

東京 23 区における分譲マンションの区ごとの特徴

Characteristics of Condominiums in Each of the 23 Wards in Tokyo

○ちよ 秋霞*¹, 花里俊廣*²

CHU Qiuxia, HANAZATO Toshihiro

The aim of the present research is to clarify the context on how condominiums were built and what difference and similar characteristics share according to each of the 23 wards in Tokyo after the Second World War. As an initial stage, literature collected from sales records of second hand condominium properties from REINS and other sources, helps to understand the role of condominiums as redevelopment efforts since their introduction first in Shibuya ward. The research also establishes the application of component and cluster analysis for the evaluation of six important characteristics: 1) the age of buildings; 2) the number of dwellings; 3) the number of storeys; 4) the size of unit; 5) the number of bedrooms; and 6) the sales price of each unit. As a main result, the research was able to carry out the identification of 5 main group types within the 23 wards of Tokyo.

キーワード：東京 23 区，分譲マンション，レインズデータ，主成分分析，クラスター分析

Keywords: 23 Wards in Tokyo, Condominiums, REINS, Principal Component Analysis, Cluster Analysis

1 はじめに

1-1 研究の背景

戦後、太平洋戦争における空襲によって住宅が消失したことや海外からの引揚者が急激に増えたことにより、日本は 420 万戸もの住宅不足に陥っていた。住宅復興は、食糧増産とともに政府の最緊急政策であったが、同時に都市不燃化も強調された。1948 年に戦後初の鉄筋コンクリート (RC 造) の高輪アパートが建てられた後も、地方自治体による不燃アパートの建設が急速に進む。1951 年には公営住宅標準設計 51C 型 (以下「51C 型」) が考案され「食事のできる広い台所」を設け、「食寝分離」が実現された¹⁾。

1953 年には、東京都住宅協会により、高所得者に向けた戦後初の分譲マンションである宮益坂ビルディングが建てられた。この事例は戦後の東京都の復興計画の一端という性格もあった²⁾。1956 年には民間事業者の手で個人向け分譲マンション第 1 号の四谷コーポラスが建てられた³⁾。宮益坂ビルディングや四谷コーポラスの平面

図を見ると、板の間の「食事のできる広い台所」が見られ、51C 型の影響が大きかったことが分かる。

一方、戦後、1947 年 3 月に都は 35 区から 22 区に統合され、同年 8 月には板橋区から練馬区が分離独立し、東京都の区は 23 区となり現在に至る⁴⁾。また、2017 年新築マンションの相場情報^{注 1)}によると、平均価格の上位は港区・千代田区・渋谷区であり、下位は足立区・葛飾区・墨田区であり、マンションの価格と人気度が区によってかなり違っている。

初期のマンションと現在供給されるものとは大きく異なるが、どのようにして、現在の姿にたどり着いたか、そのプロセスは地域によってどう異なっているのかなど疑問はつきない。また、マンションの老朽化、居住者の高齢化や空室化などに対応するため、各地域のマンションの状況を把握する必要がある。

1-2 既往研究と研究の目的

マンションの歴史に関する既往研究では、様々な指摘がある。例えば、小林らは日本住宅総合センターの調査

*1 筑波大学大学院人間総合科学研究科 大学院生・修士 (デザイン)

*2 筑波大学芸術系 教授・博士 (工学)

Graduate Student, Graduate School of Comprehensive Human Sciences, University of Tsukuba, M. Design

Pro., Faculty of Art and Design, University of Tsukuba, Dr.Eng.

リポート⁵⁾⁶⁾の中で1900年代初期から20世紀末までの集合住宅計画の変遷を整理している。長谷川工務店⁷⁾はマンション市場の様々の項目について、いろいろな角度から分析している。しかし、いずれも日本全国あるいは関東地方などを扱ったもので、東京都区部についての詳細な分析ではない。

この他、ワンルームマンション⁸⁾、大型住戸マンション⁹⁾、超高層マンション¹⁰⁾などの研究があり、典型的なタイプのマンションを扱っているが、全てのマンションの分析には及んでいない。

マンションについての調査を見ると、2011年に東京都都市整備局による悉皆調査としてマンション実態調査が実施された^{註2)}。その中で都は、都内に約301万戸13万棟あまりのアパート・マンションがあり、そのうち、分譲マンションは184万戸5万棟あまりあると報告している。しかし、マンションについての詳細な情報などは公開されていない。

本研究は、マンションの老朽化、居住者の高齢化、空室化に対応するために、都内23区^{註3)}分譲マンションの状況を区ごとに把握することを目的としている。具体的には、「①23区にマンションがどのように導入されたか」「②どこにどのようなマンションが集まっているか」を各区のマンション群としての特徴を明らかにすることが目的である。

1-3 研究方法と各章の内容

本研究では、現在では一般に、「マンション」と言われるRC造、SRC造または鉄骨造の共同建て形式の3階建以上の建物^{註5)}、区分所有法で規定されているものを扱うこととする。

本研究では、(公財)東日本不動産流通機構から提供を受けた不動産の中古取引の電子登録データ(以下、「レイズデータ」)を用い、その建設順や疎密さなどの情報を得た。レイズデータが、悉皆調査として実施された上記の東京都都市整備局によるマンション実態調査結果^{註2)}のデータの52%程度(レイズデータにおいて23区の各区の分譲マンションの棟数は実態調査結果の42%~66%であり、平均で52%)を含んでいること、最初期の分譲集合住宅とされる宮益坂ビルディングの情報など初期のRC造の分譲集合住宅の情報を含んでいること、また、初期の分譲集合住宅の住戸についての内容を有していることから、都内23区の全物件を網羅することはできないが、その一端を明らかにするには十分であると考へ、このデータを用いた。(表1参照)

表1 レイズデータの内容

提供先	(公財)東日本不動産流通機構
生データ	成約物件210562戸分
不完全なものを除いた後のデータ	成約物件209509戸分
3階以上、鉄骨造・RC造・SRC造を抽出したデータ ^{註6)}	成約物件205092戸分
整理後マンション棟数、総住戸数	24685棟、1205193戸
成約年月日範囲	1990年5月11日~2015年6月30日
築年月範囲	1954年4月~2015年7月
内容	成約年月日、マンション名、所在地、最寄り駅から時間距離、成約価格、専有面積、間取タイプ、間取部屋数、各室タイプ、建物構造、階層数、築年月、住戸数、分譲会社名など

本研究ではこのようにして得られた量的データの組み合わせによって、根拠をもった形で各区のマンション群の特徴を明解に説明できると考える。特に、ここでレイズデータから得たデータを用いて、主成分分析とクラスター分析を行い、また、地図へのプロットによって、区ごとの特徴を明らかにすることが可能である。また、レイズデータはほぼ各住戸についての全ての情報があり、それらの組み合わせを含め、解明される事実が多数あると考えられる。各章の内容を以下のように述べる。

2章では、初期の分譲マンションの所有形態と耐震基準^{註8)}の面から見て、区分所有法の制定以前・1971年まで・1981年までの3つの時期から初期の分譲マンションの建設経緯を確認した。3章では、現在の区ごとのマンションの特徴を明らかにするため、レイズデータによって6つの項目(築年数・住戸数・地上階層数・専有面積・寝室数・中古価格)の平均値や割合を考察した。4章では、23区の地域差の特徴を考察するため、3章の6つの項目を使い、主成分分析を行い、3つの主成分を抽出した。そして、各区の主成分得点によって、5つの地域に分けることができ、地図へのプロットと組み合わせ、各地域の特徴を分析した。5章は研究のまとめであり、6章は今後の研究課題である。

2 初期の頃のマンションについてのデータ整理

2-1 区分所有法の制定以前のマンション建設順

まず、第一にレイズデータで最も古いものとして挙げられているものは何かをさぐった。

1962年4月に区分所有法が制定される前に建てられたマンションを見ると(図1)、31件44棟1,643戸であった。この中でも、渋谷区の宮益坂ビルディングが最古のマンション(1954年3月)^{註9)}であった。当時、渋谷駅周辺は戦後のヤミ市が相当数あり、その再開を含めた計画がなされたのが東京復興計画である。この東京復興計画で作られたのが宮益坂ビルディングであった^{註2)}。供給主体^{註10)}が公的機関か民間事業者かという視点から調べると、供給主体が確認できた23件のうち、13/23が

古い順	建物名	所在区名	地上階層数(階)	築年月	総住戸数(戸)	棟数(棟)	供給主体
1	宮益坂ビルディング	渋谷区	11	1954年3月	124	1	公
2	丸山町南住宅	文京区	4	1955年10月	32	1	公
3	林町住宅	文京区	4	1956年3月	56	1	-
4	河田町住宅	新宿区	4	1956年11月	34	2	公
5	柏木アパート	新宿区	4	1956年12月	16	1	民
6	金王高桑ビル	渋谷区	11	1957年1月	81	1	公
7	四谷コーポラス	新宿区	5	1957年1月	28	1	民
8	代官山コーポラス	渋谷区	5	1957年6月	40	1	民
9	久が原グリーンハイツ	大田区	4	1958年1月	256	12	公
10	エンゼルハイム神楽坂	新宿区	4	1958年4月	24	1	民
11	東急スカイライン	渋谷区	10	1958年9月	48	1	民
12	うぐいす団地	渋谷区	4	1958年11月	148	1	公
13	ツインーの橋	港区	11	1959年1月	200	2	公
14	美竹町住宅	渋谷区	6	1959年3月	40	1	公
15	代官山東急アパートアネックス	渋谷区	5	1959年10月	20	1	民
16	信濃町アジアマンション	新宿区	4	1959年11月	29	1	民
17	大井仙台アパートメンツ6号棟	品川区	5	1959年12月	18	1	民
18	旗の台住宅	品川区	5	1960年4月	25	1	公
19	九段コーポラス	千代田区	7	1960年5月	36	1	民
20	上野ハイツ	台東区	7	1961年2月	45	1	-
21	コーポ東六郷A棟	大田区	4	1961年4月	16	1	-
22	大森マンション	品川区	5	1961年4月	32	1	-
23	本羽田住宅	大田区	4	1961年4月	24	1	-
24	宇田川町住宅	渋谷区	7	1961年6月	16	1	公
25	柿の木坂アビタシオン	目黒区	6	1961年7月	14	1	民
26	コーポ東六郷	大田区	4	1961年8月	23	1	-
27	代々木コーポラス	渋谷区	6	1961年10月	66	1	民
28	金王アジアマンション	渋谷区	7	1961年11月	41	1	民
29	飯田橋サンポーロハイツ	千代田区	11	1961年12月	45	1	-
30	白金今里アパート	港区	5	1962年1月	40	1	-
31	代田コーポ	世田谷区	4	1962年3月	26	1	民

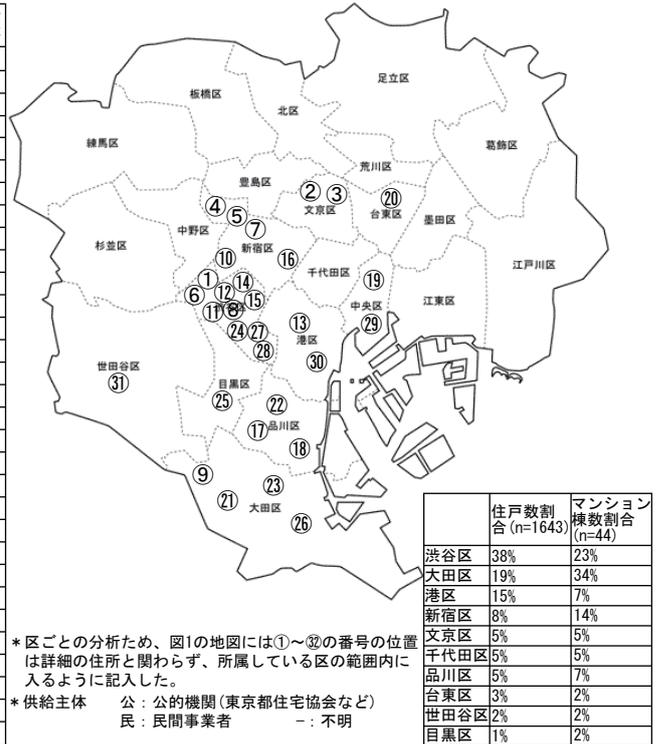


図1 区分所有法の制定以前のマンション建設順

民間事業者、10/23 が公的機関であり、当時は公民が競ってRC造のマンションを建ていったことが分かる。ちなみに、2番目の丸山町南住宅は文京区旧丸山町の中・高級住宅街に建設されたものという¹¹⁾。

また、上記の31件のうち、渋谷区に建てられた住戸数が最も多く、23区全体の38%を占めている。それは、1952年頃には、渋谷区の人口増加指数は港区を抜いて第二位（第一位は新宿区）となるなど人口増加傾向が著しかったことと軌を一にしている²⁾。

2-2 1971年までのマンションの建設状況

区ごとの最古のマンションの建設順は表2に示した順であった。渋谷区、文京区、新宿区から始まり、中位は杉並区、中野区、墨田区が並び、下位には、江戸川区、荒川区、葛飾区などが並ぶ。

レインズデータから、図2の1971年までにマンションが建てられた住戸数を積算すると、港区・世田谷区・渋谷区の三区に1971年までには約2万5千戸のマンションが建てられていたにもかかわらず、江戸川区には1971年に建てられたマンションが非常に少なかったと考えられる。すなわち、現在、もし築50年超マンションに何かの不具合があったとしても、それは、表2には18番目の中央区までの話であり、練馬区・江東区・葛飾区・荒川区・江戸川区の後発組の5区は50年超の老朽化マンションなど極めて少ないと推測する。一方、

1971年より古いマンションを老朽化した理由に問題に取り上げるべきだとすれば、港区・世田谷区・渋谷区などが対象となる。

1971年までの初期のマンションの地域の建設順^{注11)}(図2)を見ると、世田谷区・渋谷区・港区→新宿区・杉並区・目黒区・中野区・大田区→品川区・文京区・豊島区・板橋区・練馬区→千代田区・台東区・北区・江東区・中央区・墨田区・足立区・荒川区・葛飾区・江戸川区の順になっていることが分かった。このように、マンションは最初東京23区の西側の地域から渋谷区・世田谷区・港区を中心として、東側の地域にまで建てられていった。

2-3 1981年までのマンションの建設状況

1981年6月に、建築基準法施行令の改正によって、新耐震基準が導入されたことにより、1981年までに確認申請が認められたマンションは耐震性能が低いとされている。1981年までに建設されたマンション分布図(図3)と1971年までに建設されたマンション分布図(図

表2 区ごとの最古のマンションの建設年月

区ごとの最古のマンションの建設順	築年月	
1	渋谷区	1954年3月
2	文京区	1955年10月
3	新宿区	1956年11月
4	大田区	1958年1月
5	港区	1959年1月
6	品川区	1959年12月
7	千代田区	1960年5月
8	台東区	1961年2月
9	目黒区	1961年7月
10	世田谷区	1962年3月
11	杉並区	1962年11月
12	中野区	1963年3月
13	墨田区	1963年5月
14	豊島区	1963年12月
15	北区	1965年1月
16	足立区	1965年2月
17	板橋区	1965年3月
18	中央区	1965年5月
19	練馬区	1967年8月
20	江東区	1968年10月
21	葛飾区	1969年10月
22	荒川区	1969年10月
23	江戸川区	1971年3月

2) とを比較すると、新宿区・板橋区・品川区・江東区が増加に転じていることが分かる。特に、江東区・江戸川区の住戸数が大きく増えているが、それは、201戸以上の大規模マンションが多く建てられたためと考えられる。一方、1971年まではマンションが建てられたのが西側の地域であることを考えると、1971年と1981年に2つの大きな画期があると考えるのがよいと考えられる。

2-4 区ごとのマンション居住率 (表3)

東京23区の居住者層のうちのどれほどの人が分譲マンションで暮らしているのか興味がある。

2013年に行われた住宅・土地統計調査^{注12)}の結果を見ると、ここでは、3階建以上の中高層共同住宅(統計上、プレハブ造・木造などを含む)のうち、分譲マンション

は持ち家、賃貸マンションは民間借家の世帯が住む住宅であり、東京23区に分譲マンション居住世帯数は105万世帯(居住世帯率22.7%)であり、賃貸マンション居住世帯数は171万世帯(居住世帯率37.0%)であった。合計で276万戸程度であったから、先ほどの都の調査^{注2)}は、25万戸程度の空室が存在していることになる。

区ごとの分譲マンションの居住世帯率^{注13)}(表3)を見ると、最も高い区は港区(37.3%)であり、次いで、江東区、中央区となっている。逆に杉並区に分譲マンションの居住世帯率が最も低く15.0%であり、次いで練馬区、中野区の順である。

3. 現在の区ごとのマンションの特徴

3-1 築年数・住戸数・地上階層数・専有面積・寝室数・

1971年までのマンション棟数順	1971年までのマンション総住戸数順	1971年までの住戸数			
		平均住戸数(戸/棟)	50戸以下のマンション棟数の割合	51~200戸のマンション棟数の割合	201戸以上のマンション棟数の割合
世田谷区(n=192)	港区(n=8682)	59.8	61.38%	36.55%	2.07%
渋谷区(n=171)	世田谷区(n=8065)	45.4	72.92%	27.08%	0.00%
港区(n=145)	渋谷区(n=7604)	44.5	70.76%	28.65%	0.58%
新宿区(n=127)	中野区(n=5535)	51.4	64.76%	34.29%	0.95%
杉並区(n=116)	新宿区(n=5526)	43.7	72.44%	26.77%	0.79%
目黒区(n=114)	目黒区(n=5311)	46.6	71.05%	28.07%	0.88%
中野区(n=105)	杉並区(n=5104)	43.9	71.55%	26.72%	1.72%
大田区(n=101)	大田区(n=4310)	45.2	78.22%	21.78%	0.00%
品川区(n=63)	品川区(n=3752)	55.1	60.32%	34.92%	4.76%
文京区(n=55)	文京区(n=2941)	50.5	54.55%	45.45%	0.00%
豊島区(n=47)	豊島区(n=2118)	45.1	74.47%	25.53%	0.00%
板橋区(n=37)	練馬区(n=1925)	53.5	66.67%	30.56%	2.78%
練馬区(n=36)	板橋区(n=1764)	49.3	75.68%	24.32%	0.00%
千代田区(n=29)	千代田区(n=1241)	42.1	68.97%	31.03%	0.00%
台東区(n=16)	中央区(n=1086)	108.6	40.00%	40.00%	20.00%
北区(n=14)	江東区(n=1075)	78.3	50.00%	50.00%	0.00%
江東区(n=12)	北区(n=929)	66.1	57.14%	35.71%	7.14%
中央区(n=10)	台東区(n=801)	50.1	50.00%	50.00%	0.00%
墨田区(n=8)	足立区(n=458)	76.3	83.33%	33.33%	16.67%
足立区(n=6)	墨田区(n=412)	51.5	75.00%	25.00%	0.00%
荒川区(n=3)	荒川区(n=96)	32.0	100.00%	0.00%	0.00%
葛飾区(n=1)	葛飾区(n=30)	30.0	100.00%	0.00%	0.00%
江戸川区(n=1)	江戸川区(n=24)	24.0	100.00%	0.00%	0.00%



図2^{注11)} 1971年までのマンションの分布と区ごとの建設状況

1981年までのマンション棟数順	1981年までのマンション総住戸数順	1981年までの住戸数			
		平均住戸数(戸/棟)	50戸以下のマンション棟数の割合	51~200戸のマンション棟数の割合	201戸以上のマンション棟数の割合
世田谷区(n=728)	港区(n=30044)	50.8	64.81%	33.33%	1.86%
港区(n=591)	世田谷区(n=24775)	34.0	81.73%	18.27%	0.00%
渋谷区(n=510)	新宿区(n=23238)	47.7	71.40%	26.34%	2.26%
新宿区(n=486)	渋谷区(n=21576)	42.4	75.29%	23.53%	1.18%
大田区(n=419)	江東区(n=20506)	83.0	55.36%	33.48%	11.16%
杉並区(n=416)	大田区(n=19584)	46.4	72.55%	26.01%	1.43%
板橋区(n=378)	品川区(n=18747)	51.3	66.67%	30.28%	3.06%
品川区(n=360)	板橋区(n=16990)	41.3	74.87%	24.07%	1.06%
目黒区(n=332)	杉並区(n=14311)	34.9	79.57%	19.95%	0.48%
中野区(n=275)	目黒区(n=12270)	37.0	79.82%	19.58%	0.60%
豊島区(n=263)	中野区(n=11777)	42.3	73.82%	25.09%	1.09%
文京区(n=248)	江戸川区(n=10792)	88.3	42.06%	46.73%	11.21%
練馬区(n=238)	中央区(n=10632)	71.5	59.46%	35.81%	4.73%
江東区(n=233)	豊島区(n=10010)	38.1	78.33%	21.29%	0.38%
台東区(n=162)	文京区(n=9773)	38.6	74.60%	24.60%	0.81%
墨田区(n=149)	練馬区(n=9675)	38.9	71.43%	28.15%	0.42%
中央区(n=148)	足立区(n=9136)	63.1	59.29%	34.29%	6.43%
足立区(n=140)	墨田区(n=7107)	47.7	75.84%	22.15%	2.01%
千代田区(n=134)	千代田区(n=6302)	46.9	72.39%	23.88%	3.73%
北区(n=131)	台東区(n=6282)	38.8	76.54%	22.84%	0.62%
江戸川区(n=107)	北区(n=6211)	46.5	74.81%	22.14%	3.05%
葛飾区(n=94)	葛飾区(n=5122)	54.7	59.57%	37.23%	3.19%
荒川区(n=74)	荒川区(n=3623)	49.0	72.97%	22.97%	4.05%



図3^{注11)} 1981年までのマンション分布と区ごとの建設状況

中古価格

どの区にどのようなマンションが多いかについては、詳しいことは分かっていない。そこで、レインズデータによって6つの項目（築年数・住戸数・地上階層数・専有面積・寝室数・中古価格）から現在の区ごとのマンションの特徴を分析した。

築年数については、レインズデータにおいて最新のもののは2015年の取引であるから、全て2015年時点で計算することとした。ここで、年代別のマンション棟数の割合と住戸数の割合を議論することとした。

住戸数については、住戸数の平均と、小規模(50戸以下)・中規模(51～200戸)・大規模(201戸以上)^{注14)}の割合を求めた。

階層数については、低層(5階以下)・中高層(6階～19階)・超高層(20階以上)^{注15)}の割合を議論することとした。

本研究では、寝室数^{注16)}と専有面積との関係を以下の

ように考えた。専有面積によって、寝室数1室と10.00～29.99㎡とがおおよそ対応するものと考えた。同様に、寝室数2室と30.00～59.99㎡とがおおよそ対応するものと、寝室数3室と60.00～89.99㎡とがおおよそ対応するものと、寝室数4室以上は90.00㎡以上とおおよそ対応するものと考えた。

中古価格については、坪単価を求め、比較した。また、高額物件、いわゆるヴィンテージマンション^{注17)}の多少を見るため、成約坪単価300万円以上の物件数の割合を求めた。

3-2 築年数(表4)

築年数(2015年時点)から見ると、23区の平均築年数は24.0年であり、渋谷区のマンションの平均築年数は最も長く27.5年で、次いで目黒区、港区の順である、逆に中央区の平均築年数が最も短く18.8年で、次いで江戸川区、荒川区の順である。

年代別に見ていくと、築50年以上(1954年～1965年)のマンション棟数の割合から見ると、渋谷区・新宿区・目黒区が最も多く、23区全体の0.9%を占めているが、葛飾区・江戸川区・江東区・荒川区・練馬区にはほぼ何も建てられていなかったことが分かる。築40～49年まで(1966年～1975年)のマンション棟数の割合から見ると、中野区・杉並区・目黒区が最も多く、23区全体の10.1%を占めている。築30～39年まで(1976年～1985年)のマンション棟数の割合から見ると、千代田区・港区・新宿区が最も多く、23区全体の27.8%を占めており、下位には、江戸川区・葛飾区・足立区など並ぶが、住戸数の割合から見ると、江戸川区は5番目になっており、この頃には江戸川区に大規模マンションが多く建設されていったと考えられる。しかし、築29年以下(1986～2015年)のマンション棟数の割合から見ると、江戸川区・葛飾区・足立区が最も多く、マンションの23区

表3 東京23区のマンションの居住率

区	分譲マンション居住世帯率	賃貸マンション居住世帯率	■分譲マンション居住世帯率 ■賃貸マンション居住世帯率	
			0	20% 40% 60% 80%
港区	37.3%	37.9%	[Bar chart showing stacked rates]	
江東区	36.7%	28.3%	[Bar chart showing stacked rates]	
中央区	36.4%	39.7%	[Bar chart showing stacked rates]	
千代田区	33.3%	37.6%	[Bar chart showing stacked rates]	
台東区	33.1%	37.7%	[Bar chart showing stacked rates]	
荒川区	32.7%	30.2%	[Bar chart showing stacked rates]	
品川区	28.2%	38.9%	[Bar chart showing stacked rates]	
渋谷区	28.1%	44.3%	[Bar chart showing stacked rates]	
文京区	26.9%	42.9%	[Bar chart showing stacked rates]	
新宿区	25.5%	43.7%	[Bar chart showing stacked rates]	
豊島区	25.3%	46.7%	[Bar chart showing stacked rates]	
板橋区	24.1%	38.5%	[Bar chart showing stacked rates]	
墨田区	24.0%	37.4%	[Bar chart showing stacked rates]	
目黒区	23.7%	39.8%	[Bar chart showing stacked rates]	
大田区	21.0%	37.7%	[Bar chart showing stacked rates]	
葛飾区	20.6%	29.0%	[Bar chart showing stacked rates]	
足立区	20.0%	28.2%	[Bar chart showing stacked rates]	
北区	18.7%	32.6%	[Bar chart showing stacked rates]	
世田谷区	18.4%	38.5%	[Bar chart showing stacked rates]	
江戸川区	16.7%	36.0%	[Bar chart showing stacked rates]	
中野区	16.1%	29.9%	[Bar chart showing stacked rates]	
練馬区	15.9%	37.5%	[Bar chart showing stacked rates]	
杉並区	15.0%	44.9%	[Bar chart showing stacked rates]	
23区	22.7%	37.0%	[Bar chart showing stacked rates]	

*分譲マンション居住世帯率の高低順

表4 平均築年数と年代別のマンション棟数の割合と年代別の住戸数の割合

平均築年数(年)	築50年以上(1954年～1965年)		築40～49年まで(1966年～1975年)		築30～39年まで(1976年～1985年)		築29年以下(1986年～2015年)	
	マンション棟数の割合	住戸数の割合	マンション棟数の割合	住戸数の割合	マンション棟数の割合	住戸数の割合	マンション棟数の割合	住戸数の割合
渋谷区 27.5	2.9%	3.5%	20.0%	26.3%	26.3%	39.4%	27.9%	79.9%
目黒区 26.9	2.0%	1.9%	17.6%	17.6%	21.4%	36.5%	27.0%	77.2%
港区 26.5	1.9%	1.4%	17.5%	19.7%	34.7%	37.0%	27.0%	77.3%
杉並区 26.0	1.5%	1.2%	17.2%	18.3%	34.0%	34.0%	30.7%	75.7%
中野区 25.9	1.3%	1.2%	14.9%	15.2%	33.3%	33.3%	27.9%	71.1%
新宿区 25.7	1.2%	1.0%	11.8%	14.0%	32.9%	32.9%	27.9%	70.2%
豊島区 25.2	1.1%	1.0%	10.8%	11.3%	30.4%	30.4%	27.0%	70.1%
世田谷区 24.8	1.1%	0.8%	9.5%	11.1%	29.8%	29.8%	26.3%	69.5%
板橋区 24.4	1.0%	0.5%	9.4%	9.4%	29.3%	29.3%	24.4%	64.7%
品川区 24.3	1.0%	0.5%	9.3%	10.3%	29.1%	29.1%	24.4%	64.7%
大田区 23.7	0.7%	0.4%	9.0%	9.0%	27.3%	27.3%	24.1%	64.2%
千代田区 23.5	0.6%	0.4%	8.6%	9.6%	26.6%	26.6%	24.1%	63.9%
文京区 22.9	0.6%	0.2%	8.5%	8.5%	25.5%	25.5%	23.9%	63.9%
練馬区 22.5	0.3%	0.2%	8.3%	8.3%	25.0%	25.0%	23.4%	63.7%
葛飾区 22.2	0.2%	0.2%	6.8%	8.7%	24.8%	24.8%	22.8%	62.5%
北区 22.1	0.1%	0.0%	6.0%	7.9%	24.0%	24.0%	20.7%	56.7%
足立区 21.9	0.1%	0.0%	5.1%	7.9%	22.9%	22.9%	19.3%	56.5%
江東区 21.8	0.1%	0.0%	4.9%	7.9%	21.6%	21.6%	19.0%	56.5%
台東区 21.7	0.0%	0.0%	4.6%	5.5%	21.5%	21.5%	18.6%	52.5%
墨田区 21.5	0.0%	0.0%	3.9%	4.9%	21.0%	21.0%	18.2%	51.5%
荒川区 20.9	0.0%	0.0%	2.9%	4.1%	20.1%	20.1%	18.1%	50.3%
江戸川区 19.3	0.0%	0.0%	2.7%	3.5%	18.4%	18.4%	17.7%	47.0%
中央区 18.8	0.0%	0.0%	2.5%	1.6%	16.2%	16.2%	17.5%	47.0%
23区 24.0	0.9%	0.7%	10.1%	11.0%	27.8%	27.8%	24.7%	61.2%

全体の61.2%を占めており、築29年以下のマンションは東側の地域に多いことが分かる。

このように、レイズデータの角度から見ると、ごく初期頃の高築年のマンションは、渋谷区・新宿区・目黒区に集中している。江戸川区・葛飾区・足立区には初期、マンションはほぼ何も建てられていなかったが、築29年以下の低築年のマンションが多く建てられていたことが分かった。

3-3 住戸数 (表5)

次に住戸数に関して、区ごとの特徴を記述する表5に示すように、棟ごとの住戸数から見ると、23区の平均住戸数は47.9戸/棟である。江東区の平均住戸数は最も多く90.8戸で、次いで、中央区、港区の順となっている。逆に世田谷区の平均住戸数は最も少なく33.6戸である。次いで、杉並区、目黒区の順である。

50戸以下の小規模マンション棟数の割合から見ると、世田谷区、杉並区、目黒区が多く、23区全体の72.5%を占めていることが分かる。

一方で、51～200戸の中規模マンション棟数の割合から見ると、中央区・江東区・千代田区が多く、23区全体の25.4%を占めている。また、201戸以上の大規模マンション棟数の割合から見ると、江東区・荒川区・中央区が多く、23区全体の2.2%を占めていることが特徴的である。

このように、一棟当たりの住戸数、すなわち平均住戸数において、江東区・中央区が大きく、201戸以上という大規模なマンションが多いことを反映している。逆に、世田谷区・杉並区・目黒区の平均住戸数が小さいことは、50戸以下という小規模なマンションが多いことによると推察される。

3-4 地上階層数 (表6)

地上階層数から見ると、表6のように23区の平均階

層数は8.0階である。中央区の平均階層数は最も高く11.6階であり、次いで、江東区、千代田区の順と続く。逆に世田谷区は最も低く5.6階であった。次いで、杉並区、練馬区の順である。5階以下のマンション棟数の割合を見ると、世田谷区、杉並区、練馬区に多く、23区全体の31.7%を占め、20階以上のマンション棟数を見ると、江東区・荒川区・港区に多く、23区全体の1.6%である。

20階以上のマンションの棟数は、つまり超高層マンションの割合は、江東区・荒川区・港区が高いことから、これらの区に多いことが分かった。一方で、世田谷区・杉並区・練馬区などには5階以下の低層マンションが多いことが分かった。

3-5 専有面積と寝室数^{注10)} (表7)

専有面積から見ると、23区の平均専有面積は58.28㎡である。江戸川区が最も大きく68.23㎡で、次いで、江東区、練馬区の順である。逆に豊島区は最も小さく50.03㎡である。さらに、新宿区、台東区の順である。寝室数から見ると、23区の平均寝室数は2.13であり、江戸川区は最も多く2.61で、次いで、足立区、葛飾区の順である、逆に千代田区の平均寝室数は最も少なく1.62で、次いで、渋谷区、港区の順である。さらに、10.00～29.99㎡の物件数の割合から見ると、千代田区・豊島区・新宿区に最も多く、23区全体の10.03%を占めており、1寝室の割合から見ると、千代田区・渋谷区・港区に多く、23区全体の25.06%を占めている。30.00～59.99㎡の割合から見ると、台東区・中野区・墨田区に最も多く、23区全体の約42.69%を占めており、2寝室の物件数から見ると、品川区・台東区・目黒区に多く、23区全体の38.21%を占めている。60.00～89.99㎡の割合から見ると、江戸川区・江東区・足立区に最も多く、23区全体の約41.61%を占めており、3寝室の物件数が

表5 平均住戸数と小・中・大規模のマンション棟数の割合

平均住戸数(戸/棟)	50戸以下のマンション棟数の割合	51～200戸のマンション棟数の割合	201戸以上のマンション棟数の割合
江東区 90.8	世田谷区 83.7%	中央区 38.9%	江東区 10.9%
中央区 70.9	杉並区 81.4%	江東区 37.5%	荒川区 4.5%
港区 58.9	目黒区 80.3%	千代田区 32.9%	中央区 4.2%
江戸川区 58.6	中野区 79.0%	江戸川区 31.5%	港区 4.1%
荒川区 56.7	台東区 75.5%	港区 31.5%	江戸川区 4.0%
足立区 55.1	練馬区 75.3%	足立区 30.1%	足立区 3.5%
千代田区 54.0	大田区 75.1%	葛飾区 29.0%	千代田区 3.0%
品川区 51.0	墨田区 74.4%	品川区 26.9%	品川区 2.9%
葛飾区 50.3	渋谷区 73.9%	新宿区 26.7%	北区 2.2%
北区 49.1	板橋区 73.1%	豊島区 26.4%	葛飾区 2.0%
新宿区 48.3	文京区 73.1%	荒川区 26.4%	新宿区 2.0%
豊島区 48.0	北区 71.7%	文京区 26.3%	豊島区 1.9%
墨田区 47.5	豊島区 71.7%	北区 26.2%	練馬区 1.7%
板橋区 46.9	新宿区 71.4%	渋谷区 25.2%	墨田区 1.3%
大田区 44.5	大田区 70.1%	板橋区 25.2%	大田区 1.3%
台東区 43.2	品川区 69.1%	墨田区 24.3%	目黒区 1.0%
文京区 42.7	葛飾区 69.0%	台東区 23.8%	渋谷区 0.9%
練馬区 42.6	足立区 66.5%	大田区 23.6%	台東区 0.6%
渋谷区 41.5	港区 64.5%	練馬区 23.3%	江東区 0.6%
中野区 38.2	江戸川区 64.4%	中野区 20.5%	世田谷区 0.6%
目黒区 38.0	千代田区 64.1%	目黒区 18.8%	文京区 0.6%
杉並区 34.8	中央区 59.9%	杉並区 18.4%	中野区 0.6%
世田谷区 33.6	江東区 51.6%	世田谷区 15.7%	杉並区 0.2%
23区 47.9	23区 72.5%	23区 25.4%	23区 2.2%

表6 平均階層数と低層・中高層・超高層のマンション棟数の割合

平均階層数(階)	5階以下のマンション棟数の割合	6階～19階マンション棟数の割合	20階以上のマンション棟数の割合
中央区 11.6	世田谷区 61.9%	中央区 96.2%	江東区 6.6%
江東区 11.1	杉並区 53.4%	台東区 96.0%	荒川区 5.5%
千代田区 10.7	練馬区 47.1%	千代田区 92.7%	港区 4.6%
台東区 10.5	目黒区 46.2%	墨田区 92.4%	千代田区 3.3%
荒川区 10.2	中野区 43.5%	江戸川区 88.2%	中央区 3.0%
墨田区 9.6	大田区 38.5%	江東区 86.7%	品川区 2.3%
港区 9.3	渋谷区 35.7%	堺区 82.3%	北区 2.1%
文京区 9.1	板橋区 35.4%	文京区 81.6%	豊島区 1.9%
江戸川区 9.1	品川区 31.8%	北区 76.9%	葛飾区 1.8%
北区 8.8	新宿区 30.0%	足立区 75.9%	江戸川区 1.2%
豊島区 8.5	葛飾区 29.8%	港区 72.3%	江東区 1.2%
品川区 8.4	豊島区 29.0%	葛飾区 69.8%	足立区 1.1%
足立区 8.4	港区 23.1%	豊島区 69.1%	台東区 1.0%
練馬区 8.2	足立区 22.9%	品川区 67.7%	墨田区 0.9%
葛飾区 7.6	北区 21.0%	新宿区 66.4%	渋谷区 0.8%
渋谷区 7.3	文京区 17.7%	渋谷区 63.4%	大田区 0.8%
板橋区 7.3	荒川区 12.3%	板橋区 63.3%	文京区 0.7%
大田区 7.1	江戸川区 10.6%	大田区 60.7%	練馬区 0.6%
中野区 6.7	江東区 6.7%	中野区 56.0%	世田谷区 0.5%
目黒区 6.6	墨田区 6.7%	目黒区 53.4%	中野区 0.5%
世田谷区 6.5	千代田区 4.0%	練馬区 52.3%	目黒区 0.4%
杉並区 6.0	台東区 2.9%	杉並区 46.3%	葛飾区 0.4%
世田谷区 5.6	中央区 0.8%	世田谷区 37.6%	杉並区 0.3%
23区 8.0	23区 31.7%	23区 66.7%	23区 1.6%

数の割合]、「1 寝室の物件数の割合」であり、負の高い相関を示す変数は、「3 寝室の物件数の割合」、「60.00～89.99 m²物件数の割合」、「平均寝室数」、「4 寝室以上の物件数の割合」である。正の相関をもつ変数は、集約すると、「古い・ワンルーム・高額」と言え、非ファミリー向け住戸の特徴を表し、負の相関をもつ変数は、ファミリー向け住戸の特徴を表すと考えられる。その意味で、この成分は「古くて非ファミリー向けの高額物件の軸」と解釈される。第2主成分の正の相関をもつ変数は、「低層・小規模・大住戸」に集約し、負の相関をもつ変数は、「超高層・大規模・小住戸」に集約する。この意味で、第2主成分は住棟規模の拡大が住戸の規模拡大につながっていない特徴を表し、「低層マンションの軸」と解釈される。第3主成分の正の相関をもつ変数は、「小規模・小住戸」に集約するが、負の相関をもつ変数は、「大規模・大住戸」に集約する。この意味で、第3主成分は「小規模住戸の軸」と解釈される。

4-2 主成分得点によるクラスター分析

以上の3つの主成分得点によるサンプルクラスター分析(原データのユークリッド距離・ワード法)を行い、その類似度によるクラusteringを行い、5つのクラスターに分けることができた(図5)。

各クラスターの23区の地図上への分布によって、クラスター1は「東北8区」、クラスター2は「西郊7区」、クラスター3は「都心西4区」、クラスター4は「都心東2区」、クラスター5は「東南2区」と名付けることが適切であると判断した(図6)。

4-3 各クラスターの特徴

各クラスターの重心(表10)と平均値(表11)から、クラスターの特徴は以下のように見出した。

都心西4区では、主成分1は大きくプラス、主成分2と主成分3がややマイナスであり、平均築年数・築30～39年までのマンション棟数の割合・築30～39年までの住戸数の割合・築50年以上のマンション棟数の割合・築50年以上の住戸数の割合が最も大きいことから、古いマンションが集中し、高額・小住戸・大型・低層マ

表9 主成分分析の固有値及び寄与率

主成分No.	固有値	寄与率	累積	固有値
1	13.27	36.87%	36.87%	13.27
2	9.50	26.38%	63.25%	9.50
3	4.84	13.44%	76.69%	4.84
4	2.01	5.59%	82.28%	2.01
5	1.84	5.10%	87.38%	1.84
6	1.30	3.61%	90.99%	1.30
7	0.88	2.45%	93.44%	0.88
8	0.86	2.40%	95.84%	0.86
9	0.58	1.61%	97.45%	0.58
10	0.22	0.62%	98.07%	0.22

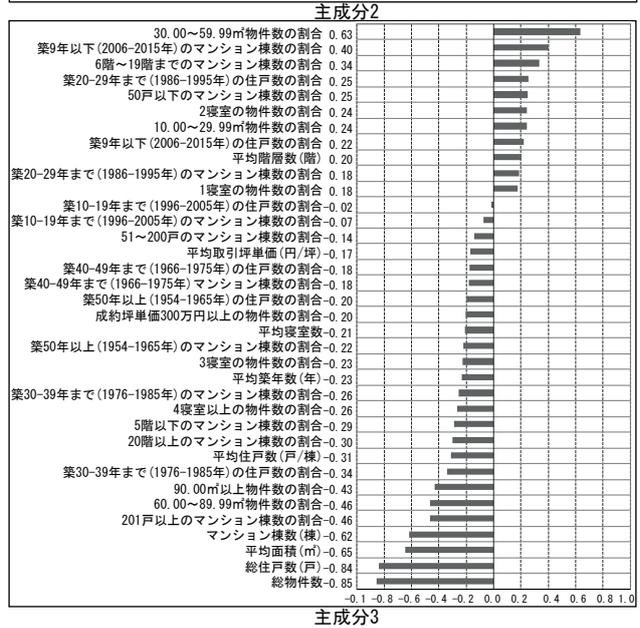
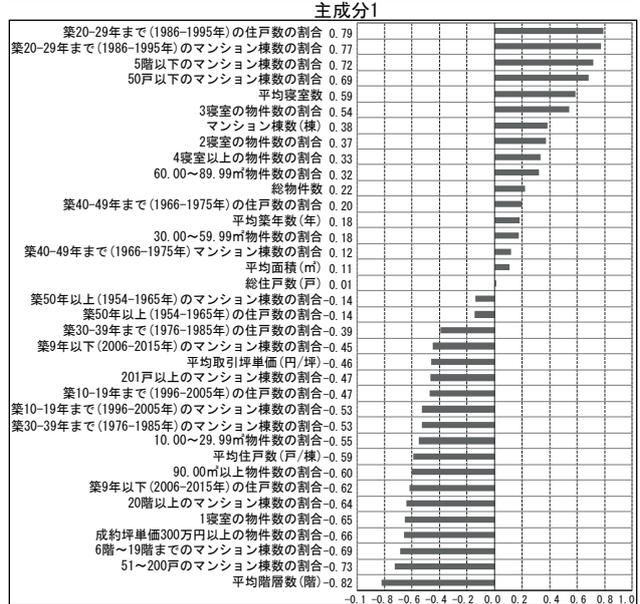
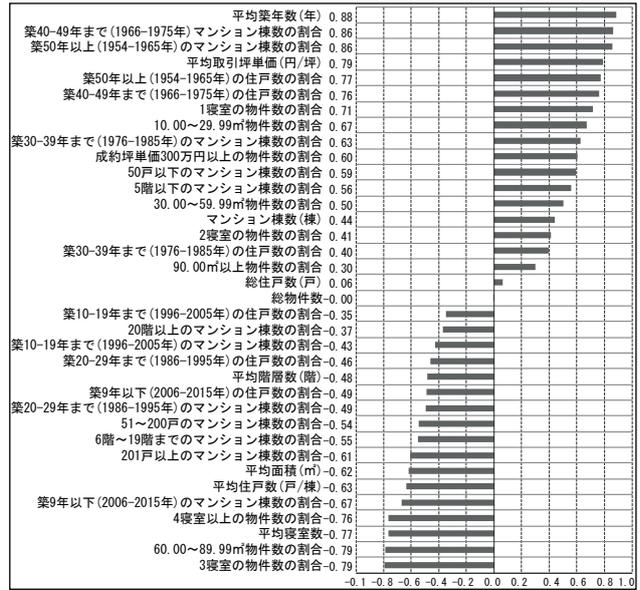


図4 主成分1～3の主成分負荷量

ンションがやや多く、非ファミリー向けマンションが集中していることが分かった。西郊7区はやや古く、小規模・低層のマンションが集中していることが分かった。東北8区はファミリー向け・小規模・小住戸マンションがやや多く、やや低額が見られた。都心東2区はやや新しく、ワンルーム・大型・高額・中規模・中高層が多く、非ファミリー向けが集中していることが分かった。東南2区は最も新しく、大規模・超高層・低額・ファミリー向けマンションが集中していることが分かった。

5 まとめ

以上の分析結果をまとめると以下のようになる。

1) マンションの建設経緯についてその建設順などを調査したところ、マンションは再開発の事例として渋谷区

から建てられていったことが分かった。また、地域の建設順から見ると、マンションは最初東京23区の西側の地域から渋谷区・世田谷区・港区を中心として広がっていき、それから10年以上の時差をもって、東側の地域まで広がって建てられていったことが分かった。

2) マンションを23区ごとに見ると、その特徴は大きく異なっていることが分かった。築年数から見ると、渋谷

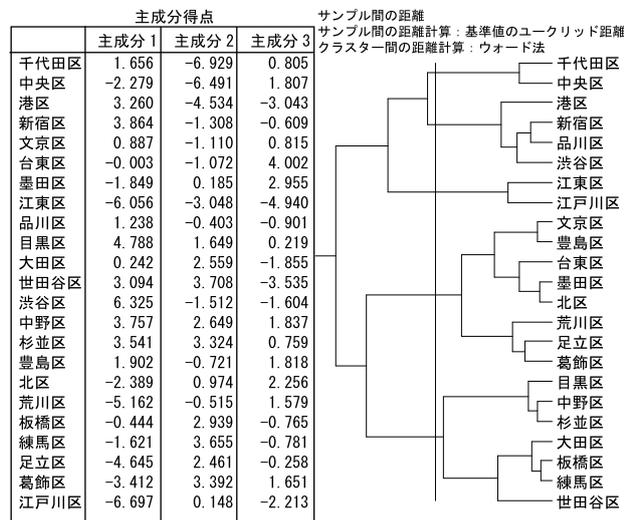


図5 主成分得点によるクラスター

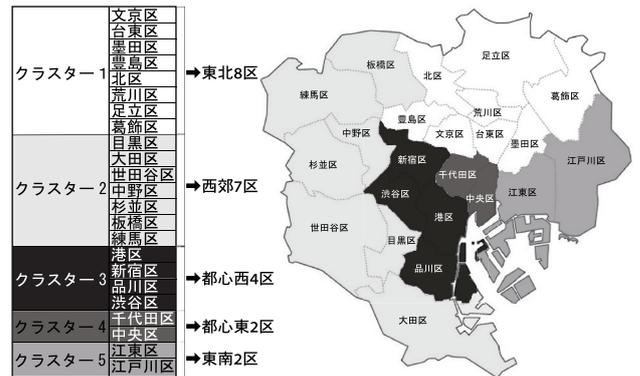


図6 クラスター分析に基づくクラスター1～5の分布

表10 各クラスターの重心

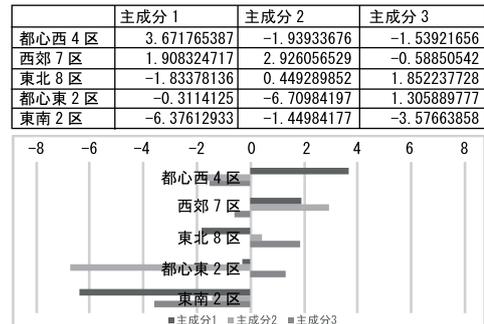


表11 各クラスターの平均値

	築9年以下 (2006~2015年) のマンション棟数の割合	築10~19年 まで(1996~ 2005年)の マンション棟数の割合	築20~29年 まで(1986~ 1995年)の マンション棟数の割合	築30~39年 まで(1976~ 1985年)の マンション棟数の割合	築40~49年 まで(1966~ 1975年)の マンション棟数の割合	築50年以上 (1954~1965年) のマンション棟数の割合	築9年以下 (2006~2015年) のマンション住戸数の割合	築10~19年 まで(1996~ 2005年)の マンション住戸数の割合	築20~29年 まで(1986~ 1995年)の マンション住戸数の割合	築30~39年 まで(1976~ 1985年)の マンション住戸数の割合	築40~49年 まで(1966~ 1975年)の マンション住戸数の割合	築50年以上 (1954~1965年) のマンション住戸数の割合
都心西4区	8.9%	32.5%	9.4%	34.5%	12.9%	1.8%	15.5%	31.5%	6.6%	31.4%	13.4%	1.6%
西郊7区	9.6%	29.6%	20.5%	26.1%	13.4%	0.9%	13.2%	30.9%	16.7%	22.0%	16.4%	0.7%
東北8区	13.8%	31.9%	24.4%	24.3%	5.3%	0.4%	19.9%	32.8%	19.5%	21.9%	5.6%	0.3%
都心東2区	17.2%	40.2%	2.8%	32.1%	7.1%	0.6%	25.7%	37.6%	2.0%	25.2%	9.2%	0.4%
東南2区	13.9%	40.8%	17.6%	22.8%	5.0%	0.0%	19.1%	36.0%	12.6%	25.7%	6.7%	0.0%

	マンション棟数(棟)	平均築年数(年)	平均面積(m ²)	10.00~29.99m ² 物件数の割合	30.00~59.99m ² 物件数の割合	60.00~89.99m ² 物件数の割合	90m ² 以上物件数の割合	平均寝室数	1寝室の物件数の割合	2寝室の物件数の割合	3寝室の物件数の割合	4寝室以上の物件数の割合
都心西4区	1356	26.0	55.54	15.3%	46.7%	30.2%	7.9%	1.81	40.92%	38.17%	20.04%	0.87%
西郊7区	1439	24.9	57.39	10.0%	45.2%	39.7%	5.0%	2.15	22.93%	40.81%	34.76%	1.50%
東北8区	782	22.3	56.34	9.2%	48.0%	39.2%	3.6%	2.18	22.64%	38.21%	37.42%	1.73%
都心東2区	570	21.1	55.09	21.7%	39.6%	27.8%	10.9%	1.67	50.15%	33.29%	16.07%	0.49%
東南2区	896	20.6	67.23	2.8%	23.8%	66.8%	6.6%	2.52	8.88%	33.71%	53.77%	3.64%

	総物件数	総住戸数(戸)	平均住戸数(戸/棟)	50戸以下のマンション棟数の割合	51~200戸のマンション棟数の割合	201戸以上のマンション棟数の割合	平均階層数(階)	5階以下のマンション棟数の割合	6階~19階までのマンション棟数の割合	20階以上のマンション棟数の割合	平均取引坪単価(円/坪)	成約坪単価300万円以上の物件数の割合
都心西4区	10525	69118	50.0	70.0%	27.6%	2.5%	8.4	30.2%	67.4%	2.4%	2228654	15.95%
西郊7区	10969	57498	39.8	78.3%	20.8%	1.0%	6.5	46.6%	52.8%	0.6%	1754948	3.56%
東北8区	6273	38411	49.1	71.4%	26.5%	2.1%	9.1	17.8%	80.5%	1.7%	1508259	2.17%
都心東2区	4514	37073	62.5	60.5%	35.9%	3.6%	11.1	2.4%	94.5%	3.1%	2325799	16.88%
東南2区	13502	72401	74.7	58.0%	34.5%	7.5%	10.1	8.6%	87.5%	3.9%	1427103	0.56%

最大値

区・新宿区・目黒区には初期の高築年のマンションが集中しており、江戸川区・葛飾区・足立区には築29年以下の低築年のマンションが集中している。住戸数は大規模、中規模、小規模に分けて見ると、江東区・荒川区・中央区には大規模が多く、中央区・江東区・千代田区には中規模が多く、世田谷区・杉並区・目黒区には小規模が多いことが分かった。地上階層数から見ると、江東区・荒川区・港区には超高層が多く、中央区・台東区・千代田区には中高層が多く、世田谷区・杉並区・練馬区には低層が多いことが分かった。専有面積と寝室数から見ると、千代田区・渋谷区・港区にはワンルームが多く、台東区・中野区・墨田区には2LDKが多く、江戸川区・足立区・江東区には3LDKが多く、千代田区・港区・渋谷区には90㎡以上の大型マンションが多いことが分かった。坪取引単価から見ると、港区・千代田区・渋谷区は高額であり、足立区・葛飾区・江戸川区は低額であることが分かった。

3) また、地域差の特徴を見ると、主成分分析とクラスター分析の結果、5つに分けることができ、次のように各クラスターの特徴をまとめることができた。築年数から見ると、都心西4区は最も古く、西郊7区はやや古く、東南2区は最も新しく、都心東2区はやや新しい。住戸数から見ると、東南2区には大規模が最も多く、都心東2区には中規模が最も多く、西郊7区には小規模が最も多い。地上階層数から見ると、東南2区には超高層が最も多く、都心東2区には中高層が最も多く、西郊外7区には低層が最も多い。専有面積と寝室数から見ると、都心東2区にはワンルームが最も多く、大型住戸が最も多く、非ファミリー向けが最も集中している。都心西4区には小住戸がやや多く、大型住戸がやや多く、非ファミリー向けがやや集中している。東南2区にはファミリー向けが最も集中している。東北8区には、小住戸がやや多く、ファミリー向けがやや集中している。中古価格から見ると、都心東2区は最も高額であり、都心西4区はやや高額であり、東南2区は最も低額であり、東北8区はやや低額である。

6 今後の研究課題

分譲マンションの区ごとの特徴を把握したうえで、それぞれの区のマンションの問題点を明らかにすることが今後の研究課題である。

参考文献

1) 鈴木成文, 上野千鶴子, 山本理顕, 他3名: 「51C」家族を容れる

- ハコの戦後と現在, 株式会社平凡社, 2004. 10. 8
- 2) 東京都渋谷区編: 新修渋谷区史 下巻, 東京都渋谷区, 1966. 2
 - 3) 高層住宅史研究会編: マンション60年史, 住宅新報社, 1989. 5
 - 4) 東京百年史編集委員会: 東京百年史 第六巻, 東京都, 1972. 11. 15
 - 5) 日本住宅総合センター編: 日本における集合住宅の普及過程-産業革命期から高度経済成長期まで-調査研究レポート No. 93242, 日本総合センター, 1997
 - 6) 日本住宅総合センター編: 日本における集合住宅の定着過程-安定成長期から20世紀末まで-調査研究レポート No. 93260, 日本総合センター, 2001
 - 7) 長谷川工務店広報室: 都市の住態社会と集合住宅の流れを追って, 株式会社長谷工務店, 1987. 8. 1
 - 8) 木下龍二, 大月敏雄, 深見かほり: 東京23区にみるワンルームマンション問題と対応施策の変遷に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, vol. 73 No. 624, pp. 263-270, 2008. 2
 - 9) 花里俊廣, 佐々木誠, 大竹友美, 平野雄介: 首都圏で供給される民間分譲マンション大型住戸の建築計画上の特徴, 日本建築学会計画系論文集, No. 570, pp. 9-15, 2003. 8
 - 10) 花里俊廣, 佐々木誠, 篠崎正彦, 山崎さゆり: 超高層分譲マンションの住戸平面計画および住棟計画上の特徴, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 75 No. 652, pp. 1329-1338, 2010. 6
 - 11) 文京区役所編: 文京区史 巻五, 文京区役所, 1969. 5
 - 12) CRI, 長谷工総合研究所, 1998-2017

注

- 注1) マンションエンジン「東京23区の相場情報」[http://www.manen.jp/market/13/01/0/\(2017.6\)](http://www.manen.jp/market/13/01/0/(2017.6))
- 注2) 東京都都市整備局によって、2013年3月に発表された「マンション実態調査結果」<http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUJA/2013/03/03/60n34101.pdf> (2017. 6)
- 注3) 都内23区に設定する理由は、国勢調査(注4参照)の結果による人口規模が大きく、または新規の分譲マンションの供給が大規模に継続されている(文献12参照)ため。
- 注4) 平成27年10月1日の時点、全国127,094,745人のうち、東京23区には9,272,740人がおり、全都道府県において最も多い。「総務省統計局」<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/2016np/index.htm> (2017. 8) 「東京都の統計」<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/tenkan/2015/tn15q31002.htm> (2017. 8)
- 注5) 国土交通省が2009年末において行った調査における、マンションとは「中高層(3階以上)で分譲・共同住宅、鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅」と定めている。<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H21stock.pdf> (2017. 10)
- 注6) レインズデータにおいて「建物構造」という項目は01~09があり、注7による、01~09は「木造、ブロック、鉄骨造、RC、SRC、PC、HPC、軽量鉄骨、その他」を示すことが分かって、本研究は「鉄骨造、RC、SRC」のデータが抽出された。
- 注7) (公財) 東日本不動産流通機構「東日本レインズ新システムについて」http://www.takken-kitatama.net/members/pdf/kensyu_report3.pdf (2017. 10)
- 注8) 建築基準法施行令の改正によって、1971年以前の物件は「旧々耐震基準」、1981年以前の物件は「旧耐震基準」であるため、1971年と1981年を分けた。本研究では「1971年まで」とは1954年~1971年まで、「1981年まで」とは1954年~1981年までを指す。
- 注9) 文献3に宮益坂ビルディングの竣工時期は1953年5月と記録があるが、レインズデータのデータに築年月は1954年3月とあり、本研究ではレインズデータのデータを使用することとした。
- 注10) 供給主体はレインズデータの「分譲会社名」の項目の内容と文献3により確認した。
- 注11) 図2と図3の地域の分け方は、いずれもマンション棟数と総住戸数を使い、クラスター分析(原データのユークリッド距離・ワード法)によって分類した。
- 注12) 総務省統計局による、発表された「平成25年住宅・土地統計調査/都道府県編/東京都」<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001056226&cycode=0> (2017. 6)
- 注13) 注12に基づき筆者作成。分譲マンション及び賃貸マンションの居住世帯率は、住宅に住む世帯総数に対する各々の世帯数の割合。
- 注14) 総戸数による分類に明確な定義はないが、本研究で「小規模マンション」は総住戸数50戸以下のマンション、「中規模マンション」は総住戸数51~200戸のマンション、「大規模マンション」は総住戸数201戸のマンションと定義した。
- 注15) 本研究では、5階以下の初期マンションにはエレベーターを設置しなかったことが多く、また超高層マンションは明確な定義がなく通例20階建て以上とされることに従うと考え、「低層マンション」は5階以下のマンション、「中高層マンション」は6階~19階のマンション、「超高層マンション」は20階以上のマンションと定義した。
- 注16) 注1に参照し、「間取タイプ」、「間取部屋数」、「各室タイプ」のデータを組み合わせて見ると、有効なデータ物件数56553が抽出された。「各室タイプ」において和室と洋室の数のみ確認できたため、筆者は和室と洋室の数の合計を「寝室数」と定義して整理した。また、寝室数と専有面積との関係を検討するため、専有面積は寝室数に合わせて物件数56553の範囲だけを検討した。
- 注17) ウィンテージマンションとは、築年数が経つにつれて価値が上がるマンションと一般的に言われるが、厳密な定義がなく、条件は様々である。そのうち、不動産専門の調査会社「東京カンテイ」は、ウィンテージマンションの条件として、「築10年以上」、「平均専有面積90㎡以上」、「坪300万円以上」と設定している(注18参照)。本研究は、「坪300万円以上」という条件を参照する。
- 注18) 東京カンテイ「ウィンテージ・マンション&プレミアム・マンション2016」https://www.kantei.ne.jp/report/87VM_syuto.pdf (2017. 6)
- 注19) 結論を明確するため、結論では典型的なタイプだけ(ワンルーム、2LDK、3LDK)を取り出した。

謝辞

本研究は JSPS 科研費 JP15H02281 の助成を受けるものです。