高経年マンションにおける集積傾向と建物特性との関係

馬場 弘樹 東京大学 空間情報科学研究センター 連絡先: < hbaba@csis.u-tokyo.ac.jp>

- (1) 動機: 我が国の分譲マンションは、戦後の急激な住宅需要に対応するために急速な開発が進められ、現在では一般的な居住形式のひとつとなっている。しかしながら、一部のマンションは新耐震基準に対応していない、維持管理が充分でないなど、高経年マンションに端を発する問題が近年になり顕在化している(齊藤、2019). 本研究は高経年マンションの現在から将来までの地理的分布を推定し、その空間的重心の変化を可視化する. 加えて、高経年マンションの集積度合いにより類型化を行い、各類型の建物・立地的特性を明らかにする. これにより、高経年マンションが集積するようなホットスポットにおいて、その特質を議論することが可能となる.
- (2) 方法:対象地は東京都,埼玉県,千葉県,神奈川 県全域とする. 利用データは不動産経済研究所か ら分譲マンションの発売広告が掲載されたものであ る. まず, 2020 年から 2050 年まで 10 年ごとの 4 時 点について、 高経年マンションの分布を可視化し た. ここでは集計単位の面積によってバイアスが生 じないように、3 次メッシュ(約 1 km 四方のメッシュ) で集計して区分した. ここでは分類されたマンショ ンの集積傾向を分析するため、ローカルモラン統 計量を用い、その空間的偏りについて議論した. 続いて、将来的にどのようなマンションが空間的に 集積するのかを把握するため、ローカルモラン統計 量において有意なクラスタが認められるマンション について特徴量の集計を行った. ここでは, 各クラ スタでの特徴量の平均値と全体での平均値を t 検 定により比較し、有意な差が見られるかについても

分析を行った.

(3) 結果: 高経年マンションの地理的分布について, 延床面積を基準として 3 次メッシュで集計した. 集 計は 2020 年から 10 年ごとに 2050 年まで行ってい るが, 紙面の都合上 2050 年時点の地理的分布, ロ ーカルモラン統計量を表した図をそれぞれ図 1, 図 2 に示す. 続いて, ローカルモラン統計量で有意な クラスタごとに全標本と比較した平均値の差異を検 定した. その結果, 例えば郊外部のマンション集積 は HL クラスタと分類できることなどがわかった. 今 後, 時点間での特徴量の変化や, 人口変化も踏ま えた空間的な需給の不均衡を把握するような分析 に拡張したい.

(4) 使用したデータ:

- ・「全国マンション市場動向(1967 年~2003 年)」 株式会社不動産経済研究所
- (5) **謝辞**:本稿をまとめるにあたり浅見泰司氏,清水千 弘氏から貴重なコメントを頂きました.また,本成果 は JSPS 科研費 20K14898 の助成を受けたもので す.この場を借りて御礼申し上げます.

(6) 参考文献:

齊藤広子(2019)高経年化した分譲マンションの管理上の課題と対応.「日本不動産学会誌」, **33**(1), 35-39.

(7) 関連文献:

馬場弘樹 (2020) マンション研究における民間企業 データ活用の可能性とその課題.「日本不動産学会誌」, 33(4), 79-83.

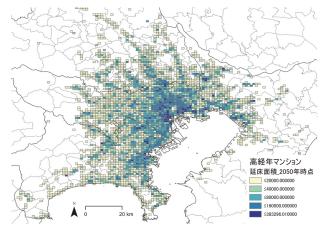


図 1:2050 年時点の高経年マンション延床面積の分布

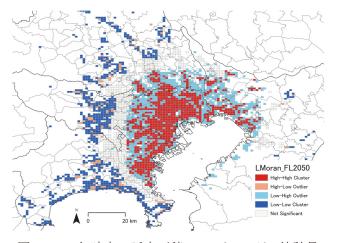


図 2:2050 年時点の延床面積のローカルモラン統計量