

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

東京都に 57.8%が集中 大都市中心部に建替え事例が集まる傾向**港区 16 件、渋谷区 18 件と東京 23 区の建替え物件の約 3 割が 2 区に集まる****都府県別 建替え物件数分布**

都府県	物件数	シェア
宮城県	2	1.0%
茨城県	1	0.5%
埼玉県	8	4.0%
千葉県	2	1.0%
東京都	117	57.8%
神奈川県	21	10.4%
新潟県	1	0.5%
静岡県	1	0.5%
愛知県	2	1.0%
京都府	2	1.0%
大阪府	29	14.4%
兵庫県	13	6.4%
広島県	1	0.5%
福岡県	2	1.0%
合計	202	100.0%

(1) 都府県別 建替え件数分布**東京都に 57.8% 建替え事例の過半は東京都**

東京都の建替え事例数 117 件で、全国で建替わったマンションの 202 件のうちの 57.8%が東京都に集中していることになる。次いで大阪府 29 件 (14.4%)、神奈川県 21 件 (10.4%)、兵庫県 13 件 (6.4%)、埼玉県 8 件 (4.0%) と続いている。上位 5 都府県で 93.0%のシェアを占めており、建替え事例は三大都市圏の中心都市＝古くからマンションの建築された都府県に集中している様子がわかる。

これらのマンションは利便性の良さや立地の良さからニーズが高く、保留床を売却する場合でも高値で売却しやすく、人気が高いために完売するケースも多い。大阪府や神奈川県の中心部でも同様の傾向が見られ、そのことが建替えのしやすさにつながっている面もある。建替え計画そのものもリスクの小さなものになるというメリットがある。

一方、地方圏では建替えの件数はまだ 1～2 件と少なく、建替えても保留床売却額が安く、売れ行きの面で不安があることが、建替えの障害となっていると考えられる。

うち東京都の物件数

東京都	物件数	東京都	物件数
千代田区	6	豊島区	5
中央区	4	荒川区	2
港区	16	板橋区	1
新宿区	9	練馬区	1
文京区	7	江戸川区	1
台東区	2	三鷹市	3
墨田区	3	府中市	1
江東区	6	調布市	1
品川区	2	国立市	1
大田区	5	町田市	2
目黒区	2	国分寺市	1
世田谷区	5	福生市	1
渋谷区	18	多摩市	1
中野区	6	合計	117
杉並区	5		

(2) 東京都の建替え件数分布**港区 16 件、渋谷区 18 件 両区で 3 割**

117 件の建替え事例が集中する東京都の中で特に建替えが多いのは渋谷区の 18 件や港区の 16 件であり、この 2 区だけで都内全体の約 3 割を占めている。

いずれの地域もマンション分譲黎明期から供給が多いエリアであり、現行、高い容積率が指定されているエリアが多いため、従前建物が現行容積率を 100%使い切らずに建てられているマンションが多い。建替える際に高層化するなど、延べ床面積を増やし、保留床が多く取れるケースが多いので建替えが比較的進めやすいエリアでもある。東京都全体の建替えについては 23 区内が 106 件と 9 割を占めており、マンションの供給が活発なエリアから建替えが進んでいる。都下のマンションは 11 件と全体で 1 割程度と都区部と比べ少ない。駅から徒歩 10 分圏内の

マンションでは単棟マンションの建替え、バス便のマンションは公団分譲の大規模団地での建替えが多くなっている。