

東京カンテイ「非分譲住戸の研究」発表 デベロッパーの用地取得難が浮き彫りに
非分譲住戸のうち3/4が駅から徒歩6分圏内に存在 23区内で非分譲住戸最多は港区
 需要のある都心駅近マンションを分譲しようとした結果、等価交換事業等で開発を進めた要因が大きい

●駅近に非分譲住戸が多い傾向。用地取得激化が要因。都心ほど1物件あたり非分譲住戸数が高く
 2007年～2016年に東京都で新規分譲された総住戸数349,814戸のうち非分譲住戸は15,650戸に
 のぼるが、中でも最寄り駅から3分以内の非分譲住戸数が6,699戸(非分譲住戸比率8.8%)と最も高
 く、次いで4～6分が5,261戸(4.8%)となり、全非分譲住戸数の76.4%に相当する住戸が最寄り駅から
 徒歩6分圏内に集中している。

また東京23区のみ非分譲住戸数14,086戸を行政区ごとに見ると、港区が1,666戸と最も多く、1物
 件あたりの非分譲住戸数も28.7戸と大きい。主として複合型再開発のエリアでは、多くの非分譲住戸が
 発生しており、価格高騰期では地価が高い港区など都心エリアで事業を行うことの難しさが表れている。

| | 3分以内 | 4～6分 | 7～10分 | 11～15分 | 16～20分 | 21分以上 | バス便 | 合計 |
|------------|--------|---------|---------|--------|--------|-------|-------|---------|
| 分譲戸数 | 69,012 | 104,278 | 97,458 | 46,738 | 11,976 | 2,986 | 1,716 | 334,164 |
| 非分譲戸数 | 6,699 | 5,261 | 2,953 | 564 | 56 | 46 | 71 | 15,650 |
| 非分譲戸数比率(%) | 8.8 | 4.8 | 2.9 | 1.2 | 0.5 | 1.5 | 4.0 | 4.5 |
| 総数 | 75,711 | 109,539 | 100,411 | 47,302 | 12,032 | 3,032 | 1,787 | 349,814 |

| | 3分以内 | 6分以内 | 10分以内 | 15分以内 | 20分以内 | 21分以上 | バス便 | 非分譲あり 物件数 | 非分譲住 戸数 | 1物件あたりの 非分譲住戸数 |
|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|------------|-------------------|
| 千代田区 | 21 | 10 | 3 | | | | | 34 | 811 | 23.9 |
| 中央区 | 31 | 18 | 1 | 3 | | | | 53 | 1,187 | 22.4 |
| 港区 | 18 | 24 | 15 | 1 | | | | 58 | 1,666 | 28.7 |
| 新宿区 | 18 | 35 | 12 | 1 | | | | 66 | 1,561 | 23.7 |
| 文京区 | 21 | 25 | 13 | 2 | | | | 61 | 630 | 10.3 |
| 台東区 | 15 | 35 | 20 | 6 | | | | 76 | 655 | 8.6 |
| 墨田区 | 14 | 8 | 22 | 5 | | | | 49 | 695 | 14.2 |
| 江東区 | 9 | 13 | 11 | 4 | 1 | | | 38 | 375 | 9.9 |
| 品川区 | 15 | 21 | 14 | 2 | | | | 52 | 1,495 | 28.8 |
| 目黒区 | 4 | 6 | 5 | 5 | | | | 20 | 518 | 25.9 |
| 大田区 | 14 | 12 | 4 | 4 | | | | 34 | 549 | 16.1 |
| 世田谷区 | 7 | 12 | 11 | 4 | 1 | | | 35 | 810 | 23.1 |
| 渋谷区 | 14 | 17 | 10 | 5 | | | | 46 | 680 | 14.8 |
| 中野区 | 11 | 14 | 7 | 4 | | | | 36 | 330 | 9.2 |
| 杉並区 | 11 | 7 | 10 | 5 | | | | 33 | 354 | 10.7 |
| 豊島区 | 9 | 15 | 6 | 2 | 1 | | | 33 | 526 | 15.9 |
| 北区 | 7 | 13 | 15 | 1 | | | | 36 | 210 | 5.8 |
| 荒川区 | 10 | 5 | 3 | 3 | | | | 21 | 283 | 13.5 |
| 板橋区 | 10 | 17 | 4 | 1 | 1 | | | 33 | 327 | 9.9 |
| 練馬区 | 5 | 4 | 5 | 1 | | | | 15 | 126 | 8.4 |
| 足立区 | 6 | 3 | 5 | 1 | 1 | | | 16 | 62 | 3.9 |
| 葛飾区 | 1 | 3 | 3 | | 1 | | | 8 | 193 | 24.1 |
| 江戸川区 | 2 | 2 | 1 | 4 | 1 | | | 10 | 43 | 4.3 |
| 総計 | 273 | 319 | 200 | 64 | 7 | 0 | 0 | 863 | 14,086 | 16.3 |

千代田区や中央区では、新規分譲された2区合計の非分譲ありの物件87件のうち59.8%に相当する52件が駅徒歩3分以内に存在する結果となった。さらに徒歩6分以内までを含めると非分譲ありの物件の92.0%が集中していることになる。23区内でも都心エリアの方が1物件あたりの非分譲住戸が多い傾向にあり、デベロッパーが需要のある都心の駅近マンションを分譲しようとした結果、等価交換事業等で開発を進めたと思われる。特に駅から徒歩3分の範囲において非分譲住戸比率が一番高いことは、駅前の商業ビルの建て替えや個人商店の等価交換等が積極的に行われた結果と考えられる。

●15階建て以上で非分譲住戸比率が高くなる傾向。非分譲住戸は中層階に多い

非分譲住戸の比率を物件の所在階別に分類したのが下表である。非分譲住戸比率に注目すると15～19階に8.3%、20～29階に8.5%と、比較的中層階に多く存在することがわかる。5階未満の低層階住戸では3.1%に、40階以上の超高層階には4.9%と比較的比率は小さく、投資価値が高く投資家から狙い目物件として人気が高くなるタワー物件の低層階や高額物件化する上層階には非分譲住戸を設けないことが多いと推察される。

最高階数が14階以下のマンションでは、非分譲住戸6,687戸のうち、5階未満の低層階に3,161戸、47.3%と比率は高いが、20階建て以上のいわゆるタワーマンションでは、6,602戸ある非分譲住戸のうち、5～9階に1,940戸(29.4%)、10～14階に1,356戸(20.5%)とほぼ半数が存在している。

このことから非分譲住戸は建物の中層階に比較的多く存在していることがわかる。これらの非分譲住戸の専有面積は判明しているものを見ると60㎡台～80㎡台が多くなっている。地権者が供出した土地と等価の住戸が提供されることを考えると、高額となっている超高層階の住戸が地権者向けに提供されるケースは多くないと見られる。

| 住戸区分 | 5階未満 | 5～9階 | 10～14階 | 15～19階 | 20～29階 | 30～39階 | 40階以上 | 合計 |
|------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|
| 分譲戸数 | 144,862 | 114,208 | 42,780 | 11,215 | 11,616 | 6,391 | 2,966 | 334,038 |
| 非分譲戸数 | 4,578 | 5,094 | 2,767 | 1,015 | 1,073 | 430 | 152 | 15,109 |
| 非分譲戸数比率(%) | 3.1 | 4.3 | 6.1 | 8.3 | 8.5 | 6.3 | 4.9 | 4.3 |
| 総数 | 149,440 | 119,302 | 45,547 | 12,230 | 12,689 | 6,821 | 3,118 | 349,147 |

※所在階不明の住戸は除く

| 所在階 | | 5階未満 | 5～9階 | 10～14階 | 15～19階 | 20～29階 | 30～39階 | 40階以上 | 合計 |
|-------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 最高階数帯 | 5階未満 | 117 | | | | | | | 117 |
| | 5～9階 | 1,420 | 805 | | | | | | 2,225 |
| | 10～14階 | 1,624 | 1,706 | 1,015 | | | | | 4,345 |
| | 15～19階 | 691 | 643 | 396 | 90 | | | | 1,820 |
| | 20～29階 | 363 | 731 | 332 | 293 | 175 | | | 1,894 |
| | 30階以上 | 363 | 1,209 | 1,024 | 632 | 898 | 430 | 152 | 4,708 |
| 総計 | | 4,578 | 5,094 | 2,767 | 1,015 | 1,073 | 430 | 152 | 15,109 |

●集計の方法

データは全て東京カンテイ独自のデータベースに登録されているものを使用。

集計対象:2007年～2016年に分譲された新築マンションのうち、土地権利が所有権かつファミリータイプのマンションの住戸全面積帯のマンションが対象。マンション内の店舗・事務所区画は除外。

●非分譲住戸数とは

当社のデータベース上「非分譲」と認識されているもの。新築分譲時に販売されなかった住戸数のこと。分譲時に販売対象外となったものを集計した。