

東京カンテイ、全国のマンション建替え事例 202 件を徹底検証

建替えられたマンションの寿命は全国平均 33.4 年 東京都 40.0 年**東京都や大阪府のような利用価値の高い地域では、寿命は 40 年前後と長くなる傾向に**

「マンションの竣工年から建替え物件が竣工するまでの期間」を“建替えられたマンションの寿命”と見なして検証したのが下表である。マンションはどれぐらいの期間で建替えられるのか、都府県別に違いを見ると、全国では一番多いのが「30年以上40年未満」の36.5%、続いて「40年以上50年未満」の23.7%、「20年以上30年未満」の23.2%となっている。「20年未満」はわずかに3.0%となっており、通常の建替え理由である「老朽化」ではなく、区画整理等の特殊事情によるものと推察される。1990年代から2000年代に、1960年代後半から1970年代前半に竣工した公団分譲マンションの多くが築30年を迎え、マンションの老朽化もさることながら、エレベーター無しのものについては居住者の年齢層が上がり、高齢者の生活利便性を著しく損ねていることが、建替えを後押しした要因として考えられる。

都府県別 建替え物件の築後経過年数分布

都府県	20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	合計	平均年数
宮城県		2				2	22.8
茨城県			1			1	26.6
埼玉県	1	5	1	1		8	33.1
千葉県		1			1	2	39.0
東京都	3	22	41	28	22	116	40.0
神奈川県		6	9	3	2	20	35.8
新潟県				1		1	42.8
静岡県		1				1	21.8
愛知県		1	1			2	28.8
京都府		1	1			2	27.1
大阪府	1	3	12	10	1	27	39.2
兵庫県	1	4	3	4	1	13	34.8
広島県			1			1	39.3
福岡県			2			2	36.7
合計	6	46	72	47	27	198	33.4
シェア	3.0%	23.2%	36.5%	23.7%	13.6%	100.0%	

地域による差に着目すると、東京都の平均年数は40.0年と、1事例しかない新潟県の42.8年を除けば最も長くなっており、全国平均の33.4年と比べて6.6年も長い。これは東京都には同潤会アパートの建替え事例のように極端に寿命の長い事例があることも要因であるが、マンションニーズが高いため、マンションの経済的寿命が比較的長い期間尽きないという要因も無視できない。大阪府の平均年数も39.2年と長く、建替えをしなくてもまだ充分価値を保っているという考えが区分所有者に働くため、自ずと建替えの時期が遅くなる例である。

従前物件の築後経過年数 建替え事例ランキング

	マンション名		所在地	従前物件の 築後経過期間	竣工年月		総戸数	
	従前物件	建て替え物件			従前物件	建て替え物件	前	後
1	同潤会清砂通りアパート	→ イーストコモンズ清澄白河	江東区	79年5カ月	1927年1月	2006年6月	150	→ 961
2	同潤会代官山アパート	→ 代官山アドレス	渋谷区	73年2カ月	1927年6月	2000年8月	345	→ 501
3	古石場アパート 他	→ ウェルタワー深川	江東区	72年7カ月	1930年1月	2002年8月	123	→ 304
4	同潤会鶯谷アパート	→ リーデンスタワー	荒川区	72年5カ月	1929年1月	2001年6月	96	→ 278
5	同潤会江戸川アパート	→ アトラス江戸川アパートメント	新宿区	71年4カ月	1934年1月	2005年5月	260	→ 236
6	同潤会柳島アパート 他	→ プリメール柳島	墨田区	69年4カ月	1927年1月	1996年5月		→ 265
7	同潤会住利・東町アパート 他	→ ツインタワーすみとし 住吉館	江東区	67年10カ月	1927年1月	1994年11月		→ 229
8	同潤会中之郷アパート	→ セトル中之郷	墨田区	65年4カ月	1925年1月	1990年5月	102	→ 176
9	同潤会住利・東町アパート 他	→ ツインタワーすみとし 毛利館	江東区	64年10カ月	1930年1月	1994年11月		→ 215
10	牟礼団地	→ オーベルグランディオ吉祥寺 1	三鷹市	58年0カ月	1956年1月	2014年1月	160	→ 177