

## 東京カンテイ マンションストック実態調査

首都圏では、2001 年 2004 年の 3 年間で

築 30 年超のマンションストックは約 2 倍に増加

首都圏の築 30 年超マンションストックは 328,732 戸で 3 年前の約 2 倍

2004 年末に築 30 年を超えた首都圏のマンションストックは 328,732 戸で、2001 年末の前回調査と比べ、2.02 倍に膨れ上がっていることがわかった。これは 1972～1973 年の第三次マンションブームに大量供給されたマンションが相次いで築 30 年を超えたためである。各圏域で築年の古いマンションストックが急増している状況が明らかである。

築年別マンションストック戸数の変化（2001 年と 2004 年で比較）

	築40年超			築30年超			築20年超		
	2001年末	2004年末	01/04倍率	2001年末	2004年末	01/04倍率	2001年末	2004年末	01/04倍率
三大都市圏	5,339	13,536	2.54	215,788	488,162	2.26	1,185,794	1,572,147	1.33
首都圏	4,886	12,136	2.48	162,830	328,732	2.02	775,241	1,033,800	1.33
東京都	3,968	8,968	2.26	99,149	177,587	1.79	405,590	540,824	1.33
神奈川県	562	2,324	4.14	40,203	78,049	1.94	171,562	237,466	1.38
千葉県	356	668	1.88	15,251	48,223	3.16	119,448	143,212	1.20
埼玉県	0	176	—	8,227	24,873	3.02	78,641	112,298	1.43
近畿圏	423	778	1.84	43,866	128,033	2.92	332,381	432,778	1.30
大阪府	251	297	1.18	21,041	69,503	3.30	187,239	245,967	1.31
兵庫県	172	481	2.80	18,417	44,422	2.41	97,504	128,148	1.31
京都府	0	0	—	3,557	10,214	2.87	31,246	38,340	1.23
奈良県	0	0	—	564	1,887	3.35	9,982	12,763	1.28
滋賀県	0	0	—	0	60	—	2,608	3,461	1.33
和歌山県	0	0	—	287	1,947	6.78	3,802	4,099	1.08
中部圏	30	622	20.73	9,092	31,397	3.45	78,172	105,569	1.35
愛知県	0	362	—	7,661	24,274	3.17	61,420	82,176	1.34
岐阜県	0	0	—	24	213	8.88	993	1,458	1.47
三重県	—	0	—	—	388	—	—	2,025	—
静岡県	30	260	8.67	1,407	6,522	4.64	15,759	19,910	1.26

※三重県は2001年末時点の調査対象から除外したためデータ無し。

築 30 年超のマンションストック数の増加予測(2004 年 12 月 31 日時点)

首都圏の築 30 年超のストック数は 4 年後(2009 年)には 50 万戸を突破、10 年後(2015 年)にはさらに倍増して 100 万戸を突破する。

	築30年のマンション が登場した年	現在 (2005年)	25万戸突破	50万戸突破	100万戸突破
三大都市圏	19年前(1985年) 134戸	488,162戸	2年前(2003年) 278,723戸	1年後(2006年) 568,140戸	6年後(2011年) 1,065,079戸
首都圏	19年前(1985年) 134戸	328,732戸	1年前(2004年) 260,051戸	4年後(2009年) 531,807戸	10年後(2015年) 1,033,800戸
東京都	19年前(1985年) 134戸	177,587戸	4年後(2009年) 281,133戸	10年後(2015年) 540,824戸	26年後(2031年) 1,026,821戸
神奈川県	18年前(1986年) 27戸	78,049戸	11年後(2016年) 256,415戸	23年後(2028年) 525,194戸	—
近畿圏	17年前(1987年) 200戸	128,033戸	6年後(2011年) 260,576戸	13年後(2019年) 517,509戸	28年後(2033年) 1,010,764戸
中部圏	12年前(1993年) 46戸	31,397戸	22年後(2027年) 256,389戸	—	—

**耐震性能の優れたマンションストックの急増、築年の古いマンションへの対応が課題に**

首都圏の総ストックのうち、1983 年以降に竣工し、新耐震基準をクリアしたマンションは全体の **67.0%** に当たる。新耐震基準のマンションストック戸数は、バブル期以降のマンション大量供給時代到来とともに急速に増加し、すでに旧耐震マンションのストック数を上回っている。一方で、**首都圏で 87 万戸を超える旧耐震基準マンションへの対応が課題に。**

**三大都市圏の新耐震マンションストックの状況（2004 年 12 月 31 日時点）**

		1962年以前（旧耐震）			1963年以降（新耐震）			総ストック計		
		棟数	戸数	地域シェア	棟数	戸数	地域シェア	棟数	戸数	地域シェア
三大都市圏		棟数	34,908			60,067		94,975		
		戸数	1,332,368	100.0	32.2	2,807,552	100.0	4,139,920	100.0	100.0
首都圏		棟数	24,633			38,725		63,358		
		戸数	872,782	65.5	33.0	1,769,750	63.0	2,642,532	63.8	100.0
東京都		棟数	11,688			19,018		30,706		
		戸数	455,083	34.2	36.4	795,650	28.3	1,250,733	30.2	100.0
神奈川県		棟数	6,079			11,551		17,630		
		戸数	195,981	14.7	27.3	520,961	18.6	716,942	17.3	100.0
千葉県		棟数	3,995			3,565		7,560		
		戸数	129,250	9.7	39.0	202,309	7.2	331,559	8.0	100.0
埼玉県		棟数	2,871			4,591		7,462		
		戸数	92,468	6.9	26.9	250,830	8.9	343,298	8.3	100.0
近畿圏		棟数	7,707			13,745		21,452		
		戸数	370,242	27.8	32.8	757,346	27.0	1,127,588	27.2	100.0
大阪府		棟数	3,584			5,688		9,272		
		戸数	209,563	15.7	37.0	357,098	12.7	566,661	13.7	100.0
兵庫県		棟数	2,921			5,671		8,592		
		戸数	108,481	8.1	29.3	261,864	9.3	370,345	8.9	100.0
京都府		棟数	710			1,296		2,006		
		戸数	34,160	2.6	33.5	67,771	2.4	101,931	2.5	100.0
奈良県		棟数	396			580		976		
		戸数	11,281	0.8	25.4	33,069	1.2	44,350	1.1	100.0
滋賀県		棟数	48			325		373		
		戸数	2,888	0.2	9.6	27,145	1.0	30,033	0.7	100.0
和歌山県		棟数	48			185		233		
		戸数	3,869	0.3	27.1	10,399	0.4	14,268	0.3	100.0
中部圏		棟数	2,568			7,597		10,165		
		戸数	89,344	6.7	24.2	280,456	10.0	369,800	8.9	100.0
愛知県		棟数	2,137			5,887		8,024		
		戸数	69,134	5.2	25.1	206,322	7.3	275,456	6.7	100.0
岐阜県		棟数	38			322		360		
		戸数	1,257	0.1	10.3	10,922	0.4	12,179	0.3	100.0
三重県		棟数	43			266		309		
		戸数	1,333	0.1	9.7	12,428	0.4	13,761	0.3	100.0
静岡県		棟数	350			1,122		1,472		
		戸数	17,620	1.3	25.8	50,784	1.8	68,404	1.7	100.0

※「築40年超」の数値には「築50年超」を含む。同様に「築30年超」の数値には「築40年超」を含む。以降同様に。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2005 年 4 月 27 日 (水)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ  
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。