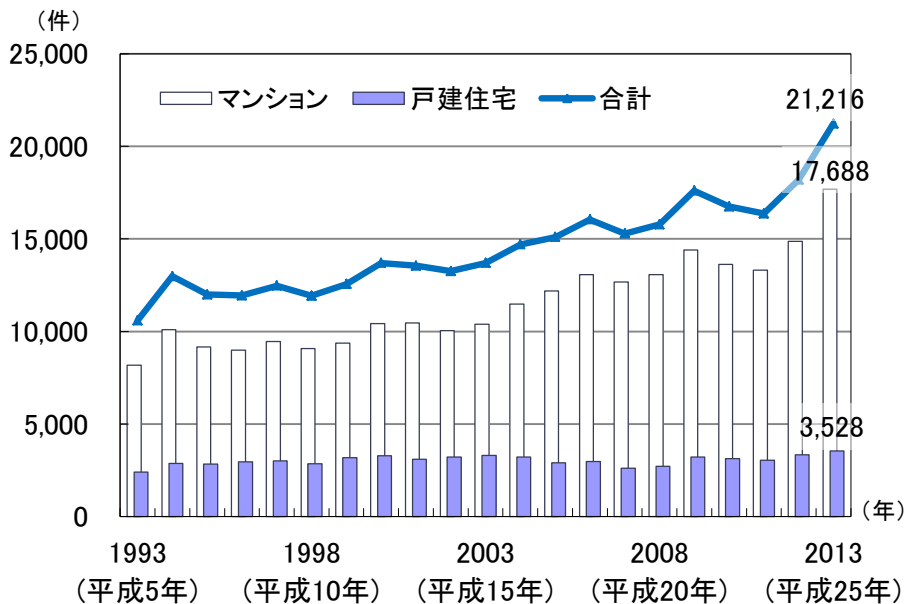


(注1) 「建築統計年報(2013年度版)」(東京都)に基づき、1964年から2013年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)
 (注2) 超高層マンション：住宅の用途を含む高さ60m以上の建築物(分譲・賃貸含む)

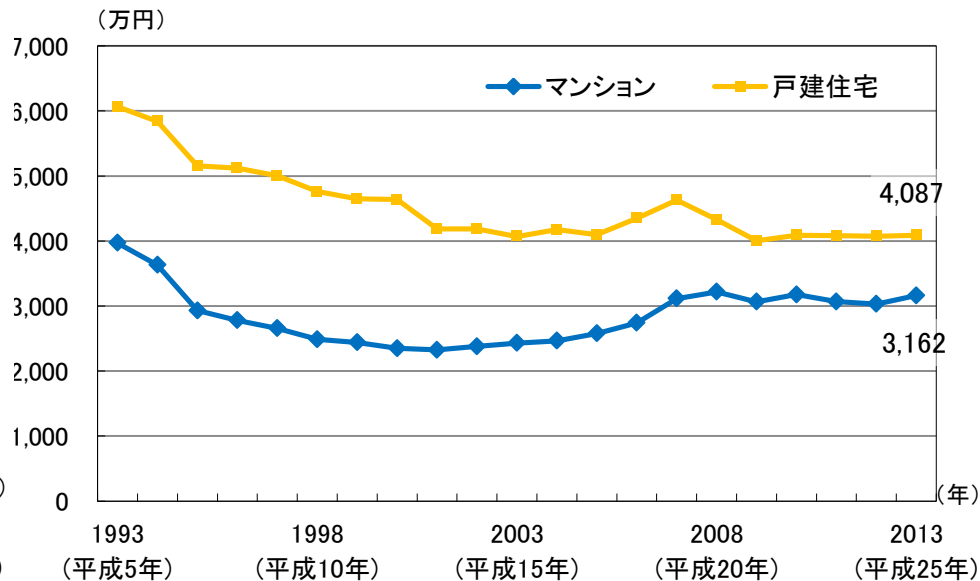
既存マンション流通の状況①

- ・ マンションの新築着工戸数（7ページ）は景気等に左右され大きく増減しているのに対し、既存マンションの成約件数は増加傾向が続いている。
- ・ 既存マンションの平均成約価格は、近年ほぼ横ばいで推移している。

【既存住宅の成約件数の推移（東京都）】



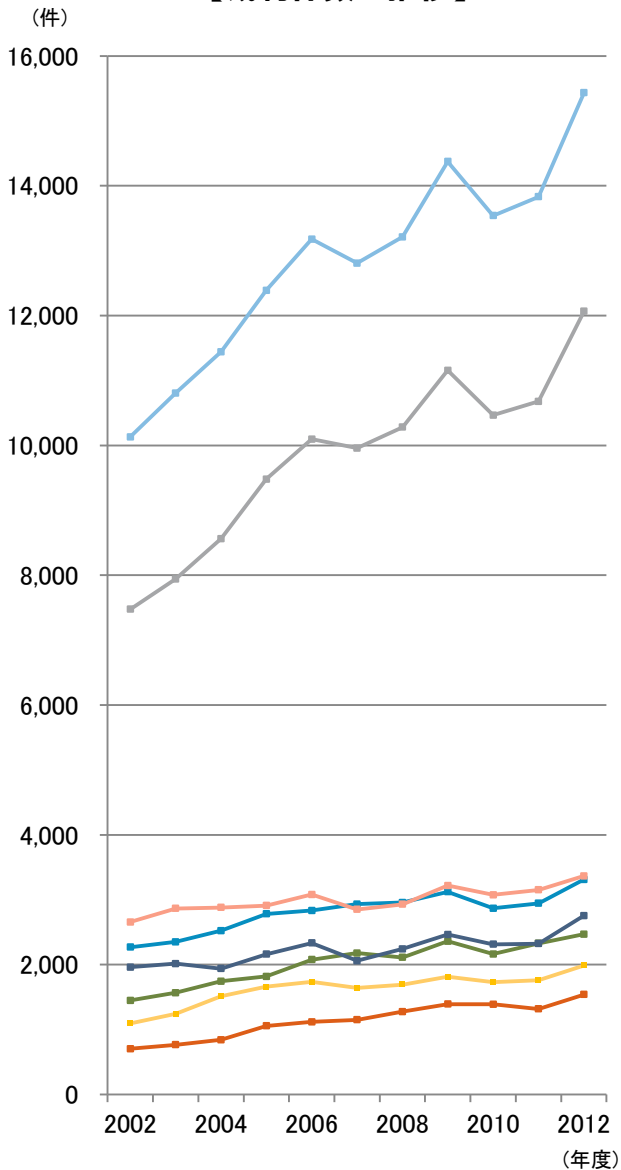
【既存住宅の平均成約価格の推移（東京都）】



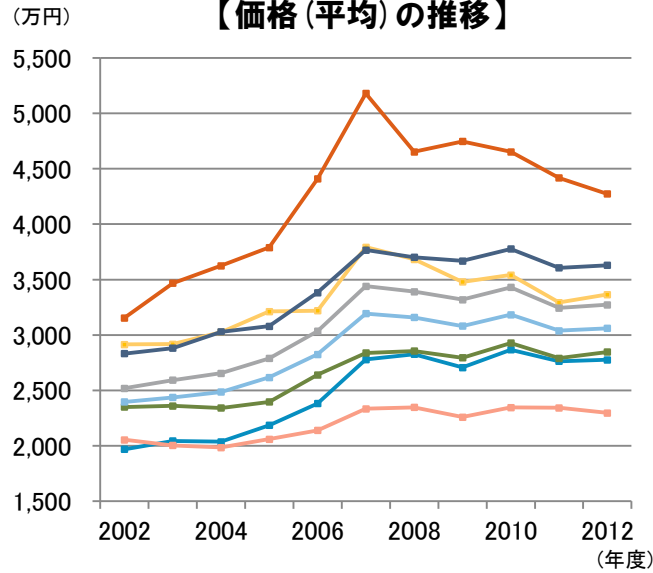
（資料）（財）東日本不動産流通機構

既存マンション流通の状況②

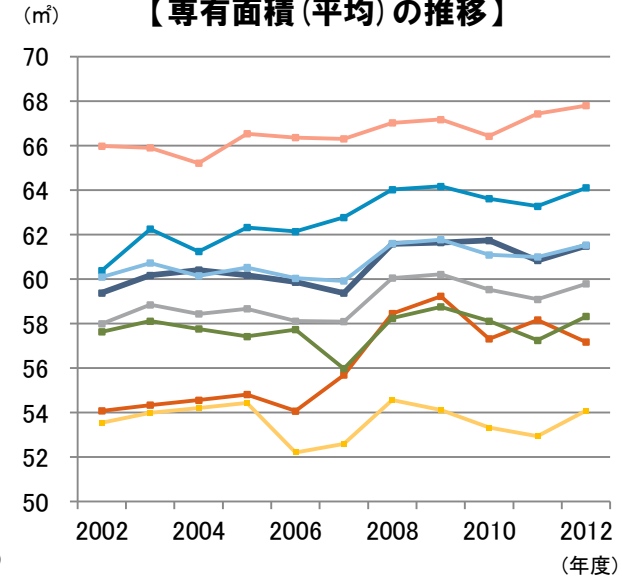
【成約件数の推移】



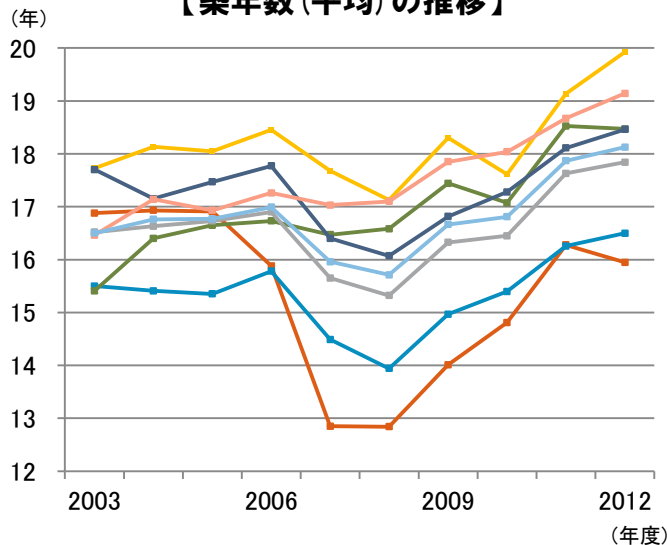
【価格(平均)の推移】



【専有面積(平均)の推移】



【築年数(平均)の推移】



《凡例(共通)》

- 都心3区(千代田区・中央区・港区)
- 城東7区(台東区・墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区)
- 城北5区(文京区・豊島区・北区・板橋区・練馬区)
- 城西4区(新宿区・渋谷区・中野区・杉並区)
- 城南4区(品川区・目黒区・大田区・世田谷区)
- 都区部
- 多摩
- 東京都

(資料)東日本レイズ年報マーケットウォッチのデータより作成/都市整備局