

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？

著者	旅する書齋
所属	ARIA × STELLA × NOX × LIBER
区分	不動産・マンション高経年化
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
版	公開版

要旨

築40年以上は2025年末158.8万戸、現ストック723.6万戸の約21.95%です。2045年には503.6万戸の見込みです。それに対して、建替えは累計323件・約2.6万戸。定義と期間が違うため『1.6%しか進んでいない』とは計算せず、規模差が示す管理・修繕・再生の選択肢の広さを考えます。

キーワード
公開データ、二次分析、定義、分母、再現性、限界

1 研究目的

高経年ストックはどの速度で増え、居住者の高齢化とどのように重なるか。建替え累計と並べると何が見え、どこから先は定義の違いで比較できないか。公表丸めで結論は動くか。

築40年以上は2025年末158.8万戸、現ストック723.6万戸の約21.95%です。2045年には503.6万戸の見込みです。それに対して、建替えは累計323件・約2.6万戸。定義と期間が違うため『1.6%しか進んでいない』とは計算せず、規模差が示す管理・修繕・再生の選択肢の広さを考えます。

2 データと定義

対象期間・資料：ストック2025年末、建替え2025年3月末、居住者調査2023年度

築40年超ストックは2015年53.3万戸、2025年158.8万戸、2035年313.1万戸、2045年503.6万戸の見込みです。10年ごとの増加率は+198%、+97%、+61%と鈍化しますが、増加戸数は大きいままです。

建替え累計約2.6万戸を築40年超158.8万戸で割ることはできますが、期間、対象、除却、事業形態が違います。その比を進捗率や必要建替え率とは呼びません。

3 方法

1. 複数の実装

成長率、固定分母の規模比較、10万回丸め再計算。

2. 感度分析の二つの実装

丸め区間の感度影響を二つの独立実装で照合。

3. 複数の実装

5調査年の傾きとleave-one-wave-outを計算。

4. PDF文字抽出の別実装

公式PDFの数値と定義を別抽出経路で確認。

5. 103機能の採否確認

ストック、累計、標本調査の定義差から無効な比率・予測・因果を排除。

各方法は、分母、単位、時点、欠損、除外条件を確認してから適用しました。因果関係や将来値の推定に必要な条件がない場合、その方法は主要結果に使っていません。

4 結果

1. 築40年超は現ストックの約21.95%

158.8万戸÷723.6万戸。各値の公表丸めを10万回揺らしても21.939～21.953%でした。

2. 2045年503.6万戸は、現在総数の69.6%相当

これは将来の構成比ではありません。分母を2025年総数に固定した規模比較です。

3. 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%。5調査年のどれを除いても増加傾向は正でした。

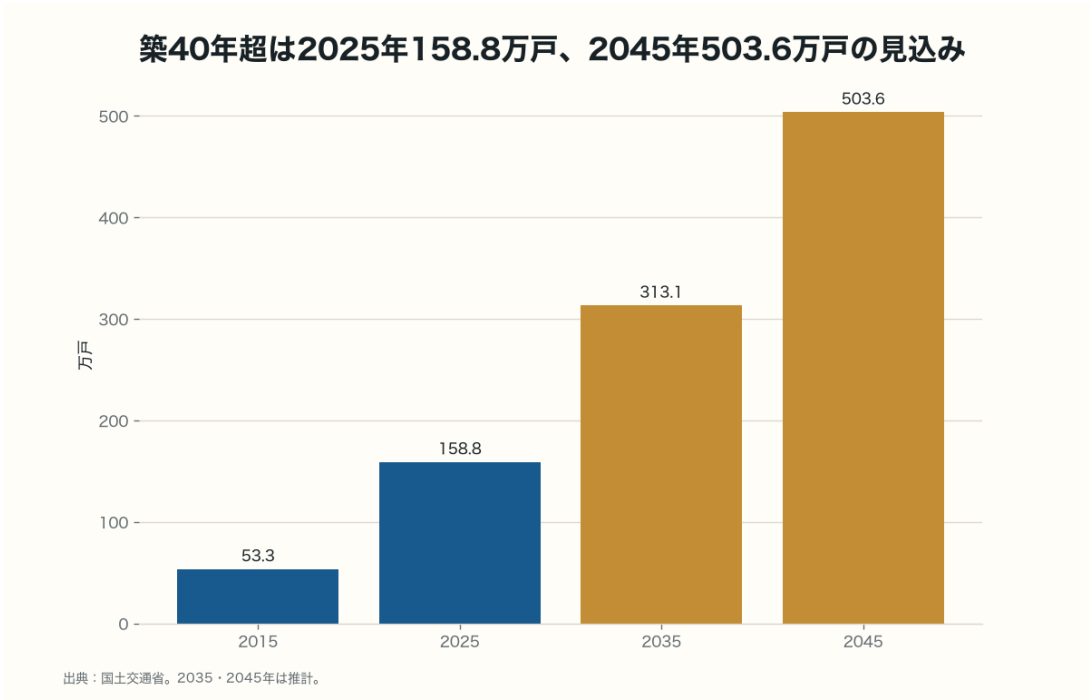


図1 築40年超ストックの増加
2035年・2045年は国土交通省の見込みです。

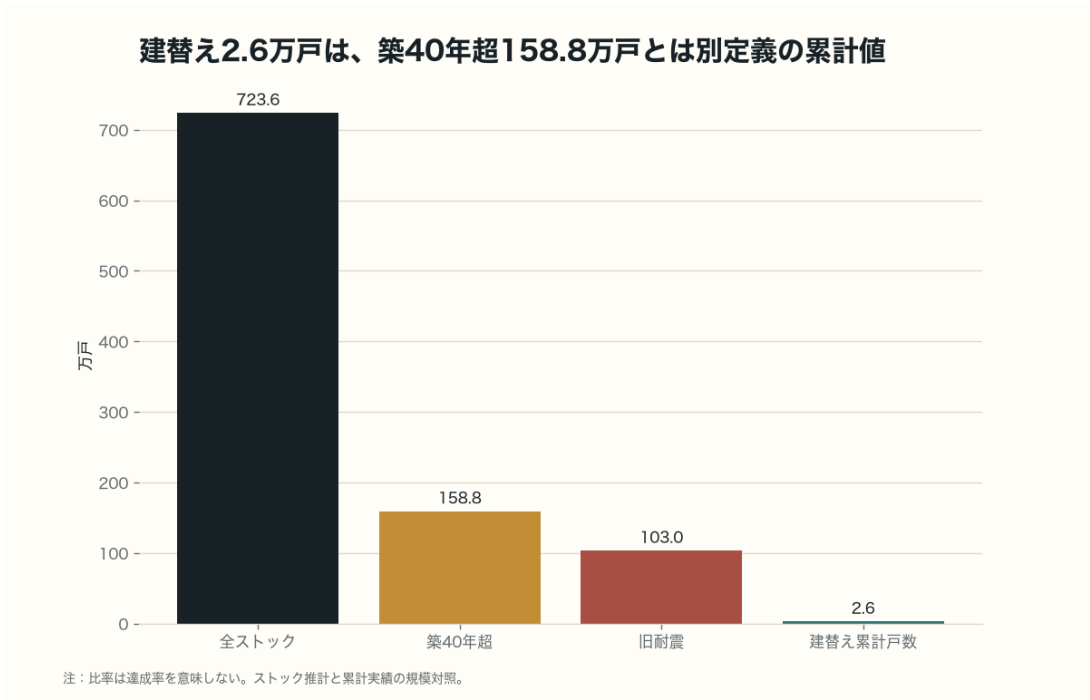


図2 ストックと建替え累計の規模対照
定義・期間が異なるため、進捗率には変換しません。

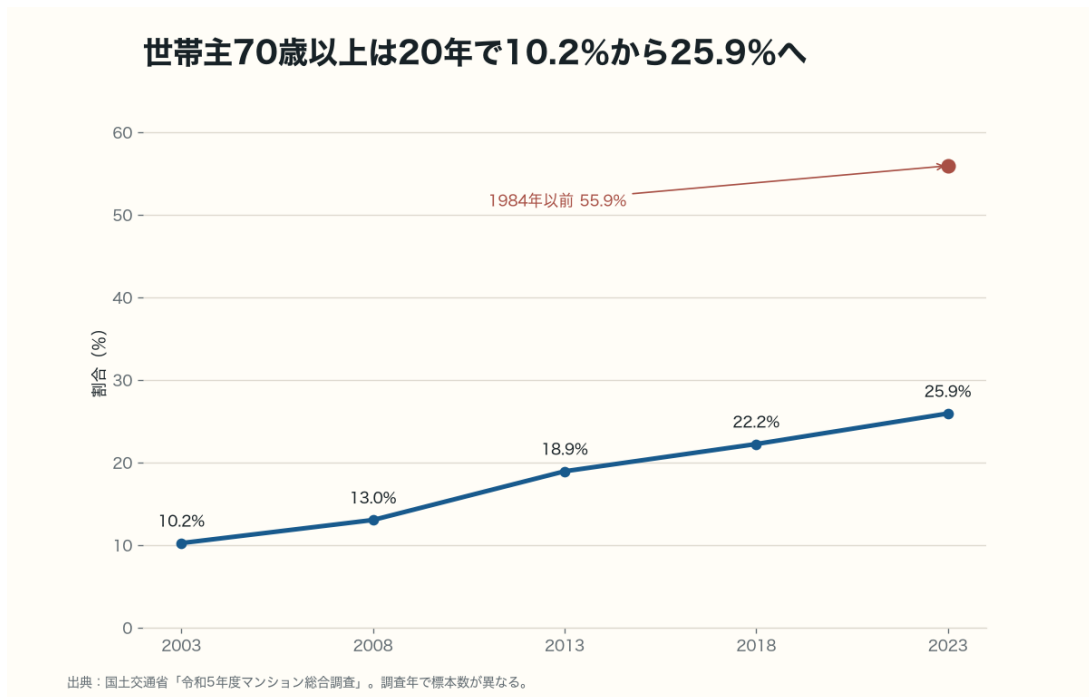


図3 世帯主70歳以上割合の推移

調査年で標本数が異なり、同一世帯の追跡ではありません。

5 考察

方法 | 四つの公式資料を分け、丸め方と調査年を変えて再計算

国交省の全ストック、築40年超見込み、建替え等実績、マンション総合調査を別系列として固定しました。築40年超比は公表値の丸め区間各±0.05万戸を10万回再計算し、感度分析の二つの実装の別実装で感度を照合しました。

世帯主70歳以上割合は2003、2008、2013、2018、2023年度の5点を使い、各調査年を一つずつ除いた傾きを計算しました。年当たり+0.784～+0.840ポイントで全て正でしたが、標本構成が同じ個人を追うものではありません。

結果1 | 丸めでは約22%という結論は動かない

築40年超158.8万戸と総ストック723.6万戸から21.9458%です。丸め区間での95%範囲は21.9388～21.9528%。Sobol一次感度は分子95.4%、分母4.6%で、公表精度の範囲では結論は安定しています。

ただし、推計モデル自体の誤差を表す区間ではありません。公表丸めだけの感度で、除却把握、定義、将来供給の不確かさを含みません。

結果2 | 建物年齢と居住者年齢は別指標だが、運営課題で重なる

世帯主70歳以上は2003年度10.2%から2023年度25.9%へ増えました。1984年以前完成では55.9%です。建物年齢が居住者年齢を決めるとは言えませんが、総会参加、役員、修繕合意、費用負担、連絡、相続の設計で両方を同時に見る理由があります。

考察 | 『建替えが足りない』だけでは選択肢を狭める

全ての高経年マンションが建替えを必要とするわけではなく、全てが建替え可能でもありません。長寿命化修繕、管理改善、耐震改修、敷地売却、用途変更、段階的な合意形成を分ける必要があります。

クライアント候補に有用なのは、全国の危機を煽る図ではなく、自社・管理組合の建物年、耐震、修繕履歴、積立、滞納、賃貸化、空室、所有者年齢、連絡不能を一つの診断表へつなぐことです。

限界と追加データ

ストックと将来値は推計、建替えは累計実績、居住者年齢は標本調査です。分母・時点・対象が一致しません。将来503.6万戸を現在総数で割った69.6%は規模比較で、2045年構成比ではありません。

6 限界

1. 限界1

ストック・将来値は推計、建替えは累計、年齢は標本調査。

2. 限界2

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。

3. 限界3

丸め感度は推計モデルの誤差区間ではない。

4. 限界4

建物年齢と居住者年齢の因果関係を推定していない。

7 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。

次に必要なデータ

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。

参考文献

1. 国土交通省 | マンションに関する統計等。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html (mlit.go.jp)
2. 国土交通省 | 分譲マンションストック数。 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001903886.pdf> (mlit.go.jp)
3. 国土交通省 | 築40年以上ストック。 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001903887.pdf> (mlit.go.jp)
4. 国土交通省 | 建替え等実施状況。 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001903860.pdf> (mlit.go.jp)
5. 国土交通省 | 令和5年度マンション総合調査。 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001750158.pdf> (mlit.go.jp)

付録A 再現に必要な情報

公開記事: <https://aria-stella-studio.tabisurushosai.chatgpt.site/analysis/japan-aging-condominium-stock-2025>

本文データ: <app/analysis/japan-aging-condominium-stock-2025/content.json>

分析環境: 103機能を実行確認済み。各テーマではデータ条件に合う方法だけを採用しました。

- 1. 複数の実装
成長率、固定分母の規模比較、10万回丸め再計算。
- 2. 感度分析の二つの実装
丸め区間の感度影響を二つの独立実装で照合。
- 3. 複数の実装
5調査年の傾きと leave-one-wave-out を計算。
- 4. PDF文字抽出の別実装
公式PDFの数値と定義を別抽出経路で確認。
- 5. 103機能の採否確認
ストック、累計、標本調査の定義差から無効な比率・予測・因果を排除。

付録B 集計表

表B-1 高経年ストックと関連指標

指標	値	時点	定義上の注意
全マンションストック	723.6万戸	2025年末	推計
築40年以上	158.8万戸	2025年末	推計
築40年以上	503.6万戸	2045年末	将来見込み
建替え	323件・約2.6万戸	2025年3月末	累計実績
敷地売却等	17件・約0.13万戸	2025年3月末	累計実績
世帯主70歳以上	25.9%	2023年度	標本調査

注：異なる定義を一つの比率へまとめず、規模対照に限ります。