

PRESS RELEASE

2016年3月25日

株長谷工総合研究所

マンションの高経年化への対応

～マンションストックとマンション建替えの動向～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 順)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、3月25日発行の「C R I」4月号に掲載いたします。

国土交通省の推計によると、2014年末における全国の分譲マンションストックは約613万戸に達し、今後、築30年以上の高経年マンションの大幅な増加が予想されています。また、2014年4月公表のマンション総合調査によると、世帯主年齢が60歳以上の世帯が初めて50%を上回るなど、マンション居住世帯の高齢化も進み、建物の高経年化とマンション居住者の高齢化という2つの老い・高齢化への対応が喫緊の課題となっています。

本誌では居住者の高齢化については、適宜取り上げていますが、建物の高経年化については取り上げる機会が少なかったことから、今月号の特集レポートでは、建物の高経年化に対する終末的な再生手法であるマンション建替えについて時代的な流れを把握すると共に、近年の状況について、分析を行いました。

【マンションストックの現状】

- 国土交通省によると、2014年末時点における全国の分譲マンションストックは約613万戸、築30年以上のマンションは約151万戸と推計されている。築30年以上の約151万戸のうち「旧耐震基準」に基づいて建設された旧耐震基準ストックは約106万戸存在している。
- 旧耐震基準に基づく分譲マンションストックについては、都道府県単位でのストック数は公表されていないため、総務省が調査・公表した「住宅・土地統計調査」(2013年)をもとに推計を行った。集計期間の違いもあって、全国ベースと同一条件での推計はできないものの1980年以前に建築された分譲マンションストックの分布状況をみると、首都圏52万3,300戸、近畿圏22万3,200戸、中京圏5万1,700戸であった。都道府県単位では、東京都で24万7,800戸、神奈川県で13万1,000戸、大阪府で12万8,600戸と、この1都1府1県には10万戸以上存在している。

【マンション建替えの動向】

- 2015年12月までに竣工した建替え事例データを収集し、竣工年をもとに、I. 黎明期(1993年までに竣工した物件)、II. 円滑化法以前(1994~2004年竣工)、III. 円滑化法以降(2005年以降竣工)に分けて、各期の特徴をみると、時代が下るほど事業期間年数(初期建設年から建替え竣工年の長さ)も長くなっている。また、I. 黎明期は、建替え前の従前戸数が100戸以下、建替え後の戸数も200戸以下の事例が多いが、III. 円滑化法以降においては、建替え前の従前戸数が400戸以上の大規模物件での建替え事例もみられ、今後、こうした大規模物件での建替え事例の増加も予想される。
- 旧建物の従前戸数に対する建替え後の戸数の比率を戸数増進率として分布状況をみると、III. 円滑化法以降では、2.0倍を上回る事例が増加する一方で、1.0倍を下回る事例もみられる。2.0倍を上回る場合、一般分譲を行う事例も多く、その際には販売価格、販売状況など、分譲マンション市況の影響を受けることも多くなっていると思われる。戸数増進率が1.0倍を下回る(従前戸数よりも建替え後戸数が減少する)事例、例えば、既存不適格物件の建替えであるが、今後、こうした事例も増加していくと思われる。

【建替え事業の今後】

- 国土交通省の調査によると、2015年4月時点における建替え工事完了物件は211物件で、分譲マンションストックと比較すると、実績はまだ少なく、分譲マンションの建て替えた住宅団地などの再生に対する国取り組みも強化されている。
- マンションの建替え事業の推進においては、「修繕か建替えか」の検討から建物診断や耐震診断、修繕費用と建替え事業費の概算比較、建替え検討委員会の設立、合意形成、仮住まいの斡旋、再入居、入居後の管理まで管理組合からの様々な要望に対応する必要がある。事業者には、所有者、管理組合に対し、合意形成・問題解消のためにより具体的な選択肢を提案することも求められている。