

東京カンテイ、全国のマンション建替え事例 282 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→40.3 年に伸びる

東京都 40.0→42.1 年 建替えマンションの“長寿化”は進む 建替え後の専有面積は縮小傾向

●建替え期間の長期化が進む

「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。新旧の竣工年の比較が不可能な 6 物件を除く 276 件で検証した。

全国で一番多いのが「築 40 年以上 50 年未満」の 34.4%、続いて「築 30 年以上 40 年未満」の 28.6%、となっている。

8 年前(2014 年 6 月)の同様の調査では「築 30 年以上 40 年未満」が一番多く 36.5%となっており、ボリュームゾーンが長期化の方にスライドして“長寿化”が進んでいる。「20 年未満」は僅かに 2.2%に留まっている。2020 年以降で、実際に建替えられた物件は 1970 年代のものが多く、近年行われた建替え事例には築 50 年以上が経過したケースが多い。また 2020 年以降に建替えられたものは 15 階以上の高層物件に建替わっており、建替え前の 10 階以下から大きく姿を変えた事例が目立つ。

都府県別 建替え物件の築後経過年数分布

都府県名	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
埼玉県	1	4	4	3	1	13	33.4
千葉県		2		2	1	5	40.3
東京都	1	25	46	59	43	174	42.1
神奈川県		4	10	6	4	24	39.4
新潟県				1		1	42.9
愛知県		1	1	1		3	34.5
京都府			1			1	31.9
大阪府	1	2	10	14	1	28	39.7
兵庫県	3	4	6	4		17	31.9
香川県				1		1	48.5
福岡県			1	2	1	4	45.9
熊本県		1		1		2	35.0
沖縄県				1		1	41.0
合計	6	45	79	95	51	276	40.3
シェア	2.2%	16.3%	28.6%	34.4%	18.5%	100.0%	

●建替え前と後の専有面積の変化

マンション建替えを円滑に行う上で保留床を生む以外の戸数増加の策として、一戸当たり専有面積の縮小が見られる。一般のマンション価格高騰により専有面積を縮小させる動きが、建替えマンションにおいても如実に表れてきている。概して従前物件はファミリー物件の割に狭く、古い年代では 40 m²台も散見される。しかしながら専有面積 40 m²以上 60 m²未満では、現代の基準からするとコンパクトマンションの範疇であり、ファミリー物件の標準とされる 70 m²前後には遠く及ばないことから、建替え後は概ね 70 m²前後を確保している。建替え年代が早いものほど従前物件が狭く、建替え物件が広めになる傾向で、拡大率も高い。

建替えマンションの建替えが好立地化しているため、従前物件の専有面積もかつてほど狭くなっている一方で、保留床創出や建替え費用抑制の観点から建替え後の物件の専有面積が縮小傾向となっている。東京都・神奈川県・埼玉県では 2020 年代以降は拡大率が 110%を切っており、この傾向が年々顕著となっていることから、“狭すぎる住戸からの脱却”が、既にマンション建替えにおける主要因とはならない、性質の建替えが増加していると考えられる。

建替え年代別建替え物件の平均専有面積変化

都府県名	建替え年代	平均専有面積 (m ²)		
		従前物件	建替え物件	拡大率
埼玉県	2000年代	44.34	73.81	166.5%
	2010年代	59.34	68.02	114.6%
	2020年代	64.00	69.05	107.9%
	全体	55.89	70.29	125.8%
東京都	1990年代	44.58	66.37	148.9%
	2000年代	61.26	71.21	116.2%
	2010年代	57.58	64.41	111.9%
	2020年代	59.37	64.61	108.8%
	全体	58.34	66.01	113.1%
神奈川県	1990年代	51.84	74.79	144.3%
	2000年代	57.13	76.34	133.6%
	2010年代	55.71	76.72	137.7%
	2020年代	66.04	71.04	107.6%
	全体	57.46	75.52	131.4%
大阪府	1990年代	60.02	72.50	120.8%
	2000年代	57.86	75.62	130.7%
	2010年代	69.24	77.96	112.6%
	2020年代	60.86	69.09	113.5%
	全体	64.52	76.52	118.6%
全国	1990年代	49.12	69.28	141.1%
	2000年代	58.64	72.91	124.3%
	2010年代	59.14	68.32	115.5%
	2020年代	59.58	65.99	110.8%
	全体	58.74	69.11	117.6%