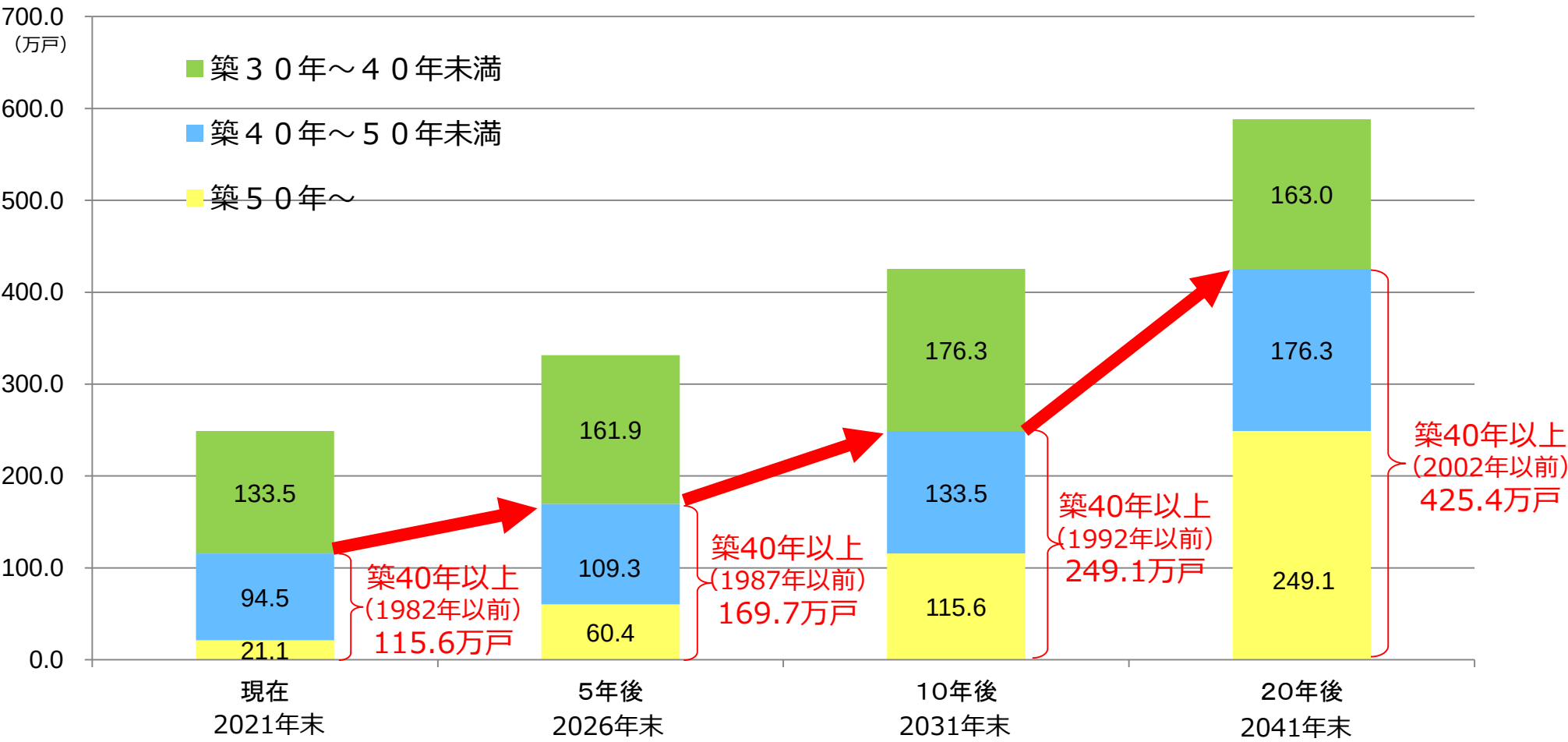


マンションを取り巻く現状について(1)

高経年マンションストックの増加

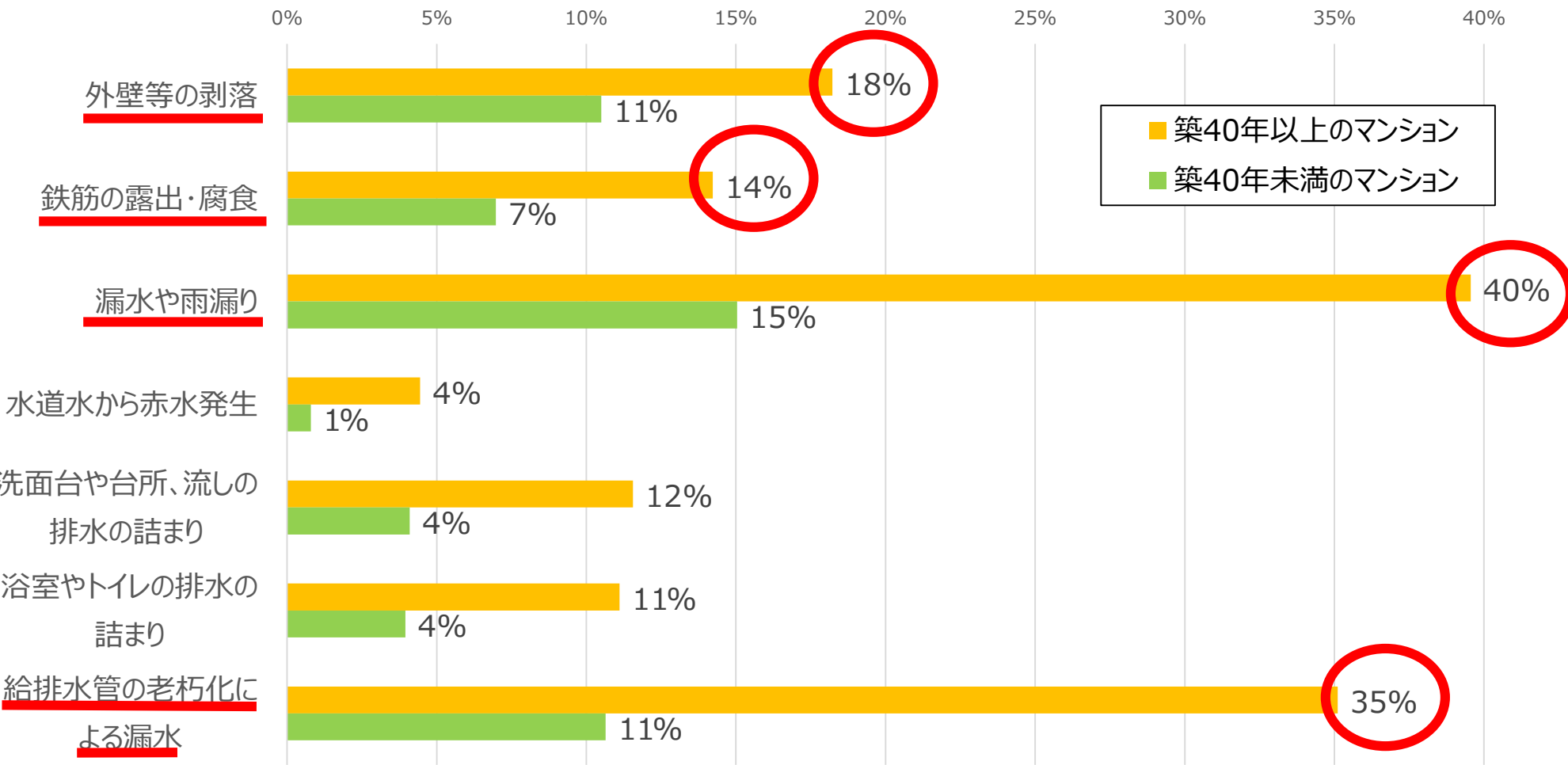
- 築40年以上の高経年マンションは115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。
- 10年後には2.2倍の249.1万戸、20年後には3.7倍の425.4万戸に急増。



※ 現在の築50年以上の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計。
※ 5、10、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計。

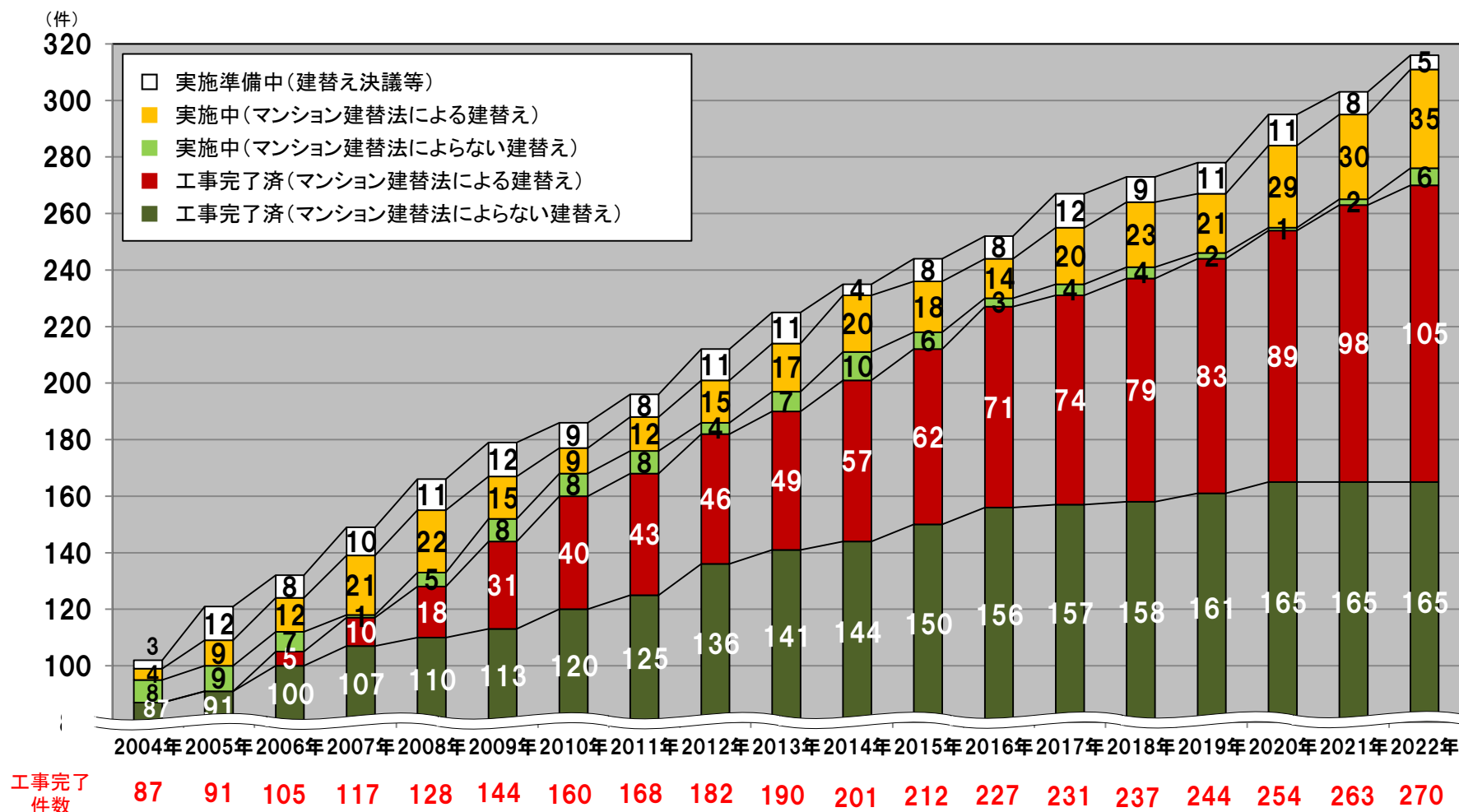
高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○ 築40年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。



マンションの建替えの実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で270件、約22,200戸。（2022年4月時点）
- 近年は、マンション建替円滑化法による建替事業が選択されているケースが多い。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計115件)は含まない
 ※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは17件、うちマンションの除却に至ったものは6件ある

マンション建替え実績の分析①(建替前と建替後の比較)

- 建替決議時の平均築年数は単棟型で37.7年、団地型で43.5年となっている。
- 建替え前、建替え後のマンションを比較すると、単棟型、団地型とも平均の住戸数、住宅床面積は増加している。

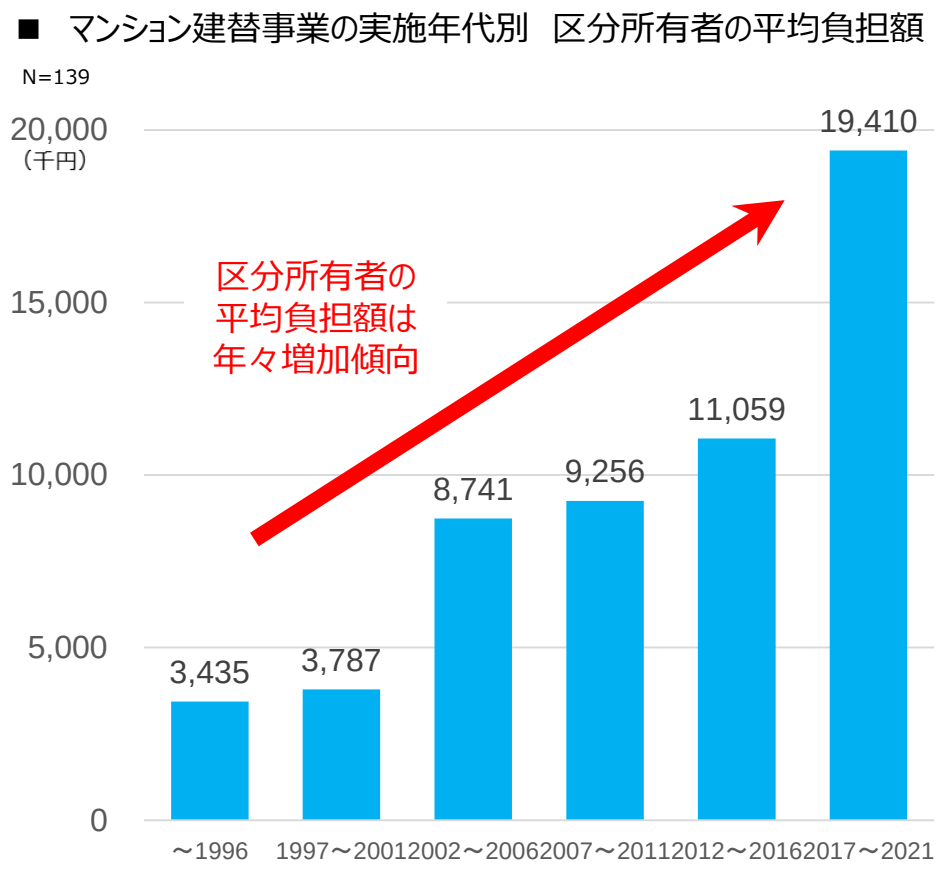
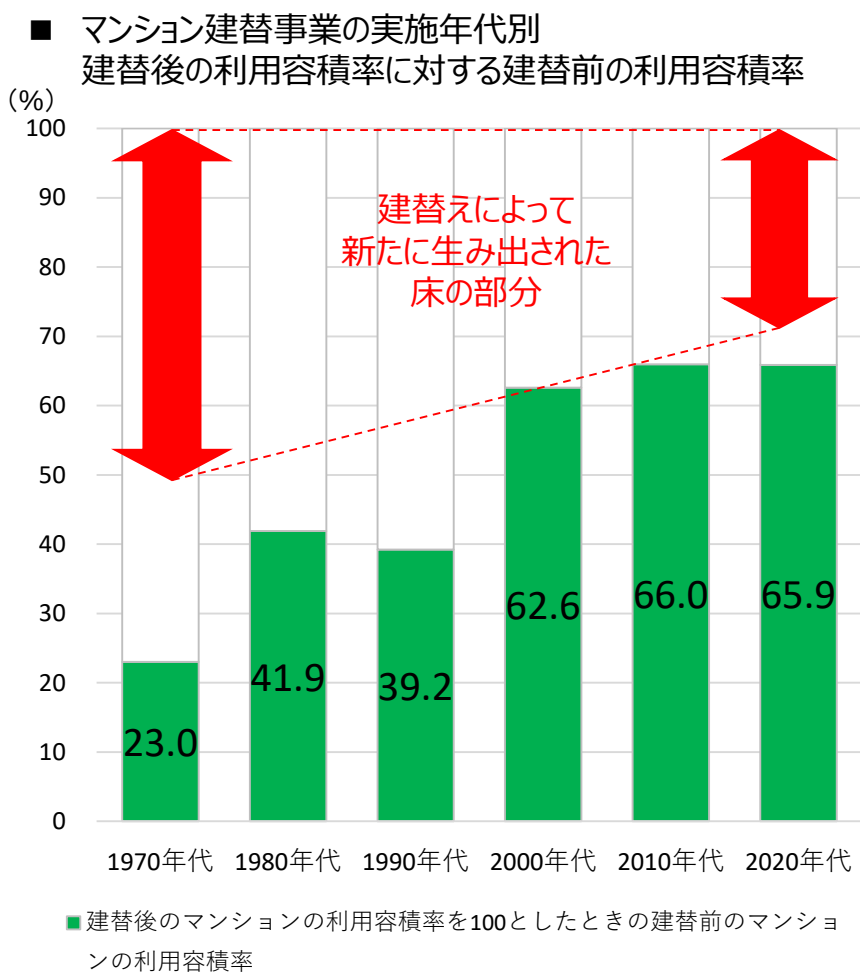
* 国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替事例等(単棟型59件、団地型42件)をもとに作成。

	単棟型		団地型	
建替決議時の平均築年数	37.7年		43.5年	
	建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
平均住戸数	53戸	84戸	133戸	221戸
平均住宅床面積	67.2㎡	74.1㎡	51.9㎡	72.4㎡
平均地上階数※	7.1階	12.3階	4.6階	9.9階
平均棟数			5.3棟	1.9棟

※団地型については、敷地内で最も高い棟の階数を用いて算定。

マンション建替え実績の分析②(区分所有者の負担額)

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）