

# 研究所レポート

2010 No.3

SHINJUKU

集合住宅WG報告(1)



# 集合住宅WG

## ～統計データから見る新宿区のマンション～

2008年現在、新宿区では、「居住世帯のある住宅」が約17万8千戸で、そのうち共同住宅が約15万2千戸と、8割強を占めています。うち、マンション(分譲マンションと民間賃貸マンション)は約10万3千戸で、「居住世帯のある住宅」全体の約6割にのぼり、特別区平均より約1割高くなっています。この戸数を近隣区と比較すると、中野区より約1万戸、千代田区より約9万戸も多くなっています。このように、マンションは、今や区の住宅の主流形態となっています。

近年の新宿区は、未婚化や高齢化が顕著に進んでおり、世帯構造も単身世帯の増加が著しく、従来は標準世帯といわれた夫婦と子どもからなる世帯が減少傾向にあります。こうしたなか、マンションは多様なライフスタイルやライフステージに応じており、新宿における交通や生活の利便性とも相まって、区内のマンション居住人口は今後も増えていくと推測されます。

一方、マンションは、規模(小規模・中規模・大規模)、高さ(低層・中層・高層・超高層)、住戸形態(単身・共働き夫婦向け・ファミリー向け)によって、その特徴が異なります。そのため、入居基準等から平均的な居住者像が想定されやすい公的賃貸住宅等とは異なり、マンションの居住者像は一様ではなく、その居住実態も必ずしも明らかではありません。

こうした、新宿区の居住形態の主流を形成しているマンションについて調査を行い、その実態を明らかにすることは、居住者の多様なニーズに対応した区の政策形成の一助となることと思われまます。

そこで集合住宅WGでは、新宿区の共同住宅、とりわけ居住形態の約6割を占め、今後その増加が見込まれるマンションについて、ハードとソフトの両面から、その実態を考察するという作業を進めています。

第1回目となるこのレポートでは、主にハード的な側面から、新宿区のマンションの特徴についてレポートしています。まず、1では、新宿区の住宅数等の推移と供給動向を概観し、共同住宅に占めるマンションの位置を確認した上で、2、3では近隣区との比較から、築年別、階数別、面積別、家賃別に新宿区のマンションの特徴を描いています。

第2回目以降のレポートでは、マンションの地域別立地状況(所有形態・築年数・規模・高さ・住戸形態等)をできる限り明らかにしつつ、並行してマンション居住者の世帯属性(家族構成や居住年数など)や居住者のニーズを踏まえた課題等について考察を行っていく予定です。

# 1 新宿区の住宅におけるマンションの位置

## 1 新宿区の住宅ストックの現状と供給動向

- (1) 居住世帯有無別住宅数の推移 ..... 4
- (2) 建て方別にみる住宅数の推移と供給動向 ..... 5

## 2 新宿区の共同住宅ストックの現状と供給動向

- (1) 共同住宅数割合の推移と供給動向 ..... 7
- (2) 住宅に占める「マンション」の割合 ..... 8

# 2 新宿区のマンションストックの現状と供給動向

## 1 新宿区の住宅に占めるマンションの割合と供給動向

- (1) 近隣区との比較からみる新宿区の住宅に占めるマンションの割合 ..... 10
- (2) 新宿区に分譲マンションの供給推移と累積 ..... 12

## 2 新宿区のマンションストックの現状

- (1) 築年別のマンション構成 ..... 14
  - (2) 建物の階数別のマンション構成 ..... 16
-

---

(3) 1住宅あたり延べ床面積別のマンション構成	17
① 分譲・民間賃貸マンションの1住宅あたり平均延べ面積	17
② 1995年以降の新宿区における分譲マンションの面積別供給動向	18
(4) 家賃別・延べ床面積別の民間賃貸マンション住宅構成	20

### 3 新宿区に分譲マンションの 地域別・面積帯別の供給状況など (1995～2010年6月)

(1) 分譲マンションの地域別累積供給動向	22
(2) 戸数別・面積別・階数別の分譲マンション供給戸数及び割合	24
(3) 平均面積別供給状況 (1995～2010年6月の累積)	25
(4) 階層別供給状況 (1995～2010年6月の累積)	26
<参考1> 新宿区の居住世帯なし住宅について	27
<参考2> 「用語の定義」	27

---

# 1

## 新宿区の住宅における マンションの位置

### 1 新宿区の住宅ストック現状と供給動向

#### (1) 居住世帯有無別住宅数の推移

- 「居住世帯あり住宅」は、区内の住宅数全体の約8割
- 空き家率は減少傾向

2008年の住宅・土地統計調査によると、新宿区内の住宅総数は215,890戸と右肩上がり増加しており、この5年間でも25,890戸増となりました(図表1-1)。このうち「居住世帯あり住宅」は177,580戸(82.3%)、「居住世帯なし住宅」は38,310戸(17.7%)となっており、住宅ストックは量

的には充足していると考えられます。

また、空き家の戸数も一貫して増加を続け、2008年時点で27,210戸まで増えていますが、空き家の率は分母となる住宅総数が増加していることから、1993年以降は、微減傾向となっています。

集合住宅WGでは、区内のマン

ションのストック状況やその居住者の世帯属性、居住に係わる課題等の把握を主な目的としているため、以下では「居住世帯あり住宅」を中心に考察を進めていきます。なお、「居住世帯あり住宅」は、特記のない限り、以下では「住宅」といいます。

図表 1-1 住宅戸数等の推移 (新宿区)

(単位：戸)

		1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	
住宅総数		156,920	149,150	146,280	158,870	190,000	215,890	
居住世帯あり		136,670	129,840	124,040	135,250	154,410	177,580	
	5年間増減数	***	-6,830	-5,800	11,210	19,160	23,170	
居住世帯なし		20,250	19,310	22,230	23,610	35,590	38,310	
	5年間増減数	***	-940	2,920	1,380	11,980	2,720	
	空き家		15,630	15,850	20,280	21,510	25,290	27,210
		5年間増減数	***	220	4,430	1,230	3,780	1,920
一時現在のみ・ 建築中		4,620	3,460	1,950	2,100	10,300	11,100	
	5年間増減数	***	-1,160	-1,510	150	8,200	800	
空き家率(空き家/住宅総数)		10.0%	10.6%	13.9%	13.5%	13.3%	12.6%	

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査(各年)」

注1：「居住世帯あり住宅」とは、調査日現在、当該住宅に既に3ヶ月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3ヶ月以上にわたって住むことになっている住宅で、普段そこに居住するものがある住宅を指しています。また、「一時現在のみ住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、普段、そこに居住している者が一人もいない住宅を指しています。

注2：「居住世帯なし住宅」の内訳については、本レポートの<参考1>新宿区の居住世帯なし住宅についてをご参照ください。

## (2) 建て方別にみる住宅数の推移と供給動向

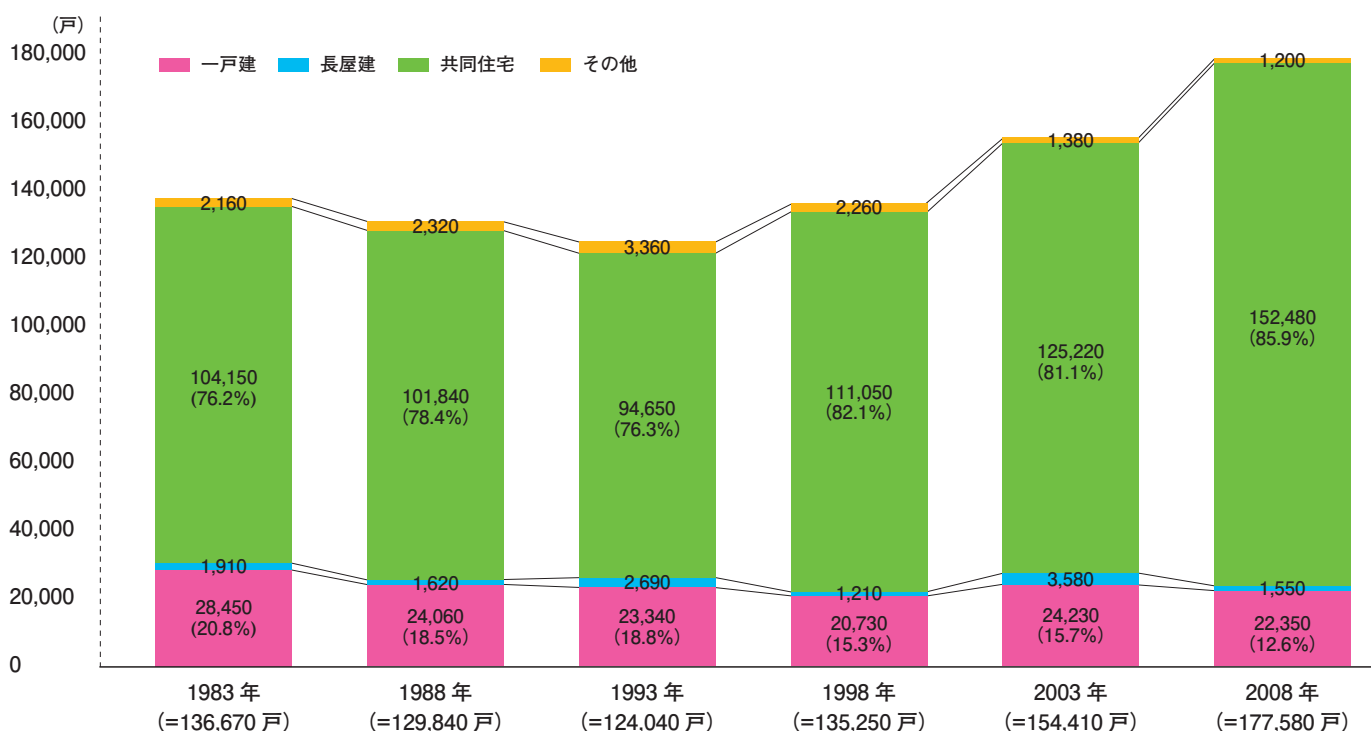
- 住宅全体のうち、共同住宅が8割強を占め、今や区の主要な居住形態
- 新設着工住宅のうちほぼ9割が共同住宅

区内の住宅を建て方別にみると(図表1-2)、2008年現在、マンションを含む共同住宅が152,480戸で最も多く、区内の住宅全体の85.9%と8割強を占めています。一方、一戸建て住宅の戸数は、22,350戸、住宅全体の12.6%と約1割にまで減少しています。

なお、1983年以後の区内の住宅ストックの推移をみると、住宅全体の傾向と同様に、共同住宅は、1983年には10万4千戸程度となったものの、10年後の1993年には約9万5千戸まで減少していました。しかし、バブル経済崩壊後の地価の下落や近年の都

心回帰などにより、1993年以降は増加に転じ、区内の共同住宅ストックは1993年の94,650戸から1998年の111,050戸(1993年比17.3%増)、2003年には125,220戸(1998年比12.8%増)、2008年には152,480戸(2003年比21.8%増)と着実に増加しています。

図表1-2 建て方別にみる住宅戸数の現状と推移(新宿区)



	居住世帯のある住宅戸数	建て方									
		一戸建		長屋建		共同住宅			その他		
		数(戸)	割合	数(戸)	割合	数(戸)	割合	増加率	数(戸)	割合	
1983年	136,670	28,450	20.8%	1,910	1.4%	104,150	76.2%	***	2,160	1.6%	
1988年	129,840	24,060	18.5%	1,620	1.2%	101,840	78.4%	-2.2%	2,320	1.8%	
1993年	124,040	23,340	18.8%	2,690	2.2%	94,650	76.3%	-7.1%	3,360	2.7%	
1998年	135,250	20,730	15.3%	1,210	0.9%	111,050	82.1%	17.3%	2,260	1.7%	
2003年	154,410	24,230	15.7%	3,580	2.3%	125,220	81.1%	12.8%	1,380	0.9%	
2008年	177,580	22,350	12.6%	1,550	0.9%	152,480	85.9%	21.8%	1,200	0.7%	

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査(各年)」

注1：総務省「住宅・土地統計調査」によれば、住宅は建て方別に、「一戸建」「長屋建」「共同住宅」「その他」に分類されます。それぞれの用語の説明については、本レポートの<参考2>「用語の定義」をご参照ください。

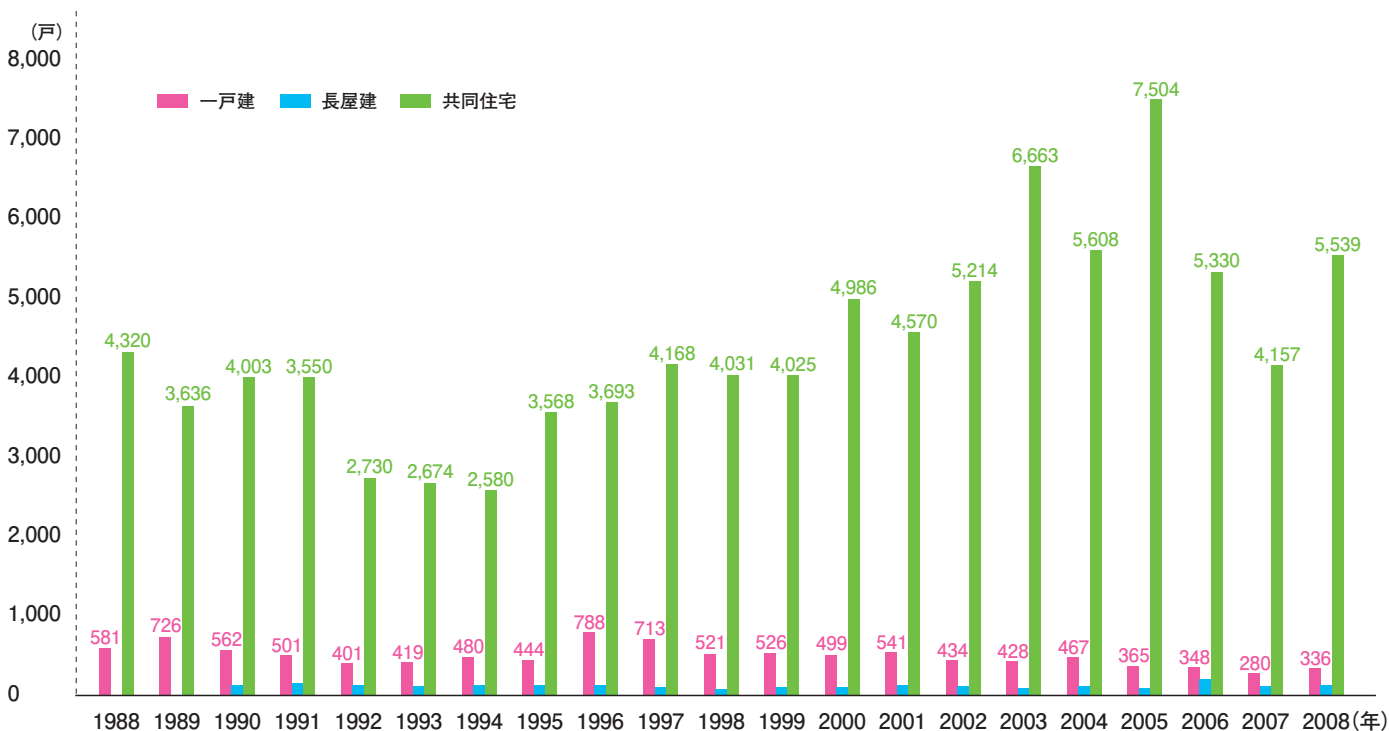
次に、1988年以降の住宅フローの特徴をみます。区内の新設住宅着工戸数を建て方別にみると（図表1-3）、1988年～1996年の間は毎年2,500戸以上の共同住宅が、1997年以降は毎年4,000戸を越える共同住宅が新設着工されています。

また、新設着工住宅全体の建て方別内訳の比率（図表1-4）で見ても、新設着工住宅のうち共同住宅が毎年80%以上、2002年以降は常に90%以上となっており、区内で着工される住宅のほぼ8～9割が共同住宅である傾向が

20年以上にわたって続いています。

このように、マンションを含む共同住宅は今日、新宿区の主要な居住形態となっており、今までの供給動向に変化がなければ、区内住宅に占める共同住宅の割合は、さらに増加することが予想されます。

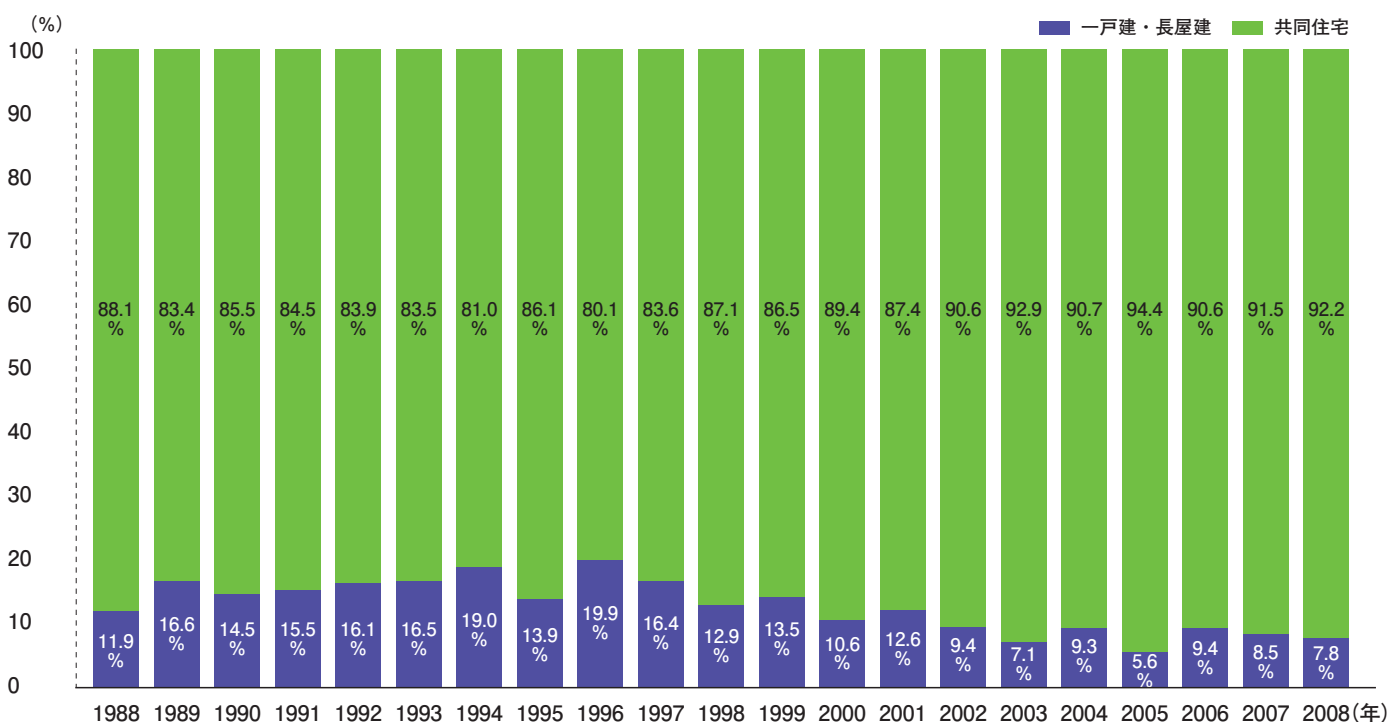
図表 1-3 建て方別の新設着工住宅戸数の推移（新宿区）



資料：東京都「建築統計年報（各年）」

注：1988年と1989年の一戸建には、長屋建が含まれています。

図表 1-4 建て方別の新設着工住宅戸数割合の推移（新宿区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（各年）」



## 2 新宿区の共同住宅ストックの現状と供給動向

以下では、新宿区的主要な居住形態となっているマンションを含む共同住宅を中心にそのストック状況及び供給動向、マンションが占める位置を確認します。

共同住宅は、所有関係別及び構造別により分類することができます。所有関係から捉えると「持ち家」と「借家」に大別され、「借家」はさらに、「民営借家」、「公営の借家」、

「都市再生機構・公社の借家」及び「給与住宅」に分類されます。また、構造別にみると、「木造」、「非木造」に大別され、木造はさらに「木造」と「防火木造」に、非木造は「鉄骨・

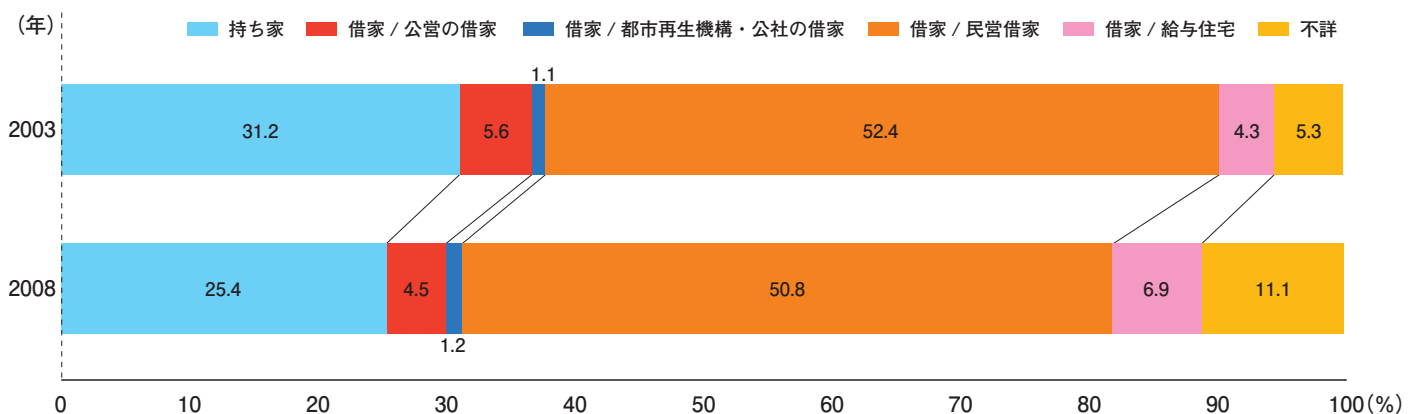
鉄筋コンクリート造」、「鉄骨造」、「その他」に分類されます<sup>注1</sup>。以下、これらの分類に従って考察を進めます。

注1：それぞれの用語の説明については、本レポートの<参考2>「用語の定義」をご参照ください。

### (1) 共同住宅数割合の推移と供給動向

- 共同住宅は、持ち家と民営借家で約8割
- 新設着工では、賃貸住宅が分譲住宅の2倍以上の割合で推移
- 非木造化が進む共同住宅

図表 1-5 所有関係別の共同住宅戸数とその割合の推移（新宿区）



図表 1-5 は、所有関係別の区内の共同住宅戸数の割合の推移を示しています。

2003年の住宅・土地統計調査では、持ち家（31.2%）と民営借家（52.4%）を合わせて83.6%、2008年時点では、同じく持ち家（25.4%）と民営借家（50.8%）を合わせて76.2%となっており、その割合はわずかながら減少していますが、引き続き、区内の共同住宅の約8割を占めています。

	総数 (戸数)	持ち家	借家					不詳
			小計	公営の 借家	都市 再生機構・ 公社の 借家	民営借家	給与住宅	
2003年	125,220	39,090	79,490	6,960	1,420	65,670	5,440	6,640
2008年	152,480	38,770	96,820	6,920	1,880	77,450	10,570	16,890

資料：東京都「建築統計年報（各年）」

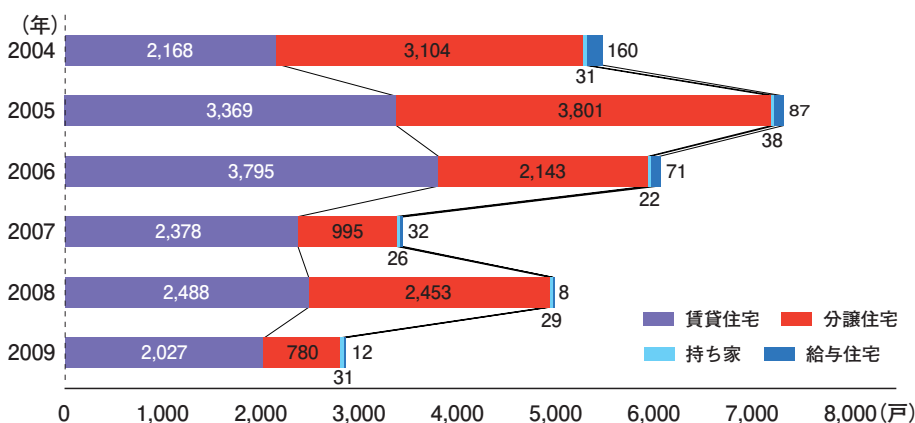
さらに、2004年以降の共同住宅の新設着工動向を利用関係別（図表1-6）にみると、2005年までは分譲住宅が賃貸住宅を上回っていましたが、2006年以降は、ほぼ同じ割合であった2008年を除き、賃貸住宅の供給割合が分譲住宅のほぼ2倍以上の割合で推移しています。

この背景には、景気低迷の影響もあると思われませんが、家族類型の変化等の構造的要因もあると思

われます。すなわち、近年の新宿区の人口と世帯数の推移を見ると、世帯数が増加する一方で、1人世帯の割合が1995年には51.2%（69,974人）と半数を超え、その後2005年には57.9%（98,923人）にまで増加しています。こうした単身世帯の増加に連動する形で、「ワンルーム」や「1DK」などの単身向け賃貸住宅の開発が拡大されたとも考えられます。

なお、2008年現在、区内の共同住宅を構造別にみると（図表1-7）、非木造（鉄筋コンクリート造・鉄骨造など）がほぼ9割を占め、区内の共同住宅の圧倒的多数となっています。また、2003年と2008年の共同住宅構造の比較では、木造・防火木造は15.8%から11.4%へ減少しているものの、非木造は84.2%から88.6%へと増加しています。

図表 1-6 利用関係別の新設着工共同住宅戸数割合の推移（新宿区）



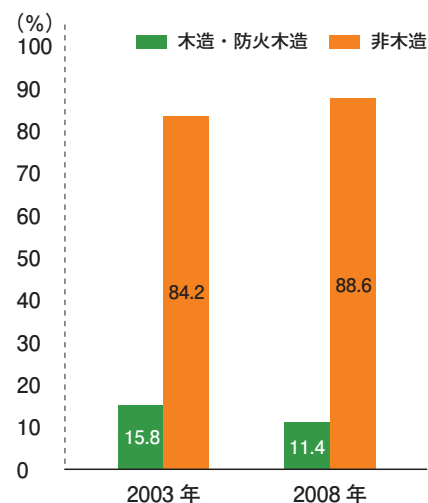
資料：国土交通省「建築着工統計（各年）」

注1：「持家」は建築主が自分で居住する目的で建築するもの。「貸家」は建築主が賃貸する目的で建築するもの。

「給与住宅」は会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。「分譲住宅」は建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

注2：図表1-3と図表1-6は、調査時点が異なるため、合計は一致しません。

図表 1-7 構造別の共同住宅戸数割合の推移（新宿区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（各年）」

## (2) 住宅に占める「マンション」の割合

- 持ち家の非木造共同住宅（分譲マンション）が20.6%、  
民営借家の非木造共同住宅（民間賃貸マンション）が37.7%で、  
区内住宅全体のうち約6割が「マンション」
- 近年、公的賃貸住宅等はほとんど変化なく、マンションの割合は増加傾向

図表1-8は、区内の住宅全体に占めるマンションの割合を表したものです。2008年時点では、「持ち家」の非木造共同住宅が約3万7千戸、住宅全体の20.6%、「民営借家」の非木造共同住宅が約

6万7千戸、37.7%であるのに対し、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、給与住宅は1～6%と一桁台にとどまっています。また、これらの推移をみると、新宿区全体の住宅のなかでは、「持ち

家」の非木造共同住宅と「民営借家」の非木造共同住宅が、2003年は合計56.7%、2008年は合計58.3%と約6割を占め、かつ増加していることがわかります。一般に、前者は分譲マンション、後者

は民間賃貸マンションと呼ばれるものです。なお、日本では「マンション」といえば、主には区分所有している共同住宅を指していますが、本レポートでは、民間賃貸マンションも含めて「マンション」と捉えます。

公的賃貸住宅等の建設に関しては、例えば東京都は、2001（平成13）年度に策定した第三次住宅マスタープランから住宅の量的な充足や人口減少社会への移行等を踏まえ、市場の活用やストックの活用を重視した住宅政策へと転換しています。新宿区も、「新宿区住宅マスタープラン平成20（2008）年1月」で、住宅ストックの量的な充足を踏まえ、市場では自力で適正な水準の住宅を確保

できない高齢者や障害者等の世帯に対し行政がその役割を果たしつつ、家族形態やライフスタイルの変化等による居住ニーズの多様化・高度化に対しては、市場機能を活用していくことに重点を置いています。

一方、マンションは、近年増加している単身世帯や高齢者世帯にとってはそのコンパクトさや設備で快適な住まいであること、戸建てよりも転売や賃貸化が容易であること、土地の高度・有効利用が可能となることなどから、今後も民間不動産業者などによる区内のマンション開発は拡大していくと推測されます。

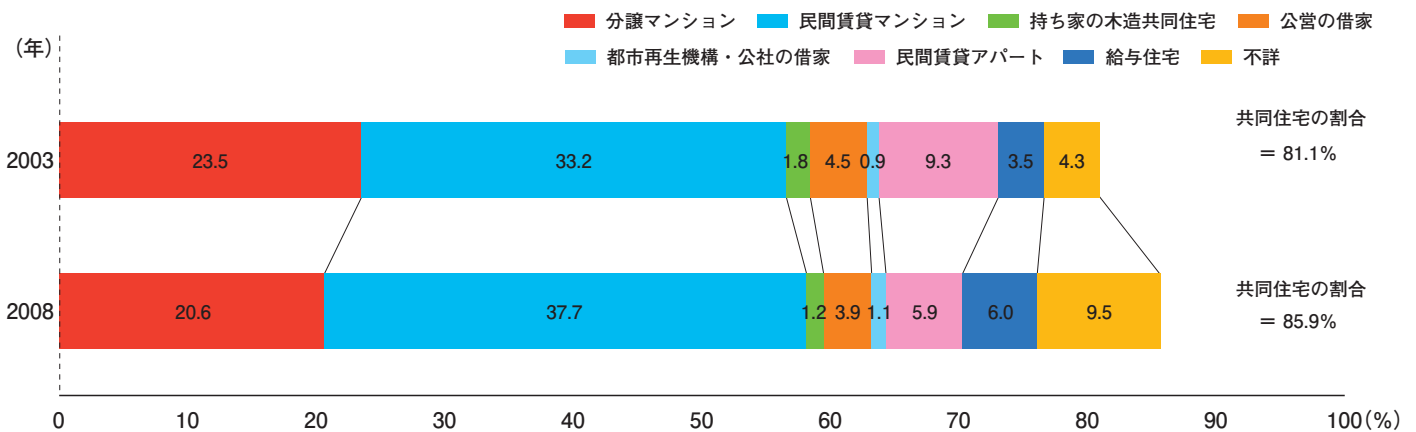
ところが、本レポートの冒頭で述べたように、マンションは多様

であり、その居住者の実態も必ずしも明らかではありません。

区内のマンションのストック状況や供給動向、居住世帯の属性などの実態を明らかにすることは、より一層マンション居住者のニーズに即した区の施策を展開していくうえで重要であると思われます。

そこで、このレポートでは、新宿区の居住形態のうち、最も多くを占めており、今後もその増加が予想されるマンションに焦点を当てて、まずハード的な側面から、近隣区との比較から築年別・階数別・面積別・家賃別の特徴及びそれにかかる課題と、地域別分譲マンションの供給動向を見ていきます。

図表 1-8 住宅に占める新宿区のマンション戸数とその割合の推移（新宿区）



	居住世帯あり住宅総数	共同住宅								不詳	
		小計	持ち家		借家						
			木造	非木造(分譲マンション)	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民間借家 (民間賃貸(民間賃貸アパート)、民間賃貸マンション)		給与住宅		
2003年	戸数	154,410	125,220	2,820	36,270	6,960	1,420	14,430	51,250	5,440	6,630
	構成比(%)	100.0%	81.1%	1.8%	23.5%	4.5%	0.9%	9.3%	33.2%	3.5%	4.3%
2008年	戸数	177,580	152,480	2,170	36,600	6,920	1,880	10,480	66,970	10,570	16,890
	構成比(%)	100.0%	85.9%	1.2%	20.6%	3.9%	1.1%	5.9%	37.7%	6.0%	9.5%

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

# 2

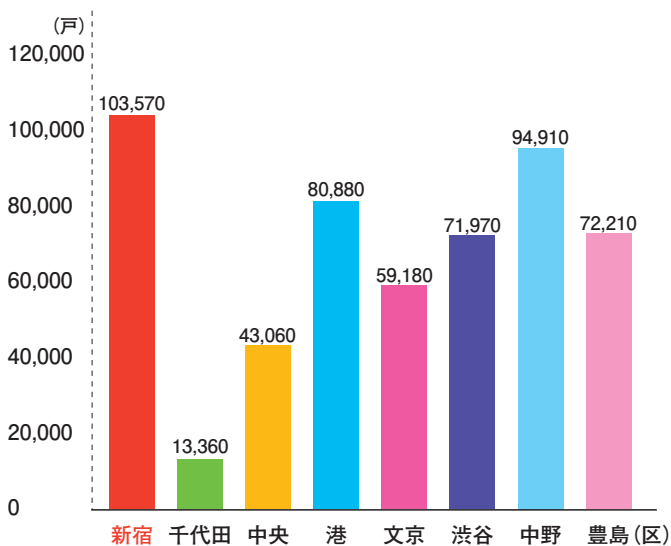
## 新宿区のマンションストックの現状と供給動向

### 1 新宿区の住宅に占めるマンションの割合と供給動向

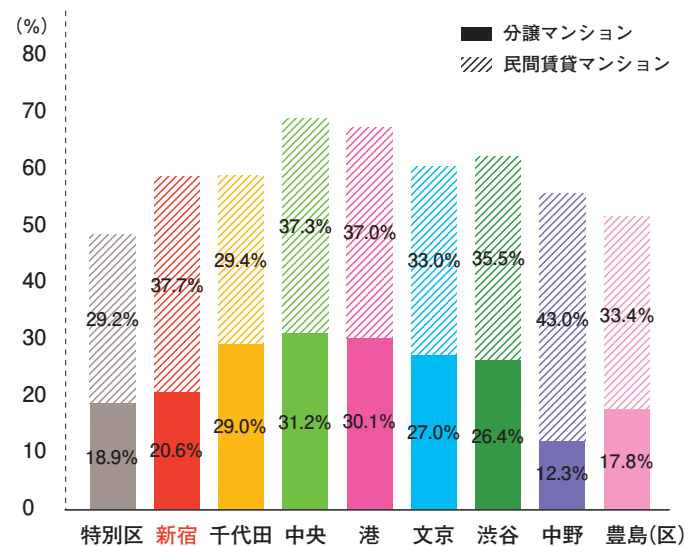
#### (1) 近隣区との比較からみる新宿区の住宅に占めるマンションの割合

- 近隣区と比べ、高い割合を占める民間賃貸マンション
- 民間賃貸マンションは、分譲マンションの約2倍

図表 2-1 マンション戸数（2008年現在）  
（新宿区及び近隣区）



図表 2-2 マンション戸数の割合（2008年現在）  
（特別区、新宿区及び近隣区）



	住宅総数 (戸)	マンション総数 (戸)	(構成比)	マンション			
				分譲マンション (戸)	(構成比)	民間賃貸マンション (戸)	(構成比)
特別区	4,177,680	2,010,250	48.1%	789,800	18.9%	1,220,450	29.2%
新宿区	177,580	103,570	58.3%	36,600	20.6%	66,970	37.7%
千代田区	22,870	13,360	58.4%	6,630	29.0%	6,730	29.4%
中央区	62,900	43,060	68.5%	19,620	31.2%	23,440	37.3%
港区	120,590	80,880	67.1%	36,310	30.1%	44,570	37.0%
文京区	98,520	59,180	60.1%	26,630	27.0%	32,550	33.0%
渋谷区	116,170	71,970	62.0%	30,710	26.4%	41,260	35.5%
中野区	171,710	94,910	55.3%	21,130	12.3%	73,780	43.0%
豊島区	141,130	72,210	51.2%	25,110	17.8%	47,100	33.4%

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査(2008年)」 注：所有関係が不詳の住宅は含まれていません。

図表 1-8 でもみたように、2008 年現在の新宿区の住宅全体に占めるマンションの割合は約 6 割です。これは、特別区平均より約 1 割高くなっています。しかし、その戸数（図表 2-1）を近隣区と比較してみると、新宿区は約 10 万 3 千戸と、最も多い中野区より約 1 万戸、最も少ない千代田区より約 9 万戸も多くなっており、近隣区のなかで一番多くなっています。

また、所有関係別の内訳（図表 2-2）をみると、分譲マンションが 20.6%であるのに対し、民間賃貸マンションは 37.7%と分譲マンションの約 2 倍になっています。近隣区との比較では、新宿区に分譲マンション住戸数の割合は、中野区、豊島区に次いで低いのにに対し、民間賃貸マンション住戸数の割合は 37.7%と中野区に次いで 2 番目に高くなっています。

ここで、居住形態別の定住意向にかかわって、「平成 21 年度新宿区区民意識調査（平成 22 年 2 月）」をみると、分譲マンション

の定住意向が 82.4%であるのに対し賃貸マンションの定住意向は 70.9%となっています（なお、この調査では、賃貸マンションには賃貸マンションのほかにアパートを含んでいます）。

分譲マンション居住者の永住意識について東京都が実施した調査（「平成 20 年住生活総合調査拡大調査（東京都都市整備局）」）によれば、「永住するつもり」の割合は、全体として 34.0%にとどまっており、東京都平均に比べて新宿区に分譲マンションの居住者の定住意識は高くなっています。

賃貸住宅居住者は一般的に定住性が低いと考えられがちですが、新宿区では分譲と賃貸の間に 11.5%という差はありますが、新宿区に住み続けたいと回答した賃貸マンション居住者も 7 割を占めていることから、賃貸マンションの割合が高いことが直ちに人口の移動を促す大きな要素になるとまでは言えないと思われます。

また、地域活動への参加の観点

からみると、同じく「平成 21 年度新宿区区民意識調査」によれば、「活動に参加したことはない」と回答した割合が、分譲マンションでは 51.5%であるのに対し、賃貸マンションでは 68.4%と、賃貸のほうが分譲より約 2 割近く高くなっています。しかし、いずれも 5 割以上が活動に参加したことがないと回答しています。

一方、「地域のために役に立ちたい気持ちがある」割合は、分譲が 6 割台半ば近く、賃貸でも 5 割台半ば近くと、いずれの区分でも高くなっており、また、地域活動に参加しない理由として、「参加するきっかけがないため」と答えている割合が分譲の 46.0%に対し賃貸は 54.9%と高くなっています。これらのことを勘案すると、居住形態を問わず、地域活動への参加のきっかけさえつくり出せれば、新宿区での地域貢献活動の活性化が可能になると思われます。

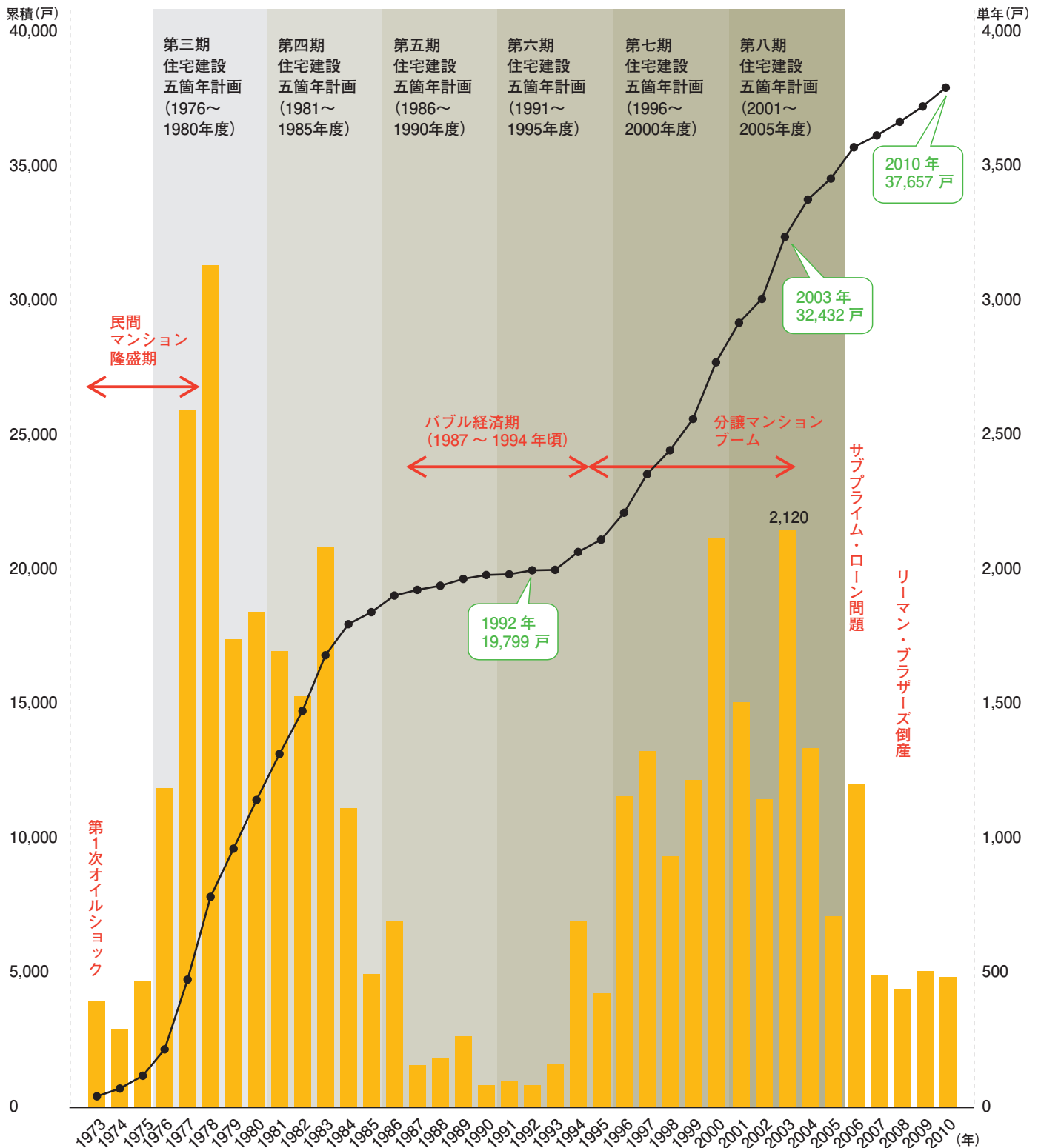


## (2) 新宿区に分譲マンションの供給推移と累積

以下では、分譲マンションに限られますが、民間調査機関の調査データをもとにして、国の住宅政策との関わりを念頭に置きながら、1973年以降の新宿区に分譲マンションの供給動向を考察します。

● 分譲マンションの供給は、1976～1984年と1996～2006年の二つのピークがある。

図表 2-3 国の住宅政策と新宿区に分譲マンション戸数の推移と累積



資料：不動産経済研究所「全国マンション市場・30年史」と不動産経済研究所からの提供資料(2003年～2010年)により作成

注：ここでは、3階建て以上の中高層住宅が対象、いわゆる投資用マンションは除きます。

1973年10月、日本経済はオイルショックの洗礼を受け、共同住宅建設は落ち込みを見せていましたが、1974年から民間マンションを中心に次第に共同住宅建設は復調していきました。オイルショック後の1974年から供給のピークを迎える1978年の5年間で、新宿区における分譲マンションは7,585戸も増加しています。

1976年には国の「第三期住宅建設五箇年計画（1976～1980年度）」が策定され、住宅の量の確保から質の向上に国の政策が転換

	供給戸数	累積
1973年	376	376
1974年	270	646
1975年	451	1,097
1976年	1,169	2,266
1977年	2,579	4,845
1978年	3,116	7,961
1979年	1,726	9,687
1980年	1,822	11,509
1981年	1,682	13,191
1982年	1,516	14,707
1983年	2,073	16,780
1984年	1,097	17,877
1985年	489	18,366
1986年	679	19,045
1987年	133	19,178
1988年	166	19,344
1989年	245	19,589
1990年	66	19,655
1991年	80	19,735
1992年	64	19,799
1993年	151	19,950
1994年	682	20,632
1995年	415	21,047
1996年	1,138	22,185
1997年	1,301	23,486
1998年	909	24,395
1999年	1,196	25,591
2000年	2,101	27,692
2001年	1,500	29,192
2002年	1,120	30,312
2003年	2,120	32,432
2004年	1,312	33,744
2005年	696	34,440
2006年	1,192	35,632
2007年	479	36,111
2008年	424	36,535
2009年	501	37,036
2010年	621	37,657

されました。このなかで、初めて「居住水準」という「住宅の質」に係る概念が導入され、「1985（昭和60）年を目途にすべての国民が「最低居住水準」を確保し、平均的世帯が「平均居住水準」を確保」することが目標とされました。また、1981年には「第四期住宅建設五箇年計画（1981～1985年度）」が策定され、特に大都市部での住宅供給と「住環境水準」の向上が政策目標に掲げられました。こうした背景のなかで、公庫資金を活用した民間分譲マンションの供給が積極的に進められました。1976～1985年の10年間、区内の分譲マンションは年間平均1600戸程度供給され、第1のピーク期を形成しています。

1986年に「第五期住宅建設五箇年計画（1986～1990年度）」が策定されましたが、1980代半ばに入り、いわゆるバブル景気に伴う住宅価格高騰による中堅所得層の持家取得困難を背景に、標準的な世帯向けの賃貸住宅供給が重要な政策課題に掲げられました。特に、都心部での共同住宅に主眼をおいた「都市居住型誘導居住水準」が定められました。こうしたなか、分譲マンション価格の急騰とともに、住宅建設に占める賃貸住宅の割合が優位となり、分譲マンションの供給が急速に落ち込みました。この期間の区内の分譲マンションの年間供給量をみると、1986年の679戸から1990年には66戸まで急減しています。

1991年に策定された「第六期住宅建設五箇年計画（1991～1995年度）」においても、引き続

き地価の高騰した大都市部での住宅問題の解決が施策目標に位置づけられました。

1990年を境にバブル景気の崩壊が始まり、地価も急激な下落に転じました。こうした地価等の下落とともに、1992年に年間64戸に落ち込んでいた分譲マンションの供給数が、1994年には年間682戸に回復し、以降、2003年まで年間平均1,300戸程度が供給され、第2のピーク期を形成しています。

1996年には、「第七期住宅建設五箇年計画（1996～2000年度）」が策定され、住宅の耐震安全性の確保を始めとする「住宅性能」の確保等に施策の重点が移行し始めます。これに次いで、最後の住宅建設五箇年計画になる、「第八期住宅建設五箇年計画（2001～2005年度）」が2001年に策定され、良質なストックへの再生、住宅のバリアフリー化の推進等、特に分譲マンションの維持管理の適正化、建替えの円滑化が盛り込まれています。

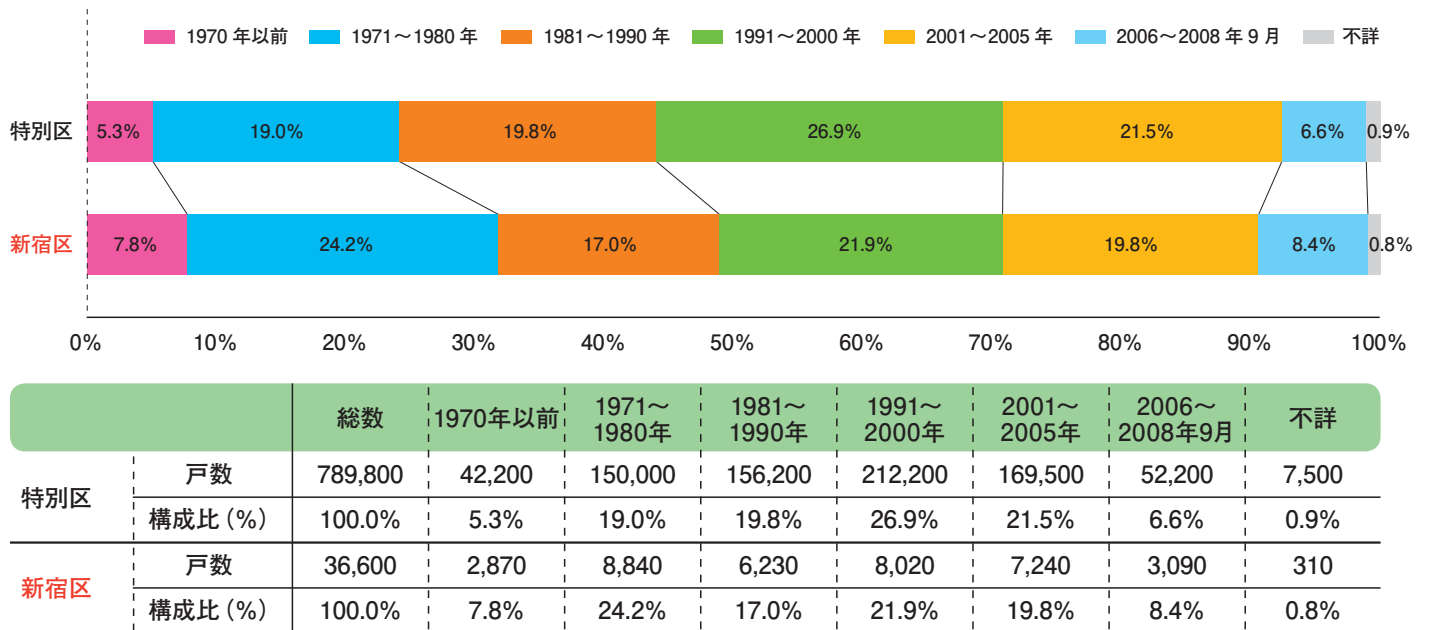
2000年頃から国内景気は回復に向かいました。こうしたなか、地価も下げ止まりを示し、不動産への投資機運も盛り上がります。区内では大規模なマンション開発などが進められました。しかし、2006年のアメリカのサブプライム・ローン問題に端を発した2008年9月のリーマン・ブラザーズの破綻等により景気が低迷し、住宅市場は再び冷え込むことになりました。こうしたなか、2010年に区内で分譲されたマンションは年間621戸と若干上向きの傾向がみられます。

## 2 新宿区のマンションストックの現状

### (1) 築年別のマンション構成

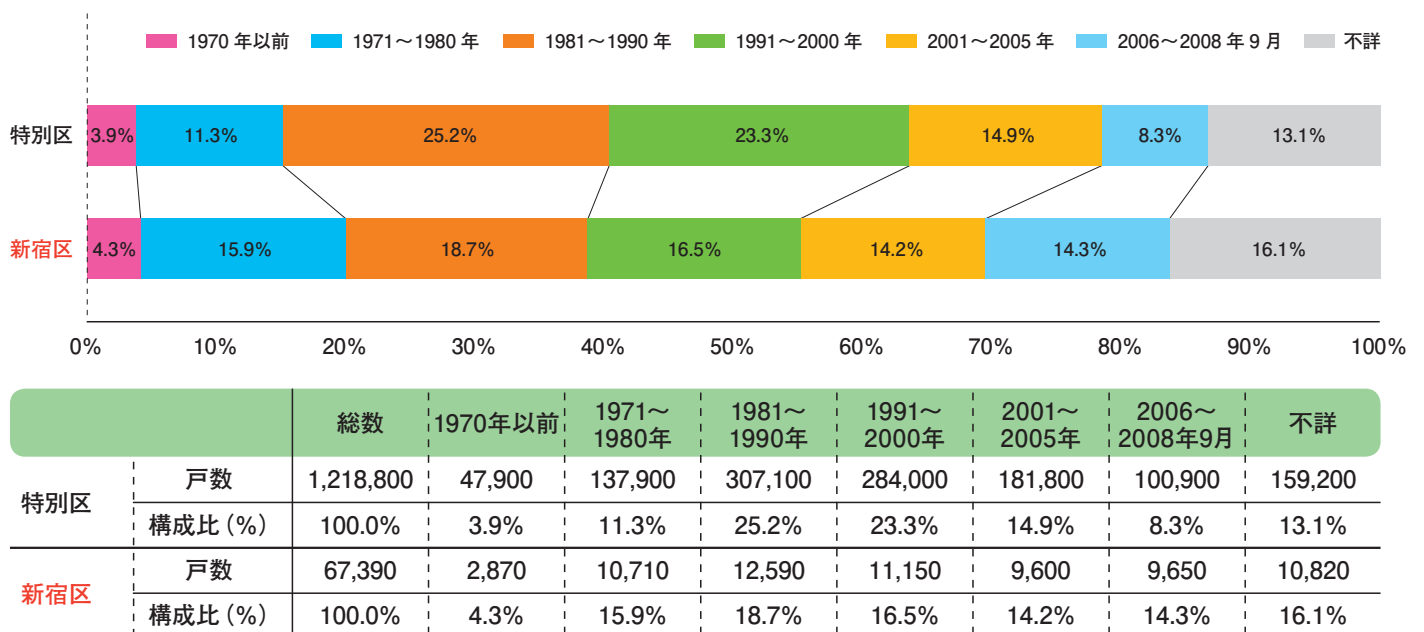
- 分譲マンションは、建築後30年以上経過したものが3割強、20年以上は5割弱。
- 民間賃貸マンションは、建築後30年以上経過したものが約2割、20年以上は4割弱。

図表 2-4 築年別の分譲マンション戸数割合の比較（2008年現在）（特別区及び新宿区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

図表 2-5 築年別の民間賃貸マンション戸数割合の比較（2008年現在）（特別区及び新宿区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」



築年別に新宿区のマンションストックの状況を見ると、分譲マンションでは（図表2-4）32.0%と約3分の1の住戸が建築後30年以上経過したものとなっており、特別区平均の24.3%（約4分の1）よりも多いことが特徴です。また、民間賃貸マンションも（図表2-5）、20.2%（約5分の1）と特別区平均の15.2%（約7分の1）よりも多くなっています。さらに、範囲を築20年以上まで広げると、分譲マンションは49.0%（5割弱）、民間賃貸マンションは38.9%（4割弱）と、マンションのほぼ半分が該当します。

マンション居住者の高齢化<sup>注1</sup>等が進むなかで、マンションの機能や性能の劣化、老朽化に伴うマンションの建替えや大規模修繕への対応の重要性が高まっています。特に、1981年以前に建てられたマンションは、新耐震基準以前の耐震基準のもとで建築されたもの

であり、建物によっては耐震上の問題を抱えています。例えば、「新宿区分譲マンション実態調査報告書 平成21年（2009年）3月」によれば、1974年以前に建てられた分譲マンションでは、「耐震について、不安に思う要素がある」と回答した割合は8割以上となっています。

一方で、こうした防災上や修繕の課題に対応するための居住者同士の話し合いをきっかけとして、居住者同士のつながりが発生する場合もあり、課題の存在は、同時にマンション内コミュニティ形成のきっかけを提供する可能性も含んでいます。

また、一般に築年が相当経過した分譲マンションでは、長期間居住することによって地域に馴染む人が増え、そうした長期居住者を介して居住者同士や、近隣地域との交流も活発になることもあります。

一方で、築年の経過に伴って賃

貸化<sup>注2</sup>が進むと、所有する住戸を賃貸する所有者自身はマンションに居住しないため、マンション全体に関心を示さず、例えば管理費の支払いをめぐるトラブルが起るなどの問題が発生する場合があります。

また、築年が経過した分譲マンションは、中古住宅市場では購入しやすい価格帯にあり、若年世帯が入居しやすい面もありますが、継続して居住する長期居住者と、世代間のギャップのためにマンション内での交流がしにくくなるなどの課題が発生する可能性もあります。

注1：「新宿区分譲マンション実態調査報告書 平成21年（2009年）3月」によれば、「高齢者（65歳以上）のみが居住している住戸」がないマンションは全体の24.4%に過ぎず、40.8%のマンションが5～20%の割合で高齢者のみが居住しています。

注2：注1で取り上げられている同報告書によれば、賃貸されている戸数が20%超の分譲マンションの割合は70.5%で、国土交通省の「平成15年度マンション総合調査」の27.8%と比べて2.5倍も高くなっています。

## (2) 建物の階数別のマンション構成

- 分譲マンションは、6階建て以上の割合が7割で、特別区平均と同程度
- 民間賃貸マンションは、3～5階建てのものが最も多い
- 2008年の超高層マンションの棟数は、1990年対比2.3倍に増加

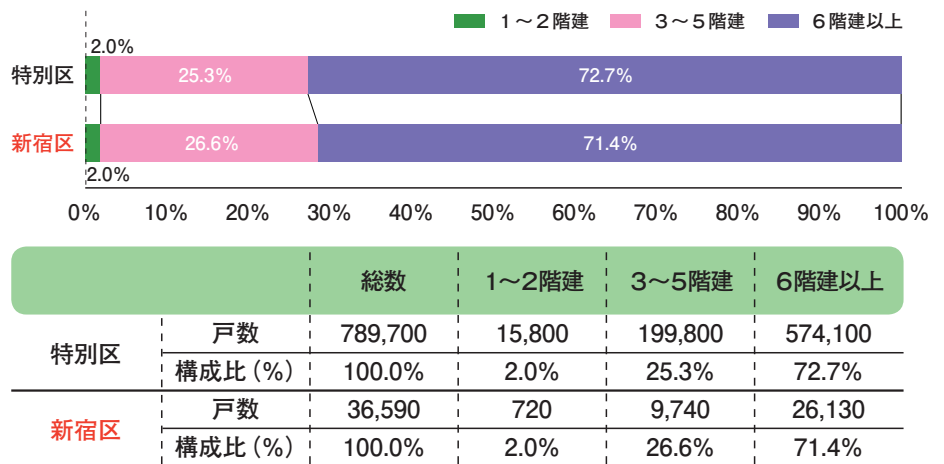
区のマンションを建物の階数別に比較すると、分譲マンションの場合は、特別区平均と同様に6階建て以上のマンションの割合が多くなっています。一方、民間賃貸マンションは、区も特別区も3～5階建てが多い点で共通しますが、区は、低層・高層のマンションの比率が高くなっています（図表2-6、2-7）。

また、新宿区内の高さ60mを超える超高層マンション<sup>注1</sup>の状況を見ると（図表2-8）、西戸山タワーホームズ3棟が1988年1月に完成して以降増加を続け、2010年3月現在には33棟にまで増加しています。

近年、高層マンションが急増するなかで、震災などで、エレベーターが停止したとき、地上との行き来が困難になる「高層難民（救援物資の受け取りが困難になる高層階の住人）」の大量発生が懸念されています。こうした高層マンション特有の課題から、新宿区では、高層マンション防災マニュアル作成や防災アドバイザーの派遣などの、高層マンション防災事業に取り組もうとしています。

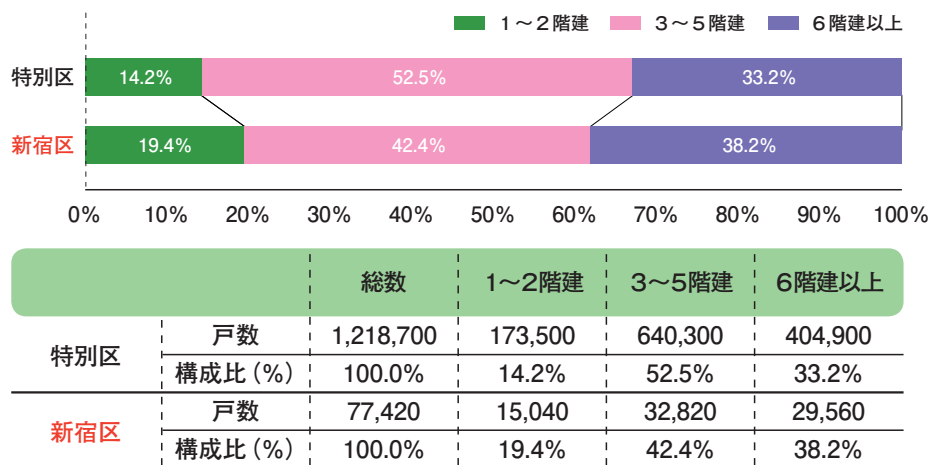
注1：建築基準法では、高層建築物についての定義はありません。ただし、高さ60mを境にして建築物の構造耐力について異なる基準を定めているため（第20条）、高さが60mを超える建築物が超高層建築物であると解される場合があります。そこで、本レポートでは、建物の高さが60mを超えるマンションを超高層マンションと扱うこととしました。

図表2-6 階数別の分譲マンションの戸数割合（特別区及び新宿区）



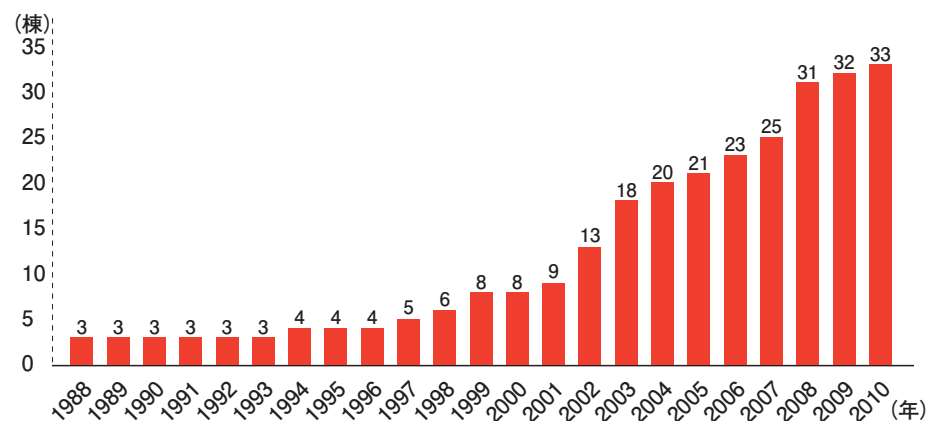
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」注：不詳の住宅は含まれていません。

図表2-7 階数別の民間賃貸マンションの戸数割合（特別区及び新宿区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」注：不詳の住宅は含まれていません。

図表2-8 超高層マンションの完成年次別累積棟数推移（新宿区）



資料：東京都「建築統計年報（各年）」及びインターネット、電話での調査に基づいて作成しました。

### (3) 1住宅あたり延べ床面積別のマンション構成

- 分譲マンションが 62.35㎡と、民間賃貸マンション 29.58㎡の約 2 倍
- 民間賃貸マンションは、29㎡以下のものが 64.6%とほぼ 3 分の 2
- 1995年以降の分譲マンションの供給は、単身世帯とファミリー世帯向けに二極化

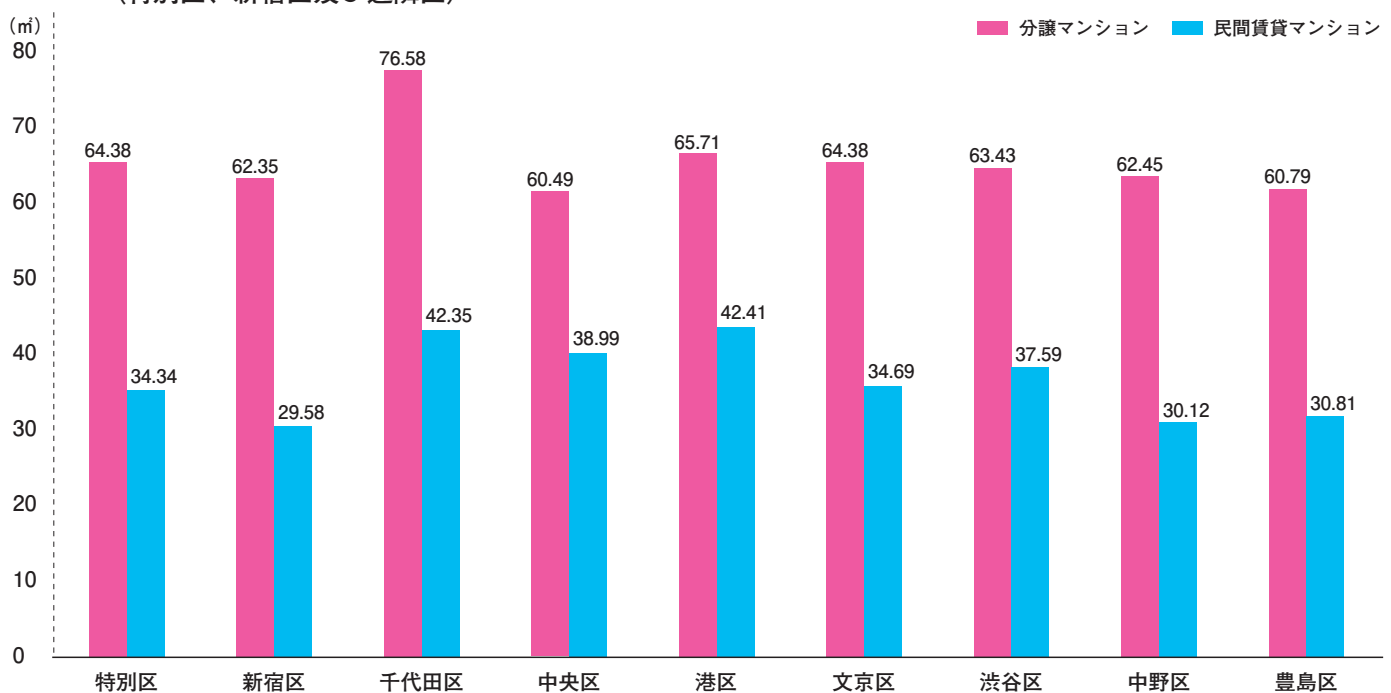
#### ① 分譲・民間賃貸マンションの1住宅あたり平均延べ面積

新宿区における分譲マンションの1住宅あたりの平均延べ床面積は 62.35㎡であり、千代田区を除く近隣区とはほぼ同じ程度の面積となっています（図表 2-9）。

一方、民間賃貸マンションは、29㎡以下のものが全体の約 6 割を占めていることが反映され、1住宅あたりの平均延べ床面積が 29.58㎡と近隣区のなかで唯一 30

㎡を割り込んでいます（図表 2-9）。29㎡以下の割合が高いことは、単身世帯の多い新宿区の特徴を示しているものと思われます。

図表 2-9 分譲・民間賃貸マンションの1住宅あたり平均延べ床面積の比較（2008年現在）  
（特別区、新宿区及び近隣区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

また、民間賃貸マンションを延べ床面積別に近隣区と比較すると（図表 2-10）、29㎡以下のマンションの比率が 64.6%と近隣区のなかで最も多く、反対に 50㎡以上のマンションの比率が最も少なくなっています。他方、30～49㎡のマンションの比率は近隣区とそ

れほど大きな差はありません。

29㎡以下の民間賃貸マンションの多くは、いわゆる「ワンルーム」、又は、「1DK」などの単身向けマンションであることが想定されます。新宿区では、交通や生活の利便性が高く、単身世帯が多いという地域特性を反映して、こ

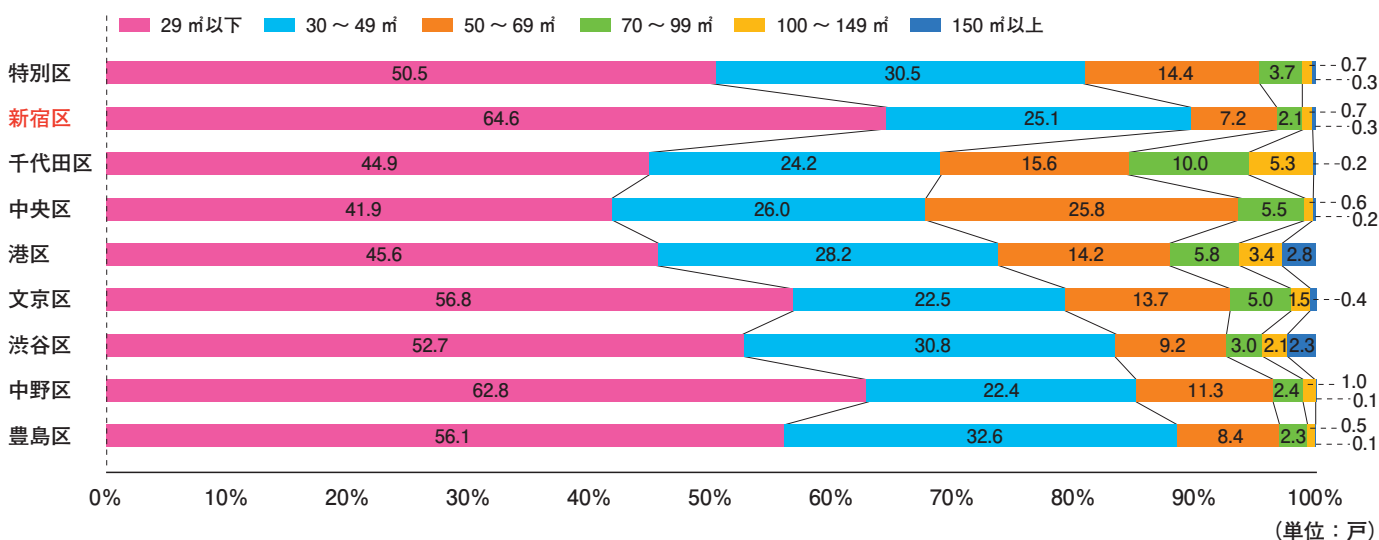
うした単身向けマンションが多く建設されてきたと推測されます。しかし、それらのなかには、住居が狭いものや、必ずしも住環境が良好ではないものもあります。また、ゴミの出し方や自転車の駐輪方法、生活上の騒音などの生活ルールを巡るトラブルを始め、近

隣住民との付き合いがない等の問題が指摘されています。新宿区では、ワンルームマンションの住環境を整備し、周辺地域との調和を図る必要から、2008年10月に新宿区ワンルームマンション条例を

改正し、条例の対象となる住戸の面積を29㎡未満から30㎡未満へ、1住戸あたり確保すべき専用面積を18㎡以上から25㎡以上へ、高齢者向け住戸の割合を1割以上から2割以上へそれぞれ拡大すると

ともに、新たにコミュニティの推進という項目を設け、地域におけるコミュニティの推進に関し必要な措置を講じることとしています。

図表 2-10 延べ床面積別の民間賃貸マンション戸数と割合（2008年現在）（特別区、新宿区及び近隣区）



	特別区	新宿区	千代田区	中央区	港区	文京区	渋谷区	中野区	豊島区
総数	1,218,820	66,950	6,620	23,380	44,520	32,420	41,270	73,760	46,990
29㎡以下	615,250	43,220	2,970	9,790	20,310	18,420	21,750	46,350	26,360
30～49	371,600	16,800	1,600	6,080	12,540	7,310	12,710	16,490	15,320
50～69	174,940	4,850	1,030	6,030	6,340	4,450	3,800	8,360	3,970
70～99	44,510	1,420	660	1,290	2,570	1,610	1,220	1,780	1,090
100～149	8,830	450	350	150	1,530	500	860	730	220
150㎡以上	3,690	210	10	40	1,230	130	930	50	30

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

注：ここでは専用住宅（＝店舗等を併設していない居住の目的だけに建てられた住宅）のみが対象となっています。

## ② 1995年以降の新宿区における分譲マンションの面積別供給動向

①の後半では民間賃貸マンションの面積別の供給動向をみました。一方分譲マンションの面積別の供給動向は、住宅・土地統計調査では把握することができないため、ここでは民間調査機関の調査データをもとに、1995年1月以降に区内で分譲されたマンションを中心に面積別の供給動向を考察します。

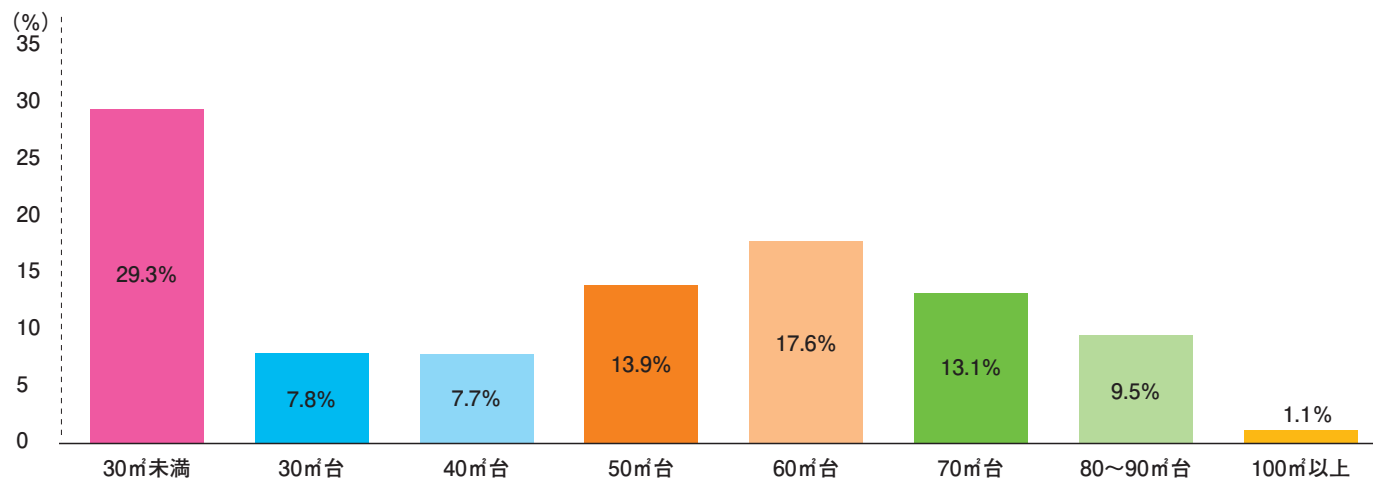
新宿区に分譲マンションの供給

状況を一住戸あたり平均延べ面積別<sup>注1</sup>にみると（図表2-11）、2010年6月現在、30㎡未満のものが最も多く、これはいわゆる単身世帯向けのものと思われます。これとは別に、60㎡台を頂点とし、前後50㎡・70㎡と続くいわゆるファミリー世帯向けのものピークがあります。またその推移をみると（図表2-12）、2000年までは平均面積50～60㎡台の物件が主

力で、2001年以降は、平均30㎡未満のマンションが主流となっています。すなわち、1995年以降に区内で分譲されたマンションの供給推移からは、単身世帯向けとファミリー世帯向けに二極化している傾向が伺えます。

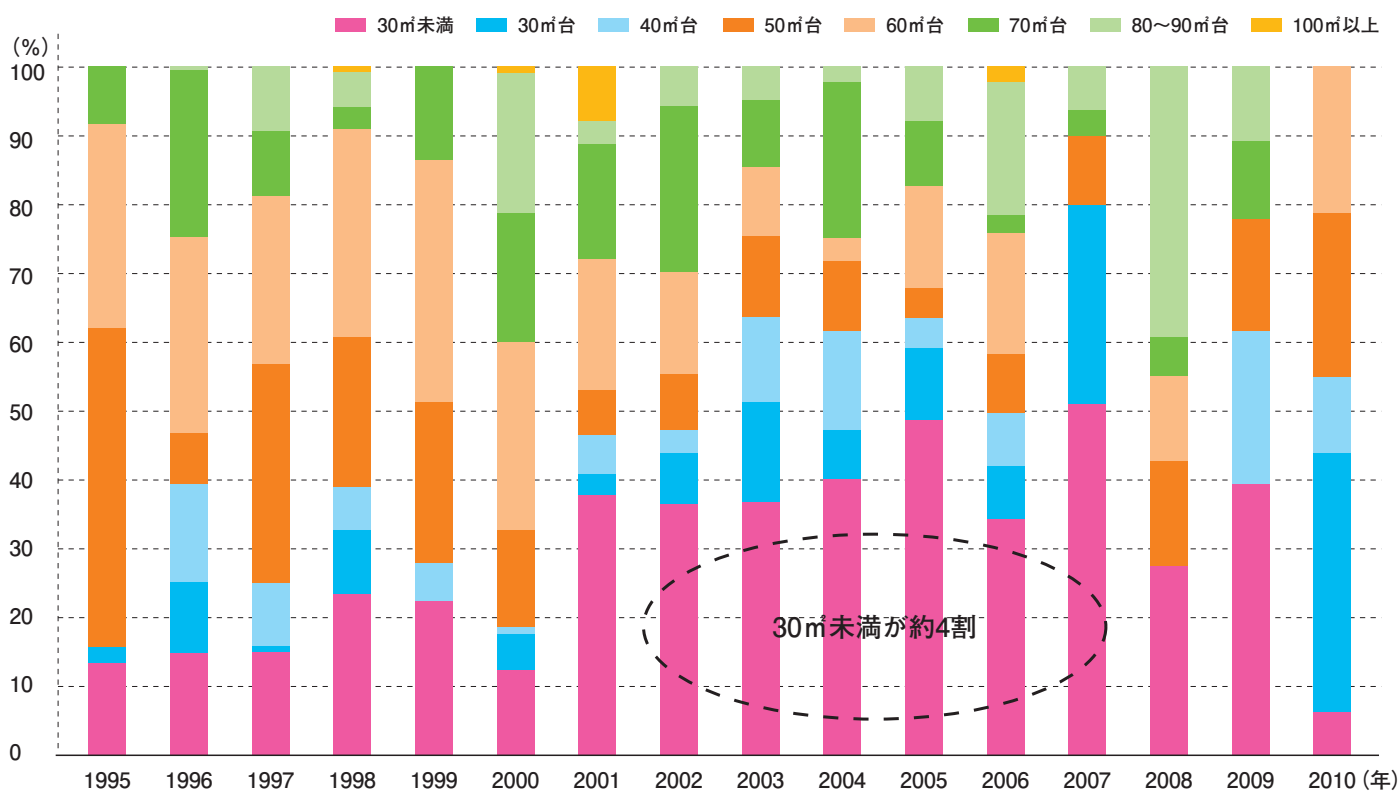
注1：「延べ床面積の最小面積」について、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」の最小面積29㎡以下は、回答者に対し小数点以下第1位を四捨五入して回答するよう求めている関係から、29.5㎡～30㎡未満を30㎡の区分でカウントしているため、上記の調査区分とは厳密には一致しません。

図表 2-11 分譲マンションの一住戸あたり平均延べ面積別の戸数割合（2010年6月現在）（新宿区）



資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」  
 注：1995年1月から2010年9月の間に区内で販売された分譲マンションを対象とした。

図表 2-12 分譲マンションの平均延べ面積別の年間供給戸数割合（2010年6月現在）（新宿区）



(単位：戸)

平均面積	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
30㎡未満	59	215	230	305	364	312	854	838	1,435	998	727	719	415	445	391	28
30㎡台	12	158	19	127	0	150	66	173	577	174	162	167	238	0	0	207
40㎡台	0	219	149	82	94	32	134	80	497	373	70	174	0	0	226	61
50㎡台	224	117	539	303	400	389	156	192	478	248	68	188	85	260	165	130
60㎡台	145	441	407	418	599	772	437	353	407	92	224	380	0	209	0	118
70㎡台	41	371	156	44	237	522	394	573	374	579	145	50	29	96	113	0
80~90㎡台	0	14	164	67	0	574	74	132	216	62	124	426	57	672	114	0
100㎡以上	0	0	0	16	0	33	191	13	0	0	0	55	0	0	0	0
総計	481	1,535	1,664	1,362	1,694	2,784	2,306	2,354	3,984	2,526	1,520	2,159	824	1,682	1,009	544

資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」  
 注：1995年1月から2010年9月の間に区内で販売された分譲マンションを対象とした。

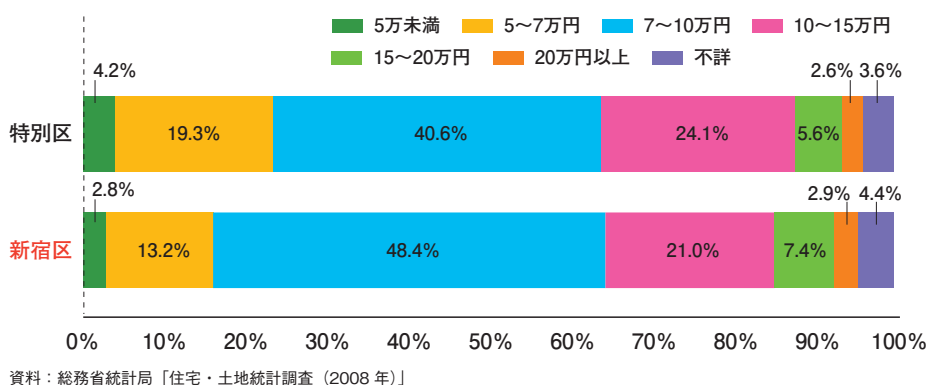


## (4) 家賃別・延べ床面積別の民間賃貸マンション住宅構成

- 民間賃貸マンションの家賃水準は7～10万円台が約5割で最も多い
- 民間賃貸マンションの家賃を特別区平均と比較すると、新宿区はやや高額

民間賃貸マンション全体を家賃別にみる（図表2-13）と、新宿区では7～10万円の区分にピークがあります。これは、民間賃貸マンションの約65%が29㎡以下になっていることが影響していると考えられます。7～10万円の区分にピークがある点は、特別区平均と同じ傾向です。

図表 2-13 1ヶ月当たり家賃別民間賃貸マンション住宅戸数の割合（特別区及び新宿区）



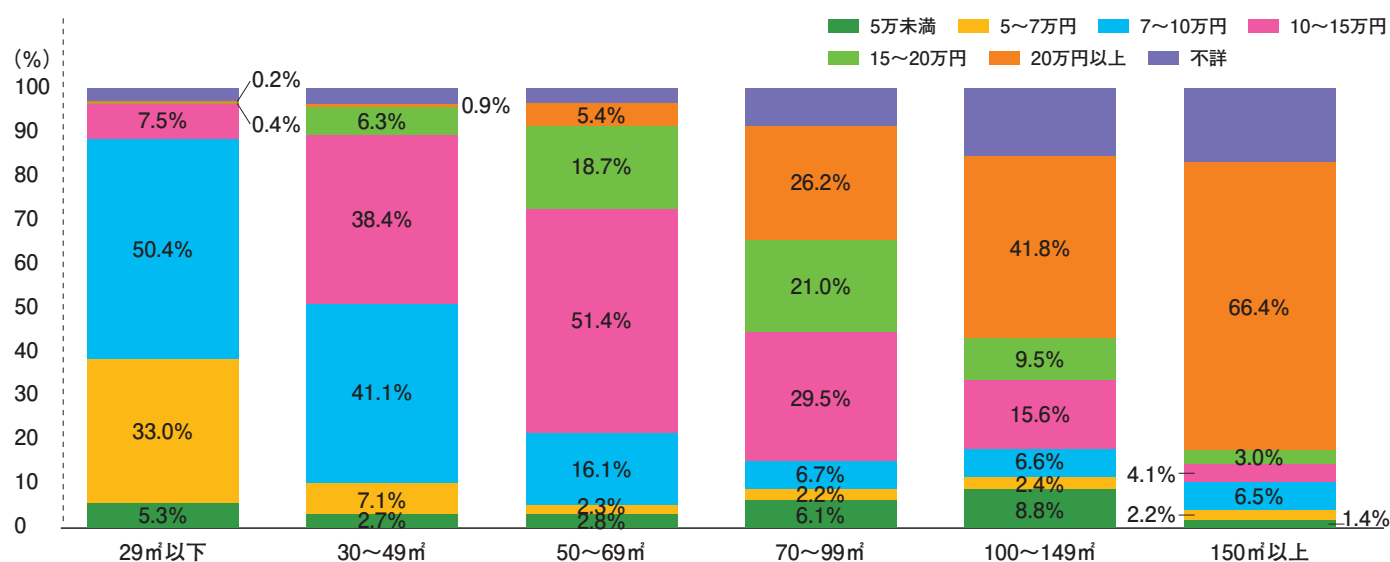
また、面積別に家賃を比較してみると（図表2-14、2-15、2-16）、新宿区の約65%を占める29㎡以下のマンションでは7～10万円が最も多くなっています。また、30㎡以上の区分でみると、どの区分も特別区平均と比較して家賃がやや高額になっています。

区民意識調査「平成22年2月」によれば、転出意向のある賃貸マンション居住者の転出したい理由として最も多いのが、「家賃・地代が高いから」（51.0%）であり、こうした回答を数字の上でも裏付けており、同時に、新宿区からの転出につながる要素の一つとなっている可能性があります。

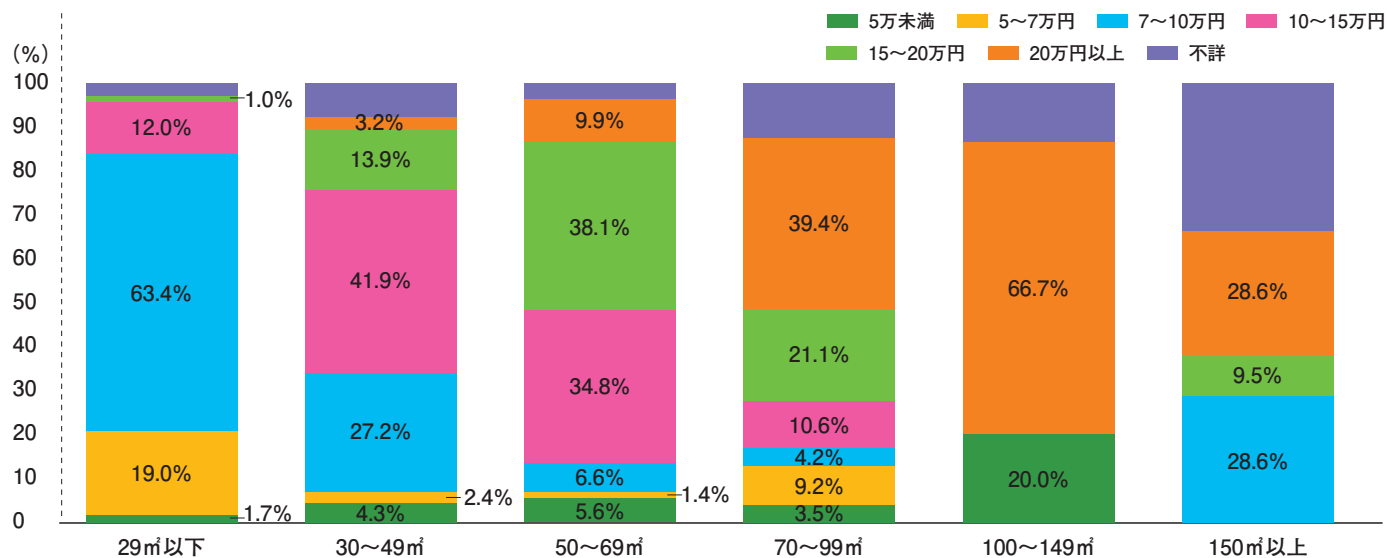
しかし、家賃が高いとはいえ、2の1の（1）でみたように、民間賃貸マンション居住者の定住意向が高いことを考え合わせると、新宿区は、高い家賃を払っても、交通や生活の利便性から住みたい場所として選ばれていることが推測されます。

ちなみに、「平成21年度新宿

図表 2-14 面積別・家賃別にみる民間賃貸マンション戸数の割合（特別区）



図表 2-15 面積別・家賃別にみる民間賃貸マンション戸数の割合（新宿区）



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

注：ここでは専用住宅（＝店舗等を併設していない居住の目的だけに建てられた住宅）のみが対象となっています。

図表 2-16 面積・家賃別にみる民間賃貸マンションの戸数（特別区及び新宿区）

特別区

（単位：戸）

	総数	5万円未満	5~7万円	7~10万円	10~15万円	15~20万円	20万円以上	不詳
総数	1,218,820	51,210	234,990	494,840	293,530	68,630	31,340	44,280
29㎡以下	615,250	32,720	203,180	310,140	46,280	2,210	1,000	19,720
30~49㎡	371,600	10,120	26,560	152,680	142,690	23,380	3,160	13,010
50~69㎡	174,940	4,830	3,980	28,230	89,880	32,730	9,400	5,890
70~99㎡	44,510	2,710	980	2,970	13,150	9,360	11,640	3,700
100~149㎡	8,830	780	210	580	1,380	840	3,690	1,350
150㎡以上	3,690	50	80	240	150	110	2,450	610

新宿区

（単位：戸）

	総数	5万円未満	5~7万円	7~10万円	10~15万円	15~20万円	20万円以上	不詳
総数	66,950	1,860	8,810	32,430	14,060	4,940	1,930	2,920
29㎡以下	43,220	730	8,210	27,420	5,180	440	0	1,240
30~49㎡	16,800	720	400	4,570	7,040	2,330	530	1,210
50~69㎡	4,850	270	70	320	1,690	1,850	480	170
70~99㎡	1,420	50	130	60	150	300	560	170
100~149㎡	450	90	0	0	0	0	300	60
150㎡以上	210	0	0	60	0	20	60	70

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

注：ここでは専用住宅（＝店舗等を併設していない居住の目的だけに建てられた住宅）のみが対象となっています。

# 3

## 新宿区に分譲マンションの地域別、面積帯別の供給状況など(1995~2010年6月)

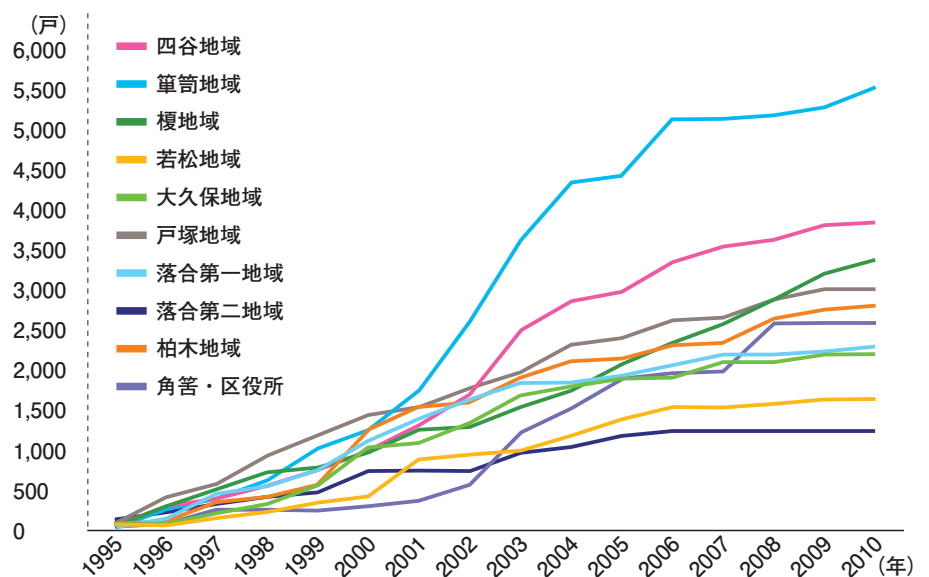
以下では、民間調査機関による調査データを基にして、1995年以降に区内で供給された分譲マンションを対象に、地域別の立地状況(戸数別、階層別、面積別)とその推移を考察します。

- 1995年以降の全体的な傾向は、2003年頃までの増加幅が最も大きい
- 1995年から2010年6月の累積では、笹笥、四谷、榎の3地域で全体の4割を占める

### (1) 分譲マンションの地域別供給動向

図表3-1を見ると、全体的な傾向として、2003年頃までの増加数が最も大きくなっています。地域別では、笹笥地域の伸びが最大となっており、次いで四谷地域が大きく増えています。これに対し、落合第二地域及び若松地域の伸びが小さく、最大の笹笥地域は最少の落合第二地域の約4.5倍の戸数が供給されています。

図表3-1 分譲マンションの地域別供給累積戸数の推移(新宿区)



注：ここで対象としているマンションには、いわゆる投資用マンションが含まれています。

地域/年	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
四谷地域	0	295	405	557	757	986	1,306	1,704	2,488	2,838	2,945	3,322	3,520	3,604	3,794	3,826
笹笥地域	103	361	487	714	1,134	1,325	1,820	2,681	3,696	4,428	4,496	5,210	5,210	5,254	5,353	5,581
榎地域	39	279	511	703	780	958	1,240	1,284	1,518	1,738	2,056	2,319	2,540	2,876	3,183	3,355
若松地域	0	70	149	224	330	414	867	935	968	1,162	1,363	1,524	1,524	1,584	1,625	1,625
大久保地域	81	81	209	322	556	1,025	1,070	1,319	1,681	1,790	1,894	1,894	2,083	2,083	2,184	2,184
戸塚地域	59	406	567	919	1,184	1,421	1,524	1,757	1,953	2,295	2,378	2,586	2,640	2,872	2,994	2,994
落合第一地域	0	141	442	526	740	1,097	1,376	1,634	1,826	1,826	1,911	2,037	2,174	2,174	2,209	2,274
落合第二地域	124	213	319	418	468	736	736	736	947	1,022	1,172	1,238	1,238	1,238	1,238	1,238
柏木地域	75	106	347	415	543	1,262	1,524	1,582	1,880	2,089	2,116	2,289	2,314	2,628	2,742	2,789
角筈・区役所	0	64	244	244	244	296	363	548	1,207	1,502	1,879	1,950	1,950	2,562	2,562	2,562
総計	481	2,016	3,680	5,042	6,736	9,520	11,826	14,180	18,164	20,690	22,210	24,369	25,193	26,875	27,884	28,428

資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」



【参考】地域区分



四谷地域	四谷	榎地域	神楽坂 2 丁目	榎地域	東榎町	戸塚地域	西早稻田 3 丁目	
	本塩町		神楽坂 3 丁目		早稻田町		高田馬場 1 丁目	
	三栄町		神楽坂 4 丁目		早稻田南町		高田馬場 2 丁目	
	坂町		神楽坂 5 丁目		馬場下町		高田馬場 3 丁目	
	若葉		神楽坂 6 丁目		原町 1 丁目		高田馬場 4 丁目	
	須賀町		細工町		原町 2 丁目		下落合 1 丁目	
	左門町		二十騎町		原町 3 丁目		下落合 2 丁目	
	信濃町		揚場町		喜久井町		下落合 3 丁目	
	南元町		津久戸町		築地町		下落合 4 丁目	
	荒木町		東五軒町		弁天町		中落合 1 丁目	
	舟町		西五軒町		中里町		中落合 2 丁目	
	愛住町		赤城元町		山吹町		上落合 1 丁目	
	大京町		南榎町		改代町		上落合 2 丁目	
	霞ヶ丘町		袋町		水道町		中落合 3 丁目	
	内藤町		弘方町		早稻田鶴巻町		中落合 4 丁目	
	榎地域		片町		若松地域		南町	若松地域
新宿 1 丁目		北町	市谷台町	落合第二地域		上落合 1 丁目		
新宿 2 丁目		納戸町	河田町	西落合 2 丁目				
新宿 4 丁目		南山伏町	若松町	西落合 3 丁目				
新宿 5 丁目		北山伏町	余丁町	西落合 4 丁目				
市谷田町 1 丁目		白銀町	戸山 1 丁目	中井 1 丁目				
市谷田町 2 丁目		下宮比町	戸山 2 丁目	中井 2 丁目				
市谷田町 3 丁目		矢来町	戸山 3 丁目	北新宿 1 丁目				
市谷本村町		若宮町	富久町	北新宿 2 丁目				
市谷砂土原町 1 丁目		岩戸町	新宿 6 丁目	北新宿 3 丁目				
市谷砂土原町 2 丁目		中町	新宿 7 丁目	北新宿 4 丁目				
市谷砂土原町 3 丁目		榎町	歌舞伎町 2 丁目	西新宿 7 丁目				
市谷左内町		横寺町	百人町 1 丁目	西新宿 8 丁目				
市谷加賀町一丁目		筑土八幡町	百人町 2 丁目	新宿 3 丁目				
市谷加賀町二丁目		新小川町	百人町 3 丁目	歌舞伎町 1 丁目				
市谷甲良町		神楽河岸	大久保 1 丁目	西新宿 1 丁目				
榎地域	市谷船河原町	大久保地域	市谷薬王寺町	大久保地域	大久保 2 丁目	角筈・区役所	西新宿 2 丁目	
	市谷長延寺町		市谷柳町		大久保 3 丁目		西新宿 3 丁目	
	市谷鷹匠町		市谷仲之町		百人町 4 丁目		西新宿 4 丁目	
	市谷山伏町		赤城下町		戸塚町 1 丁目		西新宿 5 丁目	
	市谷八幡町		天神町		西早稻田 1 丁目		西新宿 6 丁目	
	神楽坂 1 丁目		榎町		西早稻田 2 丁目			

## (2) 戸数別・面積別・階数別の分譲マンション供給戸数及び割合

1995年以降に供給された分譲マンションの戸数を地域別に見てみると(図表3-2)、笹筒地域が5,581戸と最も多く、次いで四谷地域3,826戸、榎地域3,355戸となっており、この3つの地域で全体の約45%を占めています。

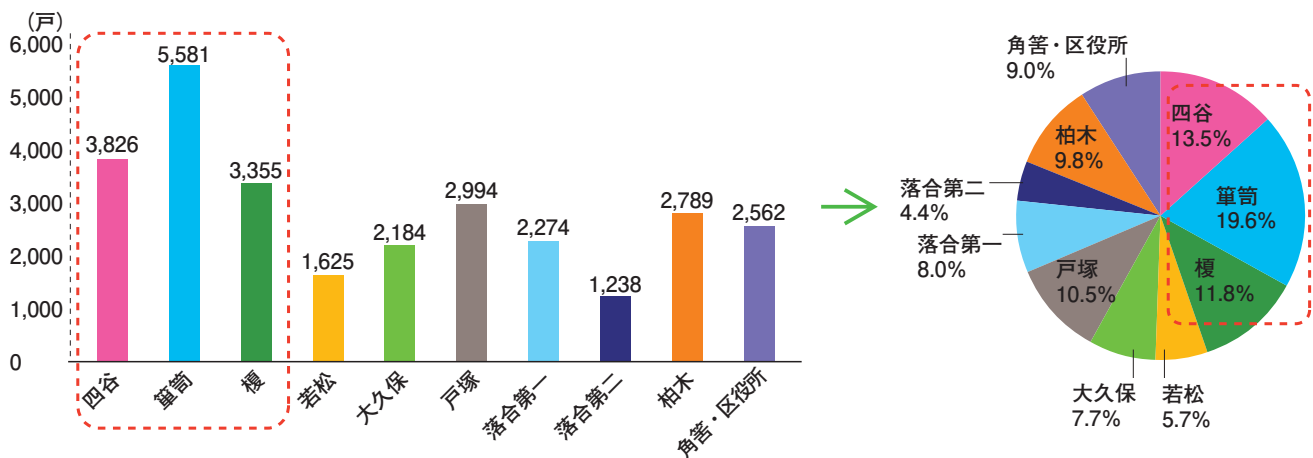
地域別に平均面積別の分譲マンション戸数の割合(図表3-3)を

みると、榎、落合第二、柏木、角筈・区役所地域でいわゆる単身向けと思われる平均面積30㎡未満のマンションの割合が高くなっています。また、いわゆるファミリー世帯向けと思われる50～70㎡台のものの割合は、角筈・区役所及び榎地域で低くなっているほかは、どの地域も高く、特に笹筒、若松、

戸塚地域で高くなっています。

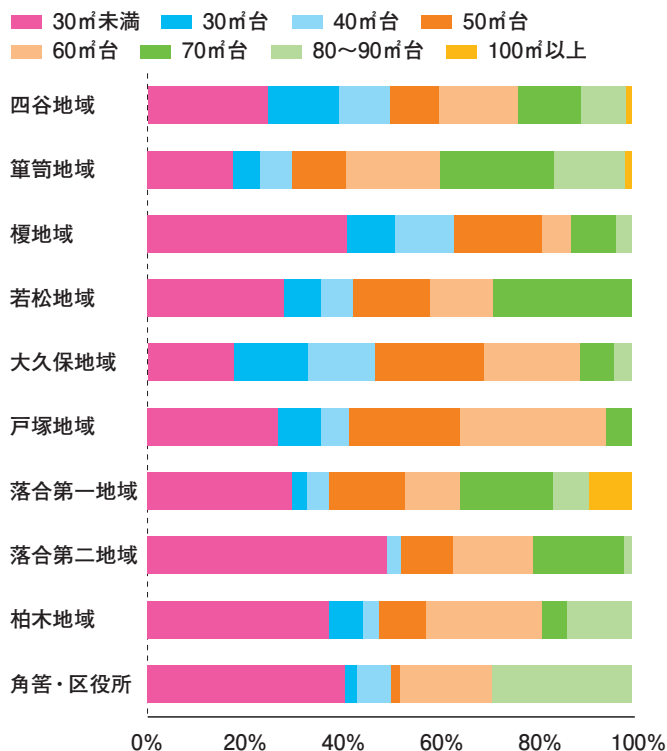
階数別戸数の割合(図表3-4)では、6～9階が最も多い落合第二地域以外は、どの地域も10～15階が最多となっています。角筈・区役所地域は20階以上の割合が50%に迫るほど高くなっています。

図表3-2 地域別の供給戸数及び割合(新宿区)



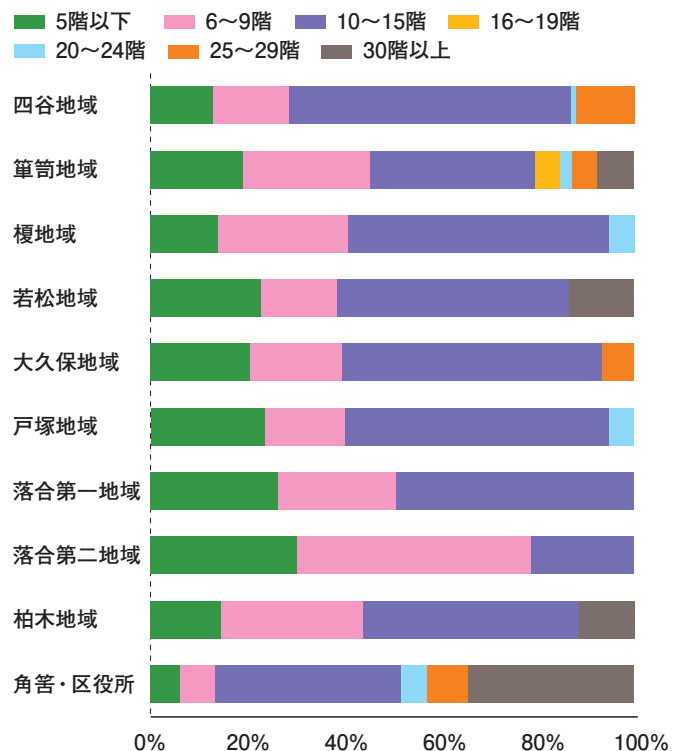
資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」

図表3-3 平均面積別の地域別戸数割合(新宿区)



資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」

図表3-4 建物階数別の地域別戸数割合(新宿区)



資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」

### (3) 平均面積別供給状況 (1995 ~ 2010年6月の累積)

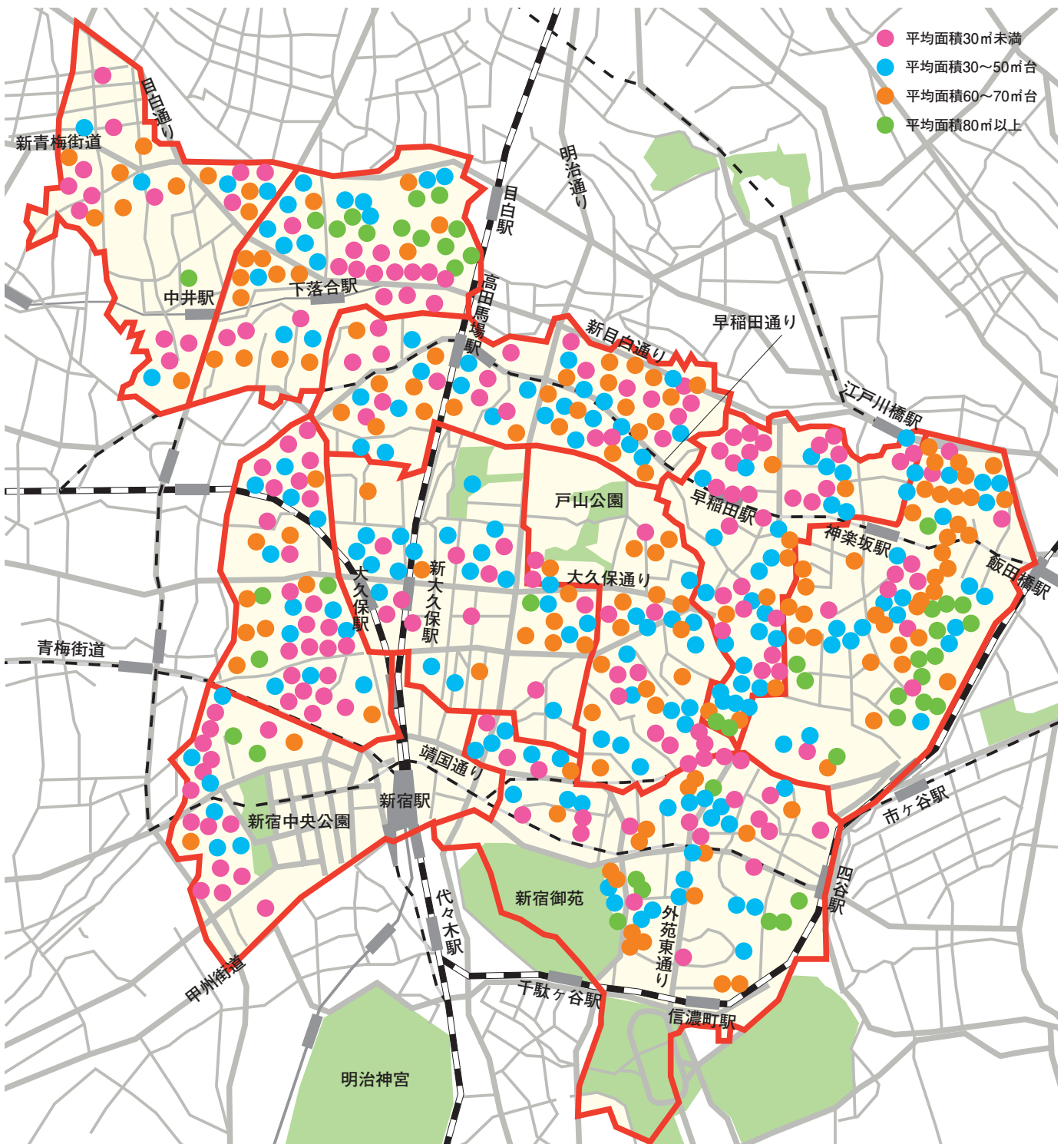
1995年以降に供給された分譲マンションを表示した地図を見ると(図表3-5)、早稲田通り、大久保通り、外苑東通りなどの幹線道路沿いで多く供給されている傾向がありますが、中井駅の西側な

ど一部に供給が少ない地域がある。他は、区全体として多くの分譲マンションが供給されています。

平均面積別にみると、平均面積30㎡未満の分譲マンションはJR大久保駅の西側や早稲田通り沿

いで、平均面積80㎡以上の分譲マンションはJR飯田橋駅からJR四ツ谷駅にかけての西側とJR目白駅の西側でそれぞれ多く供給されている傾向があります。

図表3-5 平均面積別供給地図 (1995 ~ 2010年6月の累積) (新宿区)



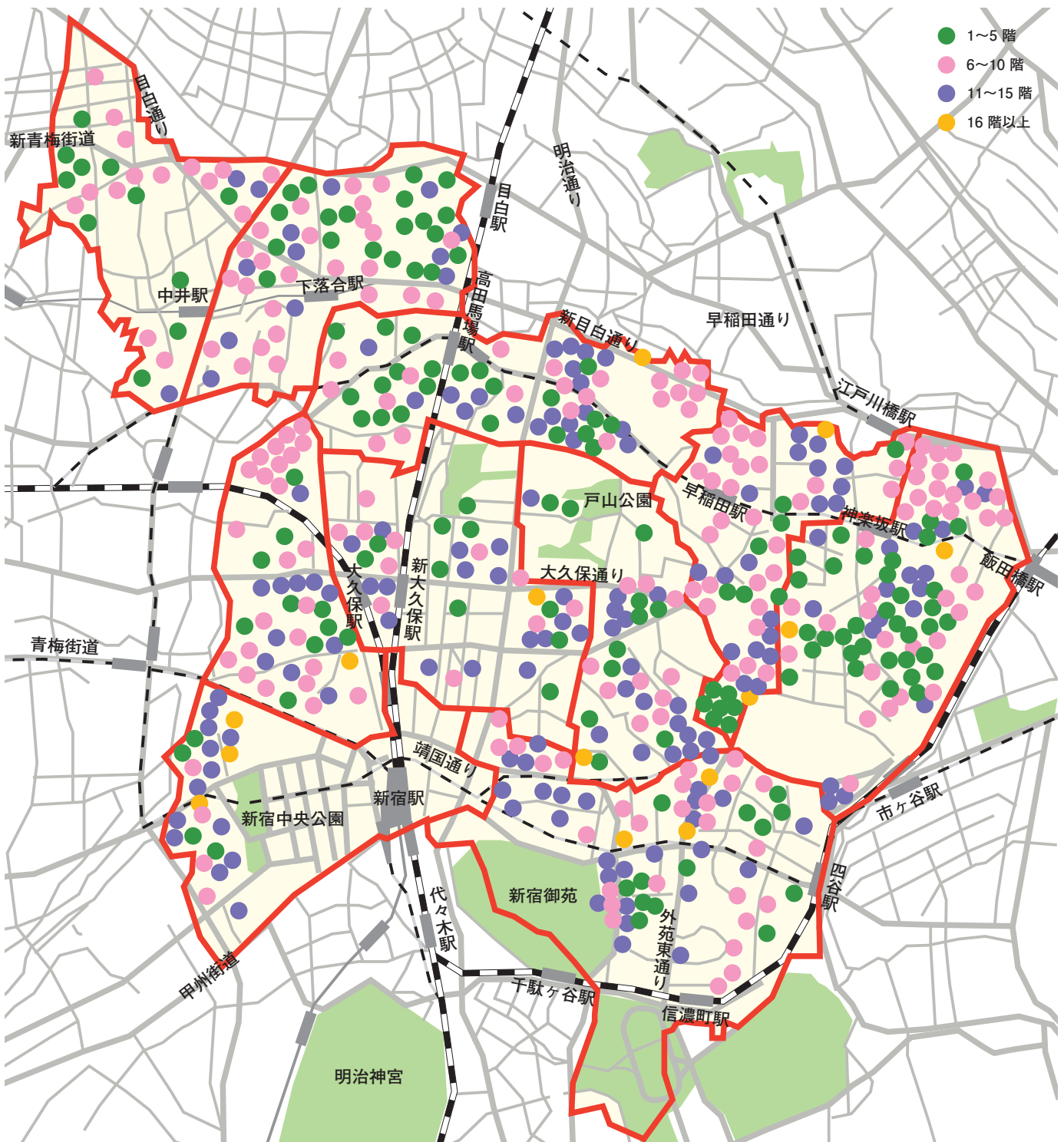
資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」

#### (4) 階層別供給状況 (1995～2010年6月の累積)

また、階層別にみると(図表3-6)、5階建て以下の低層分譲マンションは、JR飯田橋駅からJR市ヶ谷駅にかけてとJR高田馬場や目白駅近辺で多く供給されている傾向がある一方で、11～15

階建ての分譲マンションは、JR四ツ谷駅からJR新宿駅にかけての幹線道路沿いや東京メトロ江戸川橋駅の南側で多く供給されている傾向があります。

図表3-6 階層別供給地図 (1995～2010年6月の累積) (新宿区)



資料：工業市場研究所「新宿区分譲マンション市場調査 2010年9月」



## 【参考1】新宿区の居住世帯なし住宅について

住宅・土地統計調査によると、2008年10月1日現在、新宿区の住宅総数215,890戸に対し、「居住世帯なし住宅」が38,310戸、約17.7%となっており、全国、東京都、特別区と比較すると、相対的に高くなっています（図表1）。

「居住世帯なし住宅」の内訳をみると（図表2）、「一時現在者のみの住宅」の割合が他と比較して相対的に高いのが特徴です。「空き家」の比率は、71.0%と、全国の割合94.7%よりは低くなっています。

新宿区の空き家の内訳をみると（図表3）、賃貸用の空き家が64.5%とほぼ三分の二を占めており、新宿区における空き家は、入居者の入れ替わり等のための賃貸用住宅の影響が大きいと考えられます。

図表1 全住宅に占める「居住世帯なし」住宅の割合とその内訳

(単位:戸)

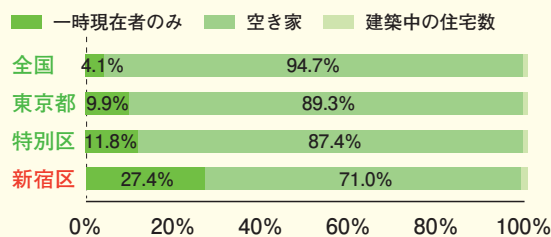
	住宅総数 (戸数)	居住世帯なし							建築中の 住宅数
		小計 (%)	一時現在者の のみ	空き家					
				小計	二次的住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅	
全国	57,586,000	7,987,600 (13.9%)	326,400	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	93,300
東京都	6,780,500	840,500 (12.4%)	83,300	750,300	16,800	491,600	53,400	188,500	6,900
特別区	4,801,100	623,400 (13.0%)	73,800	544,800	11,300	354,700	39,500	139,300	4,900
新宿区	215,890	38,310 (17.7%)	10,490	27,210	1,460	17,550	1,440	6,760	610

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

注：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、普段、そこに居住している者が一人もいない住宅。

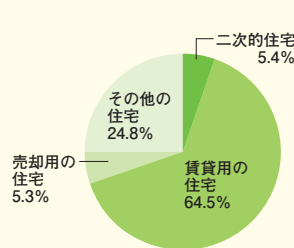
「住宅以外で人が居住する建物数」は会社、学校などの寮・寄宿舎、旅館・宿泊所など。

図表2 居住世帯なし住宅の内訳



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

図表3 新宿区の空き家の内訳



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査（2008年）」

注：①「二次的住宅」とは、別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅。②「賃貸用の住宅」とは新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。③「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。④「その他の住宅」とは、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどの取り壊すことになっている住宅など。

## 【参考2】「用語の定義」

マンションの実態を把握するため、「住宅・土地統計調査」及び「建築着工統計調査」を用いていますが、各々資料における用語の定義を以下に示します。

建て方別	一戸建	一つの建物が1住宅であるもの	
	長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。	
	共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。	
	その他	上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合	
所有関係別	持ち家	持ち家	そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。
	借家	公営の借家	都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれるものがこれに当たる。
		都市再生機構(旧公団)・公社の借家	「都市再生機構(旧公団)」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれるものがこれに当たる。なお、雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。
		民営借家	国・都道府県・市区町村・都市再生機構(旧公団)・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの
	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(会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む)。この場合、家賃の支払の有無を問わない。	
構造別	木造	木造(防火木造を除く)	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含まない。
		防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの
	非木造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの
		鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造(柱・はりが鉄骨のもの)のもの
	その他	上記以外のもの。例えば、ブロック造、レンガ造などのものが含まれる。	
「国土交通省」建築着工統計調査	持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの。	
	借家	建築主が賃貸する目的で建築するもの。	
	給与住宅	会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。	
	分譲住宅	建て売り又は分譲の目的で建築するもの。	

## 既刊一覧

2008(平成20)年度  
新宿自治創造研究所活動報告書

2009(平成21)年 3月

2009(平成21)年度  
新宿自治創造研究所活動報告書

2010(平成22)年 3月

都市・自治にかかる情報と分析  
－データの読み方－

2010(平成22)年 3月

研究所レポート2010 No.1  
～外国人WG報告(1)

2010(平成22)年 12月

研究所レポート2010 No.2  
～人口WG報告(1)

2011(平成23)年 2月

2010 No.3

## 新宿自治創造研究所 研究所レポート

発行年 2011(平成23)年3月

編集・発行 新宿区新宿自治創造研究所  
(新宿区新宿自治創造研究所担当部  
新宿自治創造研究所担当課)

住所 〒160-8484  
東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号  
(新宿区役所内)

電話 03-5273-4252 (ダイヤルイン)

FAX 03-5272-5500

新宿自治創造研究所

印刷物作成番号

2010-3-2201



