

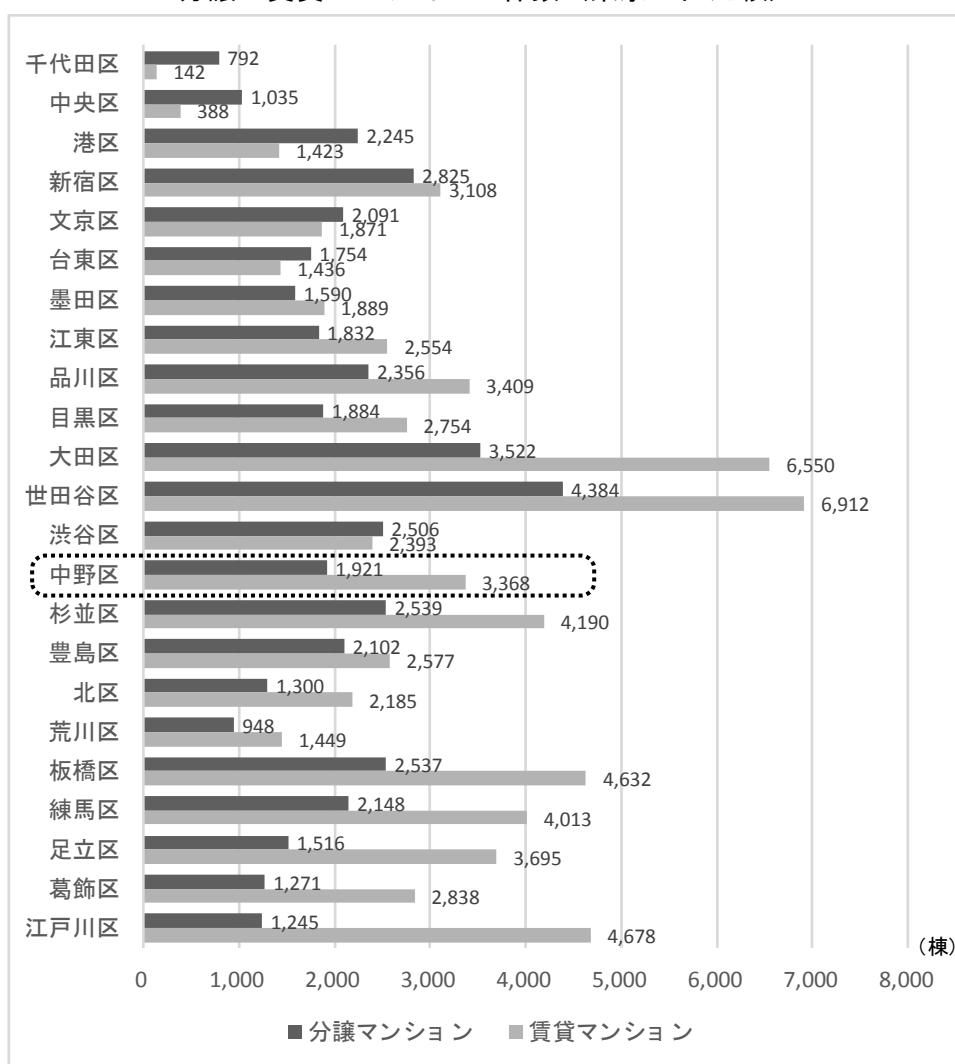
# 第7章 分譲・賃貸マンション

## 1 分譲・賃貸マンションの現況

### (1) 分譲・賃貸マンションの棟数

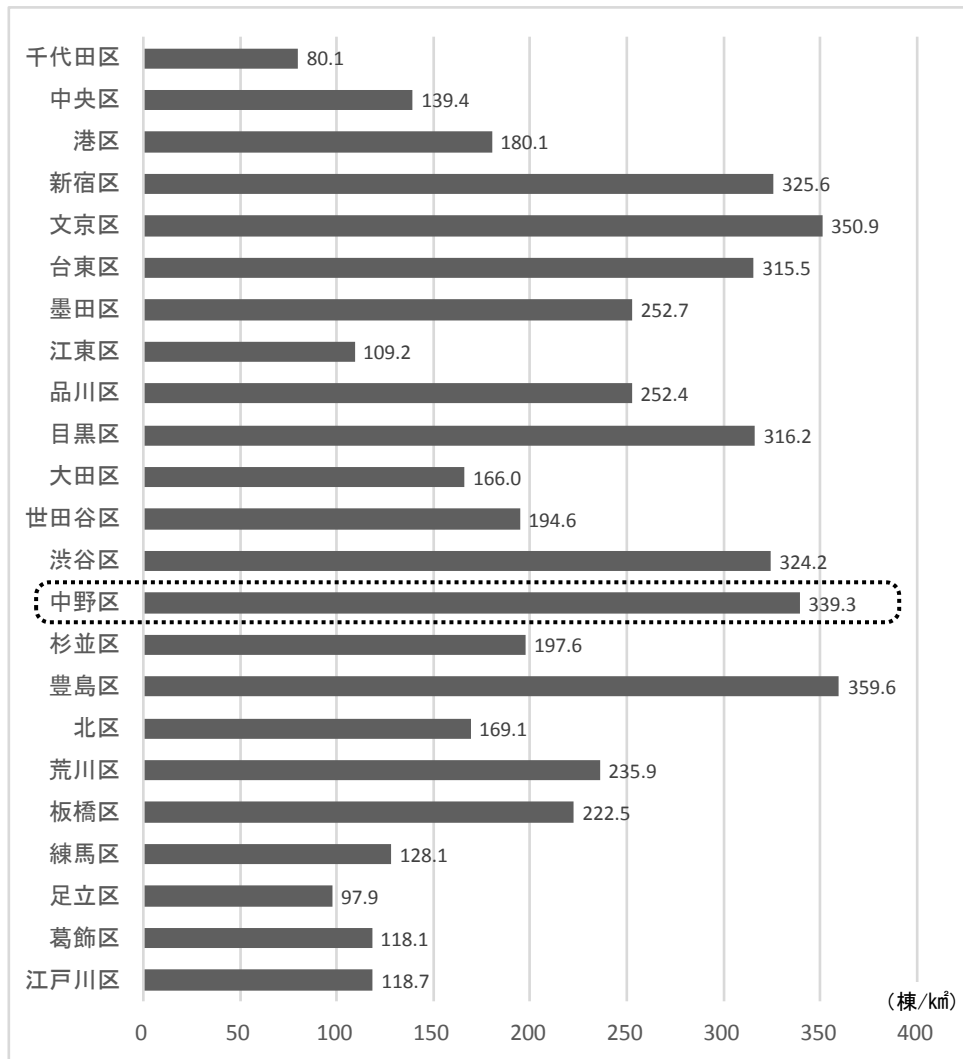
平成23年8月1日における中野区のマンション棟数をみると、分譲マンション1,921棟、賃貸マンション3,368棟、計5,289棟となっています。マンション棟数の面積当たり密度を東京23区で比較してみると、中野区は339.3棟/㎥となっています。これは、豊島区の359.6棟/㎥、文京区の350.9棟/㎥に次いで第3位であり、中野区は東京23区の中でもマンション立地が高密な状況にあることがわかります。

分譲・賃貸マンションの棟数（東京23区比較）



【出典】マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都） ※平成23年8月1日調査

### マンション棟数密度（東京23区比較）

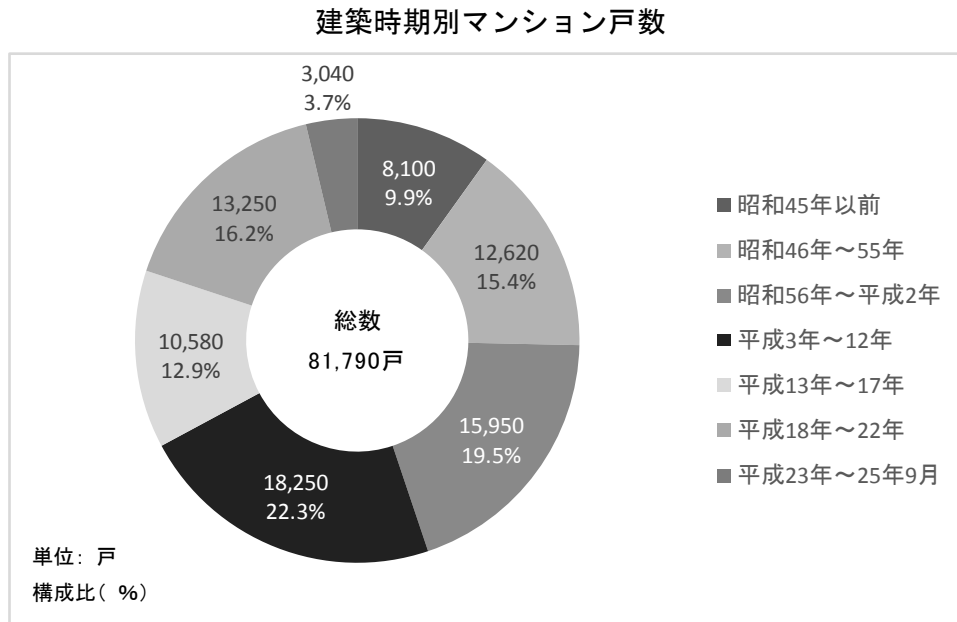


【出典】マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都）

※マンション実態調査結果に基づき算出。

## (2) 建築時期別のマンション戸数

マンションの建築時期についてみると、昭和45年以前の住宅9.9%、昭和46年～55年の住宅15.4%を合わせ、昭和55年以前に建築されたマンションの住宅は25.3%と、マンション総戸数の4分の1を占めています。



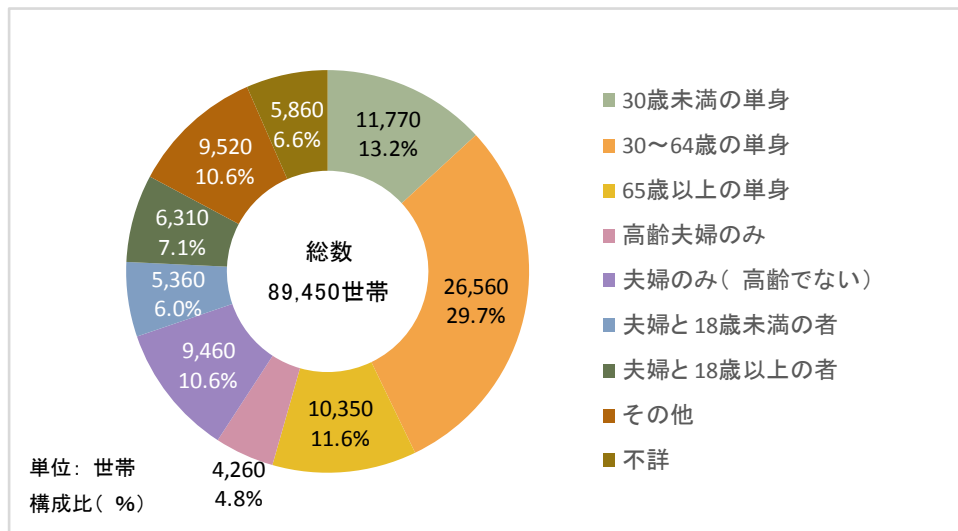
【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在  
※マンション：非木造(鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造)の共同住宅で3階建て以上の住宅。

### (3) マンションに居住する世帯の状況

マンションに居住する世帯の家族構成をみると、30歳未満の単身13.2%、30～64歳の単身29.7%、65歳以上の単身11.6%を合わせ、単身世帯が5割強を占めています。

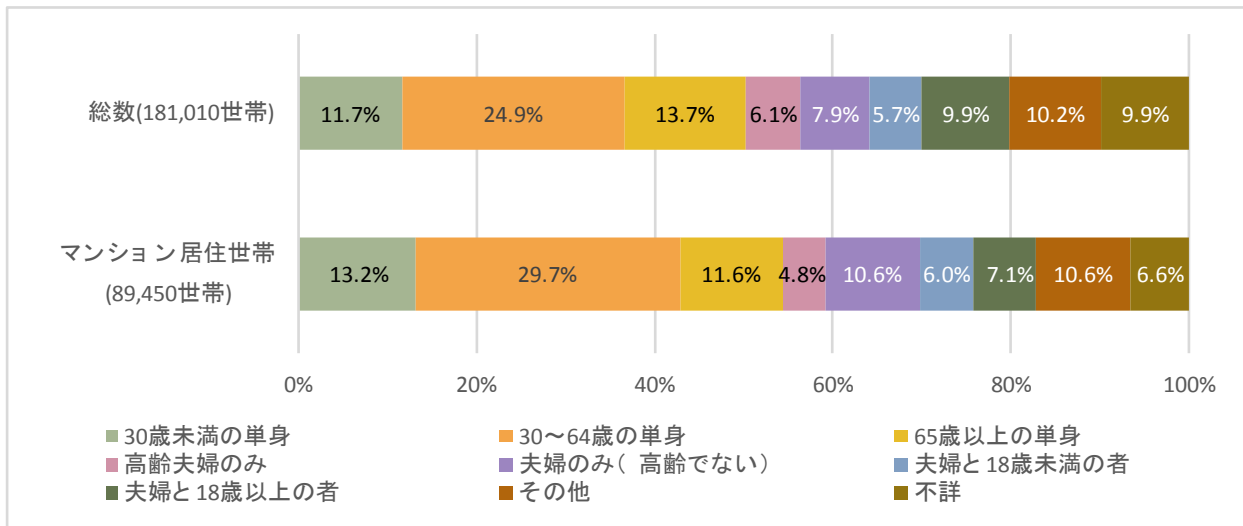
マンションに居住する単身者以外の家族構成としては、夫婦のみ世帯15.3%（うち高齢夫婦4.8%）、夫婦と子どもの世帯13.0%（うち子どもが18歳未満の世帯6.0%）となっています。

マンションに居住する世帯の家族構成



【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在  
※マンション：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

マンションに居住する世帯の家族構成（総数との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

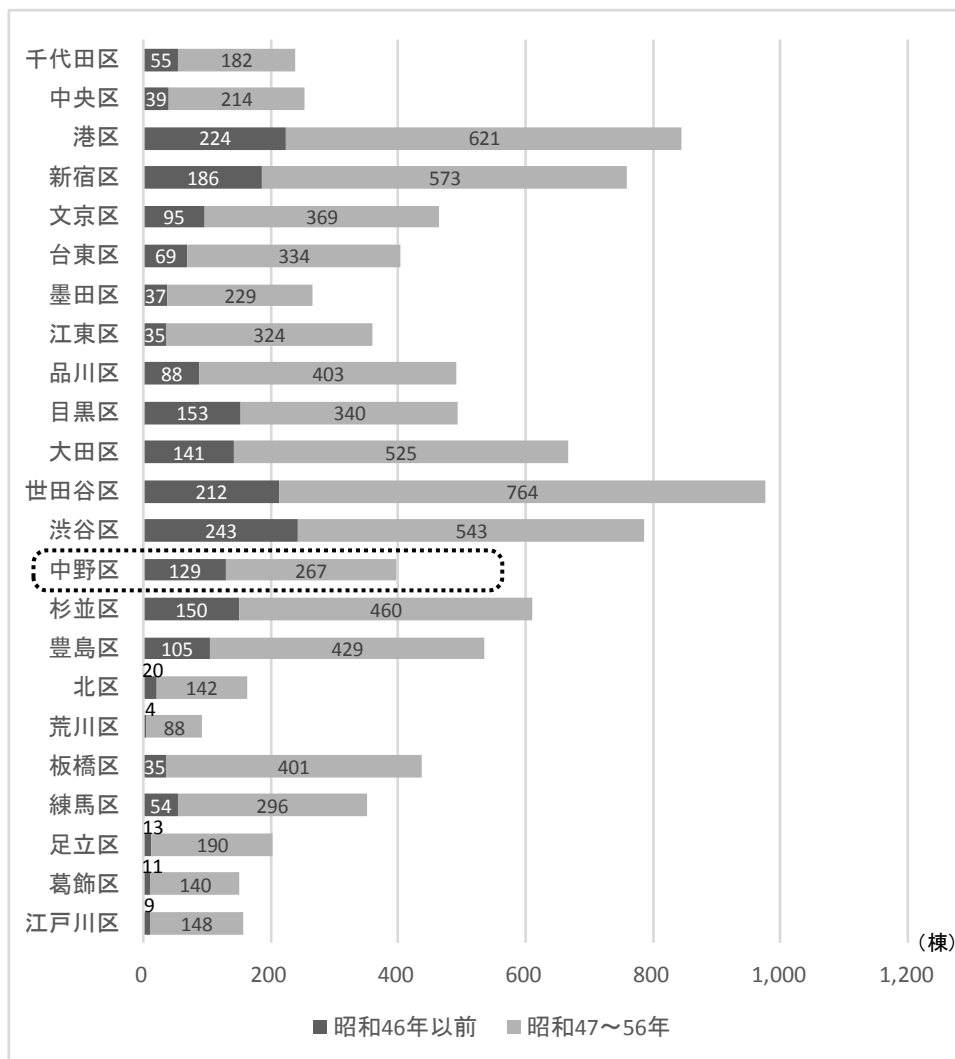
※マンション：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

#### (4) 旧耐震基準マンションの状況

区内のマンションのうち旧耐震基準（建築年が昭和56年以前）で建築されたマンションは、分譲マンション396棟、賃貸マンション587棟の計983棟となっており、区内には1,000棟近くのマンションに耐震上も不安を抱えているのが現状です。中野区におけるマンション総数5,289棟のうち、これら旧耐震基準のマンションが占める割合（旧耐震基準マンション比率）は18.6%となっています。

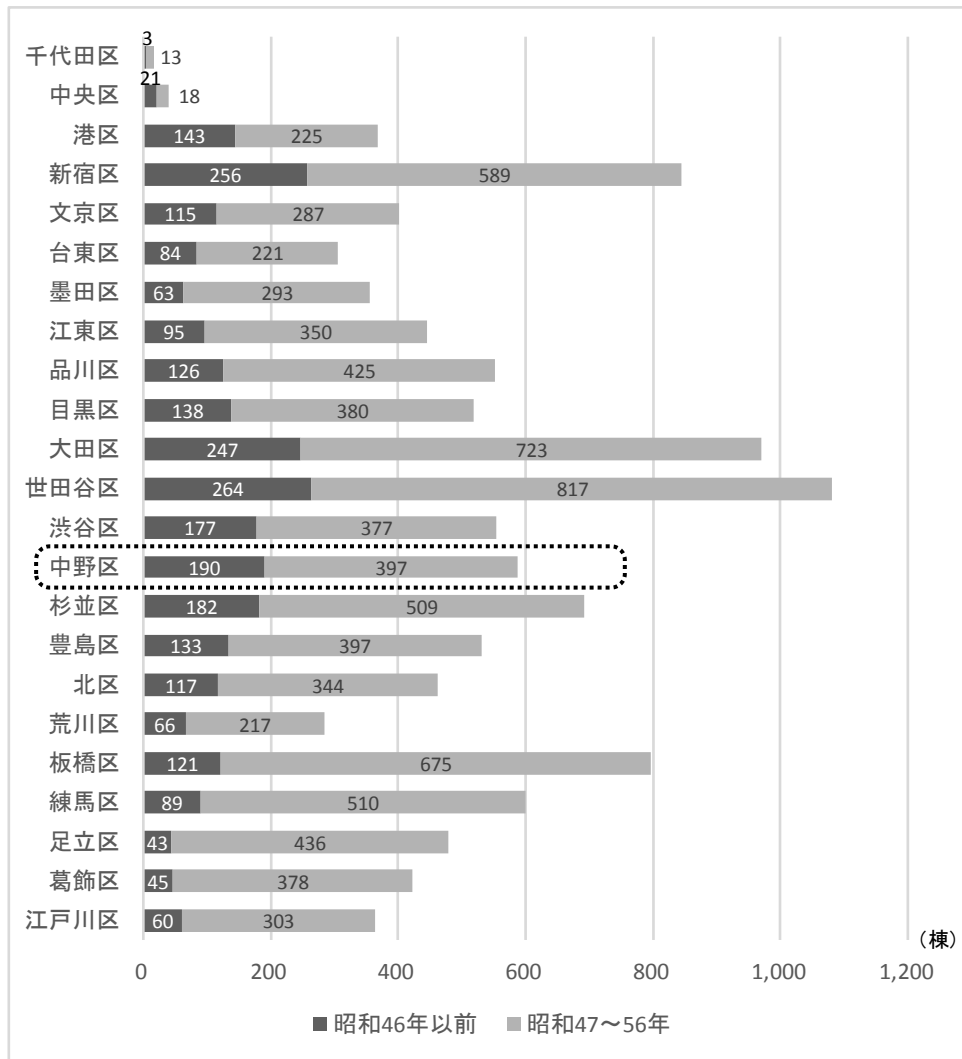
旧耐震基準マンション比率を東京23区で比較してみると、最も比率の高いのは港区の33.1%、次いで渋谷区の27.4%、千代田区の27.1%と、古くからマンション立地が進んだ都心部に多く分布しているのがわかります。中野区の旧耐震基準マンション比率18.6%は、23区中では第11位にありますが、マンション耐震化対策は大きな課題となっています。

旧耐震基準（昭和56年以前）の分譲マンション（東京23区比較）



【出典】 マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都） ※平成23年8月1日調査

旧耐震基準（昭和56年以前）の賃貸マンション（東京23区比較）



【出典】 マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都） ※平成23年8月1日調査

## (5) 分譲マンション居住者の高齢化等の状況

区内でマンション（平成25年住宅・土地統計調査における「持ち家で非木造の共同住宅」）に居住する世帯をマンションの建築時期別にみると、平成13年以降建築のマンションは8,560世帯（約30.6%）で、さらに平成3年以降建築のマンションでは14,960世帯（約53.4%）と、平成3年以降建築のマンションに居住する世帯が全体の半数を占めています。

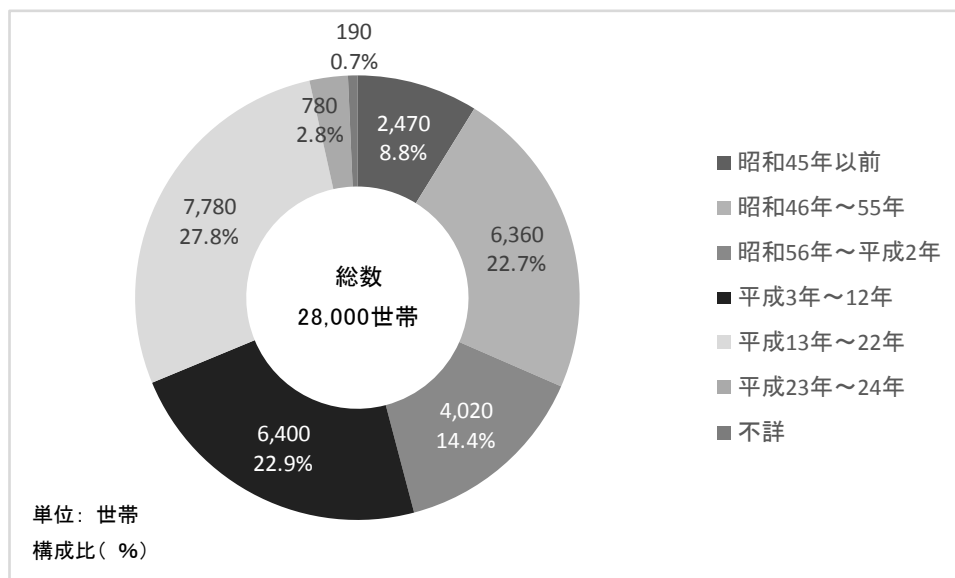
一方、旧耐震基準（建築年が昭和56年以前）で建築されたマンション（ここでは、平成25年住宅・土地統計調査による「昭和45年以前」と「昭和46年～55年」の計とした。）に居住する世帯は8,830世帯（約31.5%）に及び、マンション全体の3割を占めています。

次に、マンション居住世帯を年間収入階層別にみると、年間所得300万円以下の比較的所得の世帯は、マンション全体26,420世帯のうち6,470世帯（約24.5%）を占めているのに対し、昭和55年以前建築のマンションに限ってみると、8,830世帯のうち3,570世帯（約40.4%）を占めています。

また、家計を主に支える者の年齢別にみると、65歳以上の高齢者の世帯は、マンション全体26,420世帯のうち10,280世帯（約38.9%）を占めているのに対し、昭和55年以前建築のマンションに限ってみると、8,830世帯のうち5,150世帯（約58.3%）を占めています。

耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的所得の世帯や高齢世帯が高い割合で居住している状況がわかります。

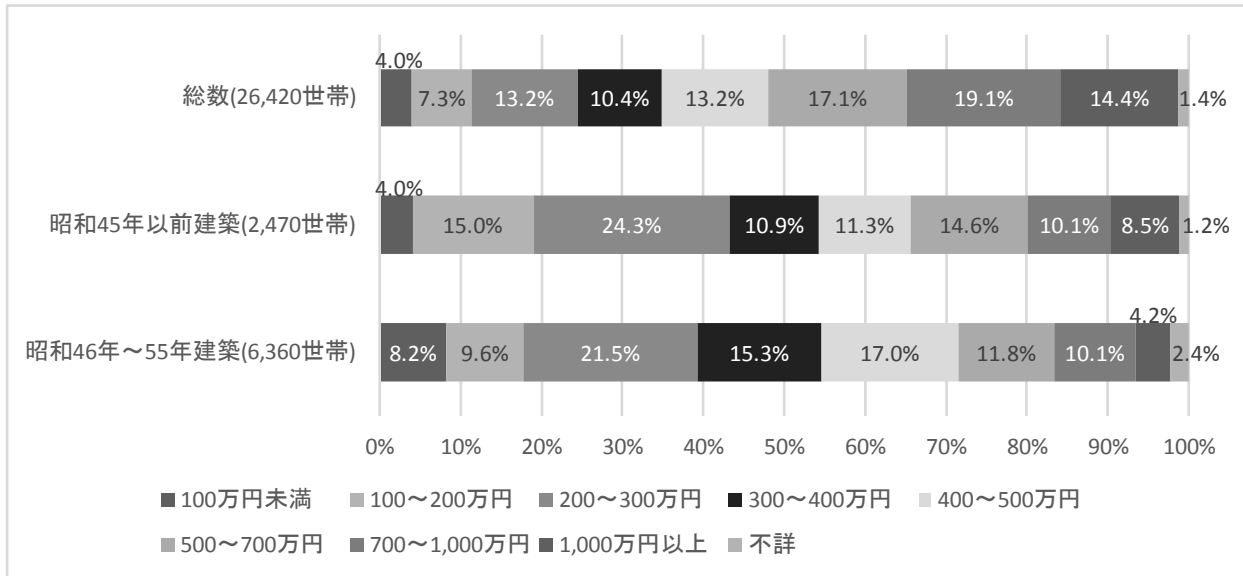
建築時期別マンション居住世帯数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

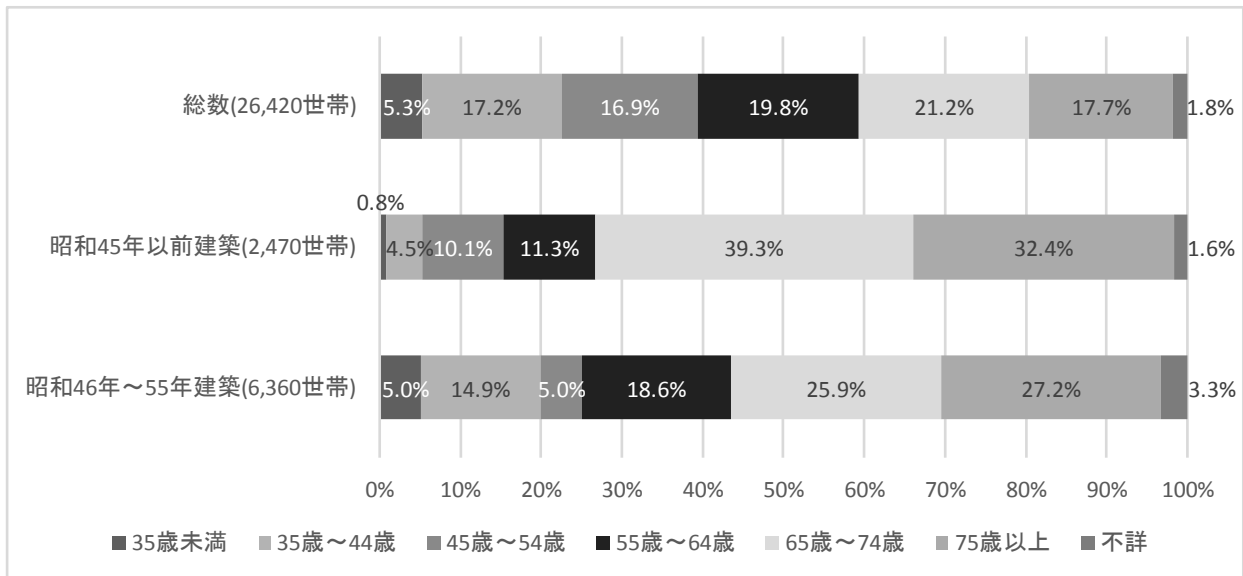
※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

### 年間収入階層別のマンション居住世帯数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在  
 ※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

### 家計を主に支える者の年齢別のマンション居住世帯数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在  
 ※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

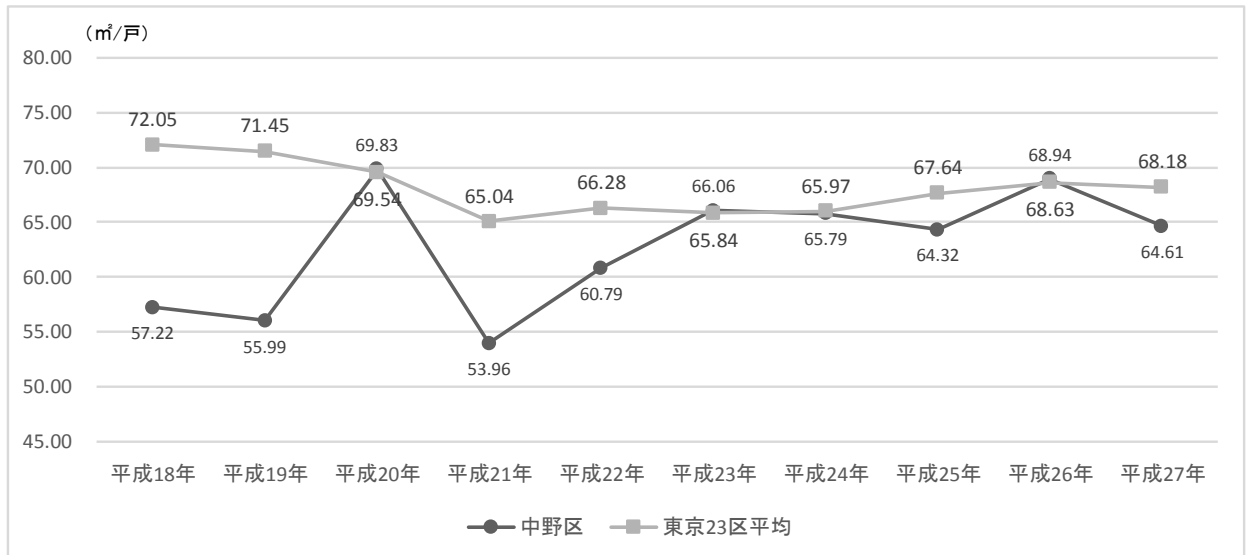


## (6) 分譲マンション価格等の推移

分譲マンションについて、この10年間における平均専有面積と平均分譲価格の推移をみると、分譲マンションの建設動向が当該年度の居住水準や分譲価格に反映することから、各年度によってばらつきが生じるものとなっています。

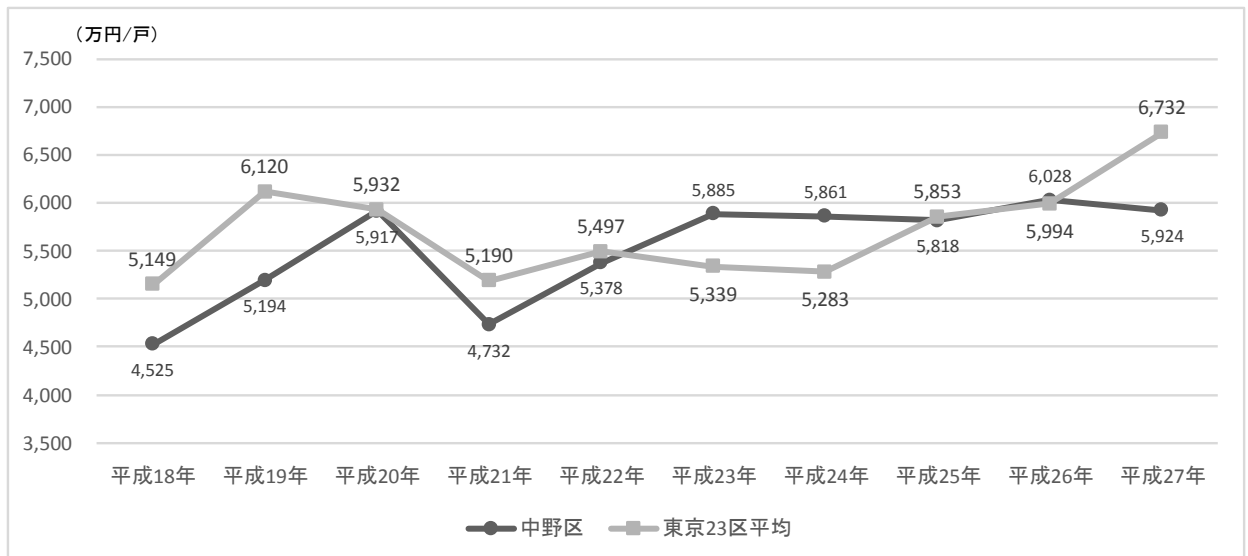
中野区は東京23区平均と比較して下回るか同程度の55～65㎡/戸、4,500～6,000万円/戸で推移しており、平成27年度にかけて専有面積・分譲価格ともに上昇傾向にあります。

分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移（東京23区との比較）



【出典】(株)不動産経済研究所

分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移（東京23区との比較）



【出典】(株)不動産経済研究所

## 2 分譲・賃貸マンションの課題

項目	主要な課題
分譲・賃貸マンションの棟数	東京 23 区の中でもマンションの棟数密度が極めて高く、木造密集住宅地とも相まって住宅の高密化に伴い想定される緑地空間の不足や交通処理上の問題、災害時対応など都市機能における脆弱性への対応が課題となっています。
建築時期別のマンション戸数	建築時期の古いマンションが今後増加傾向で推移していくことが予想され、マンションの耐震化対策のほか、老朽化対策としての大規模改修や建て替え事業を視野に入れた検討を促進していくことが課題となっています。
マンションに居住する世帯の状況	マンション居住者の大半は単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した居住の誘導やコミュニティの形成が課題となっています。
旧耐震基準マンションの状況	旧耐震基準マンションの占める比率は、東京 23 区の中では都心部ほど深刻な状況ではないものの、今後も老朽マンションの増加が見込まれることから、マンションの耐震化対策は大きな課題となっています。
分譲マンション居住者の高齢化等の状況	耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的低所得の世帯や高齢世帯が高い割合で居住していることから、老朽マンションが抱える防災上の問題や住宅更新の困難性などに対応していくことが課題となっています。
分譲マンション価格等の推移	分譲マンションの価格は、ここ数年上昇傾向で推移していますが、住生活を取り巻く今後のニーズや建設動向などを注視しながら住宅市場の変化に対応していくことが課題となっています。