

品川区住宅市場動向基礎調査結果の概要

品川区 防災まちづくり事業部 都市計画課

発行：平成 24 年 3 月

1.調査の目的

本調査は、区内における分譲マンションの現況および住宅の動向を把握・分析することにより、良好な住宅ストックを維持していくための支援策や情報提供に活用することを目的として行うものです。

区では、平成 15 年 3 月に「品川区分譲マンション基礎調査報告書」を作成しましたが、10 年近くが経過しており、今回は分譲マンション以外の住宅動向についても調査を行い、新たに本書を作成することとしました。

本調査によるデータは、現在作成検討中の「品川区まちづくりマスタープラン」の基礎資料とし、品川区のまちづくり政策に活かしていきます。

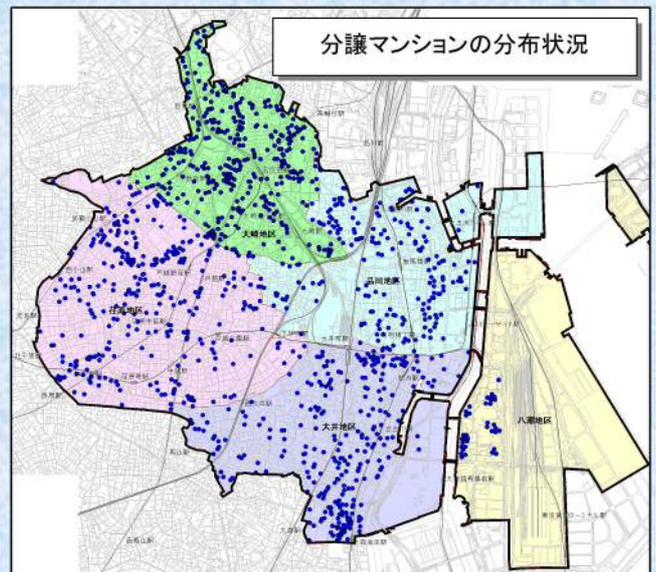
2.区内の分譲マンションの現状と管理状況実態把握

分譲マンションの分布状況等

- 分譲マンションは、駅周辺や幹線道路沿道等、利便性が高い地区に多く立地しています。
- 平均築年数は 21.4 年であり、平成 14 年度調査よりも 5.9 年長くなっており、築年の古い分譲マンションの割合が増えています。
- 築年数 30 年以上（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建設）の新耐震基準が導入される前に建てられたものが、全体の 28.9%を占めており、地震に対する安全性の確保が望まれます。

●分譲マンションの分布状況

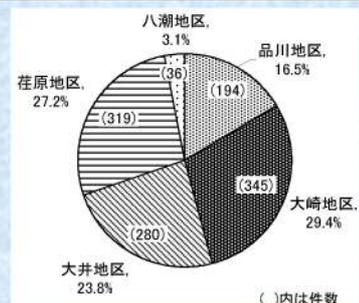
- ・平成 22 年時点の分譲マンション棟数は、1,230 棟と平成 14 年度調査時点（872 棟）から 358 棟増加しています。
- ・区内の分譲マンションの 67.1%が、住居系以外の用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に立地しています。
- ・地区別の件数割合は、大崎地区が 345 件で最も多く 29.4%を占め、次いで荏原地区 319 件で 27.2%、大井地区 280 件で 23.8%を占めています。



単棟型、団地型の状況

	単棟型	団地型	合計
件数	1,152 件	22 件	1,174 件
棟数	1,152 棟	78 棟	1,230 棟

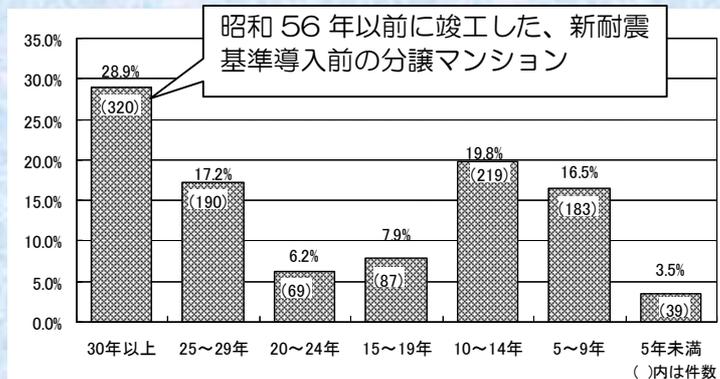
単棟型：建物が 1 棟の集合住宅
 団地型：同一敷地内に 2 棟以上ある集合住宅



●築年数別の状況

・築年数 30 年以上（昭和 56 年以前に竣工）の新耐震基準が導入される前に建てられたものが 28.9%（320 件）と最も多く、次いで 10～14 年が 19.8%（219 件）となっています。一方、最も少ないのは 5 年未満で 39 件（3.5%）となっています。

・平均築年数は 21.4 年となっています。



分譲マンションの築年数別の状況

分譲マンションの規模の状況

→平成 20 年住宅・土地統計調査によると、分譲マンションの位置づけである「持ち家、共同住宅、非木造」は 42,210 戸で、全住宅戸数 185,130 戸の 22.8%を占めています。これは平成 10 年住宅・土地統計調査（15.6%、「持ち家、共同住宅、非木造」23,810 戸、全住宅戸数 152,440 戸）に比べ 7.2 ポイント増加しています。

→区内の分譲マンションの 1 件あたりの平均戸数は 61.0 戸となっており、平成 14 年度調査（49.2 戸）より 11.8 戸増加しています。これは、平成 18 年から平成 21 年の間に規模の大きな分譲マンションが建設されたことが影響しています。

→階数別の状況は、5 階建てのものが最も多く、15.3%（110 件）となっています。

→1 件あたりの平均敷地面積は約 1,050 m²で、平成 14 年度調査（872.3 m²）より若干広がっています。敷地面積別の敷地数割合は、500 m²未満が全体の 44.0%（374 件）と最も多い状況です。

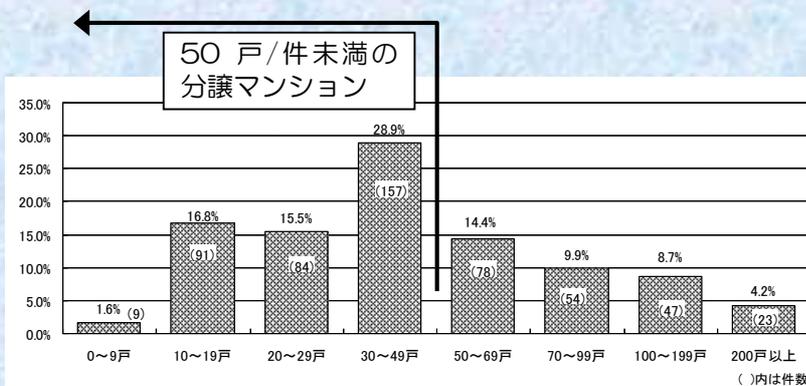
●総戸数

・住宅・土地統計調査によると、分譲マンションの位置づけである「持ち家、共同住宅、非木造」が全住宅戸数に占める割合は 22.8%となっています。

●1件あたりの戸数

・分譲マンション 1 件あたりの平均戸数は 61.0 戸となっており、戸数別では 30～49 戸が最も多く、28.9%（157 件）となっています。

・1 件あたりの戸数が 50 戸未満の分譲マンションは全体の 62.8%（341 件）を占めています。

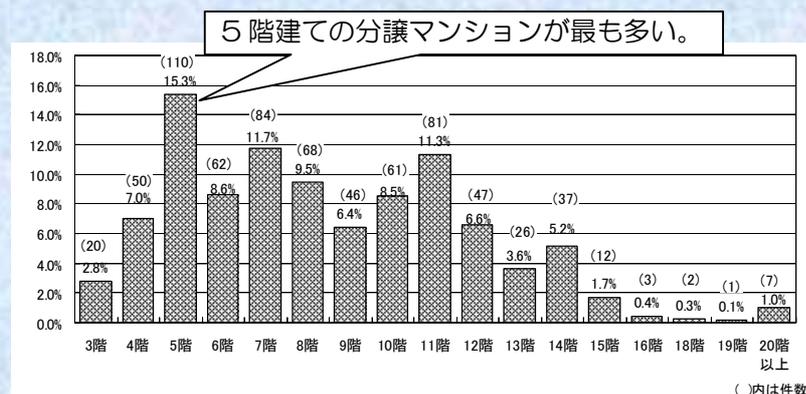


1 件あたりの戸数の状況

●階数の状況

・階数別の状況は、5 階建てのものが最も多く、15.3%（110 件）となっています。

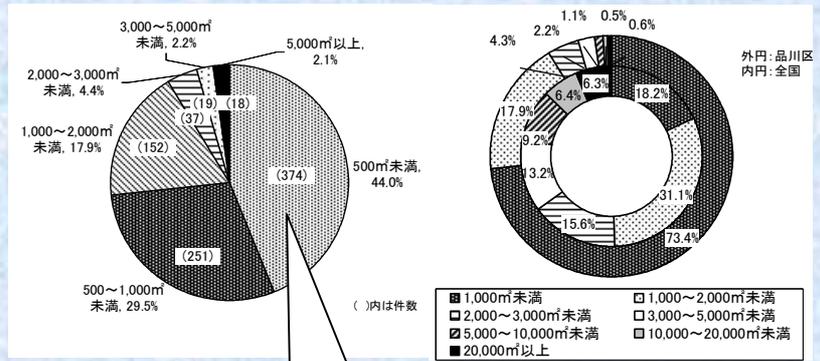
・平均階数は 8.5 階です。



()内は件数

●平均敷地面積

- ・敷地面積別の敷地数割合は、500 m²未滿が全体の 44.0% (374 件) と最も多い状況です。
- ・区内の分譲マンションの敷地面積は、全国平均と比較すると 1,000 m²未滿の割合が非常に大きい状況です。
- ・平均敷地面積 (1,049.7 m²) は、全国平均の 5 分の 1 以下となっています。



敷地面積の状況
*不詳を除く

敷地面積 500 m²未滿が 4 割を占めています。

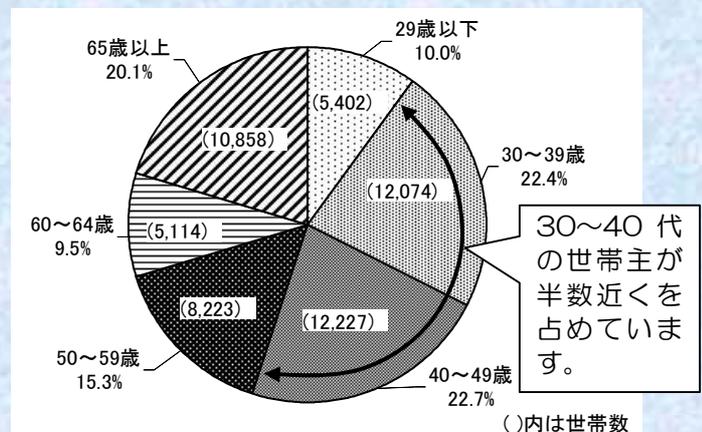
※全国平均は、国土交通省の平成 20 年度マンション総合調査結果より

分譲マンション居住者の状況

- 分譲マンションの居住世帯数および居住者数は、平成 14 年度調査時点から 18,376 世帯、31,787 人増加しています。
- 区の人口に対する分譲マンション居住人口の割合 (29.3%) は、平成 14 年度調査 (22.4%) から 6.9 ポイント増加しています。
- 世帯主の年齢構成は、平成 14 年度調査から大きな変化は見られません。居住者の年齢は、14 歳以下の年少人口および 65 歳以上の老年人口の割合がそれぞれ増えています。
- 分譲マンションの平均世帯人員は、平成 14 年度調査に比べ 0.1 人減少しており、1 人世帯が 3.1 ポイント (9,969 世帯) 増加しています。

●居住世帯数と世帯主の状況

- ・分譲マンションの世帯数は、53,898 世帯*で、区世帯数(193,645 世帯*)の 27.8%を占めており、平成 14 年度調査時点 (35,522 世帯、21.6%) から 6.2 ポイント増加しています。
- ・世帯主の年齢別の割合では、40~49 歳が最も多く 22.7% (12,227 世帯) となっており、次いで 30~39 歳が 22.4% (12,074 世帯) となっています。

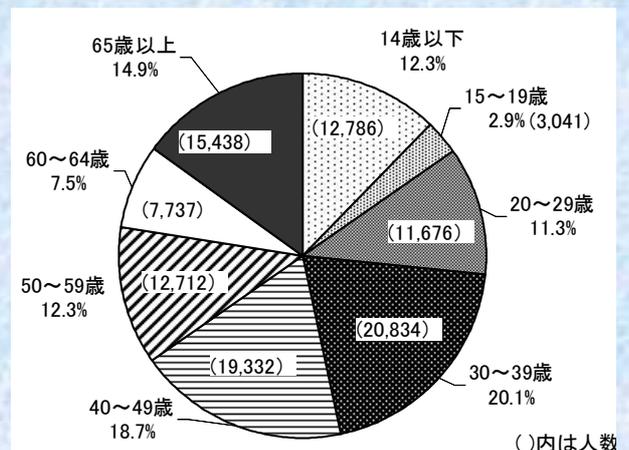


世帯主の年齢割合 (平成 23 年)

*区の世帯数は平成 23 年 10 月 1 日現在、分譲マンションの世帯数は平成 23 年 9 月 30 日現在 (以下同様)

●居住者の状況

- ・分譲マンション居住者数は 103,556 人*で、区の人口(353,326 人*)の 29.3%を占めています。
- ・分譲マンション居住者の年齢層は、30~39 歳が最も多く 20.1% (20,834 人) であり、次いで 40~49 歳が 18.7% (19,332 人) となっています。

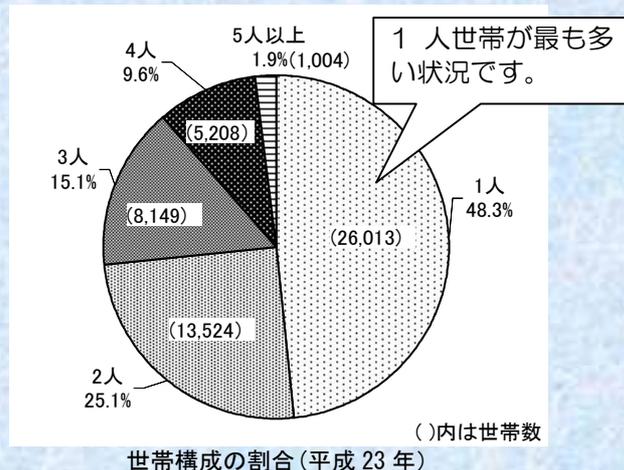


居住者の年齢割合 (平成 23 年)

*区の人口は平成 23 年 10 月 1 日現在、分譲マンション居住者数は平成 23 年 9 月 30 日現在 (以下同様)

●世帯構成と世帯人員

- ・分譲マンション居住世帯は、1人世帯が最も多く48.3%（26,013世帯）で、分譲マンション居住世帯の50%近くを占めています。
- ・分譲マンション居住者の平均世帯人員は1.92人（区全域は1.82人）となっています。

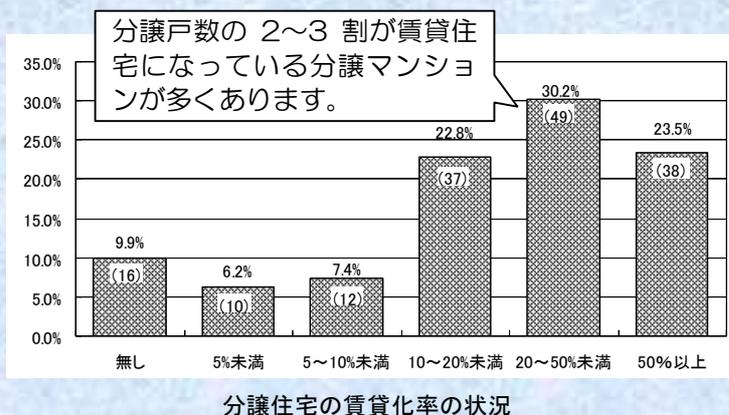


分譲された住宅の現在の状況(賃貸化・空室化・他用途への転用) ～アンケート結果より～

- 区内の分譲マンションの賃貸化率は21.6%となっています。
- 58.5%の分譲マンションで空室があります。
- 66.7%の分譲マンションで店舗や事務所への転用が行われています。
- 当初分譲された住宅が店舗や事務所へ転用されたり、空室となることは、分譲マンションの維持管理意識の低下や、大規模修繕等への所有者の合意形成への阻害要因となる恐れがあります。

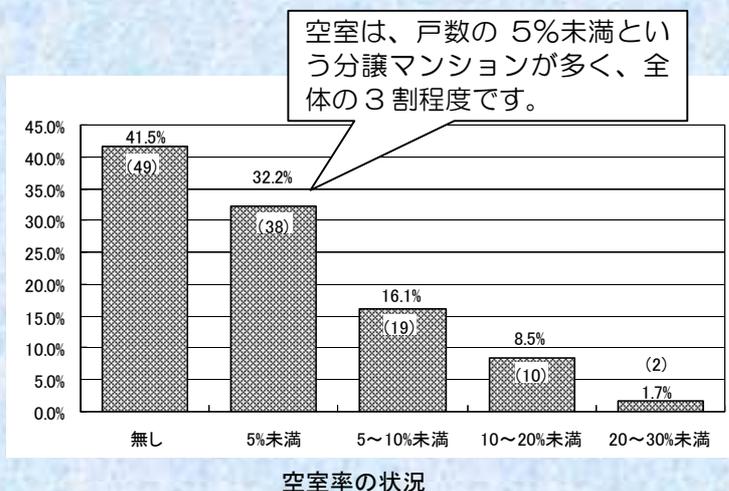
●賃貸化率

- ・賃貸化率（当初分譲された住戸が、現在、賃貸住宅となっている割合）は、21.6%（分譲当初の住宅総戸数13,699戸のうち2,956戸）です。
- ・賃貸化した住戸が無い分譲マンションは9.9%（16件）であり、住戸の20～50%を賃貸化した分譲マンションが30.2%（49件）と最も多くなっています。



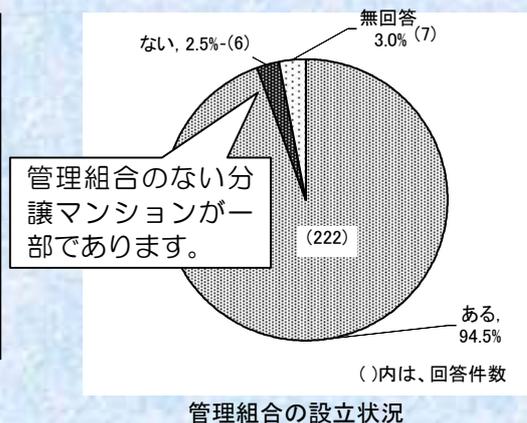
●空室率

- ・回答のあった118件のうち、空室のある分譲マンションは58.5%（69件）ですが、その半分以上（38件）が空室率（空室のある分譲マンションでは、戸数に占める空室の割合）が5%未満となっています。平成14年度調査時に空室があると回答した分譲マンションは17.2%（68件）でした。
- ・空室率20%以上の分譲マンションも1.7%（2件）あります。



管理組合の設立状況 ～アンケート結果より～

→回答のあった分譲マンションでは 94.5%と大半で管理組合が設立されていますが、管理組合が設立されていない分譲マンションも 6 件あり、適切な維持管理のため設立が望まれます。



修繕積立金 ～アンケート結果より～

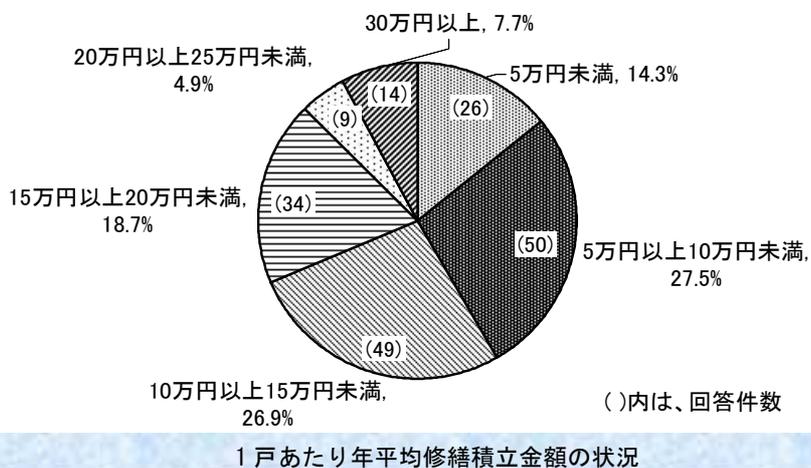
→修繕積立金額が、1 戸あたり年間 5 万円未満（月あたり 5,000 円以下）と回答する分譲マンションが 14.3%を占め、長期的、大規模な修繕等への備えとして脆弱である可能性があり、計画的修繕に対応した金額設定が必要となっています。（国土交通省の指針によると、修繕積立金の目安は 1 ヶ月あたり約 200 円/㎡であり、品川区の 1 戸あたりの平均専有面積 81.42 ㎡では約 1 万 6 千円/月となります。）

→修繕積立金の見込み額に対する貯蓄状況は、「見込み額を、概ね調達できる」とする分譲マンションが 69.8%を占める一方、「半分程度は調達できる」および「かなり不足する状況」を合わせた 17.0%では見込み額を下回る状況であり、今後の改善が望まれます。

→修繕積立金については、計画的な修繕計画に基づき必要に応じて徴収額の見直し等を行っていく必要があります。

●1 戸あたり年平均修繕積立金

- ・1 戸あたり年平均修繕積立金額は 124,077 円(月額約 10,300 円)となっています。
- ・金額階層別では、5 万以上 10 万円未満が 27.5% (50 件) で最も多く、次いで 10 万円以上 15 万円未満が 26.9% (49 件) となっています。



長期修繕計画 ～アンケート結果より～

→長期修繕計画は、「作成している」分譲マンションが 82.6%を占めています。一方、計画を作成していない分譲マンションも 14.0%あり、このうちの 30.3%は作成予定もない状況であるため、早急な長期修繕計画の作成が望まれます。

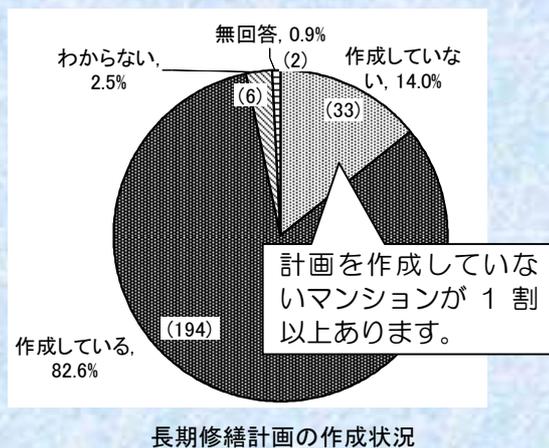
→作成にあたっては、修繕積立金が見込みを下回る分譲マンションもあることから、大規模修繕工事を行う場合に必要な資金が確保できるかどうか、計画と資金のバランスを見極める必要があります。

→既に作成している分譲マンションについても、作成している計画が実情に即したものであるか、定期的に検証を行っていく必要があります。

●長期修繕計画の作成状況

・長期修繕計画については、作成している分譲マンションが 82.6% (194 件) を占め、平成 14 年度調査 (64.6%) と比べ 18 ポイント増加しています。

・作成していない 14.0% (33 件) のうち、42.4% (14 件) は今後作成する予定があり、「作成している」を合わせると 88.5% (208 件) の分譲マンションで長期修繕計画が作成される見込みとなります。一方、「作成していない」のうち 30.3% (10 件) は今後作成する予定がない状況です。

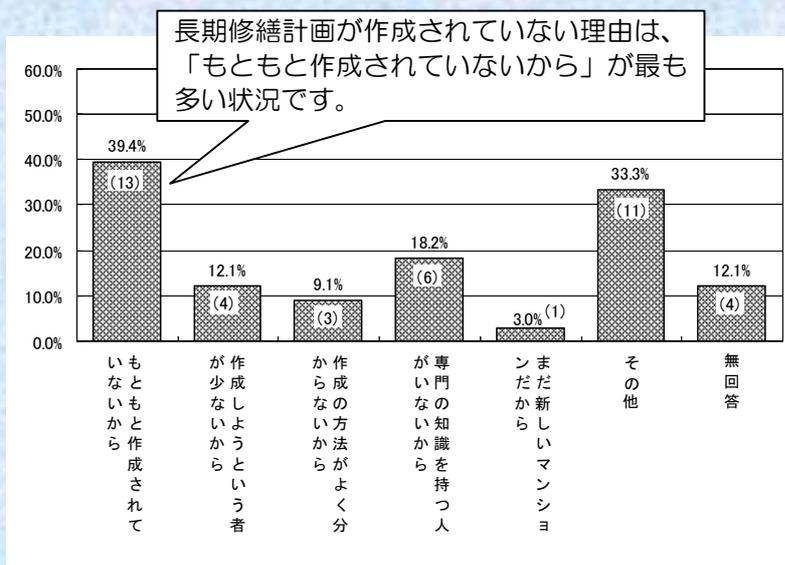


長期修繕計画の作成状況

●長期修繕計画を作成していない理由

・長期修繕計画を作成していないと回答した 33 件のうち、未作成の理由としては「もともと作成されていないから」との回答が最も多く、39.4% (13 件) となっています。

・「その他」の回答としては、「作成に予算がかかる」、「修繕済み」、「計画中」等がありました。



長期修繕計画未作成の理由の状況 (複数回答)

3.区内の住宅の実態

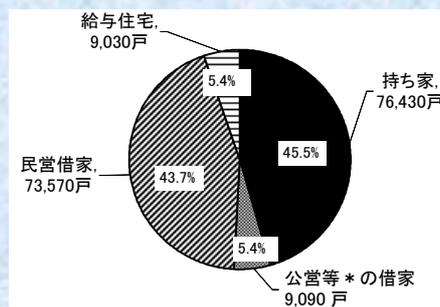
●住宅の所有、建て方等から見た特性

- 近年の分譲マンションの増加を反映し、持ち家の割合は増加傾向にあり、平成 20 年の住宅・土地統計調査で初めて民営借家の割合を上回りました。
- また、共同住宅の割合は増加傾向にあり、5 年ごとの住宅・土地統計調査による共同住宅の戸数は、平成 5 年以降連続して毎回 10%以上増加しています。
- これらのことから、これまで以上に分譲マンションの適正な維持管理が重要になってきます。

●所有関係別戸数

・区内の住宅について所有関係別に見ると、持ち家が 45.5% (76,430 戸) で最も多くを占めており、次いで民営借家が 43.7% (73,570 戸) となっています。

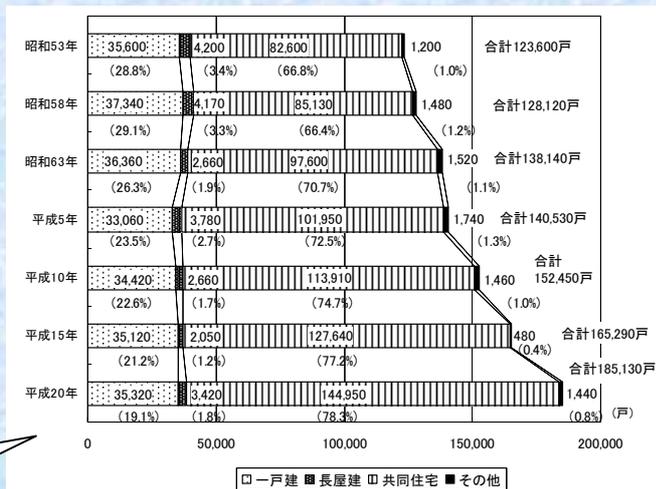
給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅
 公営等：公営住宅、独立行政法人都市再生機構、賃貸住宅、公社住宅



所有関係別の戸数 (平成 20 年)
資料：住宅・土地統計調査

●建て方別に見た戸数(割合)の推移

・建て方別戸数では、共同住宅が最も多く(144,950 戸)、戸数全体(185,130 戸)の78.3%を占めています。共同住宅は年々増加する傾向であり、平成 15 年から平成 20 年の5年間では約 17,000 戸増加しました。一方、一戸建ての戸数はほぼ横ばい傾向です。



共同住宅の戸数が大きく伸びています。

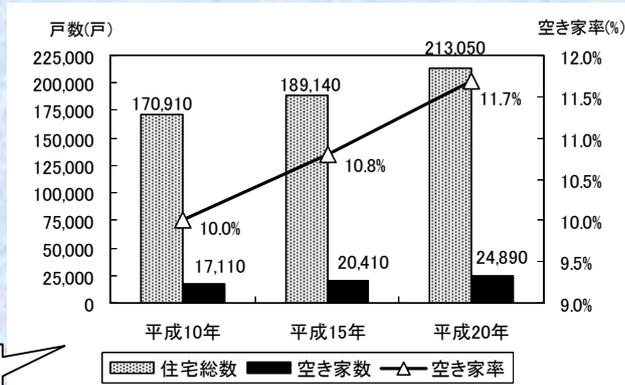
建て方別に見た戸数(割合)の推移
資料：住宅・土地統計調査

●空き家の状況と推移

→近年共同住宅は急激に増加しており、長期的に人口減少が予想される中、空き家はますます増加することが予想され、対策が求められます。

●空き家の状況と推移

・区内の空き家率は 11.7%で、24,890 戸が空き家となっており、その 80%は非木造の長屋建・共同住宅です。
・宅建業者へのヒアリングによると、老朽化した物件や、現況のニーズに対応していない間取りの賃貸物件が空き家の実態とみられています。



空き家が年々増加しています。

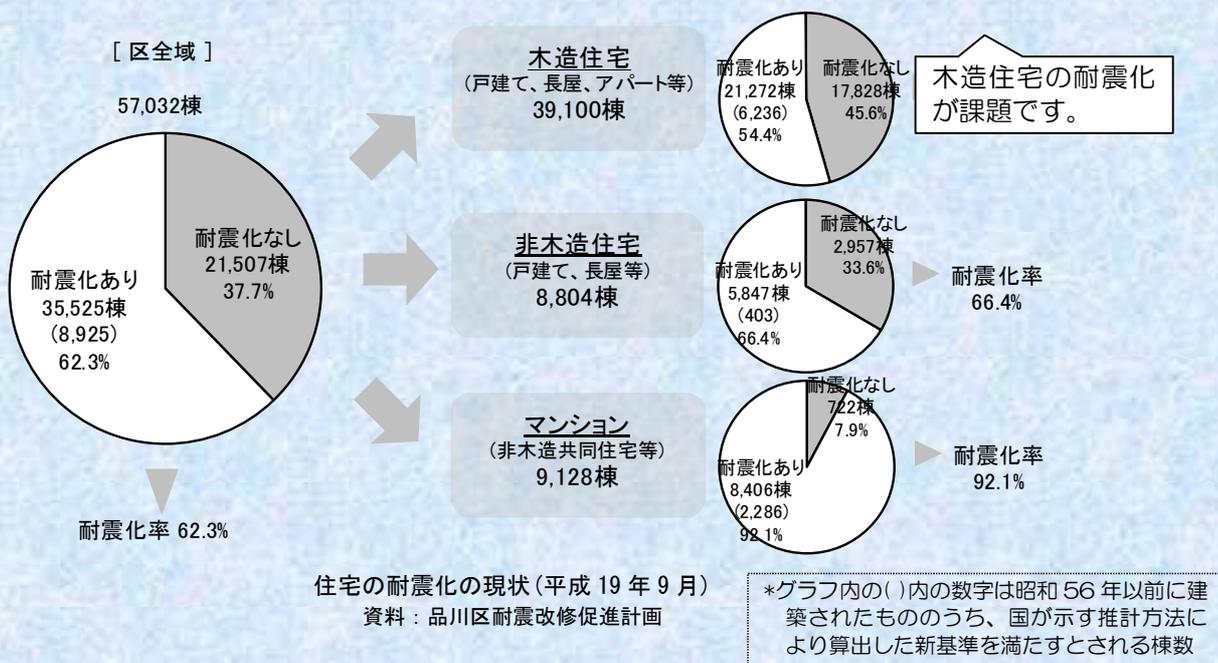
空き家の推移
資料：住宅・土地統計調査

●耐震診断の状況

→耐震診断を促進するとともに、大規模地震が発生した際に建物が倒壊しないよう、耐震化を促進することが求められます。特に、昭和 56 年 5 月 31 日以前の、新耐震基準が導入される前に建築された住宅については、早急に耐震改修や建替えの検討が必要です。
→木造住宅密集地域が広がる荏原地区では、一戸建ての割合が 5 地区中で最も高く密集度が高いため、建物倒壊による道路閉塞や延焼の防止等、防災性の向上が特に求められます。

●住宅の耐震化の現状

・品川区耐震改修促進計画によると、区内の住宅(57,032 棟：平成 19 年 9 月)のうち、耐震性がある住宅の割合は 62.3%(35,525 棟)です。
・建物の構造別の耐震性がある住宅の割合は、木造住宅で 54.4%(21,272 棟)、非木造住宅(戸建て、長屋等)で 66.4%(5,847 棟)、マンション(非木造共同住宅)で 92.1%(8,406 棟)となっており、木造住宅の耐震化が課題です。
・分譲マンションへのアンケート結果では、旧耐震基準が適用されていた昭和 55 年以前の建物で、耐震診断済みと回答したマンションは 18.3%、耐震改修については 8.5%にとどまっています。



4. 公的住宅の状況

● 区内の公的住宅の状況

- ・ 公的住宅は区全体で 9,820 戸となっています。
- ・ 区内では、低所得者向けの区営住宅・都営住宅や中堅所得ファミリー層向けの区民住宅・都民住宅、高齢者住宅など多様な世帯向けの公的住宅の供給が進められてきました。
- ・ 区営住宅は、主に昭和 50 年代までに、区民住宅は、平成 4 年以降に建設を進めました。平成 16 年には、総戸数 498 戸の品川区としては最も規模の大きな区民住宅（ファミリー西五反田西館・東館）を建設しました。

● 公的住宅に係わる品川区の施策

区営住宅

- ・ 劣化診断等の調査により耐震補強が必要と診断された住宅 7 棟について、平成 22 年度以降、補強計画に合わせた耐震補強が進められています。また、16 棟中、西大井六丁目第三区営住宅を除く 15 棟が昭和 56 年以前に建設され、築後 30 年を経過していることから、建替えについても検討していく必要があります。

区民住宅

- ・ 区民住宅供給の目的が一定程度達成されたことから、今後は既存ストックの適正な維持・管理により長寿命化を図るため、長寿命化計画を策定しています。

高齢者住宅

- ・ 平成 24 年 6 月に都営大井林町アパート跡に高齢者住宅を開設します。
- ・ ひとり暮らし高齢者や高齢世帯の増加を見据え、バリアフリーや見守り機能を充実した新高齢者住宅を整備します。

その他

- ・ 西中延区営住宅は、特別養護老人ホームおよびシルバーセンターが併設された住宅として現在建替えを進めています。