

2 区内分譲マンションを取り巻く状況

2.1 区内の住宅の状況

(1) 住宅戸数の推移

平成 25 年時点で、区内の住宅の総戸数は 124,060 戸であり、平成 20 年～25 年の増加率は平成 15 年～20 年の増加率 16.0%より低い 8.7%となった。特別区や東京都の平成 20 年～25 年の増加率は墨田区と同程度である。

持家は平成 25 年時点で、53,920 戸あり、平成 20 年の 56,030 戸から、2,110 戸減小した。平成 20 年～25 年の増加率は特別区が+12.4%、東京都が+11.7%と増加しているのに対し、墨田区は - 3.8%と減少している。

借家は平成 25 年時点で、61,730 戸あり、増加率は平成 15 年～20 年の 14.9%からさらに上昇し、平成 20 年～25 年は 21.5%となった。特別区や東京都においても借家戸数は増加したが、増加率は墨田区より低い。

平成 25 年時点では持家の 56.9%が共同住宅・その他(30,680 戸)であり、そのうちの 98.4%が分譲マンションを含む非木造(30,190 戸)である。また、持家非木造の共同住宅・その他の平成 20 年～25 年の増加率は特別区は 26.0%、東京都は 25.0%と同程度の増加率で増加しているのに対して、墨田区は 4.3%と 20 ポイント程度低い。

区内住宅戸数の推移

墨田区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	85,180	98,390	114,120	124,060	15.5	16.0	8.7
持家	39,420	50,080	56,030	53,920	27.0	11.9	3.8
一戸建・長屋建	26,460	26,120	26,450	23,240	1.3	1.3	12.1
共同住宅・その他	12,970	23,970	29,580	30,680	84.8	23.4	3.7
木造	730	880	640	480	20.5	27.3	25.0
非木造	12,240	23,090	28,940	30,190	88.6	25.3	4.3
借家	42,290	44,210	50,790	61,730	4.5	14.9	21.5
その他	3,470	4,100	7,300	8,410			

特別区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	3,468,800	3,842,380	4,177,680	4,601,560	10.8	8.7	10.1
持家	1,385,300	1,662,330	1,768,720	1,988,200	20.0	6.4	12.4
一戸建・長屋建	873,300	921,300	915,200	926,660	5.5	0.7	1.3
共同住宅・その他	512,100	741,030	853,520	1,061,540	44.7	15.2	24.4
木造	67,200	65,110	47,850	46,060	3.1	26.5	3.7
非木造	421,800	675,920	805,670	1,015,410	60.2	19.2	26.0
借家	1,975,300	1,946,880	2,092,900	2,283,640	1.4	7.5	9.1
その他	108,200	233,170	316,060	329,720			

東京都

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	4,941,700	5,434,100	5,939,900	6,472,600	10.0	9.3	9.0
持家	2,051,300	2,432,900	2,650,900	2,962,100	18.6	9.0	11.7
一戸建・長屋建	1,399,600	1,490,100	1,544,100	1,607,700	6.5	3.6	4.1
共同住宅・その他	651,700	942,700	1,106,800	1,354,400	44.7	17.4	22.4
木造	80,600	74,100	55,200	57,900	8.1	25.5	4.9
非木造	544,700	850,600	1,037,100	1,296,300	56.2	21.9	25.0
借家	2,743,300	2,719,100	2,909,300	2,944,000	0.9	7.0	1.2
その他	147,100	282,100	379,700	566,500			

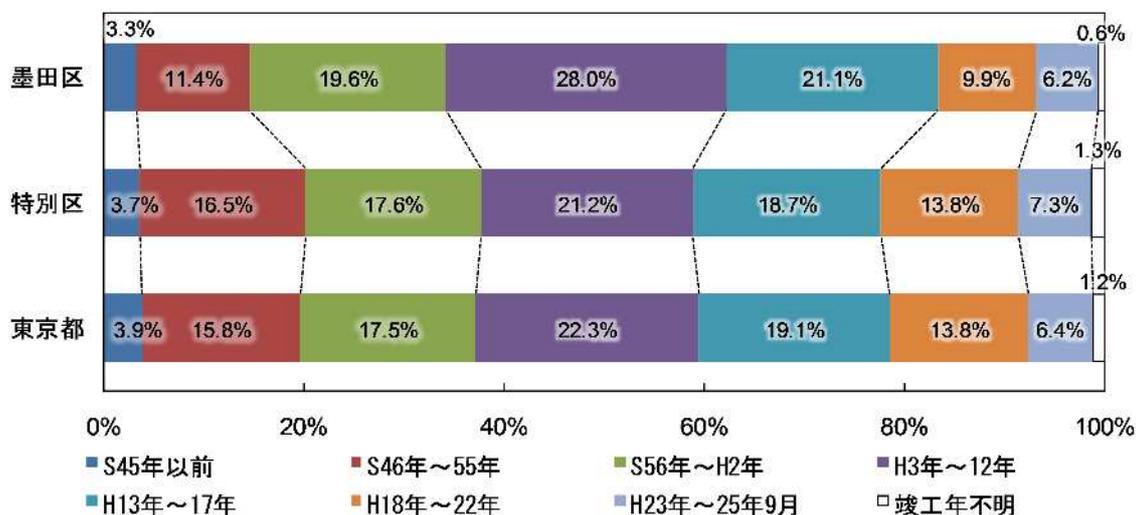
構造が不詳のものがあるため、構造別の戸数の合計は必ずしも持家総数に一致しない

出典：住宅・土地統計調査

(2) 持家・非木造共同住宅の竣工年別構成

墨田区の持家・非木造共同住宅の竣工年別の構成比では、墨田区は特に、平成3年～12年に竣工したものの割合が高い。

持家・非木造共同住宅の竣工年別戸数の割合



住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

持家・非木造共同住宅の竣工年別の戸数

(単位：戸)

	総数	S45年以前	S46年～55年	S56年～H2年	H3年～12年	H13年～17年	H18年～22年	H23年～25年9月	竣工年不明
墨田区	29,530	960	3,360	5,780	8,270	6,240	2,920	1,830	170
特別区	1,004,700	36,680	165,600	176,800	212,990	188,010	138,330	72,970	13,320
東京都	1,284,300	49,900	202,300	225,200	286,500	245,500	177,300	82,300	15,300

住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

(3) 住宅の築年別・構造別の戸数

墨田区の住宅戸数の総数 124,060 戸のうち、一戸建・長屋建が 28,830 戸（23.3%）ある。共同住宅は 93,980 戸（75.8%）あり、そのうち非木造は 90,250 戸である。

非木造共同住宅の竣工年別の戸数の構成比をみると、墨田区と東京都、及び特別区との違いは、平成 2 年以前に竣工したものの割合が低く、平成 18 年以降に竣工したものの占める割合が高いことである。

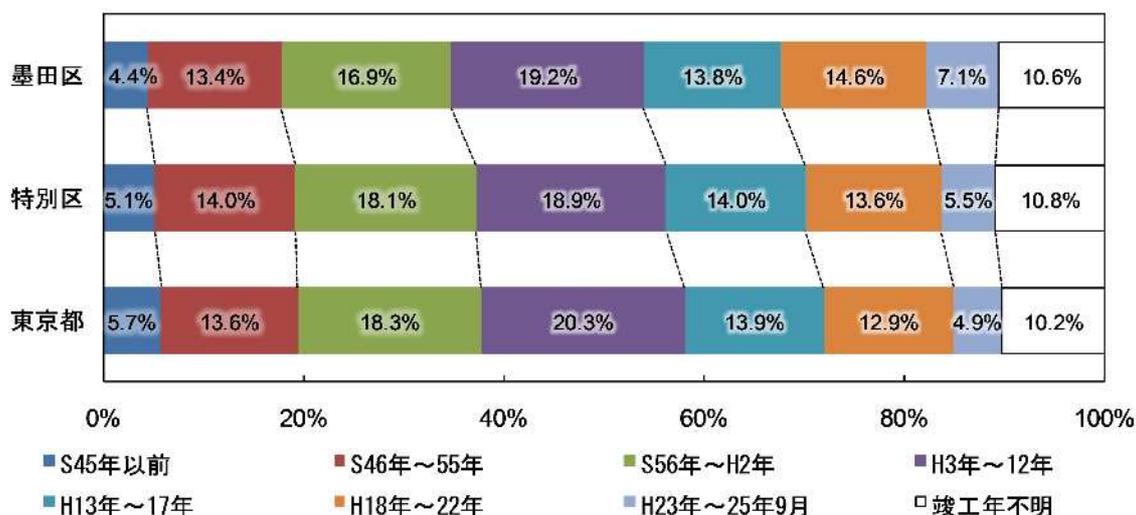
住宅の竣工年別構造別戸数

(単位:戸)

	総数	S45年 以前	S46年 ～55年	S56年 ～H2年	H3年 ～12年	H13年 ～17年	H18年 ～22年	H23年 ～25年9月	竣工年 不明
総数	124,060	10,360	16,820	18,990	22,130	14,720	15,510	7,880	17,650
一戸建て・長屋建て	28,830	5,690	4,030	3,210	4,360	2,100	2,280	1,390	5,770
共同住宅	93,980	4,510	12,630	15,510	17,530	12,610	13,230	6,490	11,470
非木造	90,250	3,950	12,100	15,290	17,320	12,440	13,140	6,420	9,590
1～2階	1,990	120	170	180	80	280	210	50	900
3～5階	21,520	1,730	3,400	3,450	4,250	1,620	1,930	860	4,280
6～10階	36,480	670	4,110	6,730	6,660	5,870	7,410	2,590	2,440
11階以上	30,250	1,430	4,420	4,920	6,350	4,680	3,590	2,920	1,940
木造	3,610	490	530	230	210	170	90	70	1,820
その他	120	70	-	-	-	-	-	-	50
その他	1,250	160	160	270	240	10	-	-	410

出典：住宅・土地統計調査

竣工年別非木造共同住宅の割合



出典：住宅・土地統計調査

竣工年別非木造共同住宅の戸数

(単位:戸)

	総数	S45年 以前	S46年 ～55年	S56年 ～H2年	H3年 ～12年	H13年 ～17年	H18年 ～22年	H23年 ～25年9月	竣工年 不明
墨田区	90,250	3,950	12,100	15,290	17,320	12,440	13,140	6,420	9,590
特別区	2,981,980	153,230	418,500	539,590	563,080	417,290	404,460	162,660	323,170
東京都	3,902,000	224,200	532,500	715,800	793,600	540,700	505,200	192,000	398,000

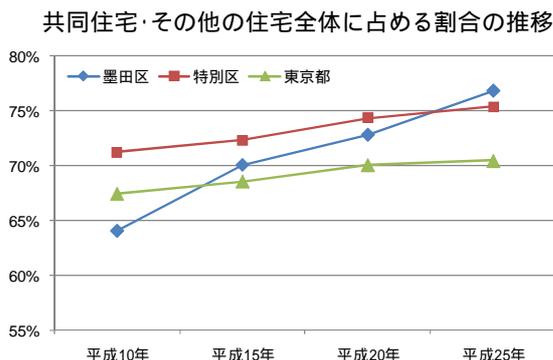
住宅・土地統計調査の建築年を竣工年とみなして、整理を行った。

出典：住宅・土地統計調査

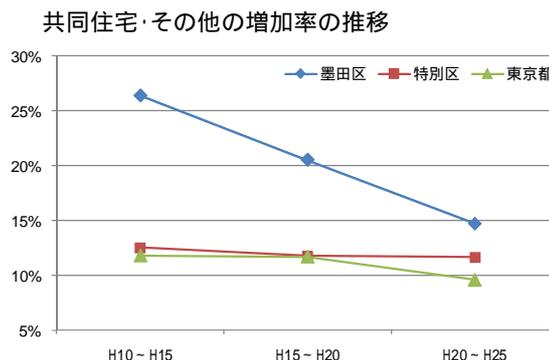
(4) 建て方別住宅戸数の推移

墨田区の住宅を建て方別で見ると、平成 25 年時点では一戸建・長屋建が 28,830 戸に対し、共同住宅・その他が 95,230 戸であり、共同住宅・その他の総数に占める割合は 76.8%となっている。この割合を東京都、特別区と比較すると、平成 10 年時点においては墨田区が最も低かったが、平成 15 年には東京都を超え、平成 25 年には特別区を超える値となっている。

共同住宅・その他の増加率については、平成 10 年～15 年の+26.3%に比べて平成 20 年～25 年には+14.7%に減少しているが、特別区と東京都との差も徐々に小さくなっている。



出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

住宅の種類別戸数と共同住宅・その他が住宅全体に占める割合及び5年間毎の増加率

墨田区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	85,180	98,390	114,120	124,060	15.5	16.0	8.7
一戸建・長屋建	30,650	29,510	31,100	28,830	3.7	5.4	7.3
共同住宅・その他	54,530	68,890	83,020	95,230	26.3	20.5	14.7
共同住宅・その他の割合	64.0%	70.0%	72.7%	76.8%			

特別区

	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	3,468,800	3,842,400	4,177,680	4,601,560	10.8	8.7	10.1
一戸建・長屋建	1,000,100	1,064,700	1,073,790	1,136,500	6.5	0.9	5.8
共同住宅・その他	2,468,700	2,777,700	3,103,890	3,465,060	12.5	11.7	11.6
共同住宅・その他の割合	71.2%	72.3%	74.3%	75.3%			

東京都

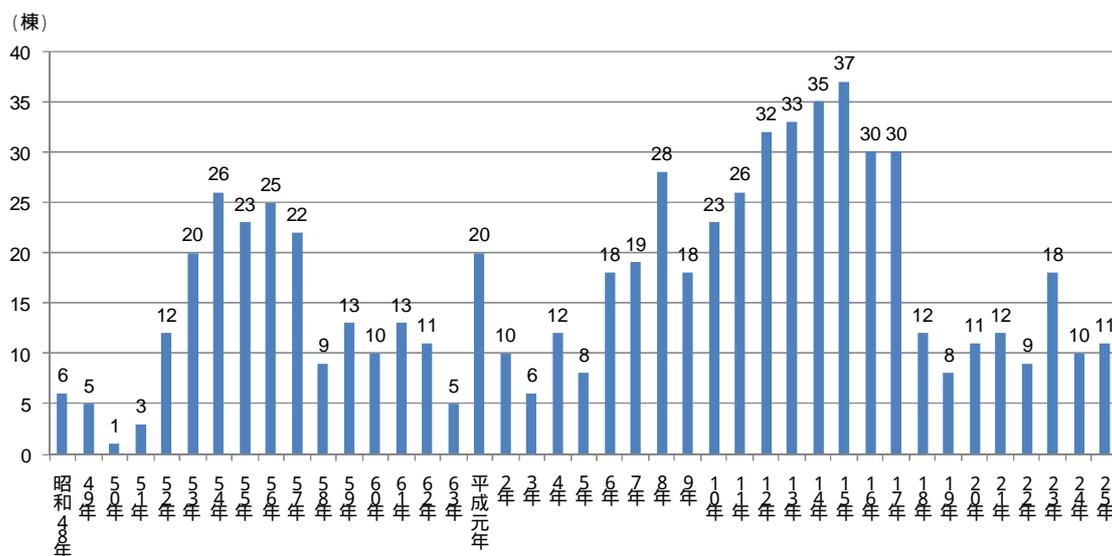
	戸数(戸)				増加率(%)		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	H10～H15	H15～H20	H20～H25
総数	4,941,700	5,434,100	5,939,900	6,472,600	10.0	9.3	9.0
一戸建・長屋建	1,610,200	1,709,800	1,780,200	1,915,400	6.2	4.1	7.6
共同住宅・その他	3,331,500	3,724,300	4,159,800	4,557,200	11.8	11.7	9.6
共同住宅・その他の割合	67.4%	68.5%	70.0%	70.4%			

出典：住宅・土地統計調査

(5) 分譲マンションの販売状況

区内の分譲マンションの販売棟数は、平成10年から年毎に販売棟数は増加を続け、バブル崩壊後の人口の都心回帰によって住宅需要が増加した時期にあたる平成12年～17年には30棟以上になっている。平成18年からは再び落ち込み、その後リーマンショックの影響もあり年間10～20棟の販売にとどまっている。

墨田区の分譲マンション販売棟数の推移



出典：全国マンション市場動向（不動産経済研究所）

2.2 人口・世帯数

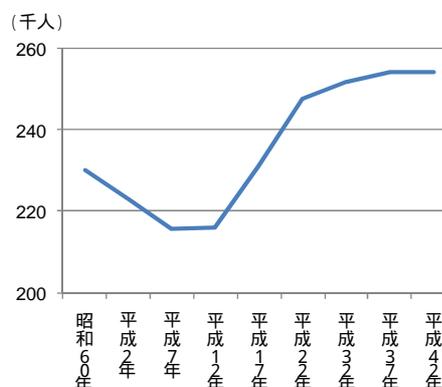
(1) 人口の推移・予測

墨田区の人口の推移をみると、平成 12 年を境に、人口は急激に増加しており平成 22 年 7 月時点で 250,000 人を超えた。

平成 32 年以降の人口の予測値をみると、その後も緩やかに増加を続けることが予測されている。

墨田区は平成 32 年以降人口が微増・横ばいになると予測されている。同様の区に中央区、江東区、荒川区、江戸川区がある。一方、台東区、足立区、葛飾区は減少が始まると予測されている。

墨田区の人口の推移と予測値



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

墨田区及び周辺区の人口の推移と予測値

(単位：人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成32年	平成37年	平成42年
墨田区	229,986	222,944	215,681	215,979	231,173	247,606	251,708	253,962	254,172
中央区	79,973	68,041	63,923	72,526	98,399	122,762	141,605	143,130	143,406
台東区	176,804	162,969	153,918	156,325	165,186	175,928	175,110	171,946	167,799
江東区	388,927	385,159	365,604	376,840	420,845	460,819	481,150	492,238	498,749
荒川区	190,061	184,809	176,886	180,468	191,207	203,296	209,313	209,039	207,796
足立区	622,640	631,163	622,270	617,123	624,807	683,426	650,588	625,892	597,799
葛飾区	419,017	424,801	424,478	421,519	424,878	442,586	423,440	408,976	392,719
江戸川区	514,812	565,939	589,414	619,953	653,944	678,967	690,836	686,311	677,850

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

墨田区及び周辺区の人口の変化(昭和60年人口を基準とし1とする)

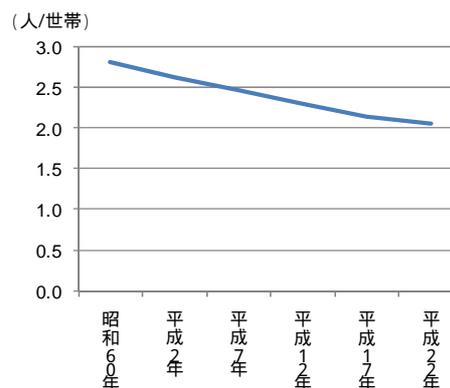
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成32年	平成37年	平成42年
墨田区	1.0	0.97	0.94	0.94	1.01	1.08	1.09	1.10	1.11
中央区	1.0	0.85	0.80	0.91	1.23	1.54	1.77	1.79	1.79
台東区	1.0	0.92	0.87	0.88	0.93	1.00	0.99	0.97	0.95
江東区	1.0	0.99	0.94	0.97	1.08	1.18	1.24	1.27	1.28
荒川区	1.0	0.97	0.93	0.95	1.01	1.07	1.10	1.10	1.09
足立区	1.0	1.01	1.00	0.99	1.00	1.10	1.04	1.01	0.96
葛飾区	1.0	1.01	1.01	1.01	1.01	1.06	1.01	0.98	0.94
江戸川区	1.0	1.10	1.14	1.20	1.27	1.32	1.34	1.33	1.32

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 世帯数・世帯あたり人口の推移

墨田区の世帯数は人口と同様に増加を続けており、平成 22 年時点では 120,797 世帯である。墨田区の世帯あたり人口は、昭和 60 年の 2.81 人/世帯から、平成 22 年の 2.05 人/世帯と 0.76 人/世帯減少している。

墨田区の世帯あたり人口数の推移



出典：国勢調査

墨田区及び周辺区の世帯数の推移

(単位:世帯)

	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
墨田区	81,756	85,205	87,749	94,168	107,701	120,797
中央区	31,567	28,279	28,268	35,783	55,976	67,981
台東区	68,611	67,201	67,902	74,589	81,990	95,413
江東区	141,190	147,772	147,495	162,240	189,108	214,424
荒川区	70,807	73,435	73,039	79,434	87,480	96,161
足立区	208,591	229,974	239,164	250,848	265,925	314,618
葛飾区	146,260	159,616	166,665	173,559	178,372	197,276
江戸川区	176,493	211,472	234,550	259,040	281,989	304,041

出典：国勢調査

墨田区及び周辺区の 1 世帯あたり人口

(単位:人/世帯)

	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
墨田区	2.81	2.62	2.46	2.29	2.15	2.05
中央区	2.53	2.41	2.26	2.03	1.76	1.81
台東区	2.58	2.43	2.27	2.10	2.01	1.84
江東区	2.75	2.61	2.48	2.32	2.23	2.15
荒川区	2.68	2.52	2.42	2.27	2.19	2.11
足立区	2.98	2.74	2.60	2.46	2.35	2.17
葛飾区	2.86	2.66	2.55	2.43	2.38	2.24
江戸川区	2.92	2.68	2.51	2.39	2.32	2.23

出典：国勢調査

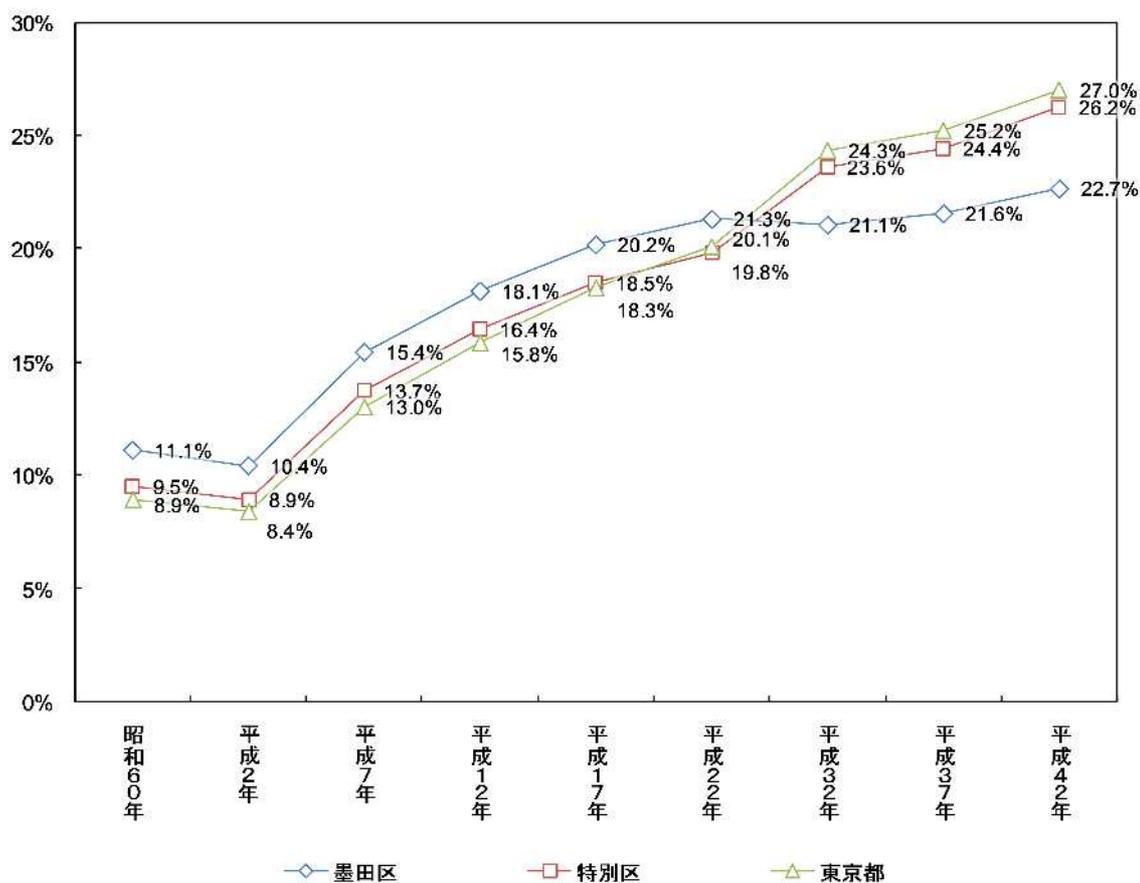
(3) 高齢化率の推移・予測

高齢化率の推移をみると、墨田区は平成2年以降、増加を続けており、平成2年の10.4%から平成22年には21.3%と10.9ポイント増加している。

平成32年以降は、高齢化率の上昇が緩やかになり、ほぼ横ばいで推移することが予測されている。

平成22年までの推移においては墨田区の高齢化率は特別区と東京都の高齢化率を上回っていたが、平成32年以降は逆転することが予測されている。

高齢化率の推移と予測値



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

(4) 住まい別の世帯数

持家一戸建・長屋建の住宅に居住する世帯はほぼ横ばいである一方、持家共同住宅に居住する世帯が増えている。

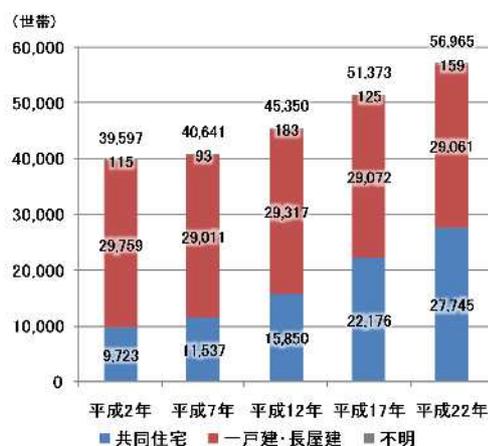
平成 22 年時点で持家の共同住宅に居住する世帯は 23.4%を占める。

持家・共同住宅に居住する世帯数は大きく増加している。

一戸建・長屋建に居住する世帯数に大きな変化は見られない。

分譲マンションを含む持家・共同住宅に住む世帯の世帯あたり人員は、東京都や特別区と同様に、墨田区でも減少を続けている。

住宅種別の持家居住世帯数の推移



出典：国勢調査

住宅別の居住世帯数の推移

(単位:世帯)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
住宅に住む一般世帯数	81,125	84,168	90,997	106,477	118,369
持家	39,597	40,641	45,350	51,373	56,965
一戸建・長屋建	29,759	29,011	29,317	29,072	29,061
共同住宅	9,723	11,537	15,850	22,176	27,745
不明	115	93	183	125	159
借家・その他	41,528	43,527	45,647	55,104	61,404

出典：国勢調査

持家・共同住宅に住む世帯あたり人員数の推移

(単位:人/世帯)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
墨田区	2.79	2.66	2.48	2.43	2.31
特別区	2.76	2.62	2.44	2.33	2.23
東京都	2.83	2.68	2.51	2.25	2.29

出典：国勢調査

2.3 マンションを取り巻く状況のまとめ

(1) 住宅の供給状況

墨田区の住宅戸数の総数は、特別区や東京都と同程度の割合で増加している。持家は減少し、借家が大きく増加している。

非木造共同住宅は、特別区や東京都と比較して、平成2年以前に竣工したものの割合が低く、平成18年以降に竣工したものの割合が高い。

持家・非木造共同住宅では平成20～25年の戸数の増加率が、特別区や東京に比べ非常に低い。

持家・非木造共同住宅の竣工年別の戸数をみると、平成18年以降に竣工したものの割合が、特別区や東京都と比較して低い。

分譲マンションのような持家・非木造共同住宅はあまり増えておらず、賃貸の非木造・共同住宅が増加しているものと考えられる。

マンションの販売棟数も、平成18年以降はそれ以前に比べて少なくなっていることなどから、分譲マンションの数は増加しているものの、年毎の増加数は減少傾向にあると考えられる。

(2) 人口の状況

墨田区は人口・世帯数ともに増加しており、今後10年間も人口は増加すると予測される。住まい別の世帯数をみると持家の共同住宅に居住する世帯数は20年間で大きく増加しており、分譲マンションをはじめとする持家の共同住宅への居住が墨田区の一般的な居住形態として普及してきたと考えられる。

世帯あたり人口は減少しており、持家の共同住宅の世帯あたり人員数も減少していることから単身世帯などが増えているものと考えられる。

高齢化率は、現在でも20%を超えており、今後10年間はほぼ横ばいで推移することが予測されている。