

## 2. 建築後年数が経過した分譲マンションの 建替え等検討状況（A票）

- 2-1 属性
- 2-2 現在のマンションの状況と意識
- 2-3 マンション建替えの検討経験の有無
- 2-4 マンション建替えの検討状況  
【検討中または以前検討したマンション】
- 2-5 建替え決議要件の見直し等に対する考え方



問1から問6までは、すべての管理組合に対する質問（有効回答数453件）

## 2-1 属性

### (1) 所在地【問1(1)】

・「東京23区」が25.8%で最も多く、次いで、「首都圏（東京以外）」が25.4%、「その他」が22.1%。

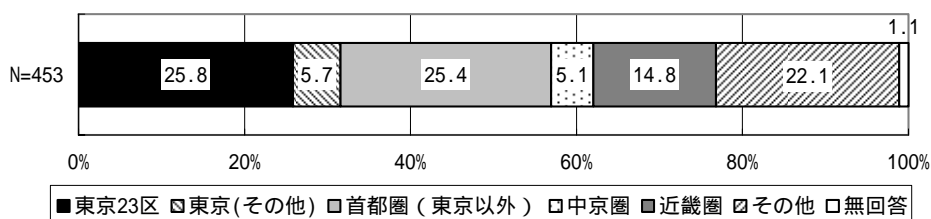
図表 マンションの所在地

東京都23区内	東京（その他）	首都圏（東京以外）	中京圏	近畿圏	その他	無回答	計
117	26	115	23	67	100	5	453
25.8%	5.7%	25.4%	5.1%	14.8%	22.1%	1.1%	100.0%

首都圏（東京は除く）：神奈川県、千葉県、埼玉県

中京圏：愛知県

近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府



### (2) 住戸数・棟数【問1(3)】

#### 住戸数

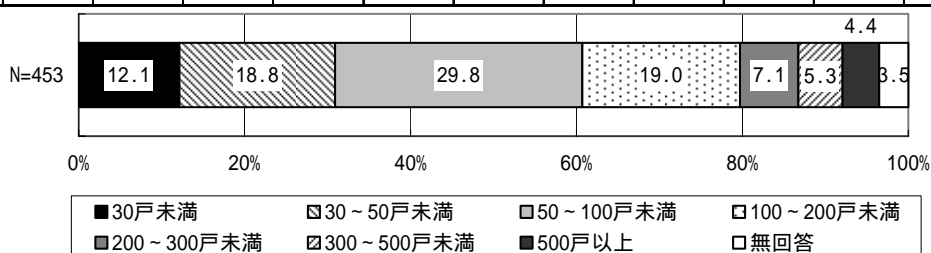
・「100戸未満」が60.7%を占め、このうち、「30戸未満」の小規模なマンションが12.1%。「300戸以上」の大規模なマンションは9.7%。

#### 棟数

・「単棟型」が66.9%を占め、「10棟以上」は7.0%。

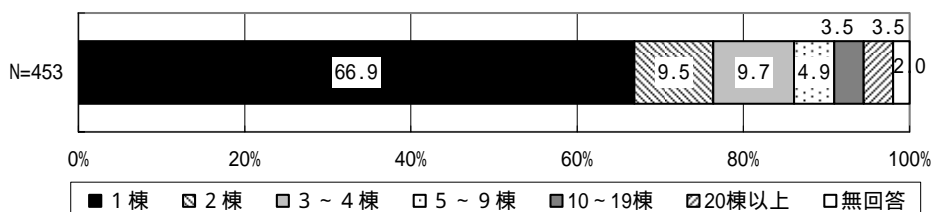
図表 マンションの住戸数

10戸未満	~20戸未満	~30戸未満	~40戸未満	~50戸未満	~100戸未満	~200戸未満	~500戸未満	~1000戸未満	1000戸以上	無回答	計	平均
4	14	37	44	41	135	86	56	16	4	16	453	135.8
0.9%	3.1%	8.2%	9.7%	9.1%	29.8%	19.0%	12.4%	3.5%	0.9%	3.5%	100.0%	



図表 マンションの棟数

1棟	2棟	3~4棟	5~9棟	10~19棟	20棟以上	無回答	計
303	43	44	22	16	16	9	453
66.9%	9.5%	9.7%	4.9%	3.5%	3.5%	2.0%	100.0%

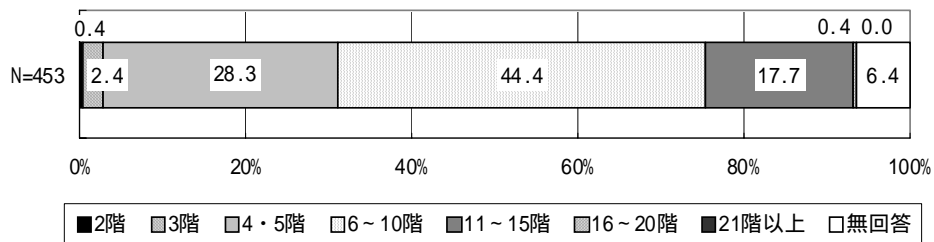


### (3) 階数【問1(3)】

・「6～10階」が44.4%で最も多く、次いで、「4・5階」が28.3%。

図表 マンションの階数

2階	3階	4・5階	6～10階	11～15階	16～20階	21階以上	無回答	計	平均(階)
2	11	128	201	80	2	0	29	453	7.3
0.4%	2.4%	28.3%	44.4%	17.7%	0.4%	0.0%	6.4%	100.0%	

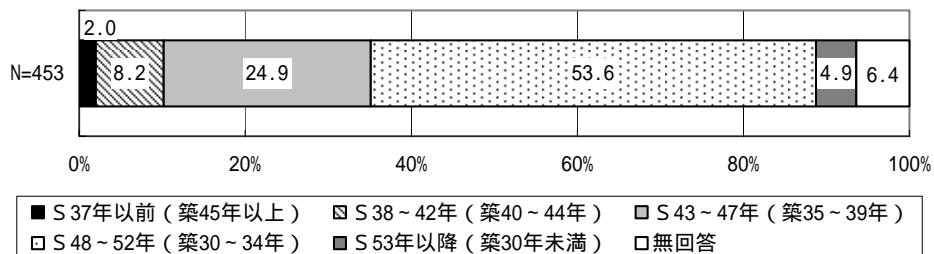


### (4) 完成年【問1(4)】

・「築30～34年」が53.6%を占め、次いで、「築35～39年」が24.9%。「築45年以上」は2.0%。

図表 マンションの完成年

昭和37年以前	昭和38～42年	昭和43～47年	昭和48～52年	昭和53年以降	無回答	計
築45年以上	築40～44年	築35～39年	築30～34年	築30年未満		
9	37	113	243	22	29	453
2.0%	8.2%	24.9%	53.6%	4.9%	6.4%	100.0%



## (5) 分譲主体・管理組合【問1(5),(6)】

### 分譲主体

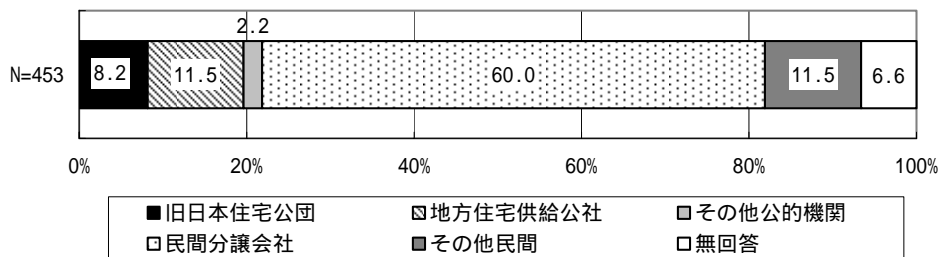
・「民間分譲会社」が60.0%を占め、次いで、「地方住宅供給公社」と「その他民間」がともに11.5%。

### 管理組合

・「管理組合法人」は25.8%。

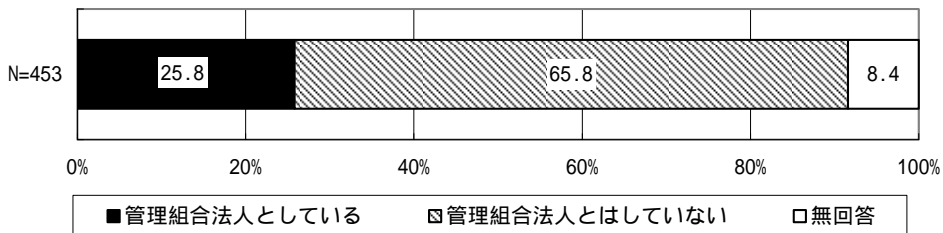
図表 マンションの分譲主体

旧日本住宅公団	地方住宅供給公社	その他公的機関	民間分譲会社	その他民間	無回答	計
37	52	10	272	52	30	453
8.2%	11.5%	2.2%	60.0%	11.5%	6.6%	100.0%



図表 マンションの管理組合の形態

管理組合法人として している	管理組合法人として はしていない	無回答	計
117	298	38	453
25.8%	65.8%	8.4%	100.0%



## (6) 基礎データ【問1(7)】

建築に係る基礎データについては、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

### 敷地面積・延べ床面積【問1(7)】

#### 敷地面積

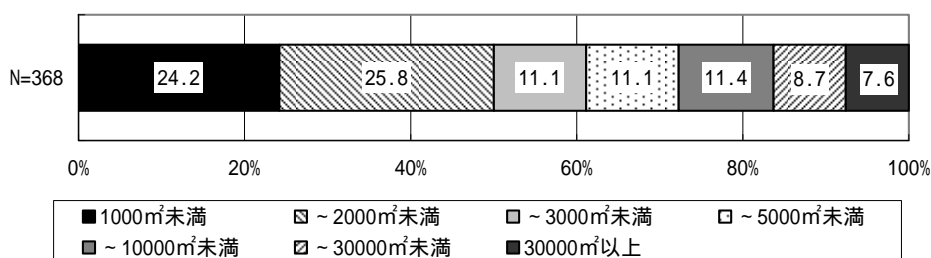
・「1000～2000㎡」が25.8%で最も多く、次いで、「1000㎡未満」が24.2%。「30000㎡以上」は7.6%。

#### 延べ床面積

・「5000～10000㎡未満」が28.3%で最も多く、次いで、「10000～30000㎡未満」が20.1%、「3000～5000㎡未満」が19.3%。「30000㎡以上」は7.1%。

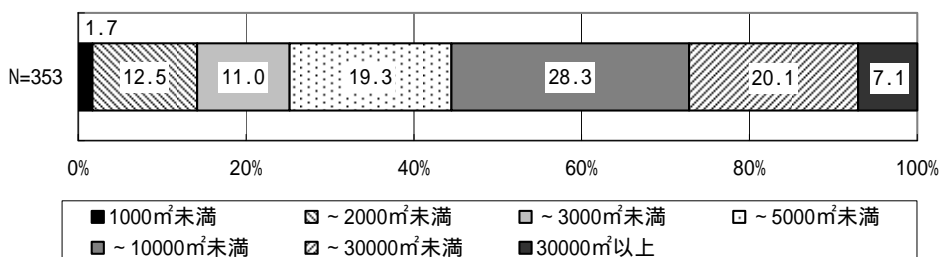
図表 マンションの敷地面積

300㎡未満	～500㎡未満	～1000㎡未満	～2000㎡未満	～3000㎡未満	～5000㎡未満	～10000㎡未満	～30000㎡未満	～50000㎡未満	50000㎡以上	計	平均(㎡)
5	29	55	95	41	41	42	32	11	17	368	14,695.2
1.4%	7.9%	14.9%	25.8%	11.1%	11.1%	11.4%	8.7%	3.0%	4.6%	100.0%	



図表 マンションの延べ床面積

300㎡未満	～500㎡未満	～1,000㎡未満	～2,000㎡未満	～3,000㎡未満	～5,000㎡未満	～10,000㎡未満	～30,000㎡未満	～50,000㎡未満	50,000㎡以上	計	平均(㎡)
4	1	1	44	39	68	100	71	18	7	353	12,861.1
1.1%	0.3%	0.3%	12.5%	11.0%	19.3%	28.3%	20.1%	5.1%	2.0%	100.0%	

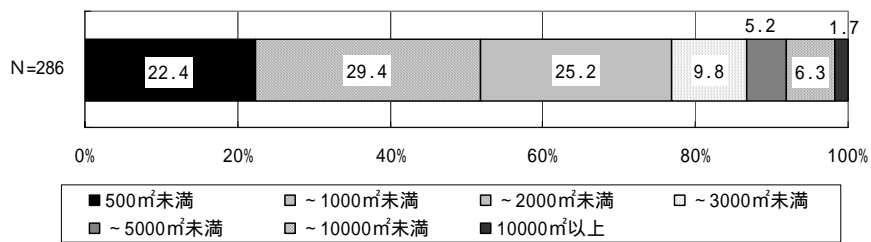


### (7) 建築面積【問1(7)】

・「500㎡未満」が29.4%で最も多く、次いで、「1000～2000㎡未満」が25.2%、「500㎡未満」が22.4%。

図表 マンションの建築面積

500㎡未満	～1000㎡未満	～2000㎡未満	～3000㎡未満	～5000㎡未満	～10000㎡未満	～30000㎡未満	～50000㎡未満	50000㎡以上	計
64	84	72	28	15	18	5	0	0	286
22.4%	29.4%	25.2%	9.8%	5.2%	6.3%	1.7%	0.0%	0.0%	100.0%

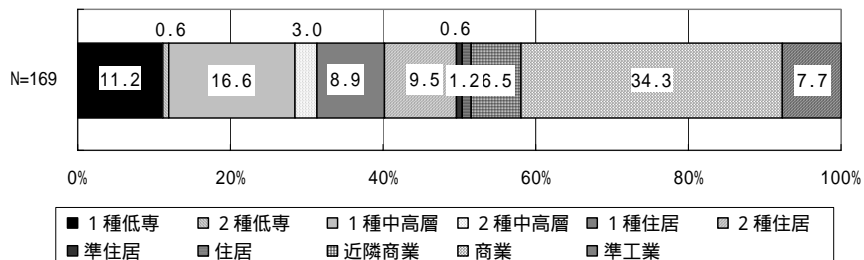


### (8) 用途地域【問1(7)】

・「商業」が34.3%で最も多く、次いで、「1種中高層」が16.6%、「1種低専」が11.2%。

図表 マンションの用途地域

第1種低層住居専用	第2種低層住居専用	第1種中高層住居専用	第2種中高層住居専用	第1種住居	第2種住居	住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	計
19	1	28	5	15	16	2	1	11	58	13	169
11.2%	0.6%	16.6%	3.0%	8.9%	9.5%	1.2%	0.6%	6.5%	34.3%	7.7%	100.0%



### ( 9 ) 法定容積率・実質容積率 ( 延べ床面積 / 敷地面積 ) 【問 1 ( 7 ) 】

#### 法定容積率

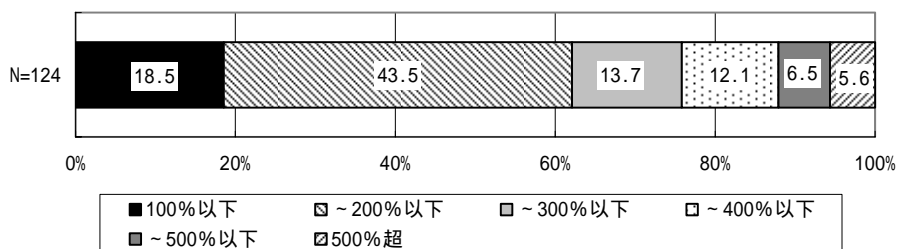
・「100 超～200%以下」が 43.5%で最も多く、次いで、「100%以下」が 18.5%、「200 超～300%以下」が 13.7%。

#### 実質容積率 ( 延べ床面積 / 敷地面積 )

・「200～300%以下」が 23.0%で最も多く、次いで、「100～200%以下」が 19.4%、「300～400%以下」が 16.4%。「500%超」は 14.6%。

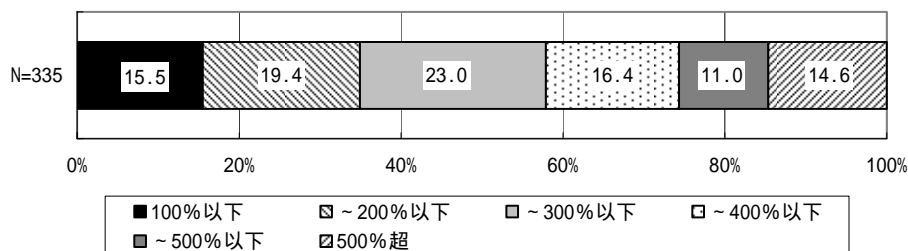
図表 マンションの法定容積率

100%以下	200%以下	300%以下	400%以下	500%以下	500%超	計	平均(%)
23	54	17	15	8	7	124	254.4
18.5%	43.5%	13.7%	12.1%	6.5%	5.6%	100.0%	



図表 マンションの実質容積率 ( 延べ床面積 / 敷地面積 )

100%以下	200%以下	300%以下	400%以下	500%以下	500%超	計	平均(%)
52	65	77	55	37	49	335	307.5
15.5%	19.4%	23.0%	16.4%	11.0%	14.6%	100.0%	



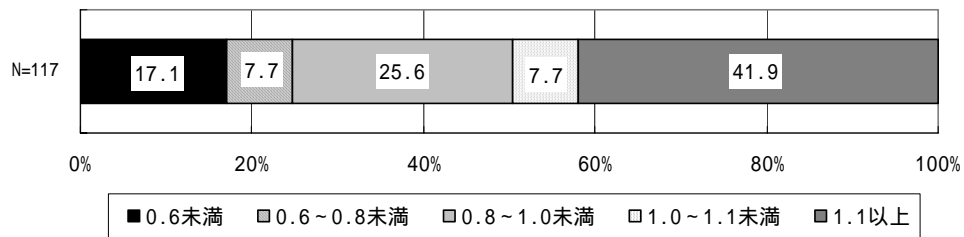


**(10) 容積率の充足率 (実質容積率 / 法定容積率)【問 1 (7)】**

・「1.1以上」が41.9%で最も多く、次いで、「0.8～1.0未満」が25.6%、「0.6未満」が17.1%。

図表 マンションの容積率の充足率 (実質容積率 / 法定容積率)

0.6未満	0.6～0.8未満	0.8～1.0未満	1.0～1.1未満	1.1以上	計	平均
20	9	30	9	49	117	1.3
17.1%	7.7%	25.6%	7.7%	41.9%	100.0%	



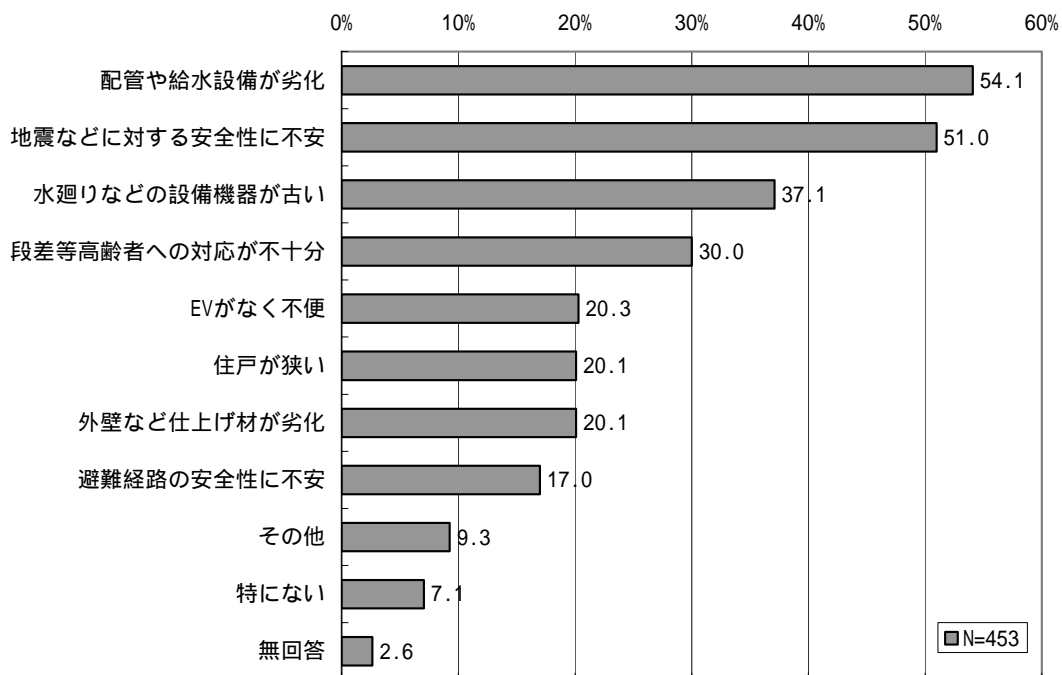
## 2 - 2 現在のマンションの状況と意識

### (1) 現在のマンションの問題点【問2】

- ・「配管や給水設備の劣化」や「地震などに対する安全性の不安」が5割を超えた。
- ・5階建て以下のマンションでは「エレベーターがなく不便」が59.6%と最も比率が高くなっており、「段差等高齢者への対応が不十分」も45.4%であった。(複数回答)

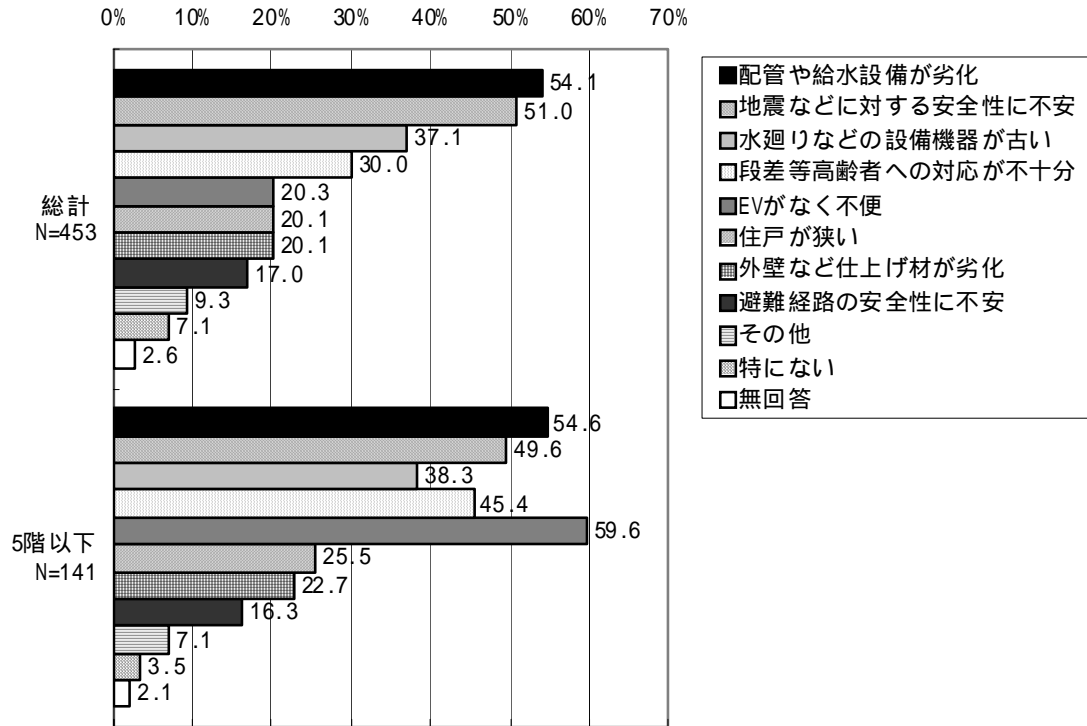
図表 現在のマンションの問題点（複数回答）

配管や給水設備等が劣化	地震などに対する安全性に不安あり	水廻りなどの設備機器が古い	段差や狭い廊下幅等、高齢者等への対応が不十分	エレベーターがないため不便	外壁などの仕上げ材が劣化	住戸が狭い	災害時の避難経路の安全性に不安あり	特にない	その他	無回答	回答者総数
245	231	168	136	92	91	91	77	32	42	12	453
54.1%	51.0%	37.1%	30.0%	20.3%	20.1%	20.1%	17.0%	7.1%	9.3%	2.6%	



図表 階数区分別現在のマンションの問題点（複数回答）

	配管、給水設備が劣化	地震などに対する安全性に不安	水廻り等設備機器が古い	住戸が狭い	段差等高齢者への対応が不十分	外壁など仕上げ材が劣化	避難経路の安全性に不安	EVがなく不便	特にない	その他	無回答	回答者総数
5階以下	77 54.6%	70 49.6%	54 38.3%	36 25.5%	64 45.4%	33 23.4%	23 16.3%	84 59.6%	5 3.5%	10 7.1%	3 2.1%	141 100.0%
6～10階	111 55.2%	114 56.7%	78 38.8%	31 15.4%	50 24.9%	41 20.4%	42 20.9%	5 2.5%	17 8.5%	19 9.5%	3 1.5%	201 100.0%
11階以上	49 59.8%	40 48.8%	29 35.4%	18 22.0%	17 20.7%	12 14.6%	10 12.2%	0 0.0%	7 8.5%	12 14.6%	0 0.0%	82 100.0%



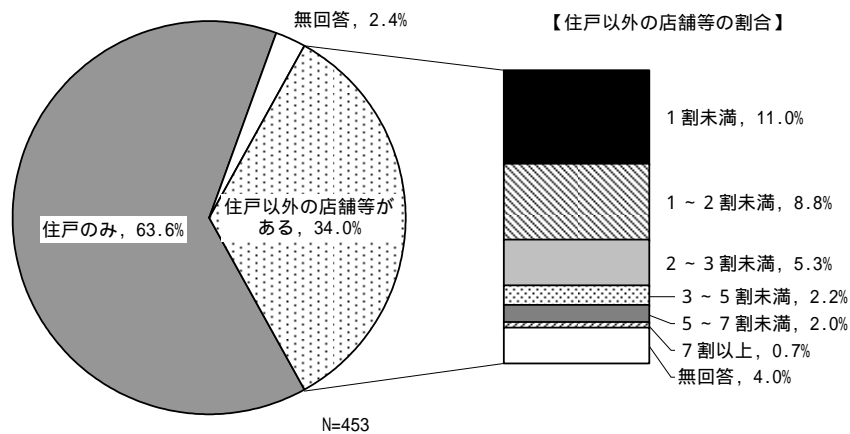
## (2) 利用状況

### 建物の利用形態【問3(1)】

- ・「住戸のみ」が63.6%を占める。
- ・「住戸以外の店舗等がある」は34.0%で、その割合の内訳は「1割未満」が11.0%、「1～2割未満」が8.8%、「2～3割未満」が5.3%。

図表 建物の利用形態

1.住戸のみ	2.住戸以外の店舗等がある							無回答	計	
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上5割未満	5割以上7割未満	7割以上	割合無回答			
288	154	50	40	24	10	9	3	18	11	453
63.6%	34.0%	11.0%	8.8%	5.3%	2.2%	2.0%	0.7%	4.0%	2.4%	100.0%



## 敷地の所有形態【問3(2)】

### 全体

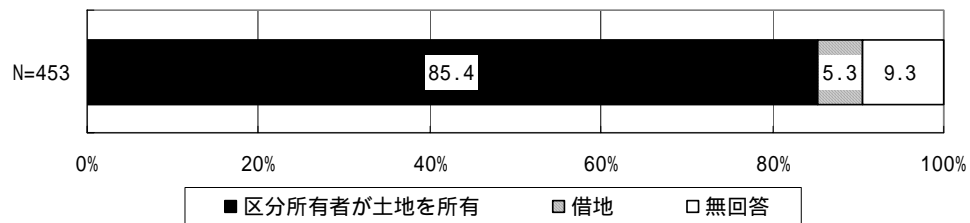
- ・「区分所有者が土地を所有」が85.4%を占める。

### 区分所有者が土地を所有かつ団地型の場合

- ・「団地全体の敷地を全員で共有」が73.8%を占める。

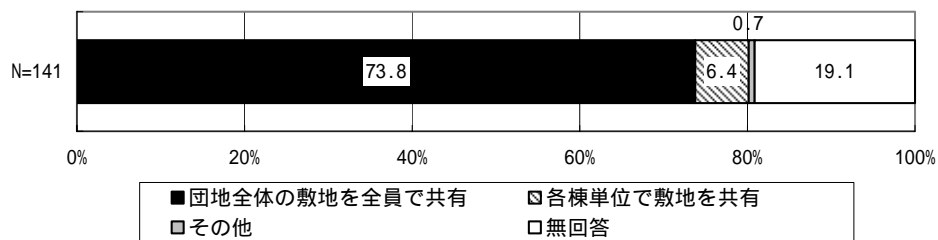
図表 敷地の所有形態（全体）

1.区分所有者が土地を所有	2.借地	無回答	計
387	24	42	453
85.4%	5.3%	9.3%	100.0%



図表 敷地の所有形態（区分所有者が土地を所有かつ団地型の場合）

1.団地全体の敷地を全員で共有	2.各棟単位で敷地を共有	3.その他	無回答	計
104	9	1	27	141
73.8%	6.4%	0.7%	19.1%	100.0%



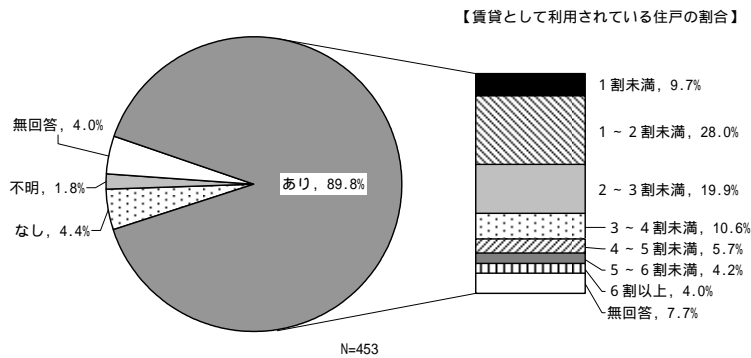
## 賃貸住宅として利用されている住戸の有無【問3(3)】

- ・「あり」が89.8%を占め、その割合の内訳は、「1～2割未満」が28.0%で最も多く、次いで、「2～3割未満」が19.9%、「3～4割未満」が10.6%。
- ・団地型に比べ単棟型の方が、賃貸住宅として利用されている住戸の割合が高い。
- ・賃貸住宅としての利用がないマンションに比べ賃貸住宅としての利用があるマンションの方が、問題点を多く抱えている傾向にある。

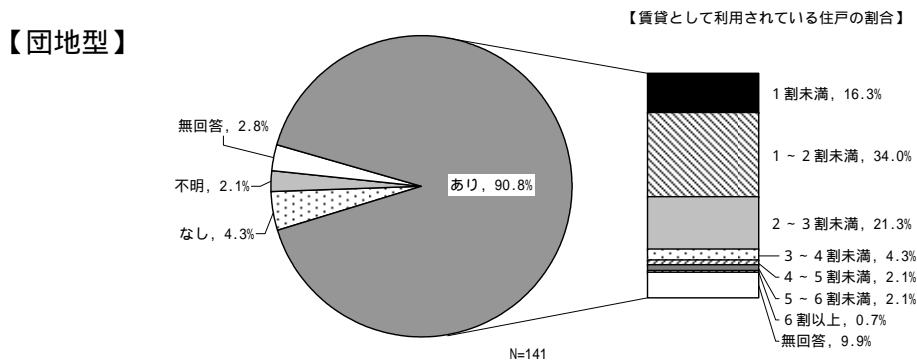
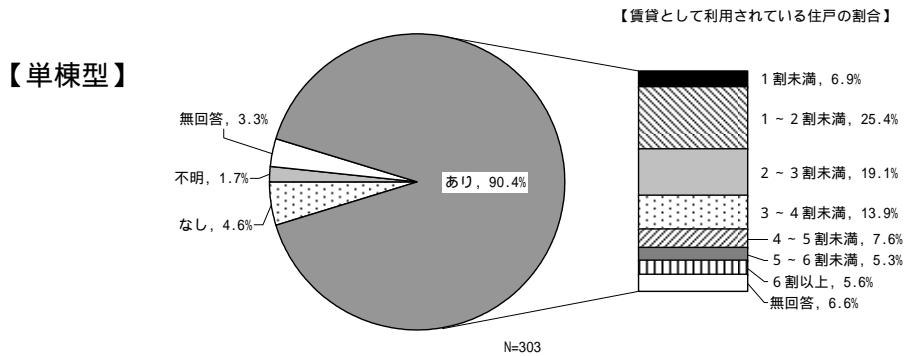
図表 賃貸住宅として利用されている住戸の有無と割合

	1.あり									2.なし	3.不明	無回答	計
	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上6割未満	6割以上	無回答					
総計	407	44	127	90	48	26	19	18	35	20	8	14	453
	89.8%	9.7%	28.0%	19.9%	10.6%	5.7%	4.2%	4.0%	7.7%	4.4%	1.8%	3.1%	100.0%
単棟	274	21	77	58	42	23	16	17	20	14	5	10	303
	90.4%	6.9%	25.4%	19.1%	13.9%	7.6%	5.3%	5.6%	6.6%	4.6%	1.7%	3.3%	100.0%
団地	128	23	48	30	6	3	3	1	14	6	3	4	141
	90.8%	16.3%	34.0%	21.3%	4.3%	2.1%	2.1%	0.7%	9.9%	4.3%	2.1%	2.8%	100.0%
無回答	5	0	2	2	0	0	0	0	1	0	0	4	9
	55.6%	0.0%	22.2%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	44.4%	100.0%

図表 賃貸住宅として利用されている住戸の有無

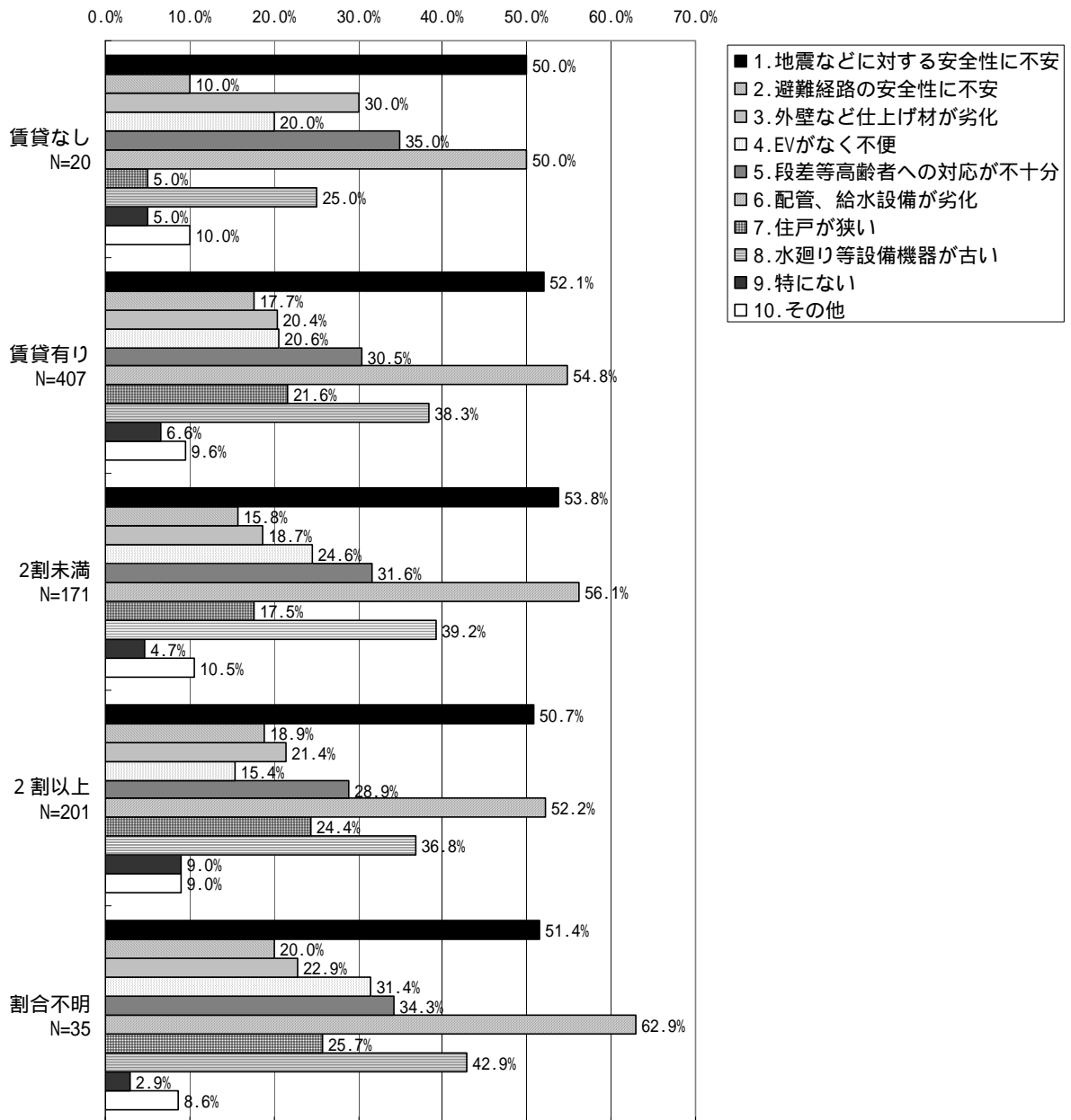


図表 単棟・団地別賃貸住宅として利用されている住戸の有無



図表 賃貸住宅と利用されている住戸の有無別現在のマンションの問題点

	1.地震などに対する安全性に不安	2.避難経路の安全性に不安	3.外壁など仕上げ材が劣化	4.EVがなく不便	5.段差等高齢者への対応が不十分	6.配管、給水設備が劣化	7.住戸が狭い	8.水廻り等設備機器が古い	9.特にない	10.他	無回答	回答者総数
賃貸なし	10	2	6	4	7	10	1	5	1	2	1	20
	50.0%	10.0%	30.0%	20.0%	35.0%	50.0%	5.0%	25.0%	5.0%	10.0%	5.0%	
賃貸有り	212	72	83	84	124	223	88	156	27	39	7	407
	52.1%	17.7%	20.4%	20.6%	30.5%	54.8%	21.6%	38.3%	6.6%	9.6%	1.7%	
2割未満	92	27	32	42	54	96	30	67	8	18	2	171
	53.8%	15.8%	18.7%	24.6%	31.6%	56.1%	17.5%	39.2%	4.7%	10.5%	1.2%	
2割以上	102	38	43	31	58	105	49	74	18	18	5	201
	50.7%	18.9%	21.4%	15.4%	28.9%	52.2%	24.4%	36.8%	9.0%	9.0%	2.5%	
割合無回答	18	7	8	11	12	22	9	15	1	3	0	35
	51.4%	20.0%	22.9%	31.4%	34.3%	62.9%	25.7%	42.9%	2.9%	8.6%	0.0%	

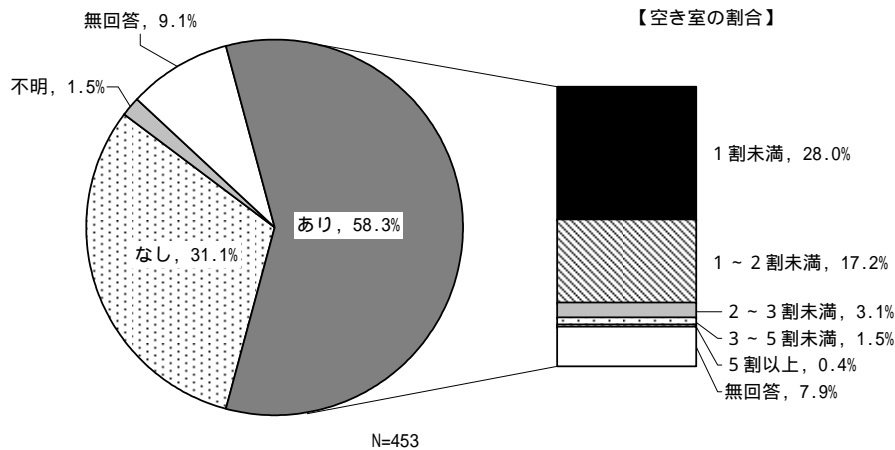


### 空室となっている住戸の有無【問3(3)】

・「あり」が58.3%を占め、その割合の内訳は、「1割未満」が28.0%で最も多く、次いで、「1～2割未満」が17.2%。

図表 空室となっている住戸の有無

1.有り	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上	無回答	2.無し	3.不明	無回答	計
	264	127	78	14	5	2	2				
58.3%	48.1%	29.5%	5.3%	1.9%	0.8%	0.0%	13.6%	31.1%	1.5%	9.1%	100.0%

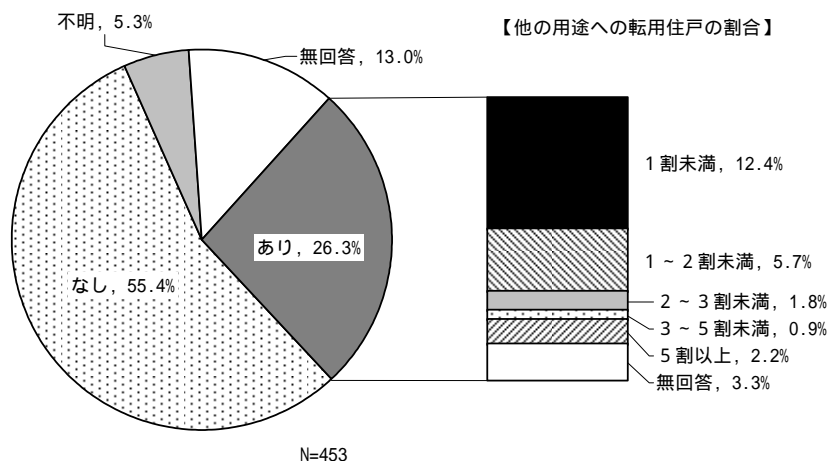


### 事務所等他の用途に転用されている住戸の有無【問3(3)】

・「あり」が26.3%を占め、その割合の内訳は、「1割未満」が12.4%で最も多く、次いで、「1～2割未満」が5.7%。

図表 事務所等他の用途に転用されている住戸の有無

1.有り	1割未満	1割以上2割未満	2割以上3割未満	3割以上4割未満	4割以上5割未満	5割以上	無回答	2.無し	3.不明	無回答	計
	119	56	26	8	3	1	10				
26.3%	47.1%	21.8%	6.7%	2.5%	0.8%	0.8%	13.4%	55.4%	5.3%	13.0%	100.0%



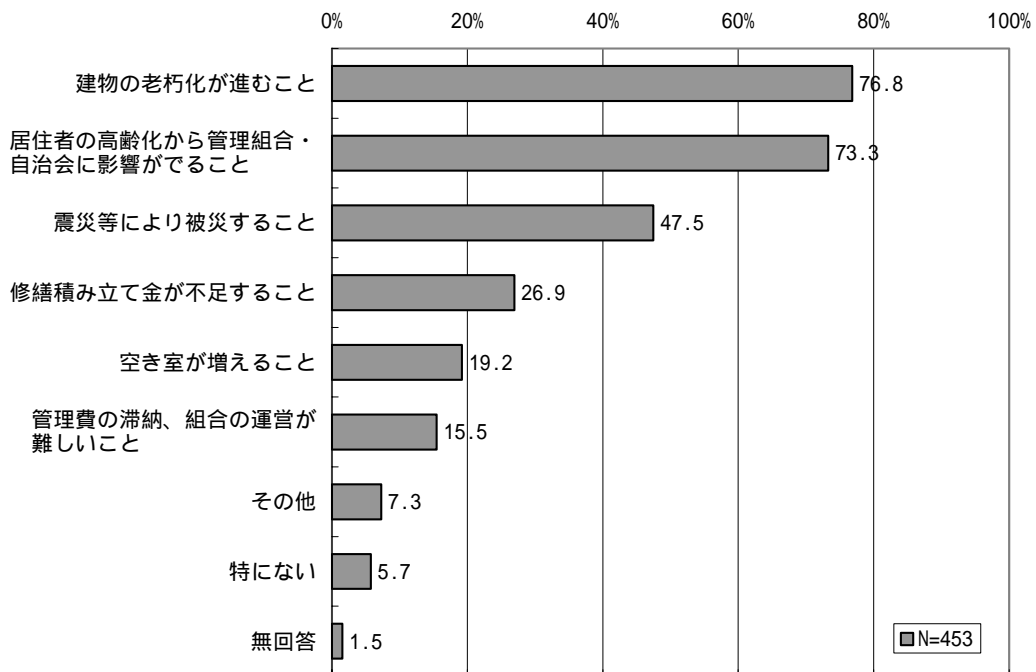


### (3) 管理を続けていく上での不安【問4】

・「建物の老朽化が進むこと」が76.8%で最も多く、「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響がでること」が73.3%、「震災等により被災すること」が47.5%であった。(複数回答)

図表 管理を続けていく上での不安(複数回答)

建物の老朽化が進むこと	居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響がでること	震災等により被災すること	修繕積立金が不足すること	空き室が増えること	管理費の滞納等、管理組合の運営が難しいこと	特にない	その他	無回答	回答者総数
348	332	215	122	87	70	26	33	7	453
76.8%	73.3%	47.5%	26.9%	19.2%	15.5%	5.7%	7.3%	1.5%	

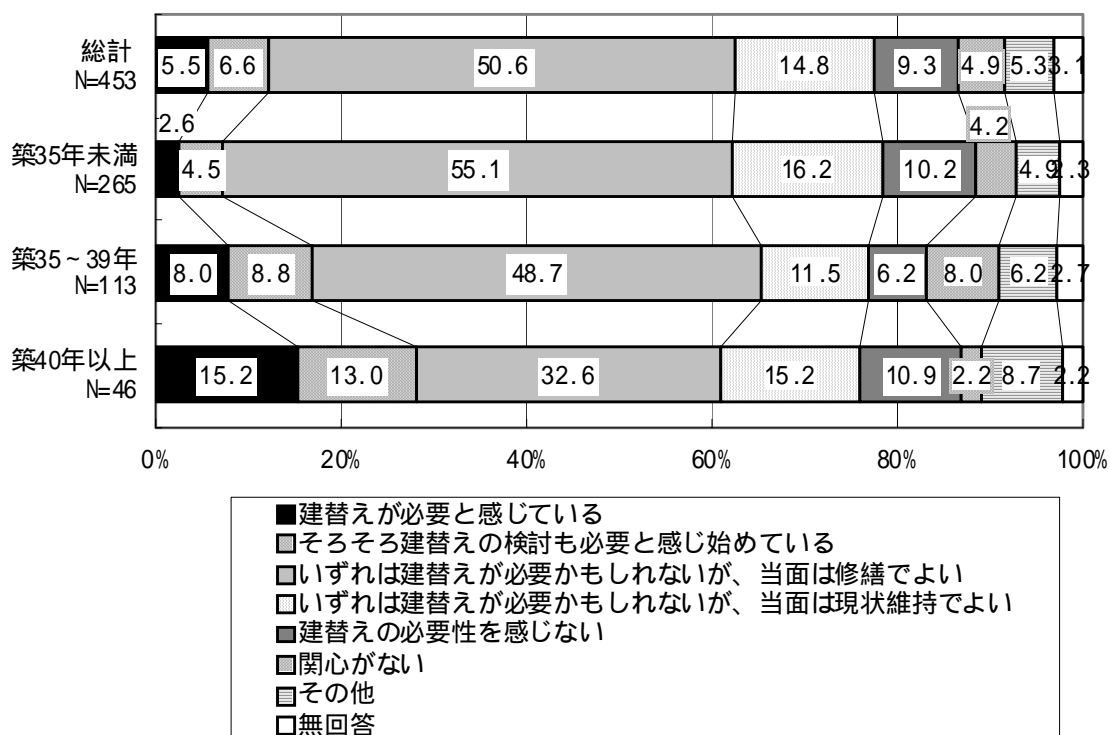


#### (4) 区分所有者の建替えに対する意識【問5】

・「建替えが必要と感じている」が5.5%、「そろそろ建替えの検討も必要と感じ始めている」が6.6%、「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい」が50.6%、「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい」が14.8%、「建替えの必要性を感じない」が9.3%であった。現時点で建替えの必要性を感じているのは（感じ始めているものを含む。）12.1%であるが、築年数が古くなるほど高い比率となっている。

図表 区分所有者の建替えに対する意識

	1.建替えが必要と感じている	2.そろそろ建替えの検討も必要と感じ始めている	3.いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい	4.いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい	5.建替えの必要性を感じていない	6.ほとんど関心がない	7.その他	無回答	計
総計	25 5.5%	30 6.6%	229 50.6%	67 14.8%	42 9.3%	22 4.9%	24 5.3%	14 3.1%	453 100.0%
築40年以上	7 15.2%	6 13.0%	15 32.6%	7 15.2%	5 10.9%	1 2.2%	4 8.7%	1 2.2%	46 100.0%
築35～39年	9 8.0%	10 8.8%	55 48.7%	13 11.5%	7 6.2%	9 8.0%	7 6.2%	3 2.7%	113 100.0%
築35年未満	7 2.6%	12 4.5%	146 55.1%	43 16.2%	27 10.2%	11 4.2%	13 4.9%	6 2.3%	265 100.0%



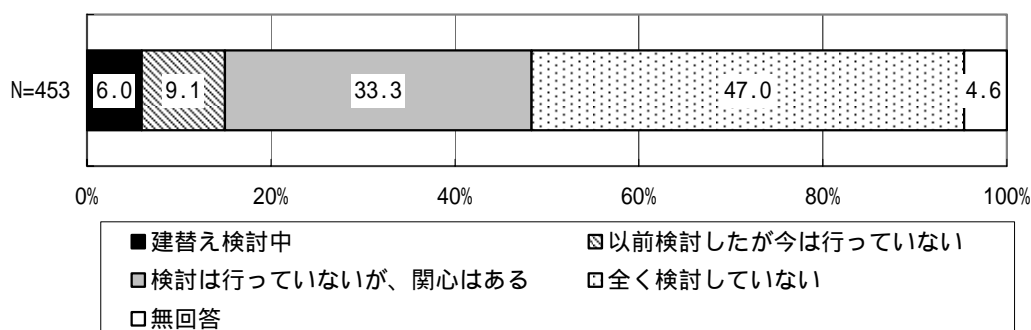
## 2 - 3 マンション建替えの検討経験の有無

### (1) 建替え検討経験の有無【問6】

・「建替え検討中」が6.0% (27件)、「以前検討したが、今は行っていない」が9.1% (41件)、「検討は行っていないが、関心はある」が33.3% (151件)、「全く検討していない」が47.0% (213件)であった。

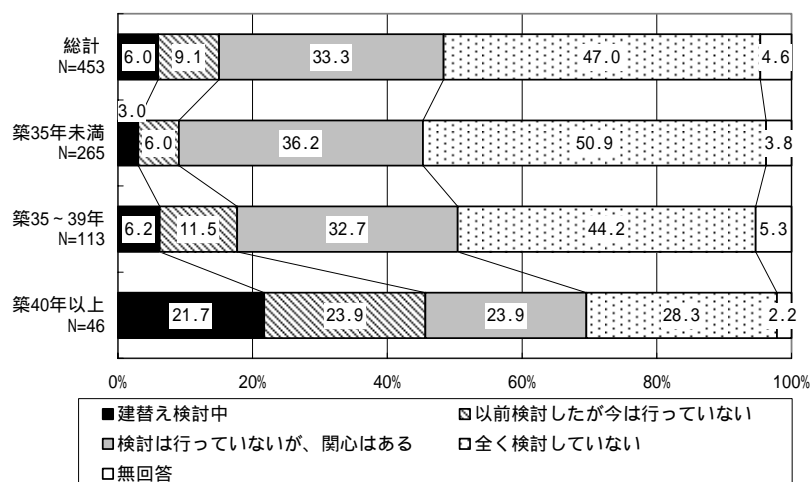
図表 マンションの建替え検討経験の有無

1. 建替えを検討中である。(建替え事業中を含む)	2. 建替えを以前検討したが、今は行っていない。	3. 検討は行っていないが、関心はある。	4. 全く検討していない。	無回答	計
27	41	151	213	21	453
6.0%	9.1%	33.3%	47.0%	4.6%	100.0%



図表 マンションの築年数別建替え検討経験の有無

	1. 建替えを検討中である。(建替え事業中を含む)	2. 建替えを以前検討したが、今は行っていない。	3. 検討は行っていないが、関心はある。	4. 全く検討していない。	無回答	計
築40年以上	10	11	11	13	1	46
	21.7%	23.9%	23.9%	28.3%	2.2%	100.0%
築35～40年未満	7	14	38	50	4	113
	6.2%	12.4%	33.6%	44.2%	3.5%	100.0%
築35年未満	8	15	95	135	12	265
	3.0%	5.7%	35.8%	50.9%	4.5%	100.0%



## 建替え検討中マンションの状況【問6 - 1】 - 3 - 1

### 現在の検討段階

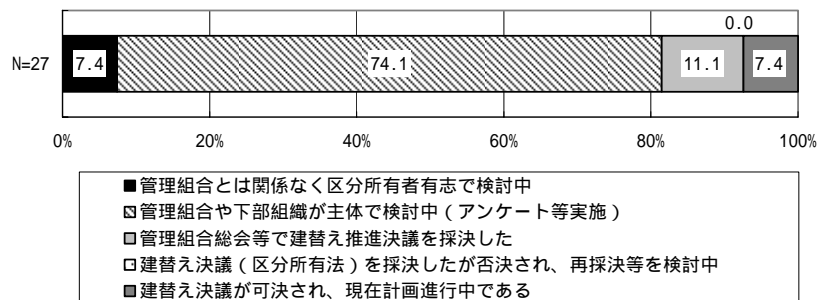
- ・問6で「建替え検討中である」と回答した管理組合(27件)に対して、検討の段階を質問したところ、「管理組合や下部組織が主体で検討中(アンケート等実施)」が74.1%を占め、次いで、「管理組合総会等で建替え推進決議を採決した」が11.1%が多かった。

### 現在の賛成率

- ・問6で「建替えを検討中」と回答した管理組合(27件)に対して、現在の賛成率を質問したところ、回答のあった管理組合15件のうち賛成率50%未満が3件、賛成率50%以上80%未満が5件、80%以上が7件であった。

図表 現在の検討段階

1.管理組合とは関係なく区分所有者有志で検討中	2.管理組合や下部組織が主体で検討中(アンケート等実施)	3.管理組合総会等で建替え推進決議を採決した	4.建替え決議(区分所有法)を採決したが否決され、再採決等を検討中	5.建替え決議が可決され、現在計画進行中である	無回答	計
2	20	3	0	2	0	27
7.4%	74.1%	11.1%	0.0%	7.4%	0.0%	100.0%



図表 現在の賛成率

	賛成者		反対者	無回答・未定
	区分所有者数	議決権		
10%未満	0	0	2	2
~20%未満	1	0	3	2
~30%未満	0	0	2	0
~40%未満	1	0	1	5
~50%未満	1	0	0	0
~60%未満	3	1	0	0
~70%未満	1	1	0	0
~80%未満	1	0	0	1
~90%未満	3	1	0	0
90%以上	4	1	0	0
計	15	4	18	10

## 以前検討したが今は行っていないマンションの状況【問6 - 2】 - 3 - 2

以前検討した段階

- ・問6で「建替えを以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合(41件)に対して、以前検討した段階を質問したところ、「管理組合や下部組織が主体で検討(アンケート等実施)」が46.3%で最も多く、次いで、「管理組合とは関係なく区分所有者有志で検討」が26.8%が多かった。

当時の賛成率

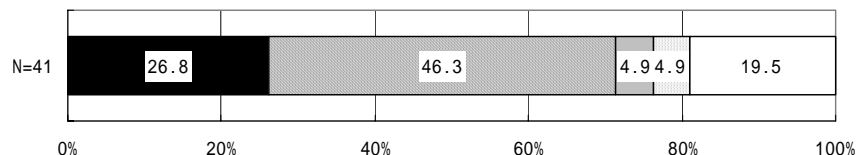
- ・問6で「建替えを以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合(41件)に対して、当時の賛成率について質問したところ、回答のあった管理組合10件のうち賛成率50%未満が7件、賛成率50%以上80%未満が1件、80%以上が2件であった。

その後の対応

- ・問6で「建替えを以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合(41件)に対して、その後の対応について質問したところ、「大規模修繕や改修の検討を開始した」が31.7%で最も多く、次いで、「それまでの長期修繕計画どおり修繕・改修を行った」が29.3%、「修繕計画を見直した」が22.0%といった回答が多かった。(複数回答)

図表 以前検討した段階

1. 管理組合とは関係なく区分所有者有志で検討中	2. 管理組合や下部組織が主体で検討(アンケート等実施)	3. 管理組合総会等で建替え推進決議を採決した	4. 建替え決議(区分所有法)を採決したが否決だった	無回答	計
11	19	2	2	7	41
26.8%	46.3%	4.9%	4.9%	17.1%	100.0%



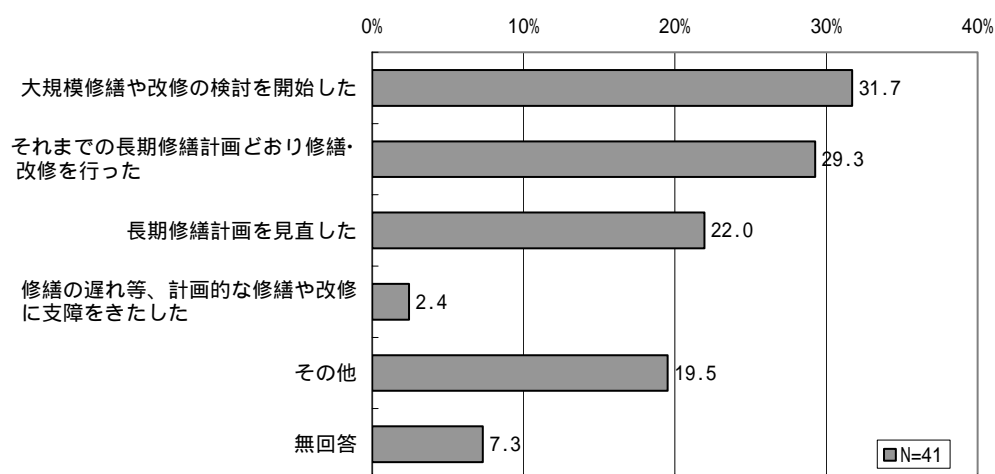
- 管理組合とは関係なく区分所有者有志で検討
- 管理組合や下部組織が主体で検討 (アンケート等実施)
- 管理組合総会等で建替え推進決議を採決した
- 建替え決議(区分所有法)を採決したが否決だった
- 無回答

図表 当時の賛成率

	賛成者		反対者	無回答・未定
	区分所有者	議決権		
10%未満	1	0	1	2
~20%未満	1	0	0	1
~30%未満	1	0	2	0
~40%未満	2	0	1	1
~50%未満	2	0	0	0
~60%未満	0	0	0	0
~70%未満	1	0	1	0
~80%未満	0	0	1	0
~90%未満	1	0	0	0
90%以上	1	0	2	2
計	10	0	8	6

図表 その後の対応（複数回答）

大規模修繕や改修の検討を開始した	それまでの長期修繕計画どおり修繕・改修を行った	長期修繕計画を見直した	修繕の遅れ等、計画的な修繕や改修に支障をきたした	その他	無回答	回答者総数
13	12	9	1	8	3	41
31.7%	29.3%	22.0%	2.4%	19.5%	7.3%	

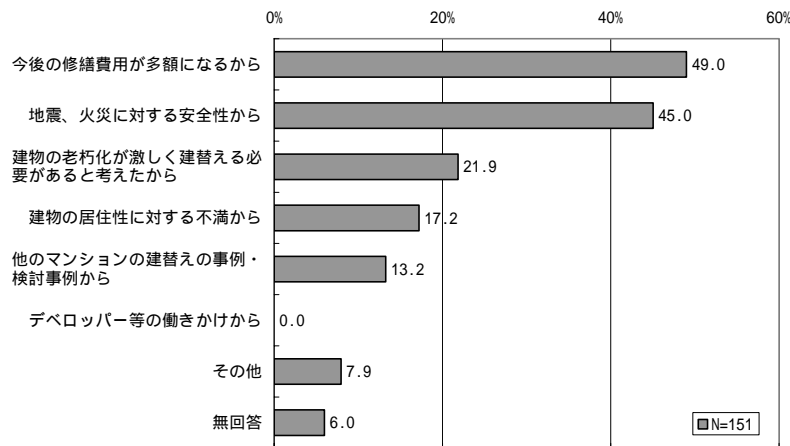


## 建替えの検討は行っていないが関心を持ったきっかけ【問6追加問】

- ・問6で「検討は行っていないが、関心はある」と回答した管理組合（151件）に対して、そのきっかけを質問したところ、「今後の修繕費用が多額になるから」が49.0%、「地震、火災に対する安全性から」が45.0%といった回答が多かった。（複数回答）

図表 建替えは行っていないが関心を持ったきっかけ（複数回答）

今後の修繕に要する費用が多額になりそうだから	地震や火災等に対する安全性への不安から	建物の老朽化が激しく、建替える必要があると考えたから	建物の居住性に対する不満から	他のマンションの建替えの事例・検討事例から	デベロッパー等（不動産会社、建設会社等）の働きかけから	その他	無回答	回答者総数
74	68	33	26	20	0	12	9	151
49.0%	45.0%	21.9%	17.2%	13.2%	0.0%	7.9%	6.0%	

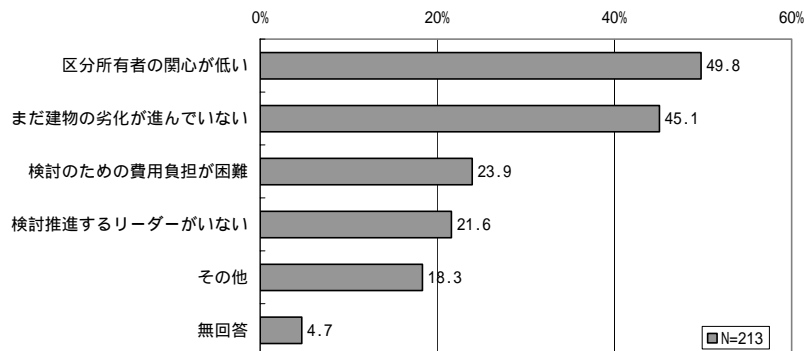


## 建替えを全く検討していない理由【問6追加問】

- ・問6で「全く検討していない」と回答した管理組合（213件）に対して、その理由を質問したところ、「区分所有者の関心が低い」が49.8%、「まだ建物の劣化が進んでいない」が45.1%といった回答が多かった。（複数回答）

図表 建替えを全く検討していない理由（複数回答）

区分所有者の関心が低い	まだ建物の劣化が進んでいない	検討のための費用負担が困難	検討を推進するリーダーがない	その他	無回答	回答者総数
106	96	51	46	39	10	213
49.8%	45.1%	23.9%	21.6%	18.3%	4.7%	



問7から問16までは、問6で「建替え検討中」又は「以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合に対する質問（有効回答数68件）

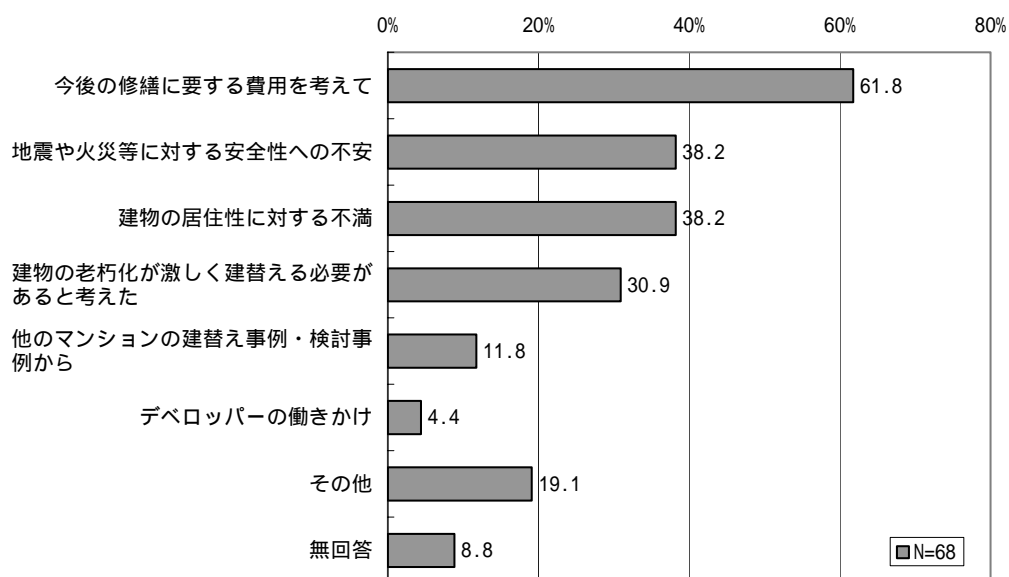
## 2 - 4 マンション建替えの検討状況【検討中または以前検討したマンション】

### （1）建替え検討のきっかけ【問7】

・「今後の修繕に要する費用を考えて」が61.8%（42件）と最も多く、「地震や火災等に対する安全性への不安」及び「建物の居住性に対する不安」が38.2%（26件）、「建物の老朽化が激しく建て替える必要があると考えた」が30.9%（21件）であった。（複数回答）

図表 マンション建替え検討のきっかけ（複数回答）

今後の修繕に要する費用を考えると、今から検討することが望ましいと考えたから	地震や火災等に対する安全性への不安から	建物の居住性に対する不満から	建物の老朽化が激しく、建替えを必要があると考えたから	他のマンションの建替え事例・検討事例から	デベロッパー等（不動産会社、建設会社等）の働きかけから	その他	無回答	回答者総数
42	26	26	21	8	3	13	6	68
61.8%	38.2%	38.2%	30.9%	11.8%	4.4%	19.1%	8.8%	



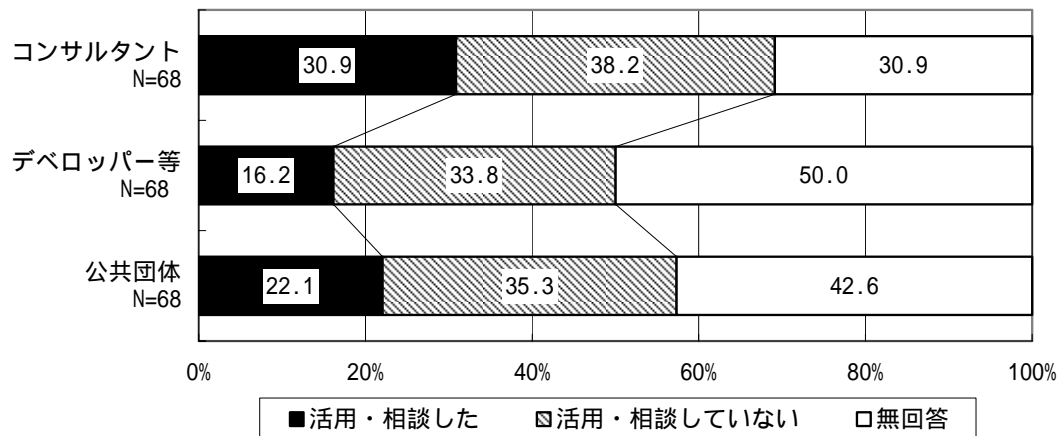


## (2) コンサルタント等の活用【問8】

・コンサルタントを「活用した」は30.9%、デベロッパー等を「活用した」は16.2%、公共団体に「相談した」は22.1%。(複数回答)

図表 コンサルタント等の活用

	A. コンサルタント	B. 事業協力者(デベロッパー等)	C. 公共団体
活用した	21	11	15
「活用した」の割合	30.9%	16.2%	22.1%
していない	26	23	24
無回答	21	34	29
計	68	68	68

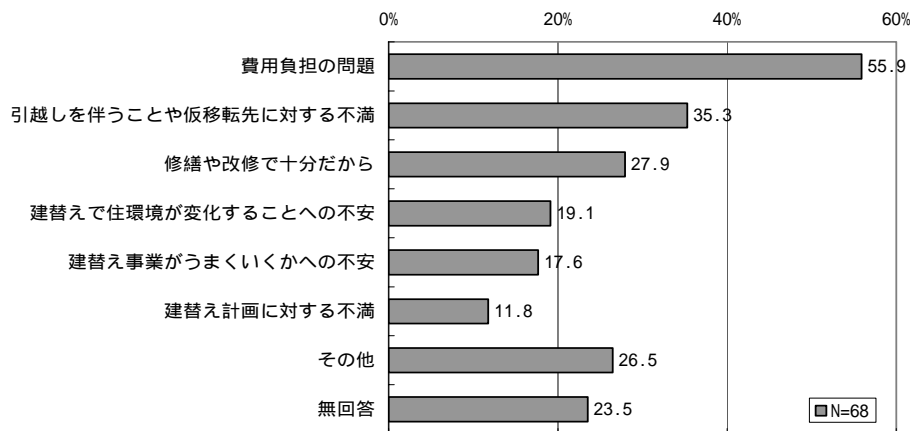


### (3) 建替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由【問9】

・建替えに賛成しない者がいる(又はいた)場合、どのような理由で賛成しないのかについて質問したところ、「費用負担の問題」が55.9%(38件)で最も多く、次いで「引っ越し、仮移転先に対する不満」が35.3%(24件)、「修繕や改修で十分だから」が27.9%(19件)、「住環境の変化への不安」が19.1%(13件)であった。(複数回答)

図表 非賛成者の理由(複数回答)

費用負担の問題	引っ越しを伴うことや仮移転先に対する不満	修繕や改修で十分だから	建替えて住環境が変化することへの不安がある	建替え事業がうまくいくかへの不安がある	建替え計画に対する不満	その他	無回答	回答者総数
38	24	19	13	12	8	18	16	68
55.9%	35.3%	27.9%	19.1%	17.6%	11.8%	26.5%	23.5%	



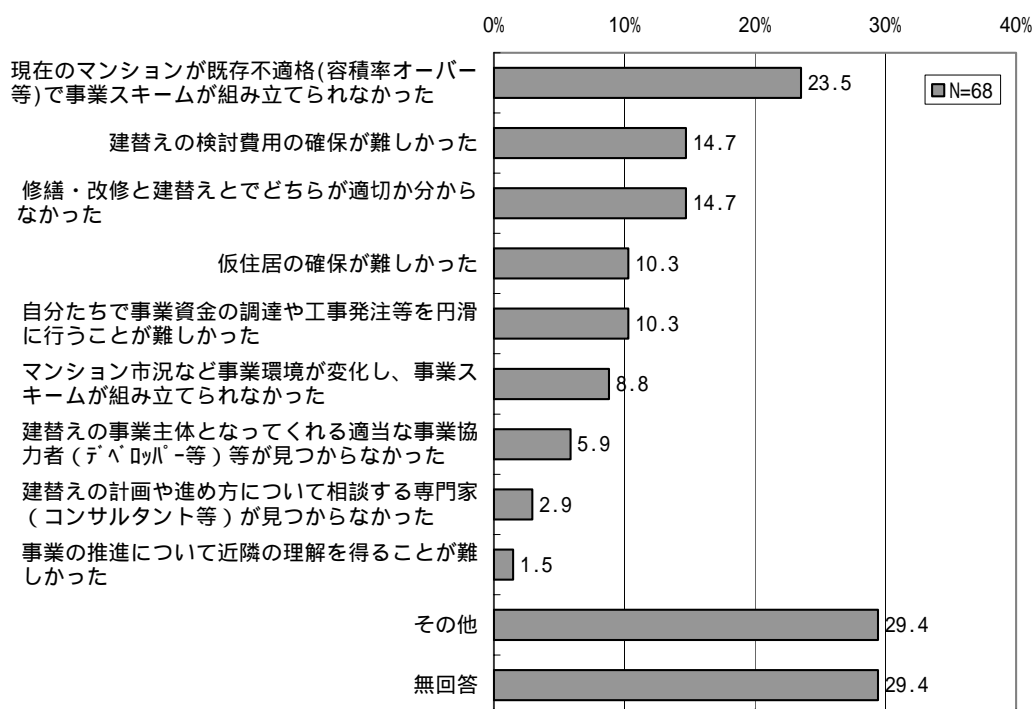
## (4) 建替えを具体的に進めるにあたっての問題

### 事業上の問題【問 10】

- ・「現在のマンションが既存不適格」が23.5% (16件) で最も多く、次いで「検討費用の確保が難しかった」及び「修繕・改修と建替えとでどちらが適切か分からない」がともに14.7% (10件)、「自分たちで事業資金の調達等を円滑に行うことが難しかった」及び「仮住居の確保が難しかった」がともに10.3% (7件)、「市況など事業環境の変化」が8.8% (6件)、「デベロッパー等が見つからない」が5.9% (4件)、「相談する専門家が見つからない」が2.9% (2件)であった。(複数回答)

図表 事業上の問題 (複数回答)

現在のマンションが建築基準法の既存不適格(容積率オーバー等)で事業スキームが組み立てられなかった	建替えの検討費用の確保が難しかった	修繕・改修と建替えとでどちらが適切か分からなかった	自分たちで事業資金の調達や工事発注等を円滑に行うことが難しかった	仮住居の確保が難しかった	マンション市況など事業環境が変化し、事業スキームが組み立てられなかった	建替えの事業主体となってくれる適当な事業協力者(デベロッパー等)等が見つからなかった	建替えの計画や進め方について相談する専門家(コンサルタント等)が見つからなかった	事業の推進について近隣の理解を得ることが難しかった	その他	無回答	回答者総数
16	10	10	7	7	6	4	2	1	20	20	68
23.5%	14.7%	14.7%	10.3%	10.3%	8.8%	5.9%	2.9%	1.5%	29.4%	29.4%	

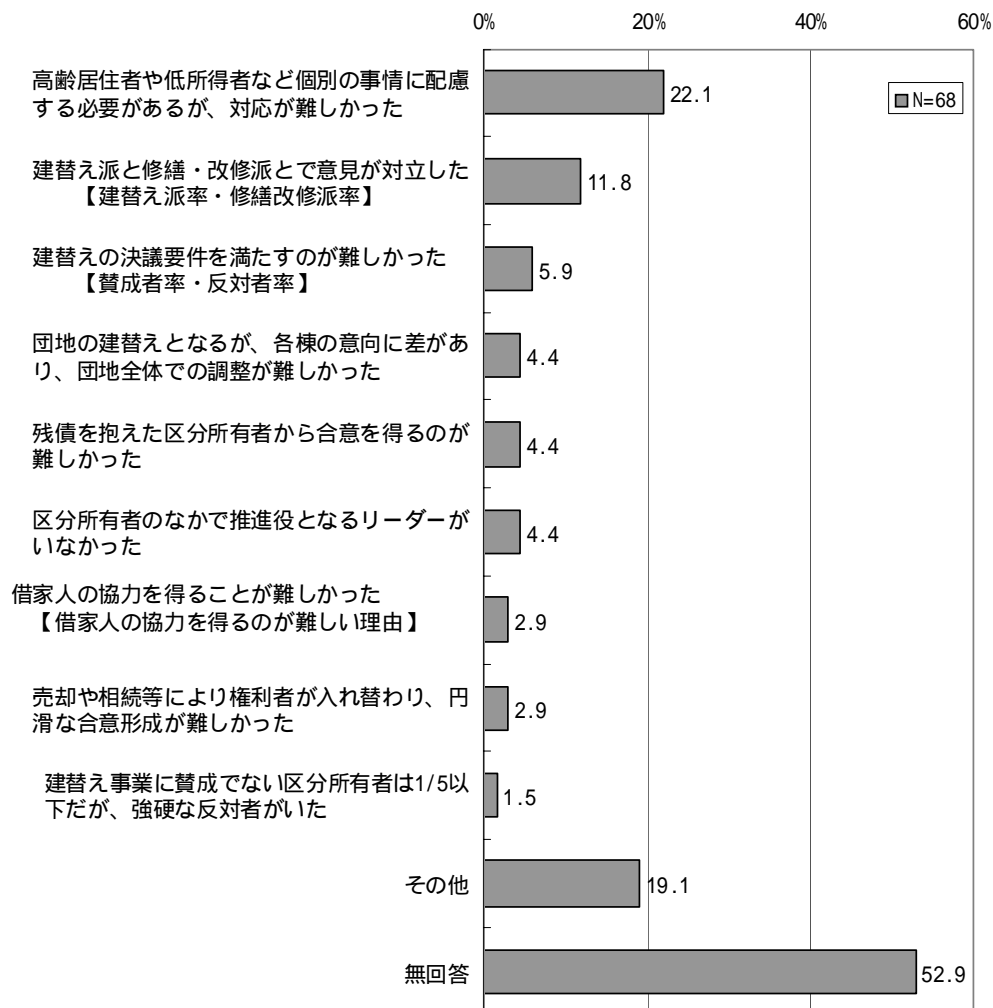


## 合意形成上の問題【問 10】

・「高齢居住者や低所得者など個別の事情への対応が難しかった」が22.1%（15件）で最も多く、「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した」が11.8%（8件）、「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」は5.9%（4件）、「区分所有者の中で推進役がいなかった」、「残債を抱えた区分所有者の合意を得ることが難しかった」及び「各棟の意向の差により団地全体での調整が難しかった」がともに4.4%（3件）、「権利者の入れ替わりにより円滑な合意形成が難しかった」及び「借家人の協力を得ることが難しかった」がともに2.9%（2件）、「区分所有者の1/5以下の強硬な反対者がいた」が1.5%（1件）であった。（複数回答）

図表 合意形成上の問題（複数回答）

高齢居住者や低所得者など個別の事情に配慮する必要があるが、対応が難しかった	建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	建替えの決議要件（注）を満たすのが難しかった	区分所有者のなかで推進役となるリーダーがいなかった	残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しかった	団地の建替えとなるが、各棟の意向に差があり、団地全体での調整が難しかった	売却や相続等により権利者が入れ替わり、円滑な合意形成が難しかった	借家人の協力を得ることが難しかった	建替え事業に賛成でない区分所有者は1/5以下だが、強硬な反対者がいた	その他	無回答	回答者総数
15	8	4	3	3	3	2	2	1	13	36	68
22.1%	11.8%	5.9%	4.4%	4.4%	4.4%	2.9%	2.9%	1.5%	19.1%	52.9%	



## 賛成率の状況【問 10 1～4】

・「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」と回答した管理組合に対し、当時の賛成率について質問したところ、回答のあった管理組合 2 件のうち賛成率 50%以上 80%未満が 1 件（70%以上 80%未満と回答）、80%以上が 1 件（80%以上 90%未満と回答）であった。

【賛成者率・反対者率】【問 10 1】

	賛成者	反対者	無回答・未定
10%未満	0	0	0
～20%未満	0	0	0
～30%未満	0	1	0
～40%未満	0	0	0
～50%未満	0	0	0
～60%未満	0	0	0
～70%未満	0	0	0
～80%未満	1	0	0
～90%未満	1	0	0
90%以上	0	0	0
計	2	1	0

【建替え派率・修繕改修派率】【問 10 2】

	建替え派	修繕改修派
10%未満	0	0
～20%未満	0	0
～30%未満	0	0
～40%未満	0	0
～50%未満	0	1
～60%未満	1	0
～70%未満	0	0
～80%未満	0	0
～90%未満	1	0
90%以上	0	0
計	2	1

【問 10 の で「8」を選択したものが、借家人の協力を得るのが難しい理由】【問 10 3】

1. 建替えに伴い転居することに反対だった	2. 移転先の確保が難しかった	3. 高額のうち退き料を求められた	4. その他	計
1	0	0	1	2
50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%

図表 団地型マンションの対象となった建替えの種類【問 10 4】

1. 団地内の棟のマンション建替え	2. 団地内の全てのマンション建替え	合計
0	4(13)	4(13)
0.0%	100%(100%)	100%(100%)

図表 団地内の全てのマンションの建替えで難しかった要件 1（複数回答）

a. 建替え決議の全体の4/5以上	b. 建替え決議の各棟の2/3以上	a, bの両方に該当	無回答 2	合計
2(3)	1(2)	1(4)	0(4)	4(13)
50%(23.1%)	25%(15.4%)	25%(30.8%)	0%(30.8%)	100%(100%)

1 本問の回答数としては、問 10 の で肢 1 を回答し、かつ、本問に回答したものが有効回答数となるが、参考として、問 10 の で肢 1 を回答しなかったにもかかわらず、本問に回答したものも含めた数を（ ）内に記載している。

2 特記（無回答については、電話による直接ヒアリングを行った）

内訳は以下のとおりである。

- ・全員合意であり、難しい要件はなかったため、a、bいずれにも該当しない。（1件）
- ・建替え決議まで到達していないため、a、bいずれも判断できない。（2件）
- ・連絡をしたが回答を得られず。（1件）

## 2 - 5 建替え決議要件の見直し等に対する考え方

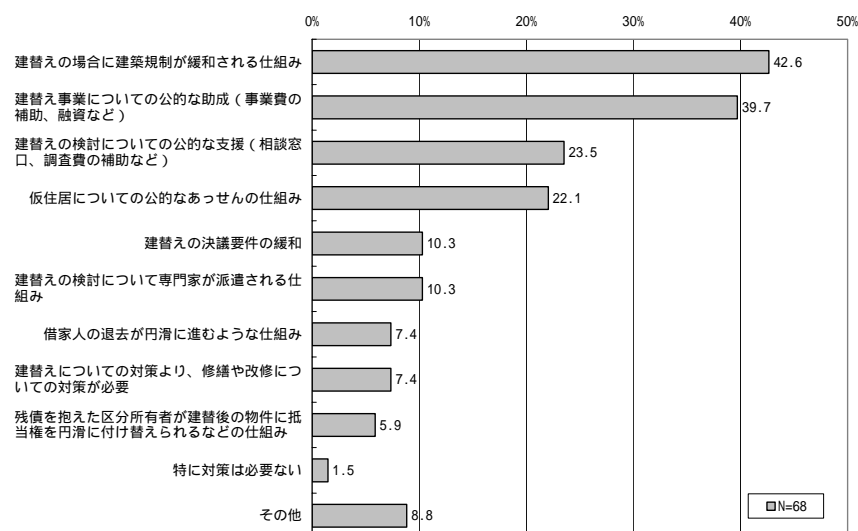
・以下、建替え決議要件等法制度に対する意向については、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

### (1) 建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】

・建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替えの場合の建築規制を緩和」が42.6%（29件）と最も多く、「建替え事業についての公的な助成」が39.7%（27件）、「建替え検討についての公的な支援」が23.5%（16件）、「仮住居についての公的なあっせん」が22.1%（15件）、「建替え検討について専門家を派遣」及び「建替えの決議要件を緩和」が10.3%（7件）、「借家人の退去を円滑」及び「建替えの対策よりも修繕・改修の対策」は7.4%（5件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が5.9%（4件）であった。（複数回答）

図表 建替えを円滑に進めるために必要な要件（複数回答）

建替えの場合に建築規制が緩和される仕組み	建替え事業についての公的な助成（事業費の補助、融資など）	建替えの検討についての公的な支援（相談窓口、調査費の補助など）	仮住居についての公的なあっせんの仕組み	建替えの検討について専門家が派遣される仕組み	建替えの決議要件の緩和	借家人の退去が円滑に進むような仕組み	建替えについての対策よりも、修繕や改修についての対策が必要	残債を抱えた区分所有者が建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替えるなどの仕組み	特に対策は必要ない	その他	無回答	計
29	27	16	15	7	7	5	5	4	1	6	19	68
42.6%	39.7%	23.5%	22.1%	10.3%	10.3%	7.4%	7.4%	5.9%	1.5%	8.8%	27.9%	100.0%

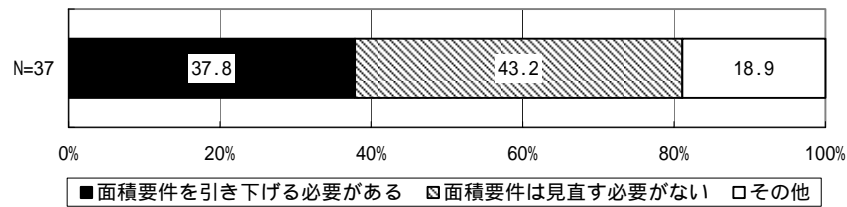


## (2) マンションの建替え決議要件に対する考え方【問12】

・「面積要件」については、回答があった管理組合（37件）のうち、見直し不要が43.2%（16件）、引き下げ必要が37.8%（14件）であった。

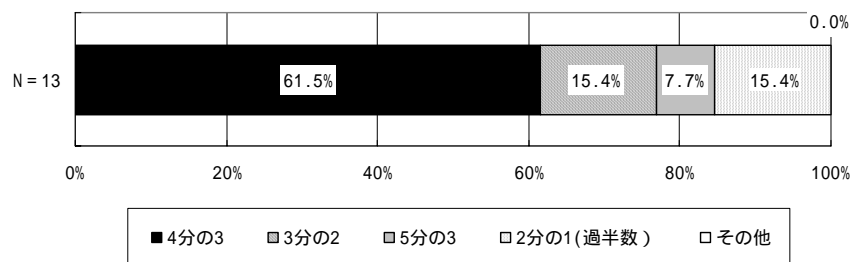
図表 面積要件

1. 面積要件を引き下げる必要がある	2. 面積要件は見直し必要がない	3. その他	計
14	16	7	37
37.8%	43.2%	18.9%	100.0%



(引き下げるとした場合の要件)

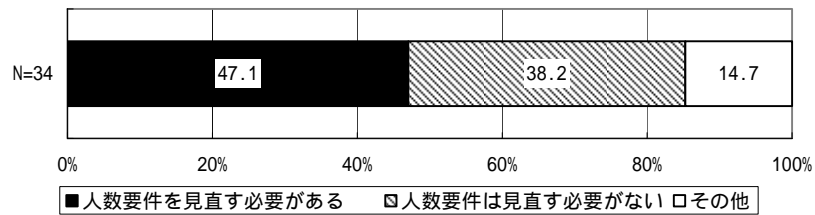
a. 4分の3	b. 3分の2	c. 5分の3	d. 2分の1(過半数)	e. その他	計
8	2	1	2	0	13
61.5%	15.4%	7.7%	15.4%	0.0%	100.0%



・「人数要件」については、回答のあった管理組合（34件）のうち、「見直し必要」が47.1%（16件）、「見直し不要」が38.2%（13件）であった。

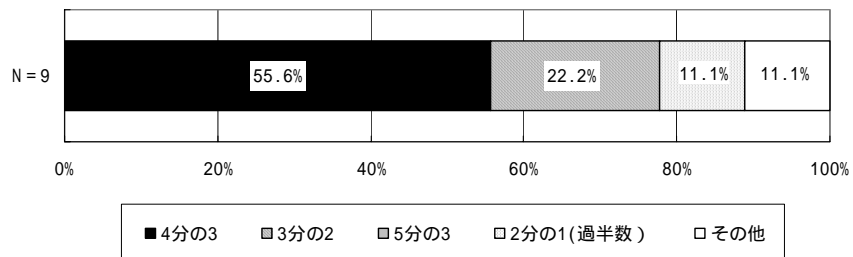
図表 人数要件

1. 人数要件を見直す必要がある	2. 人数要件は見直す必要がない	3. その他	計
16	13	5	34
47.1%	38.2%	14.7%	100.0%



（引き下げるとした場合の要件）

a. 4分の3	b. 3分の2	c. 5分の3	d. 2分の1(過半数)	e. その他	計
5	2	0	1	1	9
55.6%	22.2%	0.0%	11.1%	11.1%	100.0%





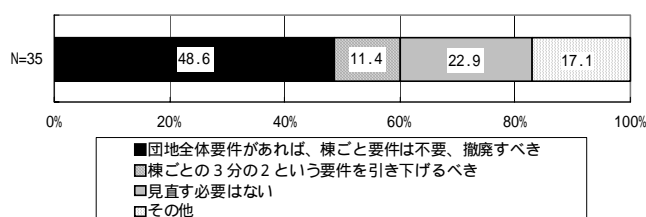
### (3) 団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】

#### 【棟ごとの要件】【問 13】

- ・ 団地の一括建替え決議（区分所有法第 70 条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答のあった管理組合(35 件)のうち「撤廃すべき」が 48.6%( 17 件)、「見直す必要はない」が 22.9% ( 8 件)、「引き下げるべき」が 11.4%( 4 件)であった。

図表 団地の建替え決議における棟ごとの要件に対する意向

1. 団地全体要件があれば、棟ごと要件は不要、撤廃すべき	2. 棟ごとの 3分の2 という要件を引き下げるべき	3. 見直す必要はない	4. その他	計
17	4	8	6	35
48.6%	11.4%	22.9%	17.1%	100.0%



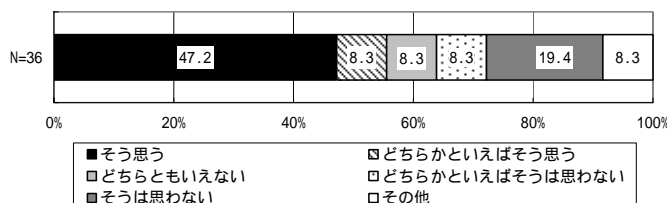
#### 【団地の一括決議要件】【問 13】

#### 1) 団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13 1】

- ・ 団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和については回答のあった管理組合 ( 36 件 ) のうち「そう思う」が 47.2% ( 17 件)、「どちらかといえばそう思う」が 8.3% ( 3 件)であった。

図表 団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和

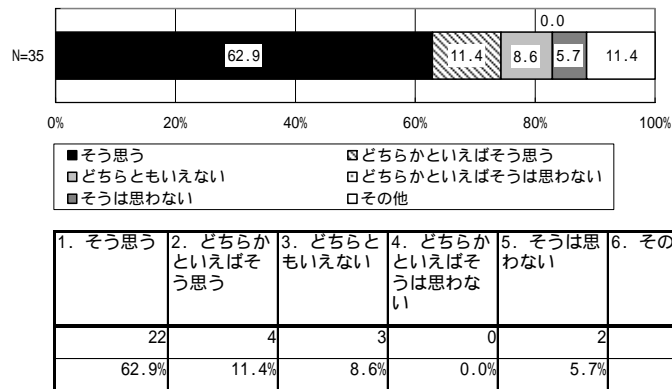
1. そう思う	2. どちらかといえばそう思う	3. どちらともいえない	4. どちらかといえばそうは思わない	5. そうは思わない	6. その他	計
17	3	3	3	7	3	36
47.2%	8.3%	8.3%	8.3%	19.4%	8.3%	100.0%



## 2)テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 2】

・「テラスハウス等の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることは回答のあった管理組合（35 件）のうち「そう思う」が 62.9%（22 件）、「どちらかといえばそう思う」が 11.4%（4 件）であった。

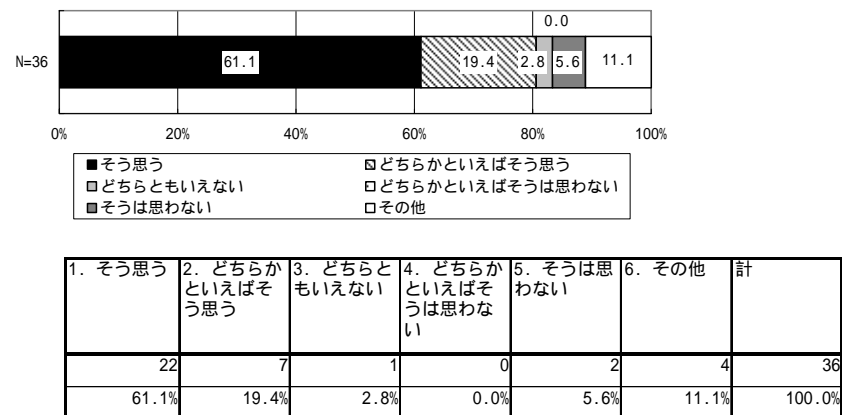
図表 テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和が必要か



## 3)単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 3】

・単独所有建物の所有者の同意を得た場合の一括建替えには決議を可能とすることについては回答のあった管理組合（36 件）のうち「そう思う」が 61.1%（22 件）、「どちらかといえばそう思う」が 19.4%（7 件）であった。

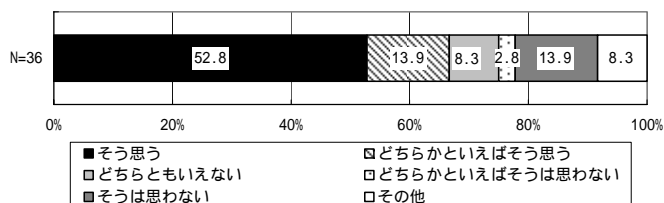
図表 単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和



#### 4) 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13 4】

・ 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度については、回答のあった管理組合（36 件）のうち「そう思う」が 52.8%（19 件）、「どちらかといえばそう思う」が 13.9%（5 件）であった。

図表 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度

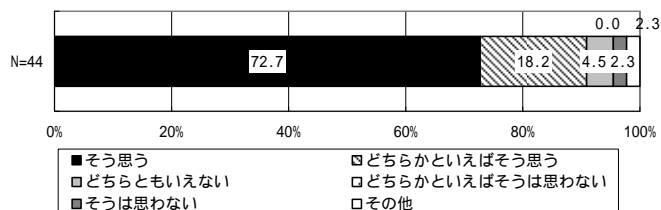


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
19	5	3	1	5	3	36
52.8%	13.9%	8.3%	2.8%	13.9%	8.3%	100.0%

#### （4）建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】

・ 借家人の存在により建替え計画が停滞してしまうとの観点から、建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきであるとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理組合（44 件）のうち、「そう思う」が 72.7%（32 件）、「どちらかといえばそう思う」が 18.2%（8 件）であった。

図表 建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について

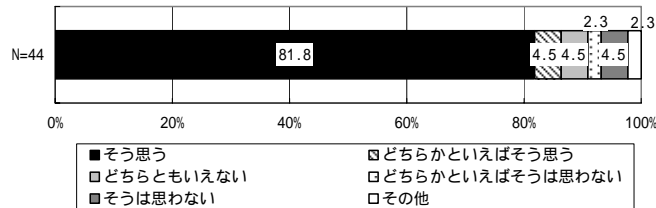


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
32	8	2	0	1	1	44
72.7%	18.2%	4.5%	0.0%	2.3%	2.3%	100.0%

**(5) 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問15】**

・建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理組合（44件）のうち、「そう思う」が81.8%（36件）、「どちらかといえばそう思う」が4.5%（2件）、「どちらかといえばそうは思わない」が4.5%（2件）、「どちらかといえばそうは思わない」が4.5%（2件）、「その他」が2.3%（1件）であった。

図表 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について

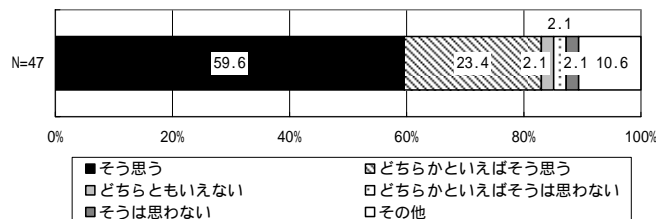


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
36	2	2	1	2	1	44
81.8%	4.5%	4.5%	2.3%	4.5%	2.3%	100.0%

**(6) マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問16】  
適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問16】**

・手続きや内容の簡略化が必要との指摘については、回答のあった管理組合（47件）のうち「そう思う」が59.6%（28件）、「どちらかといえばそう思う」が23.4%（11件）であった。

図表 適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性

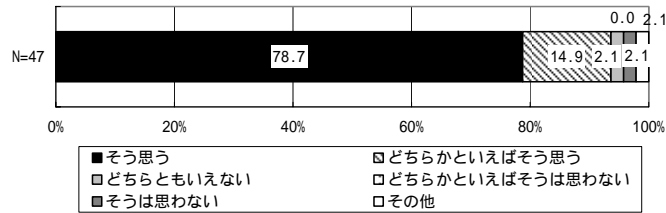


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
28	11	1	1	1	5	47
59.6%	23.4%	2.1%	2.1%	2.1%	10.6%	100.0%

## 賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理組合（47件）のうち「そう思う」が78.7%（37件）、「どちらかといえばそう思う」が14.9%（7件）であった。

図表 賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性

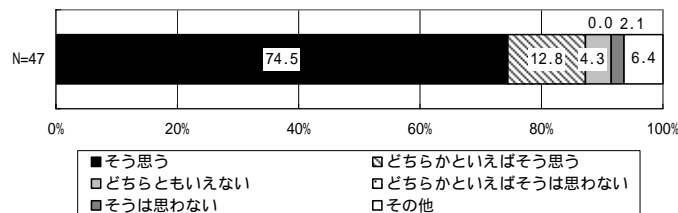


1. そう思う	2. どちらかといえばそう思う	3. どちらともいえない	4. どちらかといえばそうは思わない	5. そうは思わない	6. その他	計
37	7	1	0	1	1	47
78.7%	14.9%	2.1%	0.0%	2.1%	2.1%	100.0%

## 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理組合（47件）のうち、「そう思う」が74.5%（35件）、「どちらかといえばそう思う」が12.8%（6件）であった。

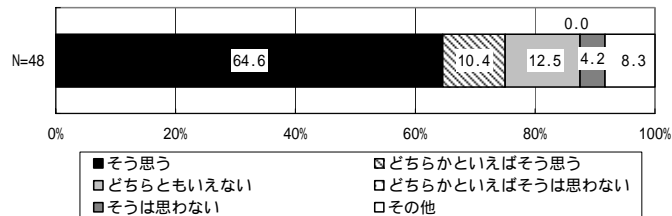
図表 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性



1. そう思う	2. どちらかといえばそう思う	3. どちらともいえない	4. どちらかといえばそうは思わない	5. そうは思わない	6. その他	計
35	6	2	0	1	3	47
74.5%	12.8%	4.3%	0.0%	2.1%	6.4%	100.0%

## 危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16】

- 危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることが必要との指摘については、回答のあった管理組合（48件）のうち、「そう思う」が64.6%（31件）、「どちらかといえばそう思う」が10.4%（5件）であった。

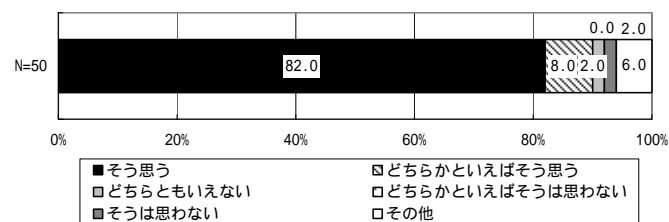


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
31	5	6	0	2	4	48
64.6%	10.4%	12.5%	0.0%	4.2%	8.3%	100.0%

## 大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16】

- 大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理組合（50件）のうち、「そう思う」が82.0%（41件）、「どちらかといえばそう思う」が8.0%（4件）であった。

図表 大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性

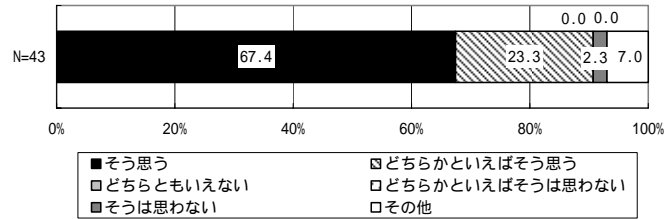


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
41	4	1	0	1	3	50
82.0%	8.0%	2.0%	0.0%	2.0%	6.0%	100.0%

## 段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16】

・段階事業を実施するための制度見直しが必要との指摘については、回答のあった管理組合（43件）のうち、「そう思う」が67.4%（29件）、「どちらかといえばそう思う」が23.3%（10件）であった。

図表 段階的事業を実施するための制度見直しの必要性



1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
29	10	0	0	1	3	43
67.4%	23.3%	0.0%	0.0%	2.3%	7.0%	100.0%

