

**マンションの建替え等の検討状況に関する
アンケート集計結果 報告書**

平成 20 年 11 月

社団法人 全国市街地再開発協会

目次

1．調査の目的と構成

1 - 1	調査の目的	1
1 - 2	調査の内容と構成	2

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	3
2 - 2	現在のマンションの状況と意識	10
2 - 3	マンション建替えの検討経験の有無	19
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】	24
2 - 5	建替え決議要件の見直し等に対する考え方	30

3．建替え実施済マンションの状況（B票）

3 - 1	属性	41
3 - 2	建替えの実態	47
3 - 3	合意形成に関する対策	52

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	61
4 - 2	管理しているマンションの状況	63
4 - 3	建替えに関する検討状況	65
4 - 4	大規模改修に関する状況	68
4 - 5	建替え決議要件の見直しに関する考え方	71

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	81
5 - 2	建替えに関する検討状況	84
5 - 3	大規模改修に関する状況	90
5 - 4	建替え決議要件の見直しに関する考え方	93

資料 _____

第1章 . 調査の目的と構成

- 1-1 調査の目的
- 1-2 調査の内容と構成

1-1 . 調査の目的

高度成長期を中心として整備されてきたマンションは、老朽化・陳腐化が進んでおり再生期を迎えつつあることから、マンション再生を円滑に推進し、良好な居住環境を維持・向上させることが今後の重要なテーマになっている。特に昭和 56 年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準(以下、旧耐震基準という。)で建設されたものは全国で約 100 万戸あり、これらについては耐震性能が劣っているおそれがあり、耐震改修等による耐震化あるいは円滑な建替えを図ることが喫緊の課題になっている。

マンションの建替えについては、これまで、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の施行や建物の区分所有等に関する法律の改正など、マンション建替えに係る法制度が整備されてきた。しかし、マンションの建替えはこれまで 121 件(平成 20 年 4 月 1 日現在。被災、耐震偽装マンションを除く)にとどまっている。

そこで、内閣府、法務省及び国土交通省では、共同で、マンションの建替えに至った事例、建替えに至らなかった事例それぞれについて、老朽化マンション等の建替えの実態や建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態等を調査し、老朽化マンションの建替えの阻害要因を明らかにするためにマンション管理組合等を対象として老朽化マンション等の建替えに関する実態アンケート調査を実施した。

1-2 . 調査の内容と構成

(1) 調査の方法

- < 方法 > アンケートの郵送配布・郵送回収
< 調査期間 > 平成 20 年 4 月発送、5 月以降回収
< 調査実施機関 > (社)市街地再開発協会、(財)マンション管理センター

(2) 調査の対象とサンプル数

管理組合 (アンケート調査 A)

建築後 30 年超のマンション管理組合又は建替え相談のあるマンション管理組合
建替え決議(又は建替え合意)がされたマンションの事業担当者(アンケート調査 B)

これまで建替え事業が実施済又は実施中であるマンションの事業担当者
(市街地再開発事業によるもの、被災・耐震偽装によるものを除く)

管理会社 (アンケート調査 C)

マンション管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者

事業関連者 (アンケート調査 D)

コンサルタント、住宅関連事業者 (民間・地方住宅供給公社) 等

調査票配布・回収数

調査対象	調査票配布数	調査票回収数 (回収率)
管理組合 (アンケート調査 A)	2,389 件	453 件 (19.0%)
建替え事業担当者 (アンケート調査 B)	113 件	75 件 (66.4%)
管理会社 (アンケート調査 C)	431 件	119 件 (27.6%)
事業関連者 (アンケート調査 D)	438 件	143 件 (32.6%)

(3) アンケート調査結果の概要

別紙のとおり。

なお、各設問は、次の府省が担当しています。

アンケート調査 A、C 及び D	問 1 ~ 12, 14, 17・内閣府、法務省及び国土交通省 問 13, 15・内閣府 問 16・内閣府及び国土交通省
アンケート調査 B	問 1 ~ 17・内閣府、法務省及び国土交通省

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%。

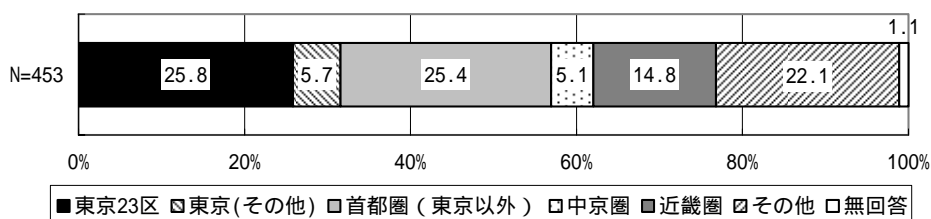
図表 マンションの所在地

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

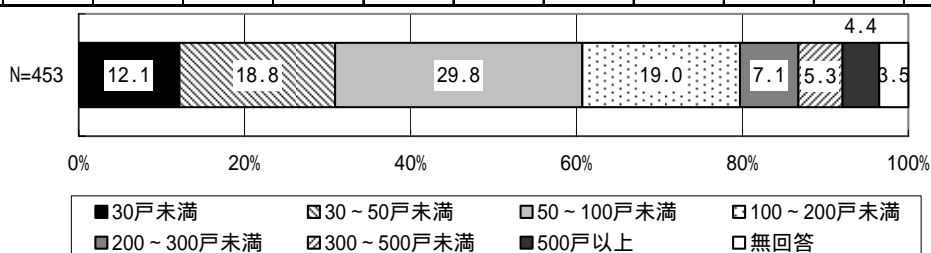
・「100戸未満」が60.7%を占め、このうち、「30戸未満」の小規模なマンションが12.1%。「300戸以上」の大規模なマンションは9.7%。

棟数

・「単棟型」が66.9%を占め、「10棟以上」は7.0%。

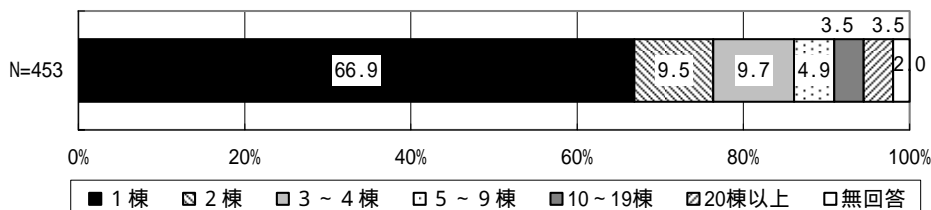
図表 マンションの住戸数

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%

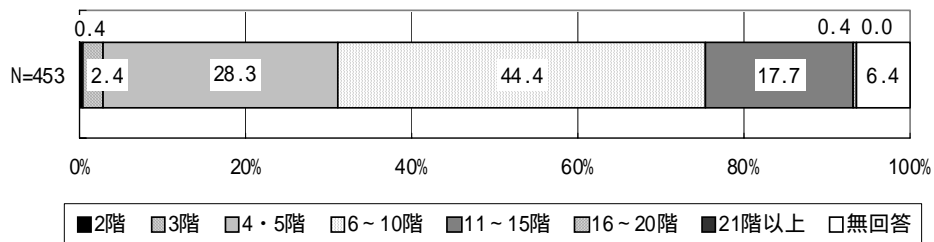


(3) 階数【問1(3)】

・「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%	

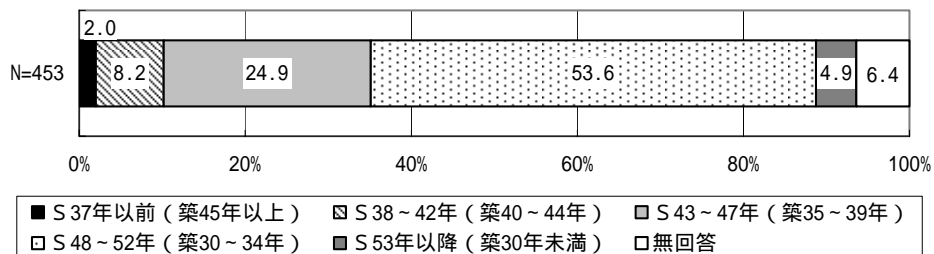


(4) 完成年【問1(4)】

・「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

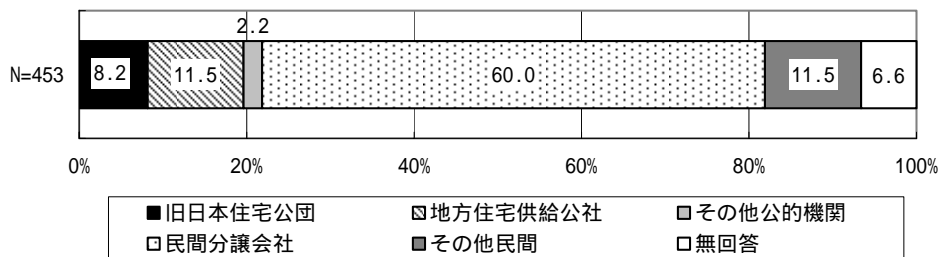
・「民間分譲会社」が60.0%を占め、次いで、「地方住宅供給公社」と「その他民間」がともに11.5%。

管理組合

・「管理組合法人」は25.8%。

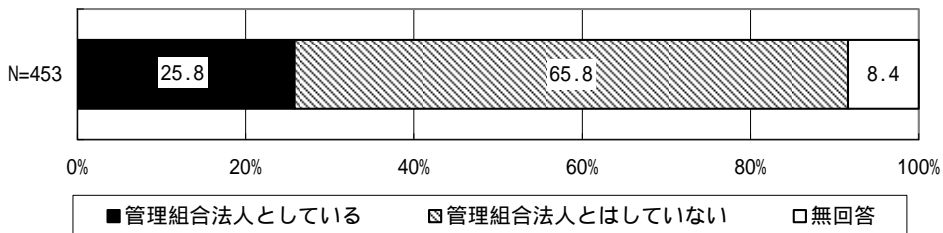
図表 マンションの分譲主体

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いる	管理組合法人としてはいない	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

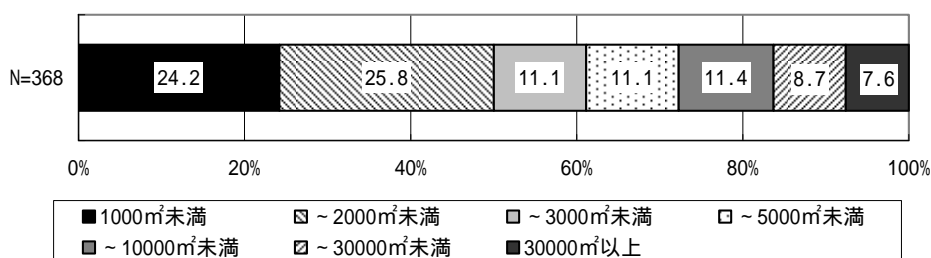
・「1000～2000㎡」が25.8%で最も多く、次いで、「1000㎡未満」が24.2%。「30000㎡以上」は7.6%。

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%。

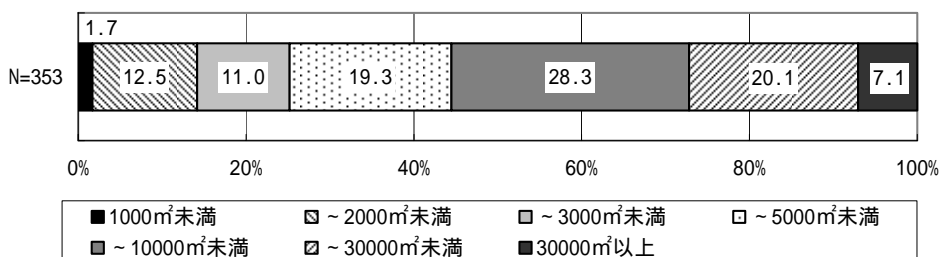
図表 マンションの敷地面積

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%	

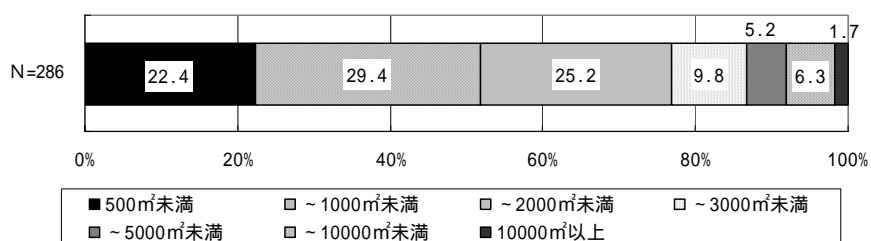


(7) 建築面積【問1(7)】

・「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%

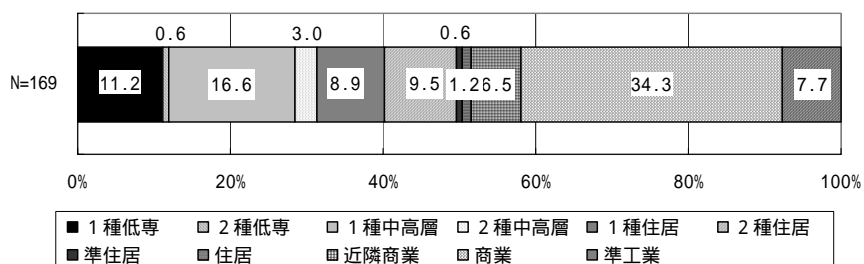


(8) 用途地域【問1(7)】

・「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

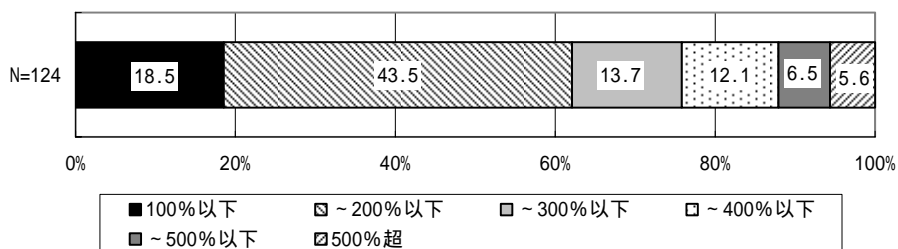
・「100 超～200%以下」が 43.5%で最も多く、次いで、「100%以下」が 18.5%、「200 超～300%以下」が 13.7%。

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%。

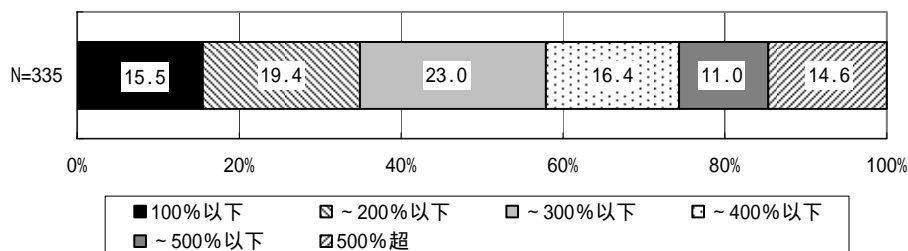
図表 マンションの法定容積率

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%	

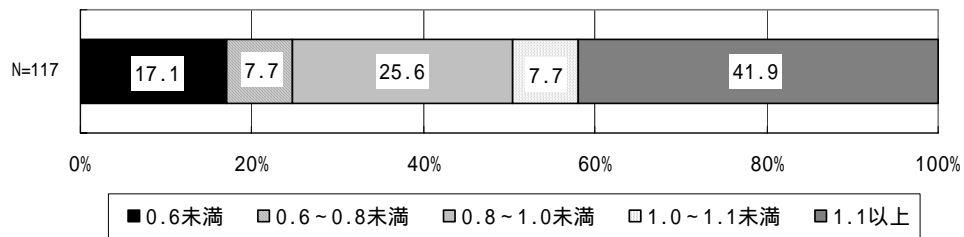


(10) 容積率の充足率 (実質容積率 / 法定容積率)【問 1 (7)】

・「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%	



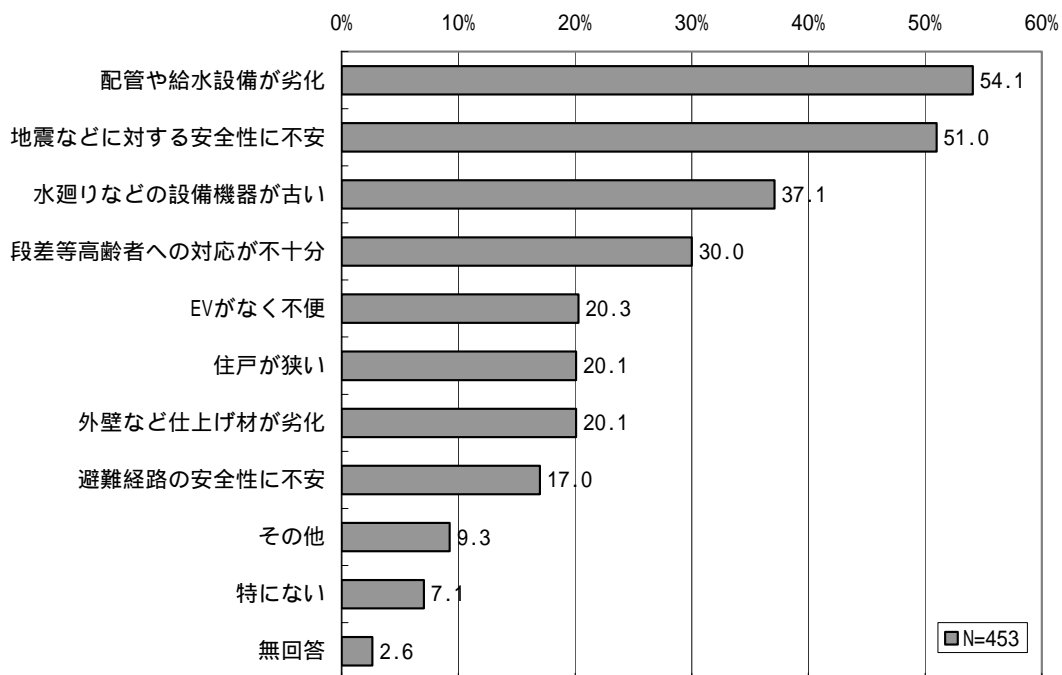
2 - 2 現在のマンションの状況と意識

(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)

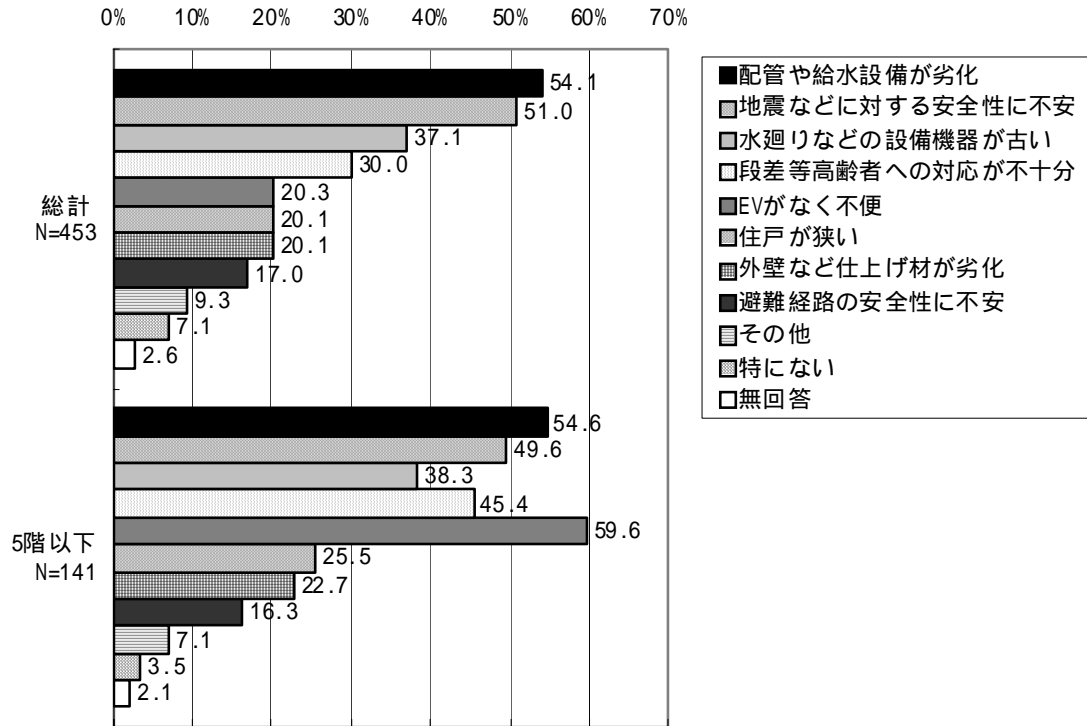
図表 現在のマンションの問題点（複数回答）

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	特になし	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%



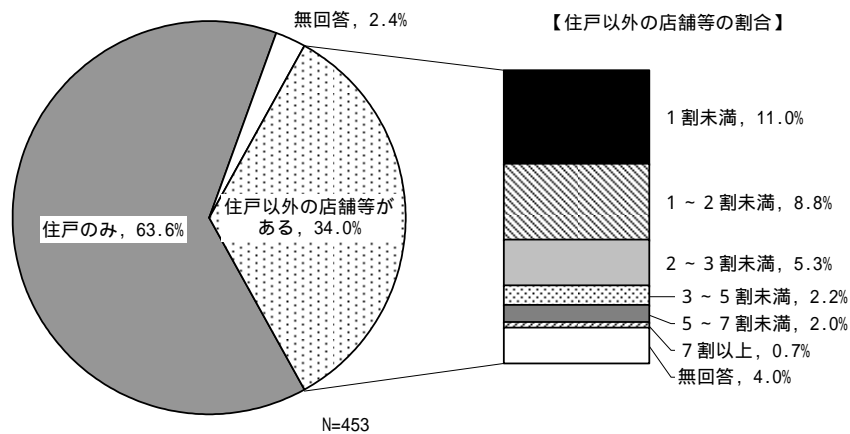
(2) 利用状況

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

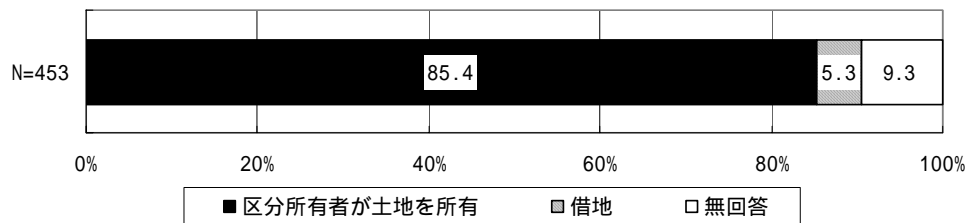
・「区分所有者が土地を所有」が85.4%を占める。

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。

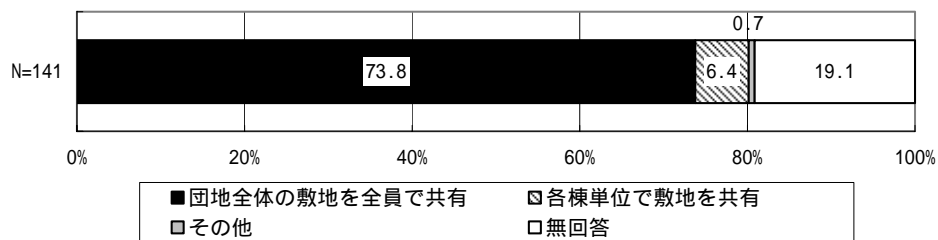
図表 敷地の所有形態（全体）

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%



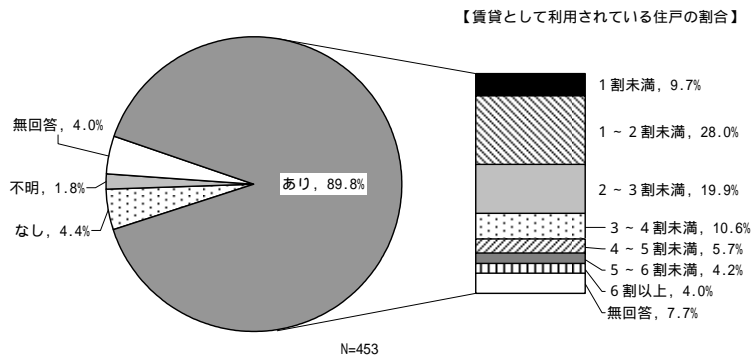
賃貸住宅として利用されている住戸の有無【問3(3)】

- ・「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。

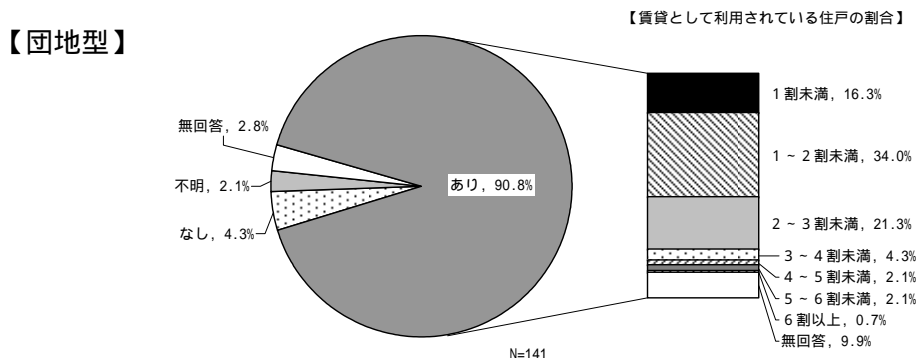
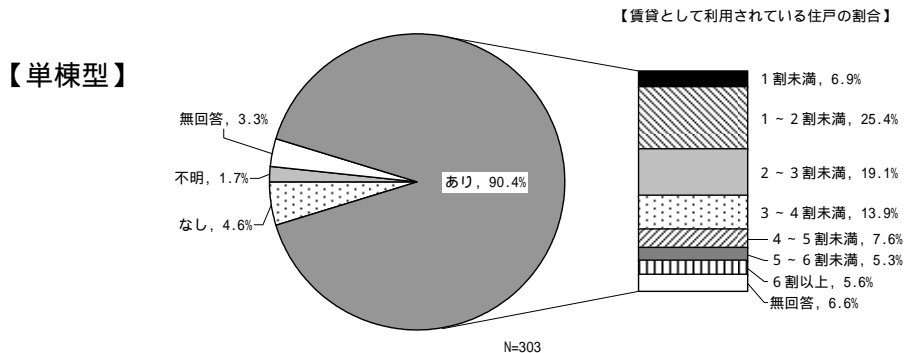
図表 賃貸住宅として利用されている住戸の有無と割合

	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

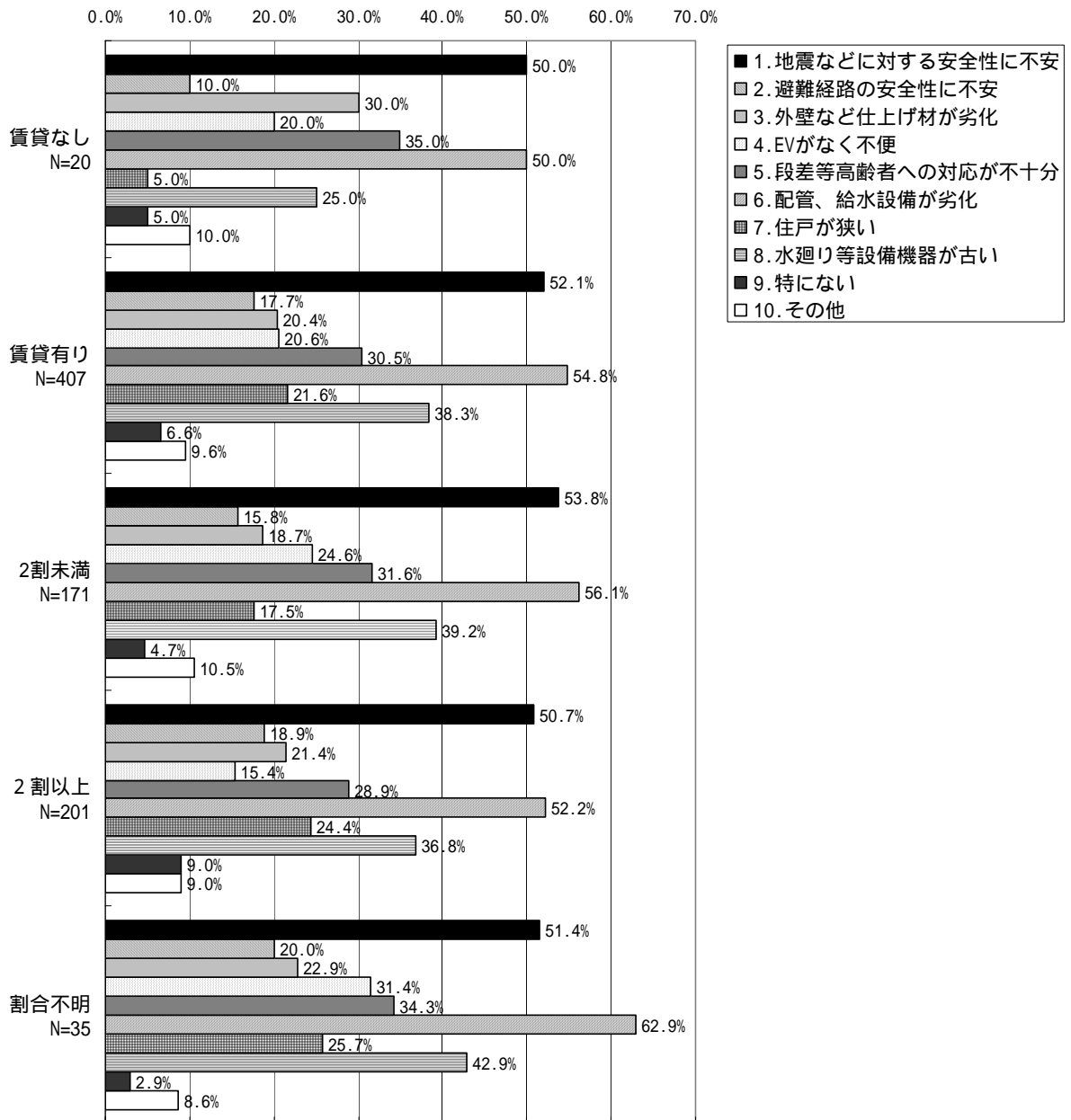


図表 単棟・団地別賃貸住宅として利用されている住戸の有無



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%	

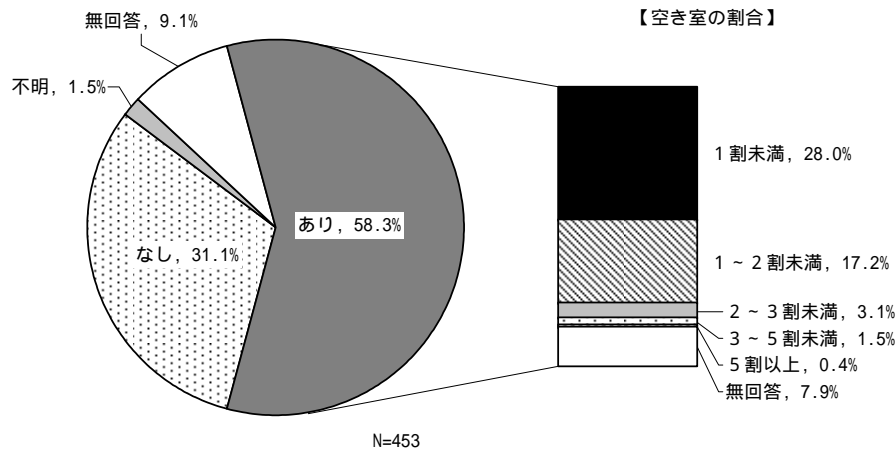


空室となっている住戸の有無【問3(3)】

・「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%

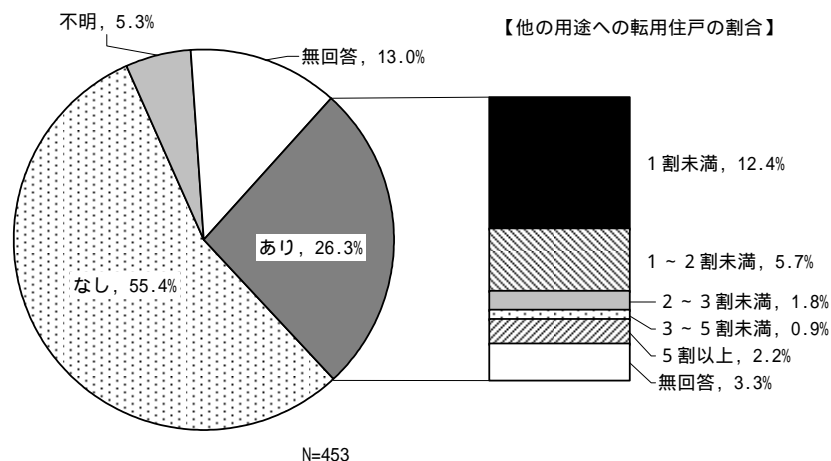


事務所等他の用途に転用されている住戸の有無【問3(3)】

・「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%

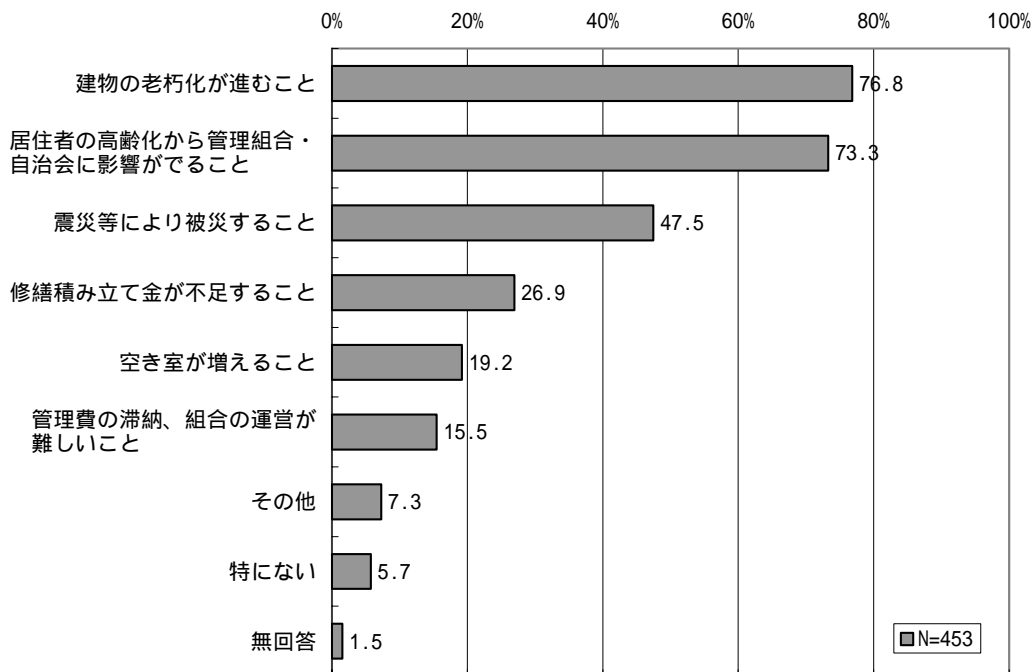


(3) 管理を続けていく上での不安【問4】

・「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%	

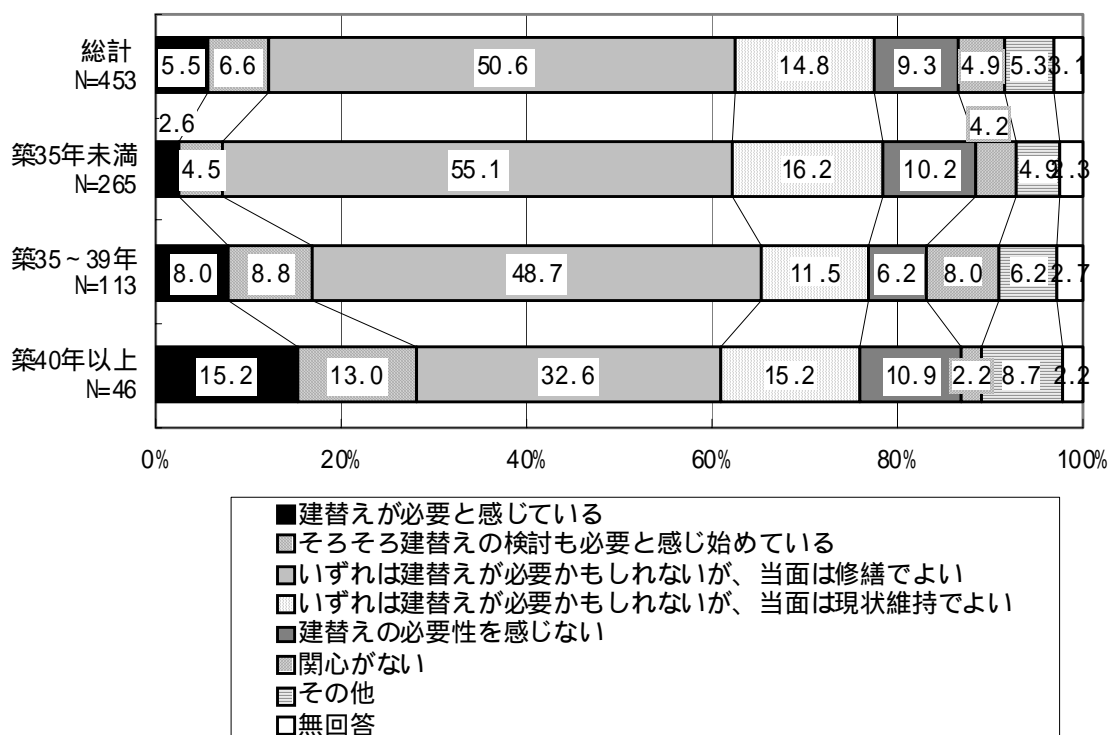


(4) 区分所有者の建替えに対する意識【問5】

・「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%



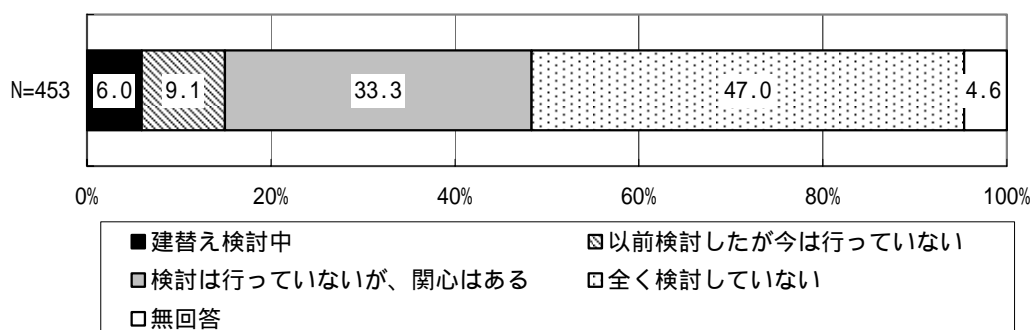
2 - 3 マンション建替えの検討経験の有無

(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。

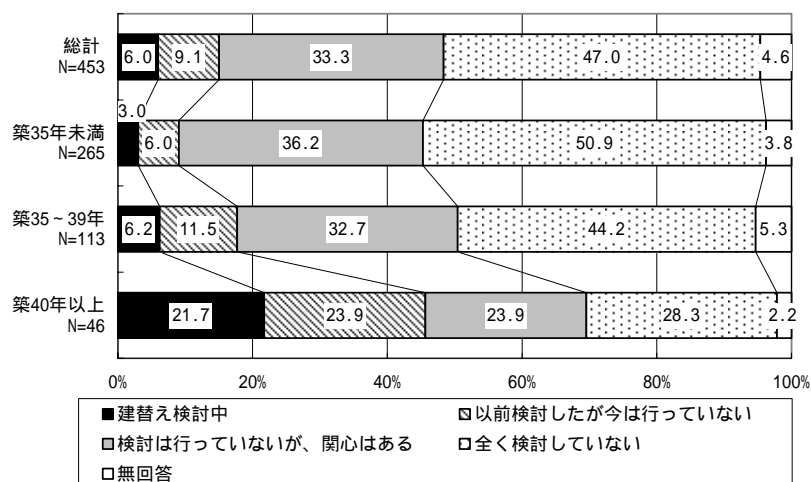
図表 マンションの建替え検討経験の有無

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

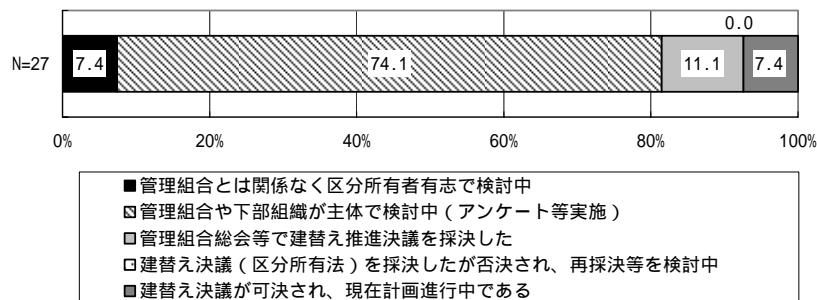
- ・問6で「建替え検討中である」と回答した管理組合(27件)に対して、検討の段階を質問したところ、「管理組合や下部組織が主体で検討中(アンケート等実施)」が74.1%を占め、次いで、「管理組合総会等で建替え推進決議を採決した」が11.1%が多かった。

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

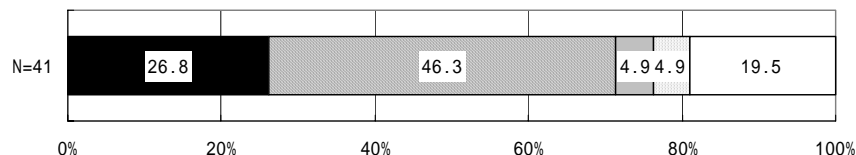
- ・問6で「建替えを以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合(41件)に対して、当時の賛成率について質問したところ、回答のあった管理組合10件のうち賛成率50%未満が7件、賛成率50%以上80%未満が1件、80%以上が2件であった。

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%



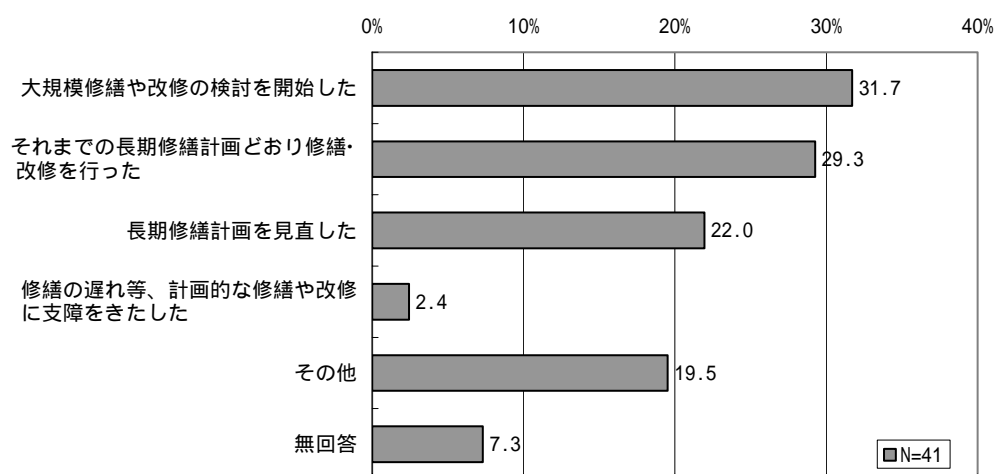
- 管理組合とは関係なく区分所有者有志で検討
- 管理組合や下部組織が主体で検討 (アンケート等実施)
- 管理組合総会等で建替え推進決議を採決した
- 建替え決議(区分所有法)を採決したが否決だった
- 無回答

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%	

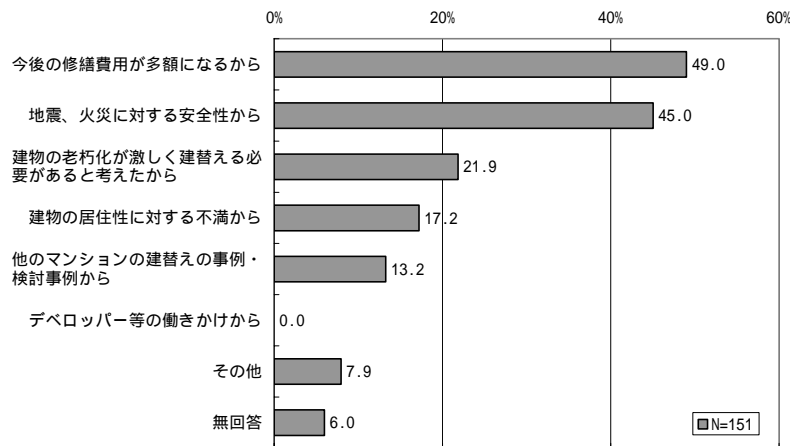


建替えの検討は行っていないが関心を持ったきっかけ【問6追加問】

- ・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%	

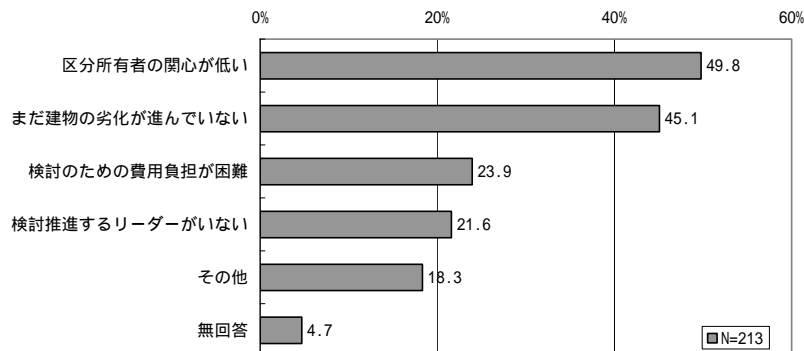


建替えを全く検討していない理由【問6追加問】

- ・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）

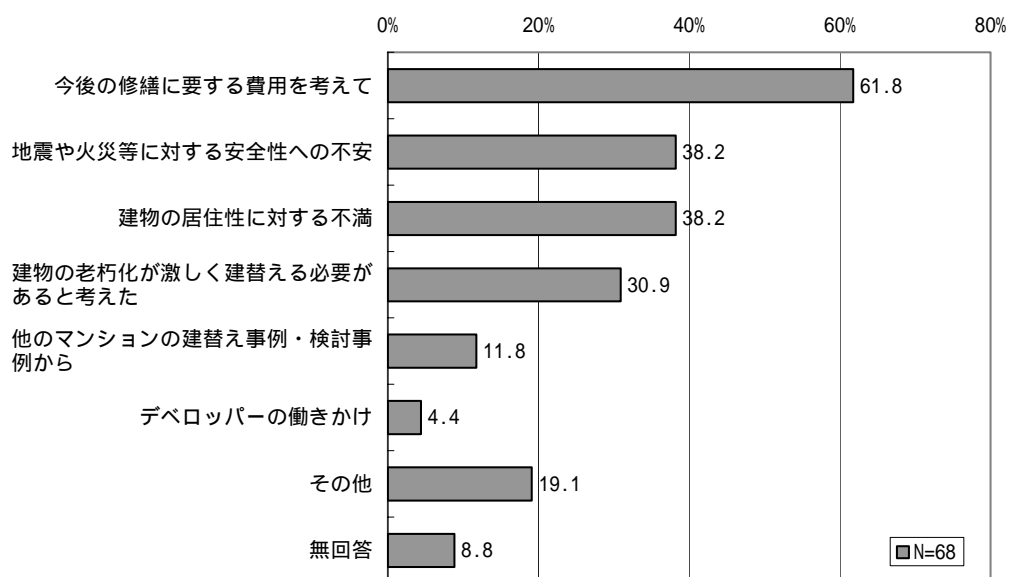
2 - 4 マンション建替えの検討状況【検討中または以前検討したマンション】

（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%	

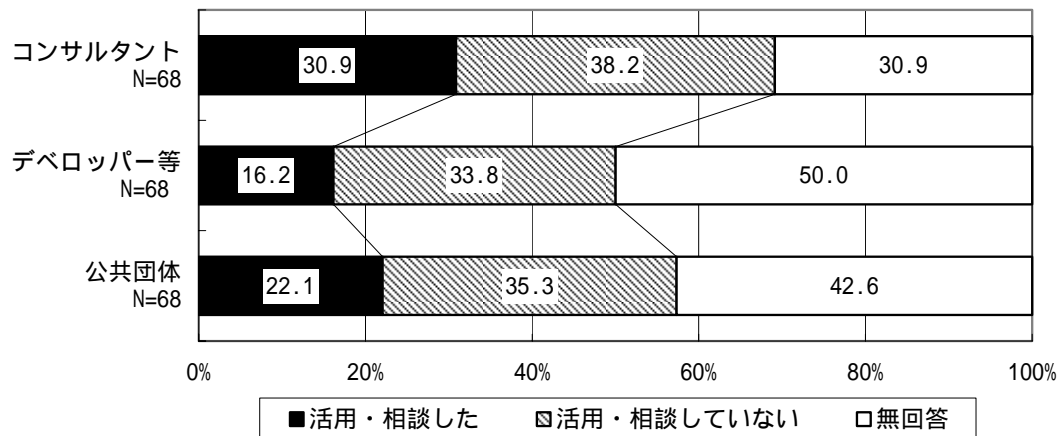


(2) コンサルタント等の活用【問8】

・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

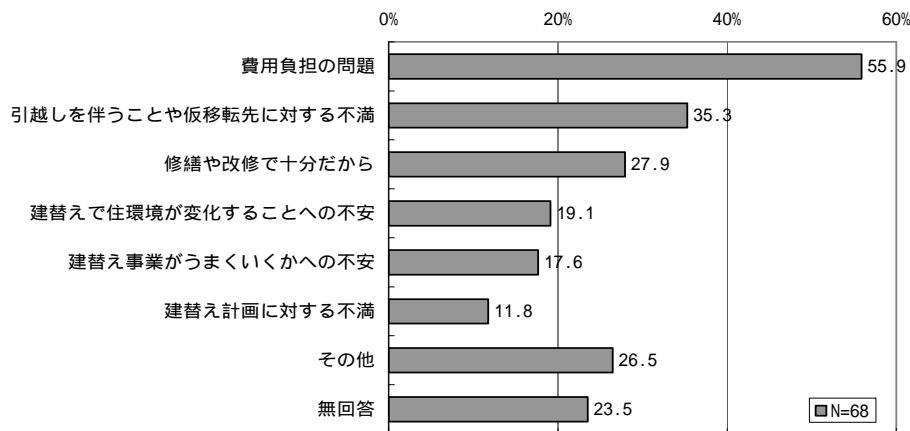


(3) 建替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由【問9】

・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%	



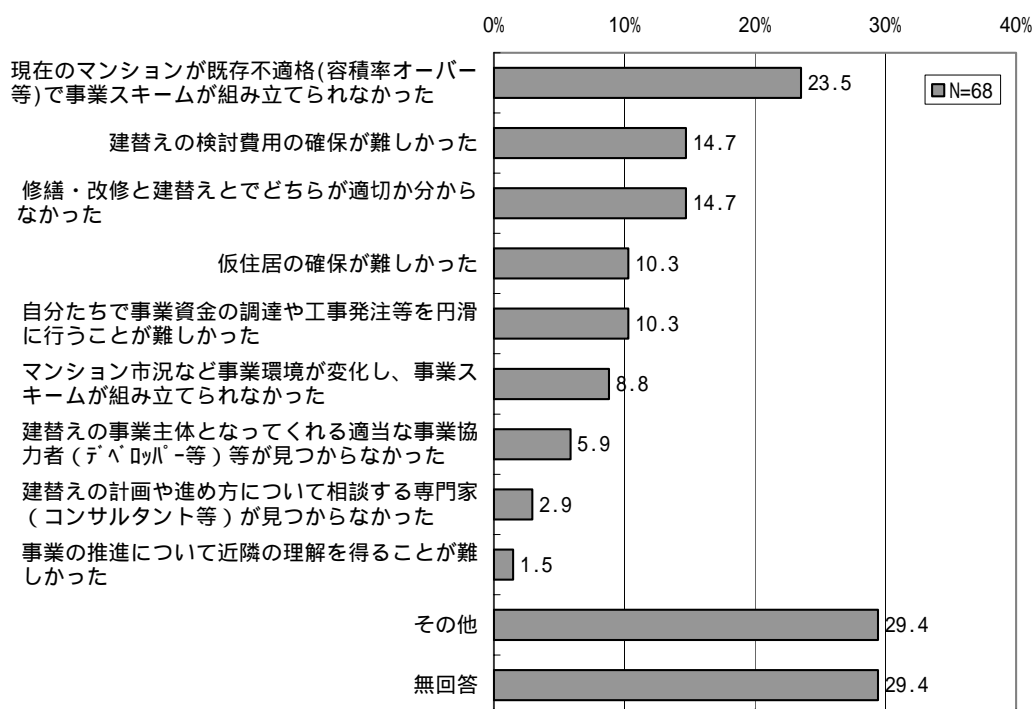
(4) 建替えを具体的に進めるにあたっての問題

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%	

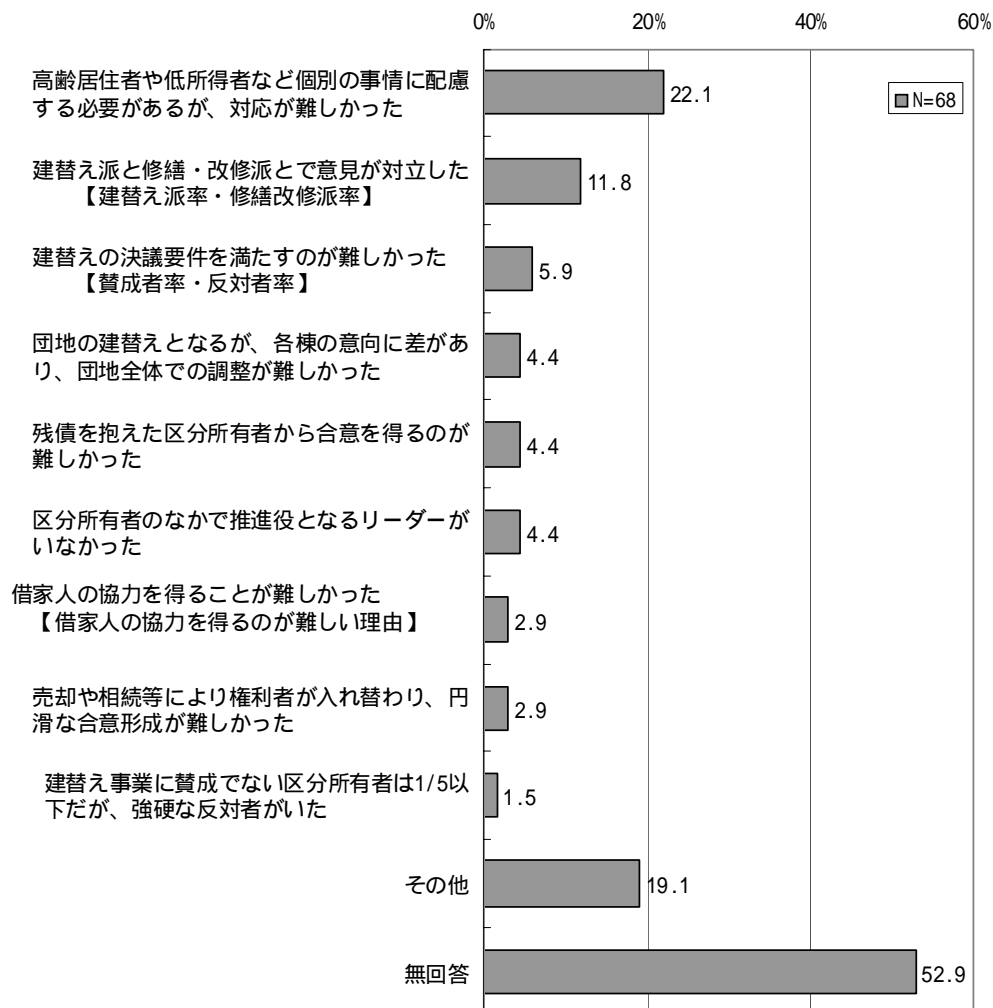


合意形成上の問題【問 10】

・「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

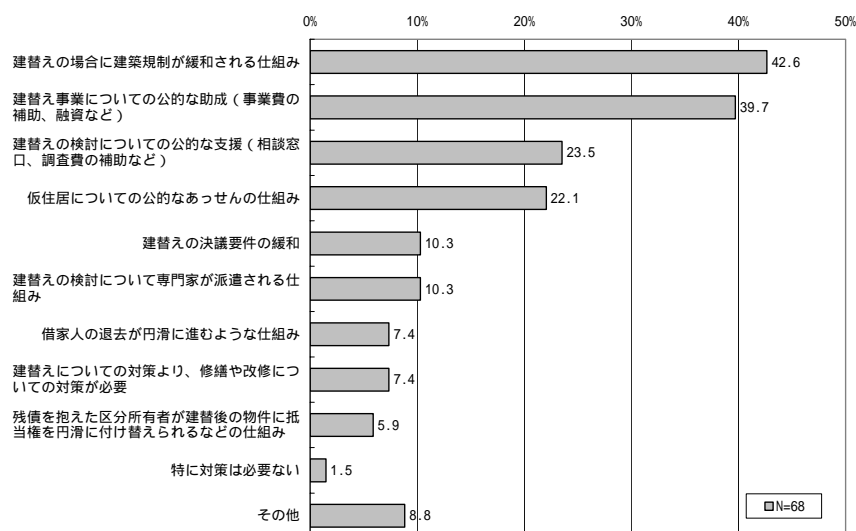
・以下、建替え決議要件等法制度に対する意向については、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

(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%

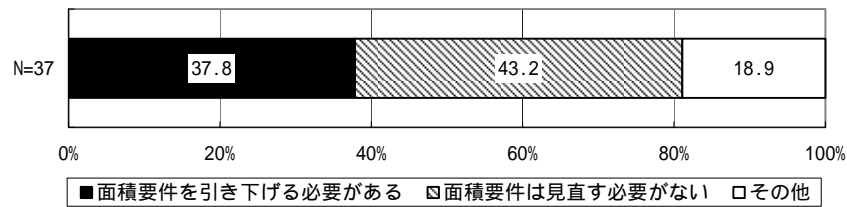


(2) マンションの建替え決議要件に対する考え方【問12】

・「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。

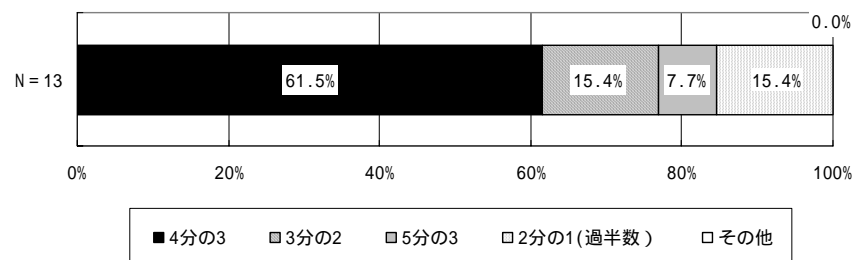
図表 面積要件

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)

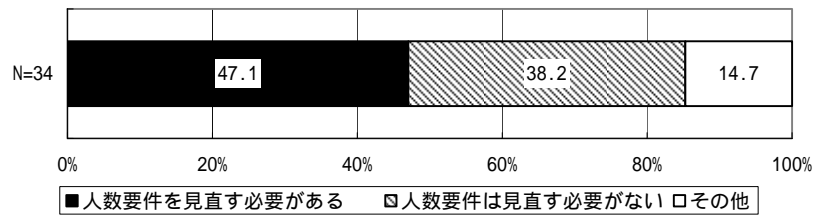
a. 4分の3	b. 3分の2	c. 5分の3	d. 2分の1(過半数)	e. その他	計
8	2	1	2	0	13
61.5%	15.4%	7.7%	15.4%	0.0%	100.0%



・「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。

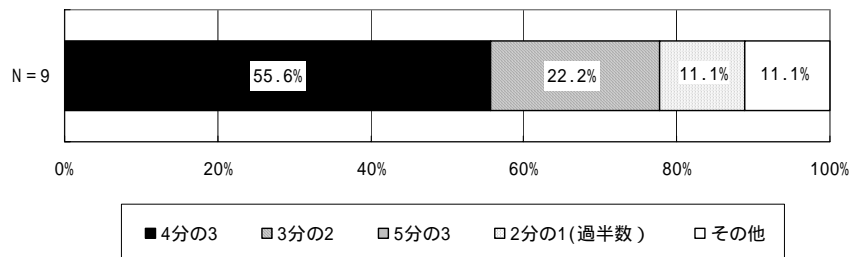
図表 人数要件

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%



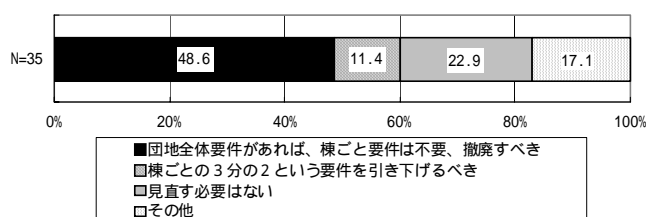
(3) 団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】

【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%



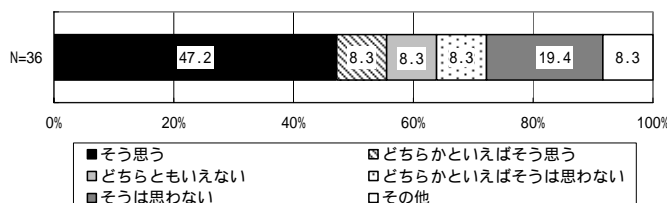
【団地の一括決議要件】【問 13】

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

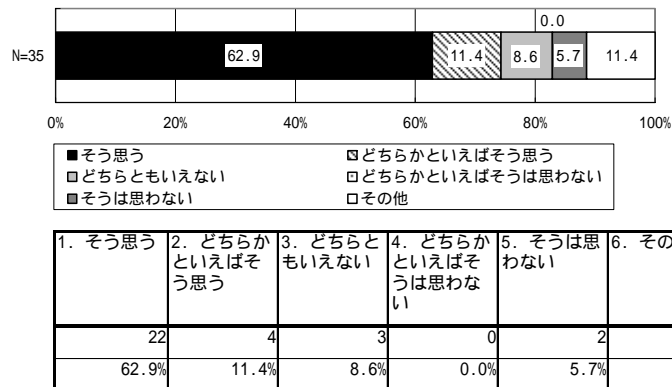
1. そう思う	2. どちらかといえばそう思う	3. どちらともいえない	4. どちらかといえばそうは思わない	5. そうは思わない	6. その他	計
17	3	3	3	7	3	36
47.2%	8.3%	8.3%	8.3%	19.4%	8.3%	100.0%



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。

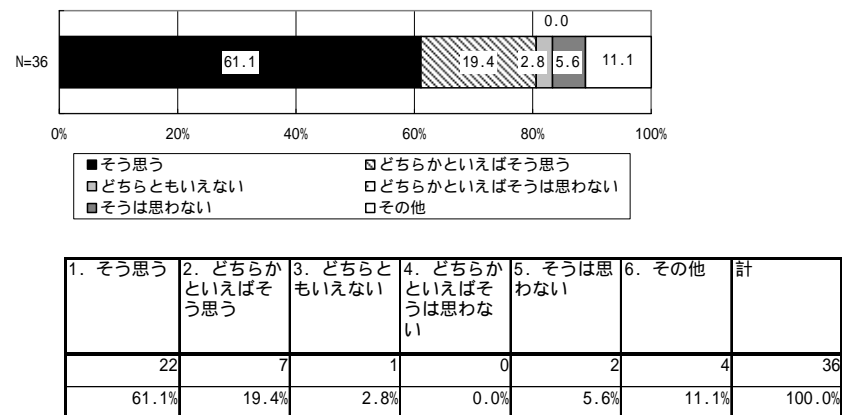
図表 テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和が必要か



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。

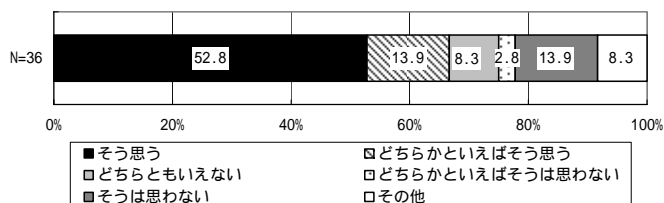
図表 単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和



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

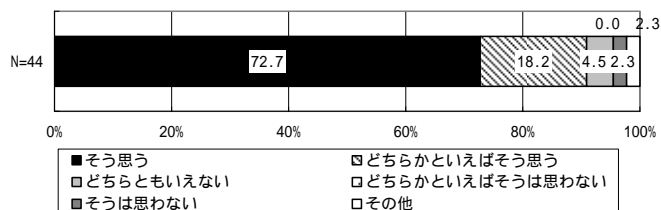


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
19	5	3	1	5	3	36
52.8%	13.9%	8.3%	2.8%	13.9%	8.3%	100.0%

（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

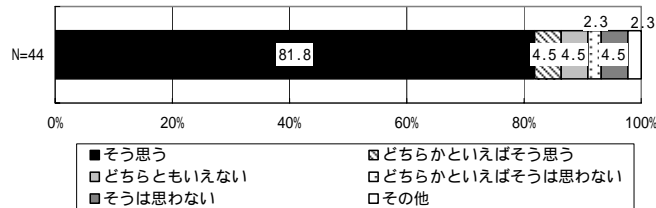


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
32	8	2	0	1	1	44
72.7%	18.2%	4.5%	0.0%	2.3%	2.3%	100.0%

(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

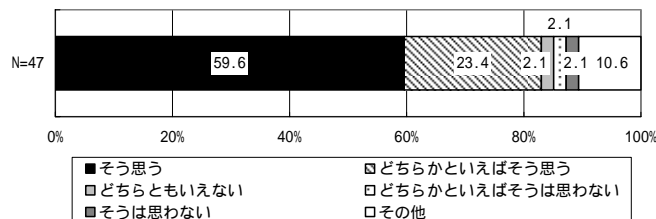


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
36	2	2	1	2	1	44
81.8%	4.5%	4.5%	2.3%	4.5%	2.3%	100.0%

**(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

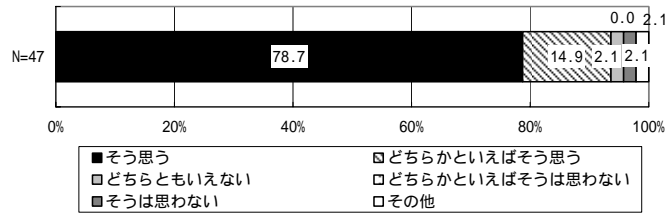


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
28	11	1	1	1	5	47
59.6%	23.4%	2.1%	2.1%	2.1%	10.6%	100.0%

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

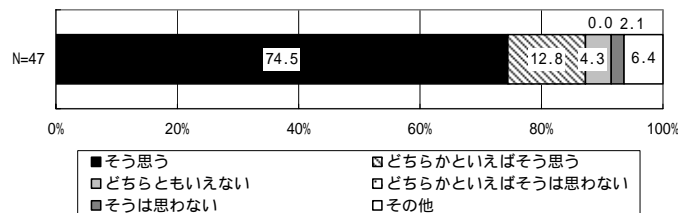


1. そう思う	2. どちらかといえばそう思う	3. どちらともいえない	4. どちらかといえばそうは思わない	5. そうは思わない	6. その他	計
37	7	1	0	1	1	47
78.7%	14.9%	2.1%	0.0%	2.1%	2.1%	100.0%

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。

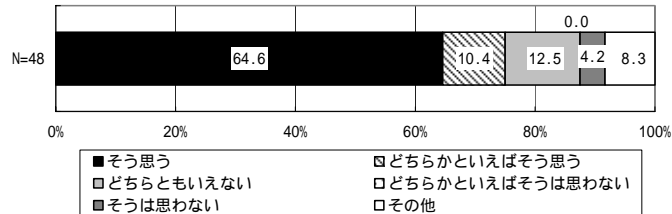
図表 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性



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。

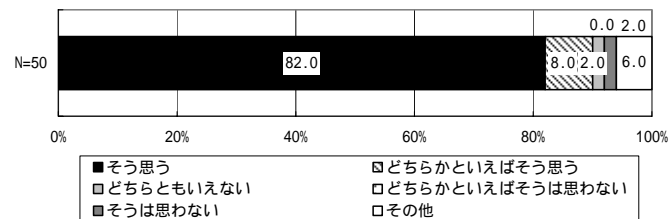


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
31	5	6	0	2	4	48
64.6%	10.4%	12.5%	0.0%	4.2%	8.3%	100.0%

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

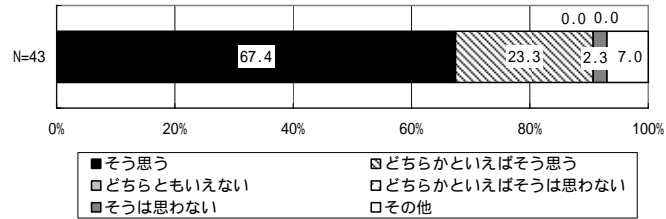


1. そう思う	2. どちらか といえばそ う思う	3. どちらと もいえない	4. どちらか といえばそ うは思わな い	5. そうは思 わない	6. その他	計
41	4	1	0	1	3	50
82.0%	8.0%	2.0%	0.0%	2.0%	6.0%	100.0%

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%

3 . 建替え実施済マンションの状況 (B 票)

- 3-1 属性
- 3-2 建替えの実態
- 3-3 合意形成に関する対策

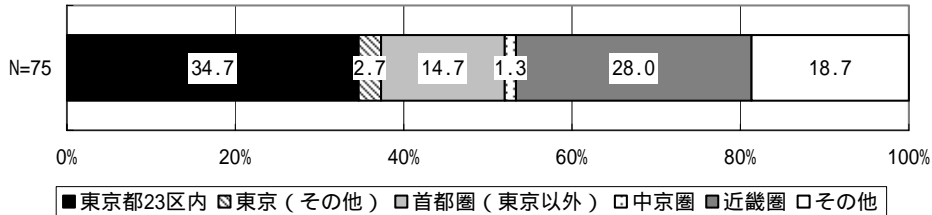
3 - 1 属性

(1) 所在地【問1(1)】

・「東京23区」が34.7%で最も多く、次いで、「近畿圏」が28.0%、「首都圏（東京以外）」が14.7%。

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
26	2	11	1	21	14	0	75
34.7%	2.7%	14.7%	1.3%	28.0%	18.7%	0.0%	100.0%



(2) 住戸数・棟数【問1(3)】

住戸数

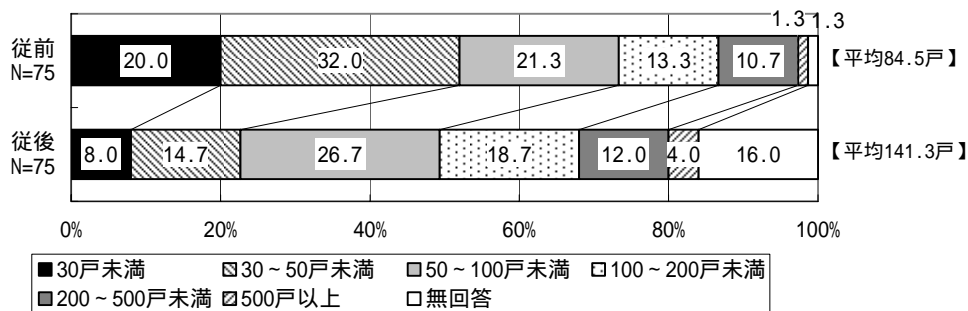
・従前の平均住戸数 84.5 戸から従後の平均住戸数は 141.3 戸と、1.6 倍増加。

棟数

・「1 棟」が従前の 38.7% から従後には 81.3% に増加。

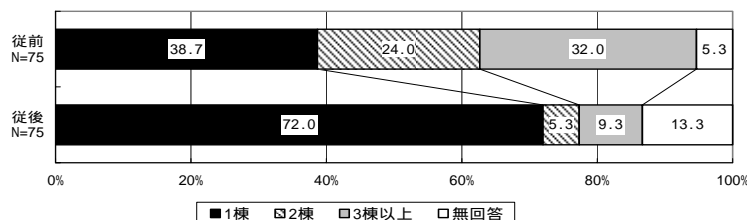
図表 マンションの住戸数

	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	1000戸以上	無回答	計	平均(戸)
建替え前	0	5	10	9	15	16	10	8	0	1	1	75	84.5
	0.0%	6.7%	13.3%	12.0%	20.0%	21.3%	13.3%	10.7%	0.0%	1.3%	1.3%	100.0%	
建替え後	0	1	5	5	6	20	14	9	3	0	12	75	141.3
	0.0%	1.3%	6.7%	6.7%	8.0%	26.7%	18.7%	12.0%	4.0%	0.0%	16.0%	100.0%	



図表 マンションの棟数

	1棟	2棟	3棟以上	無回答	計
建替え前	29	18	28	0	75
	38.7%	24.0%	37.3%	0.0%	100.0%
建替え後	61	4	9	1	75
	81.3%	5.3%	12.0%	1.3%	100.0%

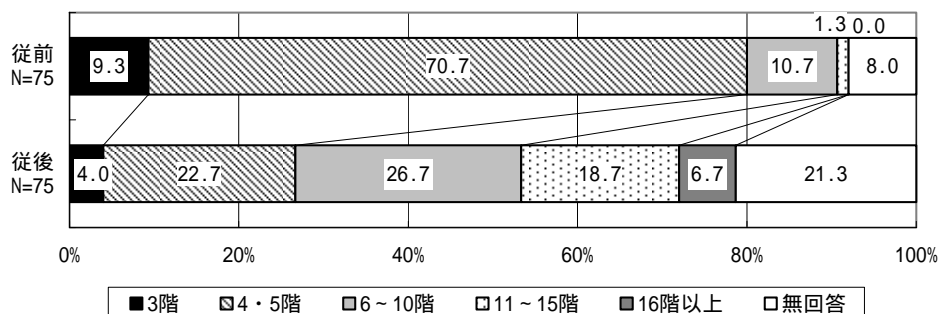


(3) 階数【問1(3)】

・従前に80.0%を占めていた「5階以下」が、従後は26.7%まで減少。

図表 マンションの階数

	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)
建替え前	7	53	8	1	0	0	6	75	4.6
	9.3%	70.7%	10.7%	1.3%	0.0%	0.0%	8.0%	100.0%	
建替え後	3	17	20	14	2	3	16	75	9.4
	4.0%	22.7%	26.7%	18.7%	2.7%	4.0%	21.3%	100.0%	



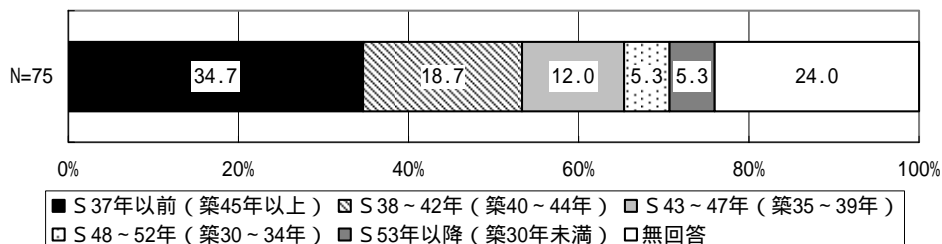
(4) 完成年【問1(4)】

・従前は「築45年以上」が34.7%で最も多く、次いで、「築40～44年」が18.7%。

・従後は「平成10～19年」が30.7%で最も多く、次いで、「平成元～9年」が22.7%。

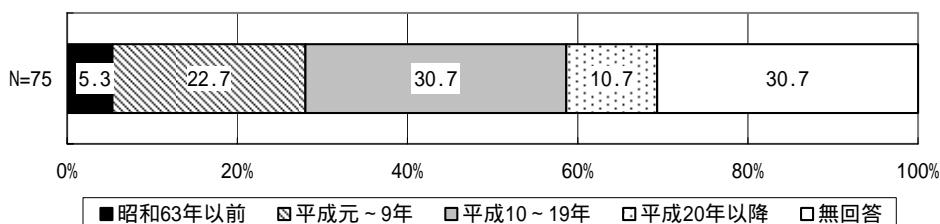
図表 マンションの完成年(従前)

	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40～45年	築35～40年	築30～35年	築30年未満		
建替え前	26	14	9	4	4	18	75
	34.7%	18.7%	12.0%	5.3%	5.3%	24.0%	100.0%



図表 マンションの完成年(従後)

	昭和63年以前	平成1年～平成9年	平成10～19年	平成20年以降	無回答	計
	建替え年次	4	17	23		
	5.3%	22.7%	30.7%	10.7%	30.7%	100.0%

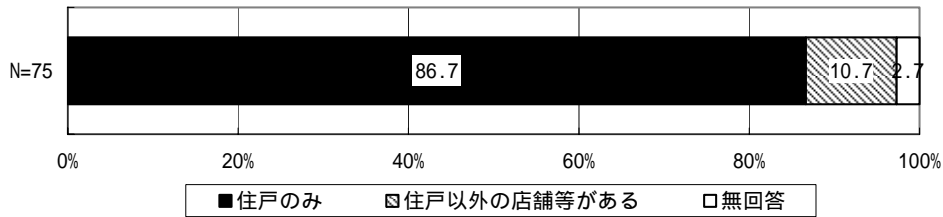


(5) 建物の利用形態【問1(5)】

・「住戸のみ」が86.7%を占める。

図表 建物の利用形態

住戸のみ	住戸以外の店舗等がある	無回答	計
65	8	2	75
86.7%	10.7%	2.7%	100.0%



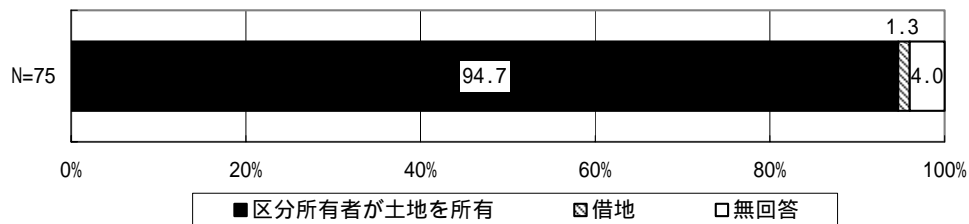
(6) 敷地の所有形態【問1(6)】

・「区分所有者が土地を所有」が94.7%を占める。

・このうち、団地型については、「団地全体の敷地を全員共有」が60.9%、「各棟単位で敷地を共有」が10.9%。

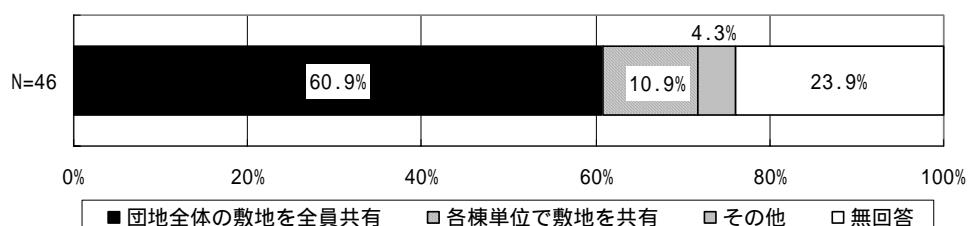
図表 敷地の所有形態

区分所有者が土地を所有	借地	無回答	計
71	1	3	75
94.7%	1.3%	4.0%	100.0%



(うち、団地型について)

団地全体の敷地を全員共有	各棟単位で敷地を共有	その他	無回答	計
28	5	2	11	46
60.9%	10.9%	4.3%	23.9%	100.0%



(7) 住戸の利用状況

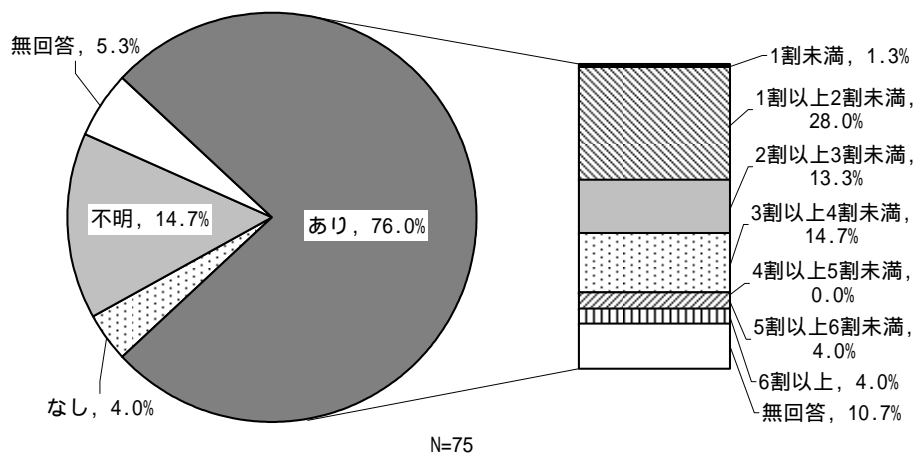
賃貸住宅として利用されている住戸の有無【問1(7),(8)】

- ・従前は「賃貸住宅利用あり」が76.0%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、「3～4割未満」が14.7%。
- ・従後は「賃貸住宅利用あり」が29.3%で、その内訳は、「1～2割未満」が12.0%で最も多い。

図表 賃貸住宅として利用されている住戸の有無

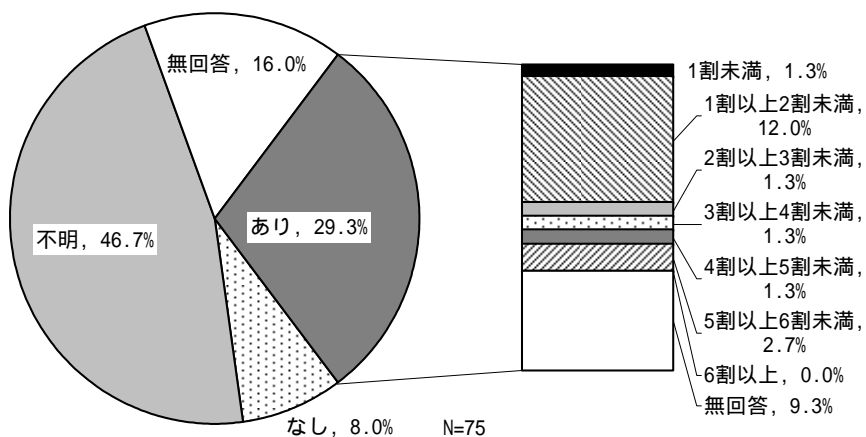
【従前】

1.有り										2.無し	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					
57	1	21	10	11	0	3	3	8	3	11	4	75	
76.0%	1.3%	28.0%	13.3%	14.7%	0.0%	4.0%	4.0%	10.7%	4.0%	14.7%	5.3%	100.0%	



【従後】

1.有り										2.無し	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					
22	1	9	1	1	1	2	0	7	6	35	12	75	
29.3%	1.3%	12.0%	1.3%	1.3%	1.3%	2.7%	0.0%	9.3%	8.0%	46.7%	16.0%	100.0%	



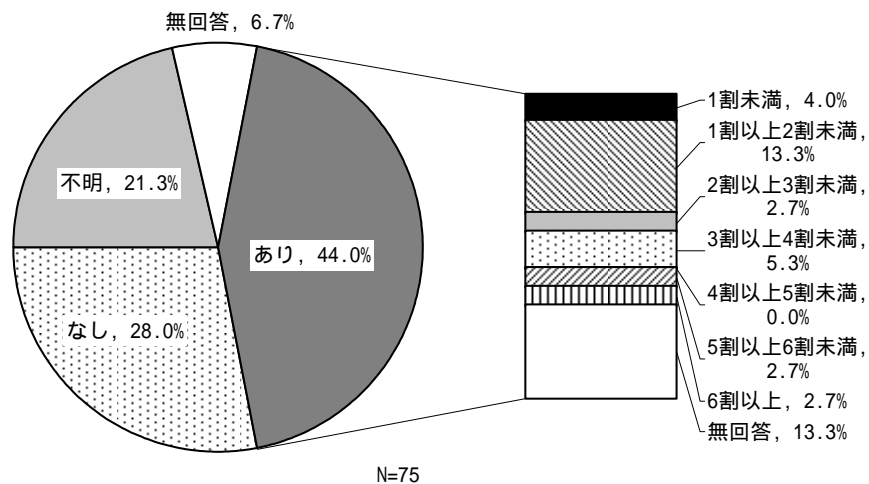
空室住戸の有無【問 1 (7), (8)】

- ・従前は「空室あり」が44.0%を占め、その割合の内訳は、「1～2割未満」が13.3%で最も多く、次いで、「3～4割未満」が5.3%となっている。
- ・従後は「空室あり」が5.3%で、その内訳は、全て「2割未満」。

図表 空室住戸の有無

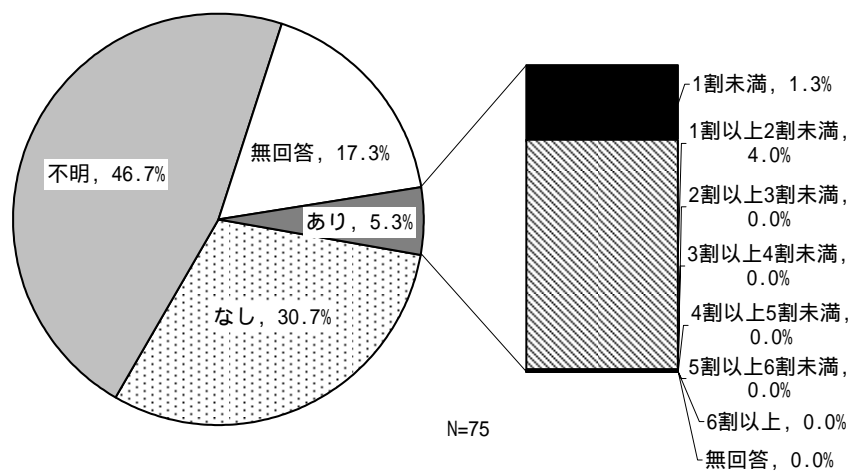
【従前】

1.有り	1.有り									2.無し	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					
33	3	10	2	4	0	2	2	10	21	16	5	75	
44.0%	4.0%	13.3%	2.7%	5.3%	0.0%	2.7%	2.7%	13.3%	28.0%	21.3%	6.7%	100.0%	



【従後】

1.有り	1.有り									2.無し	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					
4	1	3	0	0	0	0	0	0	23	35	13	75	
5.3%	1.3%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.7%	46.7%	17.3%	100.0%	



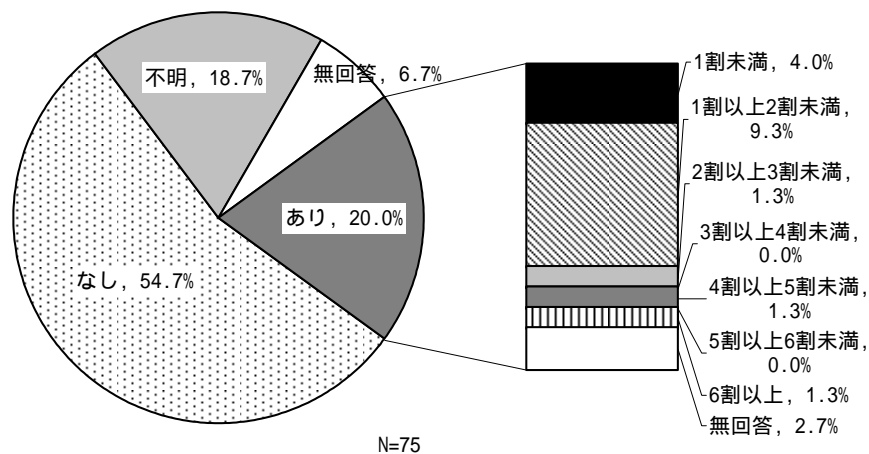
事務所等の用途に転用されている住戸の有無【問1(7),(8)】

- ・従前は「用途転用住戸あり」が20.0%で、その割合の内訳は、「1～2割未満」が9.3%で最も多く、次いで、「1割未満」が4.0%となっている。
- ・従後では、「用途転用住戸あり」は1.3%である。

図表 事務所等の用途に転用されている住戸の有無

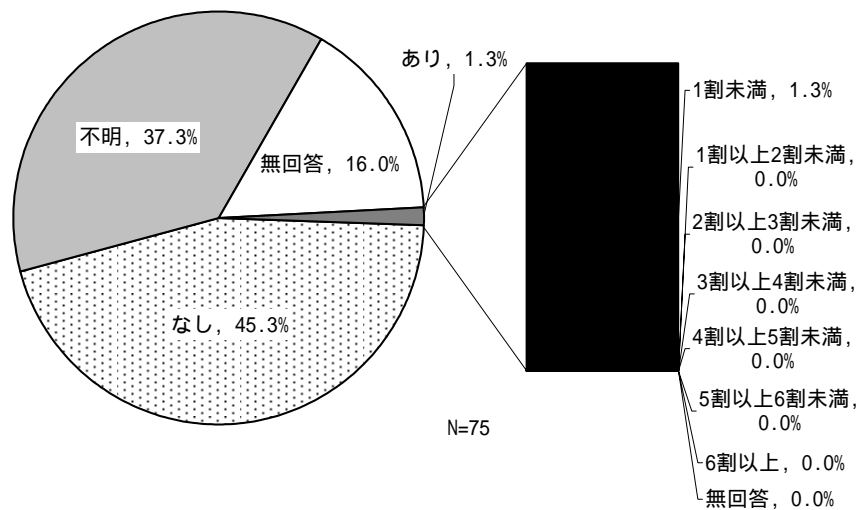
【従前】

1. 有り										2. 無し	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						
15	3	7	1	0	1	0	1	2	41	14	5	75	
20.0%	4.0%	9.3%	1.3%	0.0%	1.3%	0.0%	1.3%	2.7%	54.7%	18.7%	6.7%	100.0%	



【従後】

1. 有り										2. 無し	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						
1	1	0	0	0	0	0	0	34	28	12	75		
1.3%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	45.3%	37.3%	16.0%	100.0%		



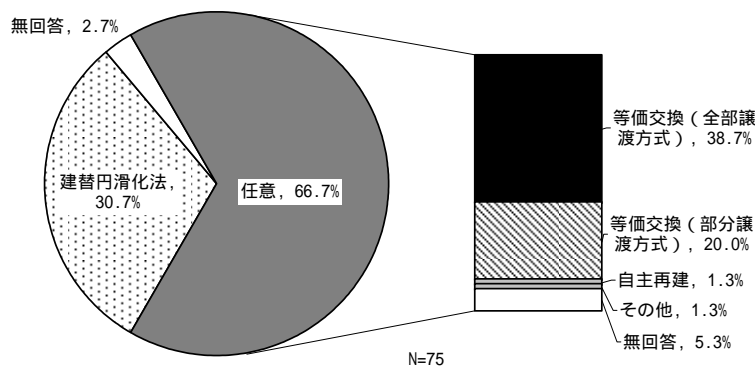
3 - 2 建替えの実態

(1) 建替えの方法【問2】

・「円滑化法に基づく建替え」が30.7%、「任意建替え」が66.7%で、任意建替えの内訳は、「等価交換(全部譲渡方式)」が38.7%、「等価交換(部分譲渡方式)」が20.0%。

図表 建替えの方法

1.マンション建替円滑化法に基づく建替え	2.任意建替え(法定事業によらない建替え)						無回答	計
		a.等価交換(全部譲渡方式)	b.等価交換(部分譲渡方式)	c.自主再建	d.その他	無回答		
23	50	29	15	1	1	4	2	75
30.7%	66.7%	58.0%	30.0%	2.0%	2.0%	8.0%	2.7%	100.0%

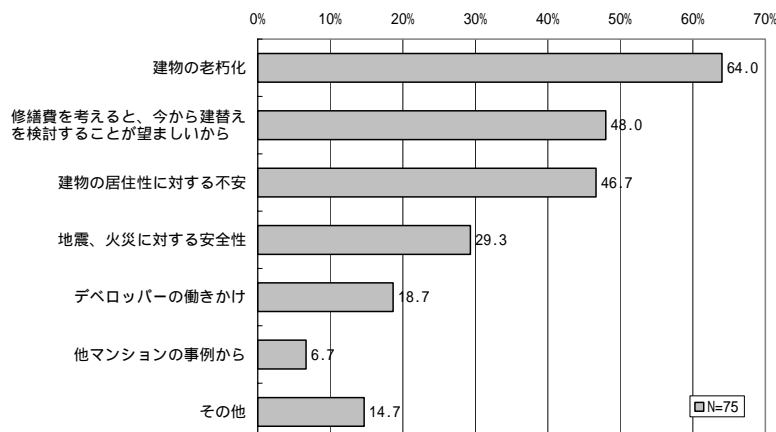


(2) 建替えのきっかけ【問3】

・「建物の老朽化」が64.0%で最も多く、次いで、「今後の修繕費用を考えて」が48.0%、「建物の居住性に対する不安」が46.7%。(複数回答)

図表 建替えのきっかけ(複数回答)

建物の老朽化が著しく、建替えを必要が思ったから	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	建物の居住性に対する不安から	地震や火災に対する安全性への不安から	デベロッパー等(不動産会社、建設会社等)の働きかけから	他のマンションの建替え事例・検討事例から	その他	回答者総数
48	36	35	22	14	5	11	75
64.0%	48.0%	46.7%	29.3%	18.7%	6.7%	14.7%	

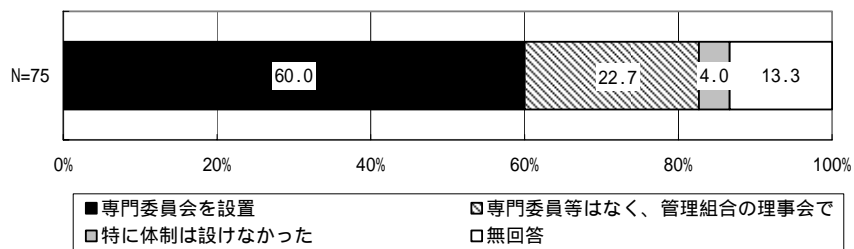


(3) 建替えの検討体制【問4】

・「専門委員会を設置」が60.0%で最も多く、次いで、「管理組合の理事会で」が22.7%。

図表 建替えの検討体制

1. 建替え部 会等専門委 員会を設置 して検討を 進めた	2. 特に専門 委員会等は 設置せずに 管理組合の 理事会で検 討を進めた	3. 特に検討 のための体 制は設けな かった	無回答	計
45	17	3	10	75
60.0%	22.7%	4.0%	13.3%	100.0%



(4) 建替えの検討時期【問5】

・検討開始から工事完了までの各段階の時点を質問したところ、検討開始から工事完了までの期間は1年から22年と様々であったが、回答のあった41件について平均すると7.5年であった。

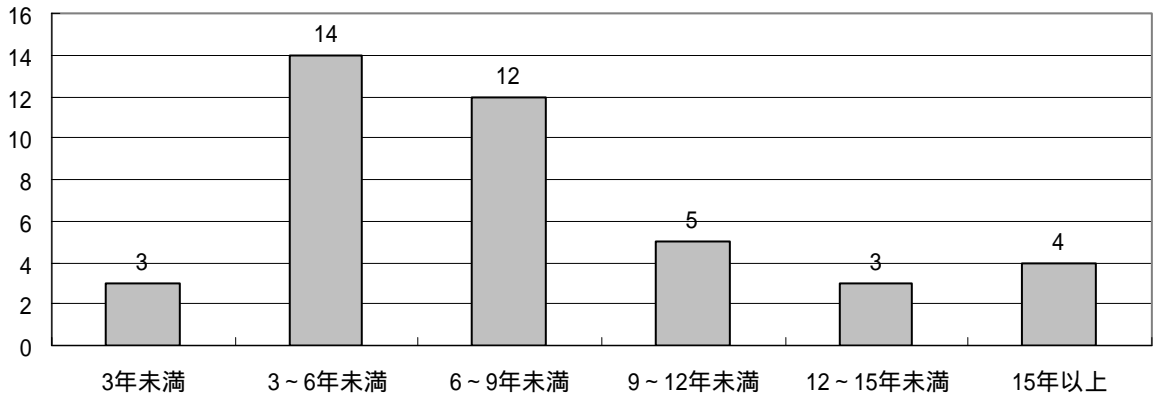
図 検討開始から工事完了までの期間

番号	1.管理組合とは関係なく区分所有有志で検討を開始	2.管理組合や下部組織が主体で検討を開始	3.管理組合総会等で建替え採決	4.建替え工事の着工	5.建替え工事完了	検討開始から建替え工事完了までの期間(年)		1.管理組合とは関係なく区分所有有志で検討を開始	2.管理組合や下部組織が主体で検討を開始	3.管理組合総会等で建替え採決	4.建替え工事の着工	5.建替え工事完了	検討開始から建替え工事完了までの期間(年)
1	S56	S62	H2	H2	H4	11	36	H12	H15	H16	H17	H18	6
2	S57	S57	S57	S58	S59	2	37	H12			H18	H19	7
3	S57			S60	H1	7	38	H14	H15	H17	H18	H19	5
4	S57			S60	H1	7	39	H15	H15		H17	H18	3
5	S58	S58	S61	S61	S62	4	40	H15	H16	H17	H18	H20	5
6	S59	S59	S62	S62	H1	5	41	H15	H15	H17	H17	H19	4
7	S59						42	H16	H16		H6	H17	1
8	S60	S60	H3	H3	H5	8	43		S47	H14	H15	H17	
9	S60	S62	H8	H15	H17	20	44		S60	H9	H11	H13	
10	S61	H6	H17	H18	H20	22	45		S63	H18	H19	H20	
11	S61	S61	S63	S63	H2	4	46		H1	H16	H18	H20	
12	S61	S62	H1	H3	H5	7	47		H2	H19	H21	H22	
13	H1	H1	H3	H3	H5	4	48		H2	H17			
14	H1	H2	H5	H5	H7	6	49		H5	H15	H16	H18	
15	H1	H3	H5	H6	H8	7	50		H6	H18			
16	H1	H7	H18	H19	H21	20	51		H11	H14	H15	H17	
17	H1	H3	H8	H8	H10	9	52		H12	H13	H14	H15	
18	H2	H2	H16	H17	H18	16	53		H12	H19	H20		
19	H2	H2	H6	H8	H9	7	54		H14	H15	H16	H17	
20	H2	H3	H4	H6	H7	5	55		H14	H15	H16	H17	
21	H2	H3	H7	H8	H9	7	56		H14	H18	H19	H20	
22	H2		H3	H4	H6	4	57		H15	H16	H17	H18	
23	H2			H4	H6	4	58		H15	H18	H19		
24	H3	H5	H8	H9	H10	7	59			S61	S62	S3	
25	H4		H6	H6	H7	3	60			H6	H7	H9	
26	H5	H10	H16	H17	H18	13	61			H8			
27	H7	H10	H16	H17	H19	12	62			H10	H14	H6	
28	H7	H8	H10	H10	H11	4	63			H19	H20	H21	
29	H7	H9		H12	H13	6	64				S61	S62	
30	H7			H8	H9	2	65				S63	H11	
31	H8	H16	H17	H19	H20	12							
32	H8	H8	H9	H11	H12	4							
33	H10	H16	H17	H18	H19	9							
34	H11	H13	H17	H20	H20	9							
35	H11	H14	H16	H18	H20	9							

平均(年) 7.5

(物件)

□ N = 41

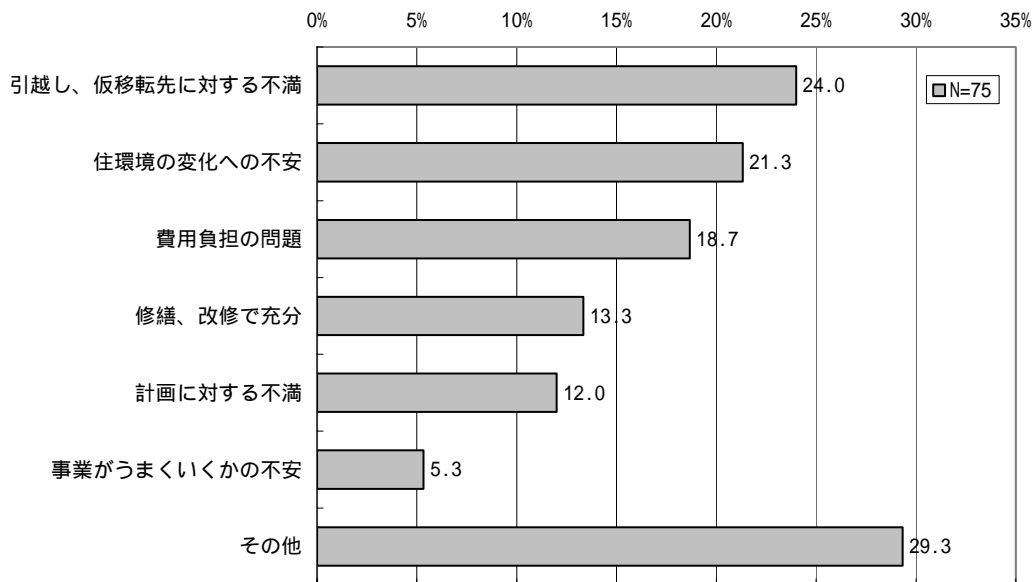


(5) 非賛成者の理由【問6】

・建替えに賛成しない者がいた場合、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、「引越越し、仮移転先に対する不満」が24.0%（18件）で最も多く、次いで「住環境の変化への不安」が21.3%（16件）、「費用負担の問題」は18.7%（14件）であった。（複数回答）

図表 非賛成者の理由

引越越しを伴うことや仮移転先に対する不満	建替えで住環境が変化することに不安がある	費用負担の問題	修繕や改修で十分だから	建替え計画に対する不満	事業がうまくいくか不安がある	その他	回答者総数
18	16	14	10	9	4	22	75
24.0%	21.3%	18.7%	13.3%	12.0%	5.3%	29.3%	

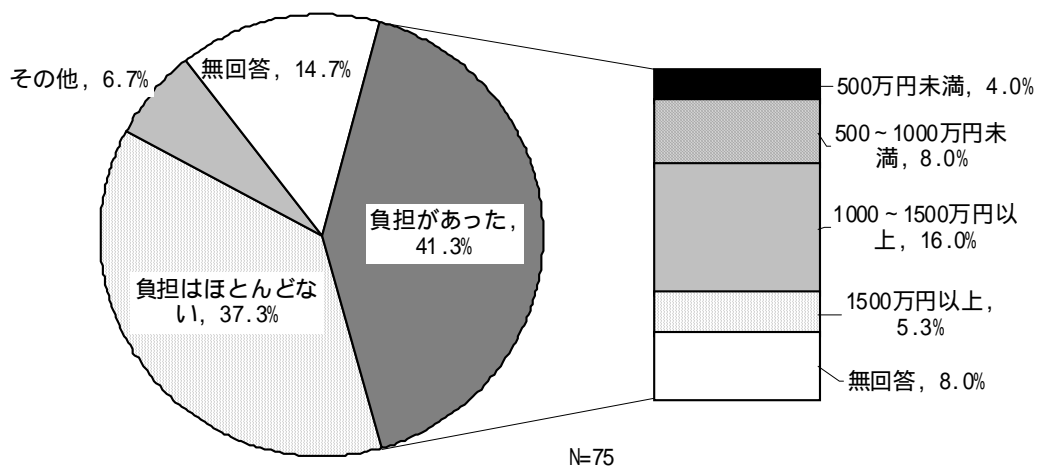


(6) 建替えに要した金銭的負担【問7】

・建替えに区分所有者の金銭的負担があったかどうかを質問したところ、「負担があった」との回答が41.3% (31件) 「余剰床の分譲等により、金銭的負担はほとんどなかった」との回答が37.3% (28件)であり、の回答をした者に負担額を質問したところ、1000万円以上1500万円未満が16.0% (12件)と最も多く、500万円以上1000万円未満が8.0% (6件)、1500万円以上が5.3% (4件)、500万円未満が4.0% (3件)であった。

図表 区分所有者の金銭的負担

1. 余剰床の分譲等により、金銭的負担はほとんどなかった。	2. 金銭的な負担があった。						3. その他	無回答	計	
	500万円未満	500～1000万円未満	1000～1500万円以上	1500万円以上	無回答	計				
28	31	3	6	12	4	6	31	5	11	75
37.3%	41.3%	4.0%	8.0%	16.0%	5.3%	8.0%	41.3%	6.7%	14.7%	100.0%



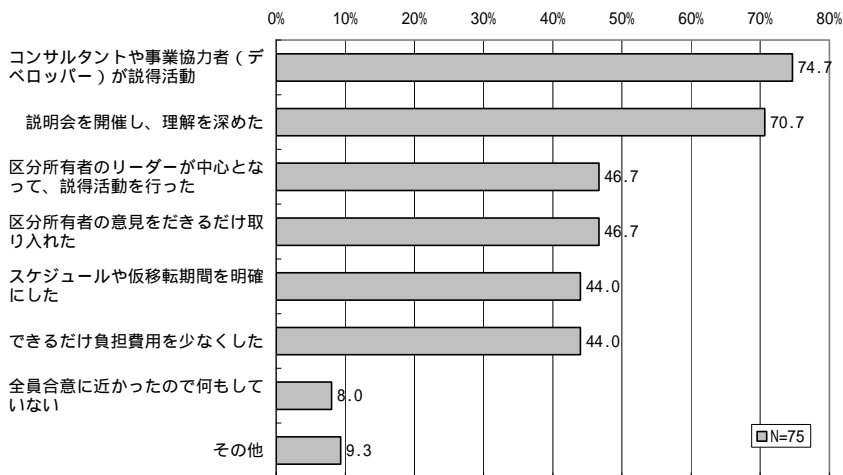
3 - 3 合意形成に関する対策

(1) 賛成率を高めるためにとった対策【問8】

・建替え決議又は建替え合意までの賛成率を高めるためにとった対策について質問したところ、「事業協力者の説得活動」が74.7%（56件）、「説明会の開催」が70.7%（53件）、「区分所有者のリーダーの説得活動」及び「区分所有者の意見をできるだけ取り入れ」がそれぞれ46.7%（35件）、「できるだけ負担費用を少なく」及び「スケジュールや仮移転時期を明確」がともに44.0%（33件）であった。（複数回答）

図表 賛成率を高めるための対策（複数回答）

対策	件数	割合
コンサルタントや事業協力者（デベロッパー）が説明し、説得活動を行った	56	74.7%
説明会を開催し、理解を深めた	53	70.7%
区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った	35	46.7%
建替え計画について、区分所有者の意向をできるだけ取り入れた	35	46.7%
建替え計画を工夫し、できるだけ費用負担が少なくて済むようにした	33	44.0%
事業スケジュールや仮移転の期間などを明確にした	33	44.0%
全員合意に近かったため、特に何もしていない	6	8.0%
その他	7	9.3%
回答者数計	75	

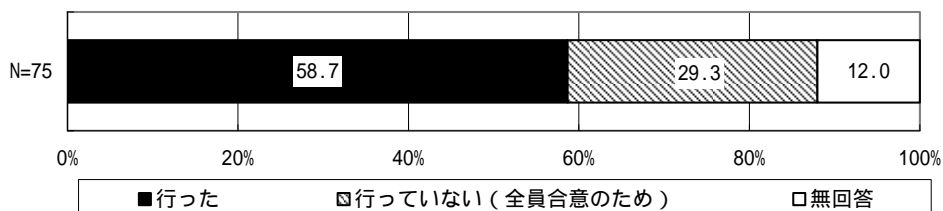


(2) 建替え決議の実施状況【問9(1)】

・「行った」が58.7%を占める。

図表 建替え決議の実施状況

1. 行った	2. 行っていない（全員合意のため）	無回答	計
44	22	9	75
58.7%	29.3%	12.0%	100.0%



(3) 建替え決議における賛成率【問9(3)】

・建替え決議の賛成者の人数について回答のあった43件のうち、全員合意が17件、90から99.9%が17件、80～89%が8件となっている。

図表 建替え決議における賛成者及び非賛成者の人数並びに全区分所有者数及び議決権者のうちの割合(概算)と、その後の非賛成者の状況

事業no.	賛成者 (人数) (人数割合) (議決権割合)	非賛成者		参加回答															
		参加回答	参加回答なし	その後同意	任意転出	権利変換時に転出	売渡し請求	権利変換	参加回答なし										
									その後同意	任意転出	権利変換時に転出	売渡し請求	権利変換						
1 (人数) (人数割合) (議決権割合)	13 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 (人数) (人数割合) (議決権割合)	16 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 (人数) (人数割合) (議決権割合)	18 85.71% 85.71%	3 14.29%	3 14.29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 (人数) (人数割合) (議決権割合)	20 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 (人数) (人数割合) (議決権割合)	21 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 (人数) (人数割合) (議決権割合)	24 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 (人数) (人数割合) (議決権割合)	28 - -	1 -	1 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 (人数) (人数割合) (議決権割合)	30 93% 93%	2 6%	2 6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 (人数) (人数割合) (議決権割合)	30 88% 88%	4 12%	3 9%	1 3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 (人数) (人数割合) (議決権割合)	33 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 (人数) (人数割合) (議決権割合)	33 94.2% 96.1%	2 5.7%	2 5.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 (人数) (人数割合) (議決権割合)	34 89% 90%	4 11%	4 11%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 (人数) (人数割合) (議決権割合)	37 90% 91%	4 10%	-	4 10%	3 7%	1 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 (人数) (人数割合) (議決権割合)	38 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 (人数) (人数割合) (議決権割合)	38 95% 95%	2 5%	-	2 5%	2 5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 (人数) (人数割合) (議決権割合)	39 97.5% 97.5%	-	1 2.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 (人数) (人数割合) (議決権割合)	42 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18 (人数) (人数割合) (議決権割合)	42 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 (人数) (人数割合) (議決権割合)	44 86% 85%	7 14%	6 12%	1 2%	1 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 (人数) (人数割合) (議決権割合)	46 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21 (人数) (人数割合) (議決権割合)	49 80.3% 80.3%	12 19.7%	-	12 19.7%	6 9.8%	1 1.6%	5 8.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22 (人数) (人数割合) (議決権割合)	54 96% 96%	2 4%	-	1 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23 (人数) (人数割合) (議決権割合)	56 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24 (人数) (人数割合) (議決権割合)	64 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25 (人数) (人数割合) (議決権割合)	67 97% 97%	2 3%	2 3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26 (人数) (人数割合) (議決権割合)	72 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27 (人数) (人数割合) (議決権割合)	75 89% 92%	9 11%	7 8%	2 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 2%	-
28 (人数) (人数割合) (議決権割合)	80 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29 (人数) (人数割合) (議決権割合)	92 92% -	8 8%	8 8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 (人数) (人数割合) (議決権割合)	95 99% 99%	1 1%	1 1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 (人数) (人数割合) (議決権割合)	100 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32 (人数) (人数割合) (議決権割合)	102 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 (人数) (人数割合) (議決権割合)	106 94.44% 94.74%	6 5.66%	1 0.94%	5 4.72%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 4.72%
34 (人数) (人数割合) (議決権割合)	125 93% 93%	9 7%	6 4%	3 2%	1 0.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 1.6%
35 (人数) (人数割合) (議決権割合)	126 98% 98%	3 2%	3 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 (人数) (人数割合) (議決権割合)	135 100% 100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37 (人数) (人数割合) (議決権割合)	145 97% 97%	4 3%	4 3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38 (人数) (人数割合) (議決権割合)	156 100.0% 100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39 (人数) (人数割合) (議決権割合)	192 86.09% 86.43%	31 13.91%	22 9.86%	9 4.06%	1 0.44%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 3.61%
40 (人数) (人数割合) (議決権割合)	263 96.7% 97.8%	6 2.3%	6 2.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 2.3%
41 (人数) (人数割合) (議決権割合)	266 92.04% 92.33%	23 7.96%	21 7.67%	2 0.75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 0.75%
42 (人数) (人数割合) (議決権割合)	305 83% 83%	61 17%	51 14%	10 2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 2.7%
43 (人数) (人数割合) (議決権割合)	323 92.29% 91.13%	27 7.71%	25 7.12%	2 0.62%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 0.62%

回答のあった数字を記載しているため、割合が空欄の場合合計で100%とならない場合があります。

22番は非賛成者の2名のうち1名は催告前に土地所有者が任意取得。

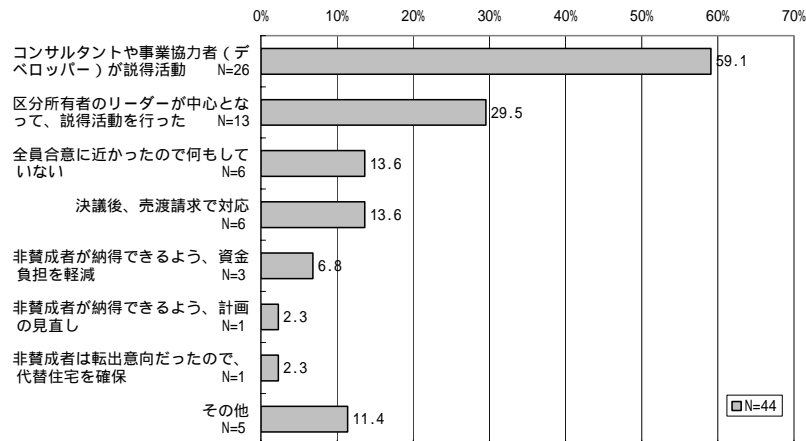
(4) 建替え決議後の非賛成者に対する対応【問9(4)】

・建替え決議を行ったと回答した事業者(44件)に対し、建替え決議に反対した者への対応について質問したところ、「コンサルタントや事業協力が説得」が59.1%(26件)、「区分所有者のリーダーが中心となって説得」が29.5%(13件)、「決議後、売渡し請求で対応」及び「全員合意に近かったのでもしていない」がともに13.6%(6件)であった。

なお、建替え決議に関連して裁判に至った事例があるかどうかを質問したところ、裁判事例があると回答した事業者は1つ(裁判事例も1件)であった。(複数回答)

図表 建替え決議後の非賛成者に対する対応(複数回答)

コンサルタントや事業協力が説明し、説得活動を行った	区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った	決議後は、基本的に売渡し請求で対応することとした	全員合意又はそれに近かったため、特に何もしていない	非賛成者が納得できるよう、資金負担の軽減を図った	非賛成者が納得できるよう、計画(住戸配置等)の見直しを行った	非賛成者は転出意向だったので、代替となる住宅を確保した	その他	回答者数計
26	13	6	6	3	1	1	5	44
59.1%	29.5%	13.6%	13.6%	6.8%	2.3%	2.3%	11.4%	

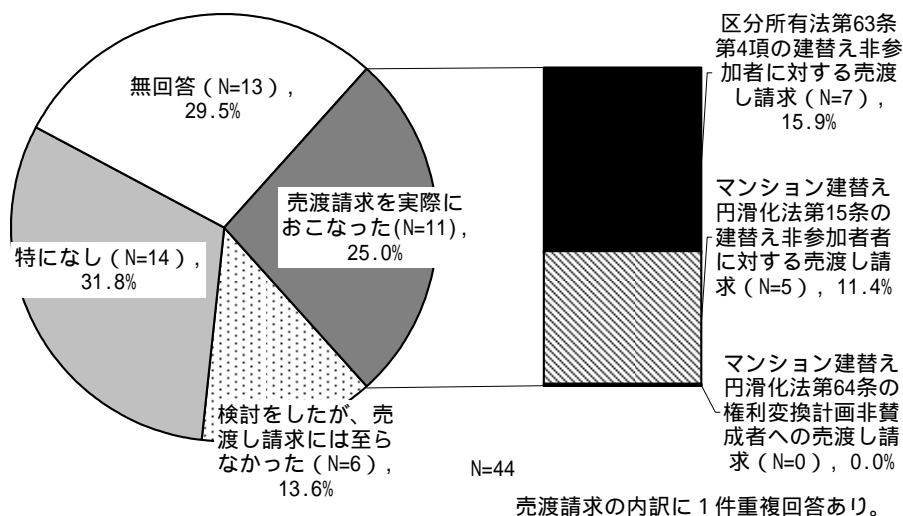


(5) 売渡し請求の実施状況【問10】

・建替え非賛成者に対して、売渡し請求を行ったかどうかを質問したところ、建替え決議を行ったもののうち(44件)「売渡し請求を実際に行った」が25%(11件)、「検討をしたが売渡し請求には至らなかった」が13.6%(6件)であった。

図表 売渡し請求の実施状況

売渡し請求の検討をしたが、売渡し請求には至らなかった	売渡し請求を実際に行った				特になし	無回答	計
	区分所有法第63条第4項の建替え非参加者に対する売渡し請求	マンション建替え円滑化法第15条の建替え非参加者に対する売渡し請求	マンション建替え円滑化法第64条の権利変換計画非賛成者への売渡し請求	マンション建替え円滑化法第64条の権利変換計画非賛成者への売渡し請求			
6	11	7	5	0	14	13	44
13.6%	25.0%	15.9%	11.4%	0.0%	31.8%	29.5%	100.0%



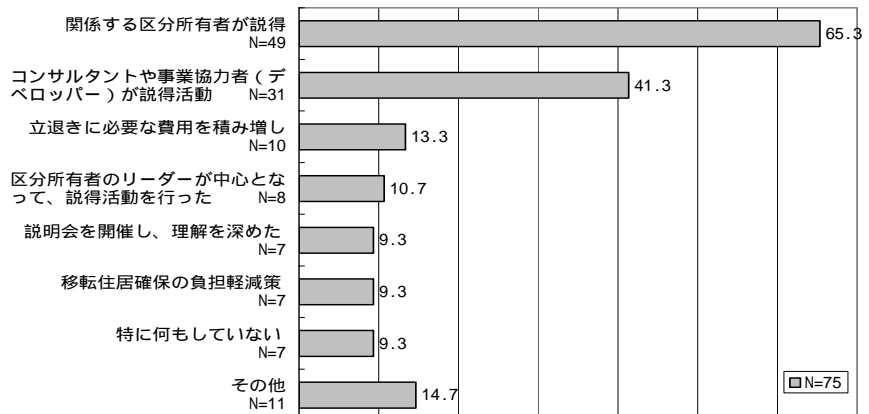
(6) 借家人に対する対応

実際に行った対策【問 11(1)】

- ・借家人に対する対応について「特に何もしていない」は9.3%（7件）、それ以外は「関係する区分所有者が説得」が65.3%（49件）で最も多く、「コンサルタントや事業協力者が説得」が41.3%（31件）、「立退きに必要な費用を積み増し」が13.3%（10件）、「区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った」が10.7%（8件）、「説明会を開催し、理解を深めた」、「移転住居確保の負担軽減策」が9.3%（7件）であった。（複数回答）

図表 実際に行った対策（複数回答）

関係する区分所有者が説得	コンサルタントや事業協力者（デベロッパー）が説得活動	立退きに必要な費用を積み増し	区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った	会を開催し、理解を深めた	移転住居確保の負担軽減策	特に何もしていない	その他	回答者数計
49	31	10	8	7	7	7	11	75
65.3%	41.3%	13.3%	10.7%	9.3%	9.3%	9.3%	14.7%	100.0%

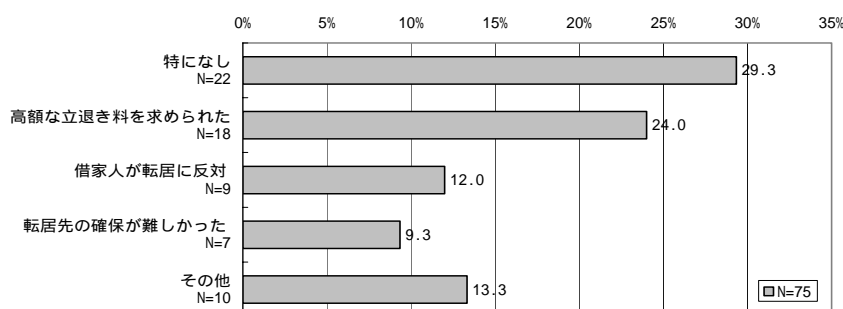


特に苦慮した点【問 11(2)】

- ・特に苦慮した点について、「特になし」が29.3%（22件）で、それ以外は、「高額な立退き料を求められた」が24.0%（18件）、「借家人が転居に反対」が12.0%（9件）、「転居先の確保が難しかった」が9.3%（7件）であった。（複数回答）

図表 特に苦慮した点（複数回答）

特になし	高額な立退き料を求められた	借家人が転居に反対	転居先の確保が難しかった	その他	回答者数計
22	18	9	7	10	75
29.3%	24.0%	12.0%	9.3%	13.3%	100.0%



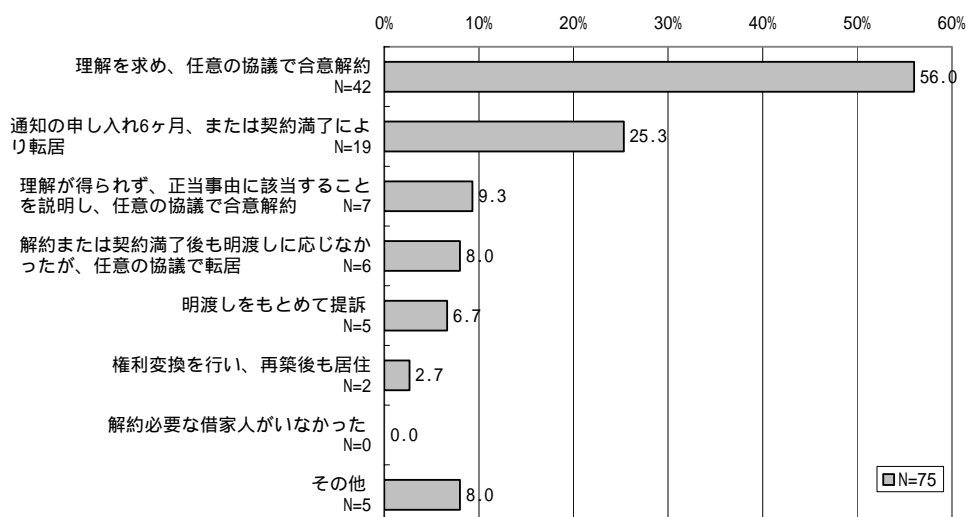
(7) 建物質貸借契約の解約等

実際に行った対策【問 12(1)】

- ・「任意の協議で合意解約」が56.0% (42件)、「契約満了等による転居」が25.3% (19件)、「正当事由に該当することを説明し合意解約」が9.3% (7件)、「明け渡しに応じなかったが任意の協議で転居」が8.0% (6件)、「明渡しを求めて提訴」が6.7% (5件)あった。(複数回答)

図表 実際に行った対策 (複数回答)

解約に必要な借家人がいなかった	理解を求め、任意の協議で合意解約	理解が得られず、正当事由に該当することを説明し、任意の協議で合意解約	通知の申し入れ6ヶ月、または契約満了により転居	解約または契約満了後も明け渡しに応じなかったが、任意の協議で転居	明渡しを求めて、提訴	権利変換を行い、再築後も居住	その他	回答者数計
0	42	7	19	6	5	2	6	75
0.0%	56.0%	9.3%	25.3%	8.0%	6.7%	2.7%	8.0%	100.0%



借家人に対する立退料の支払状況【問 12(2)】

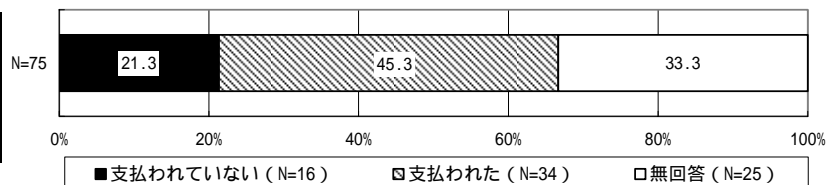
- ・「支払われた」が45.3% (34件)、「支払われていない」が21.3% (16件)であった。

また支払われたもののうち、数十万円と回答したものが2件、50万円以下と回答したものが7件、50万円超100万円以下と回答したものが2件、100万円超300万円以下と回答したものが3件であった。(回答総数22件)

図表 立退料の支払状況

1. 支払われていない	2. 支払われた	無回答	計
16	34	25	75
21.3%	45.3%	33.3%	100.0%

立ち退き料	件数
～50万円	7
50万円超～100万円	2
100万円超～300万円	3
オーナーより個別に支払われた	1
数十万円	2
その他・不明	7
総計	22

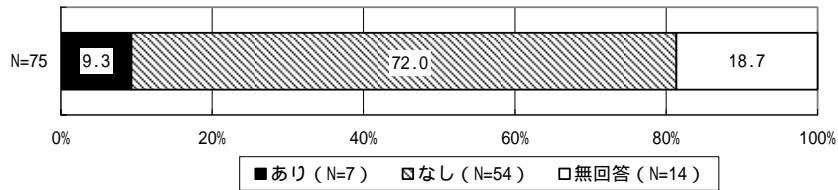


(8) 定期借家住戸への対応
定期借家契約住戸の有無【問 13(1)】

・「あり」は9.3%。

図表 定期借家契約住戸の有無

1.有	2.無	無回答	計
7	54	14	75
9.3%	72.0%	18.7%	100.0%



対応の内容 (定期借家契約住戸「あり」と回答した者のみ)【問 13(2)】

・「期目的に問題なかった」が4件、「任意の協議により合意契約」が2件。(複数回答)

図表 対応の内容 (複数回答)

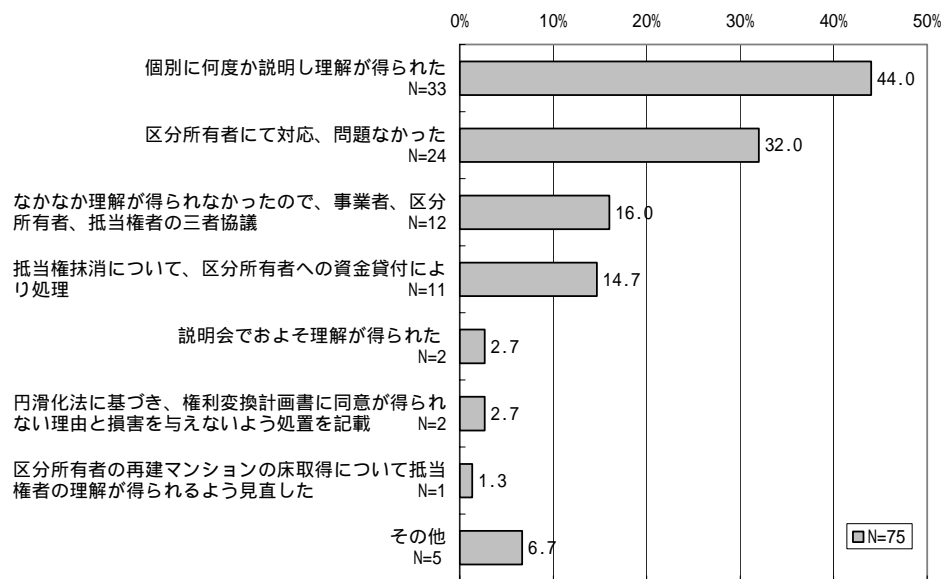
	件数	構成比
権利変換又は工事着工までの期日だったので、問題なかった	4	57.1%
権利変換又は工事着工日より長期の契約だったので、任意の協議により合意解約	2	28.6%
権利変換又は工事着工日より長期の契約だったので事業期間を見直し、契約満了後に権利変換又は着工	0	0.0%
その他	2	28.6%
合計	7	100.0%

(9) 抵当権の抹消または抵当権者等の同意取り付けの対応【問 14 - (1)】

・「何度か説明し理解が得られた」が 44.0% (33 件)、「区分所有者が対応して問題なかった」が 32.0% (24 件) となっている一方、「なかなか理解が得られなかったので三者協議を行った」が 16.0% (12 件)、「資金貸付により処理」が 14.7% (11 件) あった。(複数回答)

図表 抵当権の抹消または抵当権者等の同意取り付けの対応 (複数回答)

抵当権者等に対し、個別に何度か説明を行い、理解を得た	区分所有者において対応してもらい、特に問題は生じなかった	抵当権者等の理解がなかったため、事業者、区分所有者、抵当権者等による三者協議などを行った	抵当権等の抹消について、区分所有者への資金貸付などにより処理をした	抵当権者等に対する説明会でおよそ理解が得られた	抵当権者等の同意が得られなかったため、マンション建替え円滑化法に基づき、権利変換計画書に同意が得られない理由と損害を与えないよう措置を記載した	区分所有者の再建マンションの床取得について、抵当権者等の理解が得られるよう見直した	その他	回答者総数
33	24	12	11	2	2	1	5	75
44.0%	32.0%	16.0%	14.7%	2.7%	2.7%	1.3%	6.7%	



(10) その他の問題となった点【問 17】

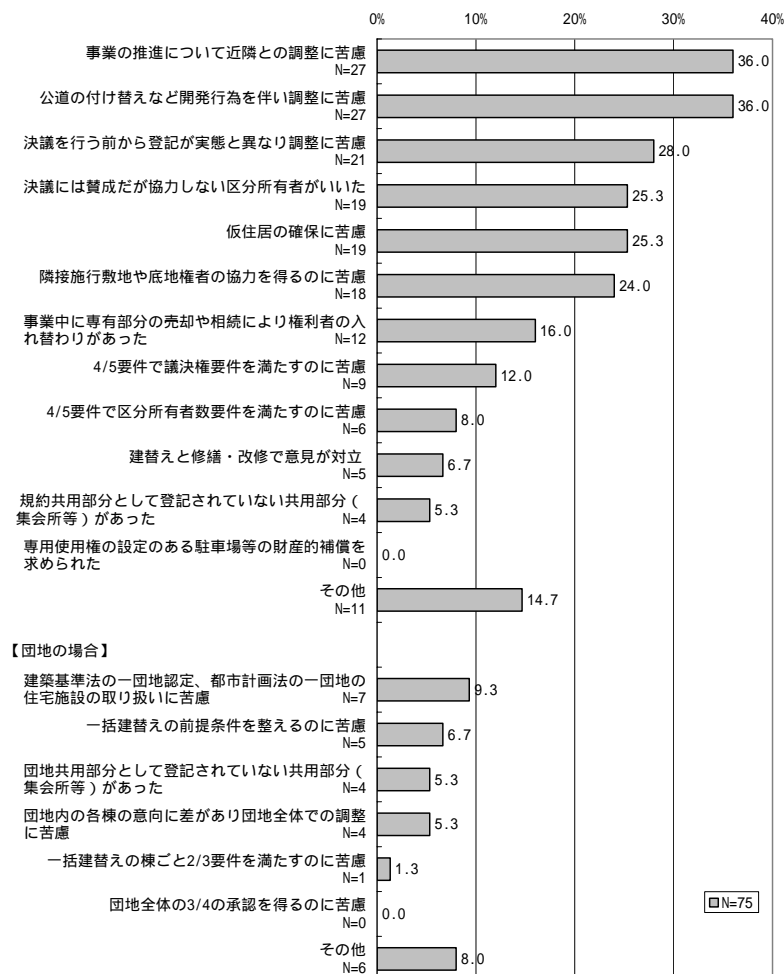
- ・「近隣との調整」及び「開発行為に伴う調整」がともに36.0%（27件）で最も多く、次いで「登記が実態と異なる」が28.0%（21件）。
- ・「決議には賛成したが協力しない区分所有者がいた」及び「仮住居の確保に苦慮」がともに25.3%（19件）あり、「隣接施行敷地や底地権者の協力を得るのに苦慮」も24.0%（18件）であった。
- ・「4/5要件を満たすのに苦慮」は議決権要件について12.0%（9件）、区分所有者数要件について8.0%（6件）であった。
- ・団地の場合では「一団地認定、一団地の住宅施設の取扱い」が9.3%（7件）で最も多く、「一括建替えの前提条件を整えるのに苦慮」が6.7%（5件）、「団地共用部分として登記されていない共用部分があった。」及び「各棟の意向に差」がともに5.3%（4件）であった。（複数回答）

図表 その他の問題となった点（複数回答）

事業の推進について近隣との調整に苦慮した	公道の付け替えなど開発行為を伴うため、調整に苦慮した	建替え決議を行う以前から、権利者に関する登記が実態と異なっており調整に苦慮した	決議には賛成したが、その後協力してくれない区分所有者がいた	仮住居の確保に苦慮した	隣接施行敷地や底地権者の協力を得るのに苦慮した	建替え事業中に専有部分の売却や相続等により権利者の入れ替わりがあったため苦慮した	5分の4要件のうち、議決権要件（面積要件）を満たすのに苦慮した	5分の4要件のうち、区分所有者数要件（人数要件）を満たすのに苦慮した	建替え派と修繕・改修派で意見が対立した	規約共用部分として登記されていない共用部分（集会所等）があった	専用使用権の設定のある駐車場等の財産的補償を求められた	その他
27	27	21	19	19	18	12	9	6	5	4	0	11
36.0%	36.0%	28.0%	25.3%	25.3%	24.0%	16.0%	12.0%	8.0%	6.7%	5.3%	0.0%	14.7%

(以下、団地の場合)

建築基準法の一団地認定、都市計画法の一団地の住宅施設の取扱いに苦慮した	一括建替えの前提条件を整えるのに苦慮した	団地内の各棟の意向に差があり、団地全体での調整に苦慮した	団地共用部分として登記されていない共用部分（集会所等）があった	一括建替えの棟ごと3分の2要件を満たすのに苦慮した	団地全体の4分の3の承認を得るのに苦慮した	その他	回答者総数
7	5	4	4	1	0	6	75
9.3%	6.7%	5.3%	5.3%	1.3%	0.0%	8.0%	



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

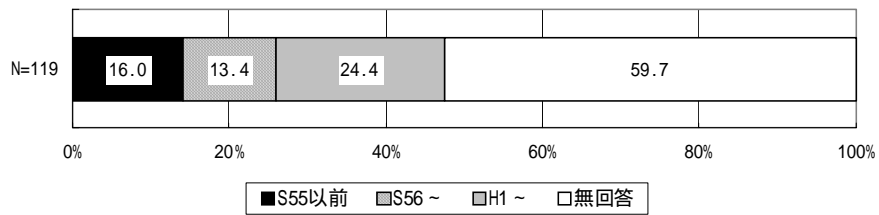
4 - 1 管理会社の属性

(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%



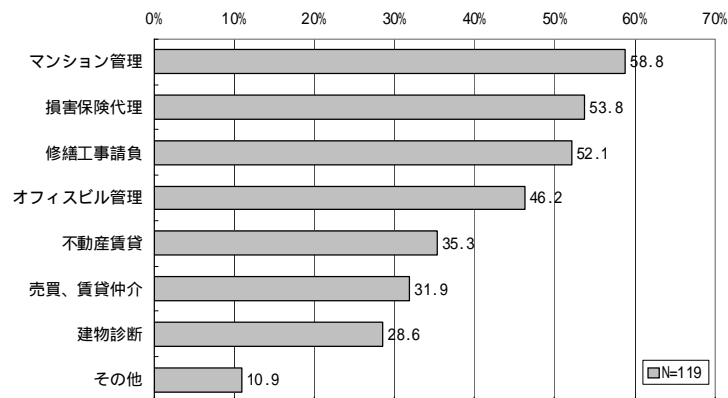
(2) 業務内容【問1(2)】

・「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)

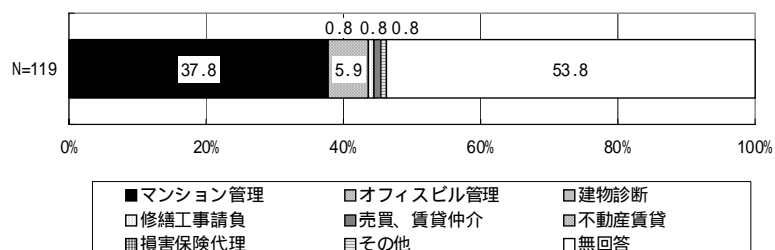
図表 業務内容(複数回答)

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%

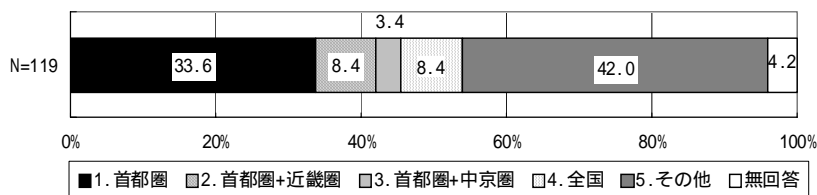


(3) 主な業務エリア【問1(3)】

・「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	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	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

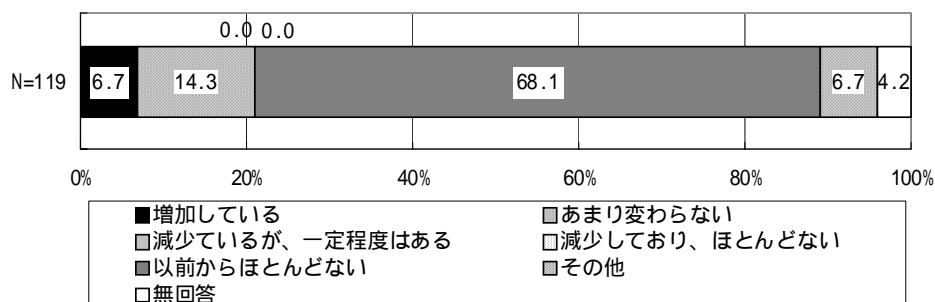
	10戸未 満	~50戸 未満	~100戸 未満	~200戸 未満	~500戸 未満	500戸以 上	合計	平均 (戸)
建築後40年超 (1967年以前)	0 0.0%	1 14.3%	2 28.6%	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	7 100.0%	150.62
建築後35~40年 (1968年~1972年)	0 0.0%	7 28.0%	5 20.0%	3 12.0%	3 12.0%	7 28.0%	25 100.0%	625.28
建築後30~35年 (1973年~1977年)	0 0.0%	6 14.6%	5 12.2%	4 9.8%	10 24.4%	16 39.0%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



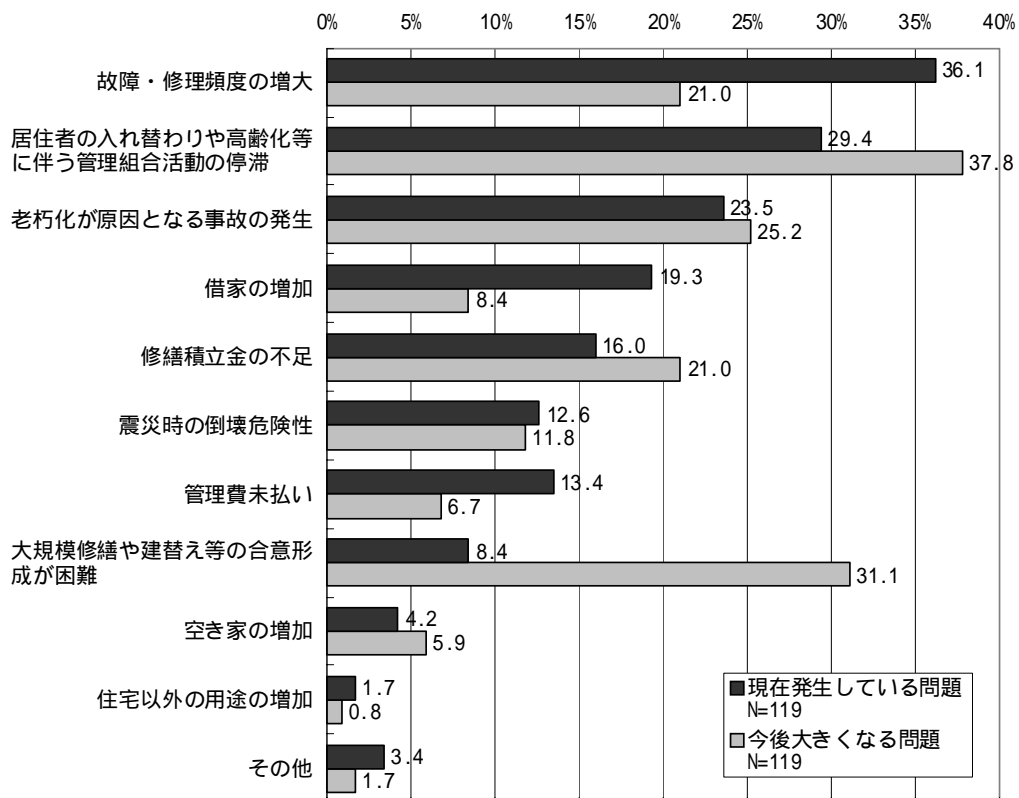
(3) 建築後30年超のマンションが抱える問題【問4】

- ・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	67	32	24	5	1	12	119
構成比	56.3%	26.9%	20.2%	4.2%	0.8%	10.1%	

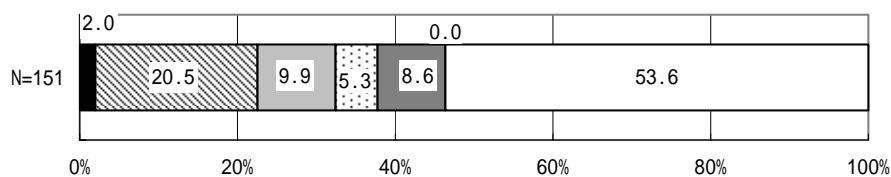
	大規模改修の検討を行っている物件	大規模改修事業を実施中・実施済の物件	過去に検討を行っていた物件	(物件数)
該当する物件数	225	202	30	

(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

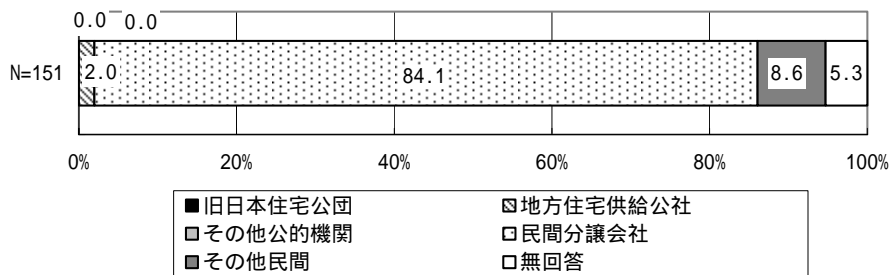
従前の分譲主体【問9】

・「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)

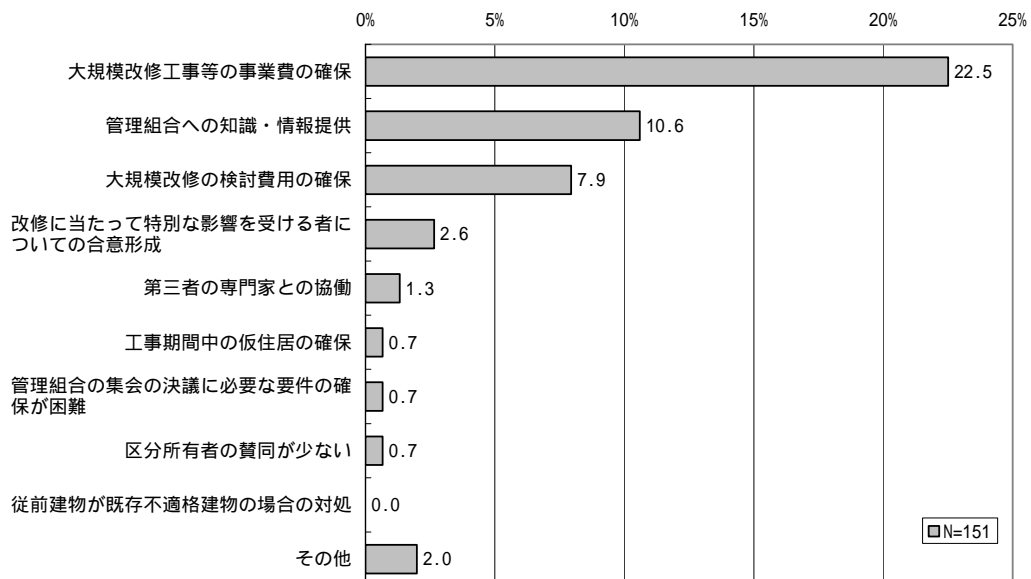


問題となっている事項【問9】

・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

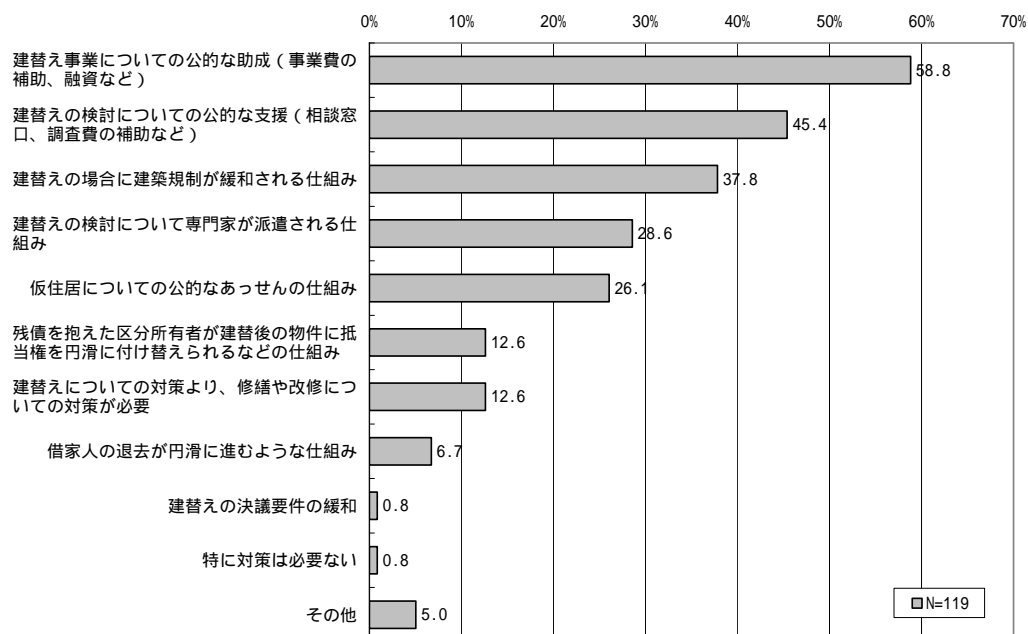
以下、建替え決議要件等法制に対する意向については、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

(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%	



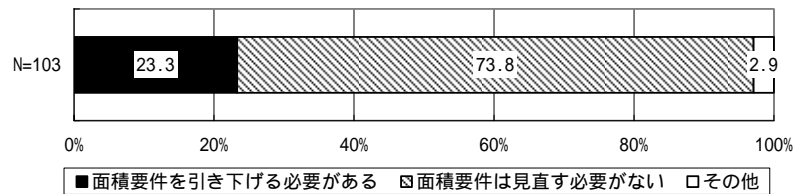
(2) マンションの建替え決議要件に対する考え方

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。

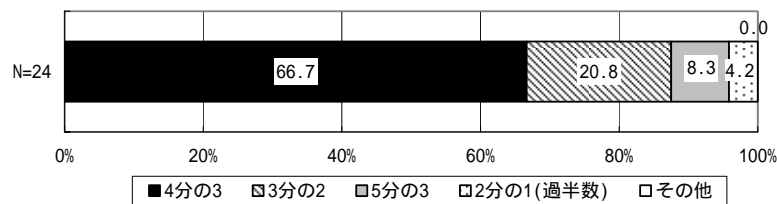
図表 マンションの建替え決議における面積要件に対する意向

1. 面積要件を引き下げ 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%

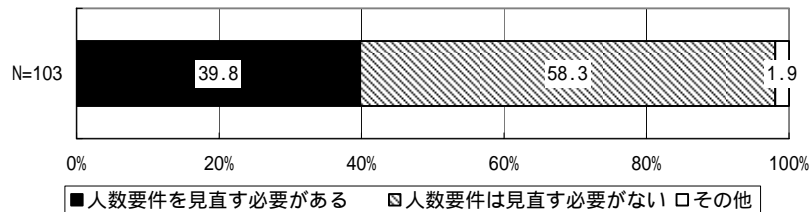


人数要件【問 12】

- ・「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。

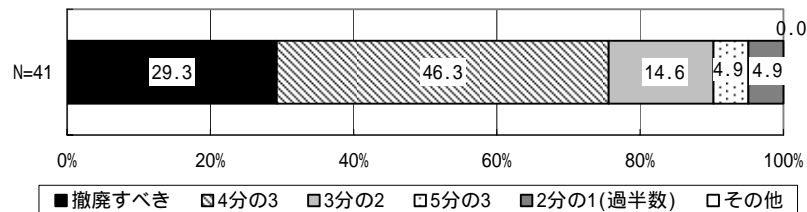
図表 マンションの建替え決議における人数要件に対する意向

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%



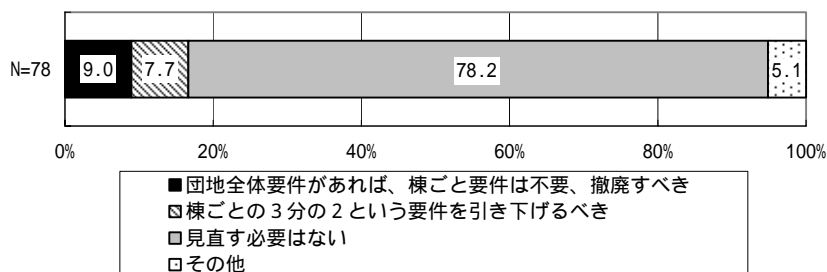
(3) 団地の建替え決議要件に対する考え方

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%



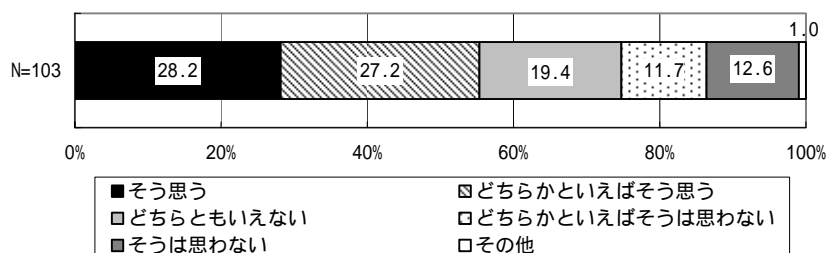
一括決議要件【問 13】

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%

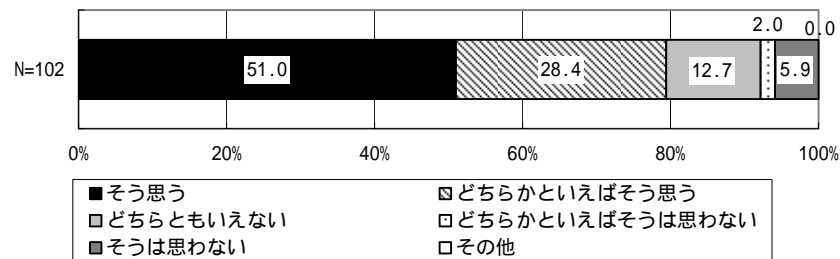


2) テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 2】

・「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%

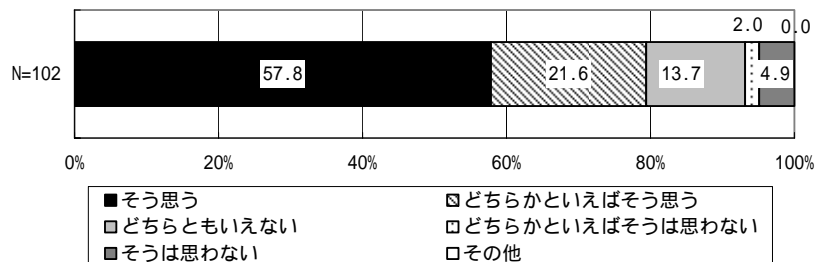


3) 単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 3】

・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%

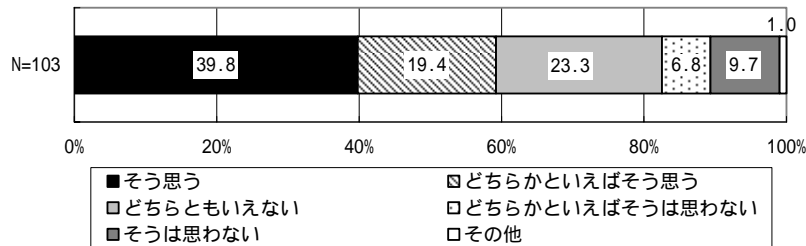


4) 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13 4】

・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%

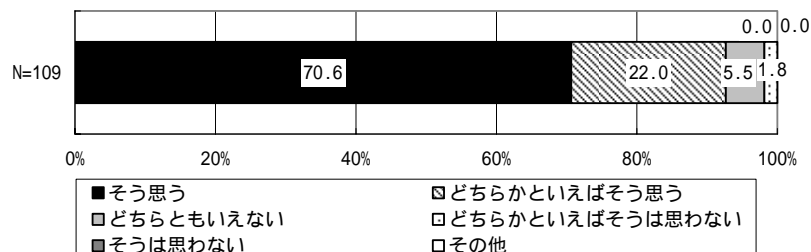


（４）建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】

・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%

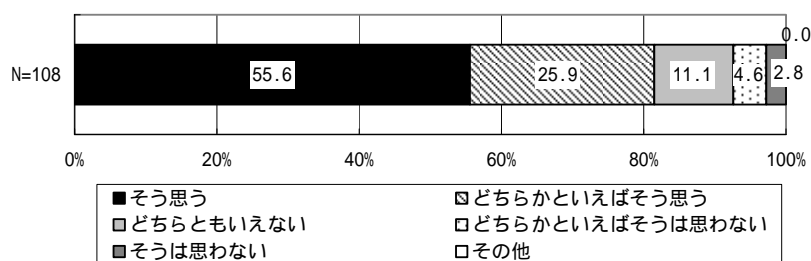


(5) 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問15】

・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%



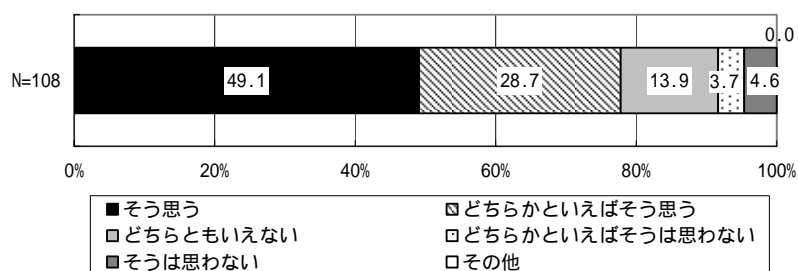
(6) マンション建替え円滑化法等の見直しについて

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%

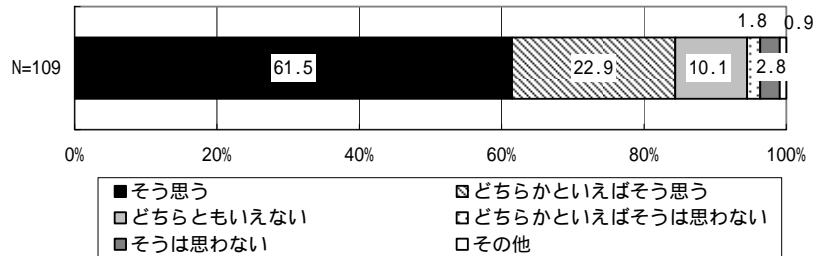


賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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%

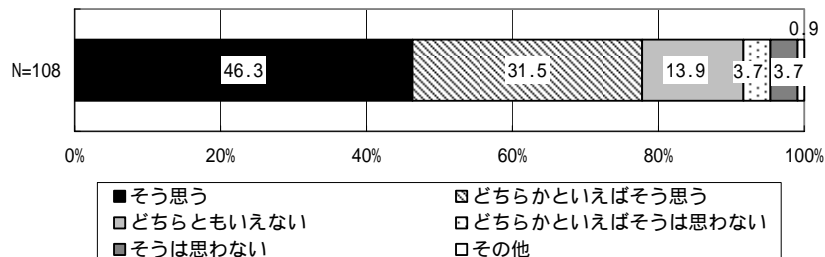


同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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%

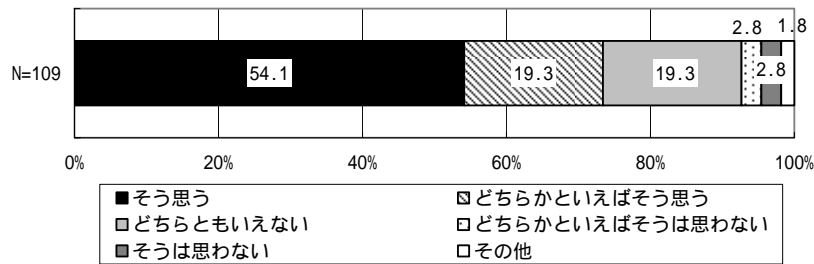


危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16】

・「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%

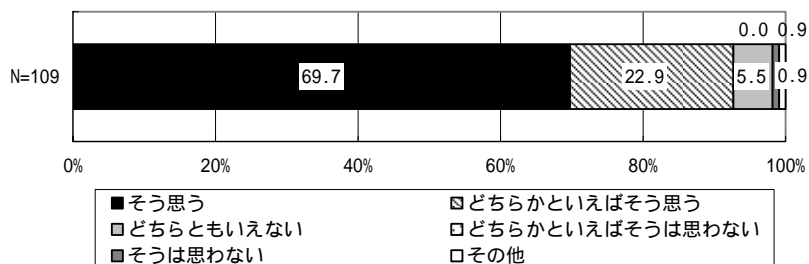


大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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%

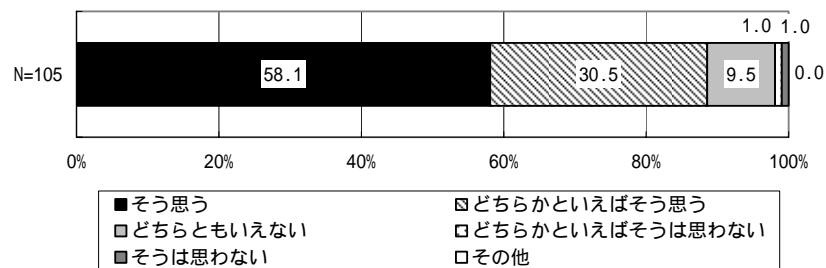


段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16】

・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%



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

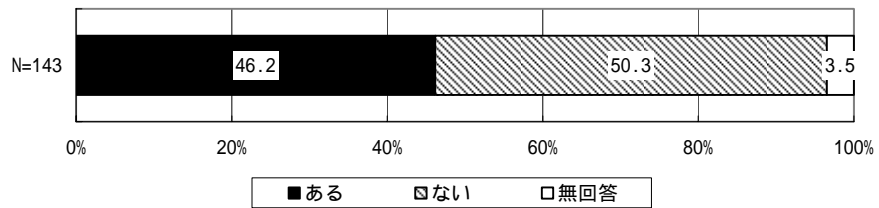
5 - 1 建替えに係る相談

(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

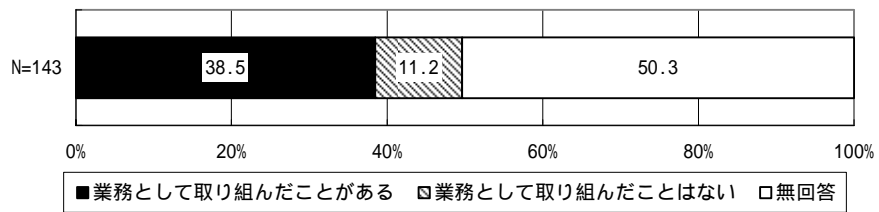
	1.マンション建替えに関する相談件数	業務委託に関する相談		2.建替え提案(プロポーザル)の件数	3.その他
		業務委託に関する相談	専門家として助言を期待した相談		
業者数	66	57	51	32	7
物件数	383	154	280	176	12

**(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。

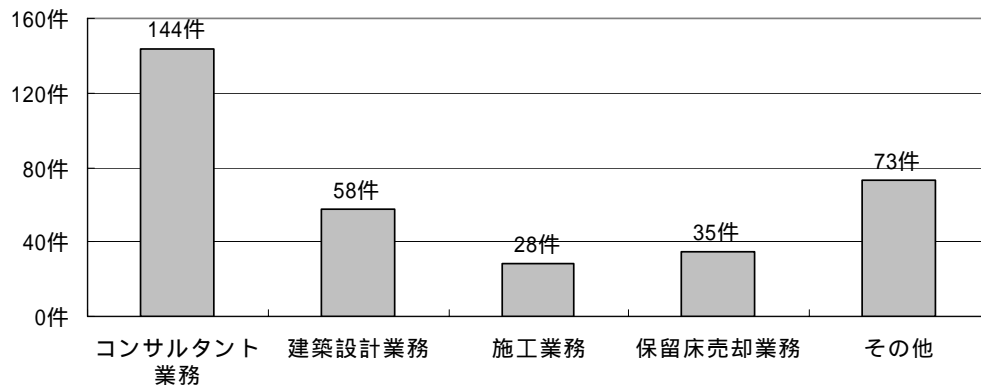
図表 業務として取り組んだ実績の有無

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%

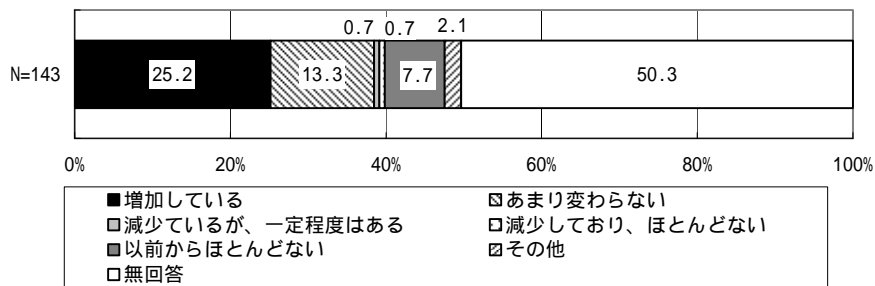


建替えに関する相談等件数の動向【問3】

・「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%

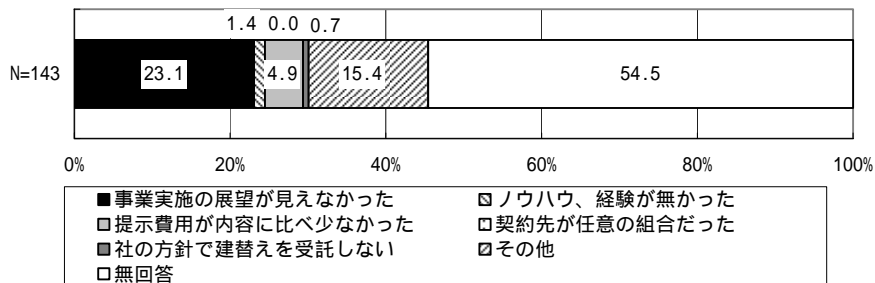


相談等があったものの業務獲得に至らなかった理由【問4】

・「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(フィー等が少ない)	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)

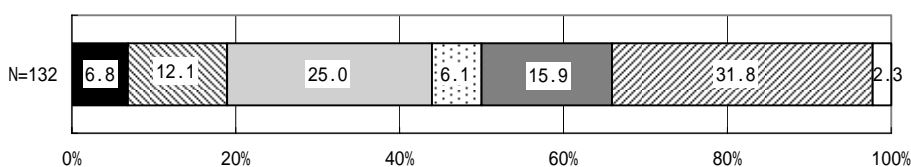
(2) 建替え検討・実施マンションの状況

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%



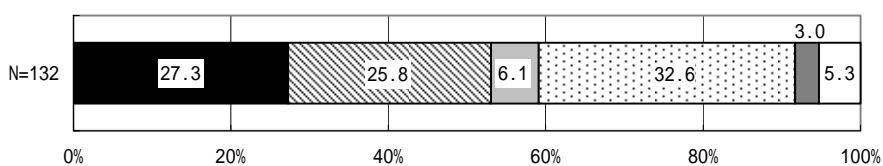
- 管理組合とは関係なく有志が検討している段階
- ▨ 管理組合が意向調査を行うなど、管理組合として検討をはじめた段階
- 専門会議などを組織して、建替え決議又は全員合意に向けて建替え計画を作成している段階
- ▤ 建替え決議又は全員合意を終え、建替え事業実施に向けて具体的に動いている段階
- 建替え事業の最中
- ▨ 建替え事業の完了済
- 無回答

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】

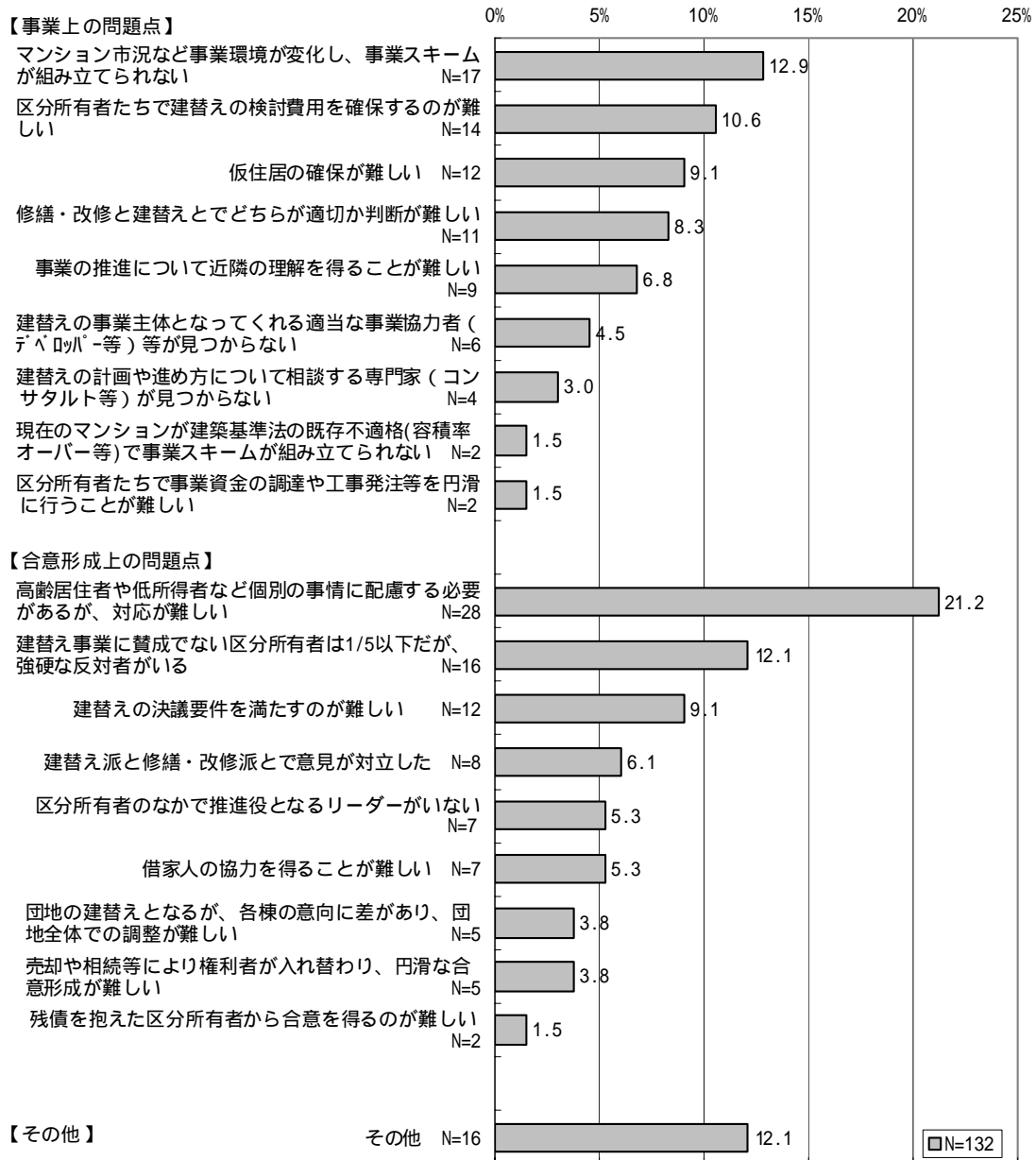
（物件数）

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

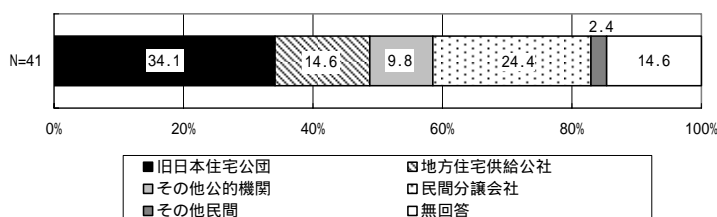
(3) 過去に検討を行ったが建替えに至らなかったマンションの概要

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。

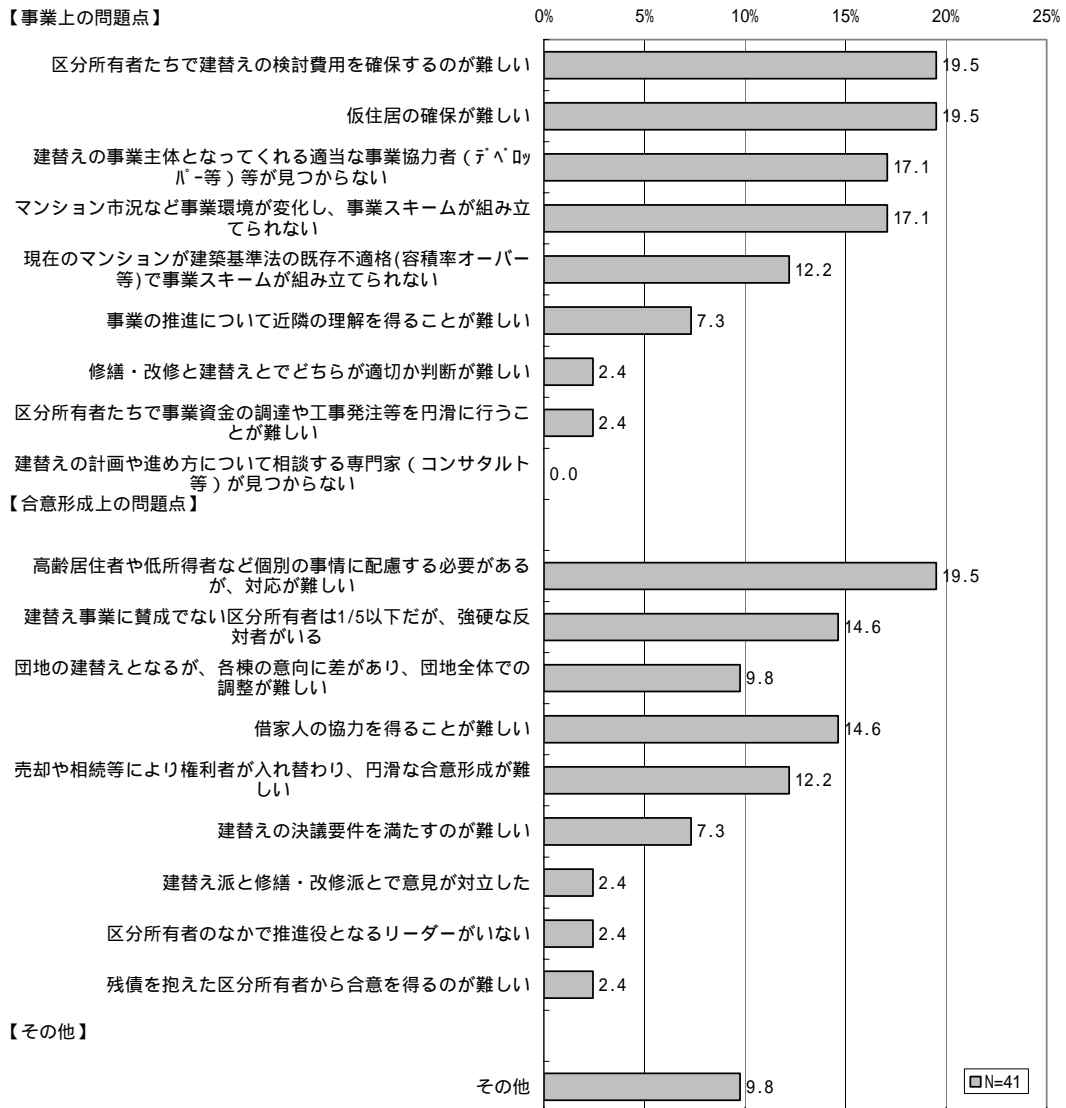
また、合意形成上の問題については「建替えの決議要件を満たすのが難しい」及び「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」がともに19.5%(8件)、「各棟の意向の差により団地全体での調整が難しい」及び「区分所有者の中に推進役がいない」が14.6%(6件)で、「借家人の協力を得ることが難しい」は2.4%(1件)であった。(複数回答)

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%	

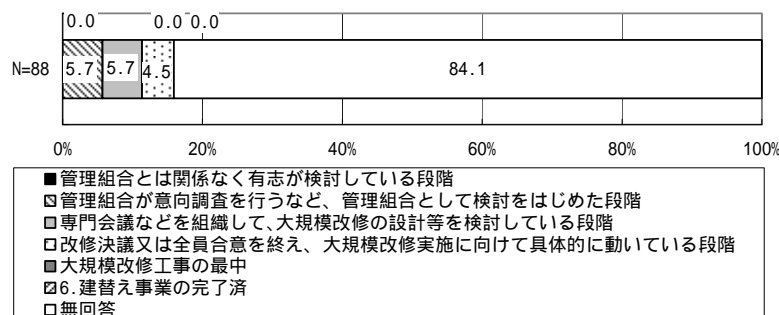
物件数	66	523	155	(物件数)
-----	----	-----	-----	-------

(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%

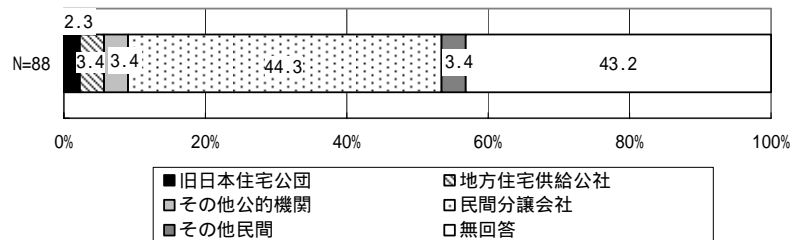


従前の分譲主体【問9】

・「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%

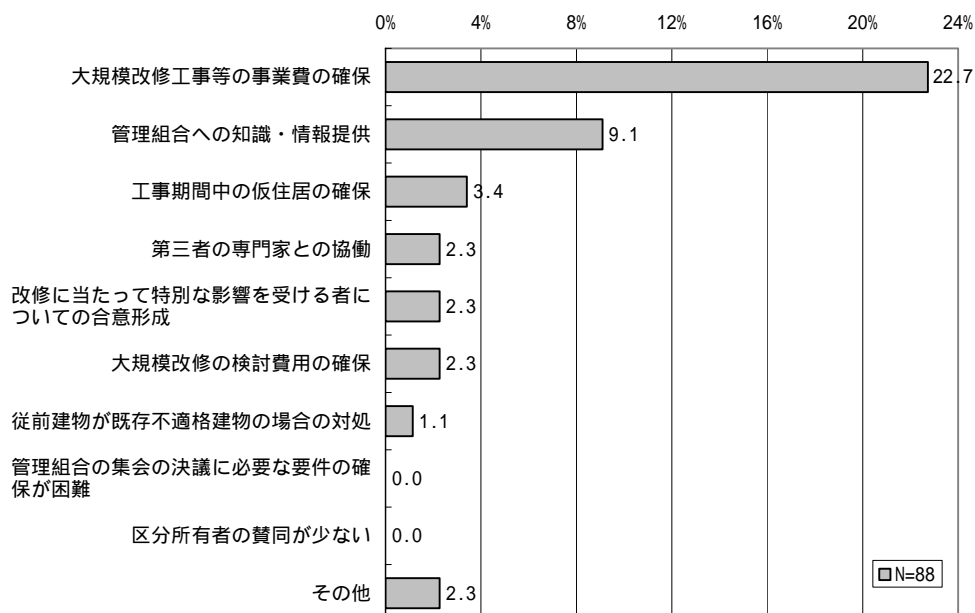


問題となっている事項【問9】

・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

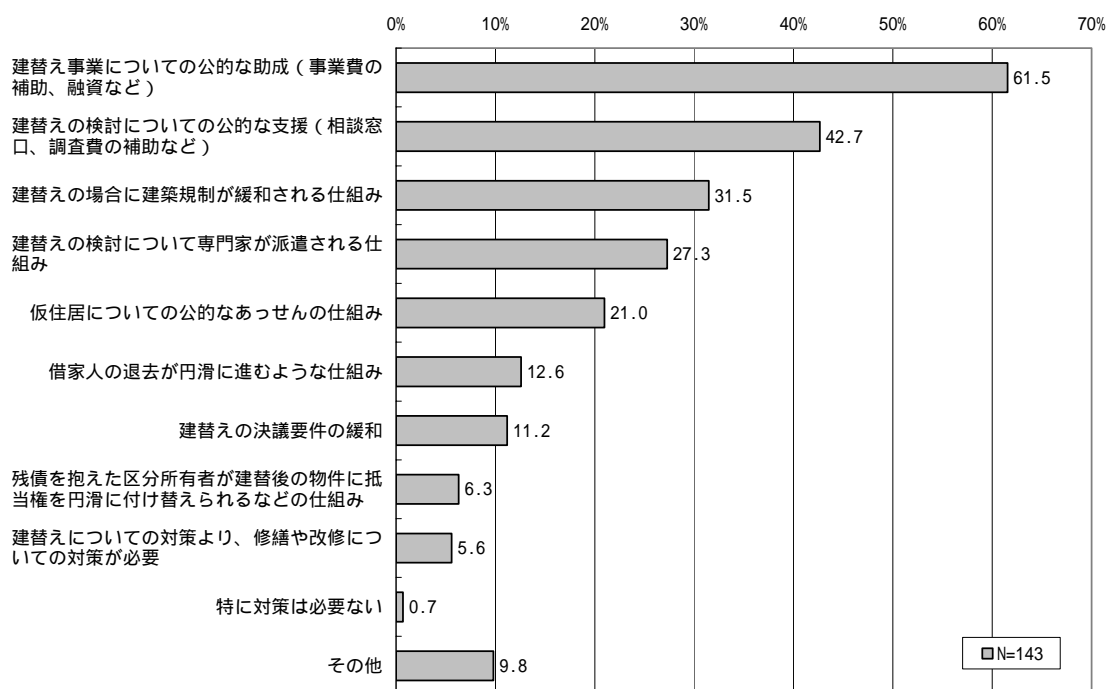
以下、建替え決議要件等法制に対する意向については、無回答が多数を占めるため、集計に当たっては無回答を除いて集計した。

(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%



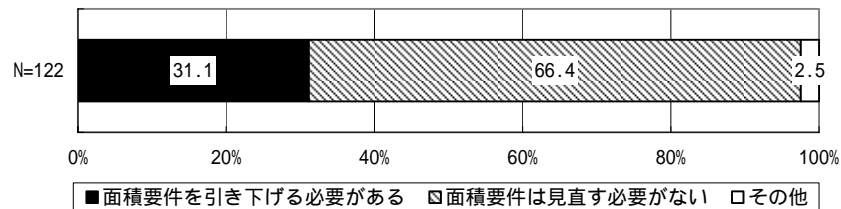
(2) マンションの建替え決議要件に対する考え方

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。

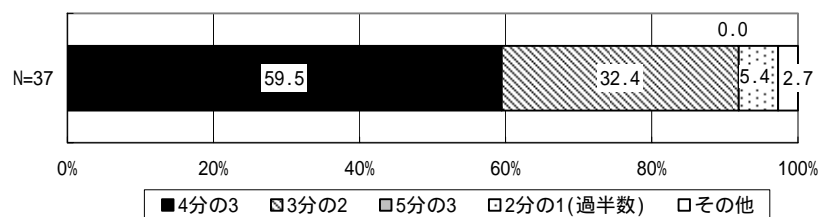
図表 マンションの建替え決議における面積要件に対する意向

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%

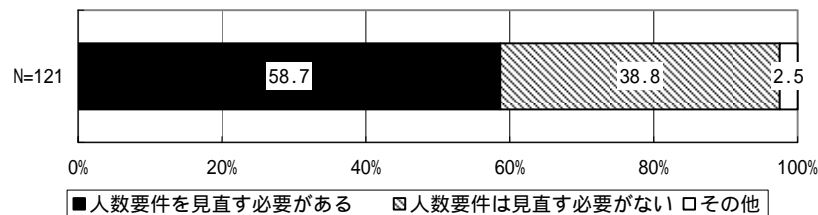


人数要件【問 12】

・「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

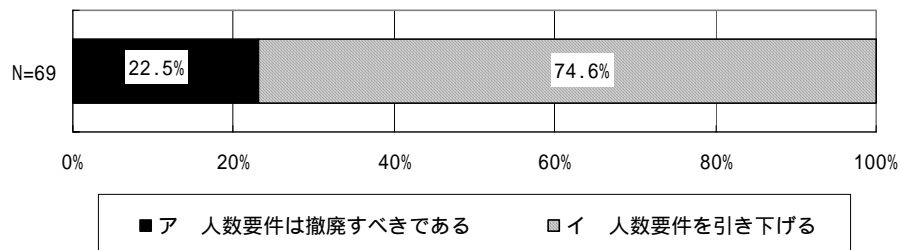
1. 人数要件を見直す必要がある	2. 人数要件は見直す必要がない	3. その他	計
71	47	3	121
58.7%	38.8%	2.5%	100.0%



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)

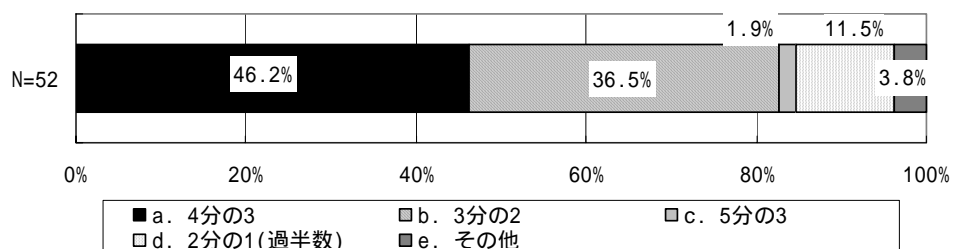
ア 人数要件は撤廃すべきである	イ 人数要件を引き下げる	計
16	53	69
23.2%	76.8%	100.0%



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%



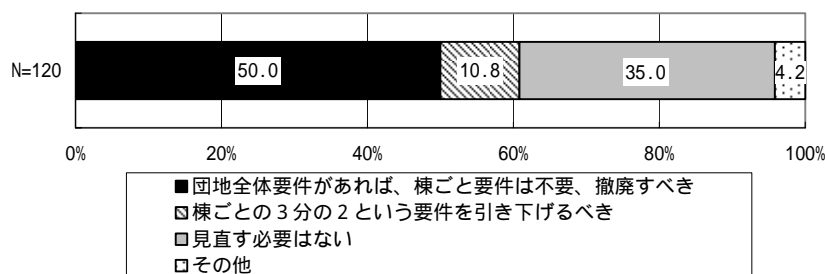
(3) 団地の建替え決議要件に対する考え方

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%



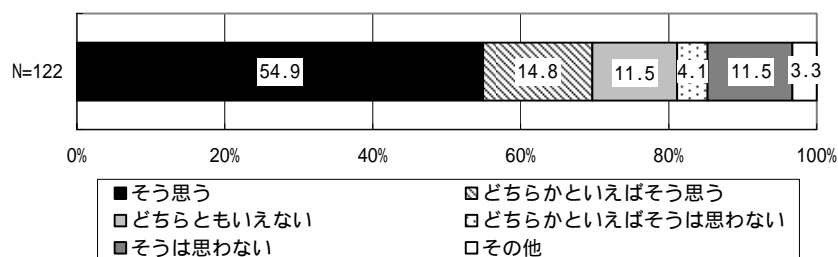
一括決議要件【問 13】

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%

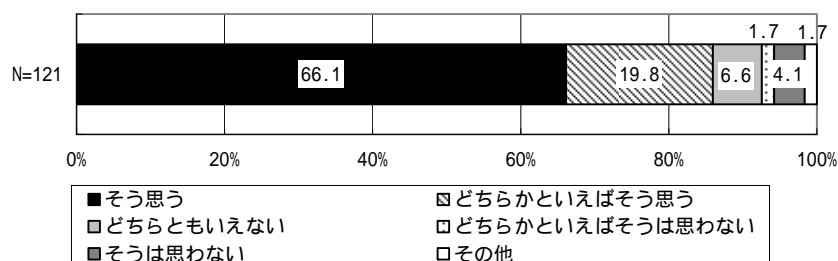


2) テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 2】

・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%

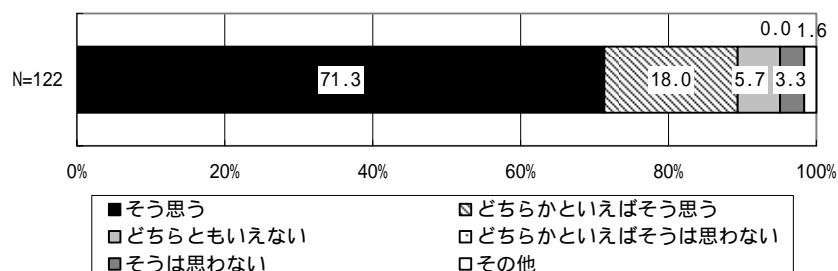


3) 単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13 3】

・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%

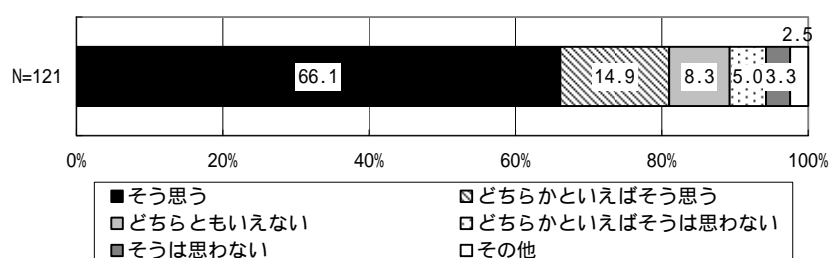


4) 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13 4】

・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%

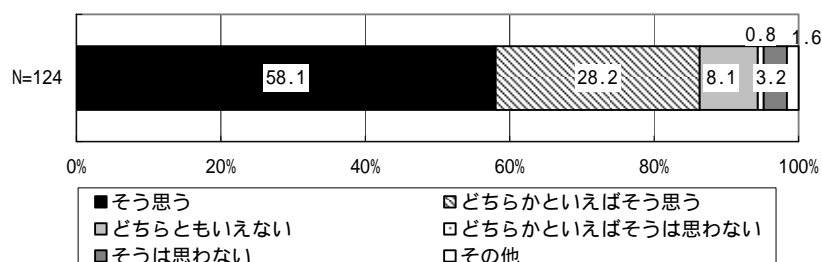


(4) 建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】

・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%

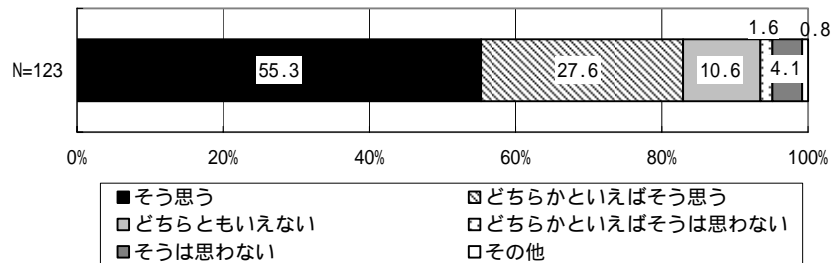


(5) 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問 15】

・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%



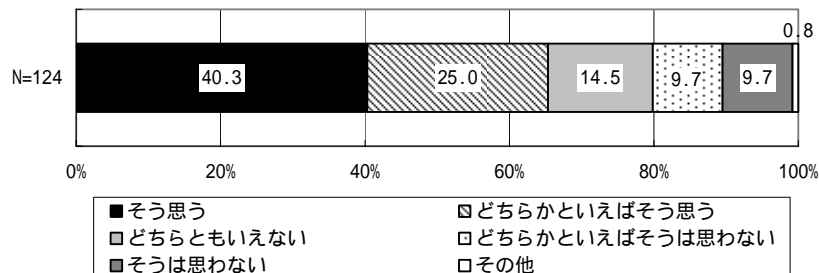
(6) マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】

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%

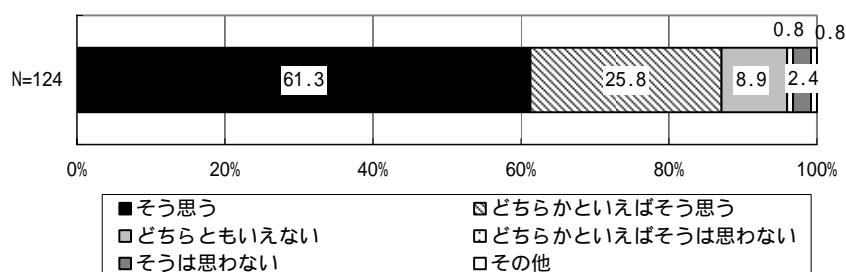


賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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%

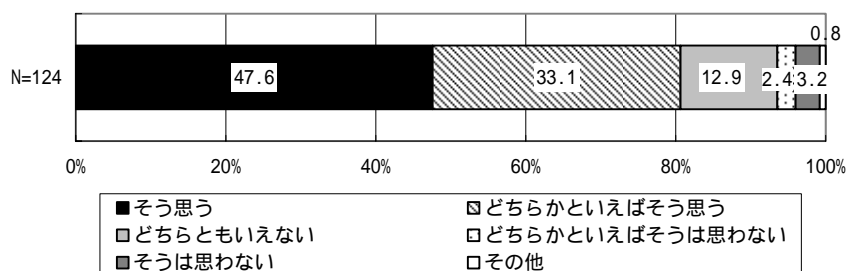


同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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%

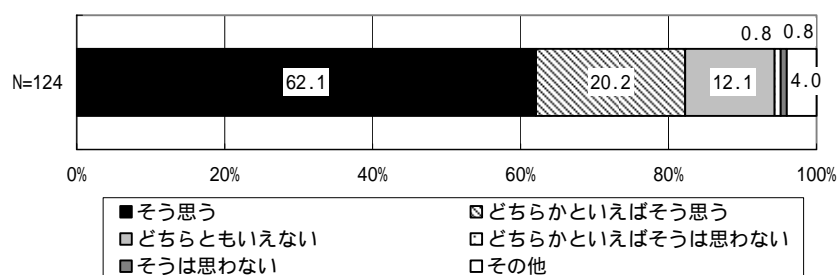


危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16】

・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%

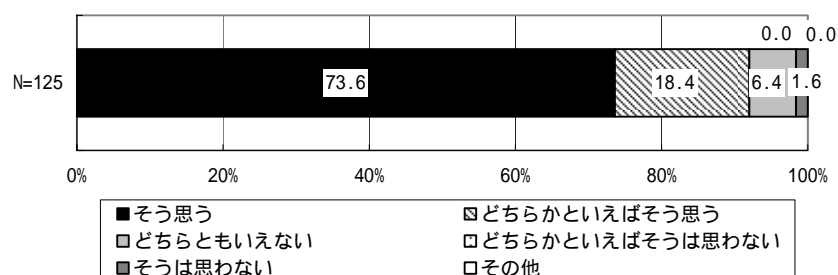


大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16】

・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%

