

賃貸マンションの老朽化

——空き家の増加が老朽化を加速する？——

主任研究員

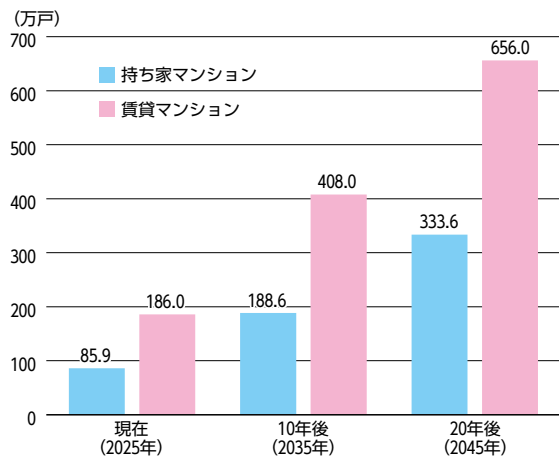
浅野学

マンションの老朽化問題に絡み、大規模修繕・建て替え等の合意形成や資金調達の難しさを指摘する向きがあるが、それは持ち家の話であり、賃貸の話ではない。そこで、本稿では対象を賃貸マンションに絞って老朽化問題を検討してみたい。

今後、老朽賃貸マンションが急増

〔図表1〕は築45年以上のマンションの戸数について、持ち家と賃貸に分けて推計したものである。なお、統計資料には「マンション」という項目がないため、「鉄筋・鉄骨コンクリート

〔図表1〕築45年以上のマンション【全国】



資料：国土交通省「2023年 住宅・土地統計調査」より作成

※取り壊し等がないと仮定して推計した

※「鉄筋・鉄骨コンクリート造」と「鉄骨造」の3階建以上の共同住宅について、持ち家と賃貸（借家）に分けて集計した

都道府県別の状況

2045年時点における築45年以上の賃貸マンションの戸数を都道府県別にみると、東京都が最多の136.2万戸で、以下、大阪府が83.0万戸、神奈川県が52.6万戸と続き、兵庫県は6位の36.0万戸である〔図表2(A)〕。上位6位までの都府県については、25年からの20年間の増加戸数もこれと同じ順位で並んでおり、兵庫県は26.4万戸増加する。

造」と「鉄骨造」の3階建以上の共同住宅をマンションとみなし、今後、取り壊し等がないものとして建築時期をもとに推計した。それによると、2045年に築45年以上のマンションは、持ち家が333.6万戸になるのに対し、賃貸はその約2倍の656.0万戸に増加する。

ちなみに全国の23年時点の賃貸マンション空き

家率は21.4%、空き家のうち腐朽・破損ありは10.6%となっており、持ち家マンションの同割合（4.9%、0.13%）と比べてかなり大きい

〔図表2(C)〕。今後、賃貸マンションでは空き家と修繕管理の不十分な物件、いずれも増加していくことが深刻な社会問題となる懸念がある。

〔図表2〕賃貸マンションの老朽化に関する指標

	(A) 築45年以上の賃貸マンションの戸数								(B) 賃貸マンションに占める (A)の割合						(C) マンションに関する指標							
															空き家率 (2023年)				腐朽・破損あり (2023年)			
	現在 (2025年)		10年後 (2035年)		20年後 (2045年)		増加戸数 2025~45年	現在 (2025年)	10年後 (2035年)	20年後 (2045年)	賃貸		持ち家		賃貸		持ち家					
	(戸)	順位	(戸)	順位	(戸)	順位		(%)	順位	(%)	順位	(%)	順位	(%)	順位	(%)	順位	(%)	順位			
東京都	410,100	1	865,400	1	1,361,500	1	951,400	1	13.8	9	29.1	14	45.8	12	16.3	43	3.8	37	7.0	45	0.09	31
大阪府	262,400	2	540,900	2	829,700	2	567,300	2	17.2	1	35.4	1	54.3	2	23.4	32	5.6	22	10.1	33	0.13	20
神奈川県	133,200	3	311,500	3	525,600	3	392,400	3	11.5	21	26.8	20	45.2	17	16.0	46	5.2	29	9.4	35	0.09	33
愛知県	129,000	4	260,600	4	411,900	4	282,900	4	13.5	10	27.3	19	43.2	23	20.9	39	4.7	35	8.9	37	0.18	13
福岡県	112,200	5	251,000	5	385,900	5	273,700	5	13.4	12	30.0	11	46.1	11	17.2	42	2.4	46	13.3	16	0.07	42
兵庫県	96,000	6	208,800	6	360,000	6	264,000	6	15.3	6	33.2	3	57.3	1	22.3	35	8.1	5	10.7	31	0.11	25
千葉県	95,800	7	171,900	8	265,200	8	169,400	9	15.7	5	28.2	15	43.4	22	21.4	37	6.2	14	7.8	44	0.11	26
埼玉県	87,700	8	186,100	7	313,500	7	225,800	7	12.6	15	26.8	21	45.1	19	16.0	45	3.7	39	11.7	26	0.08	37
北海道	53,500	9	163,400	9	253,800	9	200,300	8	10.1	28	30.9	9	48.0	8	24.9	26	5.3	27	10.9	29	0.14	18
京都府	52,500	10	114,900	10	178,900	10	126,400	10	14.7	8	32.1	4	50.0	6	18.8	41	5.5	24	13.4	15	0.09	32
広島県	44,500	11	102,000	11	165,400	11	120,900	11	13.5	11	30.9	8	50.1	5	22.9	34	4.8	33	8.7	38	0.10	27
静岡県	26,900	12	65,800	12	120,500	12	93,600	12	8.6	37	21.1	37	38.6	33	34.6	10	5.3	26	8.7	39	0.14	16
全国	1,859,500		4,080,000		6,560,200		4,700,700		12.8		28.1		45.2		21.4		4.9		10.6			0.13

資料：国土交通省「2023年 住宅・土地統計調査」より作成

※マンションは、共同住宅のうち「鉄筋・鉄骨コンクリート造」および「鉄骨造」の3階建以上の建物を集計

※(A)の件数は取り壊し等がないものとして推計 (B)の割合は調査時点の戸数をもとに算出 (C)の割合は1~2階建を含む数値

〔図表3〕 築45年以上の賃貸マンション【兵庫県】

	(A) 築45年以上の賃貸マンション				(B) 賃貸マンションに占める (A) の割合		
	現在 (2025年) (戸)	10年後 (2035年) (戸)	20年後 (2045年) (戸)	増加戸数 2025-45年 (戸)	現在 (2025年) (%)	10年後 (2035年) (%)	20年後 (2045年) (%)
神戸市	46,800	89,500	153,900	107,100	18.5	35.4	60.8
尼崎市	11,850	28,900	51,080	39,230	14.1	34.3	60.7
明石市	4,910	12,380	20,340	15,430	14.9	37.6	61.8
西宮市	11,630	29,730	49,070	37,440	14.4	36.9	60.9
芦屋市	2,870	4,940	8,250	5,380	25.7	44.2	73.9
伊丹市	3,070	7,900	15,180	12,110	11.8	30.5	58.6
宝塚市	2,000	5,360	10,060	8,060	10.2	27.3	51.3
川西市	900	1,720	4,630	3,730	9.8	18.8	50.5
三田市	90	1,100	3,430	3,340	1.3	16.4	51.0
高砂市	1,540	1,960	2,650	1,110	29.8	38.0	51.4
加古川市	1,720	4,250	7,870	6,150	10.2	25.1	46.5
兵庫県	96,000	208,800	360,000	264,000	15.3	33.2	57.3

資料：国土交通省「2023年 住宅・土地統計調査」より作成
※推計方法等は〔図表2〕と同じ

兵庫県は阪神・淡路大震災が影響

次に、賃貸マンションに占める築45年以上の物件割合の推移をみると、兵庫県の場合、2045年には全国トップの57.3%となる〔図表2(B)〕。ただし、これは23年時点の戸数を分母とした推計であり、あくまでも目安である。とはいえ、兵庫県は老朽賃貸マンションの割合が20年後に全国トップレベルになることは間違いなさだろう。

その最大の要因が阪神・淡路大震災である。1995年の震災後、2000年にかけての復興段階で多くの賃貸マンションが建てられ、それらが築後45年を迎えるからである。実際、「被災10市」と呼ばれた神戸市、尼崎市、明石市、西宮市などにおいて、老朽賃貸マンションの割合が高くなる〔図表3〕。

老朽賃貸マンションの問題点

①古いほど大規模修繕未実施の物件が多い
賃貸マンションの実態については東京都台東区が賃貸マンションのオーナーを対象に行った調査が参考になる。大規模修繕の実施状況をみると、建築時期が70年以前の築古物件については約4割が未実施である〔図表4〕。

②古い物件ほど空き家が多い
「3カ月以上の空き家」がある割合は、70年以前が34.0%、71～80年が29.7%であるなど、古い物件ほど空き家が多い〔図表5〕。

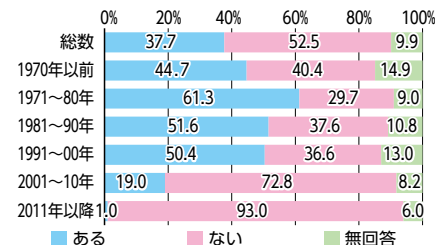
③古い物件ほど経営状態が厳しい
経営状態が「厳しい」物件は、「やや厳しい」を含めて70年以前が34.1%、71～80年が24.3%であるなど、古い物件ほど経営状態が厳しい〔図表6〕。

④経営が厳しいのは物件が古いから？
経営が厳しい理由（複数回答）をみると、「修繕費用がかかる」「家賃値下げによる賃料減少」「空き室の増加」などが上位に挙がっている〔図表7〕。古い物件ほど修繕等の費用がかかるのに、空き家が多いことに加え、賃料アップもできず、負のスパイラルに陥っていると推察される。

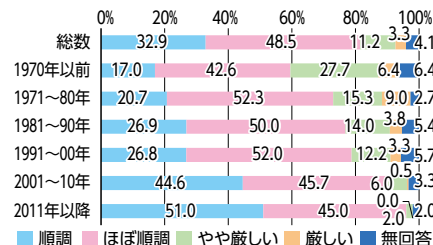
老朽化を取り巻く諸問題

このほか、①築古で採算がとりづらい物件ほどオーナーが高齢化しており修繕に前向きではない、

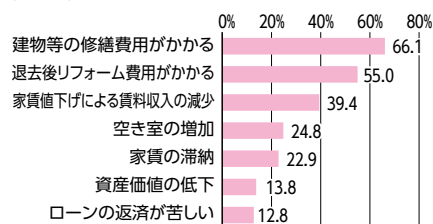
〔図表4〕 賃貸マンションの大規模修繕の実施状況



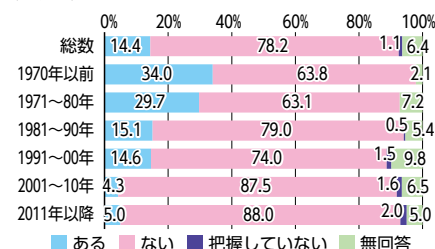
〔図表6〕 賃貸マンションの経営状況



〔図表7〕 経営が厳しい理由（上位7項目、複数回答）



〔図表5〕 賃貸マンションの空き家（3カ月以上）の状況



資料：〔図表4〕～〔図表7〕 東京都台東区「台東区マンション実態調査報告書」（2019年3月）より作成

②現時点で賃貸マンションの空き家率が高いのには、今後は世帯数の減少に伴い空き家率がさらに上昇するといった問題が考えられる。
このような状況にもかかわらず、全国では23年度に34.0万戸、24年度に35.7万戸もの賃貸物件が新たに着工され、空き家の増加を助長し続けているのである。賃貸マンションの老朽化は前節④の負のスパイラルによって加速し、深刻度が増す懸念があると警鐘を鳴らしたい。