

築40年超は158.8万戸、20年後503.6万戸。建替え323件で対応できるのか？

対象：ストック2025年末、建替え2025年3月末、居住者調査2023年度 公開日：2026-09-02

結論

築40年超ストックは2025年で約21.95%、2045年には503.6万戸の見込みです。公表丸めを揺らしても現在比は変わりません。建替え323件との規模差は大きいものの、比率を進捗率とは呼べません。高経年化への実務対応は建替えに加えて、管理、修繕、耐震、売却、用途、所有者・居住者の高齢化を同じ診断表で扱う必要があります。

158.8万戸 築40年以上・2025年末	21.95% 現ストックに対する比率	503.6万戸 築40年以上・2045年見込み
---	--	---

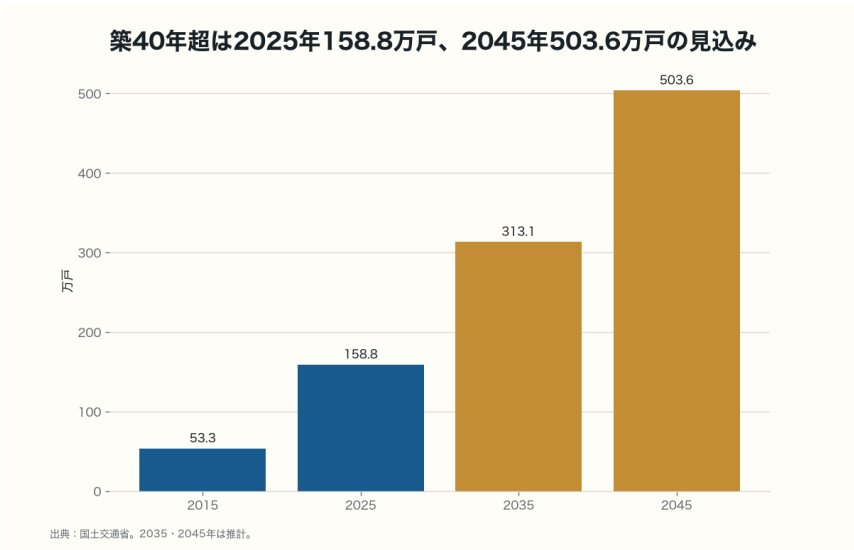


図 築40年超ストックの増加。2035年・2045年は国土交通省の見込みです。

分かったこと

- 築40年超は現ストックの約21.95%：158.8万戸÷723.6万戸。
- 2045年503.6万戸は、現在総数の69.6…：これは将来の構成比ではありません。
- 建物と居住者の高齢化が重なる：世帯主70歳以上は2023年度25.9%、1984年以前完成では55.9%。

限界

- ストック・将来値は推計、建替えは累計、年齢は標本調査。
- 2045年503.6万戸を現在総数で割った値は将来構成比ではない。
- 丸め感度は推計モデルの誤差区間ではない。

次のデータ

管理組合単位で、築年、耐震、修繕履歴、積立・滞納、賃貸・空室、区分所有者年齢、連絡不能、合意形成期間を結合し、再生選択肢ごとの診断モデルを作ります。

出典

国土交通省 | マンションに関する統計等 / 国土交通省 | 分譲マンションストック数 / 国土交通省 | 築40年以上ストック