

住宅用不動産の 知って役に立つ話

分譲マンションを中心に

1976年 経営工学科卒 三宅稔男

2019.02.14

略歴

- 1952年 名古屋市瑞穂区生まれ ⇒西宮、松山、尼崎、岡山
岡山市立南方小学校、岡山大学附属中学校
- 1968年 広島大学付属高校
- 1971年 東京工業大学 IV類
- 1976年 経営工学科卒 帝人株式会社入社
システム部(営業・物流・経理財務・生産管理・人事・OA)
- 1983年 スピンアウト(現インフォコム(株)東証1部) 開発・ソフト外販
- 1989年 アーバンライフ(株)(大証2部上場⇒2018年三菱地所TOB)
マンションデベロッパー
情報システム、人事、総務、商品企画、販売
- 2007年 アーバンライフ住宅販売(株)
販売、売買・賃貸仲介(居住用・事業用)、駐車場経営
- 2009年 アーバンサービス株式会社(現関電コミュニティ(株))
マンション・ビル管理、リフォーム
- 2019年 (株)ダイレクトマーケティングミクス 監査役
アウトバウンド主力のコールセンター、マーケティング支援
2020年東証一部上場目標

住宅用不動産の「マンション」とは(1)

不動産

住宅用 ⇔ 事業用(・事務所・商業・工場・農地etc.)

マンション ⇔ 一戸建て

マンション【知恵蔵より】

主に**区分所有法**に基づく、**分譲**の**集合住宅**を指す。1960年頃から住宅業者が高級感を謳って使い始め、**中高層アパート**の呼び名として定着した。

2000年12月、**マンション管理適正化推進法**において、複数の**区分所有された住宅専有部分**を持つ建物、と再定義され、単にマンションといえは分譲を指すようになった。

なお、本来は大邸宅を意味する英語で、分譲マンションの正確な英語は(condominium)、賃貸の場合は(apartment house)。

住宅用不動産の「マンション」とは(2)

【区分所有法】 民法の特別法 ⇔ 一物一権主義

一条 (建物の区分所有)

一棟の建物に**構造上区分された数個の部分**で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ**所有権の目的とすることができる**。

第二条 (定義)

「**区分所有権**」とは、前条に規定する建物の部分を目的とする所有権をいう。

「**区分所有者**」とは、区分所有権を有する者をいう。

「**専有部分**」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

「**共用部分**」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない附属物をいう。

「**建物の敷地**」とは、建物が所在する土地及び建物の敷地とされた土地をいう。

「**敷地利用権**」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

第三条 (区分所有者の団体)

区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し**、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

住宅用不動産の「マンション」とは(3)

【マンションの管理の適正化の推進に関する法律】

略称:「マン管法」

第二条 (定義)

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者が存する建物で
人の居住の用に供する専有部分のあるもの
並びにその敷地及び附属施設

一般の土地や建物とどう違うのか? ⇒ 不動産登記簿を見てみると

土地と建物の登記(表題部)

土地

表題部 (土地の表示)		調製 [全百]	不動産番号 00000000000000
地図番号 [全百]	境界特定 [全百]		
所在 特別区南都町一丁目			[全百]
①地番 101番	②地目 宅地	③地積 300.00	原因及びその日付【登記の日付】 不詳 (平成20年10月14日)
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

表題部
権利部
甲区:所有権
乙区:その他の権利

建物

表題部 (主である建物の表示)		調製 [全百]	不動産番号 00000000000000
所在図番号 [全百]			
所在 特別区南都町一丁目 101番地			[全百]
家屋番号 101番			[全百]
①種類 居住	②構造 木造かわらぶき2階建	③床面積 1階 80.00 2階 70.00	原因及びその日付【登記の日付】 平成20年11月1日新築 (平成20年11月12日)
表題部 (附属建物の表示)			
符号 1	①種類 物置	②構造 木造かわらぶき平家建	③床面積 30.00
原因及びその日付【登記の日付】 [平成20年11月12日]			
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			

マンション(区分所有建物)の登記(表題部)

専有部分の家屋番号 3-1-101 3-1-102 3-1-201 3-1-202				
表題部 (一棟の建物の表示)		調製 [念直]	所在図番号 [念直]	
所在 特別区南都町一丁目 3番地1		[念直]		
建物の名称 ひばりが丘一号館		[念直]		
① 構造	② 床面積 m	原因及びその日付 [登記の日付]		
鉄筋コンクリート造除屋根2階建	1階 300.60 2階 300.40	平成20年11月11日		
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)				
① 土地の符号	② 所在及び地番	③ 地目	④ 地積 m	登記の日付
1	特別区南都町一丁目3番1	宅地	350.76	平成20年11月11日
表題部 (専有部分の建物の表示)				
家屋番号 特別区南都町一丁目 3番1の101		不動産番号 0000000000000		
建物の名称 K101		[念直]		
① 種類	② 構造	③ 床面積 m	原因及びその日付 [登記の日付]	
住宅	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 150.42	平成20年11月7日新築 [平成20年11月11日]	
表題部 (敷地権の表示)				
① 土地の符号	② 敷地権の種類	③ 敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]	
1	所有権	4分の1	平成20年11月7日敷地権 [平成20年11月11日]	
所有者 特別区南都町一丁目2番3号 株式会社甲不動産				

(建物全体)
・一棟の建物の表示

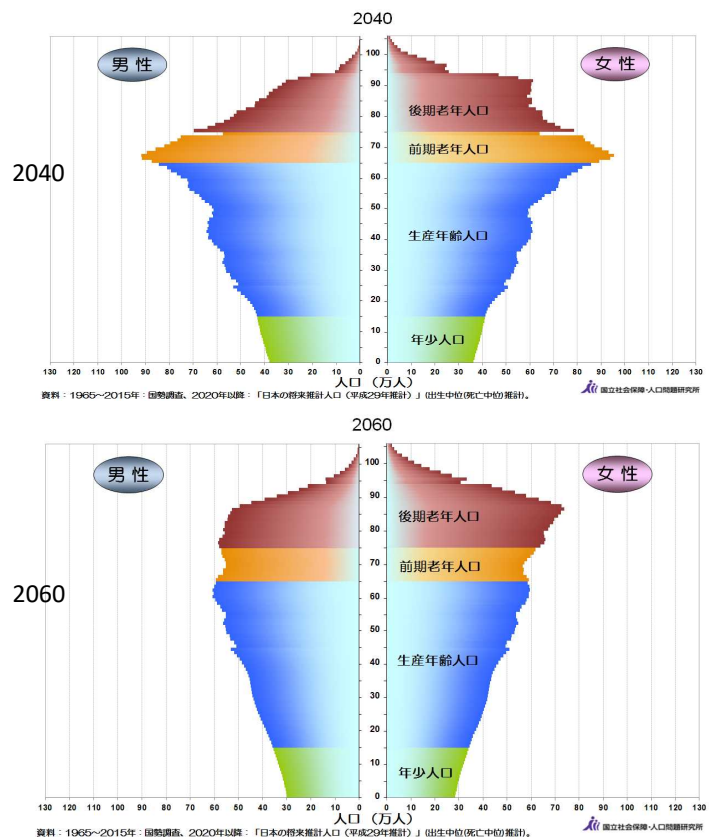
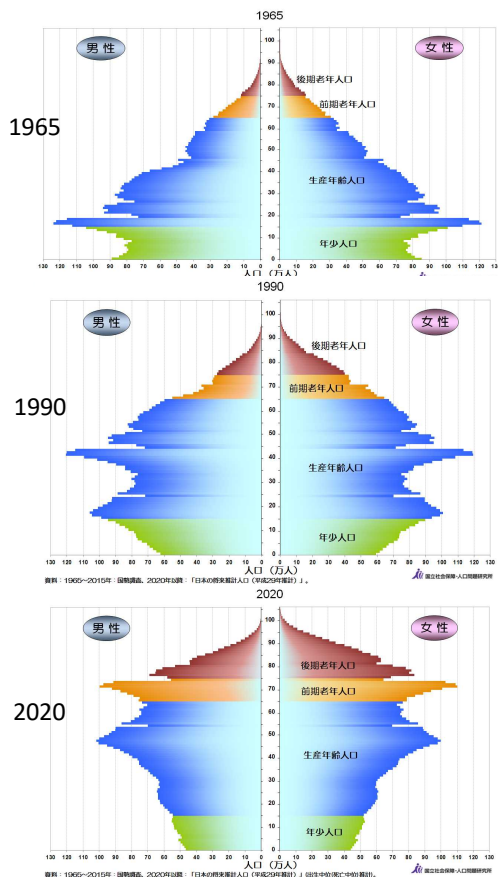
(土地)
・土地の表示

(部屋)
・専有部分の表示

(土地に対する権利)
・敷地権の表示

人口ピラミッドの推移

人口	1965年	1990年	2020年	2040年	2060年
男性	48	61	61	54	45
女性	50	63	64	57	48
計	100	126	127	113	95



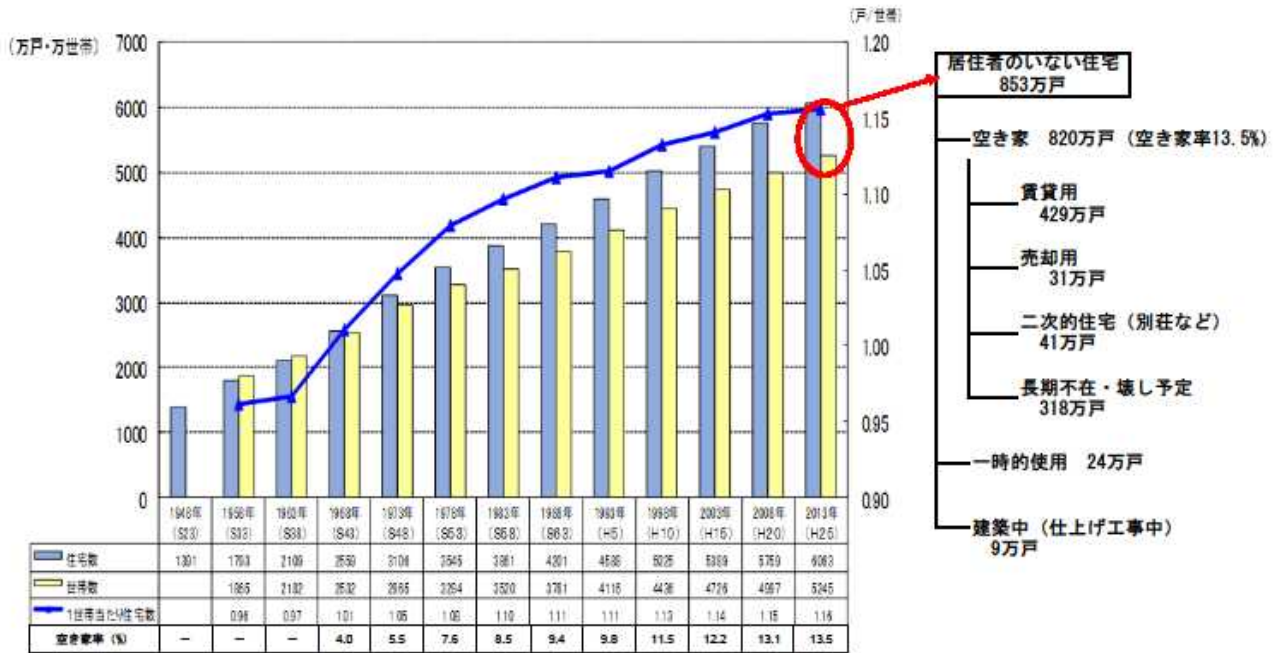
資料：1965～2015年：国勢調査。2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

資料：1965～2015年：国勢調査。2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

住宅の戸数と世帯数

1 世帯数、住宅戸数の推移

(2) 住宅ストックと世帯数の推移



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等（2013年＝35万世帯）を含む。

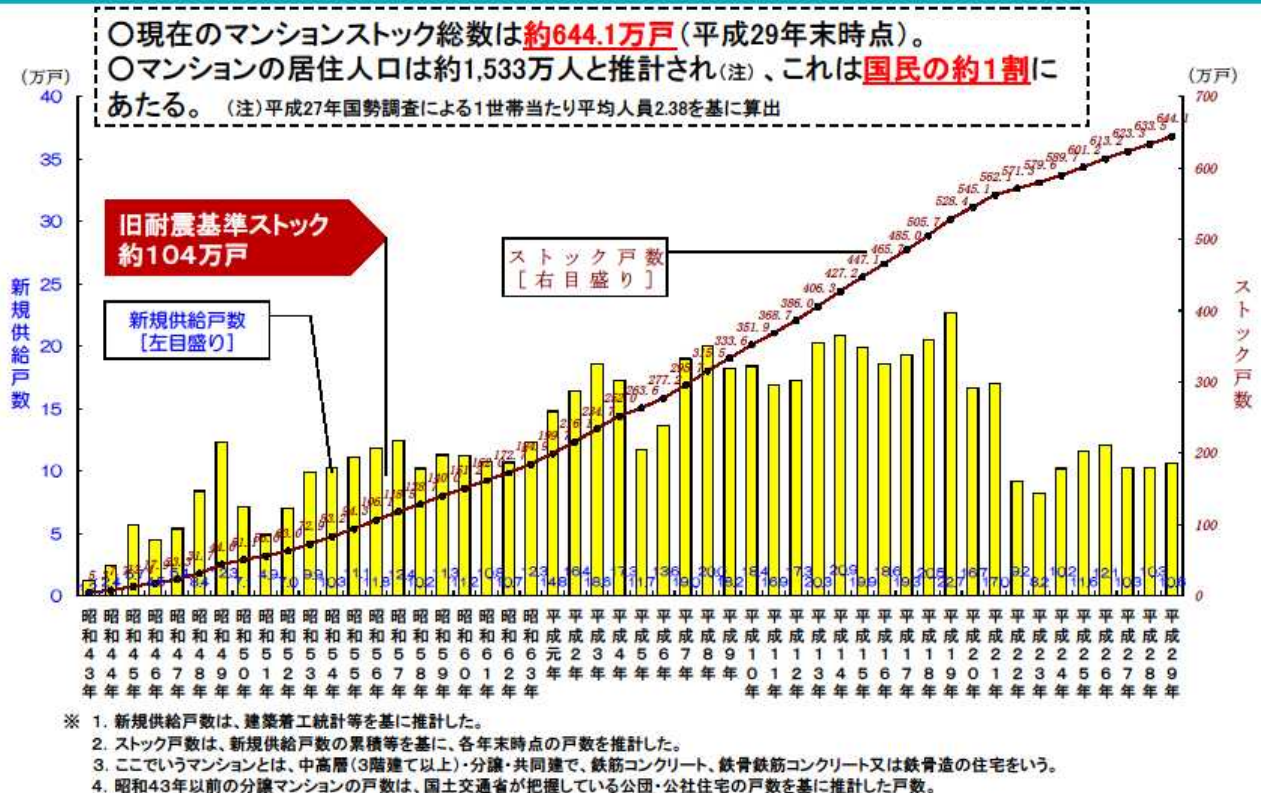
(資料) 住宅・土地統計調査 [総務省]

分譲マンションストック

東京都の住宅事情

分譲マンションストック戸数

国土交通省



区分所有法の変遷

1953年 宮益坂ビルディング(東京都 日本初)
1956年 四谷コーポラス(日本信販 民間初)

1963年施行 <既に5,000戸の時代>

特殊な所有権を規定する民法の特別法

- ◆建物の共有を規定した民法第208条に代わる37ヶ条 現在72ヶ条
- ◆専有部と共有部 ◆共有部の管理のための組合運営

1984年改正 <マンション130万戸の時代>

新法運用開始後問題点对処

1980年(国交省)
住替える 57.0%
永住する 21.7%

- 専有部分と敷地利用権との分離処分の禁止
(登記簿への敷地権の表示の登記)
- 集会主義の徹底 ●管理組合の法人成り
- 義務違反者に対する措置の新設
- 建替え決議制度の導入

2000年マンション管理適正化法施行
・管理業者・業者団体・マンション管理士
・適正化推進センター

☆1995年阪神大震災☆

2003年改正 <マンション427万戸の時代>

修繕・建替え・解体売却の容易化(決議要件緩和)、組合の権限強化

- 共用部分の重大変更の定義の見直し
- 管理者等の権限の拡充
- 建替え決議の要件の合理化と手続きの整備

2013年(国交省)
住替える 17.6%
永住する 52.4%

管理組合の運営

マンション総合調査

目的: 共有部分(建物、設備)の管理・保守(清掃・補修・運営)

組織: 管理者(理事長)、理事、監事

資金: 管理費(日常運営)、修繕積立金(大きな修繕)

運営: 理事長、理事会、会計・出納

素人のボランティアの限界

管理会社(プロ)に業務の部分委託

マンション管理士のサポート(上手くない?!)

永住志向

建物の高齢化
住民の高齢化

価値向上
快適

廃虚化

参考になるかも知れない私見(1)

所有⇔賃貸

- ・所有が増加(欧米は?)
- ・定住から移動傾向
- ・2世代同居?別居?
- ・賃料を払い続けられるか
- ・持つと最後に処分要
- ・最後は自宅?施設?

- ・所有資産とのバランス
- ・私は所有派

戸建て⇔集合住宅

- ・都会では集合住宅が増加
- ・貴重な土地の立体利用
- ・高度設備の共用・効率利用
- ・コミュニティ運営の煩わしさ
- ・独立性は戸建て
- ・耐久性はどちら?
- ・維持コストは?
- ・都会派?自然派?

- ・ライフスタイルとのバランス
- ・年齢・時期によっても違う
- ・私は集合住宅マンション派

高齢時の住まい

⇒竹田さんがご教示



参考になるかも知れない私見(2)

避けたい不動産

- ・軟弱地盤、水害
(埋め立て、土砂崩れ、谷筋の埋め立て(切土と盛土)、地名)
(津波、河川の増水・氾濫、高潮・海拔マイナス)
- ・交通利便性が悪い
- ・権利確定の曖昧、未完、複雑
(境界、公共上下水道、電気、ガス、水道、共有)
- ・新築マンション(購入直後に中古物件扱い、価格低落30%)
逆にお薦め
バブル期(90年頃)竣工、中低層、50戸以上、平地、
交通利便性の比較的良い、修理が行き届いた、清潔感、
駐輪場や掲示板が整理整頓、関電コミュニティが管理
- ・終の棲家としてのタワーマンション
⇔眺望、都心の利便性、共用設備
- ・中小施工業者の戸建て(いざという時の対応力)

最近の話題から(1)

地面師の活躍復活

背景1

- ・都心の事業用地不足(ビル、ホテル、マンション)
- ・土地価格高騰(前回の活躍時期はバブル期)
- ・所有者の高齢化(所有者本人の所在不明、能力喪失)

背景2

- ・ハイテク化
実印偽造(3Dプリンター)
コピー機・スキャナー安価で高精細
特殊メイク
連携強化・連絡緊密化(携帯電話、メール)

最近の話題から(2)

かぼちの馬車、スルガ銀行不正融資 シェアハウスを巡る不正事件

安く簡易に住める、泊まれる

- ・非正規雇用の都市流入
- ・家具・家電備え付け
- ・短期賃借
- ・海外旅行者増加
- ・人的交流を求める人の存在
- ・無精
(掃除は身の回りだけ共用部は業者)

金融機関の融資先不足

- ・既存取引先以外の新規融資先開拓
- ・1件当たりが高額の取引
⇒不動産融資(有担保)

事業用不動産新商品ニーズ

- ・投資家の高利回り商品ニーズ
- ・金融による金持ち増加・顕在化
(私もなりたい欲求)

不正の誘惑

従来から同様のものがある

- ・下宿屋
- ・家具付き賃貸
- ・寮(企業、学校、地方自治体等)
- ・女子学生会館
- ・ワンルームマンション投資
- ・マンスリー・ウィークリーマンション

高利回りの仕組み

- ・水回り設備削減による建築費低減 ⇔ 各戸にキッチン・バス・トイレ
- ・各戸に玄関・リビング・水回りなし ⇒ 単位面積当たり賃料単価上昇

不動産関係者は
懲りない

不動産の終活に必要なプロ

弁護士

萬法律相談

法律行為の代理ができるのは弁護士だけ

税理士

税務申告

(売却・贈与・相続)

司法書士

登記、後見

少額訴訟

遺産分割協議書

不動産鑑定士

不動産価格評価

宅地建物取引士

売買・賃貸仲介

建築士

建物建築・増改築

土地区画調査士

測量士

測量、土地境界確定

おまけ

REIT(リート) (不動産投資信託) はお薦めか？

1口2万円程度から不動産投資・運用
分配金配当利回り平均4.0%(2.8~7.0%)
± キャピタルゲイン(リスク)

リバースモーゲージはご存知ですか？

住み続けながら不動産担保借入
毎月の返済は利息だけ
死亡時元金返済不要＝現物で返済
利息を払い続けられるか？

東京の住宅事情について

<目次>

1	人口・世帯数の動向.....	1
2	少子・高齢化の状況.....	4
3	住宅ストックの状況	11
4	分譲マンションストックの状況	21
5	住宅市場の動向	24
6	居住ニーズの動向	28
7	家庭部門の環境負荷	31
8	公共住宅の状況	33

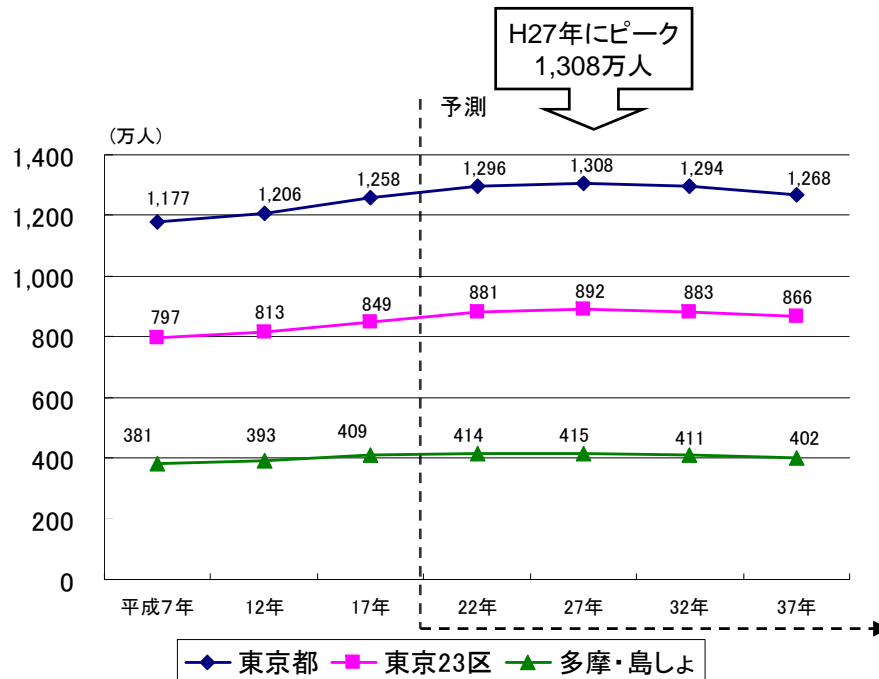
人口・世帯数の動向

- 人口・世帯数の推移と将来推計

◇東京都の総人口は平成27年に1,308万人とピークを迎え、その後は減少が続くと推計されている。

◇東京都の世帯数は、平成32年の636.6万世帯まで増加が続き、その後減少して平成37年には635.8万世帯となると推計されている。

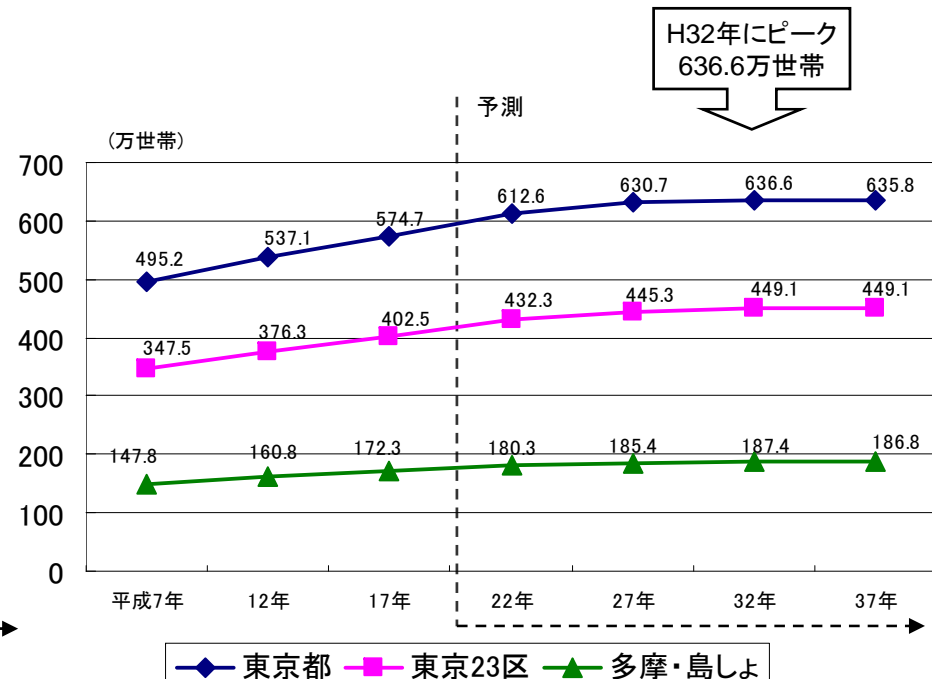
都内の人口の推移



(資料)・国勢調査

・東京都区市町村別人口の予測(平成19年)／東京都総務局

都内の世帯数の推移



(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)／東京都総務局

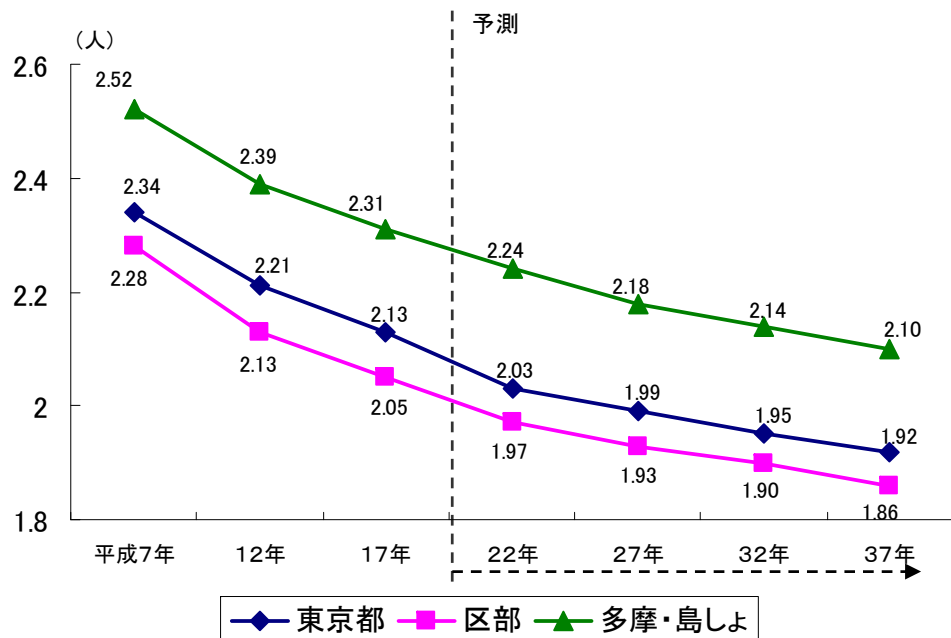
人口・世帯数の動向

- 世帯当たり人員・家族類型の推移と将来推計

◇1世帯当たり人員は一貫して減少し、平成37年には1.92人になると推計されている。

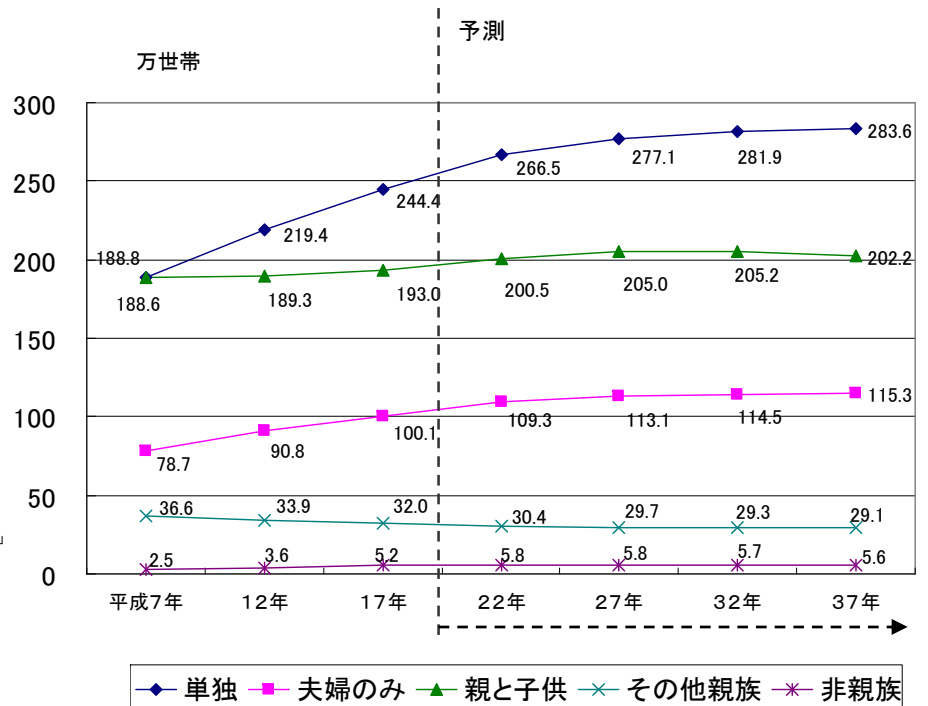
◇家族類型別では、単独世帯と夫婦のみ世帯は、平成17年以降も継続して増加すると推計されている。

都内の1世帯当たり人員の推移



(資料)東京都世帯数の予測／東京都総務局

都内の家族類型別世帯数の推移



(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)／東京都総務局

人口・世帯数の動向

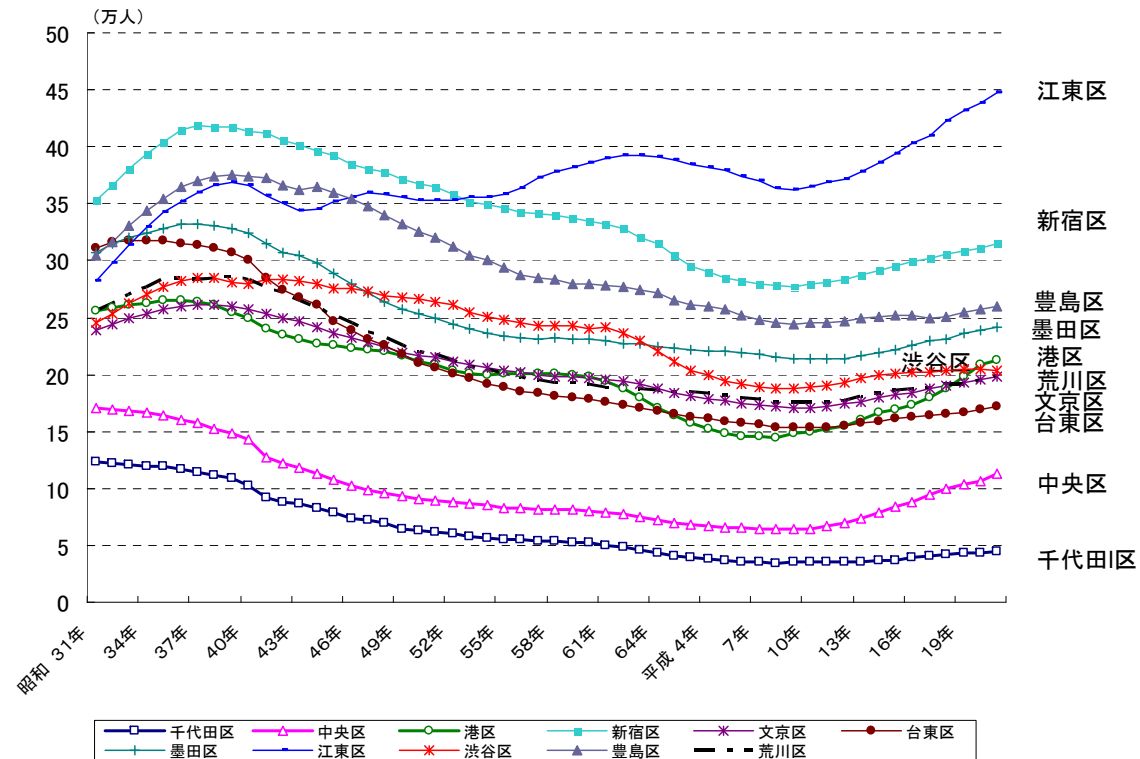
● 都心地域の人口の推移

◇都心地域※の人口は、平成9年に最も少なくなったが、その後上昇に転じ、人口の都心回帰が進んでいる。

※ここでは、都心地域を、センターコアエリア(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、荒川区の11区)とした。

◇最近10年(平成11年～21年まで)の人口上昇率を見ると、中央区(69.8%)、港区(39.3%)、千代田区(27.2%)、江東区(21.5%)の順となっている。

センター・コア・エリア(都心11区)の人口の推移



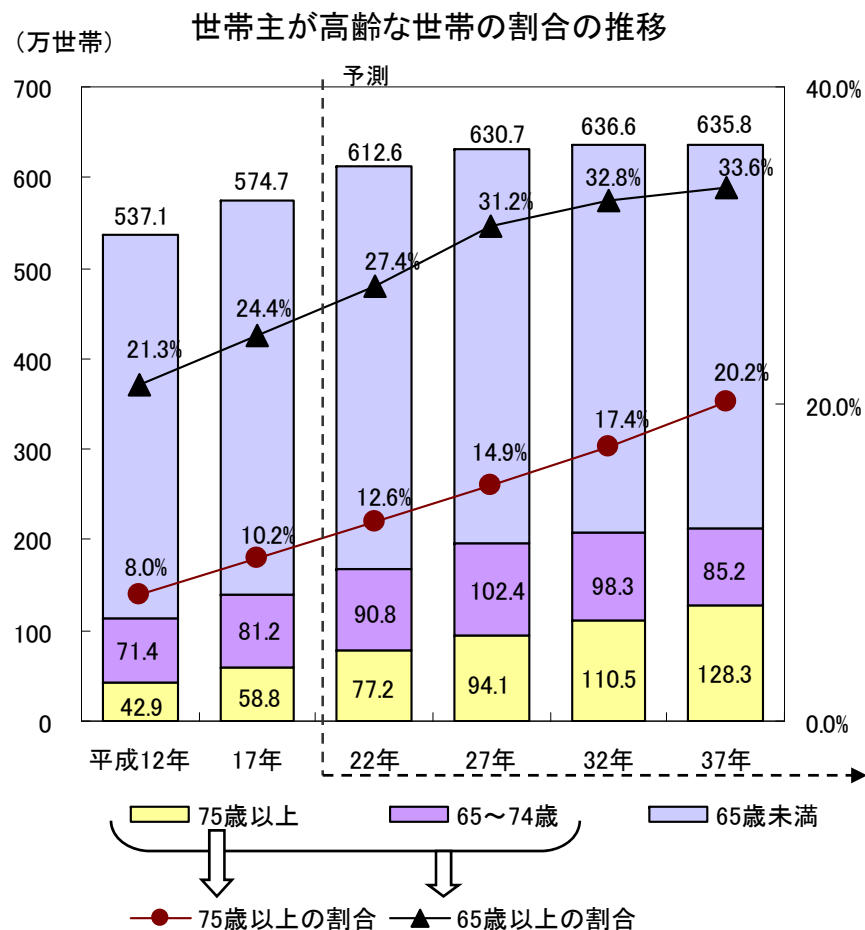
(資料)人口の動き／東京都総務局

少子・高齢化の状況

- 高年齢者世帯数の推移と将来推計

◇世帯主が65歳以上の世帯構成比は、今後も引き続き増加すると推計されている。

◇平成37年には、世帯主が65歳以上の世帯は全体の33.6%、75歳以上の世帯は20.2%になると推計されている。

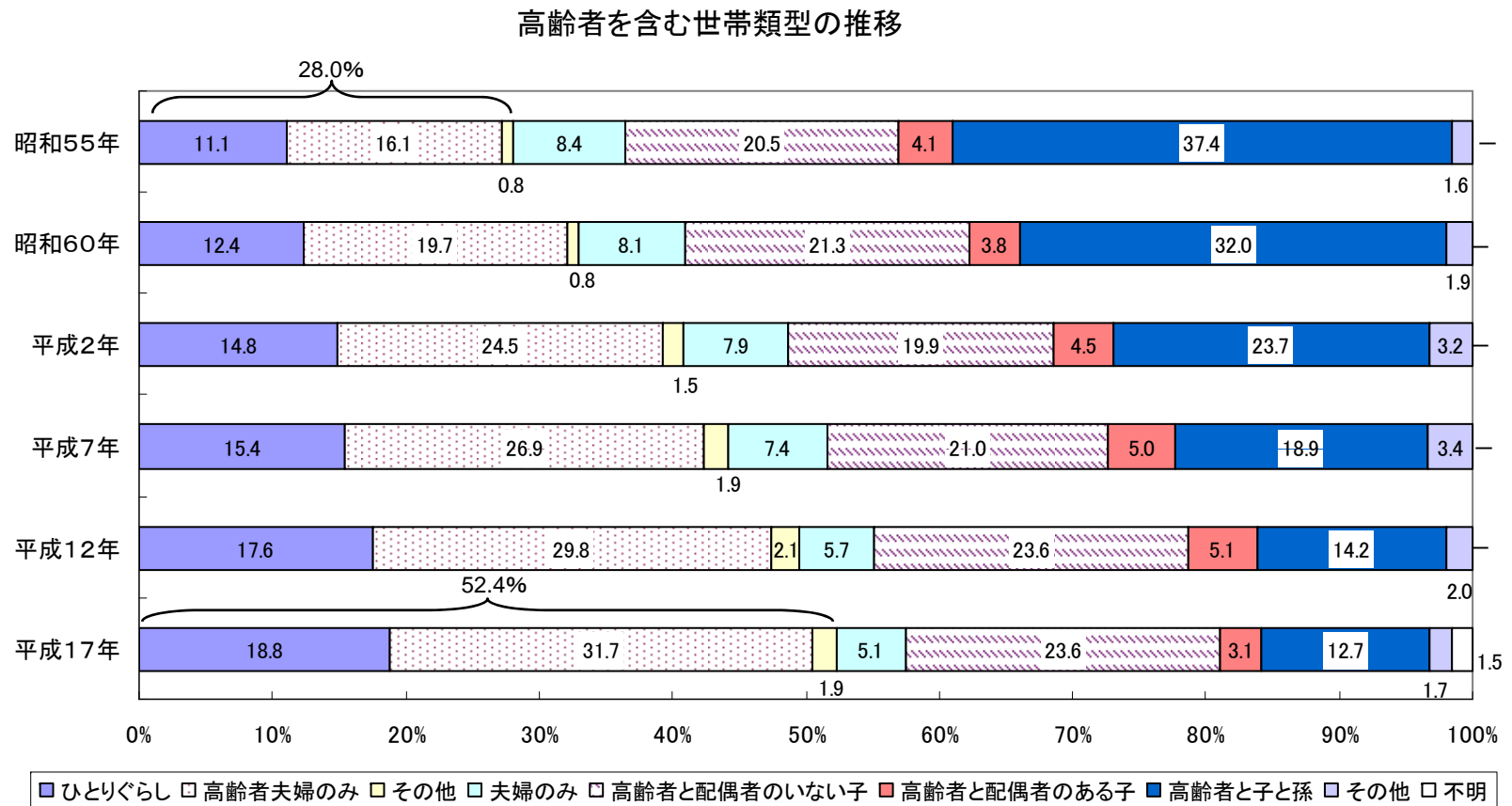


(資料) 東京都世帯数の予測(平成21年) / 東京都総務局

少子・高齢化の状況

- 高齢者世帯類型の推移

◇高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯(ひとりぐらし、高齢者夫婦のみ、その他)の割合は、25年間でほぼ2倍となり、半数を超えている。



(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)／東京都福祉保健局

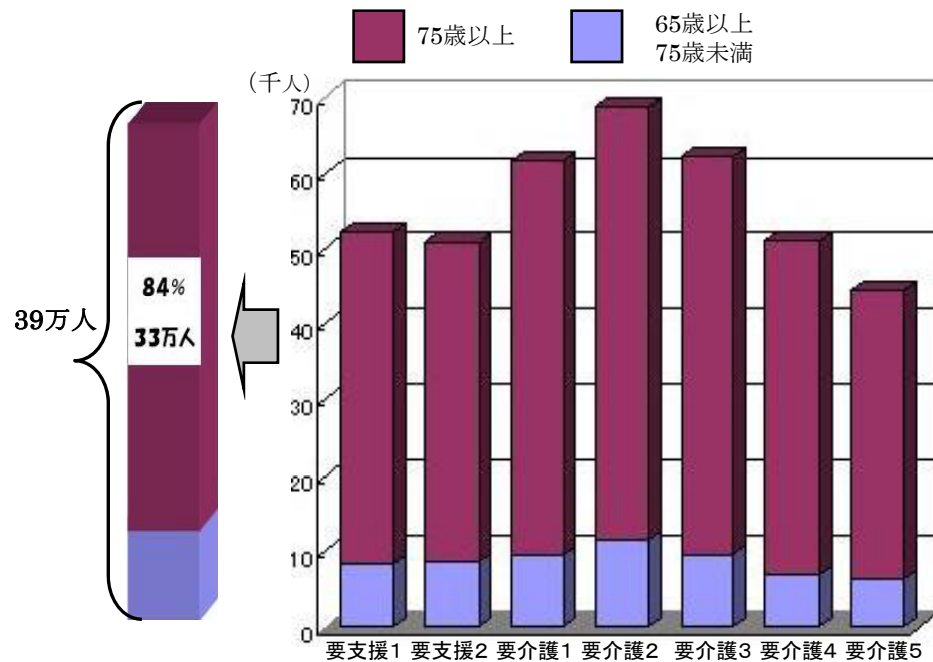
少子・高齢化の状況

- 要介護認定者数と介護が必要になった場合に望む対応

◇都内の要介護等認定者数(39万人)のうち、75歳以上の占める割合は8割を超えている。

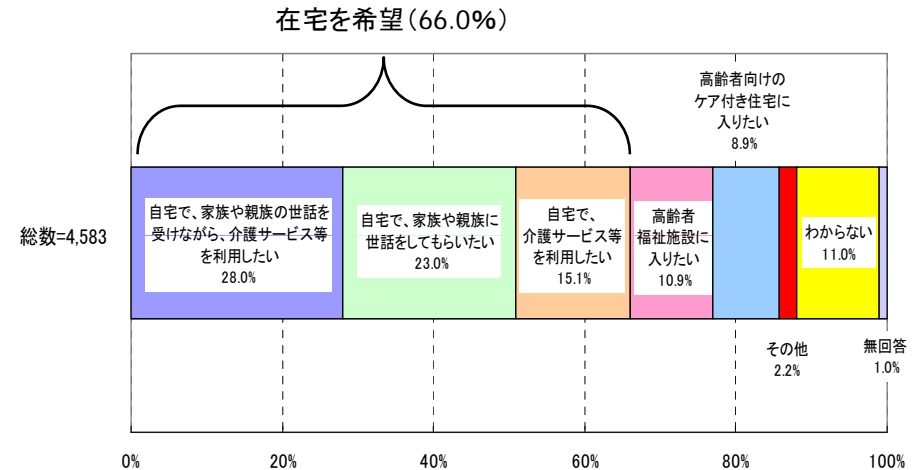
◇介護が必要になった場合、自宅での介護を希望する人は66.0%であり、介護の在宅志向が高い。

要介護度別要介護認定者に占める75歳以上の高齢者の割合



(資料)介護保険事業状況報告(2009年3月)

介護が必要になった場合に望む対応



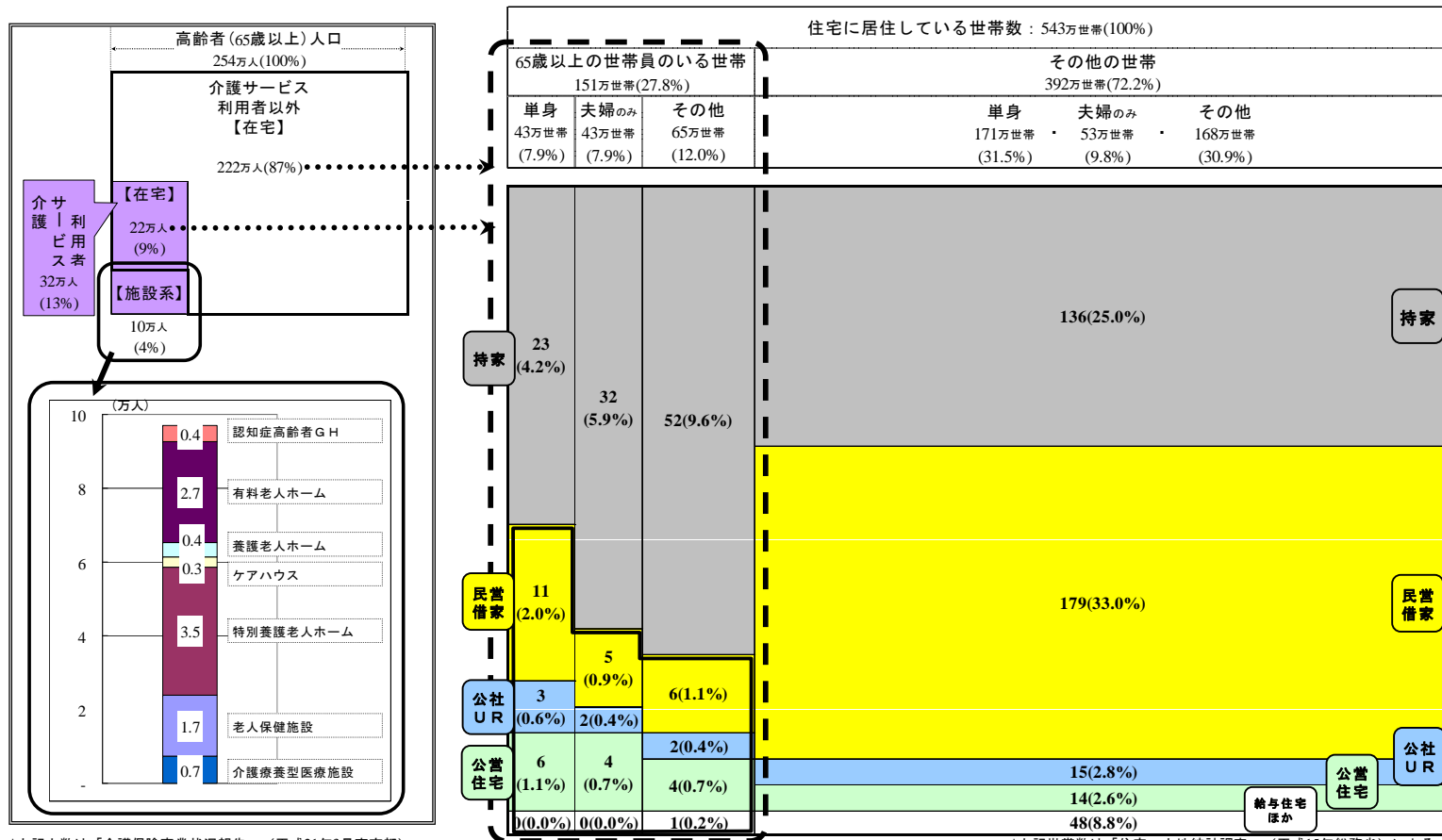
(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)
／東京都福祉保健局

少子・高齢化の状況

都内高齢者の「すまい」の現状

◇高齢者(65歳以上)のいる世帯のうち、持ち家に住んでいる世帯は約7割であり、借家に住んでいる世帯は約3割となっている。

◇高齢者人口約254万人のうち、在宅介護サービス利用者は約22万人(9%)であり、施設等に入所している人は約10万人(4%)である。



少子・高齢化の状況

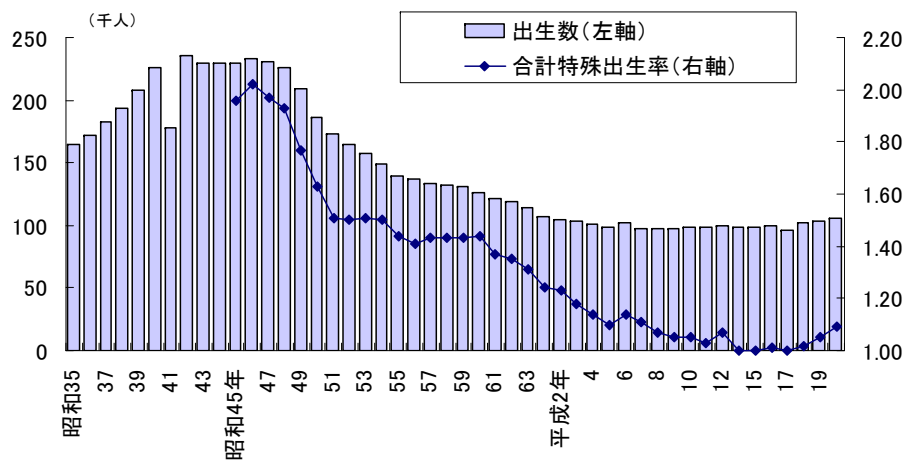
- 少子化の現状及び子供の数に関する都民の意識

◇平成20年の東京都における出生数は106,015人で、前年よりも2.1%増加した。合計特殊出生率は1.09で、前年より0.04ポイント増加した。(全国平均は1.37)

◇「持ちたい子供の数(現在の子供の数+今後持ちたい子供の数)」の平均は1.90人であり、「理想的な子供の数」の平均2.52人よりも0.62人少なくなっている。

◇「理想の方が多い」は48%、「理想と持ちたい子供の数が同じ」は45%、「現実の方が多い」は7%となっている。

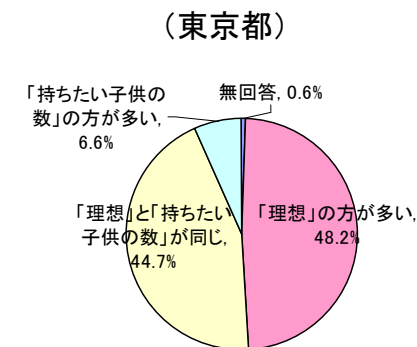
東京都における出生数及び合計特殊出生率の年次推移



(資料)平成20年東京都人口動態統計年報/東京都福祉保健局

理想的な子供の数と持ちたい子供の数の差

	東京都	全国
理想的な子供の数	2.52人	2.56人
持ちたい子供の数 (現在の子供の数) (今後持ちたい数)	1.90人 (1.4人) (0.5人)	2.13人



(東京都資料)次世代育成支援に関する世論調査(平成21年)/東京都生活文化スポーツ局

(全国資料)平成17年版国民生活白書/内閣府

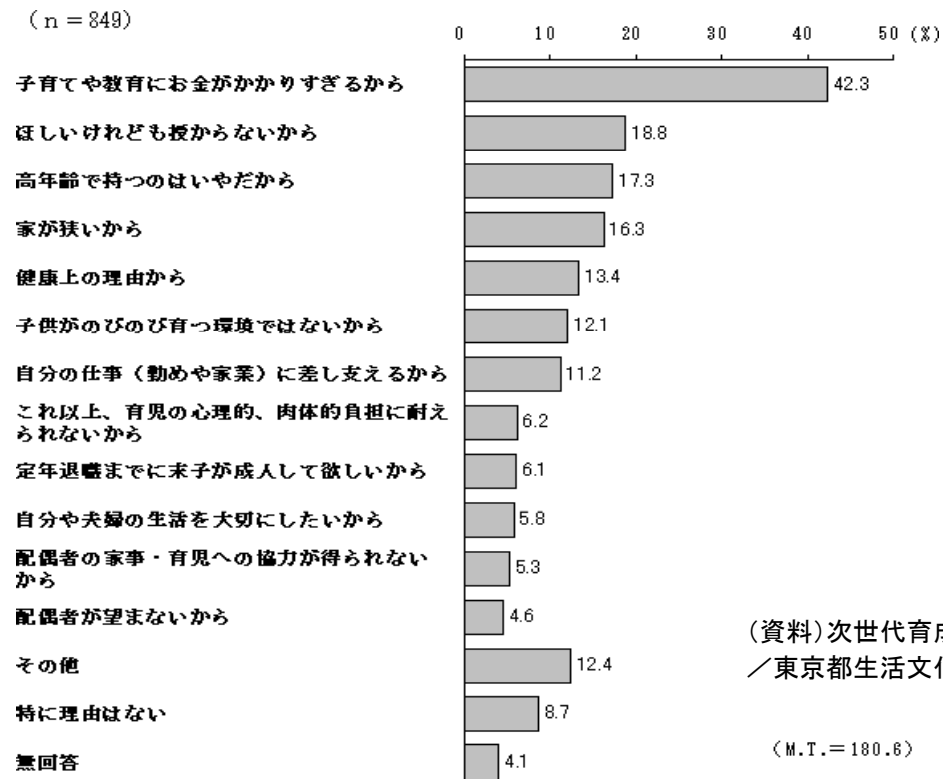
(備考)全国における「持ちたい子供の数」は、平成17年版国民生活白書の「予定子供数」による。

少子・高齢化の状況

- 子供の数に関する都民の意識

◇「持ちたい子供の数」が、「理想的な子供の数」を下回っている理由は、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」が42.3%で最も多く、以下、「ほしいけれども授からないから」、「高年齢で持つのはいやだから」、「家が狭いから」などの順になっている。

持ちたい子供の数が理想より少ない理由



(資料)次世代育成支援に関する世論調査 (平成21年)
／東京都生活文化スポーツ局

(M.T.=180.6)

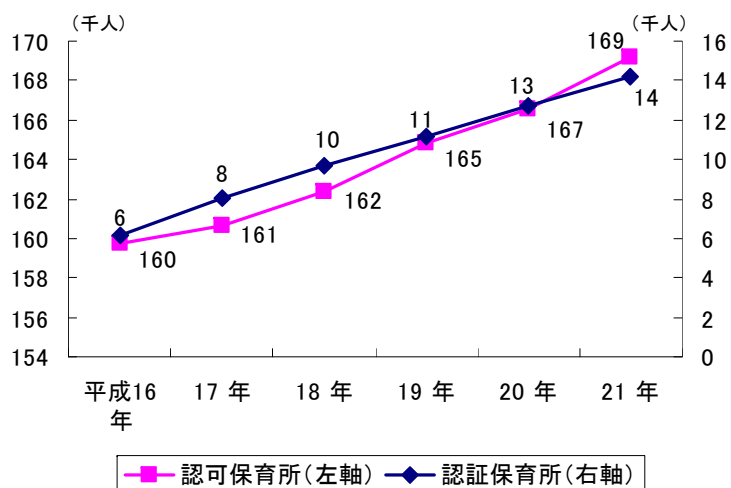
少子・高齢化の状況

- 保育所設置及び待機児童数の状況

◇平成21年4月の保育サービス定員は、認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員の合計で186,311人となり、平成20年より4,629人増加した。

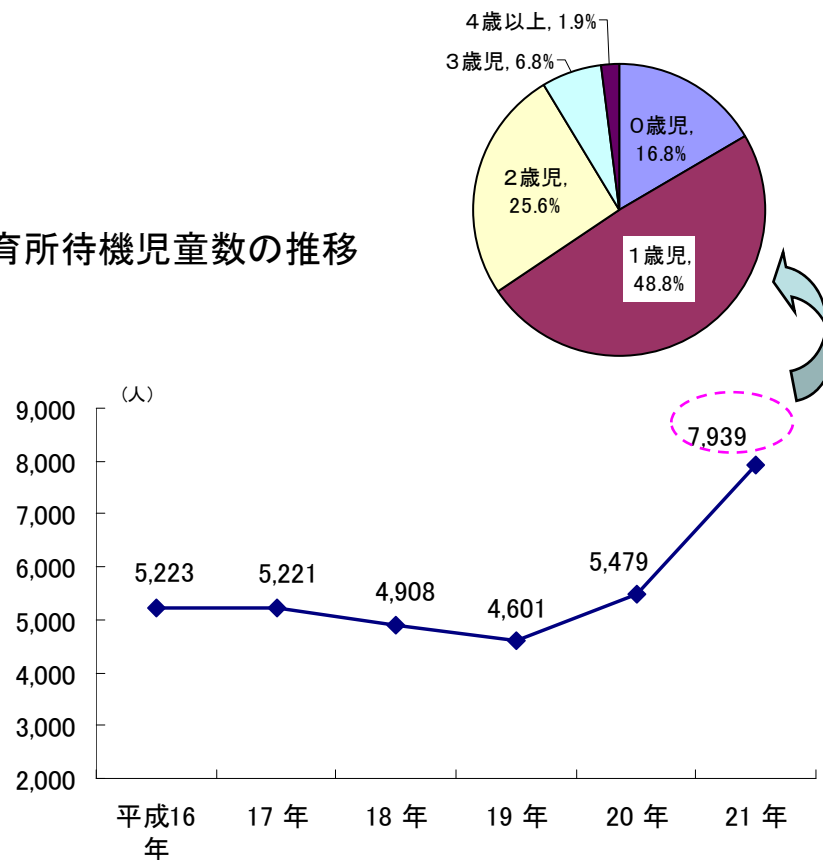
◇平成21年4月の待機児童数は、前年と比べ2,460人増加し、都全体で7,939人となり、前年比で1.4倍になった。

保育所等の設置状況(定員)



(資料) 東京都福祉保健局
(備考) 各年4月現在

保育所待機児童数の推移

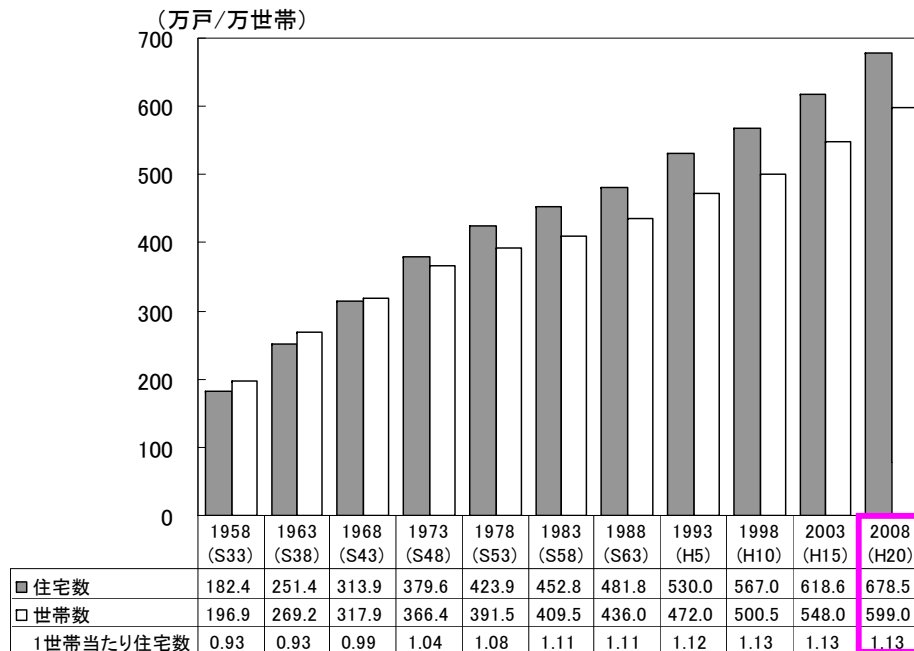


住宅ストックの状況

- 住宅ストック数の推移

◇平成20年において住宅ストック数(約679万戸)は、総世帯数(約599万世帯)に対し1.13倍となっている。
 ◇空き家数は約75万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである。

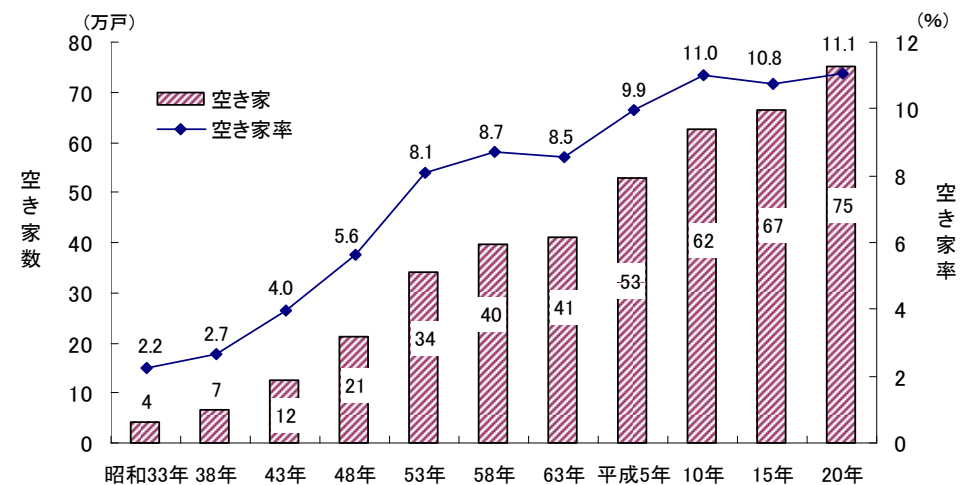
住宅ストック数と世帯数の推移



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

(備考)平成20年データのみ、速報値

空き家数及び空き家率の推移



(資料)平成20年住宅・土地統計調査 東京都の概要(速報)(平成21年)/東京都総務局

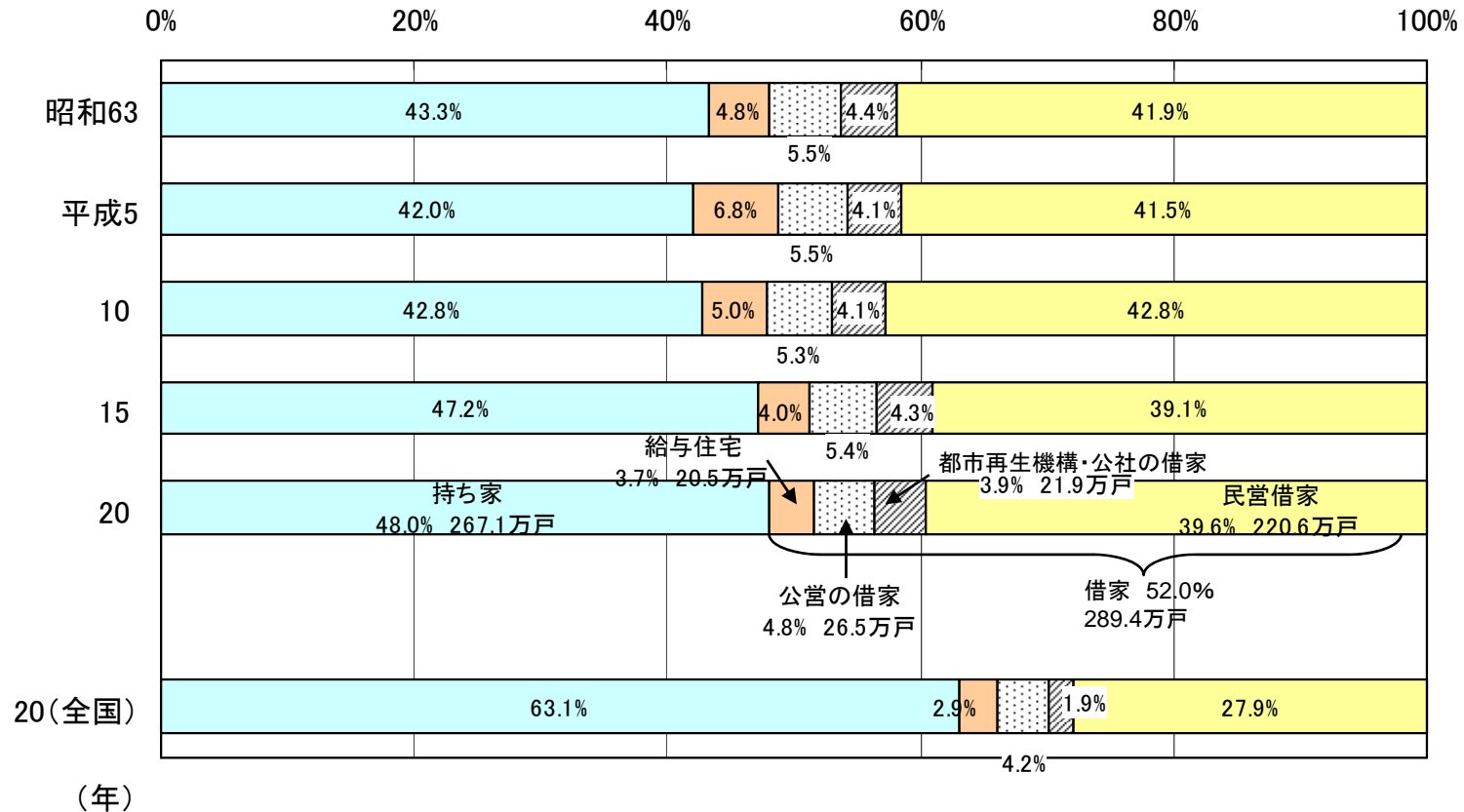
(備考)空き家のうち、賃貸用は46.5万戸、売却用は4.6万戸、別荘等二次的住宅は1.7万戸、その他の住宅は22.3万戸となっている。

住宅ストックの状況

- 所有関係別住宅ストック構成比の推移

◇東京都の持ち家率は増加しており、平成20年においては48%となっている。

居住世帯のある住宅の所有関係別住宅ストック数の割合の推移



□ 持ち家 □ 給与住宅 □ 公営の借家 □ 都市再生機構・公社の借家 □ 民営借家

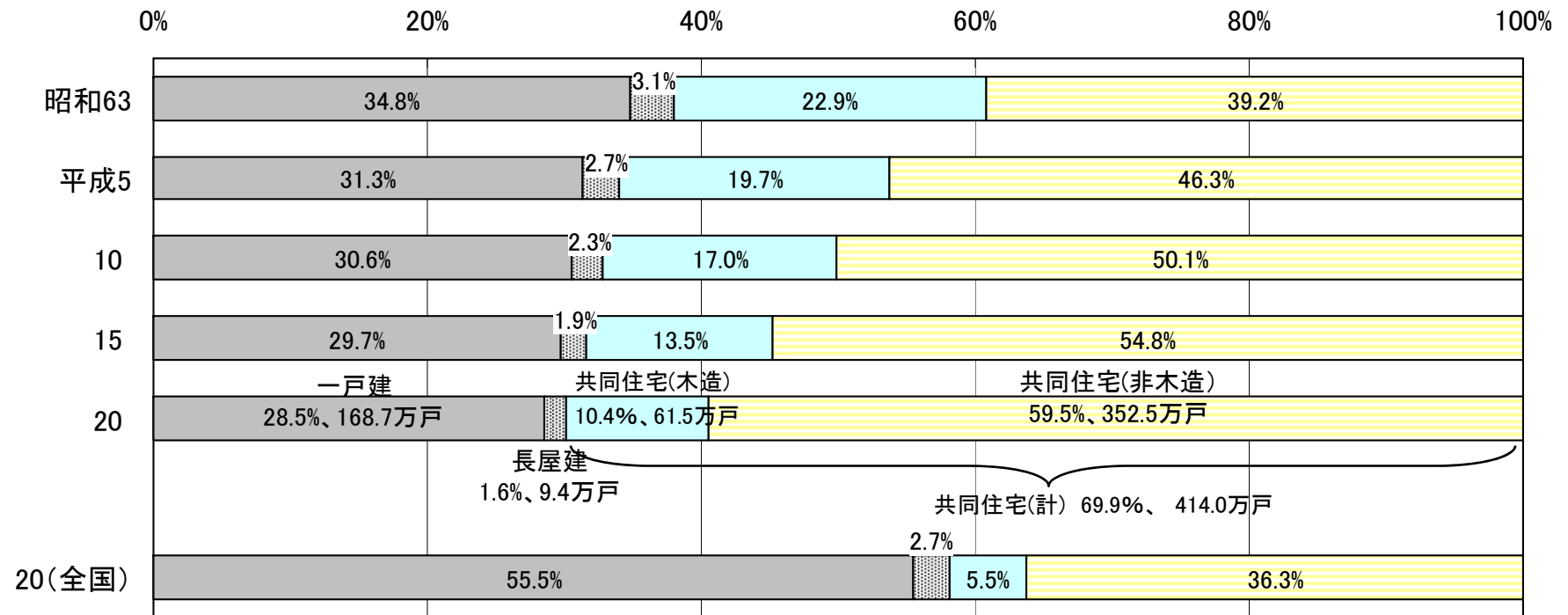
(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年データのみ、速報値

住宅ストックの状況

- 建て方別住宅ストック構成比の推移

◇東京都における共同住宅(非木造)の割合は増加しており、平成20年では約6割となっている。

居住世帯のある住宅の建て方別住宅ストック数の割合の推移



(年)

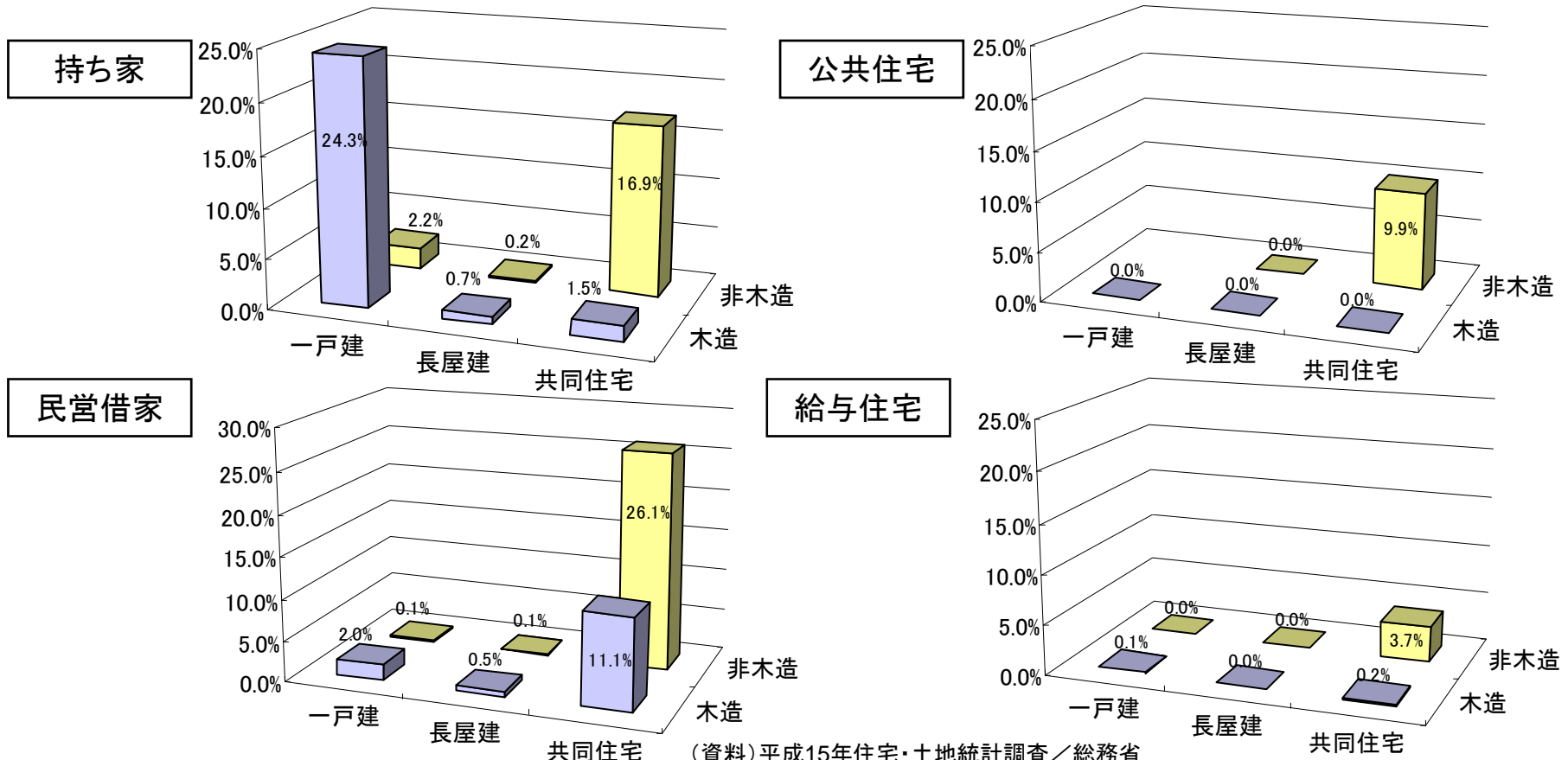
■ 一戸建 ■ 長屋建 □ 共同住宅(木造) □ 共同住宅(非木造)

(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年データのみ、速報値

住宅ストックの状況

- 住宅の所有関係・建て方・構造別ストック構成比

◇東京都における住宅※のうち、
 持ち家の木造一戸建ては約24.3%、非木造共同住宅は約16.9%である。
 公共住宅の非木造共同住宅は約9.9%である。
 民営借家の木造共同住宅は約11.1%、非木造共同住宅は約26.1%である。

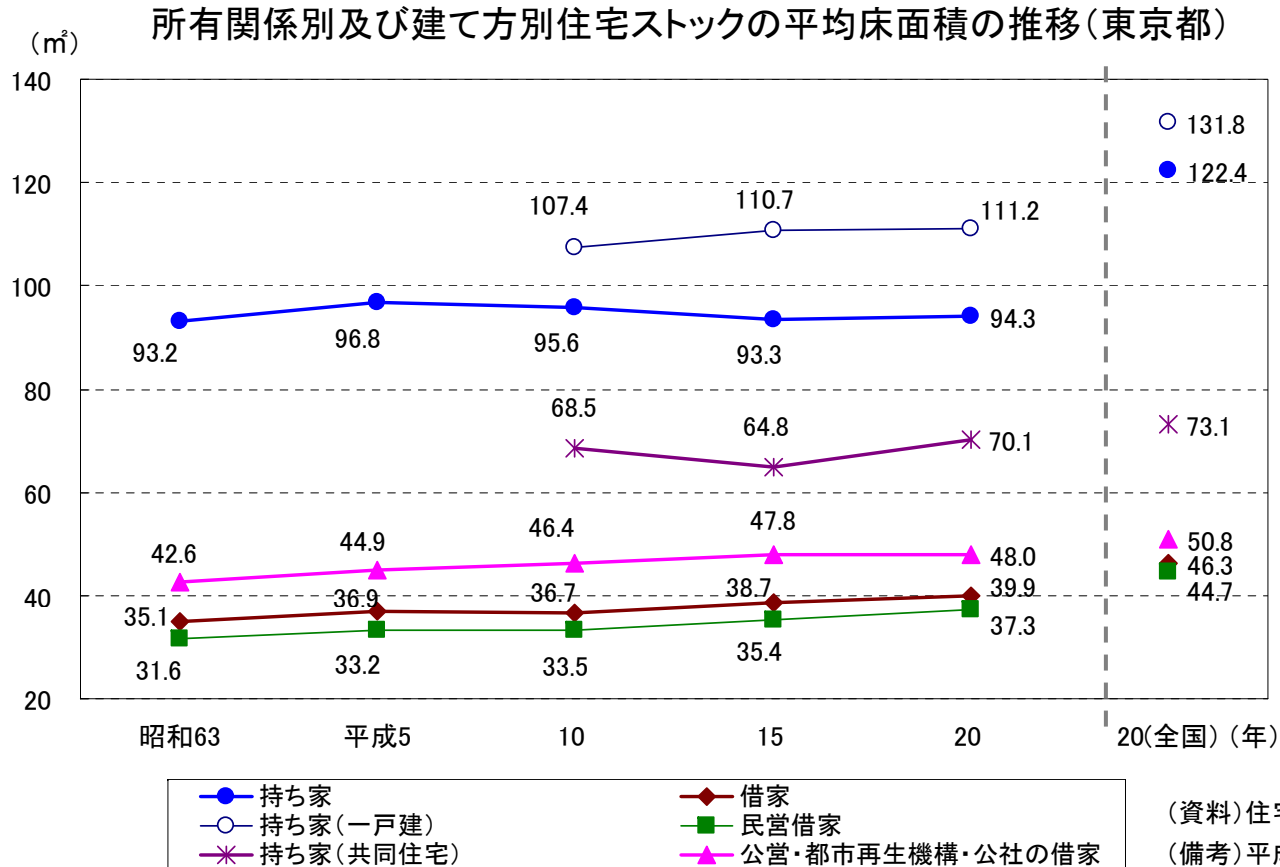


(資料)平成15年住宅・土地統計調査／総務省
 (備考)公共住宅には、公営・都市再生機構・公社住宅を含む
 ※居住世帯のある専用住宅

住宅ストックの状況

• 所有関係別(建て方別)の平均床面積の推移

◇東京都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家(94.3㎡)と借家(39.9㎡)では大きな差がある。また、持ち家の建て方別に見ると、一戸建(111.2㎡)と共同住宅(70.1㎡)では大きな差がある。



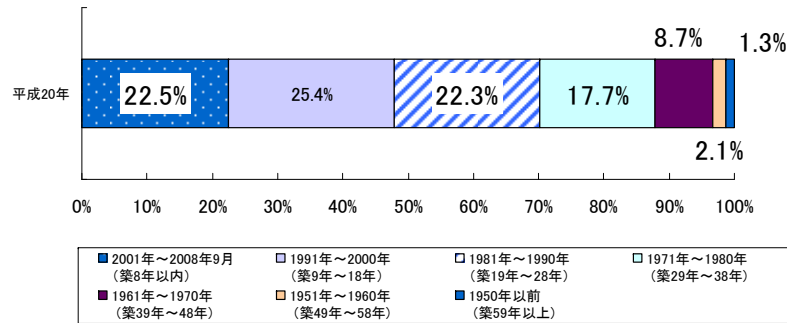
住宅ストックの状況

- 住宅の築後経過年数

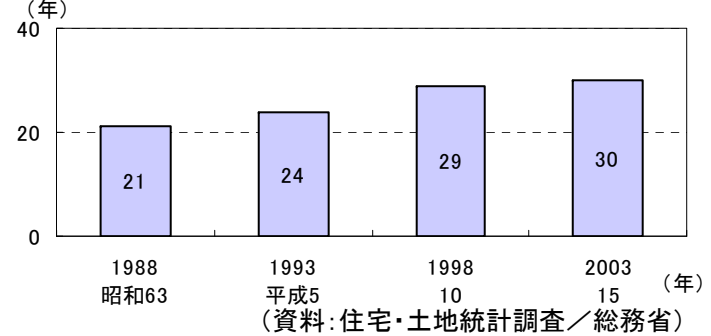
◇東京都における築39年以上を経過した住宅ストック(1970年以前)は全体の12.1%である。

◇日本の滅失住宅の平均築後経過年数は欧米に比べ短い。

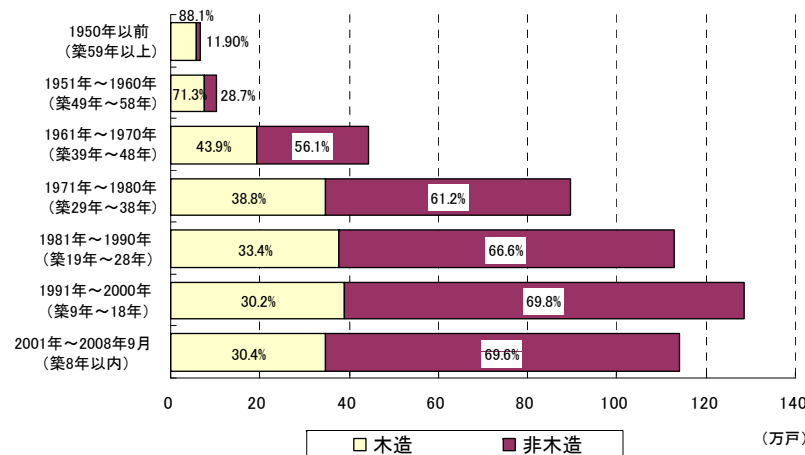
住宅の築後経過年数別ストック構成比(東京)



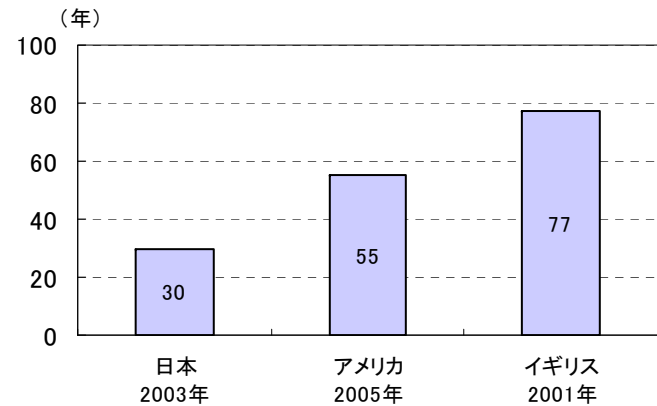
滅失住宅の平均築後経過年数の推移(東京)



住宅の建築の時期・構造別ストック構成比(東京)



滅失住宅の平均築後経過年数の国際比較



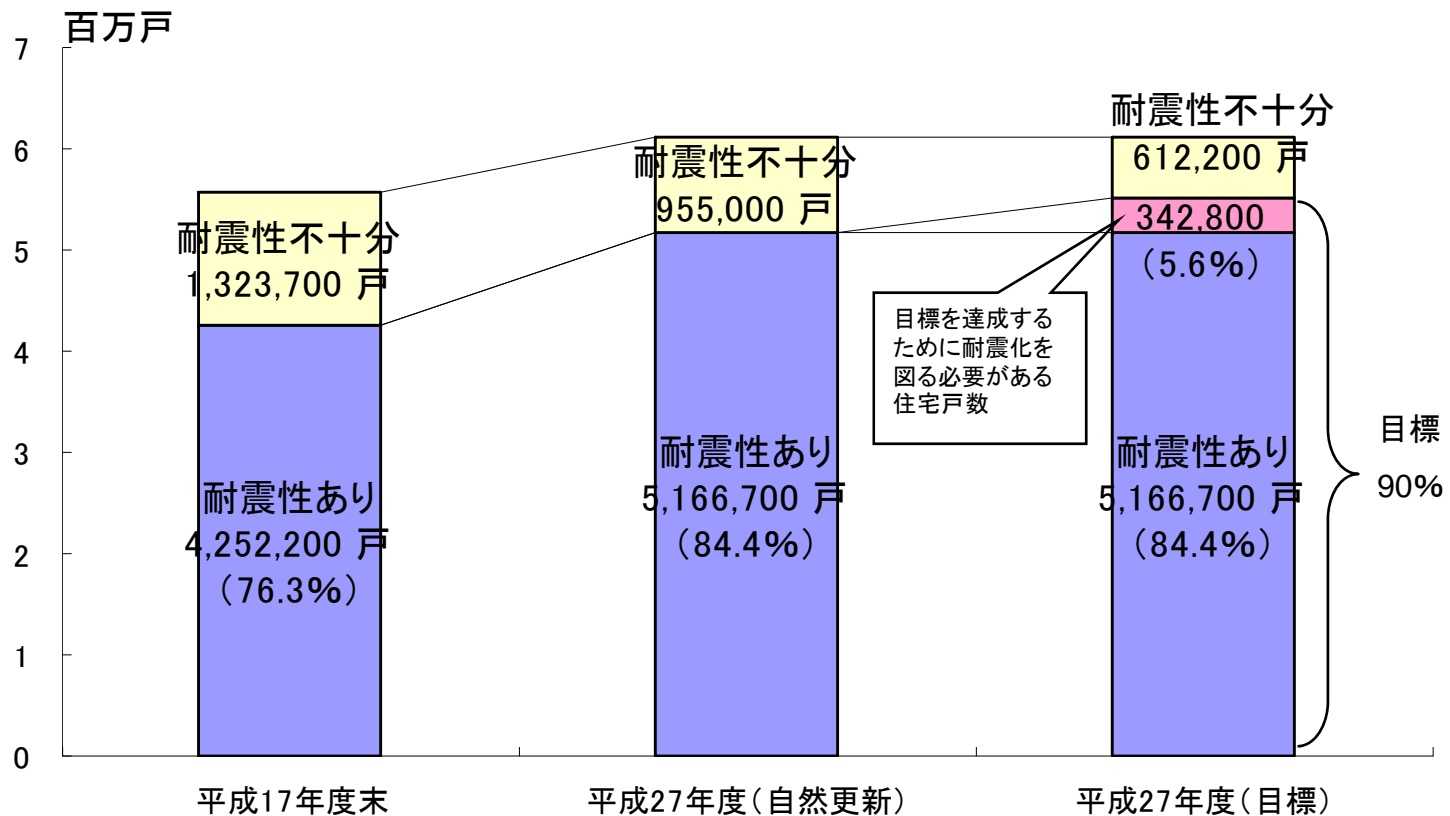
(資料)日本は総務省(1998,2003)「住宅・土地統計調査」
 アメリカはU.S. Department of Commerce(2001,2005)「American Housing」
 英国はU.K. Office for National Statistics(1996,2001)「English Housing Conditions Survey」による推計。

住宅ストックの状況

- 住宅の耐震化の状況

◇平成17年度末における耐震性がある住宅の割合は、約76%である。

耐震化の目標達成に必要な住宅の数



(資料)東京都耐震改修促進計画/東京都都市整備局

住宅ストックの状況

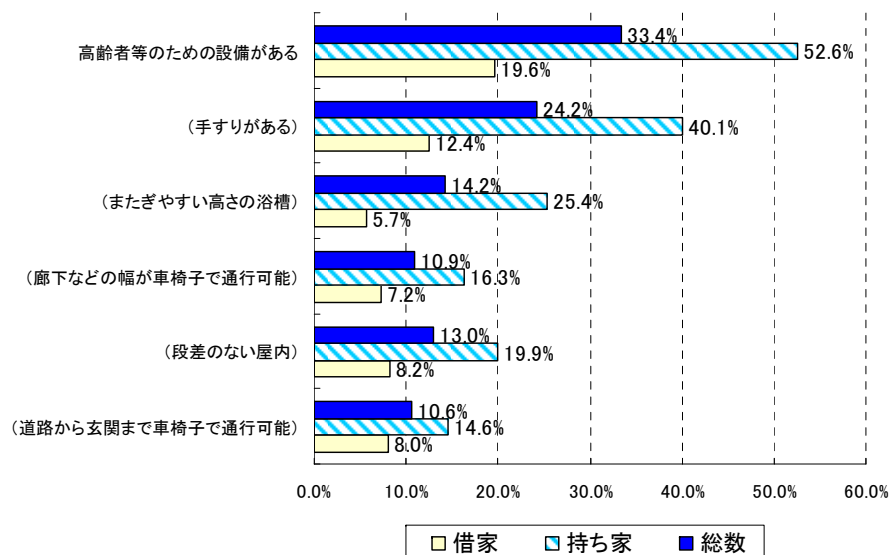
- 住宅のバリアフリー化の状況

◇借家における高齢者等のための設備の普及は、持ち家に比べ低い。

◇全国においては、平成15年から20年にかけて高齢者等のための設備がある住宅の割合が8.9ポイント上昇した。

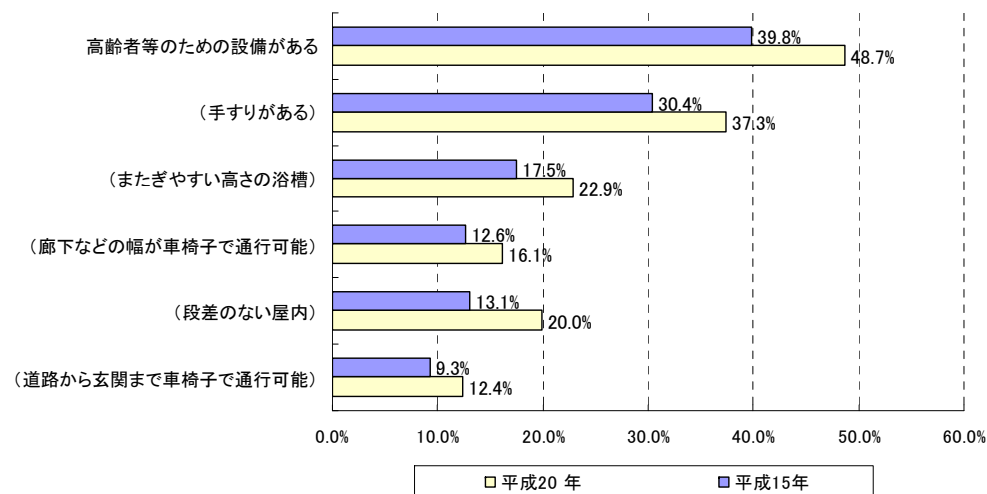
高齢者等のための設備がある住宅の割合

(平成15年、東京都)



高齢者等のための設備がある住宅の割合

(平成15年・20年、全国)



(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年の値は速報値

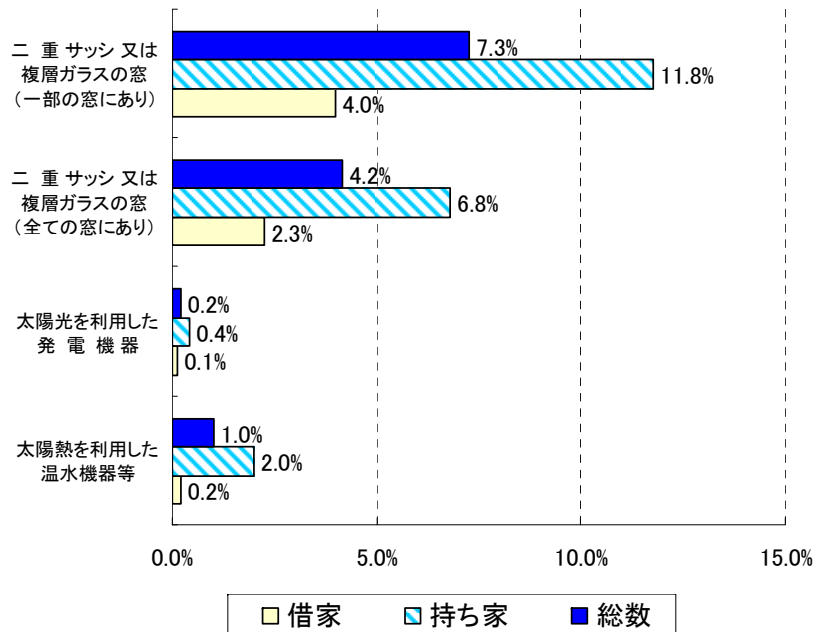
住宅ストックの状況

- 住宅の省エネルギー化のストックの状況

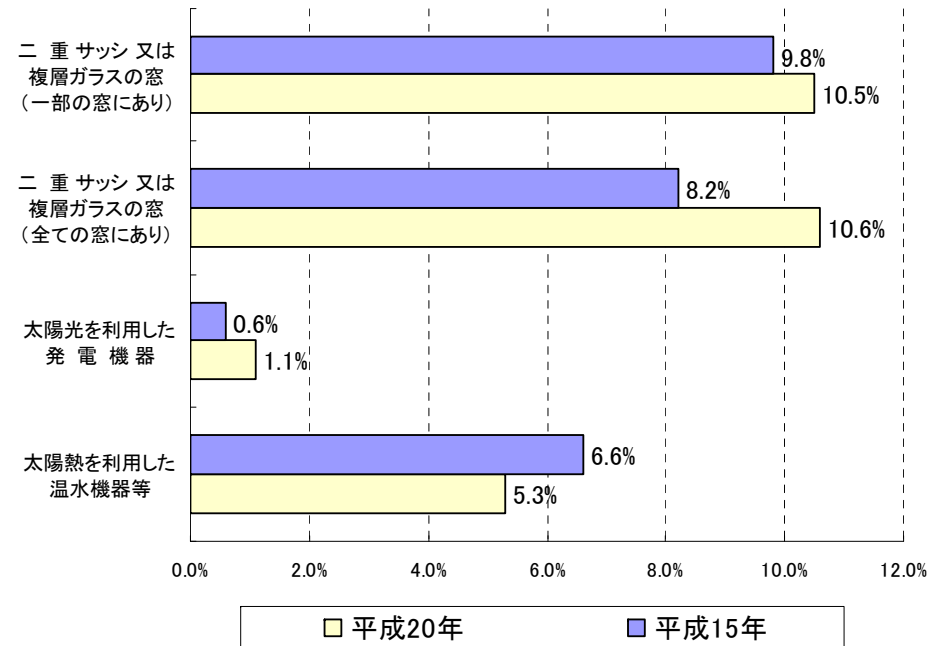
◇借家における省エネルギー設備等の普及は、持ち家に比べ低い。

◇全国においては、平成15年から20年にかけて、太陽熱温水機器は減少したが、全体的に省エネルギー設備等の普及が進んだ。

住宅の所有関係別省エネルギー設備等の設置割合
(平成15年、東京都)



住宅の省エネルギー設備等の設置割合
(平成15年・20年、全国)



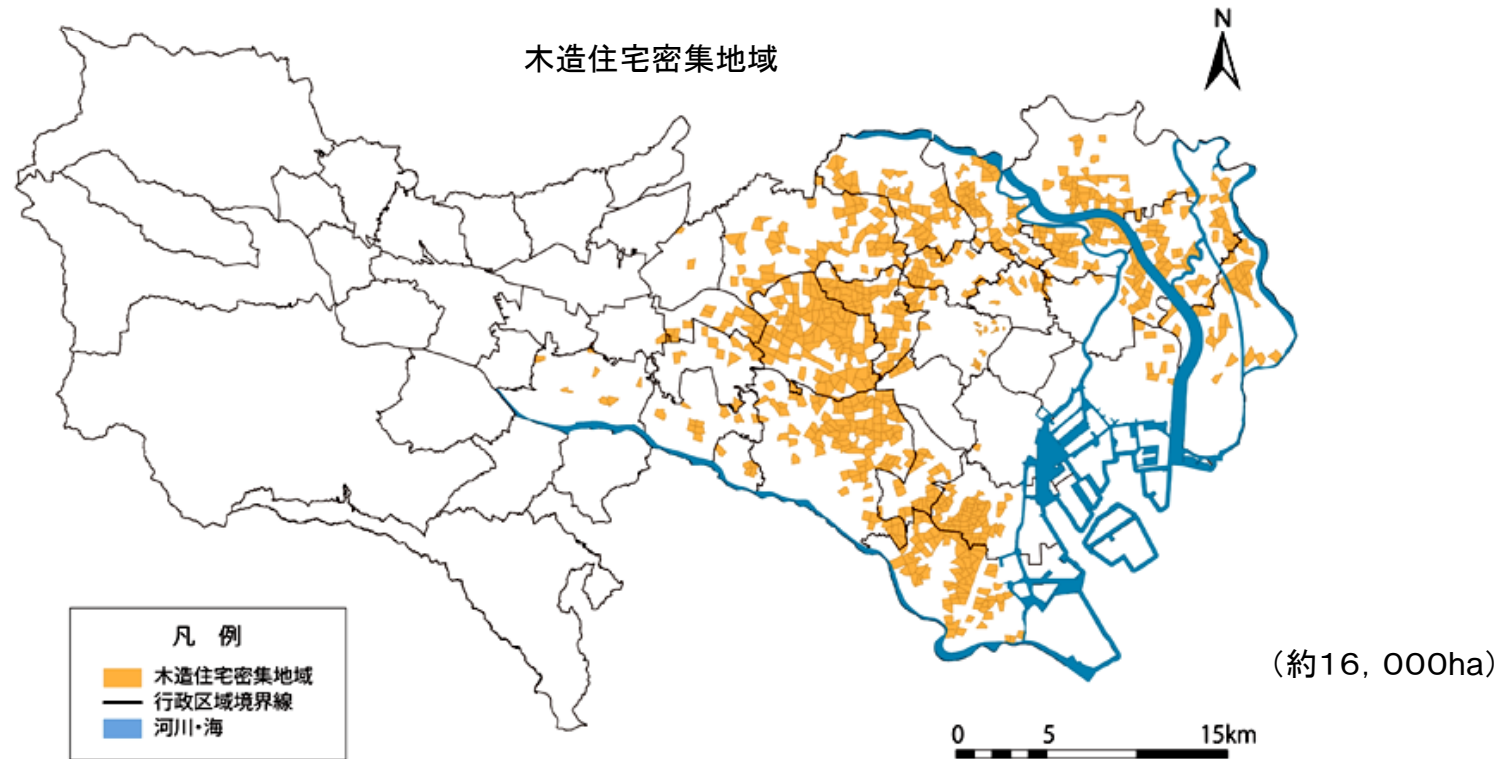
(資料)住宅・土地統計調査／総務省

(備考)平成20年の値は速報値

住宅ストックの状況

- 木造住宅密集地域の分布状況

◇木造住宅密集地域は、山手線外周部を中心に広範に分布している。(約16,000ha)



木造住宅密集地域：木造住宅密集地域整備プログラム(平成9年 東京都)で指定した地域のうち、平成18、19年の土地利用現況調査による不燃領域率60%未満の地域
なお、木造住宅密集地域整備プログラムでは、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出

- ・木造建築物棟数率 70%以上
- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55世帯/ha 以上
- ・不燃領域率 60%未満

木造建築物棟数率：木造建築物棟数/全建築物棟数

老朽木造建築物棟数率：昭和45年以前の木造建築物棟数/全建築物棟数

(資料)防災都市づくり推進計画(平成21年)/東京都都市整備局

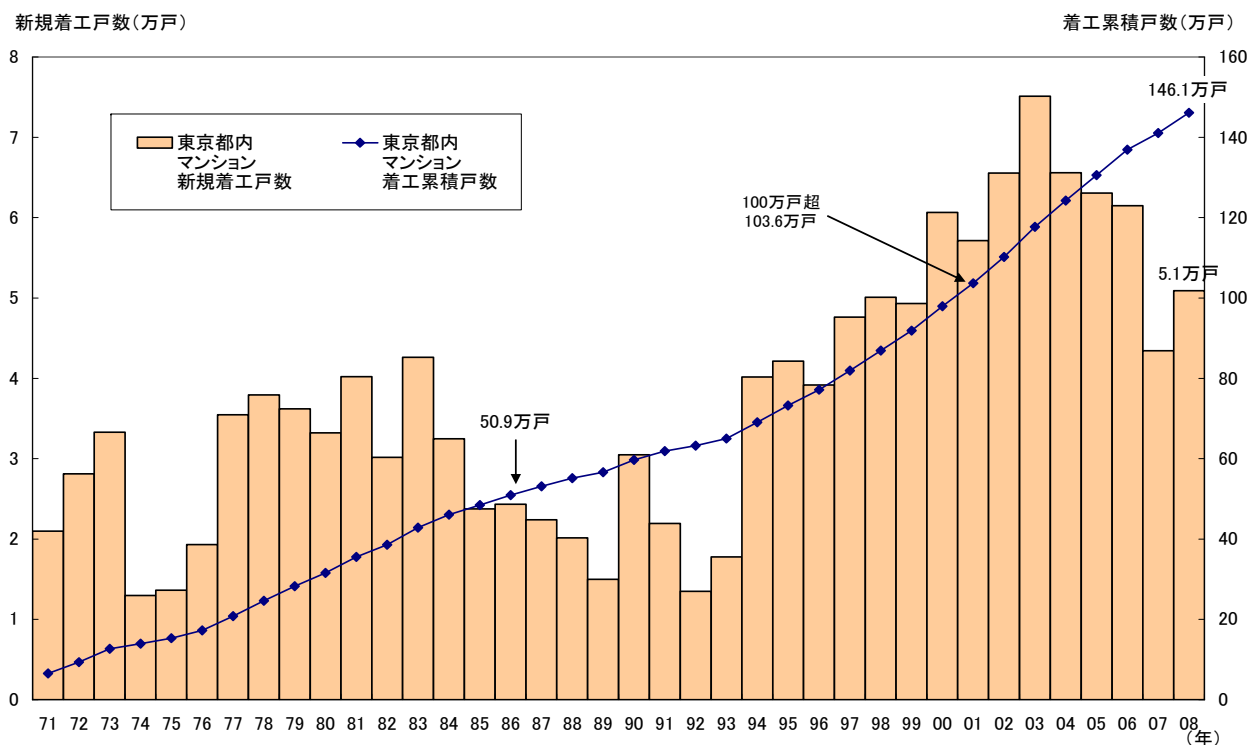
分譲マンションストックの状況

- マンションストックの状況

◇都内のマンションストックは140万戸を超えている。

◇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。

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

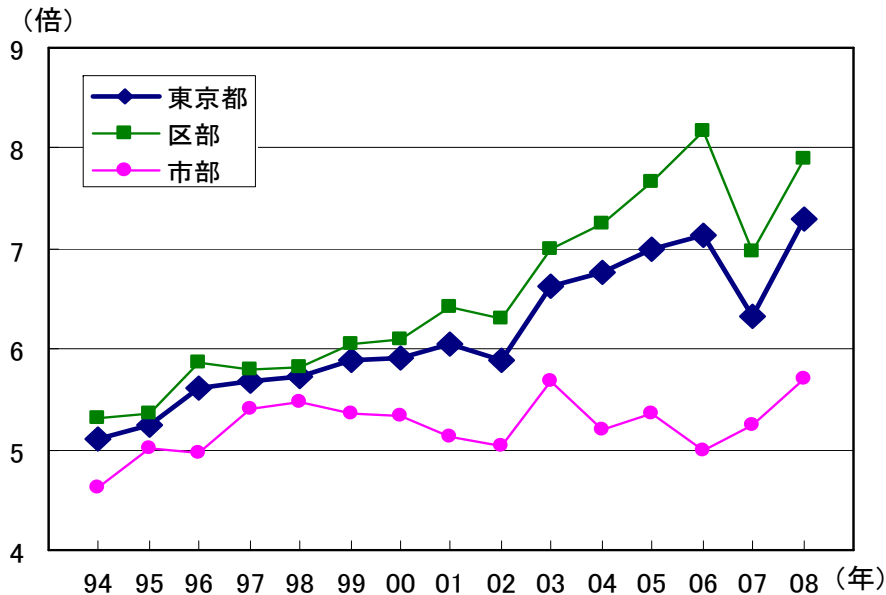
分譲マンションストックの状況

- マンションの高層化の現状

◇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、マンションの高層化が進んでいる。

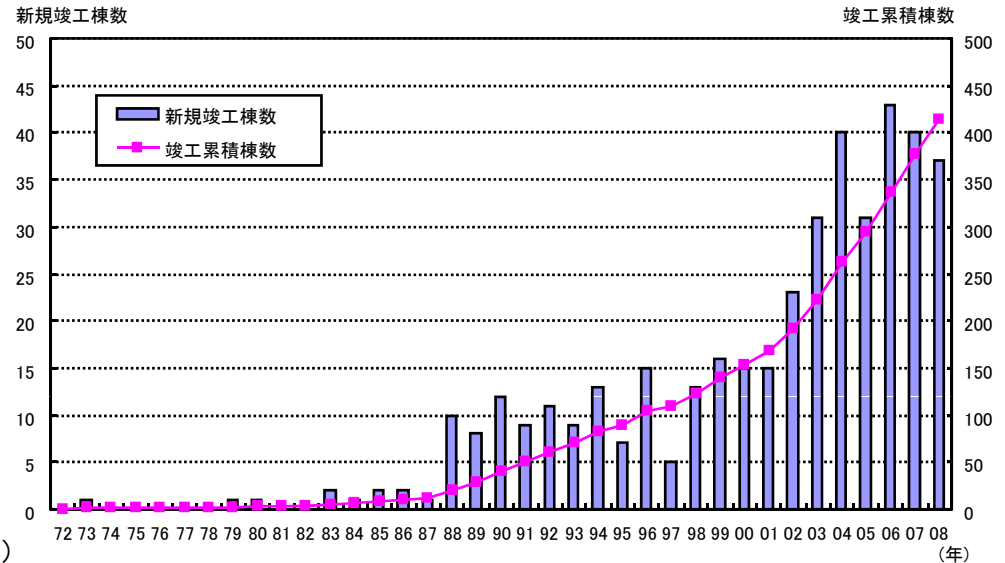
◇都内の超高層マンションの竣工棟数は1988年以降急激に増加し、2008年の竣工累積棟数は400棟を超えている。

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) ㈱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)の竣工棟数の推移



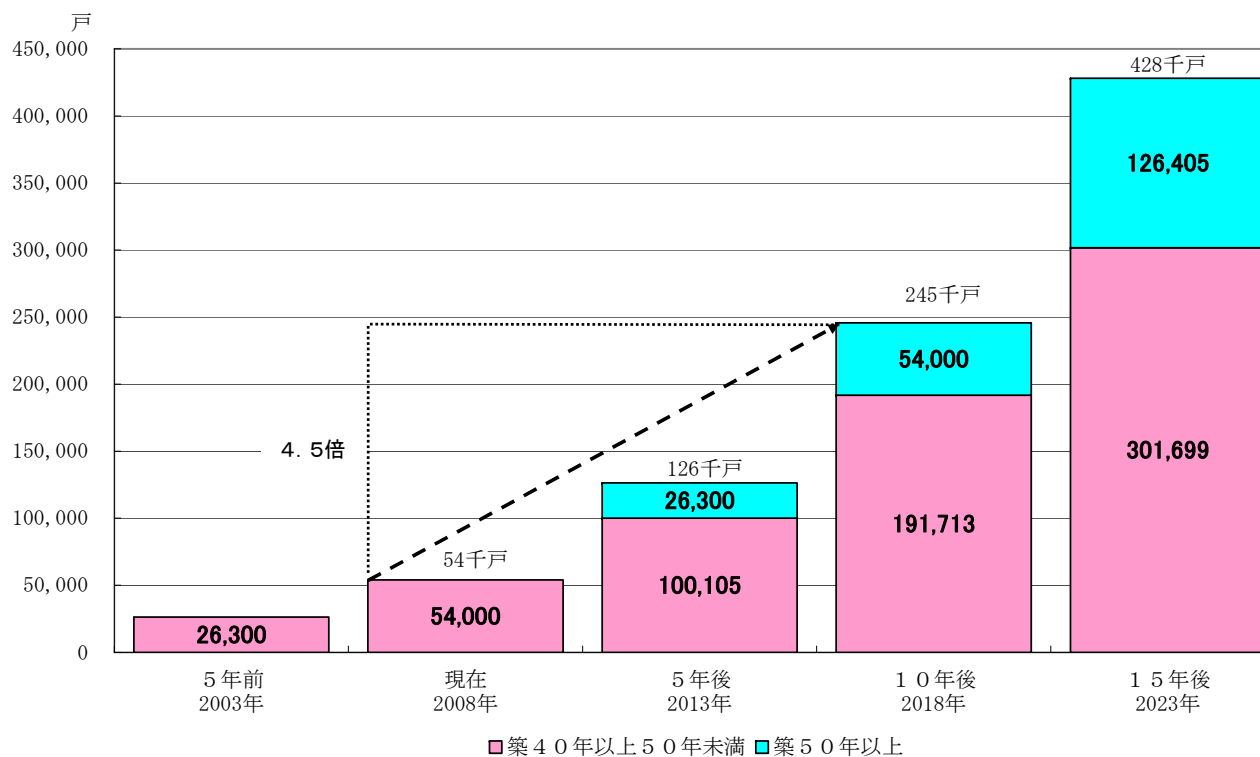
(資料) 建築統計年報/東京都都市整備局

分譲マンションストックの状況

- 都内の分譲マンションの高経年化

◇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は2008年に比べ、2018年には4.5倍に達する見込み。

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

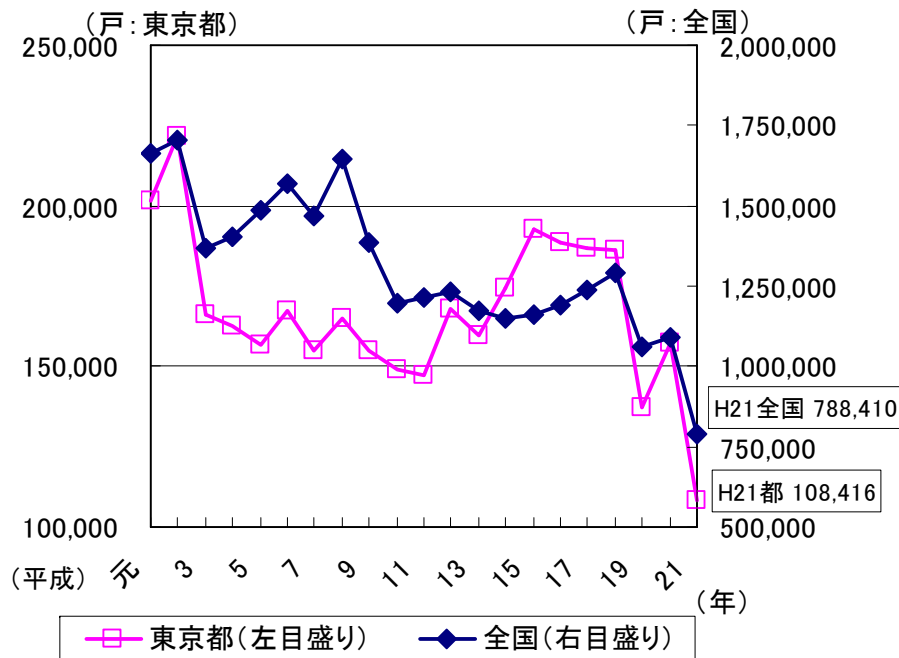
(備考)築50年以上のマンション(5年前及び現在)については、不明のため0推計とした。

住宅市場の動向

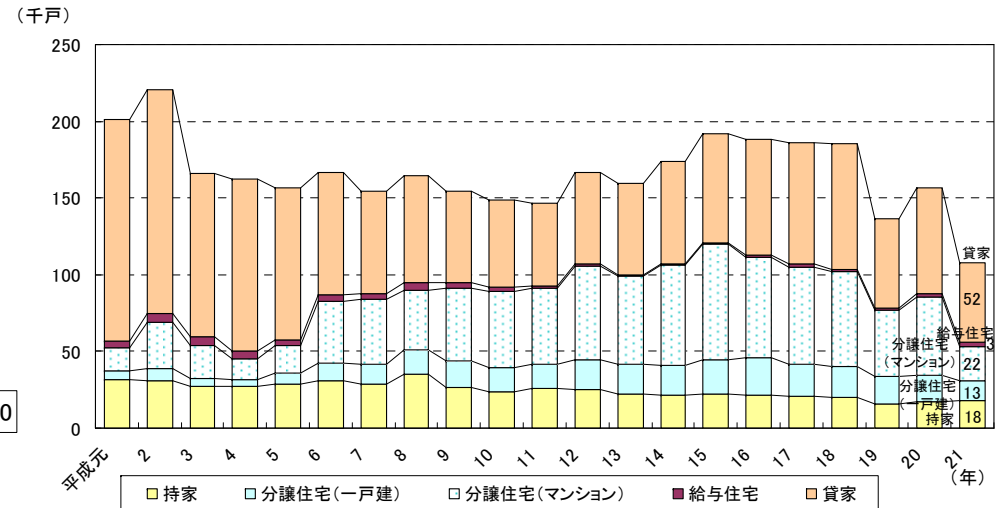
- 新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- ◇平成21年の新設住宅着工戸数は、108,416戸となり、対前年比31.0%の減少となった。
- ◇平成21年の利用関係別新設住宅着工戸数を見ると、分譲住宅の落ち込みが大きく、とくにマンションが対前年比56.4%減と大幅に減少した。
- ◇平成以降では、分譲住宅が増加しており、持家、貸家が減少している。

新設住宅着工戸数の推移(東京・全国)



利用関係別新設住宅着工戸数の推移

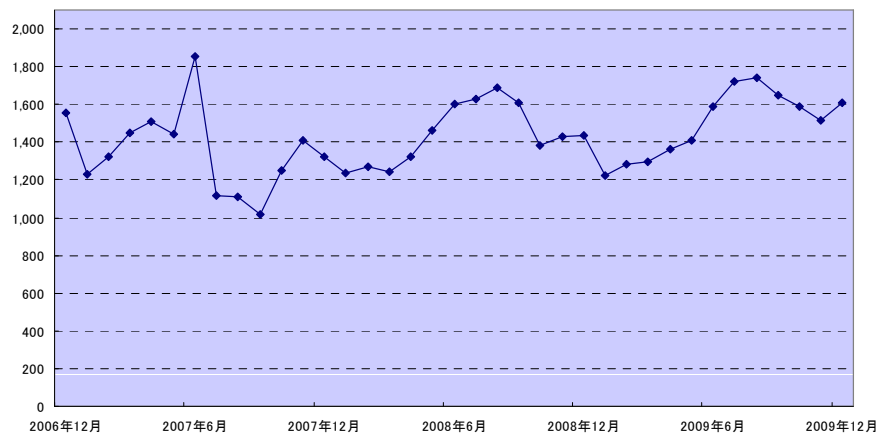


(資料) 建築統計年報、住宅着工統計 / 東京都都市整備局

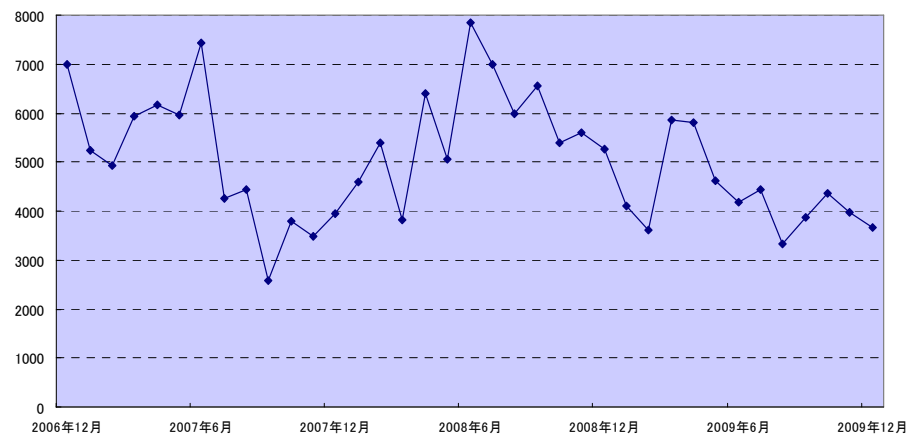
住宅市場の動向

《参考》利用関係別新設住宅着工戸数の推移(過去3カ年)

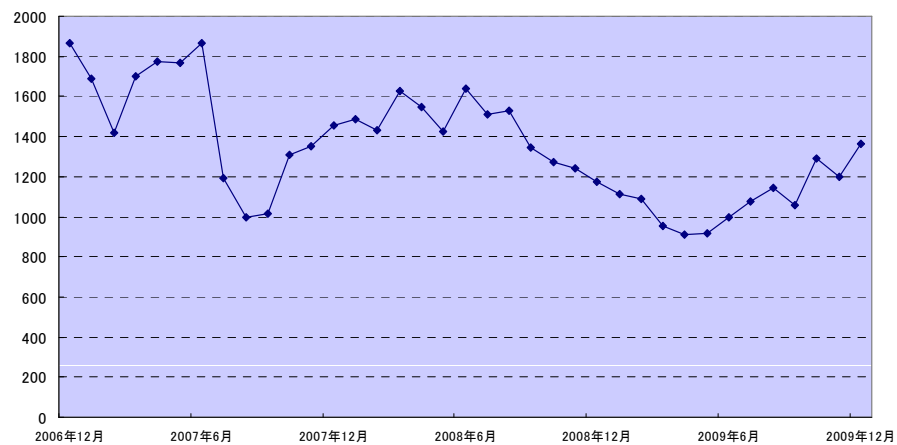
持家



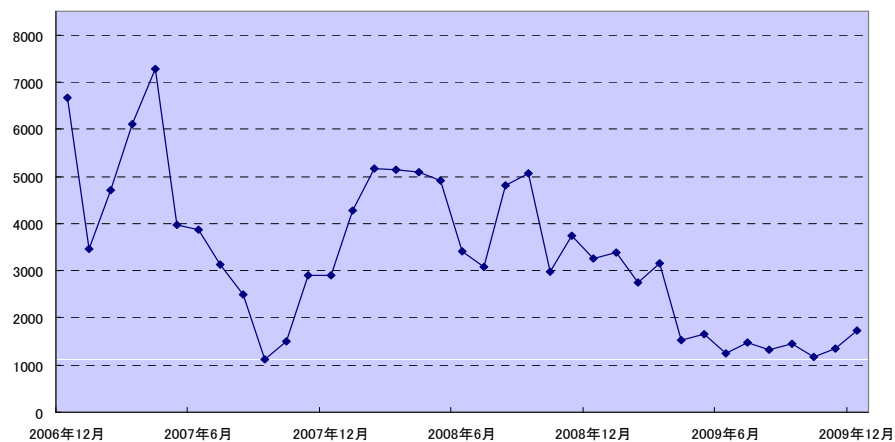
貸家



分譲一戸建



分譲マンション



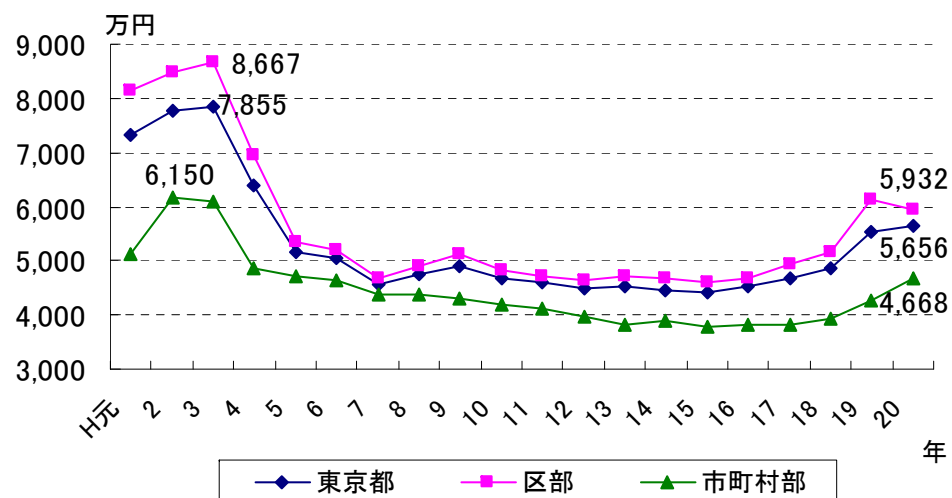
住宅市場の動向

● 新築分譲マンション市場の動向

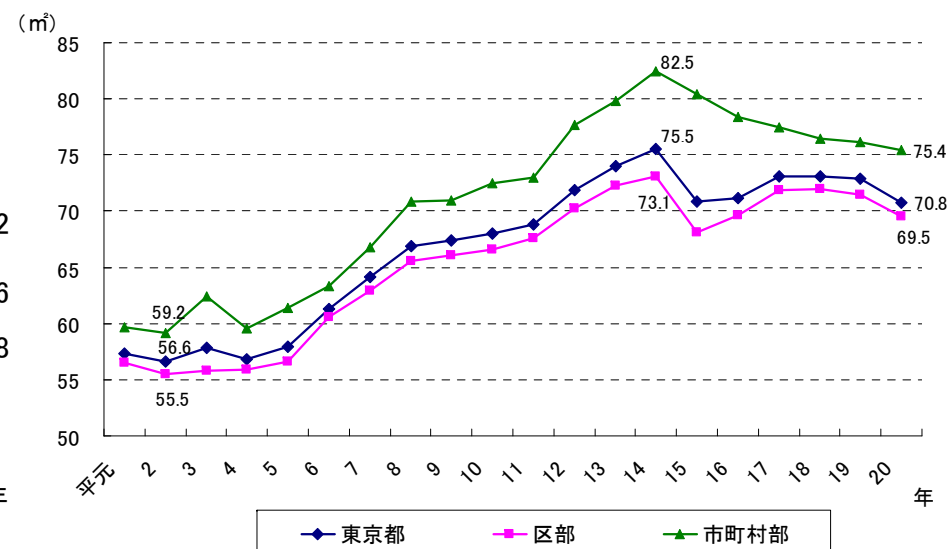
◇バブル以降、新築分譲マンション価格は下降したが、ここ数年上昇傾向にある。

◇新築分譲マンションの一戸当たり平均専有面積は、バブル以降増加したが、ここ数年減少傾向にある。

分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移



分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移



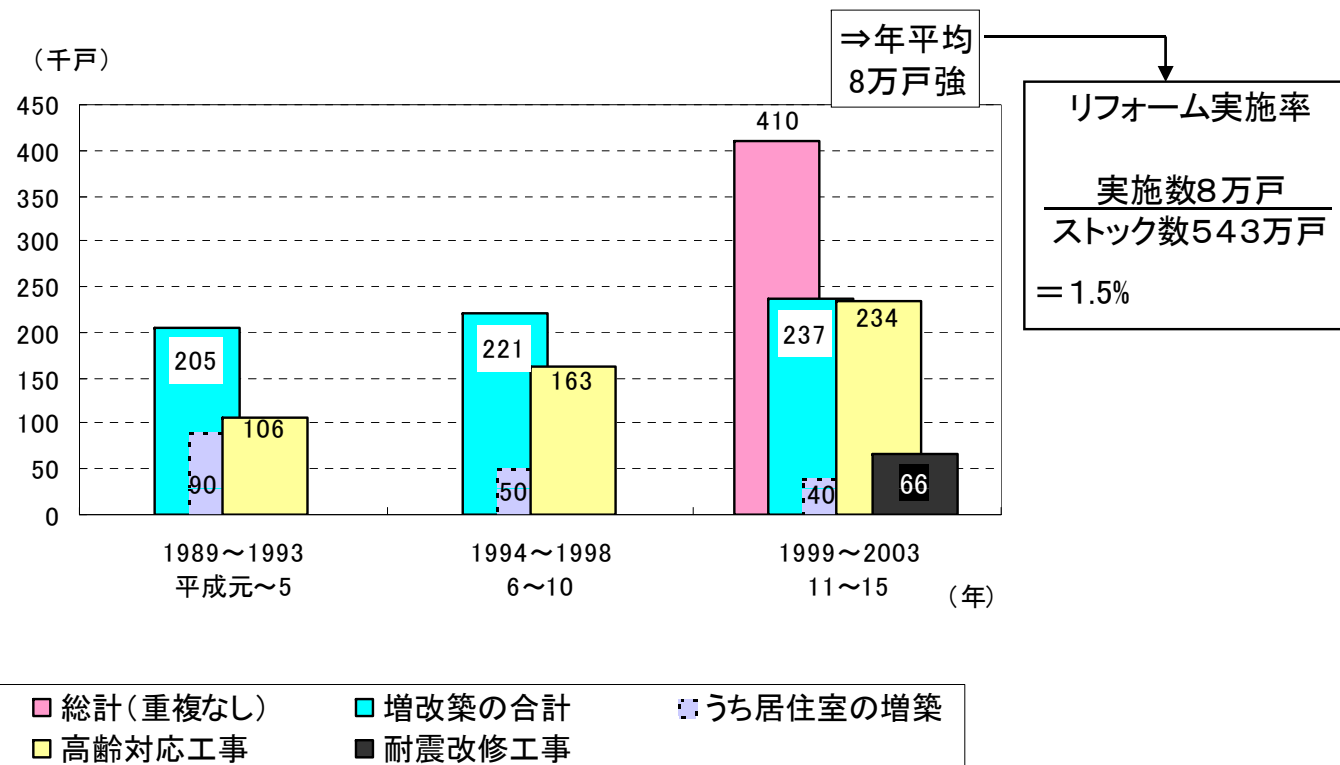
(資料) 全国マンション市場動向 / (株)不動産経済研究所

住宅市場の動向

リフォーム市場の動向

◇東京における年平均リフォーム実施件数約8万件は、住宅ストック全体の約1.5%にあたる。

東京都におけるリフォーム実施率の推移



(資料)「住宅・土地統計調査」4年9か月分を5年に補正/総務省

(備考)・「居住室の増築」は「増改築の合計」の内数

・「増改築の合計」は省エネ工事や設備改修工事等を含んでいる

・「増改築」「高齢対応住宅」「耐震改修工事」には重複がある

・「耐震改修工事」は1999(平成11)年~2003(平成15)年のみ調査

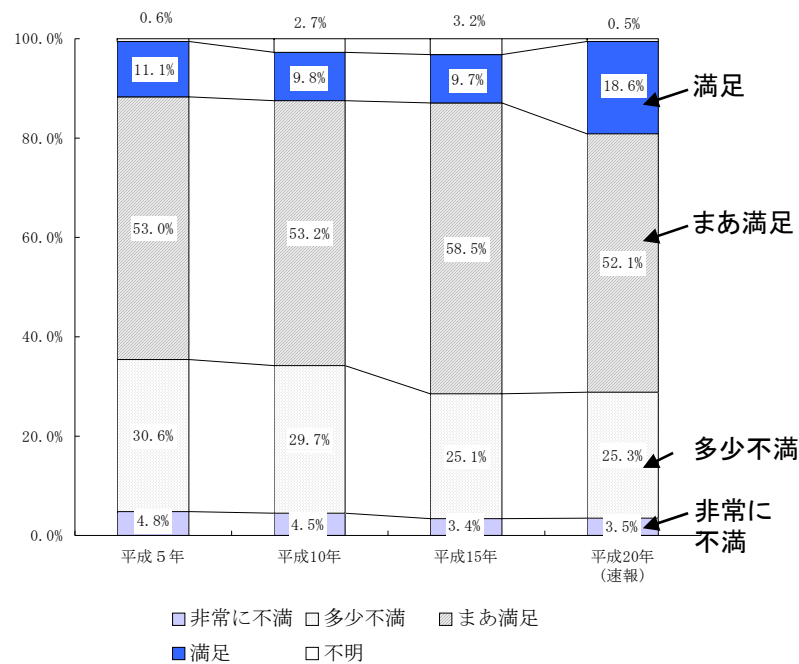
居住ニーズの動向

- 現在の住宅・住環境に関する総合評価

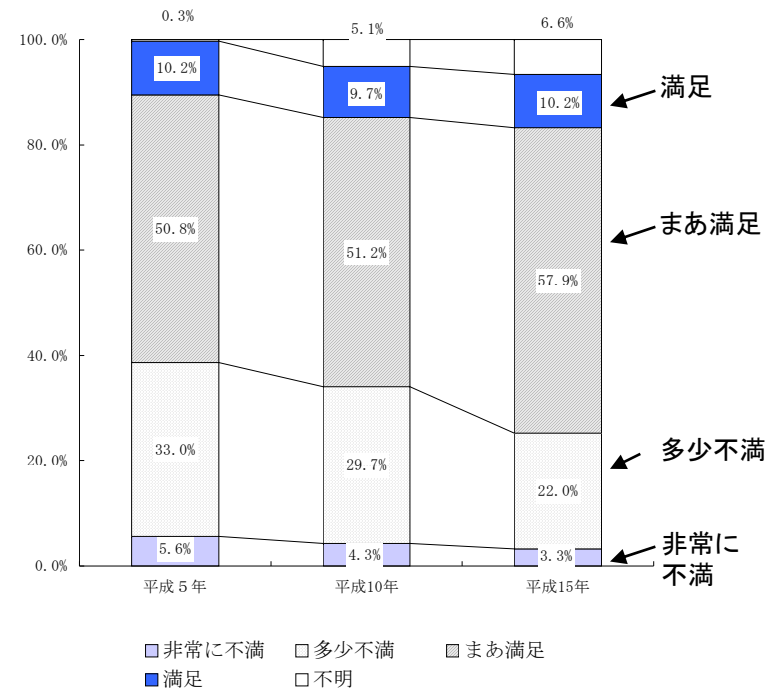
◇全国の住宅・住環境に対する総合評価を見ると、「満足」が18.6%、前回調査(平成15年住宅需要実態調査)よりも8.9ポイントの増加。

◇一方、「非常に不満」「多少不満」を合わせた不満率が28.8%となっており、前回調査と比較し、0.3ポイントの増加。

住宅・住環境に対する総合評価(全国)



住宅・住環境に対する総合評価(東京都)



(資料)平成20年住生活総合調査(速報)/国土交通省

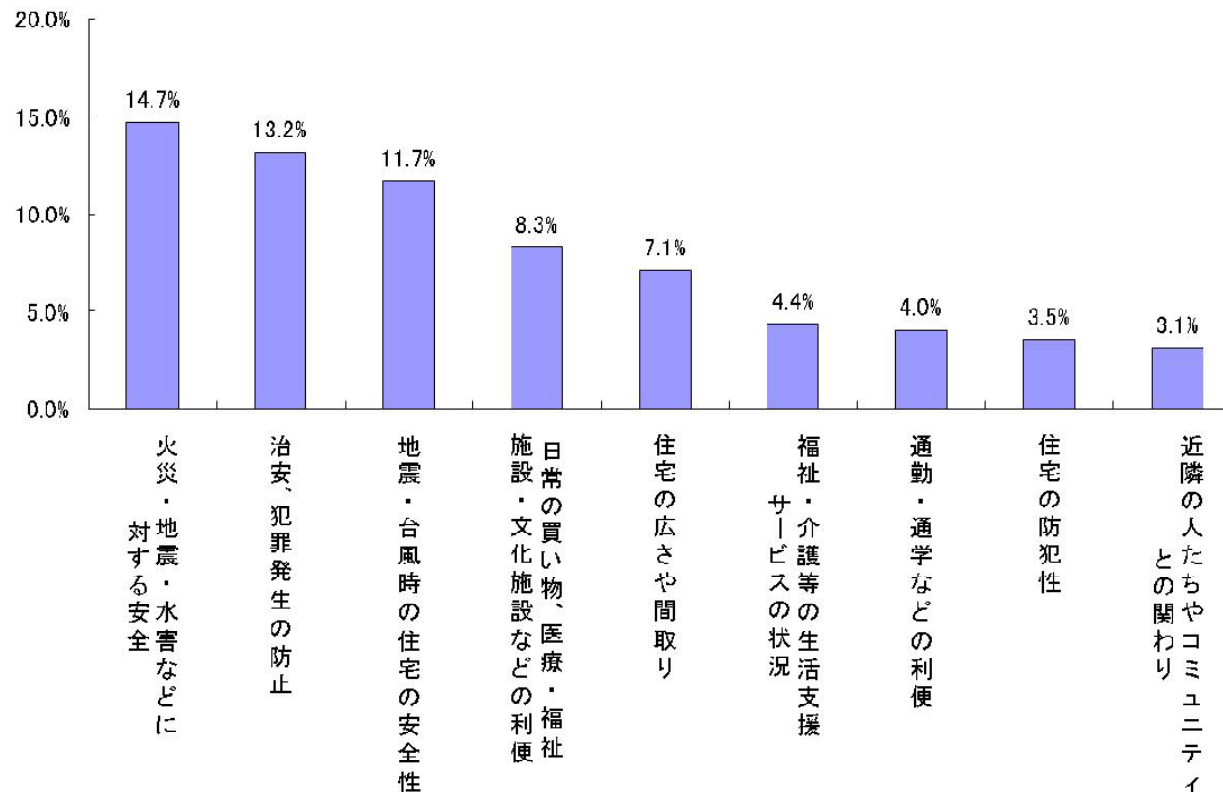
(資料)平成15年住宅需要実態調査(東京都)/東京都都市整備局

居住ニーズの動向

- 住宅・住環境の中で最も重要と思うもの

◇住宅・住環境の中で最も重要と思うものを見ると、「火災・地震・水害などに対する安全」が14.7%、「治安、犯罪発生の防止」が13.2%、「地震・台風時の住宅の安全性」が11.7%となり、上位3位までを安全性に関する項目が占めた。

住宅・住環境の中で最も重要と思うもの(全国)

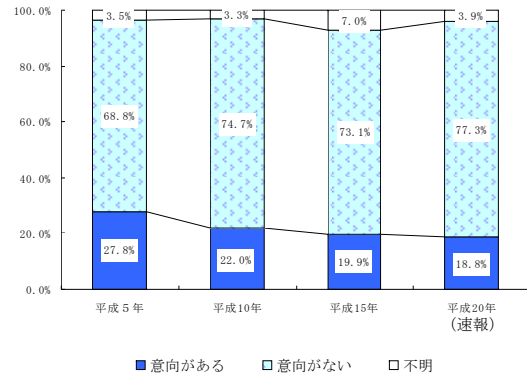


居住ニーズの動向

- 住み替え・改善に関する意向の変化

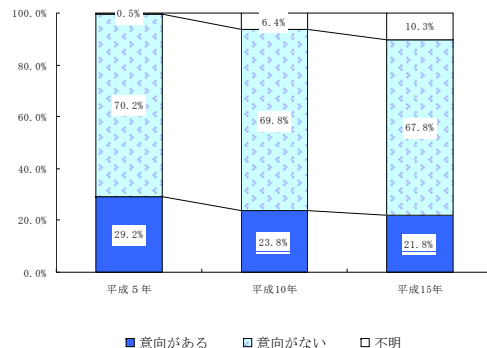
◇全国において、新築、建替え、住宅購入、増改築、賃貸住宅入居など、住宅改善について「意向がある」と答えた世帯は全体の18.8%となっている。

住み替え・改善の意向の有無(全国)



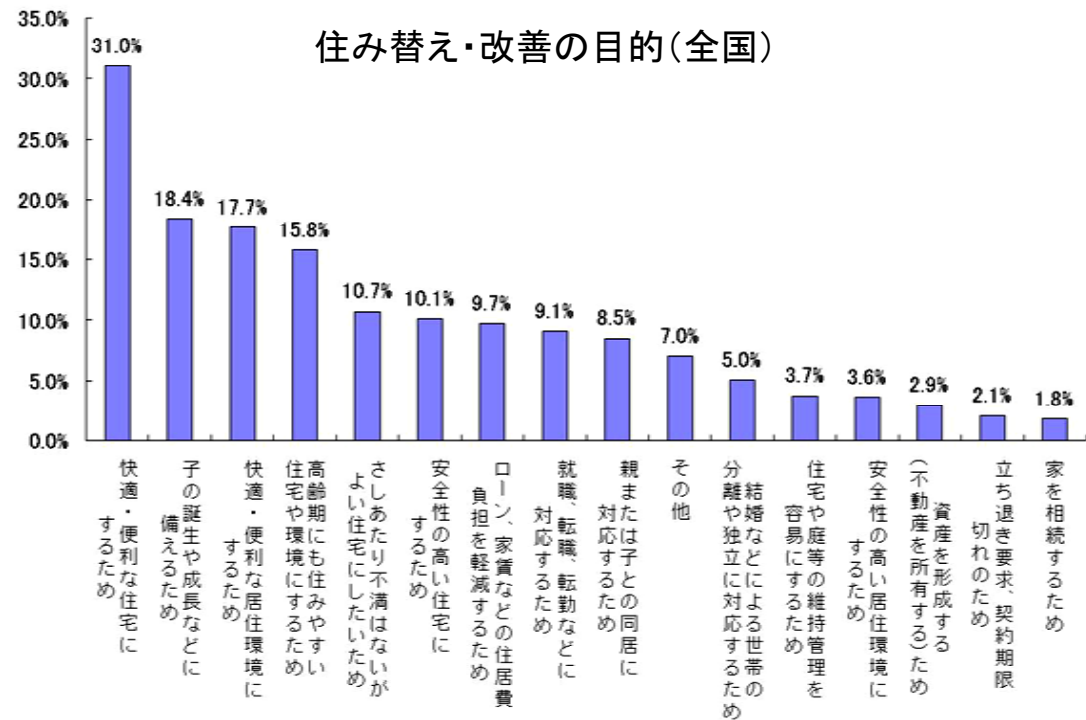
(資料)平成20年住生活総合調査(速報)/国土交通省

住み替え・改善の意向の有無(東京都)



(資料)平成15年住宅需要実態調査(東京都)/東京都都市整備局

住み替え・改善の目的(全国)

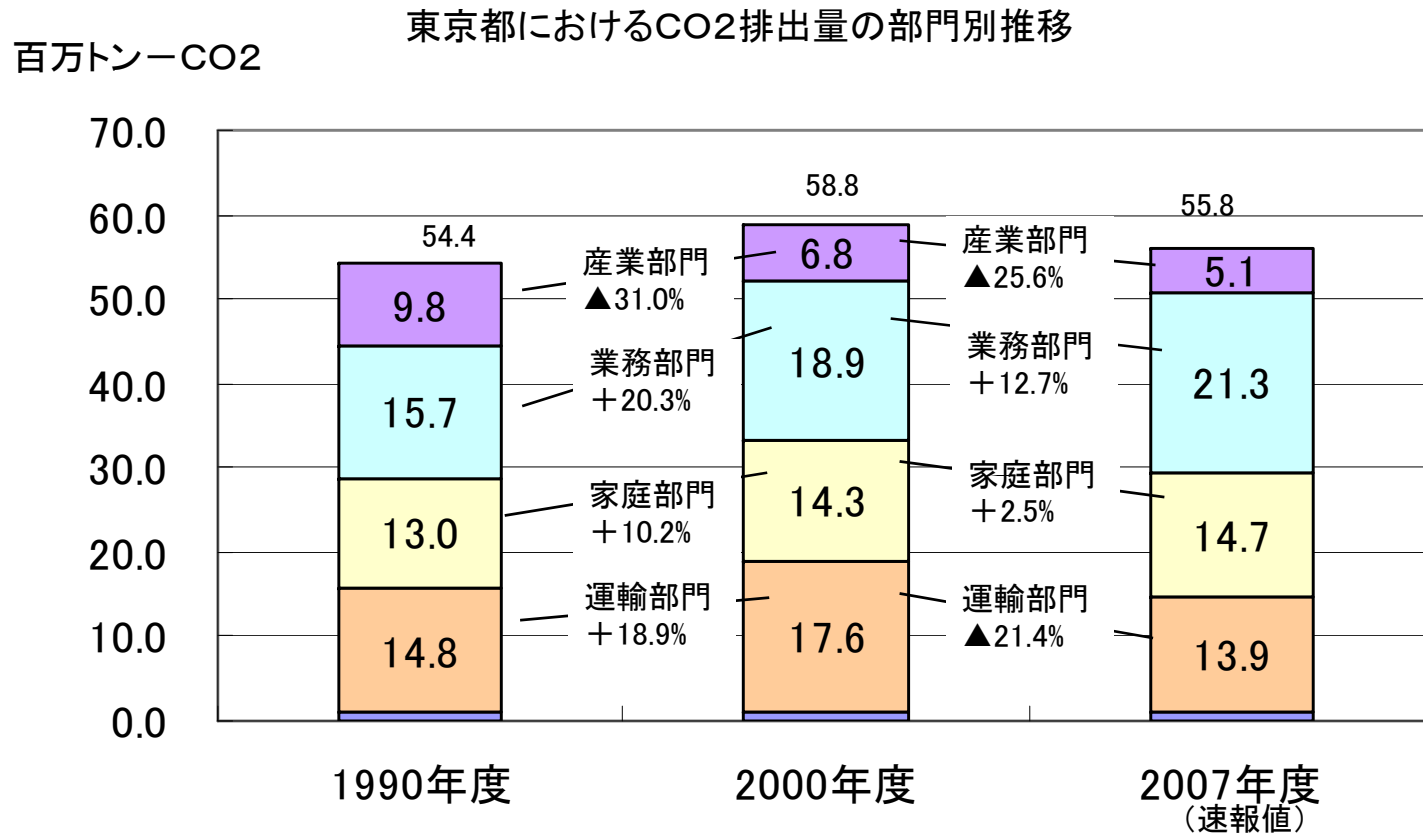


(資料)平成20年住生活総合調査(速報)/国土交通省

家庭部門の環境負荷

- 部門別CO2排出量の状況

◇家庭部門のCO2排出量は、世帯数の増加や家電製品の増加等を背景に、2000年比2.5%増加している。



(資料) 東京都環境局

(備考) 排出量はいずれも2002年度以降の原子力発電の長期停止による影響を除外して算出した値

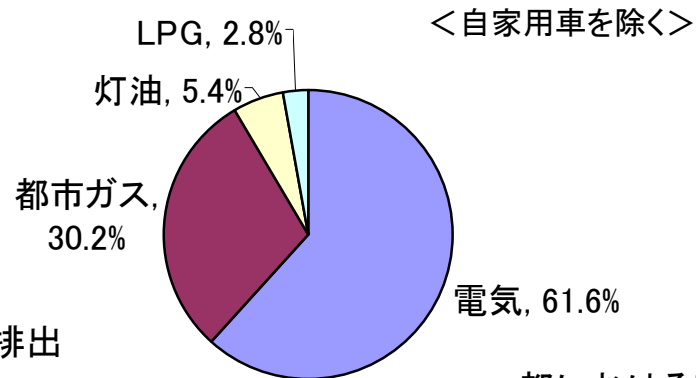
家庭部門の環境負荷

- 都内の家庭部門におけるCO2排出量・エネルギー消費量の状況

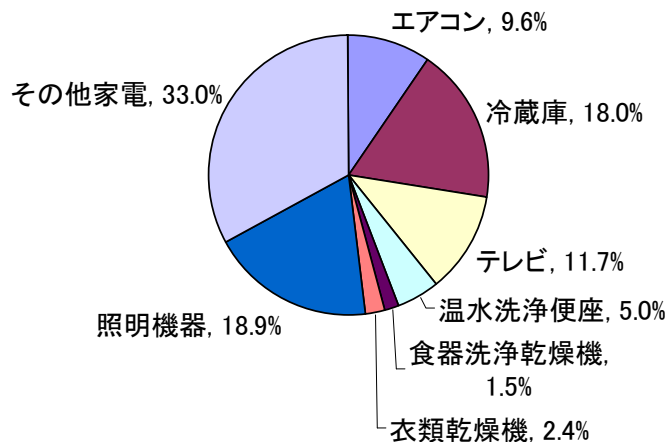
◇家庭におけるCO2排出量を燃料種別に見ると、約6割が電気の使用によるものとなっている。

◇用途別のエネルギー消費では、冷暖房で17.1%、給湯で34.7%のエネルギーを消費している。

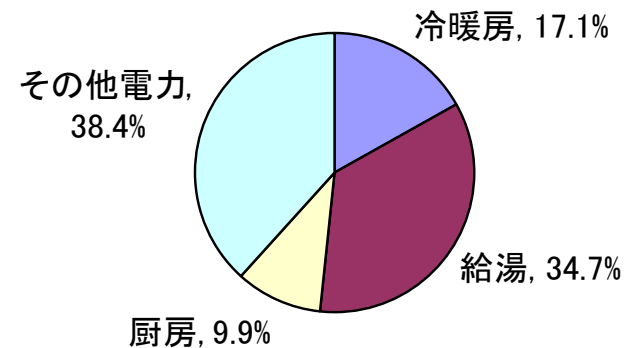
都内家庭部門の燃料種別CO2排出量(2006年度)



都における家電製品使用によるCO2排出量構成比(2006年度)



都における家庭部門のエネルギー消費量用途別構成比(2006年度)

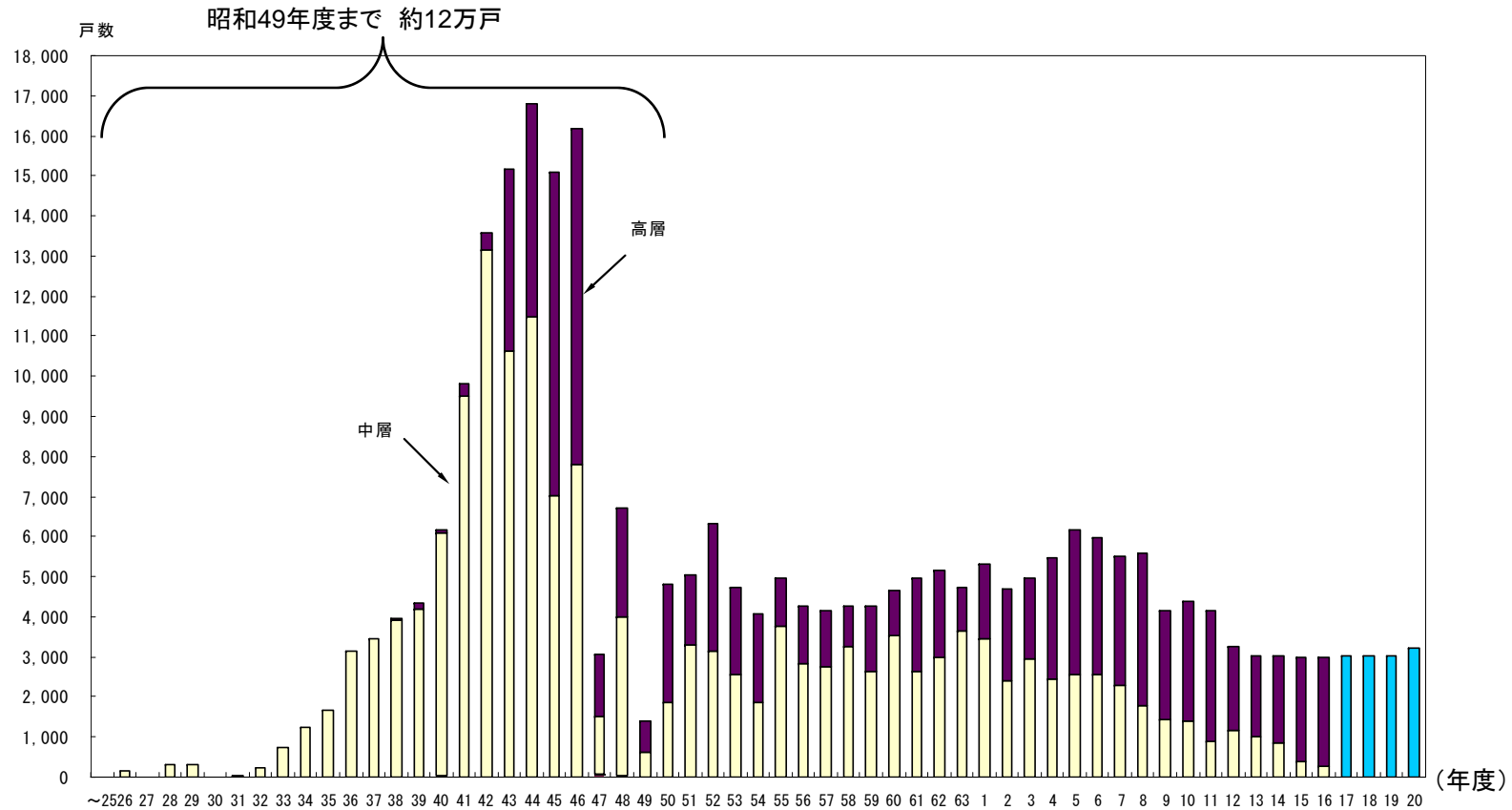


(資料)東京都環境局

公共住宅の状況

- 都営住宅の建設年度別ストックの状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約12万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



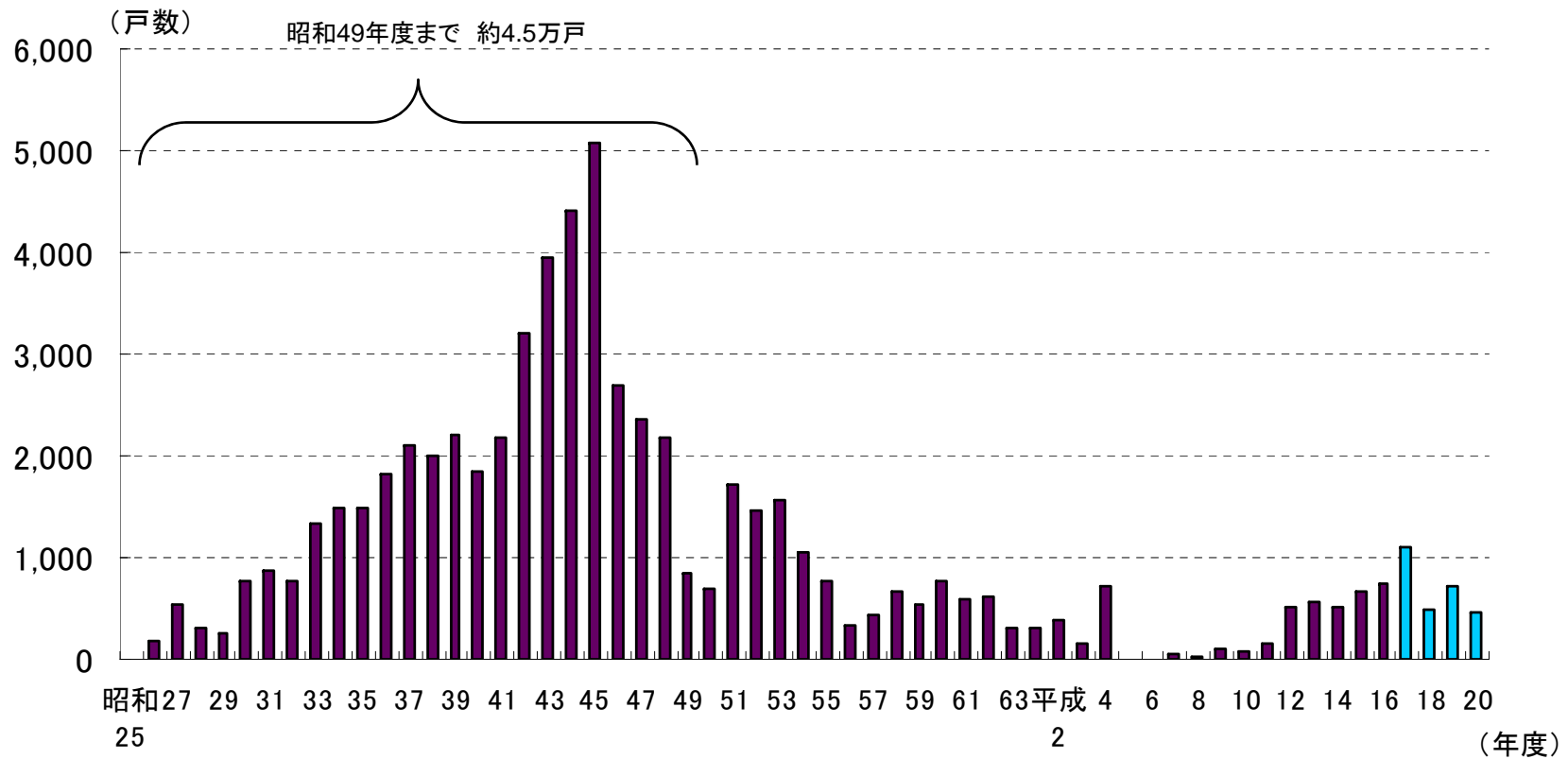
(資料)東京都都市整備局(平成21年3月31日現在)

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、平成17年度以降は建設戸数(契約ベース)

公共住宅の状況

- 公社一般賃貸住宅の建設年度別ストックの状況

◇公社一般賃貸住宅のストック約6万戸のうち約4.5万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



(資料)東京都住宅供給公社事業概要等より東京都都市整備局作成(平成21年3月31日現在)

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、17年度以降は建設戸数

公共住宅の状況

◇名義人等の年齢区分が65歳以上である世帯の割合は、都営住宅56.6%、公社一般賃貸住宅40.9%、都市再生機構住宅34.9%である。

公共住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の 年齢区分	都営住宅 (名義人) (平成21年3月 31日現在)	公社住宅 (名義人) (平成21年11 月30日現在)	都市再生機 構住宅 (世帯主) (平成20年)
～ 64 歳	43.4%	59.1%	65.1%
65歳 ～	56.6%	40.9%	34.9%

(資料)・都営住宅 — 東京都都市整備局

- ・公社住宅 — 東京都住宅供給公社
- ・都市再生機構住宅 — 都市再生機構

(備考)・都営住宅には改良住宅等を除く。

- ・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

公共賃貸住宅管理戸数 (平成21年3月末現在)

区 分	都総数	区部	
		区部	市町村部
都営住宅等	258,714	166,944	91,770
都 民 住 宅	35,536	25,899	9,637
区 市 町 村 住 宅	30,497	22,055	8,442
高齢者向け 優良賃貸住宅	569	495	74
公 社 一 般 賃 貸 住 宅	61,897	29,322	32,575
都 市 再 生 機 構 住 宅	171,487	104,456	67,031
合 計	558,700	349,171	209,529

(資料)東京都都市整備局

(備考)・都営住宅等は、福祉住宅・引揚者住宅・小笠原住宅を含む。

・区市町村住宅は、公営住宅、福祉型借上住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等を含む。

I. 平成25年度マンション総合調査結果からみた マンションの居住と管理の現状

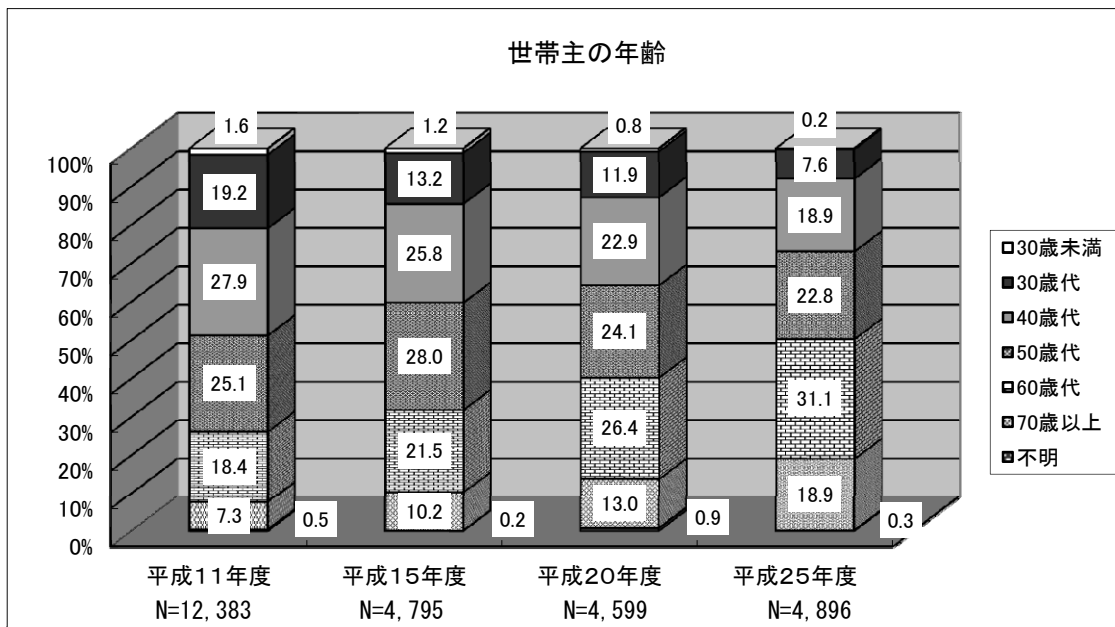
I 平成25年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状

1. マンション居住の状況

注) []は調査結果の該当表番号を記している。
[管]は管理組合向け調査、[区]は区分所有者向け調査を表す。

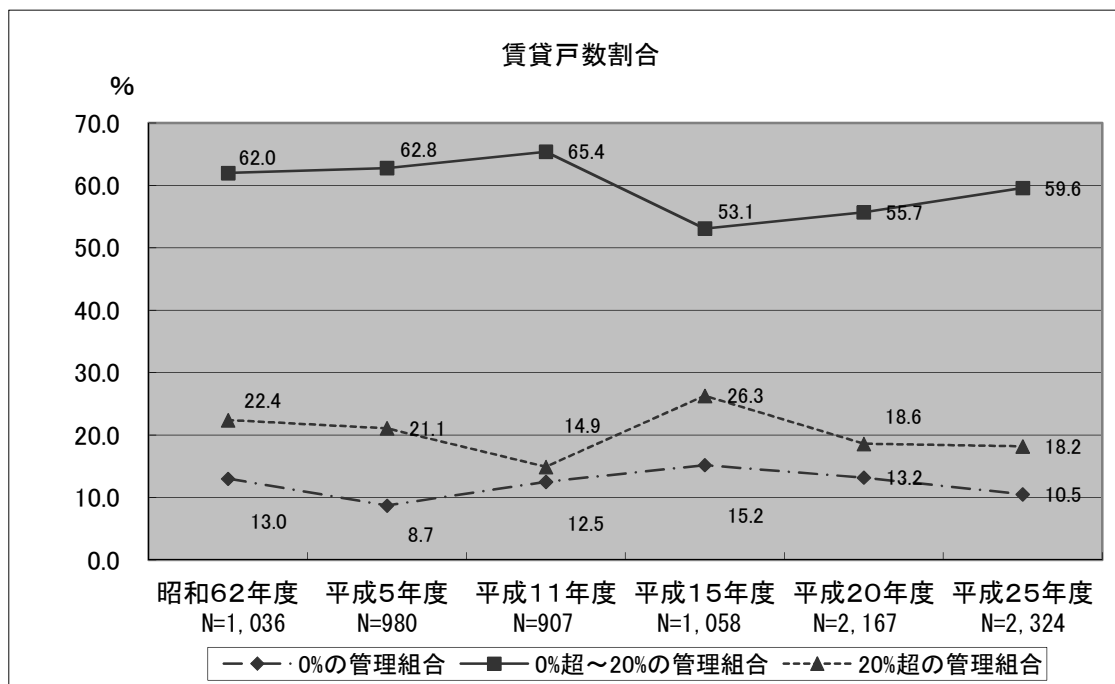
(1) 世帯主の年齢[区1]

平成11年度から平成25年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。平成25年度は60歳代以上が50.1%、40歳代以下が26.8%となっている。



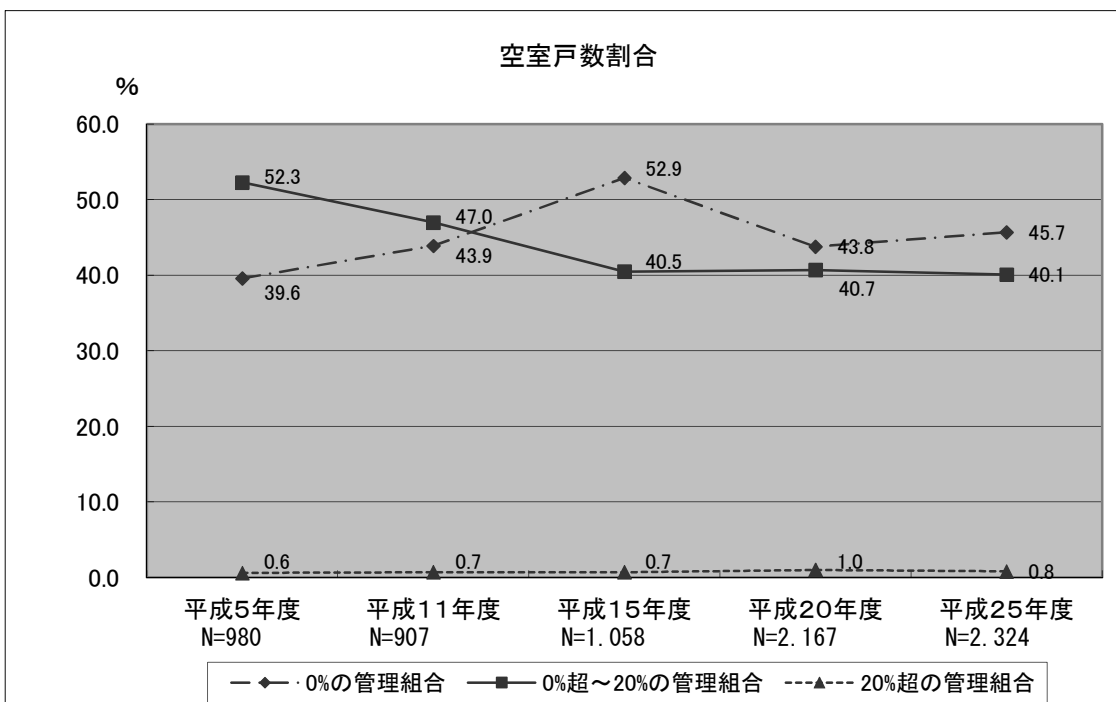
(2) 賃貸戸数割合[管2①]

平成20年度と平成25年度を比較すると、賃貸戸数割合0%超～20%のマンションの割合が増加しており、平成25年度は59.6%となっている。



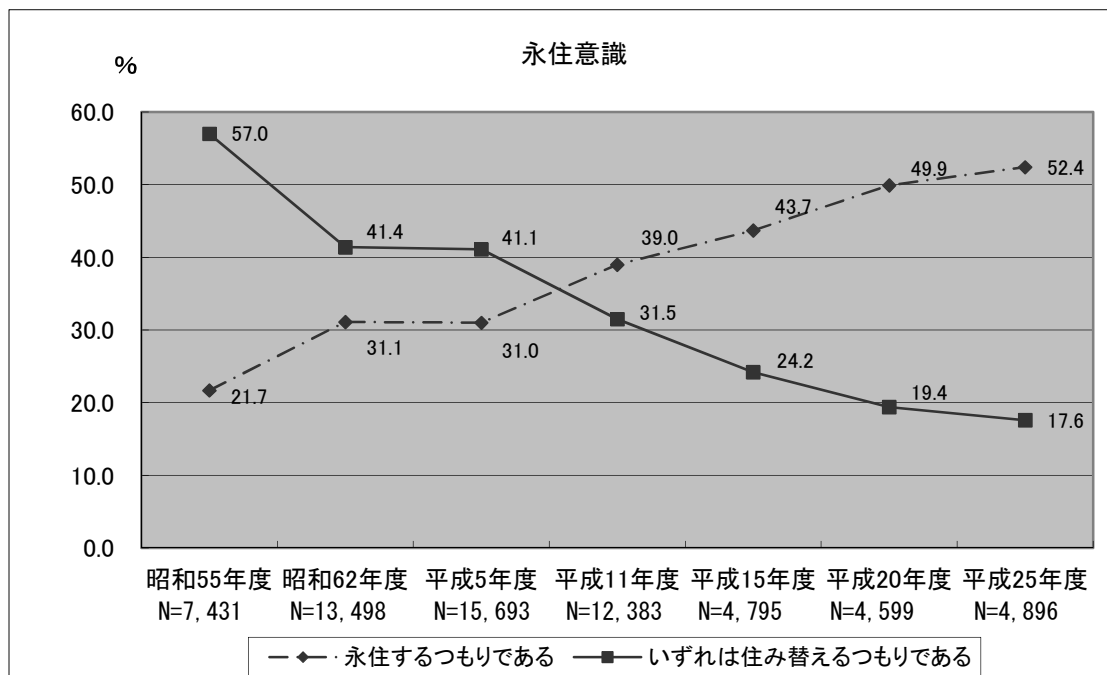
(3)空室戸数割合[管2②]

平成20年度と平成25年度を比較すると、空室がないマンションの割合が増加しており、平成25年度は45.7%となっている。



(4)永住意識[区4②]

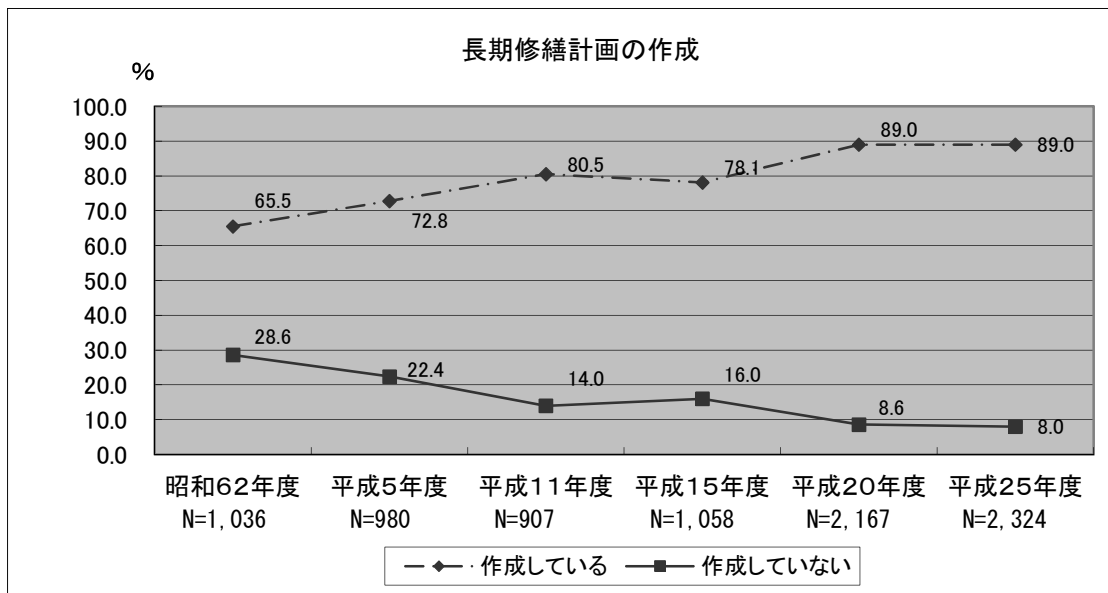
昭和55年度から平成25年度の変化をみると、マンション居住者の永住意識は高まる傾向にあり、平成25年度は52.4%の区分所有者が、現在居住しているマンションを終の棲家として考えている。



2. マンション管理の状況

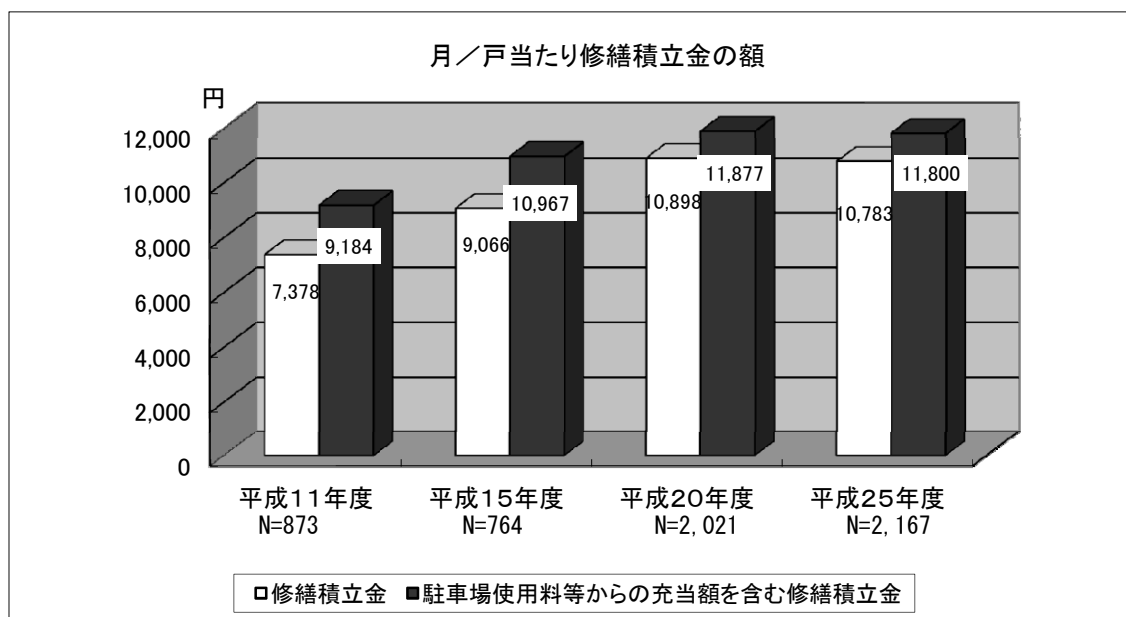
(1) 長期修繕計画の作成〔管24①(1)〕

昭和62年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加傾向にあり、平成25年度は89.0%のマンションで長期修繕計画を作成している。また、長期修繕計画を作成していない管理組合の割合は減少傾向にあり、平成25年度は8.0%となっている。



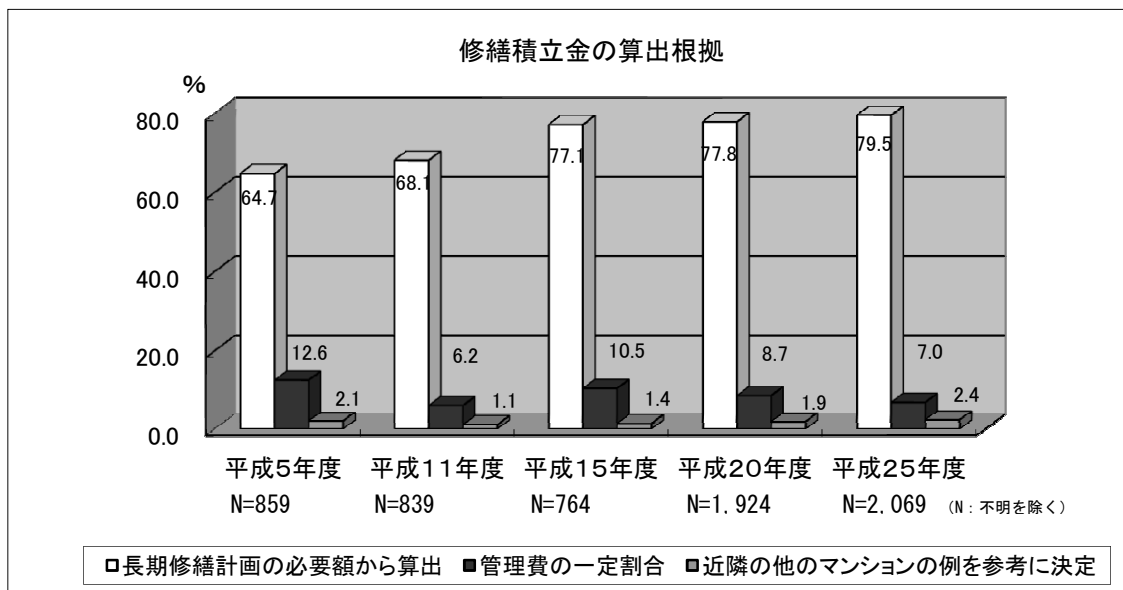
(2) 月／戸当たり修繕積立金の額〔管19(6)、管19(9)〕

平成11年度から平成25年度の変化をみると、月／戸当たりの修繕積立金の額、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加傾向である。平成25年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は10,783円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は11,800円となっている。



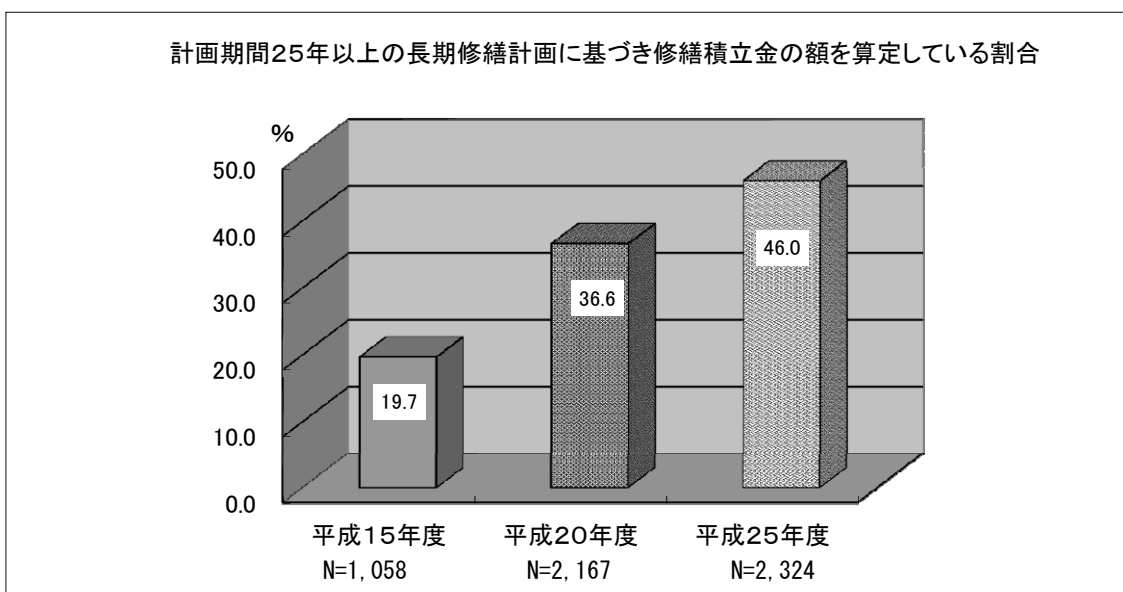
(3) 修繕積立金の算出根拠〔管19①〕

平成5年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を算出しているマンションの割合は増加している。



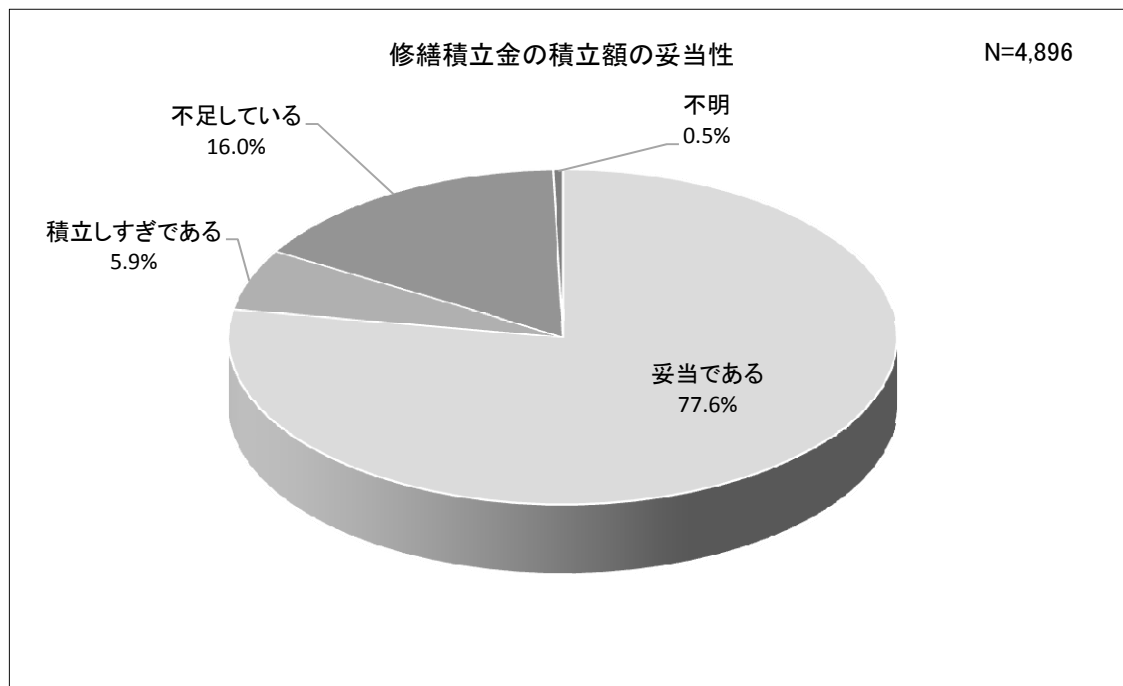
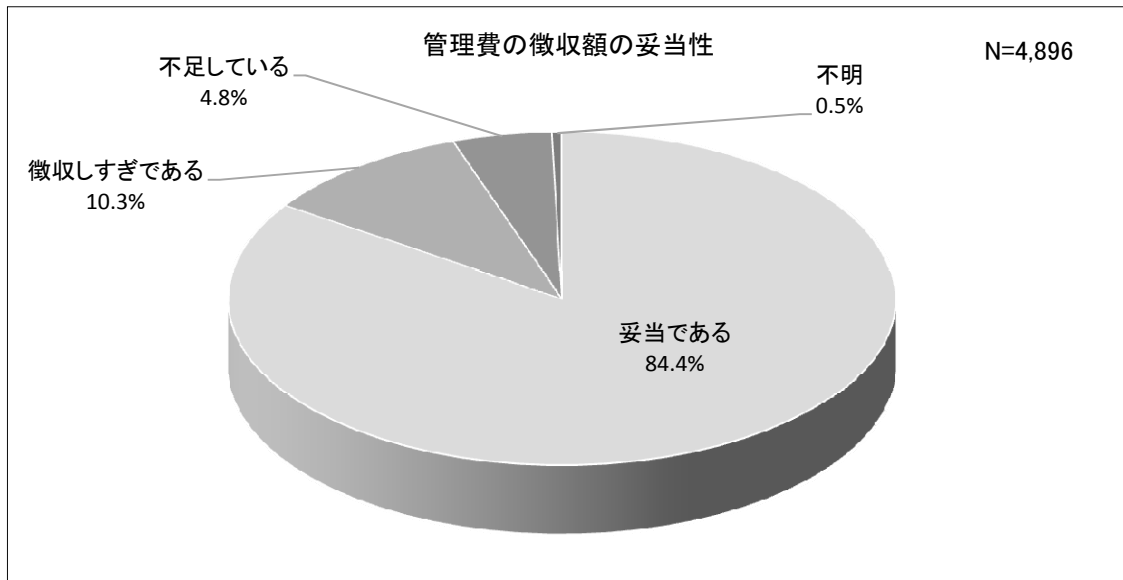
(4) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合〔管24①(4)〕

平成15年度から平成25年度の変化をみると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加している。平成25年度は46.0%で、平成20年度の36.6%に比べ高くなっている。



(5) 管理費等の額に対する意識〔区13、14〕

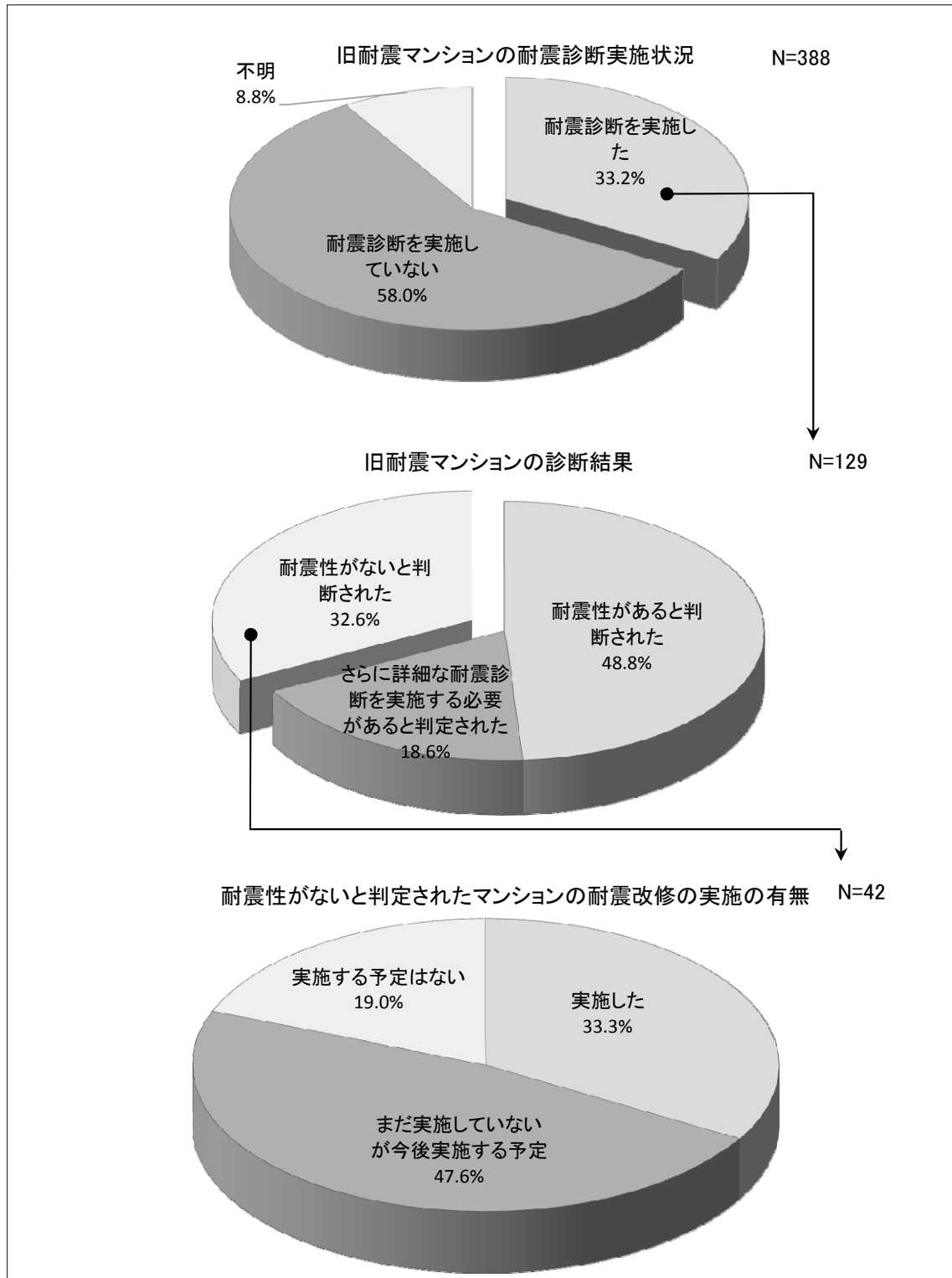
管理費の徴収額については、「妥当である」が84.4%、「徴収しすぎである」が10.3%、「不足している」が4.8%となっている。修繕積立金の積立額については、「妥当である」が77.6%、「積立しすぎである」が5.9%、「不足している」が16.0%となっている。



(6) 耐震診断・耐震改修の実施状況〔管27①、管27②、管27③〕

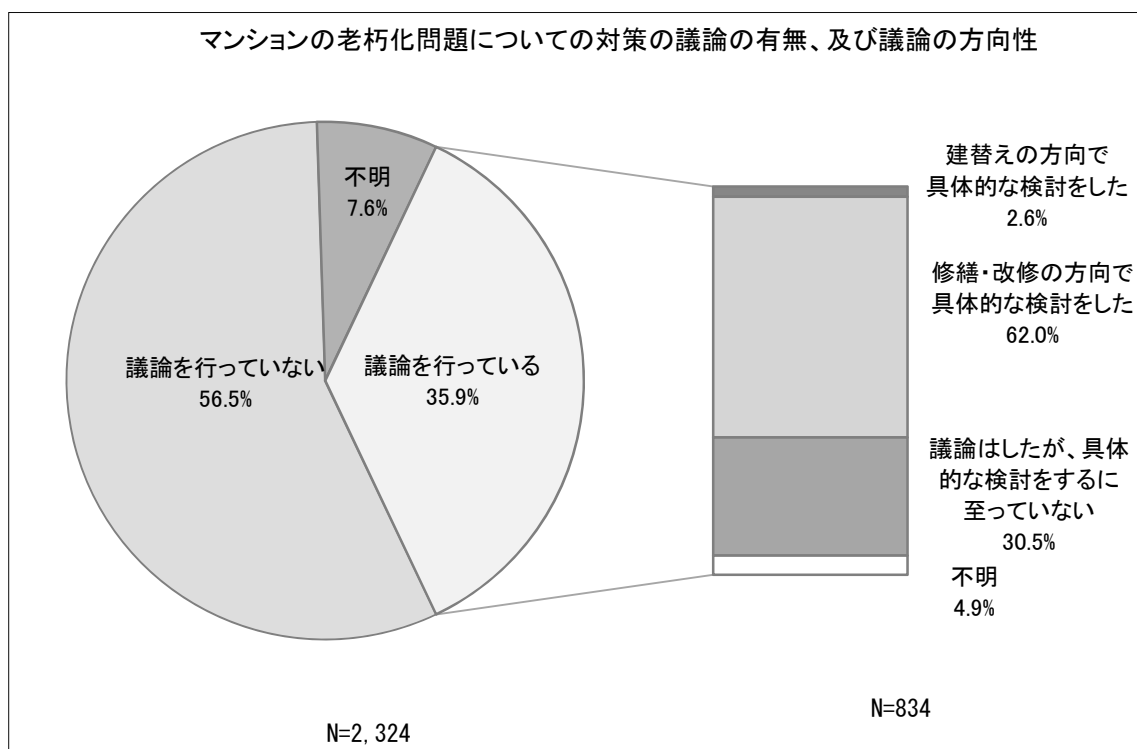
旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行った管理組合が33.2%、行っていない管理組合が58.0%である。

耐震診断を実施したもののうち「耐震性がないと判断された」割合は32.6%であり、このうち耐震改修工事を「実施した」が33.3%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が47.6%、「実施する予定はない」が19.0%となっている。



(7) マンションの老朽化問題についての対策〔管28①、管28②〕

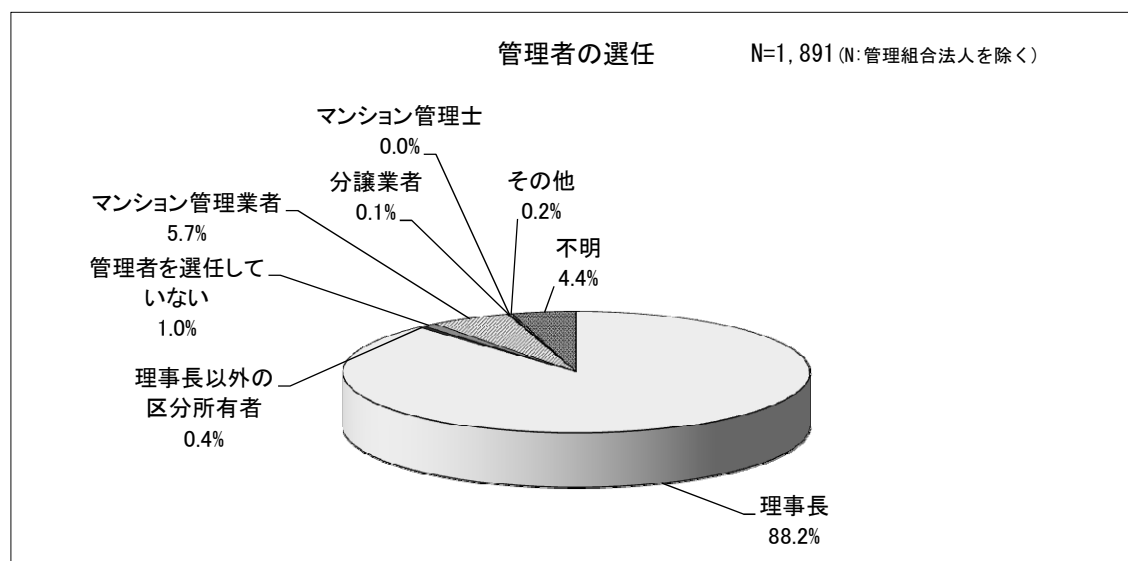
マンションの老朽化問題についての対策の議論を行っている管理組合は35.9%となっており、そのうち「建替えの方向で具体的な検討をした」が2.6%、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」が62.0%、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が30.5%となっている。



3. 管理組合の運営等

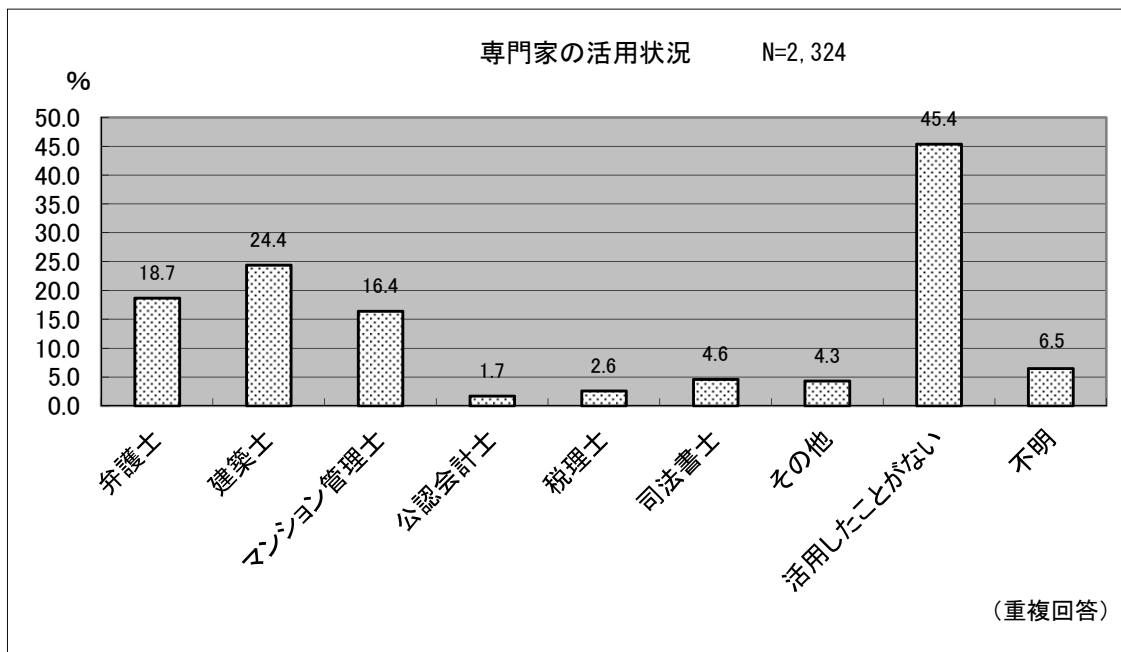
(1) 管理者の選任〔管4〕

管理者の選任状況を見ると、88.2%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.0%となっている。



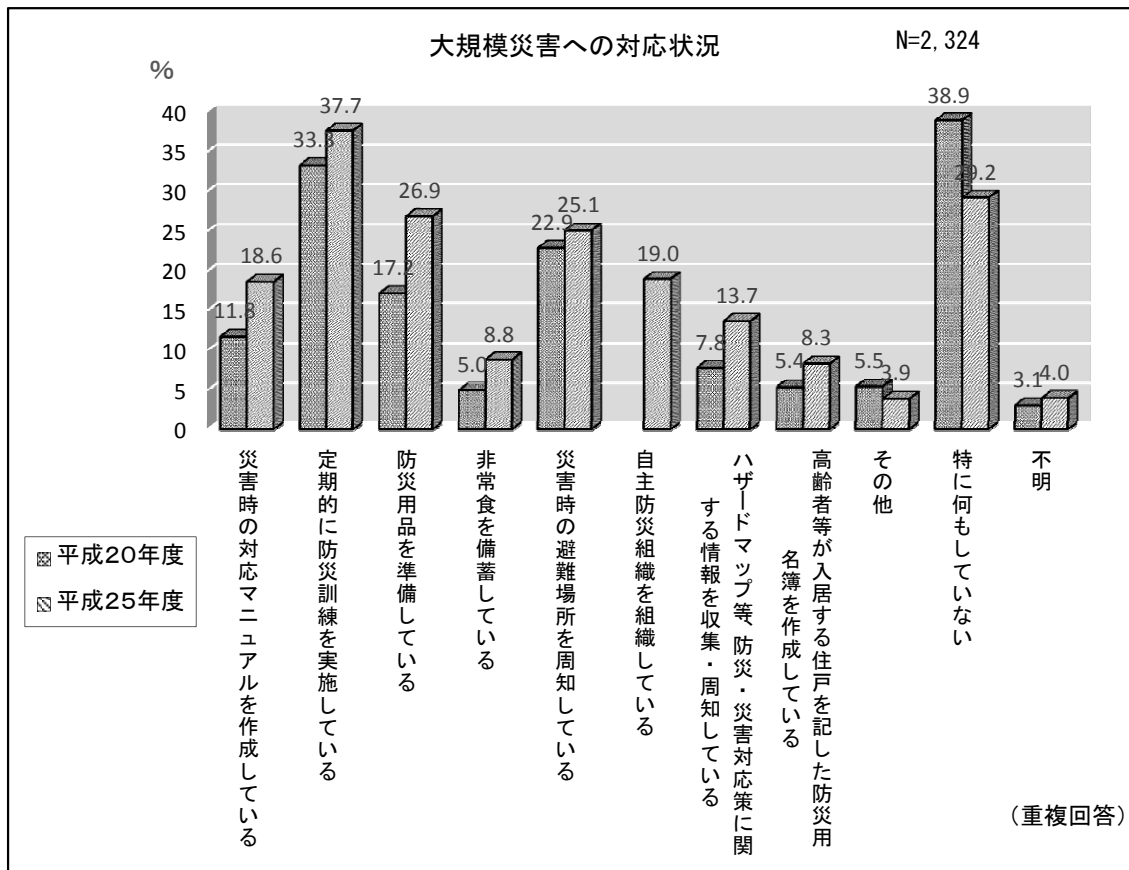
(2) 専門家の活用状況〔管14〕

専門家を活用しているマンションは48.1%であり、活用した専門家は、建築士が24.4%と最も多く、次いで弁護士が18.7%、マンション管理士が16.4%となっている。



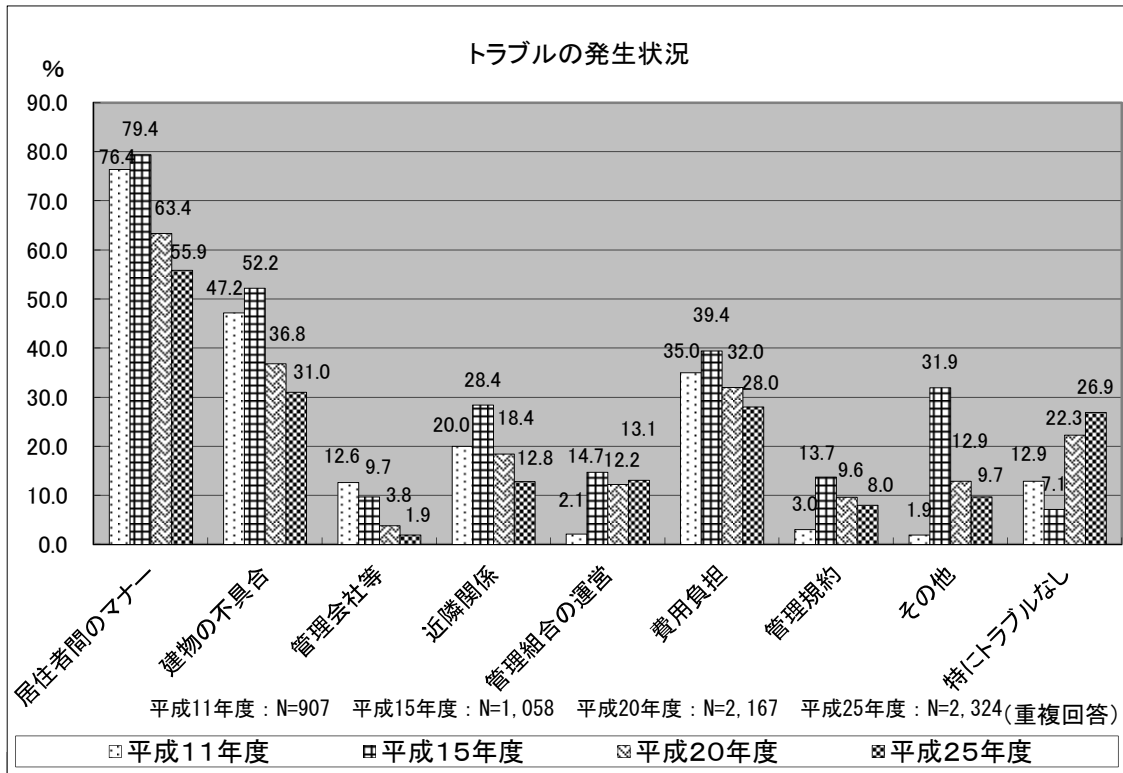
(3) 大規模災害への対応状況〔管12〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、いずれの対応も増加している。平成25年度で「特に何もしていない」と回答した管理組合は29.2%であり、平成20年度よりも10%近く減少している。



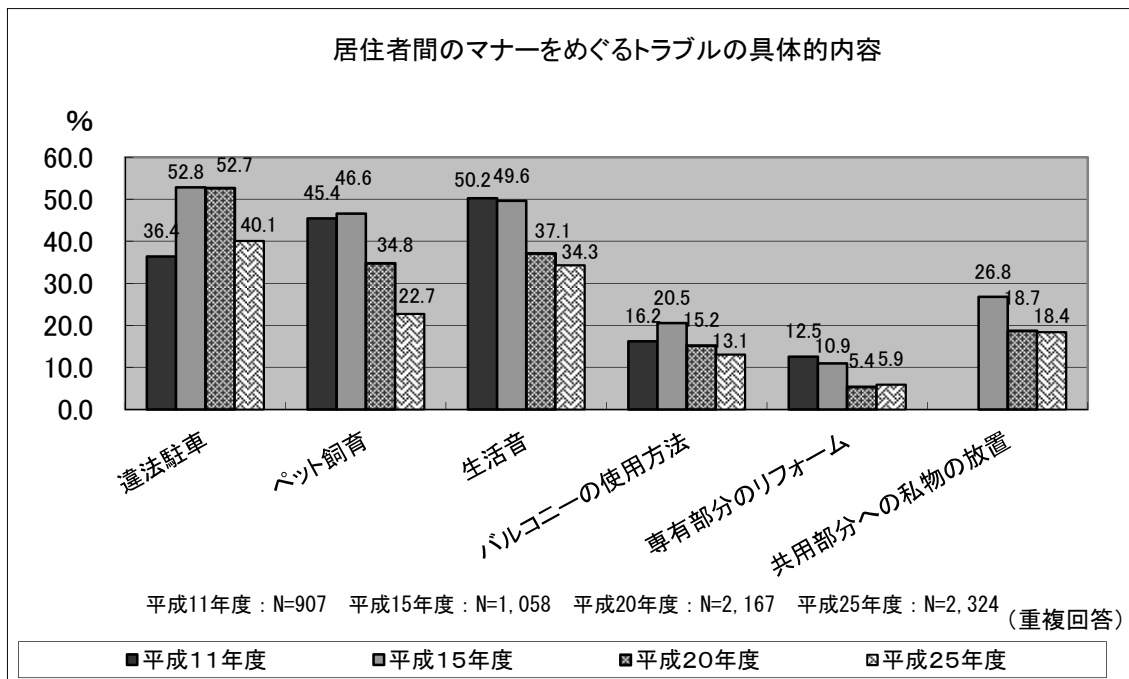
(4)トラブルの発生状況〔管36(1)〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは26.9%に増加しているものの、依然として65.6%のマンションが、何らかのトラブルを抱えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが55.9%と最も多く、次いで建物の不具合が31.0%、費用負担が28.0%となっている。



(5)居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容〔管36(2)〕

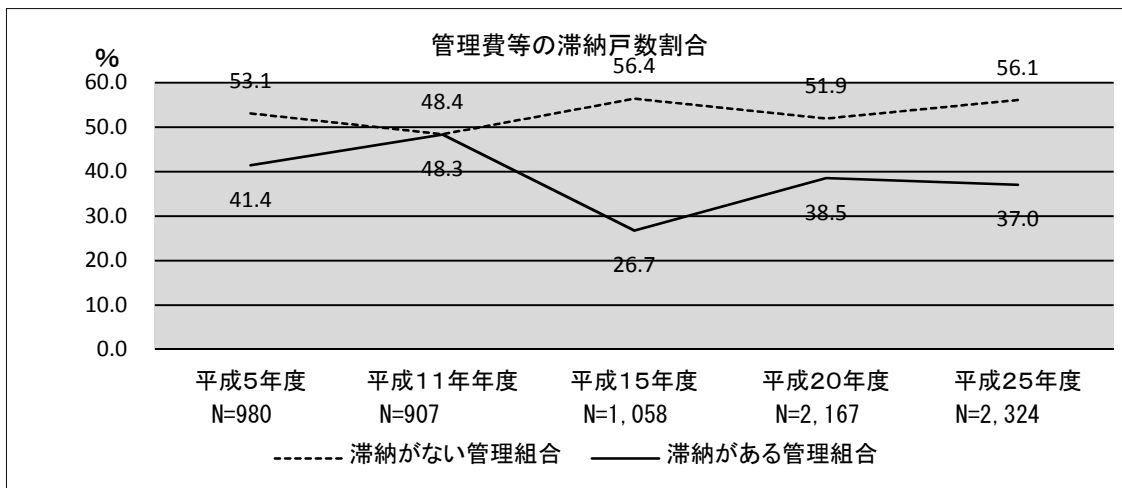
いずれのトラブルもほぼ減少傾向となっている。平成25年度は、違法駐車・違法駐輪が40.1%と最も多く、次いで生活音が34.3%、ペット飼育が22.7%となっている。



*平成15年度以降の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

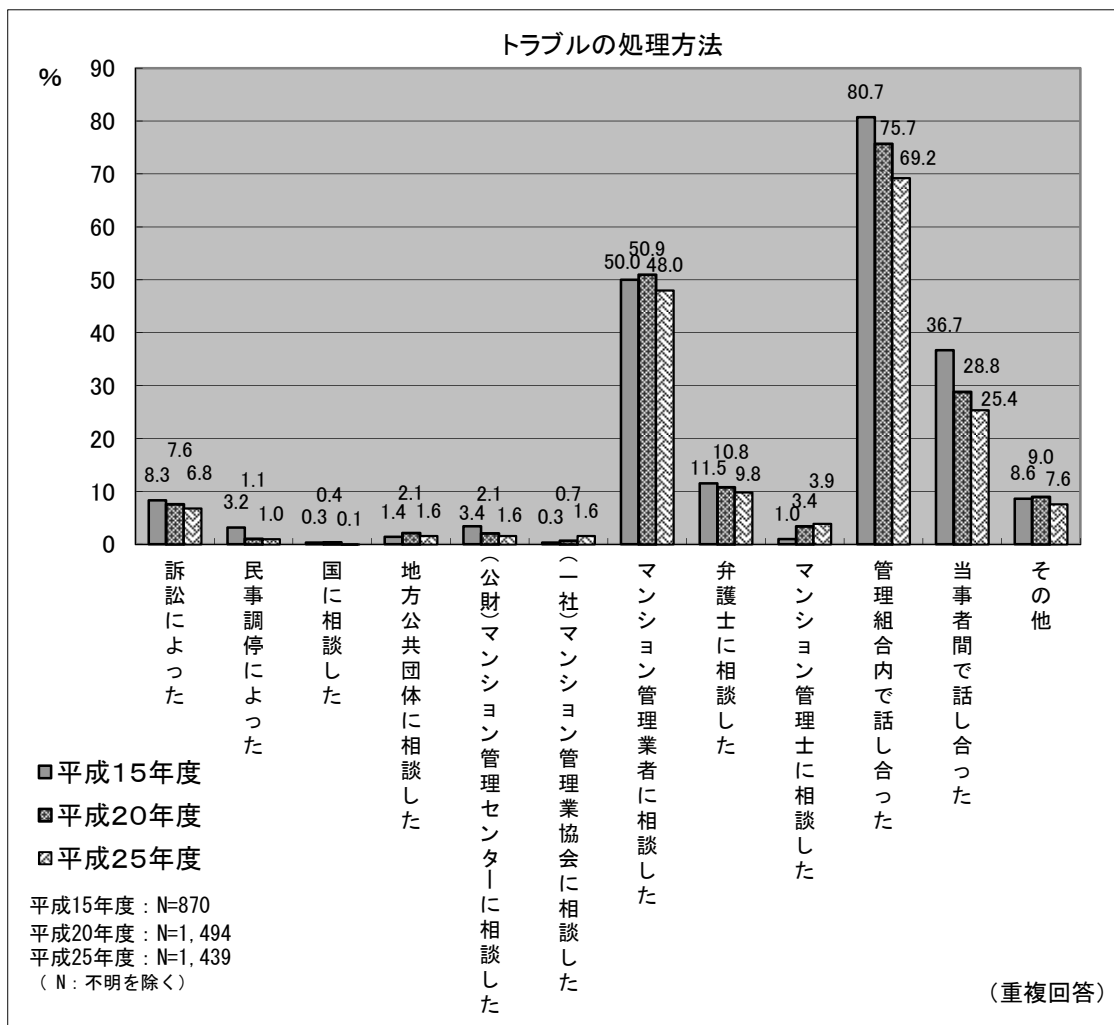
(6)管理費等の滞納戸数割合〔管23①〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は減少しており、滞納が発生していないマンションは56.1%となっている。



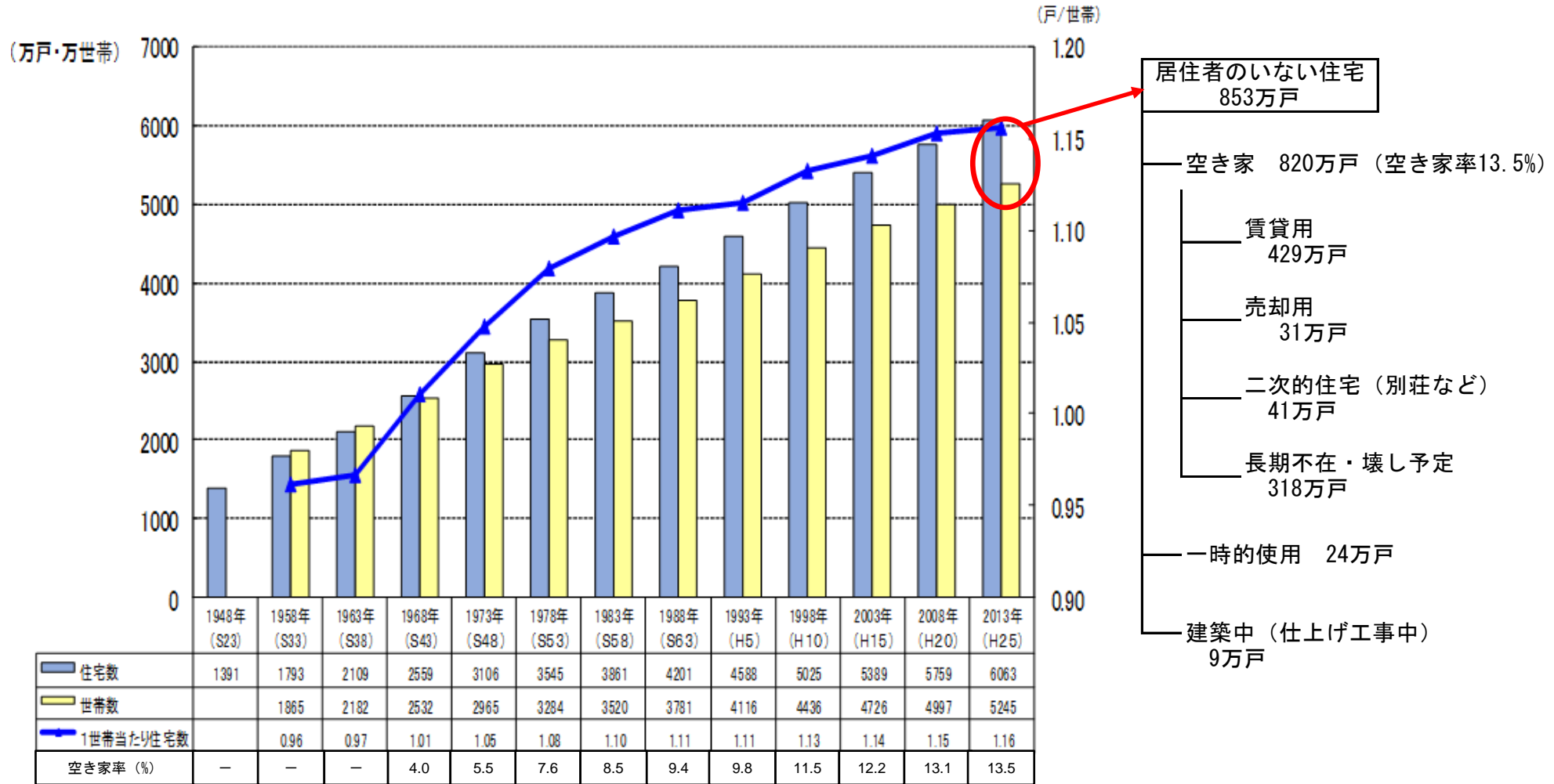
(7)トラブルの処理方法〔管36①〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、マンション管理士に相談した割合が増加し、管理組合内で話し合った割合及び当事者間で話し合った割合が減少している。



1 世帯数、住宅戸数の推移

(2) 住宅ストックと世帯数の推移

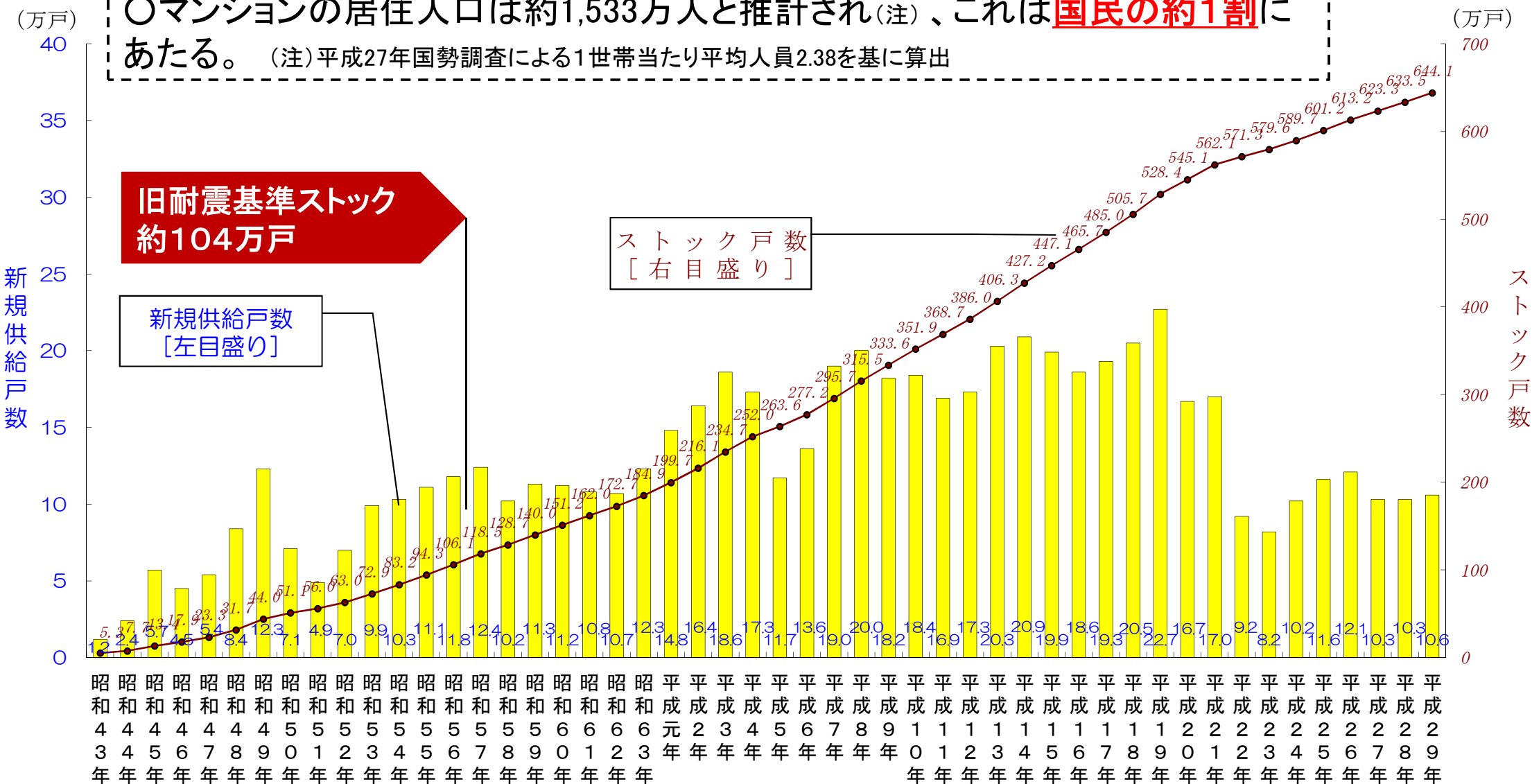


(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等（2013年＝35万世帯）を含む。

(資料) 住宅・土地統計調査 [総務省]

分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は**約644.1万戸**（平成29年末時点）。
 ○マンションの居住人口は約1,533万人と推計され（注）、これは**国民の約1割**にあたる。（注）平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38を基に算出



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンション「空き家」深刻 管理組合なく修繕もできず

対策急ぐ自治体、都は新条例案

マンションの空き家問題が深刻な影響を及ぼしている。管理組合が機能せず、基礎的な修繕もできない物件が水面下で増えている。東京都が管理状況の届け出を義務化する条例案を20日開会の定例議会に提出するなど、自治体も対策に乗り出した。だが、空き家増加が管理不全をもたらし、さらに空き家が増える負のスパイラルを食い止めるのは容易ではない。

■周辺住民に影響

埼玉県のある住宅地のマンション。建物の中央部の外壁が剥落しているのにシートさえかけられず、鉄骨がむき出しになっている。こんな危険な状態が既に半年以上、続いている。関係者によると、住民は生活しているものの**管理組合はなく**、壁の修繕を話し合う会議さえ開けないという。

マンション管理不全に対する自治体の取り組み

東京都	管理状況の届け出義務化を含む条例案を20日開会の定例議会に提出予定
豊島区	2013年、管理状況の届け出義務化を含む条例施行
横浜市	18年度から管理不全の懸念があるマンションに対し、必要に応じて専門家を派遣
大阪府	17年、管理状況の登録制度を整備。登録は任意

管理組合が機能しないマンションが陥る危機を示す例だが、マンション管理のコンサルティングなどを手掛けるさくら事務所（東京・渋谷）の土屋輝之氏は「あと数年で珍しくなくなる」とみる。組合がなければ基本的な管理さえまならないが、都の2011年の調査では、6.5%の物件が「管理組合がない」と回答。未回答の物件を追

加で抽出したら、「ない」と答えた割合は15.9%にも上った。組合がなければ、危険な損壊が放置されたり、管理不全の隙を突いた侵入者による犯罪の温床になったりするリスクがある。住民だけでなく周辺地域にも悪影響が出る。都は、都の条例案では、管理組合や管理規約の有無などを提出させ、マンションに組合の設立を支援したり運営方法についてマンション管理士らが相談に乗ったりする。都に先駆けて届け出を義務化する条例を施行した豊島区は、未届けのマンションに区職員や管理士らが訪問。組合が機能するよう支援している。従来、組合から要請があった場合に限り支援してきた横浜市は、18年度から、不安のあるマンションには要請がなく



ても市職員や管理士らが訪れている。管理組合が機能不全のマンションは貸したり売ったりできずに「塩漬け」され、空き家が放置される。ただ、解決への道は平坦ではない。マンションの空き家の拡大が背景にあるからだ。総務省によると、戸建ても含めた空き家の数は、13年10月時点で約820万戸。うち半数超の約471万戸が分譲マンションに賃貸アパートなども加えた共同住宅だ。さらに、このうち約173万戸の建築時期が分からず、専門家からは「老朽物件がかなり多い」と問題視されている。

全国で空き家の管理を担うNPO法人、空家・空地管理センターの上田真一代表理事は「老朽マンションは戸建てよりも空き家の状態が長期化しやすい」と話す。

■相続で塩漬けに

