

## 5 . マンション建替え関連事業者における 取り組み状況 (D票)

- 5-1 建替えに係る相談
- 5-2 大規模改修に関する状況



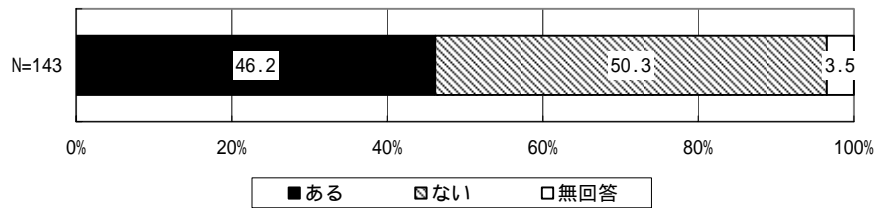
## 5 - 1 建替えに係る相談

### (1) 建替えに係る相談または建替え提案経験の有無【問1】

・「ある」が46.2%、「ない」が50.3%。

図表 建替えに係る相談または建替え提案経験の有無

1ある	2.なし	無回答	計
66	72	5	143
46.2%	50.3%	3.5%	100.0%



図表 平成14年度以降（過去5年間）の実績

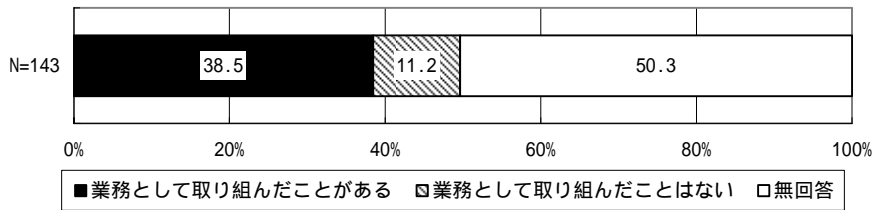
	1.マンション建替えに関する相談件数	業務委託に関する相談		2.建替え提案(プロポーザル)の件数	3.その他
		業務委託に関する相談	専門家として助言を期待した相談		
業者数	66	57	51	32	7
物件数	383	154	280	176	12

**(2) 建替えに係る相談または建替え提案経験がある者の状況  
業務として取り組んだ実績の有無【問2】**

・「取り組んだことがある」が38.5%を占める。

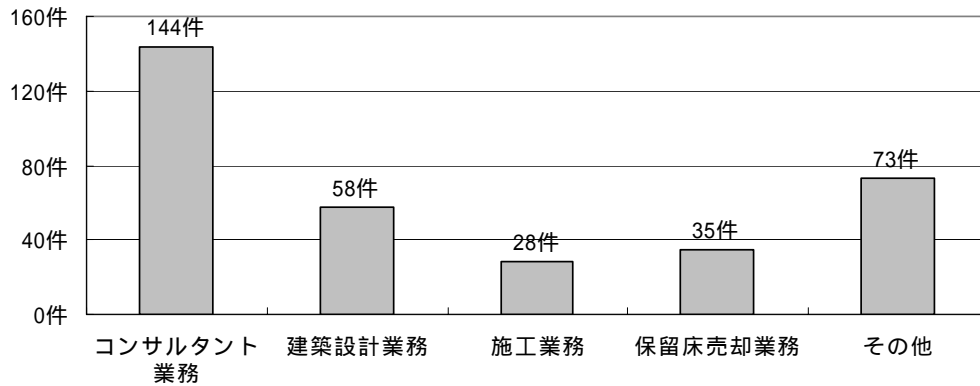
図表 業務として取り組んだ実績の有無

1.業務として取り組んだことがある	2.業務として取り組んだことはない	無回答	計
55	16	72	143
38.5%	11.2%	50.3%	100.0%



図表 取り組み件数実績

コンサルタント業務	建築設計業務	施工業務	保留床売却業務	他	計
144件	58件	28件	35件	73件	338件
42.6%	17.2%	8.3%	10.4%	21.6%	100.0%

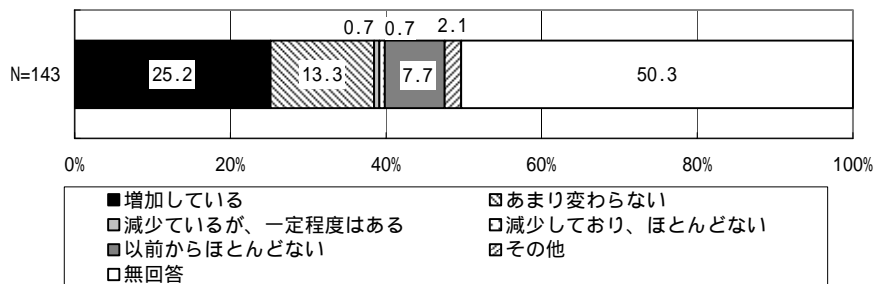


### 建替えに関する相談等件数の動向【問3】

・「増加している」が25.2%を占める。

図表 業建替えに関する相談等件数の動向

1.増加している	2.あまりかわらない(横ばい)	3.減少しているが一定程度はある	4.減少しており、ほとんどない	5.以前からほとんどない	6.他	無回答	計
36	19	1	1	11	3	72	143
25.2%	13.3%	0.7%	0.7%	7.7%	2.1%	50.3%	100.0%

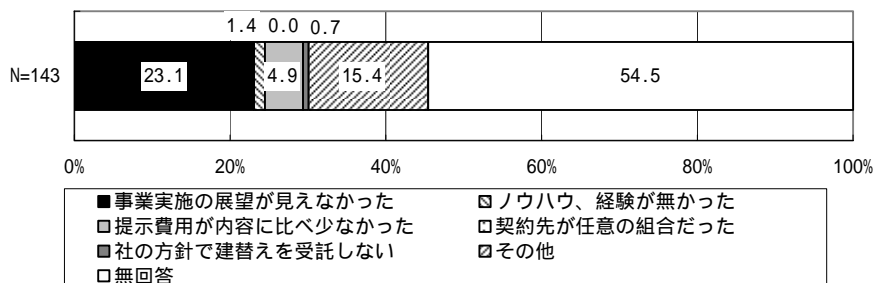


### 相談等があったものの業務獲得に至らなかった理由【問4】

・「事業実施の展望が見えなかった」が23.1%を占める。

図表 相談等があったものの業務獲得に至らなかった理由

1.事業性などの観点から、事業実施の展望が見えなかったため(リスクが大きい)	2.業務を遂行するノウハウ・経験が少なかったため(ノウハウ等の不足)	3.提示された費用が業務内容に比べて少なかったから(フィー等が少なかった)	4.業務の契約先が任意の組合であったため(契約先の信用問題から)	5.社の方針として、分譲マンション建替えに係る業務を受託しないことになっているため	6.その他	無回答	計
33	2	7	0	1	22	78	143
23.1%	1.4%	4.9%	0.0%	0.7%	15.4%	54.5%	100.0%



## 5 - 2 建替えに関する検討状況

### (1) 建替えの検討・実施状況【問5】

・「建替えの検討を行っている物件がある」が 28.0% (40 件。該当物件数 112 件)、「建替え事業を実施中・実施済物件がある」が 24.5% (35 件。該当物件数 106 件)、「過去に検討を行っていた物件がある」が 19.6% (28 件。該当物件数 87 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)

							(業者数)
	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
回答数	23	40	35	28	3	64	143
構成比	16.1%	28.0%	24.5%	19.6%	2.1%	44.8%	

物件計	112	106	87	(物件数)

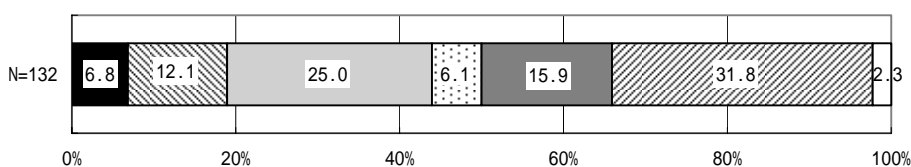
## (2) 建替え検討・実施マンションの状況

### 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」と回答した事業者に対し、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、「建替え事業の完了済」が31.8%（42件）で最も多く、次いで、「建替え計画を作成している段階」が25.0%（33件）、「建替え事業の最中」が15.9%（21件）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

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、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.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	5.建替え事業の最中	6.建替え事業の完了済	無回答	計
9	16	33	8	21	42	3	132
6.8%	12.1%	25.0%	6.1%	15.9%	31.8%	2.3%	100.0%



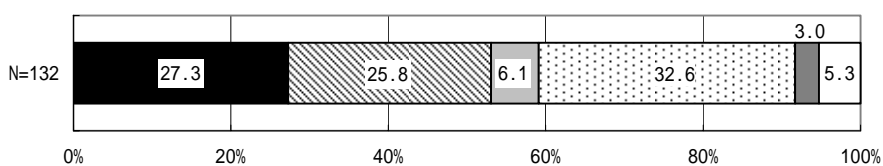
- 管理組合とは関係なく有志が検討している段階
- ▨ 管理組合が意向調査を行うなど、管理組合として検討をはじめた段階
- ▤ 専門会議などを組織して、建替え決議又は全員合意に向けて建替え計画を作成している段階
- ▧ 建替え決議又は全員合意を終え、建替え事業実施に向けて具体的に動いている段階
- 建替え事業の最中
- ▨ 建替え事業の完了済
- 無回答

### 従前の分譲主体【問6】

・「民間分譲会社」が32.6%で最も多く、次いで、「旧日本住宅公団」が27.3%、「地方住宅供給公社」が25.8%。

図表 建替え検討中・実施中・実施済マンションの従前の分譲主体

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
36	34	8	43	4	7	132
27.3%	25.8%	6.1%	32.6%	3.0%	5.3%	100.0%



- 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

## 問題となっている事項（又は問題となった事項）【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」と回答した事業者に対し、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を質問したところ（回答物件数132件）事業上の問題については、「市況など事業環境の変化」が12.9%（17件（物件数。以下この項において同じ。））で最も多く、「検討費用の確保が難しい」が10.6%（14件）、「仮住居の確保が難しい」が9.1%（12件）であった。

また、合意形成上の問題については「高齢居住者や低所得者など個別の事情への対応が難しい」が21.2%（28件）で最も多く、「区分所有者の1/5以下の強硬な反対者がいる」が12.1%（16件）、「建替えの決議要件を満たすのが難しい」が9.1%（12件。うち3件は建替え済。）、「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」が6.1%（8件）、「区分所有者の中で推進役がいない」及び「借家人の協力を得ることが難しい」がともに5.3%（7件）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）

### 【事業上の問題点】

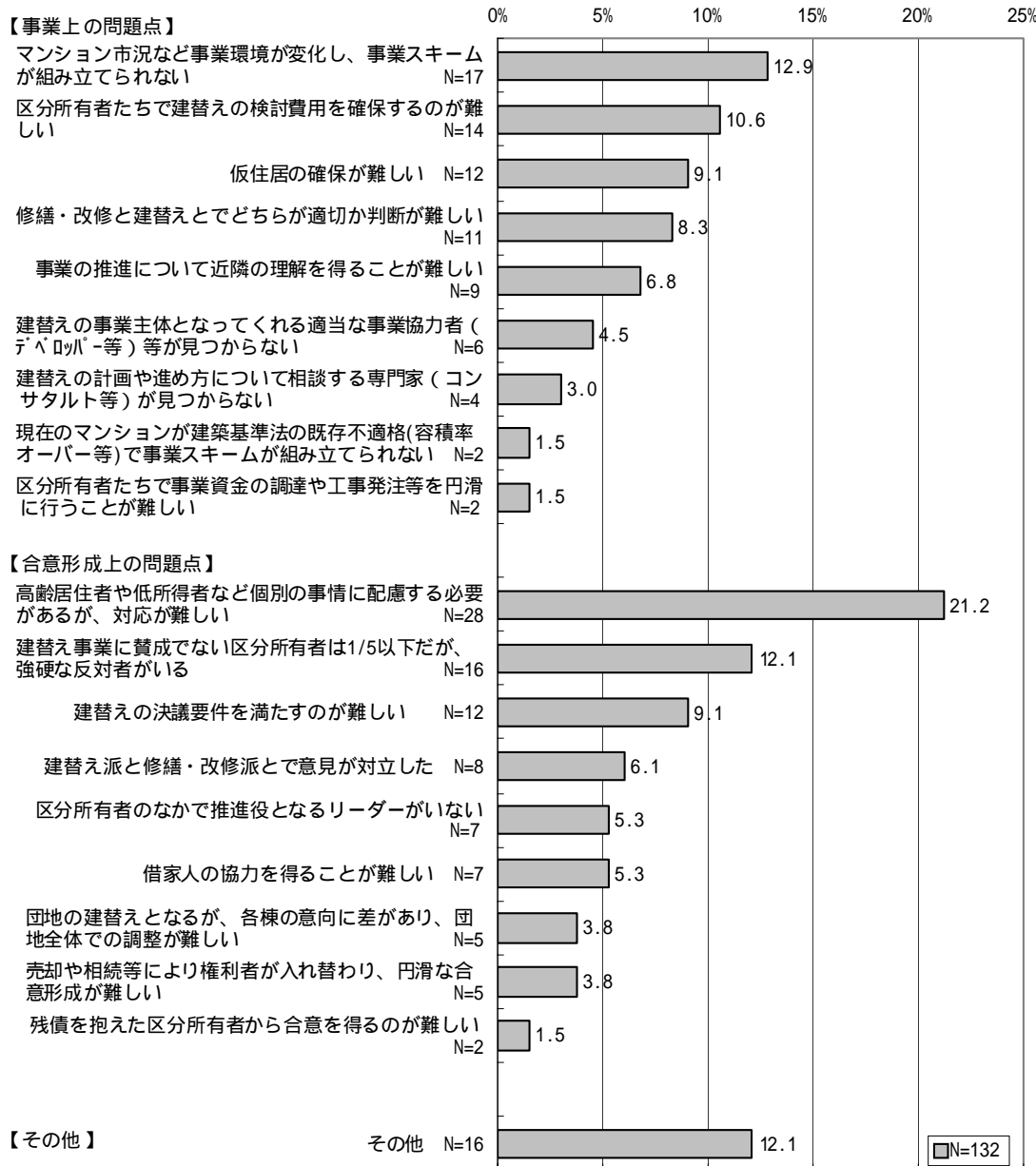
（物件数）

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	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	仮住居の確保が難しい	修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい	事業の推進について近隣の理解を得ることが難しい	建替えの事業主体となってくれる適切な事業協力者（デベロッパー等）等が見つからない	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	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	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
17	14	12	11	9	6	4	2	2
12.9%	10.6%	9.1%	8.3%	6.8%	4.5%	3.0%	1.5%	1.5%

### 【合意形成上の問題点】

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	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	建替えの決議要件を満たすのが難しい	建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	区分所有者のなかで推進役となるリーダーがいない	借家人の協力を得ることが難しい	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	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	残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しい	その他（具体的に）	回答者総数
28	16	12	8	7	7	5	5	2	16	132
21.2%	12.1%	9.1%	6.1%	5.3%	5.3%	3.8%	3.8%	1.5%	12.1%	

うち3件は建替え済



うち3件は建替え済

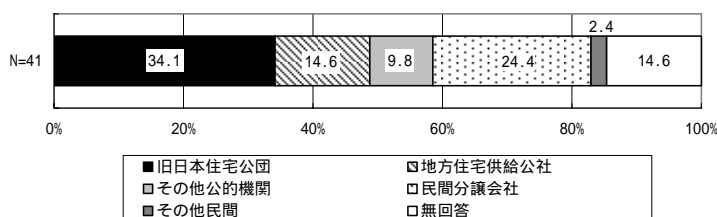
### (3) 過去に検討を行ったが建替えに至らなかったマンションの概要

#### 従前の分譲主体【問7】

・「旧日本住宅公団」が34.1%で最も多く、次いで、「民間分譲会社」が24.4%、「地方住宅供給公社」が14.6%。

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	無回答	計
14	6	4	10	1	6	41
34.1%	14.6%	9.8%	24.4%	2.4%	14.6%	100.0%



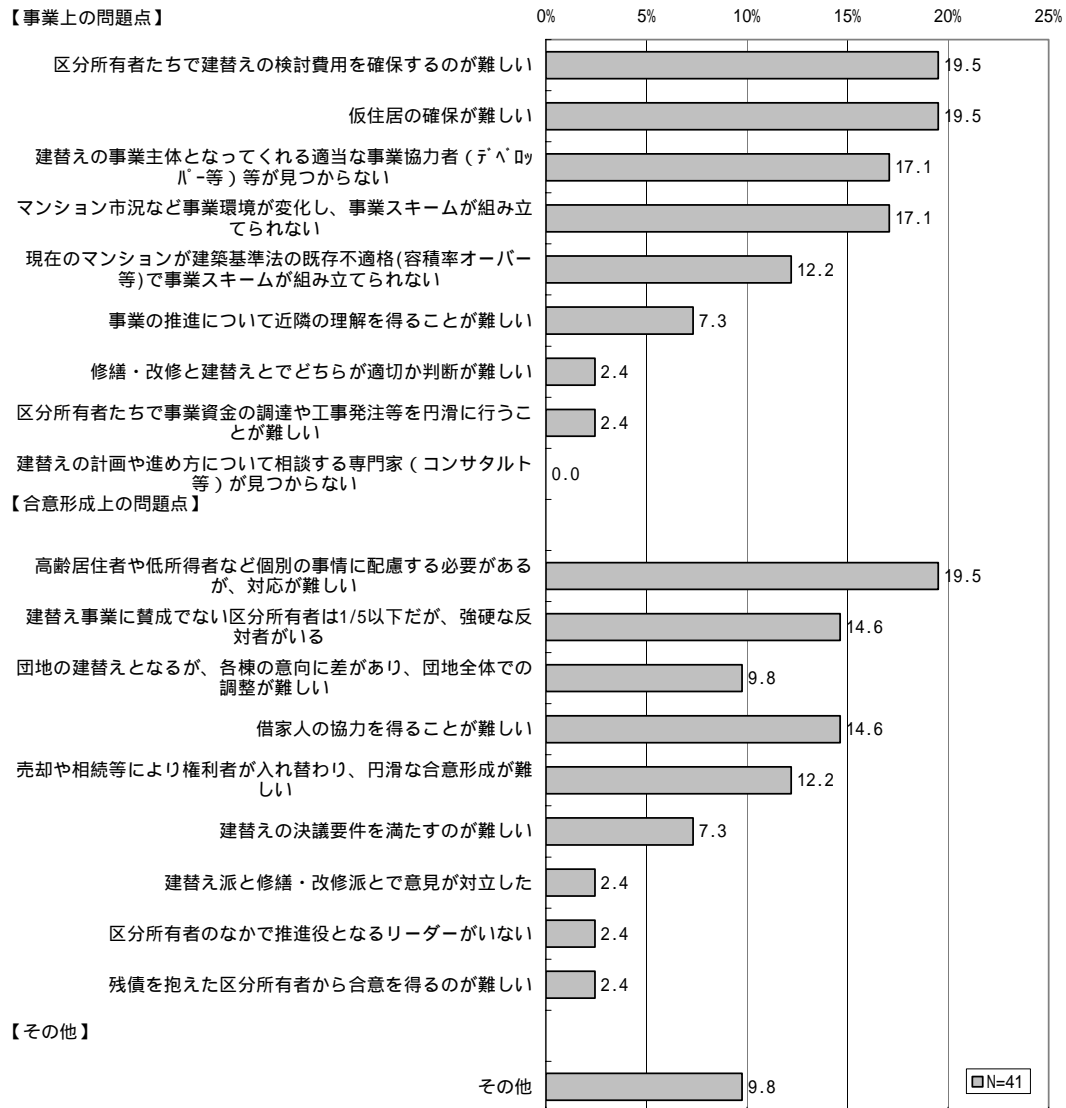
#### 問題となった事項【問7】

・問5で「過去に検討を行っていた物件がある」と回答した事業者に対し、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(回答物件数41件)事業上の問題点については、「検討費用の確保が難しい」が19.5%(8件(物件数。以下この項において同じ。))で最も多く、「デベロッパー等が見つからない」、「市況など事業環境の変化、」及び「現在のマンションが既存不適格」がともに17.1%(7件)であった。

また、合意形成上の問題については「建替えの決議要件を満たすのが難しい」及び「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」がともに19.5%(8件)、「各棟の意向の差により団地全体での調整が難しい」及び「区分所有者の中に推進役がいない」が14.6%(6件)で、「借家人の協力を得ることが難しい」は2.4%(1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)

【事業上の問題点】										(物件数)		
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	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	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	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	修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい	仮住居の確保が難しい	事業の推進について近隣の理解を得ることが難しい	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	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				
8	7	7	7	5	3	1	1	0				
19.5%	17.1%	17.1%	17.1%	12.2%	7.3%	2.4%	2.4%	0.0%				
【合意形成上の問題点】												
建替えの決議要件を満たすのが難しい	建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	区分所有者のなかで推進役となるリーダーがいない	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	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	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	残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しい	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	借家人の協力を得ることが難しい	その他(具体的に)	回答者総数		
8	8	6	6	5	3	1	1	1	4	41		
19.5%	19.5%	14.6%	14.6%	12.2%	7.3%	2.4%	2.4%	2.4%	9.8%			



### 5 - 3 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10.5%（15件。該当物件数66件）、「実施中・実施済物件がある」が8.4%（12件。該当物件数523件）過去に検討を行っていた物件がある」が2.1%（3件。該当物件数155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る物件はない	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	105	15	12	3	4	15	143
構成比	73.4%	10.5%	8.4%	2.1%	2.8%	10.5%	

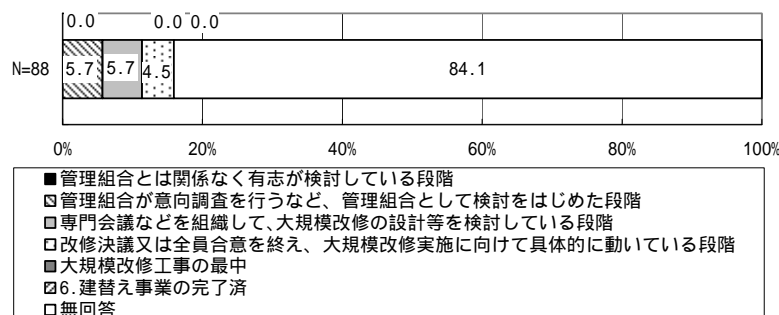
物件数	66	523	155	(物件数)
-----	----	-----	-----	-------

#### (2) 大規模改修検討・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」を回答した事業者に対し、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」、「設計等を検討している段階」がともに5.7%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. 大規模改修工事の最中	無回答	計
0	5	5	4	0	74	88
0.0%	5.7%	5.7%	4.5%	0.0%	84.1%	100.0%

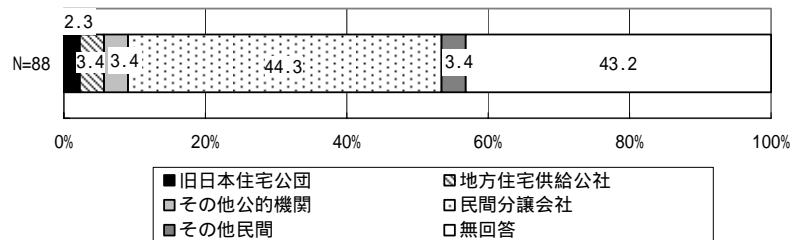


## 従前の分譲主体【問9】

・「民間分譲会社」が44.3%を占める。

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	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
2	3	3	39	3	38	88
2.3%	3.4%	3.4%	44.3%	3.4%	43.2%	100.0%

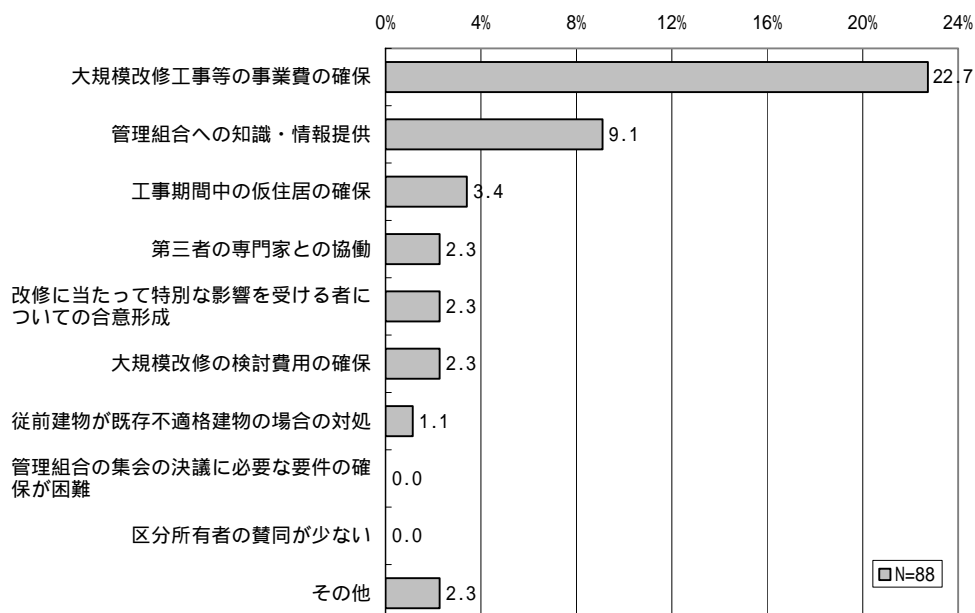


## 問題となっている事項【問9】

・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」を回答した事業者に対し、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22.7%(20件(物件数))で最も多く、次いで「管理組合への知識・情報提供」が9.1%(8件(物件数))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	工事期間中の仮住居の確保	大規模改修の検討費用の確保	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	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
20	8	3	2	2	2	1	0	0	2	88
22.7%	9.1%	3.4%	2.3%	2.3%	2.3%	1.1%	0.0%	0.0%	2.3%	



### (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100.0%。

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	8	0	8
0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%

#### 問題となった事項【問10】

- ・「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」、「第三者の専門家との協働」がともに4件(50.0%)で最も多い。(複数回答)

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.大規模改修の検討費用の確保	2.大規模改修工事等の事業費の確保	3.管理組合への知識・情報提供	4.第三者の専門家との協働	5.工事期間中の仮住居の確保	6.従前建物が既存不適格建物の場合の対処	7.区分所有者の賛同が少ない	8.管理組合の集会の決議に必要な要件の確保が困難	9.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	10.その他	計
0	4	4	4	0	1	0	0	1	0	8
0.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	12.5%	0	100.0%

### 5 - 3 建替え決議要件の見直し等に対する考え方

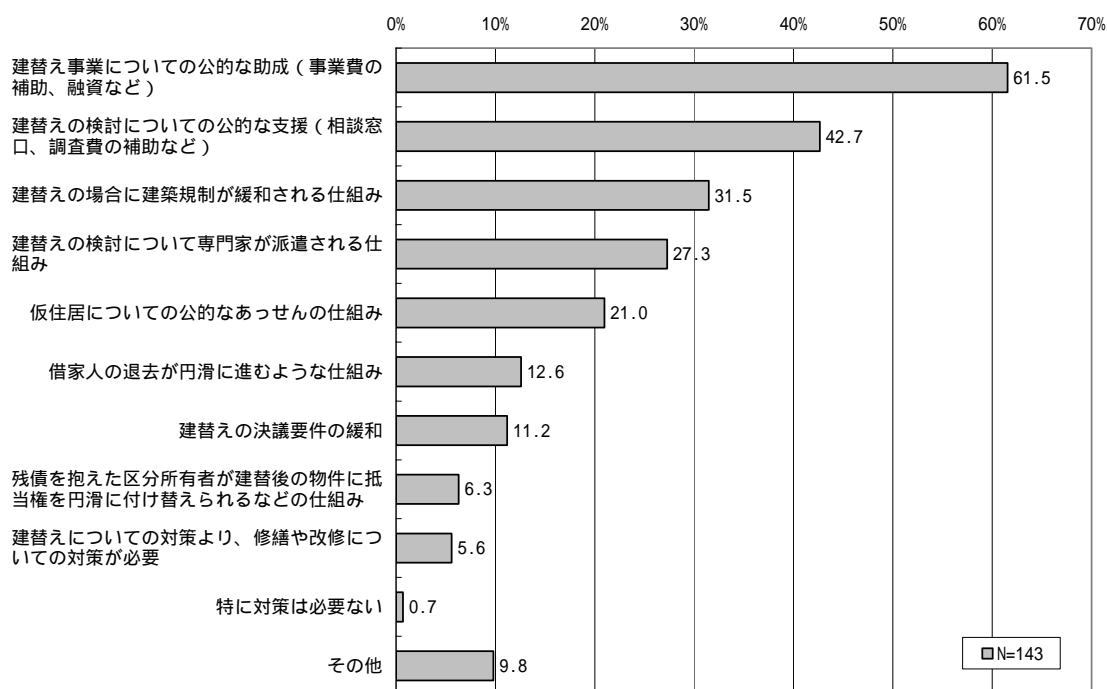
以下、建替え決議要件等法制に対する意向については、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

#### (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61.5% (88件)、「建替え検討についての公的な支援」が42.7% (61件)、「建替えの場合の建築規制を緩和」が31.5% (45件)、「建替え検討について専門家を派遣」が27.3% (39件)、「仮住居についての公的なあっせん」が21.0% (30件)、「借家人の退去を円滑」が12.6% (18件)、「建替えの決議要件を緩和」が11.2% (16件)、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が6.3% (9件)、「建替えの対策より修繕や改修の対策が必要」が5.6% (8件)、「特に対策は必要ない」が0.7% (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	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	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	特に対策は必要ない	その他	回答者総数
88	61	45	39	30	18	16	9	8	1	14	143
61.5%	42.7%	31.5%	27.3%	21.0%	12.6%	11.2%	6.3%	5.6%	0.7%	9.8%	100.0%



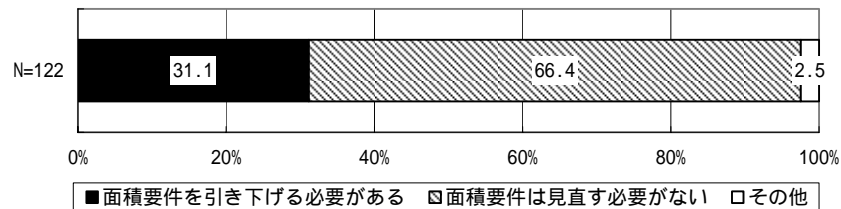
## (2) マンションの建替え決議要件に対する考え方

### 面積要件【問12】

- ・「面積要件」については、回答のあった事業者（122件）のうち、「見直し不要」が66.4%（81件）、「引き下げ必要」が31.1%（38件）であった。

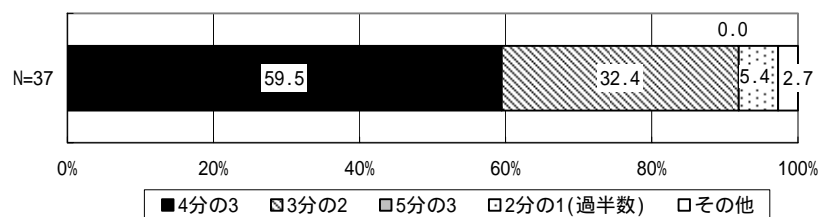
図表 マンションの建替え決議における面積要件に対する意向

1. 面積要件を引き下げ 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
38	81	3	122
31.1%	66.4%	2.5%	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
22	12	0	2	1	37
59.5%	32.4%	0.0%	5.4%	2.7%	100.0%

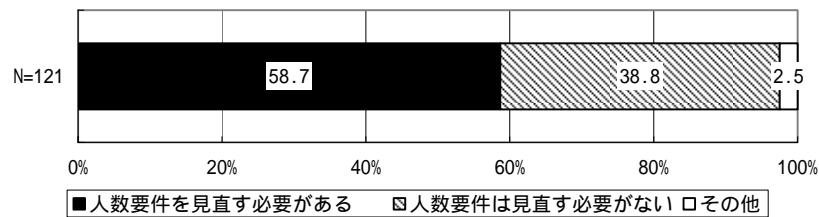


## 人数要件【問 12】

・「人数要件」については、回答のあった事業者（121件）のうち、見直し必要が58.7%（71件）見直し不要が38.8%（47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

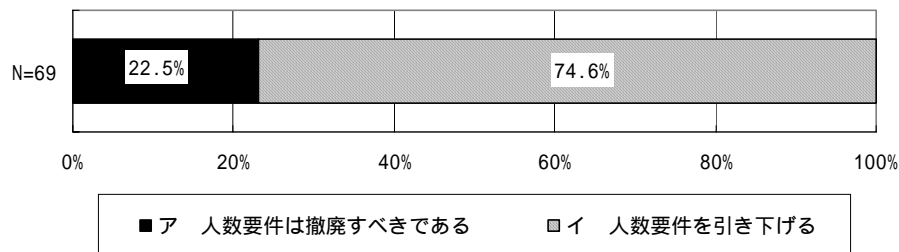
1. 人数要件を見直す必要がある	2. 人数要件は見直す必要がない	3. その他	計
71	47	3	121
58.7%	38.8%	2.5%	100.0%



図表 人数要件はどのようにしたらよいとお考えですか

(業者数)

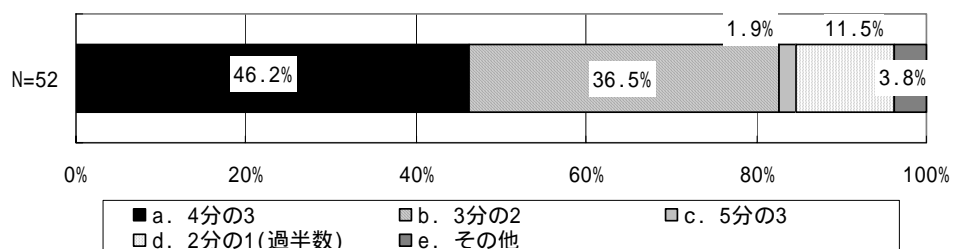
ア 人数要件は撤廃すべきである	イ 人数要件を引き下げる	計
16	53	69
23.2%	76.8%	100.0%



図表 引き下げるとした場合の要件

(業者数)

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
24	19	1	6	2	52
46.2%	36.5%	1.9%	11.5%	3.8%	100.0%



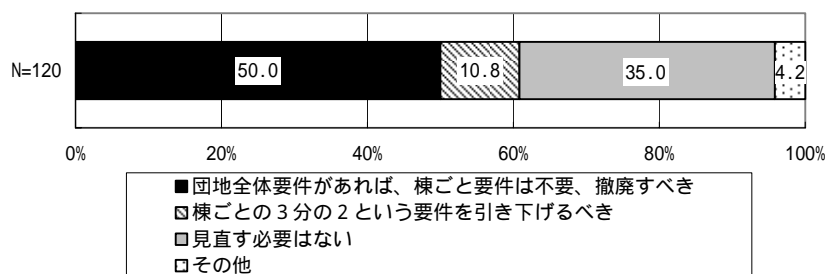
### (3) 団地の建替え決議要件に対する考え方

#### 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、回答があった事業者(120件)のうち「撤廃すべき」が50.0%(60件)、「見直す必要はない」が35.0%(42件)、「引き下げるべき」が10.8%(13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
60	13	42	5	120
50.0%	10.8%	35.0%	4.2%	100.0%



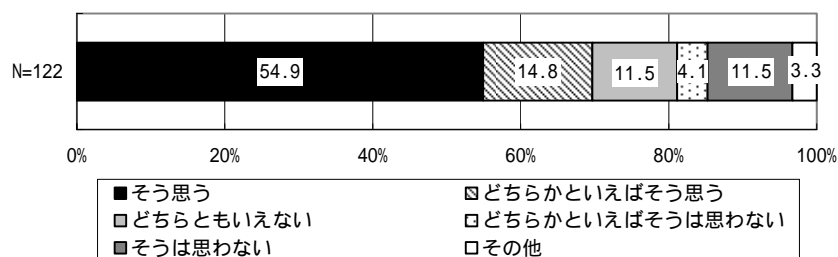
#### 一括決議要件【問 13】

##### 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、回答があった事業者(122件)のうち「そう思う」が54.9%(67件)、「どちらかといえばそう思う」が14.8%(18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
67	18	14	5	14	4	122
54.9%	14.8%	11.5%	4.1%	11.5%	3.3%	100.0%

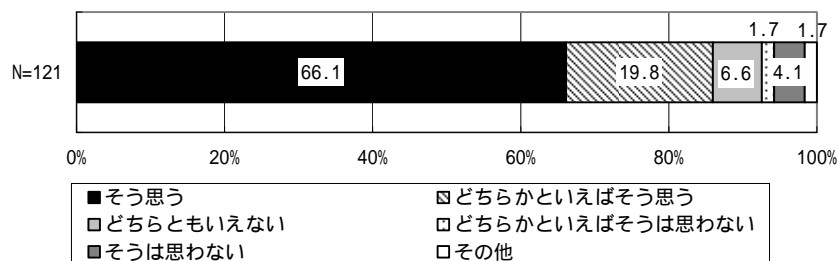


## 2) テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 2】

・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事業者(121件)のうち「そう思う」が66.1%(80件)、「どちらかといえばそう思う」が19.8%(24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
80	24	8	2	5	2	121
66.1%	19.8%	6.6%	1.7%	4.1%	1.7%	100.0%

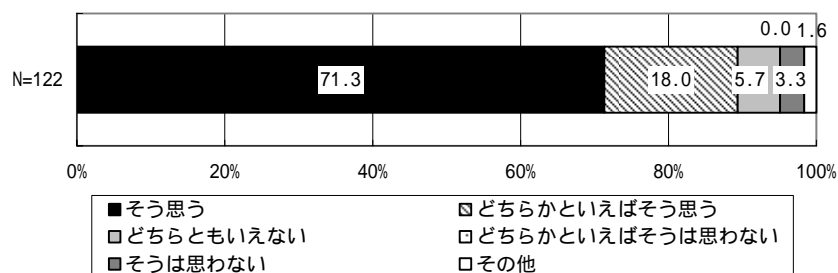


## 3) 単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 3】

・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事業者(122件)のうち「そう思う」が71.3%(87件)、「どちらかといえばそう思う」が18.0%(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
87	22	7	0	4	2	122
71.3%	18.0%	5.7%	0.0%	3.3%	1.6%	100.0%

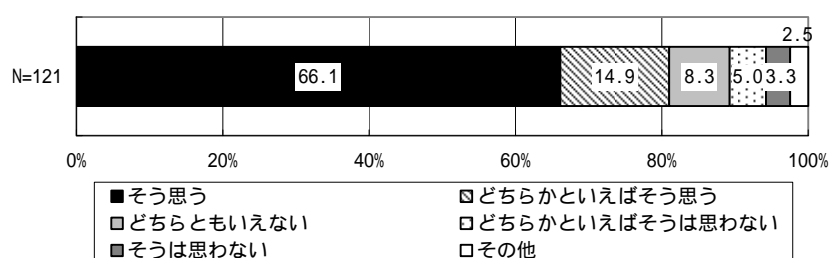


#### 4) 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13 4】

・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、回答のあった事業者（121 件）のうち「そう思う」が 66.1%（80 件）、「どちらかといえばそう思う」が 14.9%（18 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
80	18	10	6	4	3	121
66.1%	14.9%	8.3%	5.0%	3.3%	2.5%	100.0%

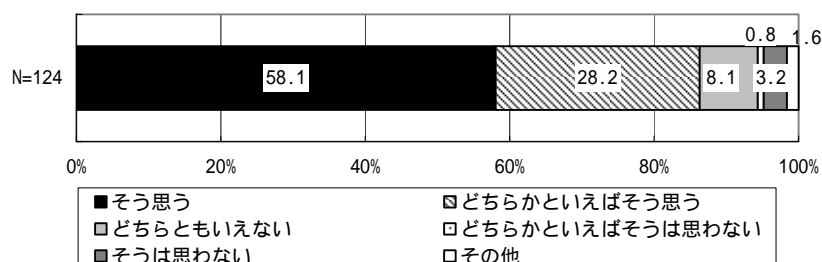


#### （4）建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】

・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、回答のあった事業者（124 件）のうち、「そう思う」が 58.1%（72 件）、「どちらかといえばそう思う」が 28.2%（35 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
72	35	10	1	4	2	124
58.1%	28.2%	8.1%	0.8%	3.2%	1.6%	100.0%

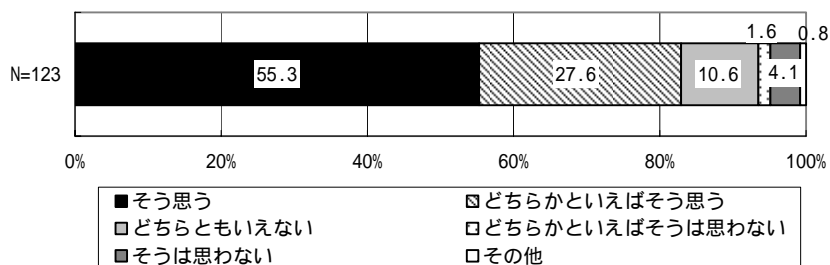


## (5) 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問 15】

・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、回答のあった事業者（123 件）のうち、「そう思う」が 55.3% (68 件)、「どちらかといえばそう思う」が 27.6% (34 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
68	34	13	2	5	1	123
55.3%	27.6%	10.6%	1.6%	4.1%	0.8%	100.0%



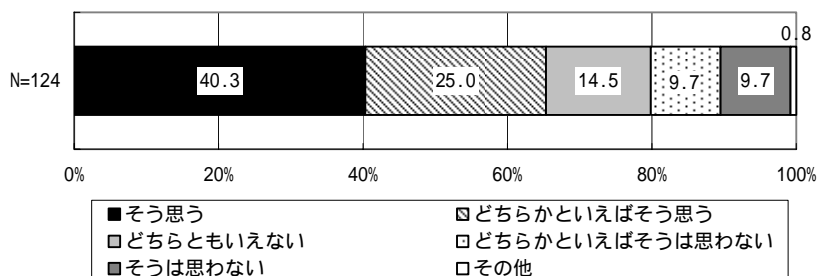
## (6) マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】

### 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、回答のあった事業者（124 件）のうち「そう思う」が 40.3% (50 件)、「どちらかといえばそう思う」が 25.0% (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
50	31	18	12	12	1	124
40.3%	25.0%	14.5%	9.7%	9.7%	0.8%	100.0%

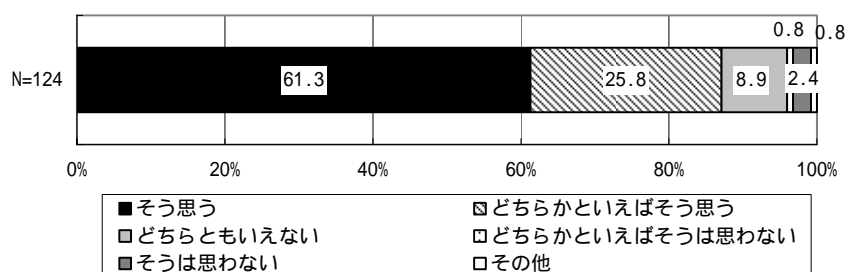


## 賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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（124 件）のうち「そう思う」が 61.3%（76 件）、「どちらかといえばそう思う」が 25.8%（32 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
76	32	11	1	3	1	124
61.3%	25.8%	8.9%	0.8%	2.4%	0.8%	100.0%

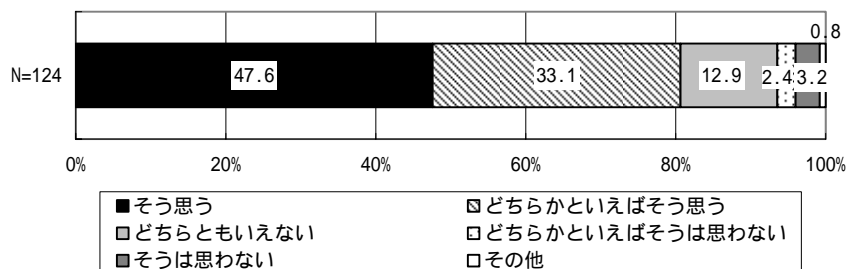


## 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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、回答のあった事業者（124 件）のうち「そう思う」が 47.6%（59 件）、「どちらかといえばそう思う」が 33.1%（41 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
59	41	16	3	4	1	124
47.6%	33.1%	12.9%	2.4%	3.2%	0.8%	100.0%

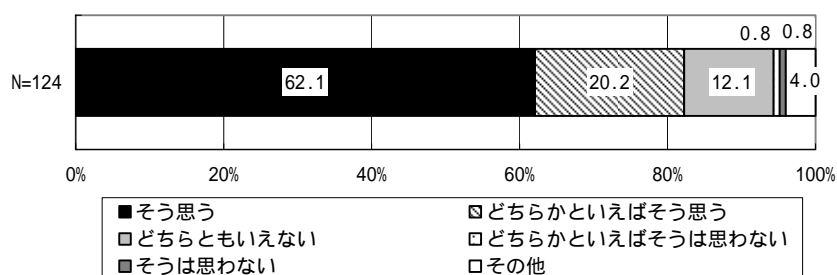


## 危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16】

・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、回答のあった事業者(124件)のうち「そう思う」が62.1%(77件)、「どちらかといえばそう思う」が20.2%(25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
77	25	15	1	1	5	124
62.1%	20.2%	12.1%	0.8%	0.8%	4.0%	100.0%

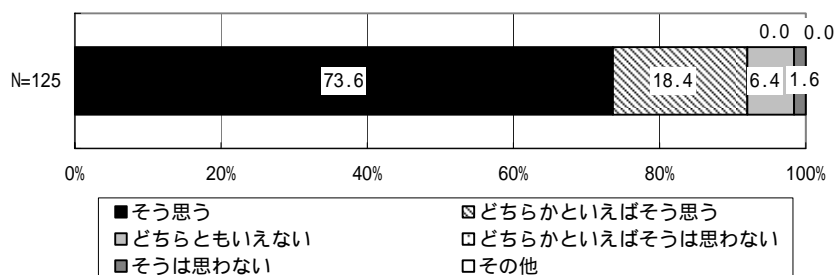


## 大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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、回答のあった事業者(125件)のうち「そう思う」が73.6%(92件)、「どちらかといえばそう思う」が18.4%(23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
92	23	8	0	2	0	125
73.6%	18.4%	6.4%	0.0%	1.6%	0.0%	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、回答のあった事業者（125件）のうち「そう思う」が73.6%（92件）、「どちらかといえばそう思う」が18.4%（23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
92	23	10	0	0	0	125
73.6%	18.4%	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

