

4 . 管理会社におけるマンション建替えへの 取り組み状況（C票）

- 4-1 管理会社の属性
- 4-2 管理しているマンションの状況
- 4-3 建替えに関する検討状況
- 4-4 大規模改修に関する状況

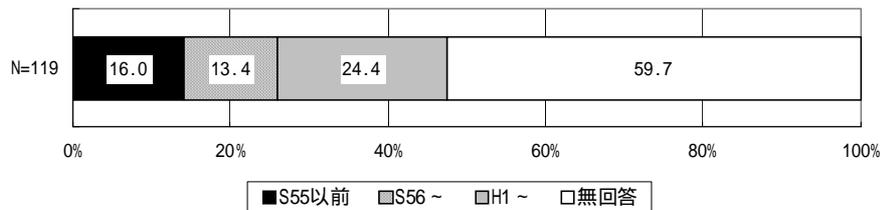
4 - 1 管理会社の属性

(1) 管理業務開始年度【問1(1)】

・「H1～」が24.4%で最も多く、次いで、「S55以前」が16.0%。

図表 管理業務開始年度

S55以前	S56～	H1～	無回答	計
19	16	29	71	119
16.0%	13.4%	24.4%	59.7%	100.0%



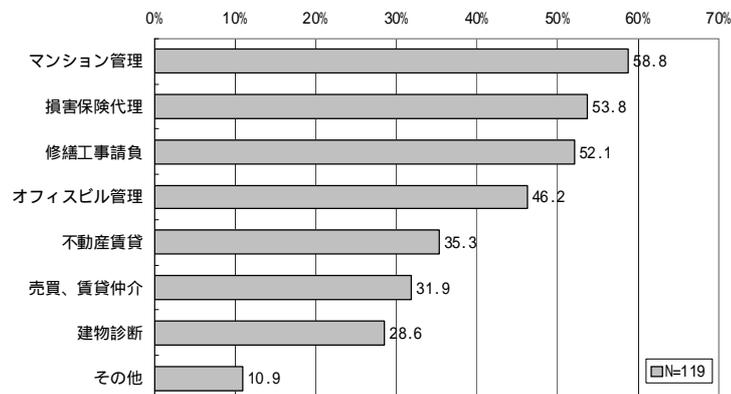
(2) 業務内容【問1(2)】

・「マンション管理」が58.8%で最も多く、次いで、「損害保険代理」が53.8%、「修繕工事請負」が52.1%。

(複数回答)

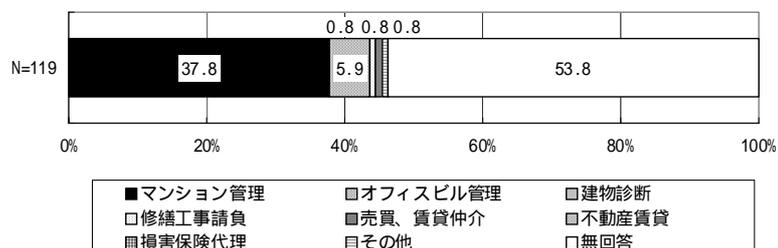
図表 業務内容(複数回答)

マンション管理	損害保険代理	修繕工事請負	オフィスビル管理	不動産賃貸	売買、賃貸仲介	建物診断	その他	回答者数計
70	64	62	55	42	38	34	13	119
58.8%	53.8%	52.1%	46.2%	35.3%	31.9%	28.6%	10.9%	



(主たる業務)

マンション管理	オフィスビル管理	修繕工事請負	売買、賃貸仲介	建物診断	不動産賃貸	損害保険代理	その他	無回答	計
45	7	1	1	0	0	0	1	64	119
37.8%	5.9%	0.8%	0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	53.8%	100.0%

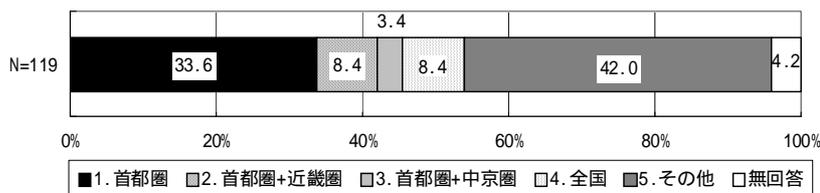


(3) 主な業務エリア【問1(3)】

・「首都圏」が33.6%、「近畿圏」と「全国」が8.4%。

図表 主な業務エリア

首都圏	首都圏+近畿圏	首都圏+中京圏	全国	その他	無回答	計
40	10	4	10	50	5	119
33.6%	8.4%	3.4%	8.4%	42.0%	4.2%	100.0%



(4) 管理している分譲マンション数【問1(4)】

・物件数では「10～50物件未満」、棟数では「10～50棟未満」、戸数では「2000～5000戸未満」が最頻値となっている。(総合管理及び部分管理の合計数)

図表 管理している分譲マンション数

< 総合管理 >

物件数区分別 (業者数)								平均 (件)	
10物件未満	～50物件未満	～100物件未	～200物件未	～500物件	500物件以上	合計			
7	47	10	10	8	7	89		252.3	
7.9%	52.8%	11.2%	11.2%	9.0%	7.9%	100.0%			

棟数区分別 (業者数)								平均 (棟)	
10棟未満	～50棟未満	～100棟未満	～200棟未満	～500棟件	500棟以上	合計			
8	30	7	11	6	8	70		293.0	
11.4%	42.9%	10.0%	15.7%	8.6%	11.4%	100.0%			

戸数区分別 (業者数)									平均 (戸)
500戸未満	～1000戸未満	～2000戸未満	～5000戸未満	～10000戸未満	～20000戸未満	20000戸以上	合計		
7	9	19	11	10	6	11	73		15,352.8
9.6%	12.3%	26.0%	15.1%	13.7%	8.2%	15.1%	100.0%		

< 部分管理 >

物件数区分別 (業者数)								平均 (件)	
10物件未満	～50物件未満	～100物件未	～200物件未	～500物件	500物件以上	合計			
24	10	4	4	1	11	54		25.8	
44.4%	18.5%	7.4%	7.4%	1.9%	20.4%	100.0%			

棟数区分別 (業者数)								平均 (棟)	
10棟未満	～50棟未満	～100棟未満	～200棟未満	～500棟件	500棟以上	合計			
18	11	3	5	1	1	39		44.3	
46.2%	28.2%	7.7%	12.8%	2.6%	2.6%	100.0%			

戸数区分別 (業者数)									平均 (戸)
500戸未満	～1000戸未満	～2000戸未満	～5000戸未満	～10000戸未満	～20000未満	20000戸以上	合計		
21	4	0	11	1	1	1	39		2,172.7
53.8%	10.3%	0.0%	28.2%	2.6%	2.6%	2.6%	100.0%		

< 合計 >

物件数区分別 (業者数)								平均 (件)	
10物件未満	～50物件未満	～100物件未	～200物件未	～500物件	500物件以上	合計			
5	27	9	10	7	7	65		290.2	
7.7%	41.5%	13.8%	15.4%	10.8%	10.8%	100.0%			

棟数区分別 (業者数)								平均 (棟)	
10棟未満	～50棟未満	～100棟未満	～200棟未満	～500棟件	500棟以上	合計			
7	22	9	11	7	8	64		339.5	
10.9%	34.4%	14.1%	17.2%	10.9%	12.5%	100.0%			

戸数区分別 (業者数)									平均 (戸)
500戸未満	～1000戸未満	～2000戸未満	～5000戸未満	～10000戸未満	～20000未満	20000棟以上	合計		
5	8	13	14	10	6	10	66		18,020.6
7.6%	12.1%	19.7%	21.2%	15.2%	9.1%	15.2%	100.0%		

4 - 2 管理しているマンションの状況

(1) 建築後30年超のマンションの管理状況【問2】

・管理会社1社につき、平均で16件1,856戸の築30年以上のマンションを管理。そのうち築40年超は平均1.4件、151戸。

図表 建築後30年超のマンションの管理状況

N=119

	5物件未 満	~10物件 未満	~20物件 未満	~50物件 未満	~100物 件未満	100物件 以上	合計	平均 (件)
建築後40年超 (1967年以前)	4 50.0%	3 37.5%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	1.36
建築後35~40年 (1968年~1972年)	13 50.0%	7 26.9%	3 11.5%	2 7.7%	0 0.0%	1 3.8%	26 100.0%	5.26
建築後30~35年 (1973年~1977年)	26 61.9%	10 23.8%	1 2.4%	4 9.5%	0 0.0%	1 2.4%	42 100.0%	9.47

N=119

	5棟未 満	~10棟 未満	~20棟 未満	~50棟 未満	~100棟 未満	100棟以 上	合計	平均 (棟)
建築後40年超 (1967年以前)	3 42.9%	2 28.6%	0 0.0%	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	2.31
建築後35~40年 (1968年~1972年)	14 56.0%	5 20.0%	1 4.0%	2 8.0%	1 4.0%	2 8.0%	25 100.0%	14.33
建築後30~35年 (1973年~1977年)	24 57.1%	7 16.7%	4 9.5%	1 2.4%	3 7.1%	3 7.1%	42 100.0%	18.14

N=119

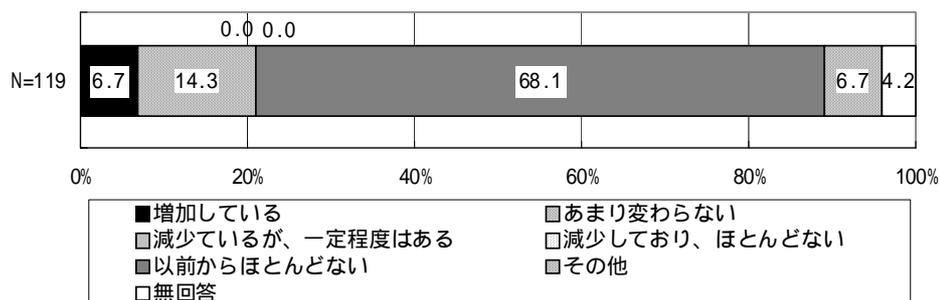
	10戸未 満	~50戸 未満	~100戸 未満	~200戸 未満	~500戸 未満	500戸以 上	合計	平均 (戸)
建築後40年超 (1967年以前)	0 0.0%	1 14.3%	2 28.6%	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	7 100.0%	150.62
建築後35~40年 (1968年~1972年)	0 0.0%	7 28.0%	5 20.0%	3 12.0%	3 12.0%	7 28.0%	25 100.0%	625.28
建築後30~35年 (1973年~1977年)	0 0.0%	6 14.6%	5 12.2%	4 9.8%	10 24.4%	16 39.0%	41 100.0%	1,080.55

(2) 建替えに関する相談件数の動向【問3】

・「以前からほとんどない」が68.1%で最も多く、「増加している」は6.7%。

図表 建替えに関する相談件数の動向

増加して いる	あまり変 わらない (横ば い)	減少して いるが、一 定程度は ある	減少して おり、ほ とんどな い	以前から ほとんど ない	その他	無回答	計
8	17	0	0	81	8	5	119
6.7%	14.3%	0.0%	0.0%	68.1%	6.7%	4.2%	100.0%



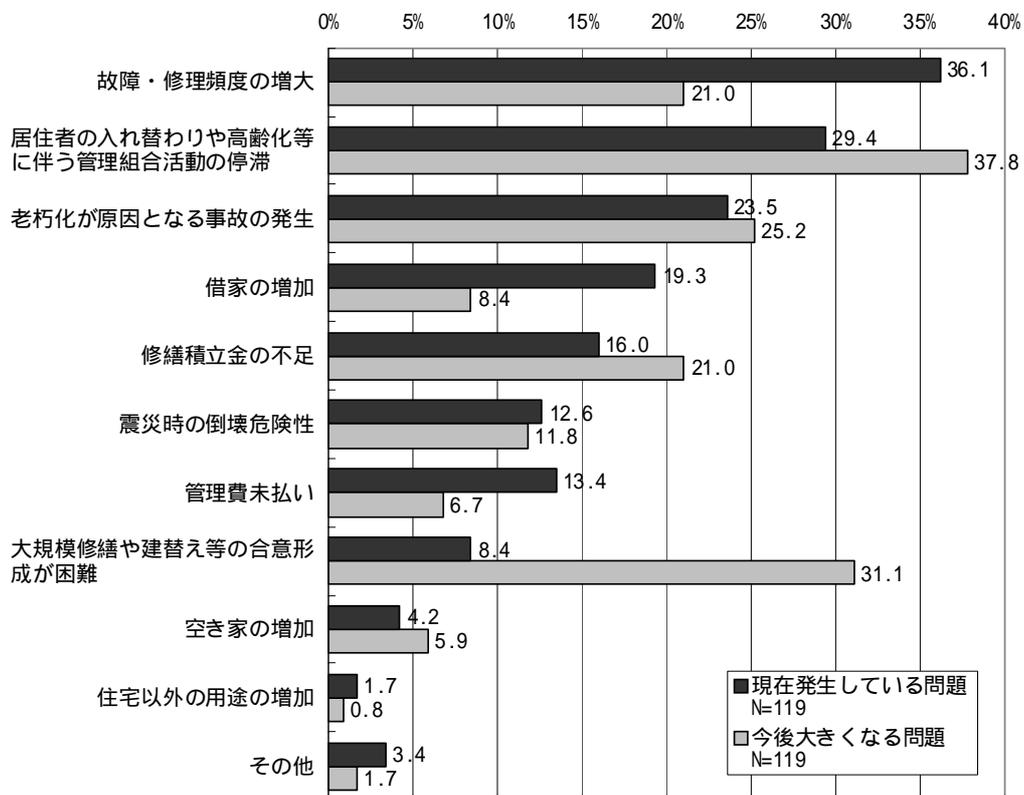
(3) 建築後30年超のマンションが抱える問題【問4】

- ・現在発生している問題は、「故障・修理頻度の増大」が36.1%（43件）、「管理組合活動の停滞」が29.4%（35件）「老朽化が原因となる事故の発生」が23.5%（28件）
- ・今後大きくなる問題は、「管理組合活動の停滞」が37.8%（45件）「大規模修繕や建替え等の合意形成」が31.1%（37件）「老朽化が原因となる事故の発生」が25.2%（30件）であった。（複数回答）

図表 建築後30年超のマンションが抱える問題（複数回答）

現在発生している問題											(業者数)
故障・修理頻度の増大	居住者の入れ替わりや高齢化等に伴う管理組合活動の停滞	老朽化が原因となる事故の発生	借家の増加	修繕積立金の不足	管理費未払い	震災時の倒壊危険性	大規模修繕や建替え等の合意形成が困難	空き家の増加	住宅以外の用途の増加	その他	回答者総数
43	35	28	23	19	16	15	10	5	2	4	119
36.1%	29.4%	23.5%	19.3%	16.0%	13.4%	12.6%	8.4%	4.2%	1.7%	3.4%	

今後大きくなる問題											(業者数)
故障・修理頻度の増大	居住者の入れ替わりや高齢化等に伴う管理組合活動の停滞	老朽化が原因となる事故の発生	借家の増加	修繕積立金の不足	管理費未払い	震災時の倒壊危険性	大規模修繕や建替え等の合意形成が困難	空き家の増加	住宅以外の用途の増加	その他	回答者総数
25	45	30	10	25	8	14	37	7	1	2	119
21.0%	37.8%	25.2%	8.4%	21.0%	6.7%	11.8%	31.1%	5.9%	0.8%	1.7%	



4 - 3 建替えに関する検討状況

(1) 建替えの検討・実施状況【問5】

・建替えについては、「現在、検討を行っている物件はない」が81.5%（97件）「検討を行っている物件がある」が6.7%（8件。該当物件数14件）「過去に検討を行っていた物件がある」が5.0%（6件。該当物件数8件）であった。（複数回答）

図表 建替えの検討・実施状況（複数回答）

	現在、建替えの検討を行っている物件はない	建替えの検討を行っている物件がある	建替え事業を実施中・実施済の物件がある	過去に検討を行っていた物件がある	その他	無回答	回答者総数 (業者数)
回答数	97	8	0	6	0	9	119
構成比	81.5%	6.7%	0.0%	5.0%	0.0%	7.6%	

該当する物件数	建替えの検討を行っている物件	実施中の物件	過去に検討を行っていた物件	(物件数)
物件数(件)	14	0	8	

(2) 建替え検討・実施マンションの状況

検討段階【問6】

・問5で「建替えの検討を行っている物件がある」、「建替え事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した管理会社（8件。該当物件数14件）に対し、建替えを検討している（又は実施した）物件の検討段階について質問したところ、「管理組合として検討を始めた段階」が6件（物件数）「専門会議などを組織して建替え計画を作成している段階」が4件（物件数）「管理組合とは関係なく有志が検討している段階」が3件（物件数）であった。

図表 建替え検討中・実施中・実施済マンションの検討段階

	件数	構成比
管理組合とは関係なく有志が検討している段階	3	21.4%
管理組合が意向調査を行うなど、管理組合として検討をはじめた段階	6	42.9%
専門会議などを組織して、建替え決議又は全員合意に向けて建替え計画を作成している段階	4	28.6%
建替え決議又は全員合意を終え、建替え事業実施に向けて具体的に動いている段階	1	7.1%
建替え事業の最中	0	0.0%
建替え事業の完了済	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	14	100.0%

従前の分譲主体【問6】

・「民間分譲会社」が92.9%を占めている。

表 建替え検討中・実施中・実施済マンションの分譲主体

(物件数)

1.旧日本住宅公団	2.地方住宅供給公社	3.その他公的機関	4.民間分譲会社	5.その他民間	無回答	合計
0	1	0	13	0	0	14
0.0%	7.1%	0.0%	92.9%	0.0%	0.0%	100.0%

問題となっている事項(又問題となった事項)【問6】

・問5で「建替えの検討を行っている物件がある」、「建替え事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した管理会社(8件。該当物件数14件)に対し、建替えを検討している(又は実施した)物件の概要及び問題となった事項等について質問したところ、「検討費用の確保が難しい」「区分所有者たちで事業資金の調達等を円滑に行うことが難しい」「デベロッパー等が見つからない」がそれぞれ3件(物件数)で最も多く、「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」、「借家人の協力を得るのが難しかった」という回答は、それぞれ1件(物件数)であった。(複数回答)

図表 建替え検討中・実施中・実施済マンションの問題となっている事項(複数回答)

1. 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)が見つからない	2. 区分所有者たちで建替えの検討費用を確保するのが難しい	3. 区分所有者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い	4. 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)が見つからない	5. 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い	6. 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い	7. 修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい	8. 事業の推進について近隣の理解を得ることが難しい	9. 仮住居の確保が難しい	10. 建替えの決議要件を満たすのが難しい
0	3	3	3	1	1	1	0	1	1
0.0%	21.4%	21.4%	21.4%	7.1%	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%	7.1%

11. 建替え事業に賛成でない区分所有者は1/5以下だが、強硬な反対者がいる	12. 区分所有者のなかで推進役となるリーダーがいらない	13. 残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しい	14. 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い	15. 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、対応が難しい	16. 建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	17. 借家人の協力を得ることが難しい	18. 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い	19. その他(具体的に)	回答者総数
2	2	1	0	2	1	1	0	4	14
14.3%	14.3%	7.1%	0.0%	14.3%	7.1%	7.1%	0.0%	28.6%	

物件ごとの情報について回答のあった14物件について集計)

(3) 過去に検討を行ったが建替えに至らなかったマンションの状況

従前の分譲主体【問7】

・「民間分譲会社」が100%。

図表 過去に検討を行ったマンションの分譲主体

1.旧日本住宅	2.地方住宅供給公社	3.その他公的機関	4.民間分譲会社	5.その他民間	無回答	計
0	0	0	6	0	0	6
0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

問題となった事項【問7】

・問5で「過去に検討を行っていた物件がある」と回答した管理会社（6件。該当物件数6件）に対し、建替えに至らなかった事例について検討に際し問題となった事項等について質問したところ、「検討費用を確保するのが難しい」、「修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい」、「建替えの決議要件を満たすのが難しい」、「高齢者等の個別事情に配慮した対応が難しい」がともに2件（物件数）であり、「借家人の協力を得るのが難しかった」という回答は0件であった。（複数回答）

図表 過去に検討を行ったマンションの問題となった事項（複数回答）

1. 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）が見つからない	2. 区分所有者たちで建替えの検討費用を確保するのが難しい	3. 区分所有者たちで事業資金の調達や工事発注等を行うことが難しい	4. 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）等が見つからない	5. 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い	6. 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い	7. 修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい	8. 事業の推進について近隣の理解を得ることが難しい	9. 仮住居の確保が難しい	10. 建替えの決議要件を満たすのが難しい
0	2	0	1	0	1	2	0	1	2
0.0%	33.3%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	33.3%	0.0%	16.7%	33.3%

11. 建替え事業に賛成でない区分所有者は1/5以下だが、強硬な反対者がいる	12. 区分所有者のなかで推進役となるリーダーがいない	13. 残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しい	14. 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い	15. 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、対応が難しい	16. 建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	17. 借家人の協力を得ることが難しい	18. 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い	19. その他（具体的に）	回答者総数
1	1	1	0	2	0	0	0	1	6
16.7%	16.7%	16.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	

物件ごとの情報について回答のあった6物件について集計)

4 - 4 大規模改修に関する状況

(1) 大規模改修の検討・実施状況【問8】

- ・大規模改修については「検討を行っている物件がある」が26.9% (32件。該当物件数225件)、「実施中・実施済物件がある」が20.2% (24件。該当物件数202件)、「過去に検討を行っていた物件がある」が4.2% (5件。該当物件数30件)であった。(複数回答)

図表 大規模改修の検討・実施状況 (複数回答)

	(業者数)						回答者総数
	大規模改修の検討を行っていない物件はない	大規模改修の検討を行っている物件がある	大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある	過去に検討を行っていた物件がある	その他	無回答	
回答数	67	32	24	5	1	12	119
構成比	56.3%	26.9%	20.2%	4.2%	0.8%	10.1%	

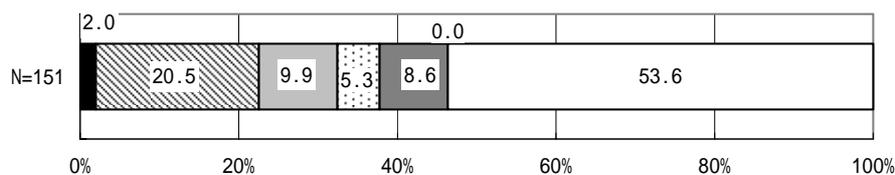
	大規模改修の検討を行っている物件	大規模改修事業を実施中・実施済の物件	過去に検討を行っていた物件	(物件数)
該当する物件数	225	202	30	

(2) 大規模改修の検討・実施マンションの状況 検討段階【問9】

問8で「大規模改修の検討を行っている物件がある」、「大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した管理会社に対し、大規模改修を検討している(又は実施した)物件の検討段階について質問したところ、管理組合として検討を始めた段階」が20.5%、「設計等を検討している物件段階」が9.9%、「大規模改修工事中の最中」が8.6%であった。

図表 大規模改修検討中・実施中・実施済マンションの検討段階

1. 管理組合とは関係なく有志が検討している段階	2. 管理組合が意向調査を行うなど、管理組合として検討をはじめた段階	3. 専門会議などを組織して、大規模改修の設計等を検討している段階	4. 改修決議又は全員合意を終え、大規模改修実施に向けて具体的に動いている段階	5. 大規模改修工事中の最中	無回答	計 (物件の詳細について回答があった物件)
3	31	15	8	13	81	151
2.0%	20.5%	9.9%	5.3%	8.6%	53.6%	100.0%



- 管理組合とは関係なく有志が検討している段階
- ▣ 管理組合が意向調査を行うなど、管理組合として検討をはじめた段階
- 専門会議などを組織して、大規模改修の設計等を検討している段階
- 改修決議又は全員合意を終え、大規模改修実施に向けて具体的に動いている段階
- 大規模改修工事中の最中
- ▣ 建替え事業の完了済
- 無回答

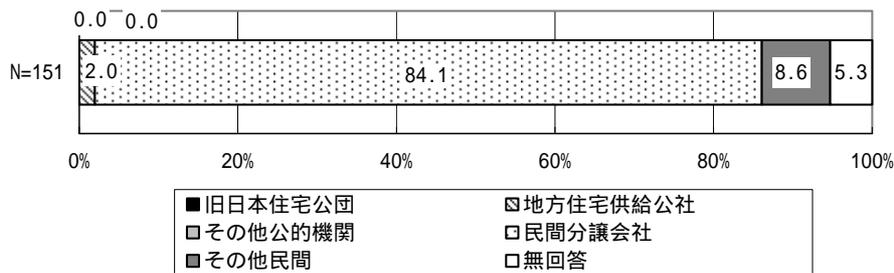
従前の分譲主体【問9】

・「民間分譲会社」が84.1%を占め、次いで、「その他民間」が8.6%。

図表 大規模改修検討中・実施中・実施済マンションの分譲主体

1.旧日本住宅 公団	2.地方住宅 供給公社	3.その他公 的機関	4.民間分譲 会社	5.その他民 間	無回答	計
0	3	0	127	13	8	151
0.0%	2.0%	0.0%	84.1%	8.6%	5.3%	100.0%

(物件ごとの情報について回答のあった151物件について集計)

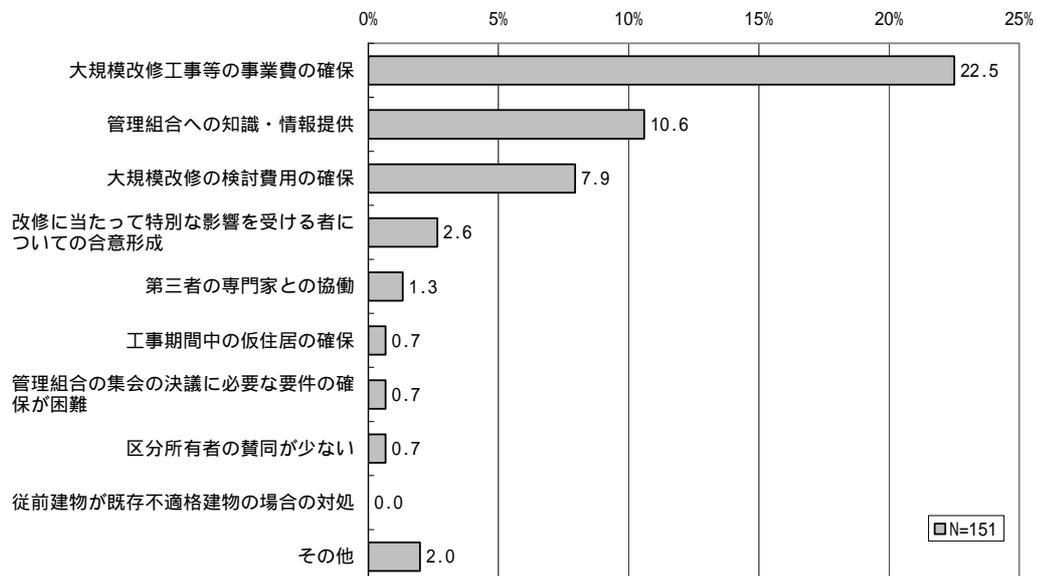


問題となっている事項【問9】

・問8で「大規模改修の検討を行っている物件がある」、「大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した管理会社に対し、大規模改修を検討している（又は実施した）物件の概要等を質問したところ、問題となった事項については「事業費の確保」が22.5%（34件）で最も多く、次いで「管理組合への知識・情報提供」が10.6%（16件）、「検討費用の確保」が7.9%（12件）であった。（複数回答）

図表 大規模改修検討中・実施中・実施済マンションの問題となっている事項（複数回答）

大規模改修工事等の事業費の確保	管理組合への知識・情報提供	大規模改修の検討費用の確保	改修に当たって特別な影響を受ける者についての合意形成	第三者の専門家との協働	工事期間中の仮住居の確保	区分所有者の賛同が少ない	管理組合の集会の決議に必要な要件の確保が困難	従前建物が既存不適格建物の場合の対処	その他	合計 (物件の詳細について回答があった物件)
34	16	12	4	2	1	1	1	0	3	151
22.5%	10.6%	7.9%	2.6%	1.3%	0.7%	0.7%	0.7%	0.0%	2.0%	100.0%



(3) 過去に検討を行ったが改修に至らなかったマンションの状況 従前の分譲主体【問10】

・「民間分譲会社」が3件(75.0%)、「その他民間」が1件(25.0%)

図表 過去に検討を行ったマンションの分譲主体

1.旧日本住宅 公団	2.地方住宅 供給公社	3.その他公 的機関	4.民間分譲 会社	5.その他民 間	計
0	0	0	3	1	4
0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%

(物件ごとの情報について回答のあった3物件について集計)

問題となった事項【問10】

・「大規模改修の検討費用の確保」、「大規模改修工事等の事業費の確保」、「第三者の専門家との協働」、「特別な影響を受ける者についての合意形成」がともに1件(25.0%) (複数回答)

図表 過去に検討を行ったマンションの問題となった事項(複数回答)

										(物件数)
大規模改修の 検討費用の確 保	大規模改修工 事等の事業費 の確保	第三者の専門 家との協働	改修に当たっ て特別な影響 を受ける者につ いての合意形 成	管理組合への 知識・情報提 供	工事期間中の 仮住居の確保	従前建物が既 存不適格建物 の場合の対処	区分所有者の 賛同が少ない	管理組合の集 会の決議に必 要な要件の確 保が困難	その他	回答者総数
1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	4
25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

4 - 5 建替え決議要件の見直しに関する考え方

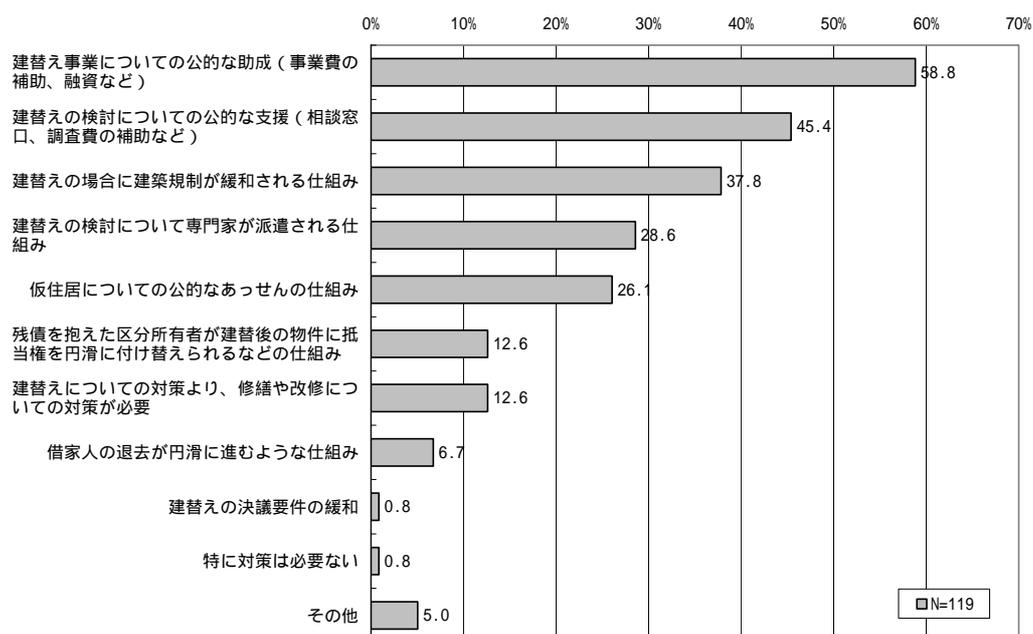
以下、建替え決議要件等法制に対する意向については、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

(1) 建替えを円滑に進めるために必要な要件【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、「建替え事業についての公的な助成」が58.8%（70件）、「建替え検討についての公的な支援」が45.4%（54件）、「建替えの場合の建築規制を緩和」が37.8%（45件）、「建替え検討について専門家を派遣」が28.6%（34件）、「仮住居についての公的なあっせん」が26.1%（31件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」及び「建替えの対策より修繕や改修の対策が必要」がともに12.6%（15件）、「借家人の退去を円滑」が6.7%（8件）、「建替えの決議要件を緩和」及び「特に対策なし」が0.8%（1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）	建替えの場合に建築規制が緩和される仕組み	建替えの検討について専門家が派遣される仕組み	仮住居についての公的なあっせんの仕組み	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られるなどの仕組み	建替えについての対策より、修繕や改修についての対策が必要	借家人の退去が円滑に進むような仕組み	建替えの決議要件の緩和	特に対策は必要ない	その他	回答者総数
70	54	45	34	31	15	15	8	1	1	6	119
58.8%	45.4%	37.8%	28.6%	26.1%	12.6%	12.6%	6.7%	0.8%	0.8%	5.0%	



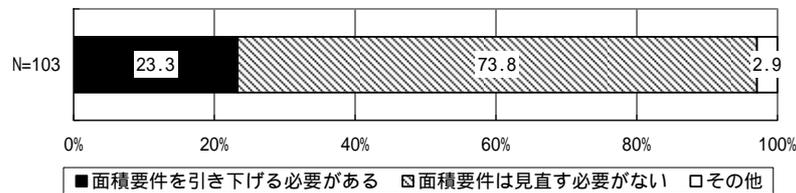
(2) マンションの建替え決議要件に対する考え方

面積要件【問 12】

・「面積要件」については、回答のあった管理会社（103件）のうち、「見直し不要」が73.8%（76件）、「引き下げ必要」が23.3%（24件）であった。

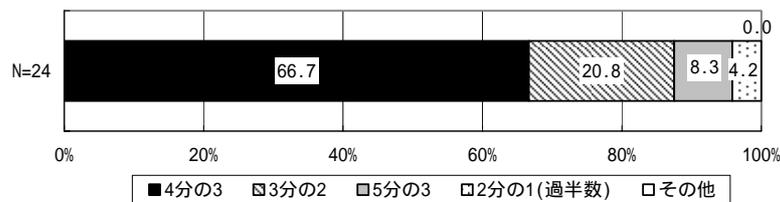
図表 マンションの建替え決議における面積要件に対する意向

1. 面積要件を引き下げの必要がある	2. 面積要件は見直し必要がない	3. その他	計
24	76	3	103
23.3%	73.8%	2.9%	100.0%



図表 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
16	5	2	1	0	24
66.7%	20.8%	8.3%	4.2%	0.0%	100.0%

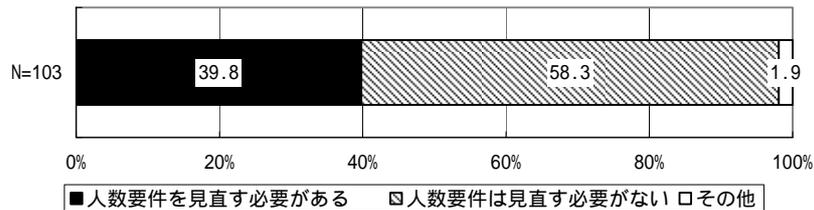


人数要件【問 12】

- ・「人数要件」については、回答のあった管理会社（103件）のうち、「見直し不要」が58.3%（60件）、「見直し必要」が39.8%（41件）であった。

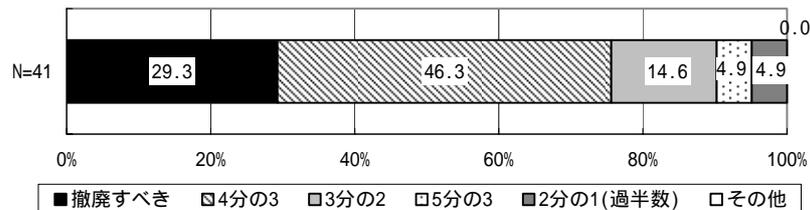
図表 マンションの建替え決議における人数要件に対する意向

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
41	60	2	103
39.8%	58.3%	1.9%	100.0%



図表 引き下げるとした場合の要件

ア 人数要件は撤廃すべきである	イ 人数要件を引き下げる					計	
	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		
12	29	19	6	2	2	0	41
29.3%	70.7%	46.3%	14.6%	4.9%	4.9%	0.0%	100.0%



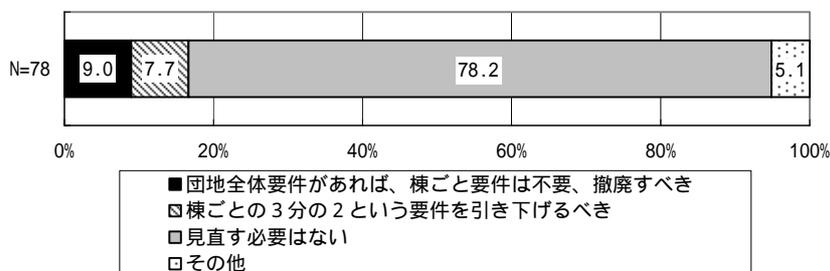
(3) 団地の建替え決議要件に対する考え方

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、回答のあった管理会社(78件)のうち「見直す必要はない」が78.2%(61件)、「撤廃すべき」が9.0%(7件)、「引き下げるべき」が7.7%(6件)であった。

図表 団地の建替え決議における等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
7	6	61	4	78
9.0%	7.7%	78.2%	5.1%	100.0%



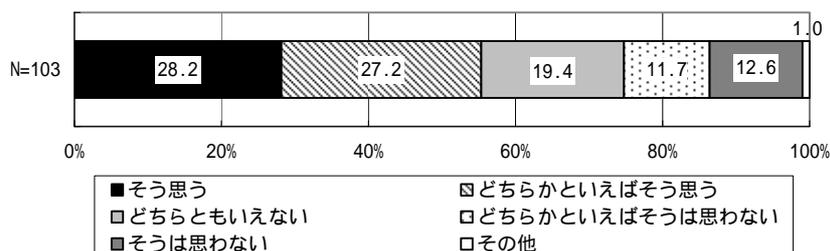
一括決議要件【問 13】

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、回答のあった管理会社(103件)のうち「そう思う」が28.2%(29件)、「どちらかといえばそう思う」が27.2%(28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
29	28	20	12	13	1	103
28.2%	27.2%	19.4%	11.7%	12.6%	1.0%	100.0%

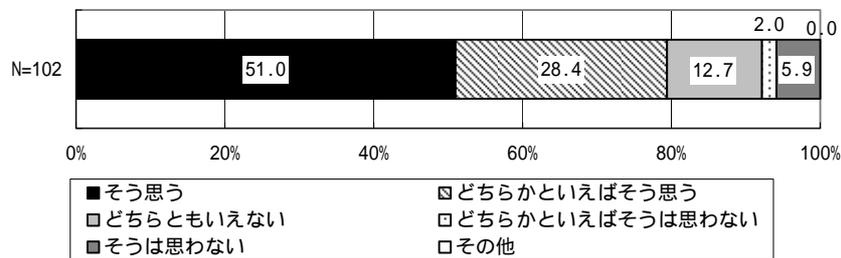


2) テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 2】

・「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会社（102件）のうち「そう思う」が51.0%（52件）、「どちらかといえばそう思う」が28.4%（29件）であった。

図表 テラスハウス等を含む団地における一括建替え決議できるような要件緩和が必要か

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
52	29	13	2	6	0	102
51.0%	28.4%	12.7%	2.0%	5.9%	0.0%	100.0%

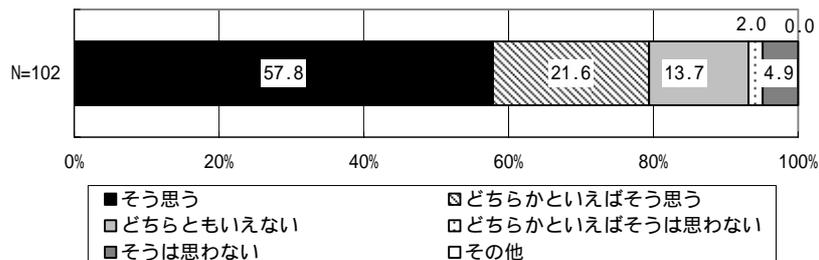


3) 単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 3】

・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会社（102件）のうち「そう思う」が57.8%（59件）、「どちらかといえばそう思う」が21.6%（22件）であった。

図表 単独所有建物を含む団地における一括建替え決議できるような要件緩和が必要か

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
59	22	14	2	5	0	102
57.8%	21.6%	13.7%	2.0%	4.9%	0.0%	100.0%

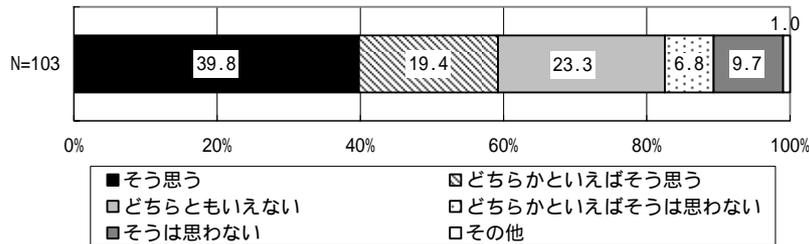


4) 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13 4】

・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、回答のあった管理会社（103 件）のうち「そう思う」が 39.8%（41 件）、「どちらかといえばそう思う」が 19.4%（20 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とする必要があるか

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	20	24	7	10	1	103
39.8%	19.4%	23.3%	6.8%	9.7%	1.0%	100.0%

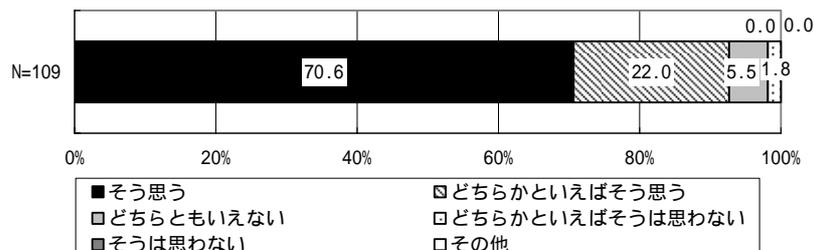


（4）建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】

・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、回答のあった管理会社（109 件）のうち、「そう思う」が 70.6%（77 件）、「どちらかといえばそう思う」が 22.0%（24 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
77	24	6	2	0	0	109
70.6%	22.0%	5.5%	1.8%	0.0%	0.0%	100.0%

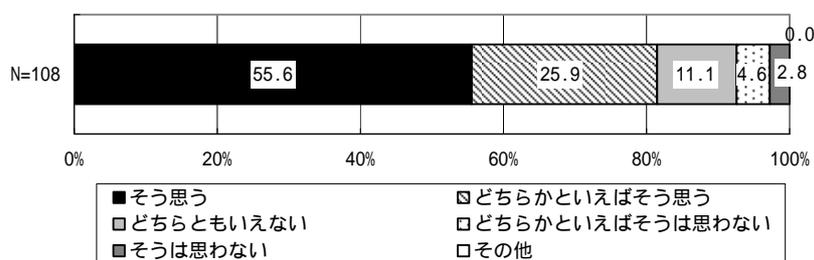


(5) 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問15】

・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、回答のあった管理会社（108件）のうち、「そう思う」が55.6%（60件）、「どちらかといえばそう思う」が25.9%（28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
60	28	12	5	3	0	108
55.6%	25.9%	11.1%	4.6%	2.8%	0.0%	100.0%



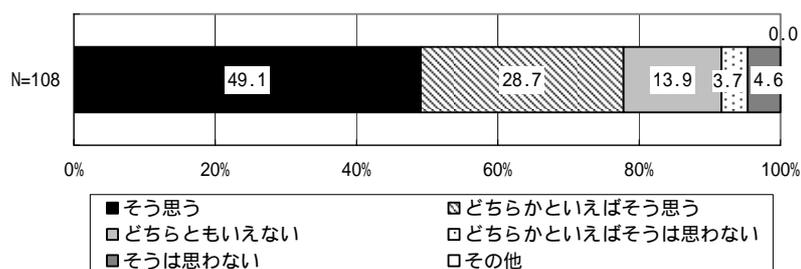
(6) マンション建替え円滑化法等の見直しについて

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、回答のあった管理会社（108件）のうち「そう思う」が49.1%（53件）、「どちらかといえばそう思う」が28.7%（31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
53	31	15	4	5	0	108
49.1%	28.7%	13.9%	3.7%	4.6%	0.0%	100.0%

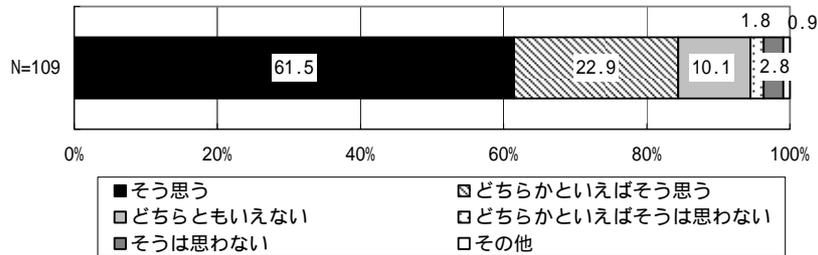


賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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、回答のあった管理会社（109件）のうち「そう思う」が61.5%（67件）、「どちらかといえばそう思う」が22.9%（25件）であった。

図表 賃貸借期間中の借家人の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
67	25	11	2	3	1	109
61.5%	22.9%	10.1%	1.8%	2.8%	0.9%	100.0%

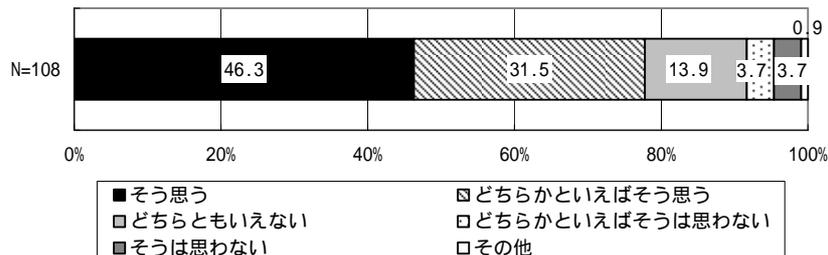


同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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、回答のあった管理会社（108件）のうち「そう思う」が46.3%（50件）、「どちらかといえばそう思う」が31.5%（34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
50	34	15	4	4	1	108
46.3%	31.5%	13.9%	3.7%	3.7%	0.9%	100.0%

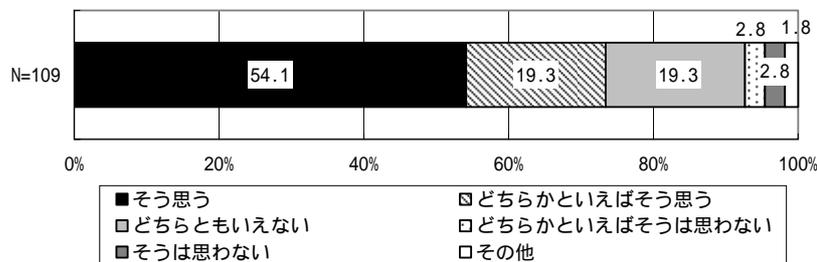


危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16】

・「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、回答のあった管理会社（109 件）のうち「そう思う」が 54.1% (59 件)、「どちらかといえばそう思う」が 19.3% (21 件)であった。

図表 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

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
59	21	21	3	3	2	109
54.1%	19.3%	19.3%	2.8%	2.8%	1.8%	100.0%

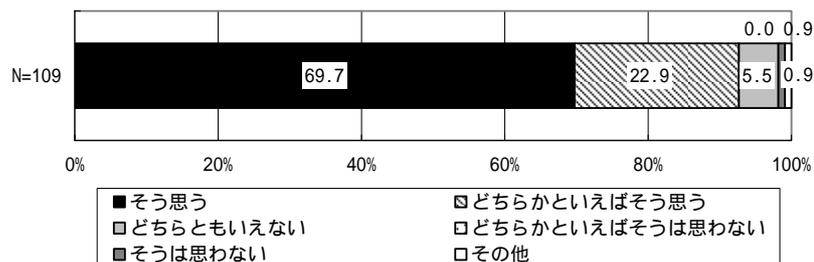


大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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、回答のあった管理会社（109 件）のうち「そう思う」が 69.7% (76 件)、「どちらかといえばそう思う」が 22.9% (25 件)であった。

図表 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
76	25	6	0	1	1	109
69.7%	22.9%	5.5%	0.0%	0.9%	0.9%	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、回答のあった管理会社（105 件）のうち「そう思う」が 58.1% (61 件)、「どちらかといえばそう思う」が 30.5% (32 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
61	32	10	1	1	0	105
58.1%	30.5%	9.5%	1.0%	1.0%	0.0%	100.0%

