

今月のトピックス

東京23区に分譲マンション建設の動向 ～大規模・高層マンションを中心に～

近年、マンション建設が好調であるが、特に大規模・高層マンションの着工が都心部を中心に目立っている。これは、企業によるマンション用地の供給と、生活の利便性を重視する都心居住志向の高まりという2つの要因が考えられる。

1. はじめに

全国の新設マンションの着工戸数は、バブル崩壊後に一度落ち込んだ(平成4年度 約11万1千戸)が、平成5年度、平成6年度と順調に増加し、その後も平成10年度(約16万6千戸)を除いて20万戸前後の水準を維持している。特に東京を中心とする首都圏は全国マンション着工戸数の半数以上を占め、東京都だけでも全国の4分の1以上を占めるなどマンション供給の中心地帯となっている。(図1)

また、趨勢として首都圏及び東京都の全国に占める割合は次第に高まってきている。(図2-1、図2-2)

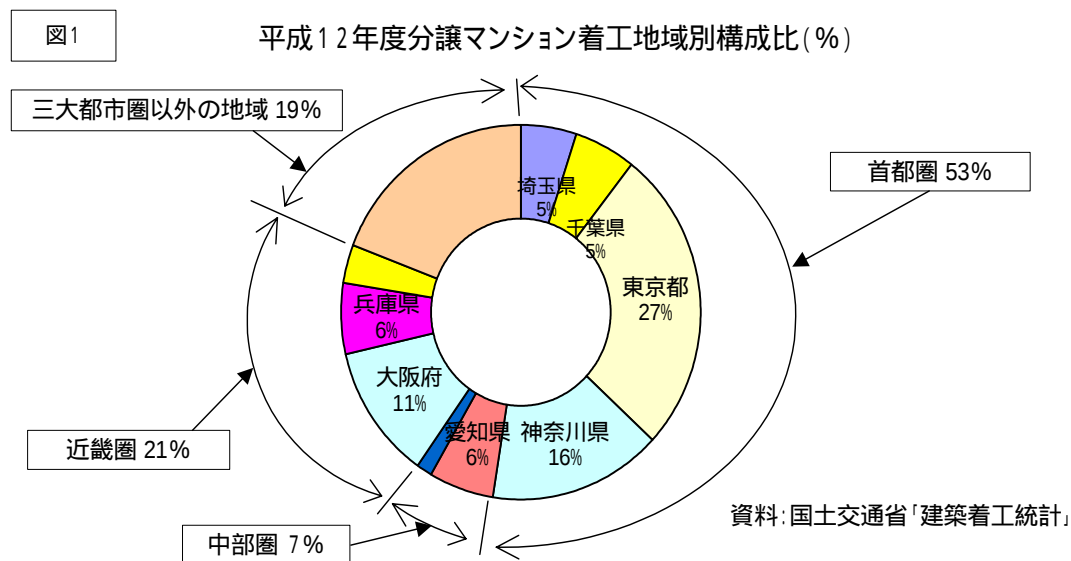
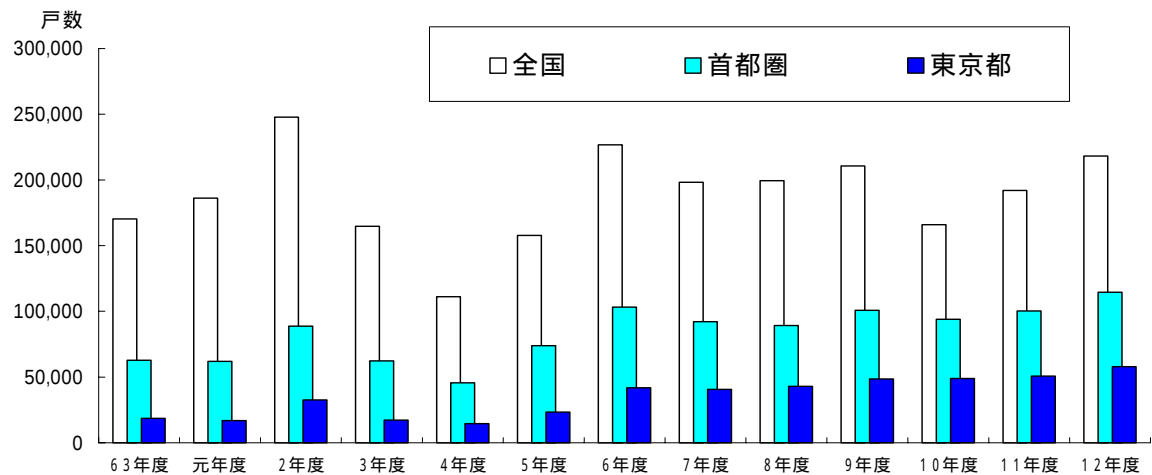


図 2 - 1

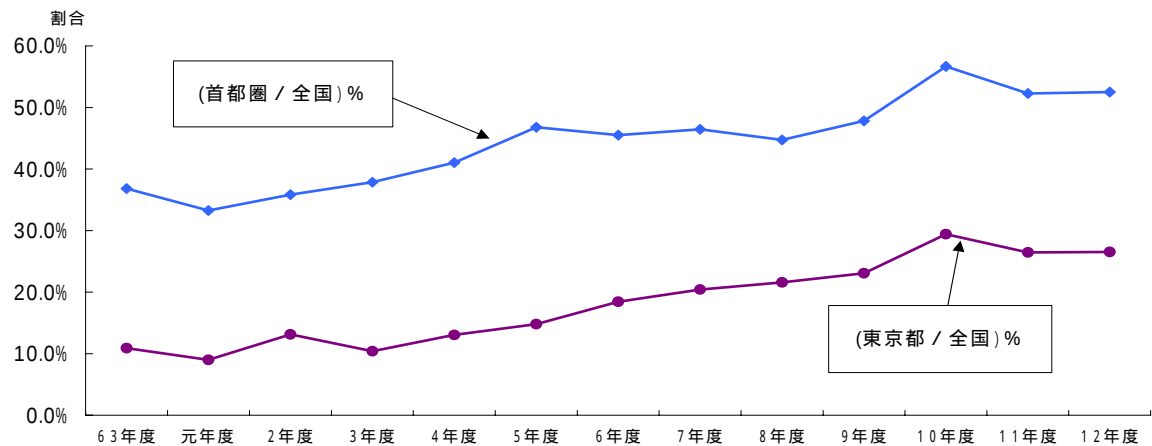
新設マンション着工戸数



資料: 国土交通省「建築着工統計」
 首都圏: 東京、千葉、埼玉、神奈川

図 2 - 2

新設マンション着工戸数



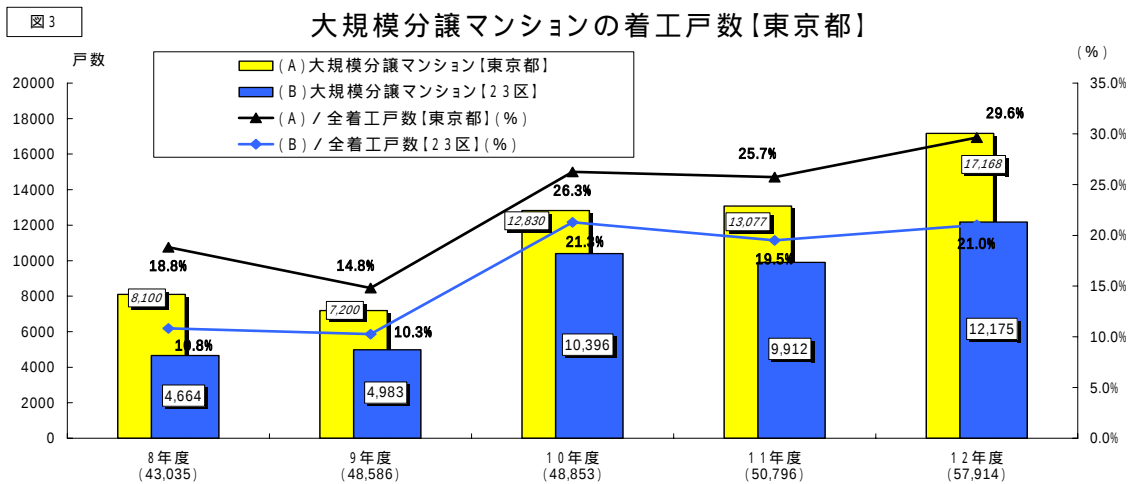
資料: 国土交通省「建築着工統計」
 首都圏: 東京、千葉、埼玉、神奈川

(注) 「マンション」: 共同建で、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、または鉄骨造の分譲住宅

最近の首都圏の分譲マンション市場については、一般的に、郊外部だけでなく東京都心部の大規模、高層マンションが好調であると指摘されており、近年、都心部の居住人口が増加していることの一因とみられている。以前のトピックス(平成 13 年4月号)でも首都圏マンションの販売動向について触れているが、今回は、東京23区の分譲マンションの新設着工状況について、より詳細に分析するとともに、大規模・高層マンションを中心に、東京23区のマンション市況に影響を与えているとみられる要因を供給側と需要側の2つの側面から考察してみた。

2. 東京 23 区の大規模・高層分譲マンションの着工状況

東京都における大規模分譲マンション（1 棟で 100 戸以上）の着工戸数は、平成 8 年度から 12 年度までの 5 年間に 2 倍以上になっており、東京都の全着工戸数の 3 割近くを占めている。特に東京 23 区では、平成 10 年度より急激に大規模分譲マンションの着工戸数が増加してきている。（図 3）

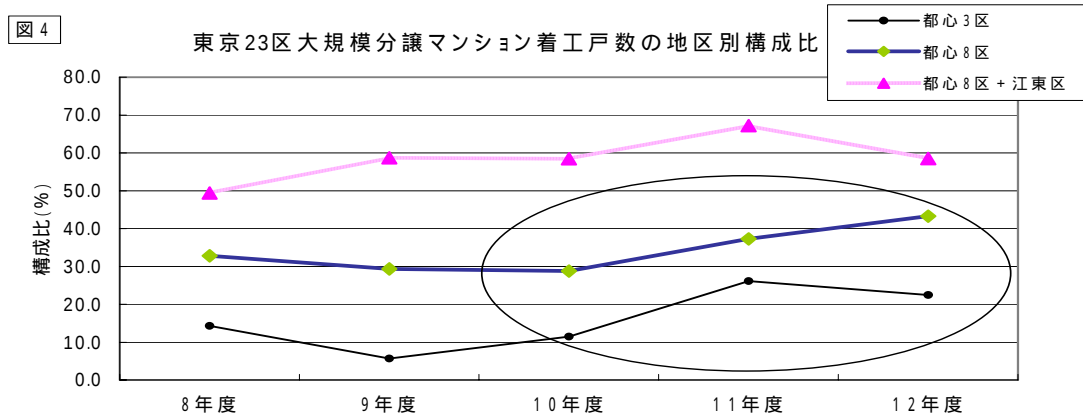


注) 年度の下 () 内の数字は東京都の分譲マンションの全着工戸

資料: 国土交通省 建設調査統計課資料

「大規模分譲マンション」は、1 棟で 100 戸以上分譲のマンション。

また、図 4 は東京都 23 区の大規模分譲マンションの地区別構成比の推移を示したものであるが、都心 3 区や都心 8 区で近年上向く傾向にある。



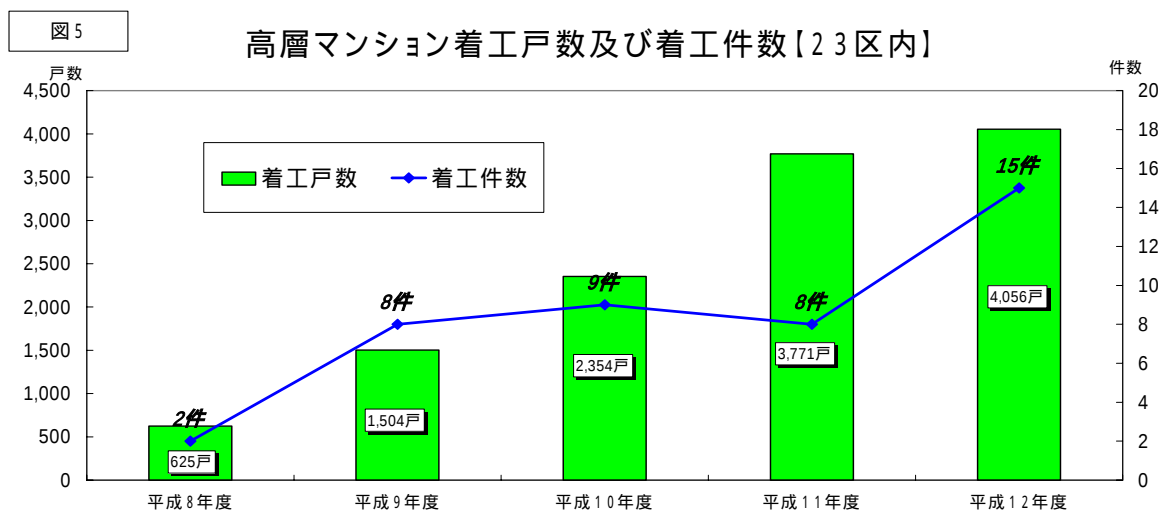
資料: 国土交通省 建設調査統計

(注) 都心 3 区とは、千代田区、中央区、港区を指し、都心 8 区とは都心 3 区に新宿区、渋谷区、豊島区、台東区、文京区を加えた 8 区を指す。以下同様である。

この都心 8 区の定義は「地価公示」の区部都心部（8 区）と同じであり、後出の国土交通省 土地水資源局 土地情報課による「『都心回帰』現象の実態把握調査」が調査対象とした都心 8 区と同じである。

さらに、図5で示すように、大規模分譲マンションのうち高層マンション(一棟で100戸以上、かつ20階建以上)の着工戸数も着実に増加しており、特にこの2、3年の増加は著しい。

着工件数も平成8年度2件であったものが、平成9年度から平成11年度までに10件近くに増え、平成12年度には10件を突破(15件)している。



資料:国土交通省 建設調査統計課資料

「高層マンション」は、1棟で100戸以上分譲のもので、かつ20階建以上のマンション。

ここで、都心部のマンション敷地の従前の利用状況をみながら、近年都内で大規模・高層分譲マンションの着工が増加している背景を考えてみたい。

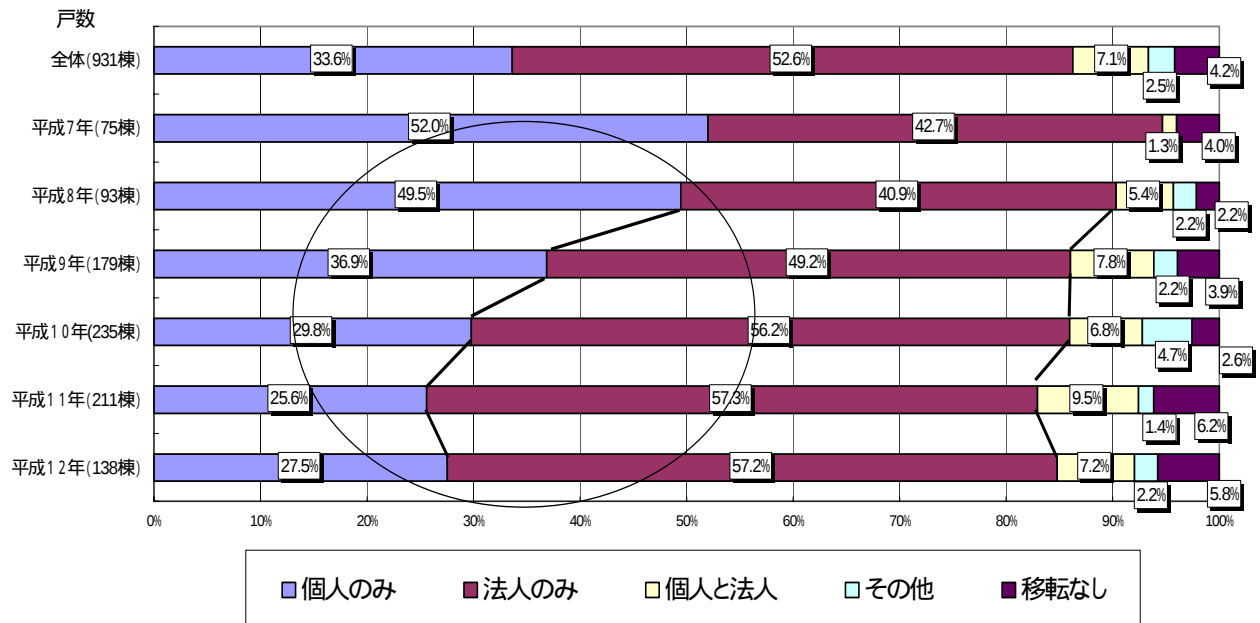
図6および図7-1、図7-2は、平成7年から12年までの6年間に都心8区で供給されたマンション(946棟)を対象として、以前の土地の所有者と利用用途について調査(国土交通省 土地・水資源局 土地情報課 「『都心回帰』現象の実態把握調査」による。)した結果を掲げたものである。

図6によると、竣工年別マンションの従前の土地所有者の割合は、「個人のみ」の割合が急減し、「法人のみ」の割合が高まってきている。これは、企業が土地を有利な資産とは考えなくなってきたことや、減損会計(*注)の導入が議論されていることもあって、企業が保有不動産の見直しを進めおり、これによって売却された土地がマンション建設用地として利用されるケースが増えてきているためと考えられる。

(*注) 減損会計とは、資産の収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことで、企業会計審議会で審議されている。減損会計に対応するためには、低収益の固定資産(事業用資産等)を収益性のあるものに変えるか、将来とも資産価値の回復または収益性の確保が難しい場合には早期の処分が迫られると言われている。

図6

都心8区 竣工年別 マンション敷地の従前所有者(棟数)



資料:国土交通省 土地・水資源局 土地情報課「『都心回帰』現象の実態把握調査」

(注) 平成7年から平成12年までで都心8区で供給されたマンション946棟から、従前所有者が確認できなかった15棟を除く。

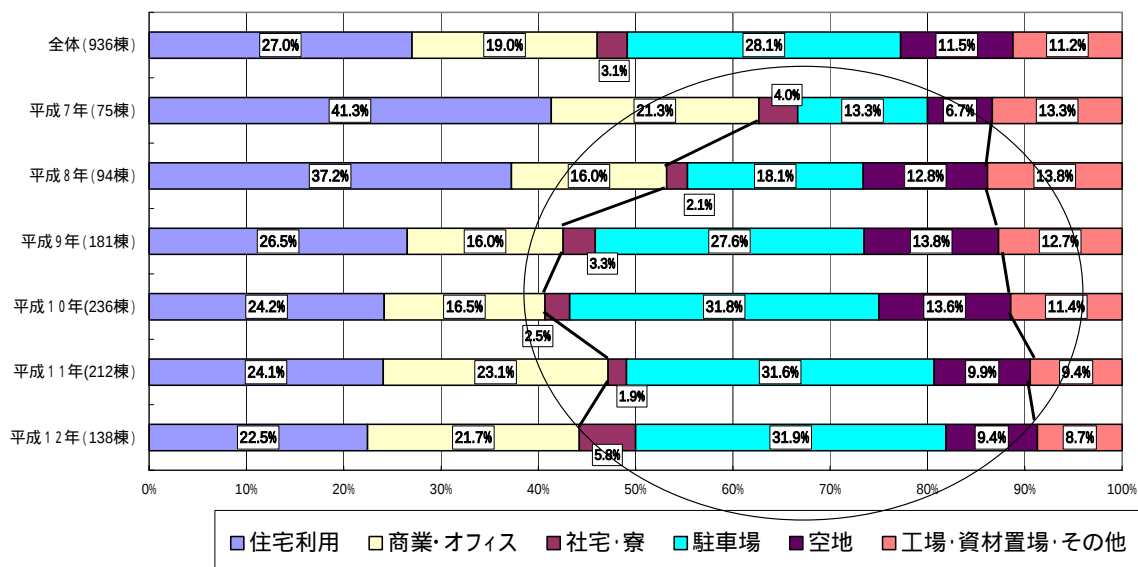
また、マンション敷地の従前の利用用途をみると、図7 - 1が示すように平成7年からの6年間に従前の利用用途が「駐車場」であった場合が大幅に増加している。また、「社宅・寮」についてもウェイトは小さいものの、平成12年には増加している。

他方、マンション用地の供給源であった「住宅利用」の割合は大幅に低下している。これは、マンション建設の用地として、個人所有の住宅地から、企業が所有していた駐車場や社宅・寮などの企業用地を活用するケースが増えてきたためと考えられる。

ちなみに都心3区(千代田区、中央区、港区)でも、図7 - 2の通り、従前の利用用途は「駐車場」や「空地」等の低未利用地の占める割合が高い。

図 7 - 1

都心8区 竣工年別 マンション敷地の従前用途 (棟数)

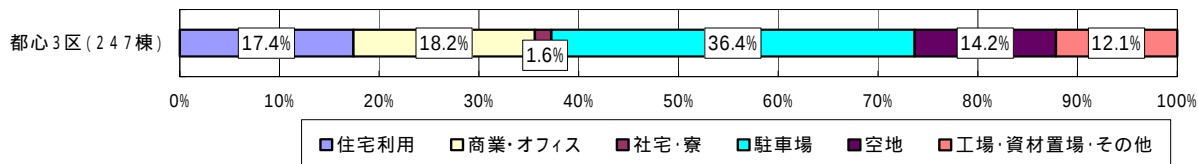


資料:国土交通省 土地・水資源局 土地情報課 「『都心回帰』現象の実態把握調査」

(注) 平成 7 年から平成 12 年まで都心 8 区で供給されたマンション 946 棟の中から、従前の利用用途が確認できなかった 10 棟を除く。

図 7 - 2

都心3区 マンション敷地の従前用途 (棟数)



資料:国土交通省 土地・水資源局 土地情報課 「『都心回帰』現象の実態把握調査」

3. 区別の分譲マンション着工状況

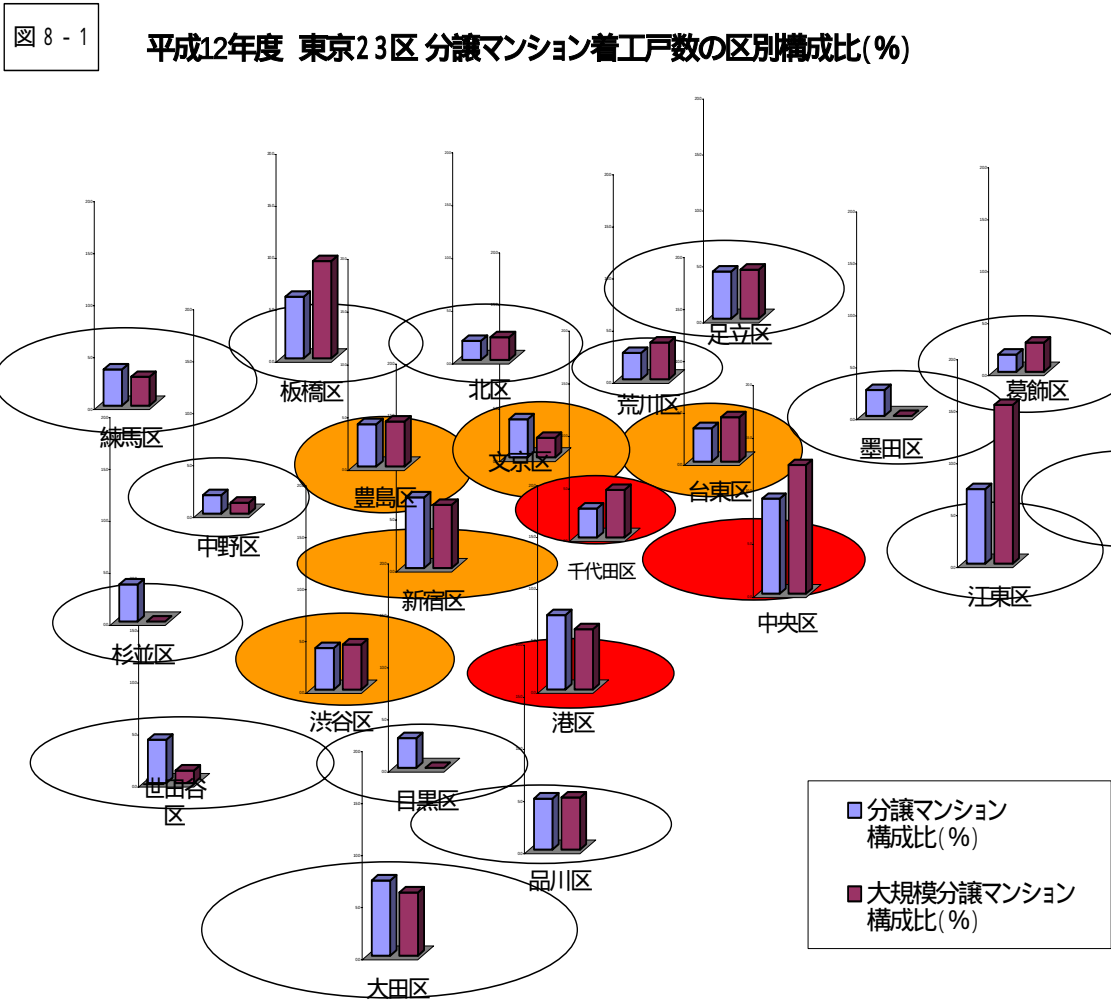
次に東京 23 区について区別にみてみよう。

図 8 は、分譲マンションの着工が特に増加した平成 12 年度(対前年度比 12.5% 増)の、区別の新設マンションの着工状況である。

分譲マンション全体の着工戸数でみた場合、特定の区に着工が集中する姿は示されていない。なお、中央区は平成 12 年度の着工戸数が 23 区内のトップであり、港区、新宿区はそれぞれ第 4 位、第 5 位を占めている。

次に、大規模分譲マンションの着工戸数をみると、江東区が 5 年連続して第 1 位であるが、中央区、新宿区、港区といった都心部も近年、好調に推移している。特

に中央区では平成 12 年度に着工戸数が大幅に増加し(対前年度比 280.9%増)、江東区に次ぐ第2位となっている。そして、千代田区も平成 12 年度は上位 10 位にランクインし、都心8区に属する区のうち5区が 10 位以内に入った。



注) グラフの一目盛りは5%

図8 - 2 東京23区に分譲マンション着工戸数

	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	
	区名	区名	区名	区名	区名	着工戸数
1位	世田谷区	世田谷区	江東区	港区	中央区	4,172
2位	港区	港区	港区	江東区	大田区	3,364
3位	渋谷区	渋谷区	世田谷区	世田谷区	江東区	3,334
4位	江東区	新宿区	渋谷区	新宿区	港区	3,330
5位	大田区	江東区	板橋区	杉並区	新宿区	3,159
6位	江戸川区	中央区	新宿区	品川区	板橋区	2,754
7位	品川区	大田区	品川区	大田区	江戸川区	2,677
8位	文京区	足立区	杉並区	板橋区	品川区	2,276
9位	新宿区	文京区	練馬区	文京区	足立区	1,967
10位	杉並区	練馬区	中央区	江戸川区	世田谷区	1,934
23区に分譲マンション 総戸数(A)	31,851	38,457	40,887	41,327		46,511
東京都に分譲マンション 総戸数(B)	43,035	48,586	48,853	50,796		57,914
(A)/(B)	74.0	79.2	83.7	81.4		80.3

は、都心3区。(千代田、中央、港、)

は、都心3区以外の都心8区。(新宿、渋谷、豊島、台東、文京)

資料:国土交通省 建設調査統計課資料

図8 - 3 東京23区の大規模分譲マンション(一棟で100戸以上分譲)の着工戸数

	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	
	区名	区名	区名	区名	区名	着工戸数
1位	江東区	江東区	江東区	江東区	江東区	1858
2位	渋谷区	新宿区	板橋区	港区	中央区	1478
3位	港区	荒川区	江戸川区	新宿区	板橋区	1141
4位	大田区	江戸川区	足立区	品川区	大田区	740
5位	江戸川区	豊島区	港区	葛飾区	新宿区	739
6位	荒川区	墨田区	豊島区	墨田区	港区	704
7位	杉並区	渋谷区	練馬区	中央区	品川区	608
8位	北区	練馬区	中央区	大田区	千代田区	552
9位	品川区	大田区	文京区	練馬区	足立区	535
10位	中央区	台東区	新宿区	台東区	渋谷区	528
23区の大規模分譲 マンション 総戸数(A)	4,664	4,983	10,396	9,912		12,175
23区のマ ンション 総戸数(B)	31,851	38,457	40,887	41,327		46,511
(A)/(B)	14.6%	13.0%	25.4%	24.0%		26.2%

は、都心3区。(千代田、中央、港、)

は、都心3区以外の都心8区。(新宿、渋谷、豊島、台東、文京)

資料:国土交通省 建設調査統計課資料

さらに、大規模分譲マンションのうち、20 階建以上の高層マンションの平成8年度から平成 12 年度までの5年間の着工状況をみると、図9の通り、件数、戸数とも9割近くが東京 23 区内での着工となっている。また、上位5位の着工棟数は23 区全体の約半数であり、第1位の港区をはじめ、都心8区のうち4区が5位以内に入っている。

図 9

高層マンション着工件数【平成8年度～平成12年度】

	区 名	棟 数	東京都合計 に対するシェア (%)	戸 数	東京都合計 に対するシェア (%)
1位	港区	7	14.3	3,023	21.8
2位	新宿区	5	10.2	1,006	7.3
3位	江東区	4	8.2	1,563	11.3
4位	中央区	4	8.2	969	7.0
5位	豊島区	3	6.1	879	6.3
	上位5区計	23	46.9	7,440	53.7
	23区	42	85.7	12,310	88.9
	東京都	49		13,847	

注1)高層マンションは、20階建以上の建築物で、かつ一棟で100戸以上分譲。

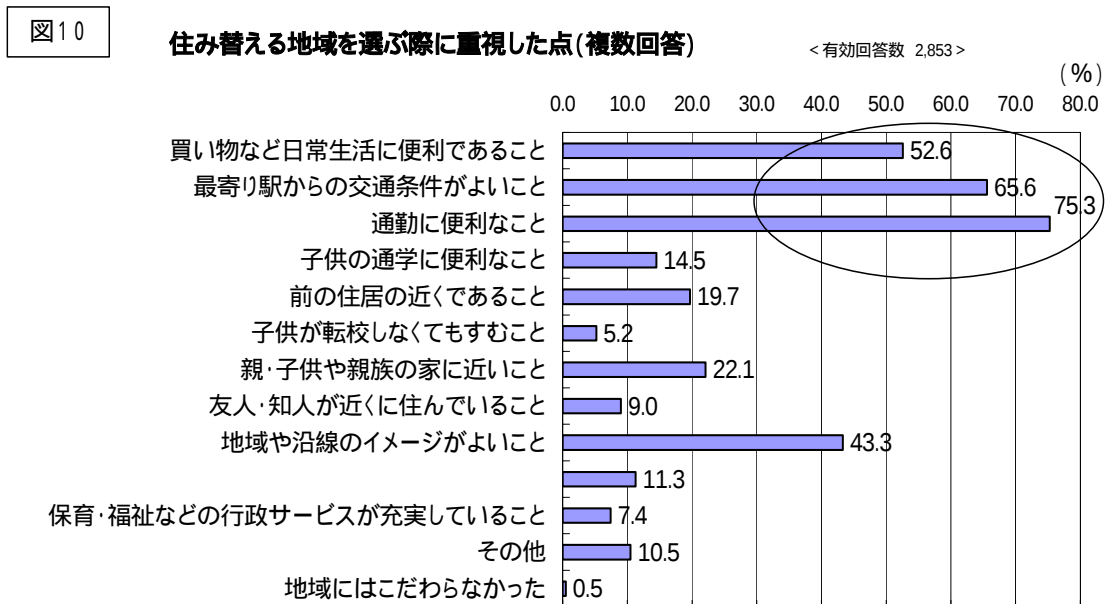
注2)棟数が同数の場合は戸数が多い区を上位とした。

は、都心8区。(千代田、中央、港、新宿、渋谷、豊島、台東、文京)

資料：国土交通省 建設調査統計課資料

4. 都心部マンション購入者の消費者意識

都心部マンションの購入者の意識をみてみよう。前記「『都心回帰』現象の実態把握調査」によると、住み替える地域を選ぶ際においては、通勤、買い物等の日常生活における利便性が最も重視されるケースが多い。このように生活の利便性を重視するマンション購入者の意識が都心居住へのニーズを高めていると思われる。



資料:国土交通省 土地・水資源局 土地情報課「『都心回帰』現象の実態把握調査」

(注)都心8区で平成8年から平成12年までの5年間に供給されたマンション約417棟(20,000戸)を対象に実施されたアンケート調査結果による。

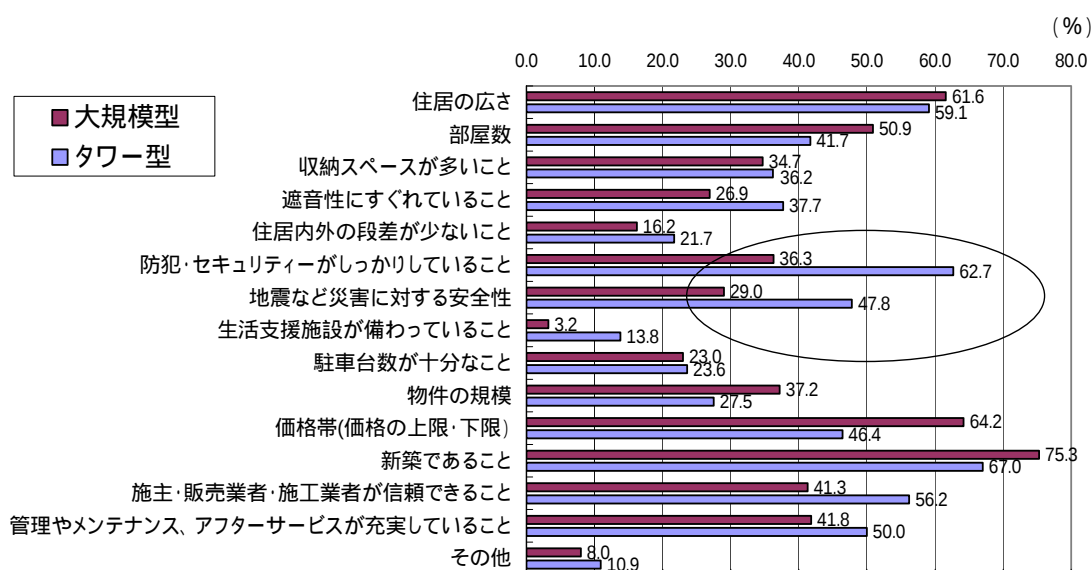
さらに、マンションを選ぶ際には、上記の立地条件だけでなく、「価格」、「新築」、「広さ」、「部屋数」等の間取り、「業者への信頼」、「管理・アフターサービスの充実」などが重視されているが、防犯・セキュリティー面や、地震など災害に対する安全性への関心も高い。

特にタワー型マンション(20階建以上)では、安全性への志向が強いと言える。また、「生活支援施設(スーパー、コンビニ、ゲスト用駐車場、クリーニング等の窓口サービス、スポーツ施設、医療施設等)」を重視する傾向も目立っている。

図11

マンションを選ぶ際に重視した点(複数回答)

<有効回答数 2,853>



資料:国土交通省 土地・水資源局 土地情報課「『都心回帰』現象の実態把握調査」
 タワー型:20階建以上。20~30階未満の場合は、1フロアあたりの平均戸数が10戸未満とした。
 大規模型:1棟あたり100戸以上、タワー型を除く。

(注)都心8区で平成8年から平成12年までの5年間に供給されたマンション約417棟(20,000戸)を対象に実施されたアンケート調査結果による。

近年、都心部大規模・高層型のマンションの需要が好調な要因としては、価格、金利面で取得しやすくなってきていることに加え、供給者の側でも購入者の意識の変化に合わせマンションの付加価値を高めるための工夫を種々行ってきていることが挙げられよう。

5. まとめ

平成 6 年度以降、首都圏特に東京都内での分譲マンション着工が好調に推移しており、特に平成 10 年度以降、都心部を中心に大規模、高層マンションの着工が増加している。これは、土地価格の下落や企業の土地放出によって、大規模・高層マンションが建設可能な土地取得が容易になったためと考えられる。

実際に、都心 8 区のマンション用地では、企業用地から転用する割合が増加している。都心部等において、このような企業から売却された土地のマンション用地への用途転換は、今後も進んでいくと考えられる。

そして、上記の様な供給側の要因だけでなく、生活の利便性はもちろんのこと、眺望やランドマーク的な魅力、防犯・セキュリティ、管理・メンテナンスやアフターサービスの充実といった付加価値を期待して都心部の大規模・高層マンションへの居住を志向する需要側の要因もあるために、従前は居住空間として考えられていなかった都心部において、大規模・高層分譲マンションの供給が今後も進展していくものと考えられる。