

名古屋市東部における新設分譲マンションの動向 (第3報)

谷本 道子・中山 智草・杉山 尚美

New Condominiums in Eastern Area of Nagoya City (Ⅲ)

Michiko TANIMOTO, Chigusa NAKAYAMA and Naomi SUGIYAMA

緒言

既に第1報¹⁾で、1995年(平成7年)と1998年(平成10年)に入居を開始した新設分譲マンション、第2報²⁾で、2000年(平成12年)と2001年(平成13年)に入居を開始した新設分譲マンションについてその動向を報告した。それ以降、マンションについては独立行政法人住宅金融支援機構(旧、住宅金融公庫)の1999年(平成11年)からの金利適用条件を配慮しつつ、耐久性、省エネルギーをはじめ、エコロジカルなライフスタイル、バリアフリー化、高齢期の都心居住、遮音性能の向上等への関心が急速に高まっている。さらに、住宅の品質確保の促進等に関する法律が2000年(平成12年)に施行され、これに基づき、建物の強さ、火災時の安全性、劣化対策、水道やガス管等の維持管理、省エネルギー対策、換気、採光、遮音性能、高齢者等への配慮について住宅性能表示制度に則り住宅の等級表示が進んでいる。また名古屋市の、1990年(平成2年)から2005年(平成17年)で人口60238人増加³⁾、単身世帯の割合が29.6%から34.0%と増加³⁾している中で、本研究では、2002年(平成14年)から2005年(平成17年)に入居を開始した新設分譲マンションを中心に、上記の諸項目に関してとられた配慮や対策等について検討し、1995年(平成7年)から2001年(平成13年)に入居を開始したものと比較を交えながら近年の傾向を示したい。

研究方法

朝日新聞東山公園(旧、名古屋大学前)販売所により昭和区と千種区にわたる当販売所の区域に配達される朝日新聞に2005年(平成17年)12月までに折り込まれた分譲マンションの広告(予告広告を除く)の中から、以下の条件を満たすものを資料とした。なお、入居開始年以外は第1報、第2報と同条件である。

- ・入居開始が2002年(平成14年)、2003年(平成15年)、2004年(平成16年)、2005年(平成17年)であるもの。
- ・総戸数が8戸以上で3階建て以上であるもの。
- ・事業主体が、独立行政法人都市再生機構(旧、公団)や公社等公的主体ではなく、民間企業であるもの。
- ・分譲後、建物は区分所有され、土地は共有の形態をとるもの。

結果および考察

表1, 表2, 表3, 表4に示した, 2002年入居開始マンション(以下, 02入居)と2003年入居開始(以下, 03入居), 2004年入居開始(以下, 04入居), 2005年入居開始(以下, 05入居)を中心に検討し, 必要に応じ1995年入居開始マンション(以下, 95入居)から2001年入居開始マンション(以下, 01入居)の結果と比較しながら検討する。

表1 2002年(平成14年)入居開始マンション一覧

NO	交通		階数		総住戸数(戸)	販売戸数(戸)	住居専有面積		販売価格		最多価格帯(百万円台)	最多価格帯タイプ	
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小(m ²)	最大(m ²)	最低(万円)	最高(万円)			
1	バス	八事日赤病院	1分	15	28	27	70.31	86.78	1890	3940	28	3LDK	
2	地下鉄	一社	8分	5	19	19	75.35	134.25	2695	5472.3	27	3LDK	
3	地下鉄	本山	7分	3	15	15	77.55	90.09	2790	3720	30	4LDK	
4	名鉄	森下	8分	6	9	2	92.72	102.46	4780	5970	47	3LDK	
5	地下鉄	覚王山	11分	5	14	14	79.12	121.42	3190	5890	43	4LDK	
6	地下鉄	秋中	4分	6	18	18	77.89	102.62				3LDK	
7	地下鉄	今池	5分	9	25	9	70.63	86.17	2449.5	3247	28	4LDK	
8	地下鉄	車道	3分	14	51	21	67.27	88.11	2490	3725	30	3LDK	
9	地下鉄	八事	9分	6	23	3	81.68	101.68	3280	4850	40	3LDK	
10	地下鉄	覚王山	7分	6	35	10	71.43	116.51	3640	8190	45	3LDK	
11	バス	西山本通二丁目	3分	3	39	39	73.54	105.30	2650	4640	35	4LDK	
12	地下鉄	本山	5分	4	17	17	64.95	95.06	2540	4890	35	3LDK	
13	地下鉄	一社	14分	3	39	39	75.46	108.79				4LDK	
14	地下鉄	本山	5分	4	17	17	64.95	95.06				4LDK	
15	地下鉄	本山	9分	15	78	27	81.20	158.31	3270	9790	41	3LDK	
16	地下鉄	覚王山	8分	12	32	5	78.42	100.08	3360	4710		3LDK	
17	地下鉄	東山公園	10分	4	21	10	89.35	109.47	4427.5	6685		3LDK	
18	地下鉄	久屋大通	4分	14	23	23	77.47	155.12	2750	8490	29	4LDK	
19	地下鉄	東山公園	4分	7	38	10	90.23	130.05	3384.5	6859	45	3LDK	
計				141	8	541	325	1459.52	2087.33	49586.5	91068.3	503	
平均				7.4		28.5	17.1	76.82	109.86	3099.2	5691.8	35.9	
%					42.1								

表2 2003年(平成15年)入居開始マンション一覧

NO	交通		階数		総住戸数(戸)	販売戸数(戸)	住居専有面積		販売価格		最多価格帯(百万円台)	最多価格帯タイプ
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小(m ²)	最大(m ²)	最低(万円)	最高(万円)		
1	地下鉄	御器所	7分	11	20	18	77.40	86.07	2670	3780	29	4LDK
2	地下鉄	星ヶ丘	5分	7	128	3	99.24	133.10	4790	7150	50	3LDK
3	地下鉄	高岳	9分	9	41	41	70.04	125.66	3350	7570	34	3LDK
4	地下鉄	東別院	5分	14	38	9	90.64	91.08	4140	4450	42	4LDK
5	地下鉄	ナゴヤドーム前矢田	4分	14	60	35	82.56	118.89	2920	5310	31	4LDK
6	バス	石川橋	2分	12	20	20	71.43	118.86	2540	4630	40	3LDK
7	地下鉄	いりなか	4分	6	18	18	77.89	102.62	2851.5	5025.4	37	3LDK
8	地下鉄	本山	8分	3	12	12	90.36	110.12	3798	6205	44	3LDK
9	地下鉄	御器所	7分	9	18	2	88.47	88.47	3799	3909	30	4LDK
10	地下鉄	御器所	11分	6	38	38	60.73	121.61	2599	5549	35	4LDK

NO	交通		階数		総住戸数（戸）	販売戸数（戸）	住居専有面積		販売価格		最多価格帯（百万円台）	最多価格帯タイプ	
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小（㎡）	最大（㎡）	最低（万円）	最高（万円）			
11	地下鉄	塩釜口	3分	7	2	110	20	78.03	90.09	3180	5270	40	4LDK
12	地下鉄	覚王山	10分	7	1	52	51	82.71	132.53	3600	8200	45	4LDK
13	地下鉄	藤ヶ丘	4分	5		16	16	77.07	99.89				4LDK
14	地下鉄	東山公園	8分	6	1	21	20	78.07	102.65	3000	4300	40	4LDK
15	名鉄	小幡	3分	15		124	10	75.16	96.79	2670	4010	31	4LDK
16	地下鉄	東山公園	13分	3	2	62	62	82.24	105.82	3980	6160	45	3LDK
17	バス	希望ヶ丘四丁目	1分	4	1	77	10	75.08	77.35	2780	3540	27	3LDK
18	地下鉄	池下	8分	7		18	18	75.09	96.21				4LDK
19	地下鉄	丸の内	3分	14		65	64	65.54	150.12	2760	8000	34	3LDK
20	地下鉄	本山	3分	4	1	20	18	102.86	160.90	5830	13550	60	2LDK
21	地下鉄	東山公園	9分	3		53	9	76.20	89.93	3190	4580	35	3LDK
22	地下鉄	高岳	12分	6		19	11	102.74	172.39	4606	13906	49	3LDK
23	地下鉄	八事	2分	10		18	10	85.12	98.52	3793	5223.5	45	3LDK
24	地下鉄	八事	8分	15		61	12	82.02	109.41	3890	6980	45	3LDK
25	地下鉄	星ヶ丘	9分	4		18	18	73.55	121.49	2300	3920	31	3LDK
26	バス	引山バスターミナル	1分	3		12	12	77.78	99.89	2980	3980	30	4LDK
27	地下鉄	池下	7分	6	1	24	10	65.00	111.11	3610	6780	45	4LDK
28	地下鉄	池下	6分	11		9	8	141.65	141.65	6880	8850	70	3LDK
29	地下鉄	川名	3分	9		48	47	75.01	95.03				4LDK
30	地下鉄	東山公園	8分	3	2	43	42	76.59	99.26	2985	5467	43	3LDK
31	名鉄	森下	6分	5		15	6	87.88	137.30	3820	8150	45	4LDK
32	地下鉄	高岳	13分	10		23	13	81.55	114.24	2990	4965	36	4LDK
計				248	15	1301	683	2625.70	3599.05	102301.5	179409.9	1168	
平均				7.8		40.7	21.3	82.05	112.47	3527.6	6186.5	40.3	
%					46.9								

表3 2004年（平成16年）入居開始マンション一覧

NO	交通		階数		総住戸数（戸）	販売戸数（戸）	住居専有面積		販売価格		最多価格帯（百万円台）	最多価格帯タイプ	
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小（㎡）	最大（㎡）	最低（万円）	最高（万円）			
1	地下鉄	星ヶ丘	9分	3	1	66	4	77.65	86.59	3280	5280	35	3LDK
2	地下鉄	車道	8分	15		55	25	75.90	91.28	2480	3790	28	4LDK
3	名鉄	神宮前	8分	14		209	99	72.61	104.94	2740	5210	37	4LDK
4	地下鉄	本郷	5分	6	1	18	8	69.80	93.29	2690	4440	34	3LDK
5	地下鉄	本郷	10分	4		12	12	84.25	95.42	2980	3830	31	3LDK
6	地下鉄	八事	8分	15	1	138	40	73.31	109.30	2890	6980	32	3LDK
7	地下鉄	覚王山	6分	4		27	27	86.37	127.10	3240	6470	36	3LDK
8	地下鉄	高岳	10分	7		27	27	75.38	123.97	2990	6400	40	3LDK
9	地下鉄	東別院	3分	15		168	60	70.11	111.68	2690	5450	35	3LDK
10	地下鉄	車道	5分	20	1	144	142	66.29	136.07	2470	7780	43	3LDK
11	地下鉄	川名	3分	10		24	24	70.79	128.59				4LDK
12	地下鉄	東山公園	3分	6	2	49	8	80.08	106.16	4340	6300	61	4LDK
13	地下鉄	久屋大通	5分	17	1	129	39	65.08	126.10	2643.5	9297.5	40	3LDK
14	地下鉄	本郷	5分	6	1	22	21	73.43	98.11				4LDK
15	地下鉄	荒畑	6分	5	1	44	10	79.86	127.54	3420	6493	51	4LDK
16	地下鉄	星ヶ丘	8分	15	1	98	38	75.27	111.94	3260	5070	38	3LDK
17	地下鉄	いりなか	9分	5		44	8	88.73	123.12	4062	6885	46	3LDK
18	地下鉄	上前津	6分	14		65	65	65.94	91.20	2340	4070	31	3LDK
19	地下鉄	藤ヶ丘	7分	5	1	13	10	71.32	121.45	3050	6490	42	4LDK
20	地下鉄	瑞穂運動場	4分	4	2	35	25	69.39	102.94	2520	5580	41	4LDK

NO	交通		階数		総住戸数 (戸)	販売戸数 (戸)	住居専有面積		販売価格		最多価格帯 (百万円台)	最多価格帯タイプ	
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小 (㎡)	最大 (㎡)	最低 (万円)	最高 (万円)			
21	地下鉄	瑞穂運動場	4分	5	1	18	12	70.59	119.82	2780	5980	37	3LDK
22	地下鉄	東山公園	7分	3	2	62	62	82.24	105.82	3680	6380	40	3LDK
23	地下鉄	本山	7分	6		28	27	70.38	109.01	2650	4990	28	4LDK
24	地下鉄	東山公園	3分	9		49	1	76.06	137.19	3120	5340	44	3LDK
25	地下鉄	覚王山	7分	6		28	27	70.38	109.01				3LDK
26	地下鉄	覚王山	5分	13	1	24	8	86.64	99.45	4420	5060	47	3LDK
27	JR	三河大塚	13分	12		81	81	53.23	131.68	1800	5980	28	3LDK
28	地下鉄	本山	10分	3	2	84	43	95.85	156.68	4700	9640	54	2LDK
29	地下鉄	新栄町	2分	14		72	26	60.20	121.04	2188	7441	40	3LDK
30	地下鉄	いりな	12分	14		13	7	100.88		3960	4940	40	4LDK
31	地下鉄	植田	16分	14		64	64	80.43	109.50	2700	2700	40	4LDK
32	地下鉄	瑞穂運動場	9分	5		20		82.95	148.04				3LDK
33	地下鉄	自由が丘	1分	14	1	150	146	80.23	119.82	2003.7	3954.1	30	4LDK
34	地下鉄	星ヶ丘	2分	10		18	18	75.58	90.72	2194.4	3028.3	29	4LDK
35	地下鉄	池下	7分	6		31	10	65.18	94.30	3040	5430	40	4LDK
36	地下鉄	矢場町	3分	14	1	82	34	63.75	89.95	2650	4410	29	2LDK
37	地下鉄	一社	8分	5	1	30		80.11	116.49	3389.5	6494.5	40	4LDK
38	地下鉄	八事	13分	10		27	5	82.99	106.54	3840	4870	40	4LDK
39	地下鉄	本山	6分	3	1	44	3	74.91	85.77	2920	4120	29	3LDK
40	地下鉄	上飯田	6分	9		118	8	70.97	111.97	2040	4590		
41	地下鉄	覚王山	9分	7		22	22	80.22	112.28	3290	5740	35	3LDK
42	地下鉄	本山	7分	3	1	27	27	86.37	127.10	3570	6550	37	3LDK
43	地下鉄	一社	5分	5		16	7	72.72	98.05	2687.5	4391	31	4LDK
44	地下鉄	上社	8分	3	1	18	18	80.73	89.71	3340.5	3995	30	4LDK
45	地下鉄	荒畑	3分	4		14	14	76.18	99.65				3LDK
46	地下鉄	千種	3分	27		118	29	55.24	108.61	2470	5940	43	4LDK
47	地下鉄	名古屋大学	11分	5	1	135	57	85.65	131.99	3940	8390	41	4LDK
48	地下鉄	上社	8分	3	1	26		67.40	100.68	2900	3900	30	3LDK
49	地下鉄	砂田橋	9分	6		19	19	78.36	115.41	2778.5	4851.5	33	4LDK
50	地下鉄	本山		5		15	15	85.78	97.93	3349	4807	44	4LDK
計				433	27	2840	1390	3783.76	5461.00	136486.6	249727.9	1660	
平均				8.7		56.8	30.9	75.68	111.45	3033.0	5549.5	37.7	
%					54.0								

表4 2005年(平成17年)入居開始マンション一覧

NO	交通		階数		総住戸数 (戸)	販売戸数 (戸)	住居専有面積		販売価格		最多価格帯 (百万円台)	最多価格帯タイプ	
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小 (㎡)	最大 (㎡)	最低 (万円)	最高 (万円)			
1	地下鉄	いりな	9分	5		32		84.84	126.00				4LDK
2	名鉄	岩倉	1分	15		90	15	71.10	93.82	2120	3660	27	
3	地下鉄	瑞穂運動場	10分	9		21	21	74.49	91.11	2740	4280	40	4LDK
4	地下鉄	原	10分	6	1	40	4	76.20	93.70	2340	3880		
5	名鉄	東岡崎	10分	11		30		71.72	85.14				
6	地下鉄	砂田橋	8分	6		22		75.24	96.22				4LDK
7	地下鉄	茶屋ヶ坂	4分	19	1	164	164	55.22	129.18	1960	5390	35	4LDK
8	地下鉄	茶屋ヶ坂	9分	3	1	93	18	72.37	131.62	2690	6300	31	3LDK
9	バス	東山公園フェニセンター	3分	3	2	20	9	80.08	97.99	3160	4610	44	4LDK
10	地下鉄	伏見	8分	12		21		60.31	92.50	2900	7500	60	3LDK
11	地下鉄	上社	8分	4		53	53	73.18	105.62	2870	4790	33	3LDK
12	地下鉄	本郷	10分	6		23	23	72.03	100.44	2390	4490	25	3LDK

NO	交通		階数		総住戸数 (戸)	販売戸数 (戸)	住居専有面積		販売価格		最多価格帯 (百万円台)	最多価格帯タイプ
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数			最小 (㎡)	最大 (㎡)	最低 (万円)	最高 (万円)		
13	地下鉄	八事 12分	6		56		73.08	105.72	2890	6380	30	3LDK
14	バス	蟹原公園 4分	13		411		87.85	141.97				4LDK
15	地下鉄	車道 10分	15		74		71.30	121.18	2700	5700	39	4LDK
16	地下鉄	千種 4分	15		55	53	78.06	120.32	2650	5500	32	3LDK
17	地下鉄	池下 6分	6		20	20	71.66	114.22	2700	4870	30	3LDK
18	地下鉄	鶴舞 9分	10		25		76.64	87.03	2600	2600	36	3LDK
19	地下鉄	車道 3分	13		24		72.66	84.66				4LDK
20	地下鉄	高岳 9分	16	1	172	100	66.07	123.76	2980	6550	40	4LDK
21	地下鉄	荒畑 6分	8		39		72.45	101.06				
22	地下鉄	桜山 13分	6		23	23	76.01	115.34	2990	6490	42	4LDK
23	地下鉄	川名 6分	7		30	14	71.46	120.25	2890	6550	37	3LDK
24	地下鉄	新栄町 8分	14		39	39	71.59	85.85	2140	3020	29	4LDK
	計		228	6	1577	556	1755.61	2564.70	47710	92560	610	
	平均		9.5		65.7	39.7	73.15	106.86	2650.6	5142.2	35.9	
	%			25.0								

1. 供給数

対象としたマンションは、02入居が19件・総戸数541戸・販売戸数325戸、03入居が32件・1301戸・683戸、04入居が50件・2840戸・1390戸、05入居が24件・1577戸・556戸である。

件数と総戸数をみる。95入居の58件・1828戸から大きく減少し、98入居は38件・1118戸、その後件数が横這いの中、総戸数が増加傾向で00入居が39件・1230戸、01入居が38件・1355戸であった。その後、02入居で件数と総戸数が大きく減少したが、03入居から04入居まで増加し過去最大となる。しかし、05入居から減少した。

入居開始月をみる。3月が多く、02入居が11件・57.9%、03入居が15件・46.9%、04入居が19件・38.0%、05入居が8件・33.3%であった。学年開始前に転居を済ませられる3月入居への集中傾向が例年に引き続きみられるものの、3月の割合が減少し、他の月に分散してきている。

2. 立地

所在地をみる。02入居では過去の調査と同じように千種区が10件・52.6%と6割前後であったが、03入居から12件・37.5%、04入居18件・36.0%、05入居7件・29.2%と割合が減少している。

敷地の用途地域を住居系（第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域）と、商業系（近隣商業地域、商業地域）と、その他（工業地域、住・商・工の内2ないし3の系が複合する場合）に分けてみる。住居系が02入居で15件・71.4%、03入居21件・65.6%、04入居36件・65.5%、05入居16件・64.0%と割合が高い。

最寄り駅とそこからの徒歩所要時間をみる。バス停留所が併記されていても駅まで徒歩15分以内であればその駅を最寄り駅とする。最寄り駅が地下鉄の割合は02入居16件・84.2%、03入居27件・84.3%、04入居48件・96.0%、05入居20件・83.3%と大半を占めている。95入居頃は地下鉄の割合が70%台であったが、現在は80%台と、地下鉄網の充実に伴い増加している。

また、駅・停留所までの徒歩は5分以内が02入居9件・47.4%、03入居13件・40.6%、04入居

19件・38.0%，05入居6件・25.0%と減少している。その代わりに6分～10分以内が02入居8件・42.1%，03入居15件・46.9%，04入居26件・52.0%，05入居16件・66.7%と増加し，以前より立地が駅から離れていっていることが伺える。

駐車場率をみる。100%未満が02入居3件・15.8%，03入居3件・9.4%，04入居6件・12.0%，05入居4件・16.7%と01入居までと同じく15%程度にとどまっている。100%を超えるものが02入居6件・31.6%，03入居14件・43.8%，04入居18件・36.0%，05入居10件・41.7%と01入居までが10%程度だったのに対し，大きく増加した。

3. 建築

一件あたりの平均総戸数をみる。98入居29.4戸，00入居31.5戸，01入居35.7戸，02入居28.5戸，03入居40.7戸，04入居56.8戸，05入居65.7戸である。02入居で減少するものの，増加傾向にある。

平均延べ床面積をみる。98入居3025.4㎡，00入居3161.53㎡，01入居3713.04㎡，02入居2724.92㎡，03入居5195.61㎡，04入居8986.23㎡，05入居7830.56㎡である。これについても減少する年もあるが，拡大傾向がある。

階数は例年3階建てから15階建てであったが，04入居以降に20階建て前後が販売されるようになった。平均地上階数は98入居で6.9階，00入居8.4階，01入居で7.5階，02入居7.4階，03入居7.8階，04入居8.7階，05入居9.5階である。地下階があるものは02入居42.1%，03入居46.9%，04入居54.0%，05入居25.0%と年によりばらつきがある。

4. 住戸と設備装備

住戸専有面積をみる。最小・最大住戸の各平均は，98入居78.53㎡・105.46㎡，00入居74.05㎡・99.47㎡，01入居77.45㎡・102.85㎡，02入居76.82㎡・109.86㎡，03入居82.05㎡・112.47㎡，04入居75.68㎡・111.45㎡，05入居73.15㎡・106.86㎡である。この7年間では，わずかな増減がみられるが，大きな面積変化は無い。しかし，03入居以降にわずかな面積の縮小傾向がみられる。

各マンションを構成している住戸タイプをみる。1LDK・2LDK・3LDK・4LDK・5LDK・6LDKについて，それぞれのタイプを含む件数とその年の件数に占める割合は，98入居で0.0%・34.5%・98.3%・82.8%・5.2%・0.0%，00入居0.0%・23.1%・97.4%・89.7%・2.6%・0.0%，01入居0.0%・15.8%・97.4%・92.1%・2.6%，0.0%，02入居0.0%・32.0%・95.0%・84.0%・11.0%・0.0%，03入居0.0%・41.0%・94.0%・88.0%・0.0%・0.0%，04入居8.0%・44.0%・100.0%・94.0%・2.0%・1.0%，05入居4.0%・29.0%・96.0%・88.0%・4.0%・0.0%である。例年3LDK・4LDKが中心であるが，04入居以降に1LDKが販売され始めた。

販売価格をみる。最低・最高平均価格は，95入居3201.6万円・4803.7万円，98入居3817.8万円・6261.6万円，00入居3158.4万円・5191.3万円，01入居3255.8万円・5266.9万円，02入居3099.2万円・5691.8万円，03入居3527.6万円・6186.5万円，04入居3033.0万円・5549.5万円，05入居2650.6万円・5152.2万円である。大きな変化はみられないが，03入居以降に住居専有面積の縮小にともない，販売価格の低下傾向もみられる。

管理費，修繕積立金，修繕積立基金についてみる。明記されていない場合もあるが，記載のあるものの最低・最高額の平均をみる。管理費月額での最低・最高額の平均は，95入居8500・10800円，98入居12400・16700円，00入居8100・10600円，01入居10800・14500円，02入居9981.4・14195.0円（6400～25800円），03入居13705.7・18544.3円（4600～51400円），04入居

11552.6・17174.9円（5100～46900円）、05入居8307.2・12053.3円（5850～21310円）である。03入居まで上昇し、それ以降は販売価格と同様、低下傾向がみられる。

修繕積立金月額での最低・最高額の平均は、95入居2000・2400円、98入居4300・5800円、00入居4700・6200円、01入居5500・7200円、02入居4972.1・7223.6円（3110～9500円）、03入居5368.9・7400.7円（2840～10960円）、04入居4919.7・7024.1円（1700～9900円）、05入居4064.4・5828.3円（2950～9600円）。入居時に一括で納める修繕積立基金の最低・最高額の平均は、95入居131400・171000円、98入居257200・355100円、00入居268200・362300円、01入居282500・375400円、02入居269921.8・401845.5円（180840～570000円）、03入居271681.7・373687.6円（138000～968000円）、04入居372716.1・4034417.4円（150000～635000円）、05入居312390.9・468736.4円（177000～790000円）である。管理費と修繕積立金は03入居以降に低下傾向があったのに対し、修繕積立基金は上昇した。月々の支払いではなく、一括での支払いを高くする傾向が伺える。

つぎに、最多価格帯とその住戸タイプをみる。最多価格帯の平均は、98入居4200万円台、00入居3600万円台、01入居3700万円台、02入居3500万円台、03入居4000万円台、04入居3700万円台、05入居3500万円台である。00入居以降に低額化されている。その住戸タイプは98入居では2LDKは無く、3LDK31件81.6%・4LDK7件18.4%。00入居では2LDK1件2.7%・3LDK25件64.1%・4LDK8件20.5%。01入居では2LDKが無く、3LDK23件60.5%・4LDK11件28.9%。02入居では2LDKが無く、3LDK12件63.2%・4LDK7件36.8%。03入居では2LDK1件3.1%・3LDK15件46.9%・4LDK16件50.0%。04入居では2LDK2件4.0%・3LDK25件50.0%・4LDK22件44.0%。05入居では2LDKが無く、3LDK9件37.5%・4LDK11件45.8%である。4LDKの割合が年々大きくなり、02入居以前は例年約6割を3LDKが占めていたのに対し、03入居以降は3LDKと4LDKがほぼ同数で、合わせて8～9割を占める。最多価格タイプの平均住戸専有面積は98入居84.89㎡、00入居82.92㎡、01入居87.35㎡、02入居96.24㎡、03入居97.57㎡、04入居91.23㎡、05入居95.56㎡と拡大傾向にあるが、02入居以降は90㎡台でとどまっている。また、和室を含むものは98入居92.1%、00入居84.6%、01入居89.5%、02入居94.7%、03入居71.8%、04入居77.6%、05入居80.0%であり、02入居以前は、例年和室を含む割合が9割前後に対し、03入居以降は8割前後と減少した。最多価格帯の住戸については、価格は大きく変化していないのに対し、住戸タイプの変化や住戸専有面積の拡大がみられる。

設備・装備・性能等について、95入居から05入居の広告にことばや図面で表現されている件数を図に示す。さらに、以下では02入居、03入居、04入居、05入居の順に表現されている件数の割合を示し検討する。

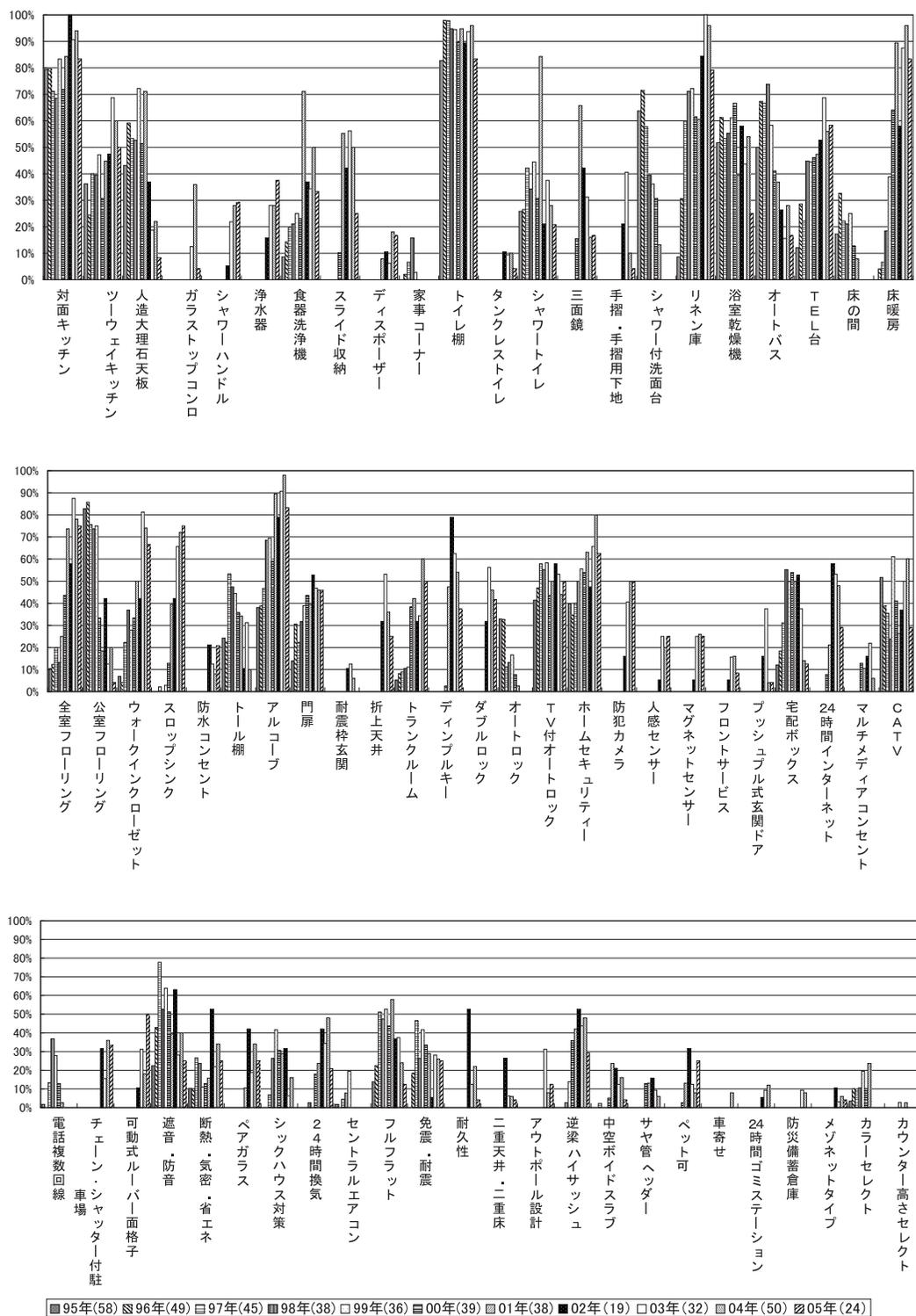


図 マンションの設備・装備

キッチンについてみる。対面キッチンは100.0%、90.6%、94.0%、83.3%に昇り、一般化している。またツーウェイキッチン等の名称で呼ばれる複数の出入口をもつキッチンも、47.4%、68.8%、60.0%、50.0%と95入居36.2%からみると上昇している。キッチンの天板が人造大理石と示すものは36.8%、18.8%、22.0%、8.3%である。95入居では43.1%、01入居では71.1%と上昇していたのに対し、02入居以降は実態としては増加しているが広告の表示が減少した。02入居以降の広告には、ガラストップコンロ、シャワーハンドル、浄水器が表示されるようになり、割合も上昇傾向にありキッチンへの新しい機器の導入を重視する傾向が伺える。食器洗浄器は36.8%、34.4%、50.0%、33.3%、吊り戸棚のスライド式収納も42.1%、56.3%、50.0%、25.0%と一定割合で表示されている。マンションに排水処理槽を設け、生ゴミと台所排水を一緒に処理し公共下水道に放流するディスポーザーが10.5%、6.3%、18.0%、16.7%と少しずつみられるようになった。

トイレでは、棚が89.5%、93.8%、96.0%、83.3%に昇り一般化している。シャワートイレは21.1%、37.5%、28.0%、20.8%と低下傾向にある。

洗面室では、三面鏡が42.1%、31.3%、16.0%、16.7%と低下してきている。リネン庫は84.2%、100.0%、96.0%、79.2%と上昇し一般化してきた。

浴室では、浴室乾燥機が57.9%、43.8%、54.0%、25.0%、オートバスが26.3%、15.6%、28.0%、16.7%と低下傾向があり、広告の表示が減ってきた。

居室では、TEL台は52.6%、68.8%、56.0%、58.3%と95入居から少しずつ増加している。リビング・ダイニングの床暖房は57.9%、87.5%、96.0%、83.3%、和室を除く全室の床がフローリングであるのは57.9%、87.5%、78.0%、75.0%と上昇しており、一般化してきた。

ウォークインクローゼットは42.1%、81.3%、74.0%、66.7%、スロップシンクの設置は42.1%、65.6%、72.0%、75.0%と上昇傾向にあり、一般化しつつある。

玄関では、トール棚が10.5%、31.3%、10.0%、0.0%、プッシュプル式玄関ドア15.8%、37.5%、4.0%、4.2%である。玄関ドア外側のアルコーブは78.9%、90.6%、98.0%、83.3%と上昇傾向があり一般化してきた。また門扉が52.6%、46.9%、46.0%、45.8%あり、戸建住宅感覚や、プライバシーへの配慮を示している。住戸外のトランクルームも31.6%、34.4%、60.0%、50.0%と上昇傾向にあり、住戸外の充実が伺える。

ディンプルキーの表示が78.9%、62.5%、54.0%、37.5%と低下しているが、ピッキング対策として採用されている。また02入居以降からダブルロックが採用され始め、31.6%、56.3%、46.0%、41.7%と約半数が表示している。TV付オートロックも57.9%、53.1%、44.0%、50.0%と約半数が表示している。侵入者やガス漏れ等に備えたホームセキュリティーシステムは47.4%、65.6%、80.0%、62.5%と上昇傾向にあり、さらに02入居から防犯カメラ（15.8%、40.6%、50.0%、50.0%）・人感センサー（5.3%、25.0%、20.0%、25.0%）・マグネットセンサー（5.3%、25.0%、26.0%、25.0%）が表示され始め、全体に、侵入に対する安全策の導入が多くなり、安全を重視する傾向が強まっている。

マンション全体では、フロントサービスが5.3%、15.6%、16.0%、8.3%で、一部のマンションでみられる。宅配ボックスは52.6%、37.5%、14.0%、12.5%と低下しており、広告での表示が減ってきた。

IT関連では、24時間インターネットを使えるものが57.9%、53.1%、48.0%、29.2%、インターネットの使用に必要な端子を集めたマルチメディアコンセントが15.8%、21.9%、6.0%、0.0%と低下している。また、CATVも36.8%、50.0%、60.0%、29.2%と上昇していたものの、

05入居で低下し、全体としてIT関連の広告表示が減ってきている。

室内環境については、遮音性・防音性を謳うのは63.2%、28.1%、40.0%、25.0%、断熱性・気密性・省エネは52.6%、21.9%、34.0%、25.0%、ペアガラスは42.1%、18.8%、34.0%、25.0%、24時間換気は42.1%、34.4%、48.0%、20.8%と、年によって広告表示の割合にばらつきがあるものの、少しずつ低下している。シックハウス対策は31.6%、6.3%、16.0%、0.0%と低下し、2003年7月1日から建築基準法シックハウス規制が施行されたこともあり、広告表示は無くなった。

フルフラットフロアは36.8%、37.5%、24.0%、12.5%と低下した。

免震・耐震性については5.3%、28.1%、26.0%、25.0%と03入居以降は一定割合で表示されている。

工法については、02入居から、断熱性、防湿性、遮音性に優れ、メンテナンスがしやすい二重天井・二重床が26.3%、6.3%、6.0%、4.2%、室内に柱型を出さずに、バルコニーや廊下に出し、室内を広く使用できるアウトポール設計が0.0%、31.3%、8.0%、12.5%と表示され始めた。バルコニー側のガラス窓を天井面まで大きくできる逆梁ハイサッシュ工法が52.6%、43.8%、48.0%、29.2%。梁の突出しがなく、また耐震性、遮音性、断熱性の高い中空ボイドスラブが21.1%、12.5%、16.0%、4.2%。耐久性が高くメンテナンスに配慮したサヤ管ヘッダー工法が15.8%、9.4%、6.0%、0.0%である。いずれも低下し、工法に関する広告表示が減ってきている。

その他、ペット可や24時間ゴミステーション、防災備蓄倉庫、メゾネットタイプ等もみられた。

まとめとして、設備・装備について全体の傾向を整理する。キッチンでは対面キッチンが一般的である。ダイニングから見える調理台の天板に人造大理石を採用する広告が多かったが、近年8.3%と少なくなった。代わりにキッチンに関してはガラストップコンロ、シャワーハンドル、浄水器といった広告が出始め、キッチンへの新しい機器の導入を重視する傾向が伺える。またツーウェイキッチンや食器洗浄器、スライド式吊り戸棚収納などで家事動線の合理化、調理作業の軽減が配慮されている。トイレでは棚が、洗面所ではリネン庫が大半で設けられ、居室では床暖房、全洋室のフローリング仕上げが一般的になっている。ウォークインクローゼットや、ガーデニングに便利なスロップシンクが多く採用されるようになった。玄関ではアルコーブや門扉、トランクルーム等の戸建住宅感覚や、プライバシーへの配慮が充実し一般化してきている。防犯面では、ダブルロックやホームセキュリティーシステム、防犯カメラ等といった侵入に対する安全策の導入が多くなり、安全を重視する傾向が強い。宅配ボックス、IT関連、シックハウス対策、工法についての広告表示が減ってきている。全体として、調査期間の前期には品確法の各項目への配慮が多くみられていたが、近年は、安全性や快適性、家事の合理化、好みに合った生活といった項目が多くみられるようになった。

要約

最近の新設分譲マンションでは、(独)住宅金融支援機構の金利適用条件を満足し、さらに2000年に施行された品確法に基づく住宅性能表示での等級表示項目について配慮や対策が進められている。本稿では2002年から2005年に入居開始マンション計125件について、近年の

傾向を設備装備面を中心に検討した。対面キッチンが83.3%と一般化し、またガラストップコンロ、シャワーハンドル等の機器導入を重視する傾向もみえる。トイレ棚83.3%、リネン庫79.2%、LD床暖房83.3%、全室床フローリング75.0%が一般化し、ウォークインクローゼット66.7%、スロップシンク75.0%、玄関ドア外側アルコーブ83.3%、トランクルーム50.0%も高く、家事や趣味への配慮、住戸外の充実がみられる。ダブルロック、防犯カメラ等が上昇し安全を重視する傾向が強まり、一方で宅配ボックス12.5%、マルチメディアコンセント0.0%、シックハウス対策0.0%と広告表示が減ってきた。調査前期は品確法の各項目への配慮が多くみられていたが、近年は、安全性や快適性、家事の合理化、趣味への配慮といった項目が多くみられるようになった。

謝辞

本調査研究にあたり、本学生活環境学科平成18年卒業生の鈴木愛さんにご協力いただきました。記して謝意を表します。

参考文献

- 1) 谷本道子：名古屋市東部における新設分譲マンションの動向，名古屋女子大学紀要家政・自然編，第45号，p. 159-166（1998）
- 2) 谷本道子他：名古屋市東部における新設分譲マンションの動向（第2報），名古屋女子大学紀要家政・自然編，第49号，p. 163-170（2003）
- 3) 総務省統計局：国勢調査報告 平成12年・平成17年，財団法人日本統計協会