

● 全国に残る旧耐震マンションは1万1,280物件、79万3,633戸

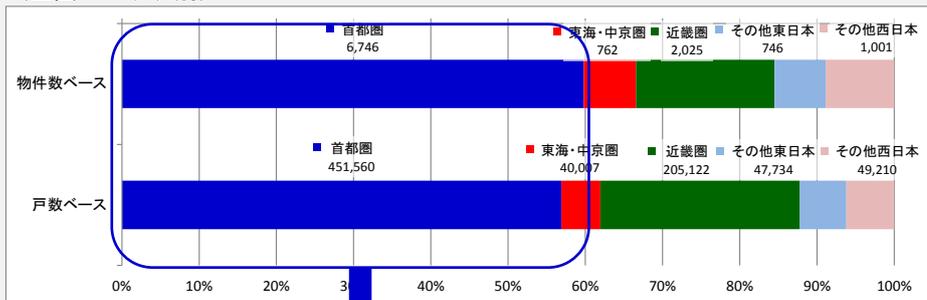
12月18日、(株)不動産経済研究所は、全国の現存する旧耐震マンションの調査結果を発表した。これは、東京都は1967年以降、神奈川県・埼玉県・千葉県は1968年以降、その他の道府県は1973年以降から、1982年までの間に販売された民間分譲マンションを主な対象とした、現存する旧耐震基準マンションの物件数・戸数¹を調査したものである。

▶ (株)不動産経済研究所「全国の旧耐震マンション調査結果」
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/308/md20171218.pdf>

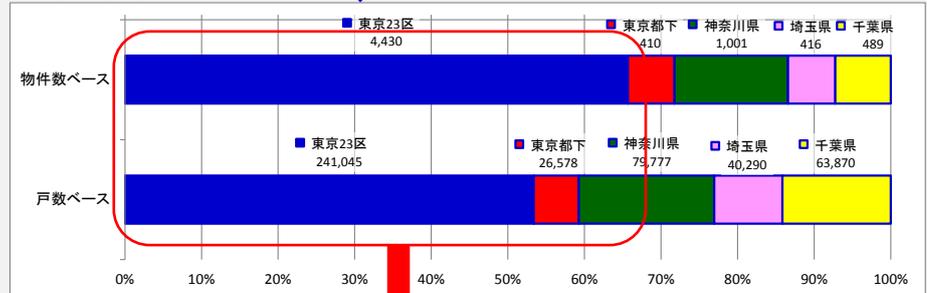
これによると、全国で現存する旧耐震マンションは11,280物件・793,633戸にのぼり、そのうち首都圏が6,746物件・451,560戸、東海・中京圏は762物件・40,007戸、近畿圏は2,025物件・205,122戸となった。圏域によって調査期間が異なるが、戸数ベースでは首都圏で56.9%、3都市圏で87.8%のシェアとなった(図1)。特に東京23区に旧耐震マンションが多く存在しており、戸数ベースで首都圏のうち53.4%が東京23区に集中している。23区を区別にみると最も多かったのは港区(480物件・25,337戸)であり、次いで世田谷区・新宿区・渋谷区・品川区の順で多かった。目黒区までの上位10区は1万戸を上回り、その合計は158,125戸と23区全体の65.6%を占めた。

ところで、都市直下型地震であった2016年の熊本地震において、新耐震の建物よりも旧耐震の建物の方に被害が多く出た(図2)ことなどから、「旧耐震の建物は危ない」といった言葉をよく聞く。しかし、旧耐震基準の時期に建設された建物を一律に論ずることができない面もある。たとえば、1995

(全国ブロック別)



(首都圏都県別)



(23区内区別)

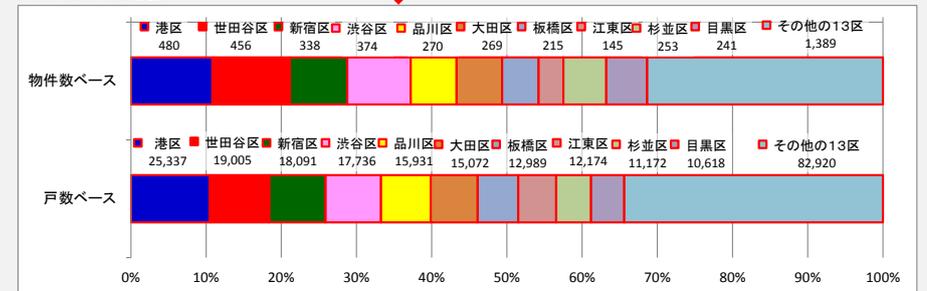


図1 旧耐震マンションの物件数・戸数

(株)不動産経済研究所「全国の旧耐震マンション調査結果」より、筆者作成

¹ ただし、1981年6月以降に着工した物件は新耐震基準となるため、1981年下半年～1982年にかけて建てられた物件は個別に調査し、旧耐震基準で間違いのないと思われる物件のみを抽出。また、マンションの定義は「原則として10戸以上の建物」としている。

年の阪神・淡路大震災を受けて、(株)東京カンテイが実施した「阪神・淡路大震災による分譲マンションの被害度調査」においては、旧耐震マンションでも建築基準法が改定された1971年の以前に建設されたものと以降に建設されたものでは、被害状況に差がみられる(図3)。

旧耐震マンションであっても新耐震基準のマンションと同等の耐震性能を持っているものもあれば、補修を行って耐震性能を強化することで新耐震基準の性能を満たせる建物も多く存在する。実際に旧耐震マンションの中から耐震診断を行い新耐震基準に適合認定され

た事例や、新耐震基準に適合するように耐震改修を行った事例が出てきている。先の熊本地震では、新耐震基準を満たした建物であっても、施工不良等により大破・倒壊した建物が出たことから、基準通りに施工されているかという点も、建物の安全性の確保において重要である。

新耐震・旧耐震という言葉だけで判断するのではなく、いつでも耐震性を確認でき、問題が生じた点について補修を行ってきている建物に対して選好性を高めていくことが、これからの不動産流通の大きな責務だと考える。

(参考)

- 国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会 報告書について」(2016年)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000633.html
- (株)東京カンテイ 「阪神・淡路大震災から五年 被災マンションの復興状況」(2000年)
<https://www.kantei.ne.jp/report/disaster/215>

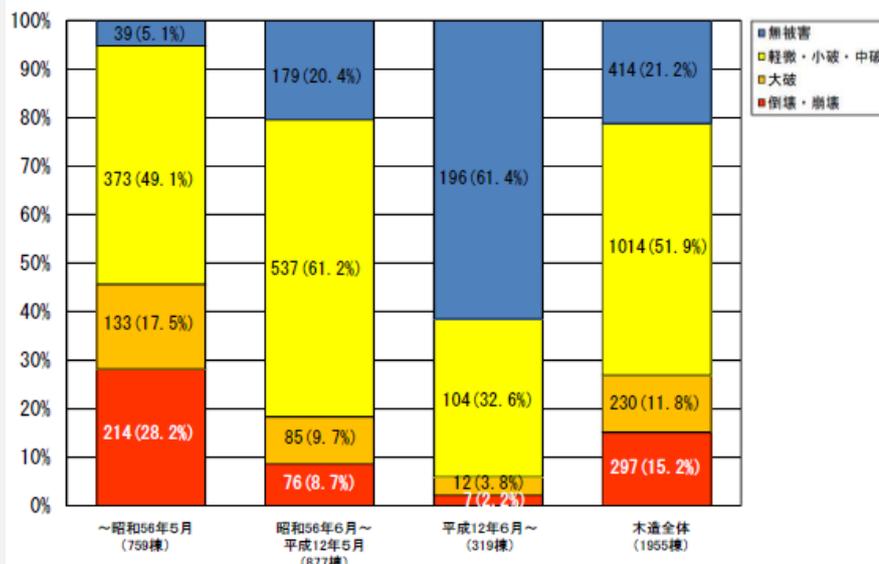


図2 熊本地震における木造建物の被災状況 (国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書」より)

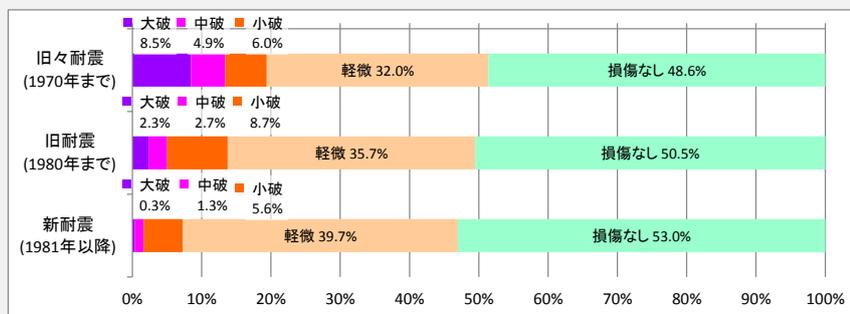


図3 阪神・淡路大震災におけるマンションの被災状況 (株)東京カンテイ「阪神・淡路大震災による分譲マンションの被害度調査」より、筆者作成