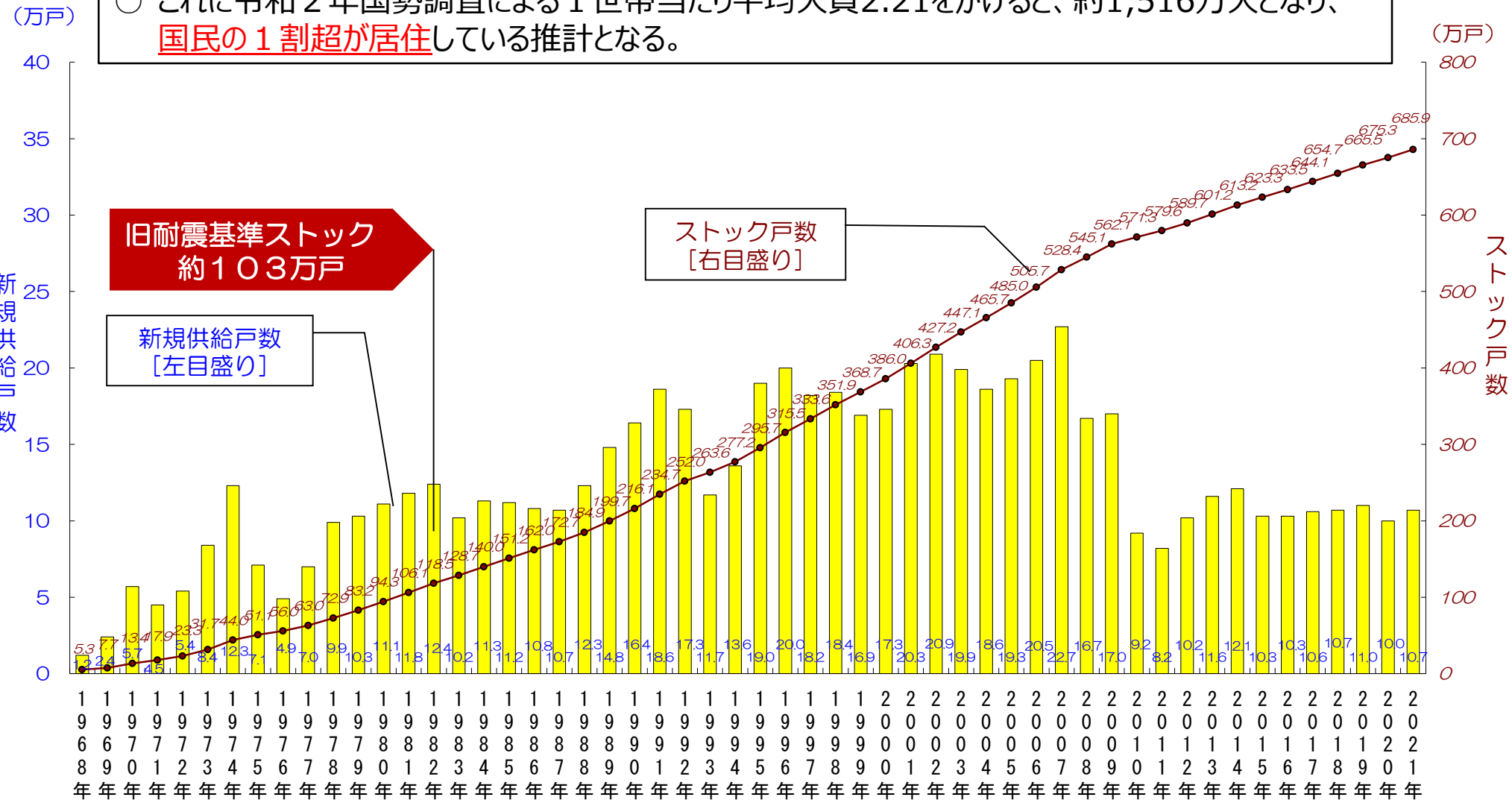


マンションを取り巻く現状について

分譲マンションストック戸数の推移

○ 現在のマンションストック総数は約**685.9万戸**（2021年末時点）。

○ これに令和2年国勢調査による1世帯あたり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションストックの地域別分布

○ マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在。特に大都市圏への集中が見られる。

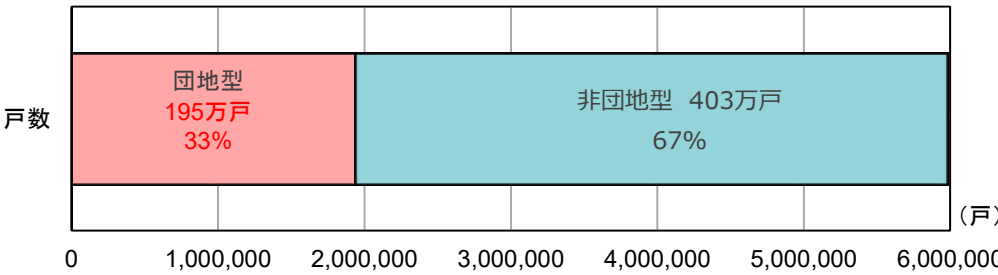
地区・都道府県		マンション管理業協会各社の管理戸数・割合			
北海道		179,069 戸	2.9%	179,069 戸	2.9%
東北	青森県	3,326 戸	0.1%	121,802 戸	2.0%
	岩手県	10,003 戸	0.2%		
	宮城県	84,169 戸	1.4%		
	秋田県	4,898 戸	0.1%		
	山形県	5,328 戸	0.1%		
	福島県	14,078 戸	0.2%		
関東	茨城県	34,681 戸	0.6%	3,367,794 戸	54.5%
	栃木県	17,485 戸	0.3%		
	群馬県	18,176 戸	0.3%		
	埼玉県	404,446 戸	6.5%		
	千葉県	398,449 戸	6.5%		
	東京都	1,636,281 戸	26.5%		
	神奈川県	850,768 戸	13.8%		
	山梨県	7,508 戸	0.1%		
信越	長野県	12,676 戸	0.2%	49,027 戸	0.8%
	新潟県	36,351 戸	0.6%		
北陸	富山県	8,326 戸	0.1%	23,599 戸	0.4%
	石川県	12,328 戸	0.2%		
	福井県	2,945 戸	0.0%		
東海	岐阜県	15,934 戸	0.3%	403,840 戸	6.5%
	静岡県	77,342 戸	1.3%		
	愛知県	294,085 戸	4.8%		
	三重県	16,479 戸	0.3%		

地区・都道府県		マンション管理業協会各社の管理戸数・割合			
近畿	滋賀県	39,836 戸	0.6%	1,385,845 戸	22.4%
	京都府	114,391 戸	1.9%		
	大阪府	756,938 戸	12.3%		
	兵庫県	412,156 戸	6.7%		
	奈良県	49,633 戸	0.8%		
	和歌山県	12,891 戸	0.2%		
中国	鳥取県	5,132 戸	0.1%	171,127 戸	2.8%
	島根県	6,257 戸	0.1%		
	岡山県	29,746 戸	0.5%		
	広島県	106,890 戸	1.7%		
	山口県	23,102 戸	0.4%		
四国	徳島県	8,186 戸	0.1%	62,573 戸	1.0%
	香川県	24,704 戸	0.4%		
	愛媛県	18,769 戸	0.3%		
	高知県	10,914 戸	0.2%		
九州・沖縄	福岡県	277,003 戸	4.5%	411,736 戸	6.7%
	佐賀県	8,730 戸	0.1%		
	長崎県	17,732 戸	0.3%		
	熊本県	30,492 戸	0.5%		
	大分県	22,278 戸	0.4%		
	宮崎県	8,896 戸	0.1%		
	鹿児島県	22,840 戸	0.4%		
	沖縄県	23,765 戸	0.4%		
合計	6,176,412 戸		マンションストック数(2019年末時点: 665.5万戸)に占める割合: 92.8%		

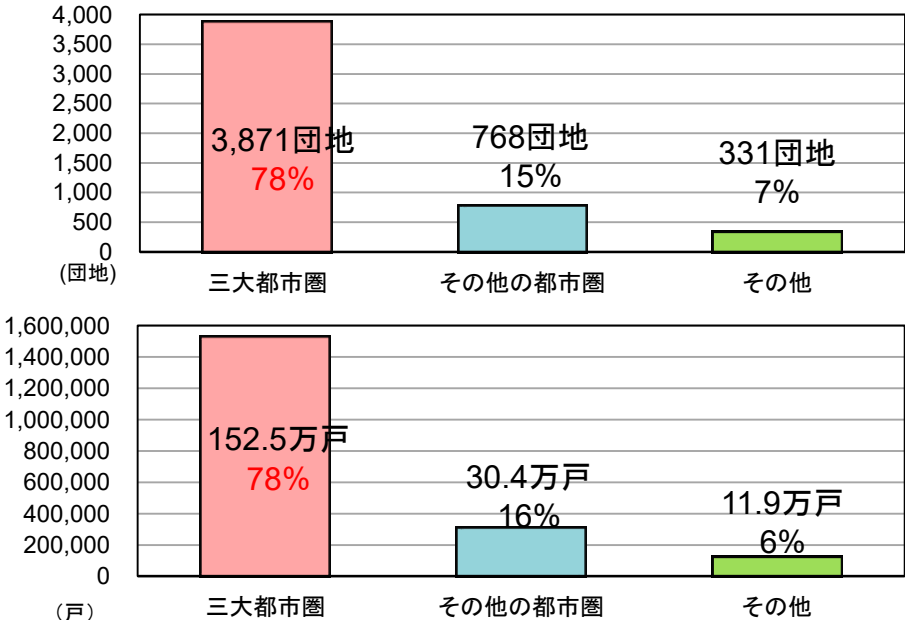
大規模な団地型マンションの高経年化

- 総マンションストック約600万戸(2013年時点)のうち、団地型マンションの割合は約1/3 (約5,000団地、約200万戸)
- 全国の団地型マンションのうち、三大都市圏に約8割が集中

■ 総マンションストック数に占める団地型マンションの割合

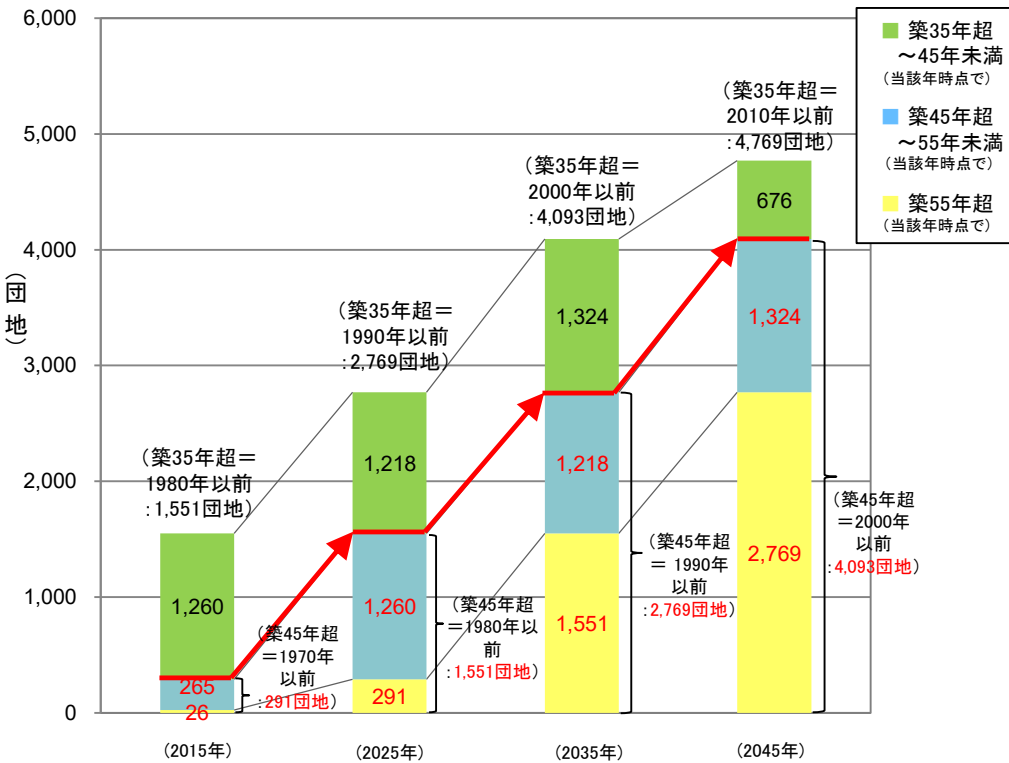


■ 立地別推計



注) その他の都市圏…札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、宇都宮都市圏、松山都市圏、鹿児島都市圏

■ 団地型マンションの高経年化

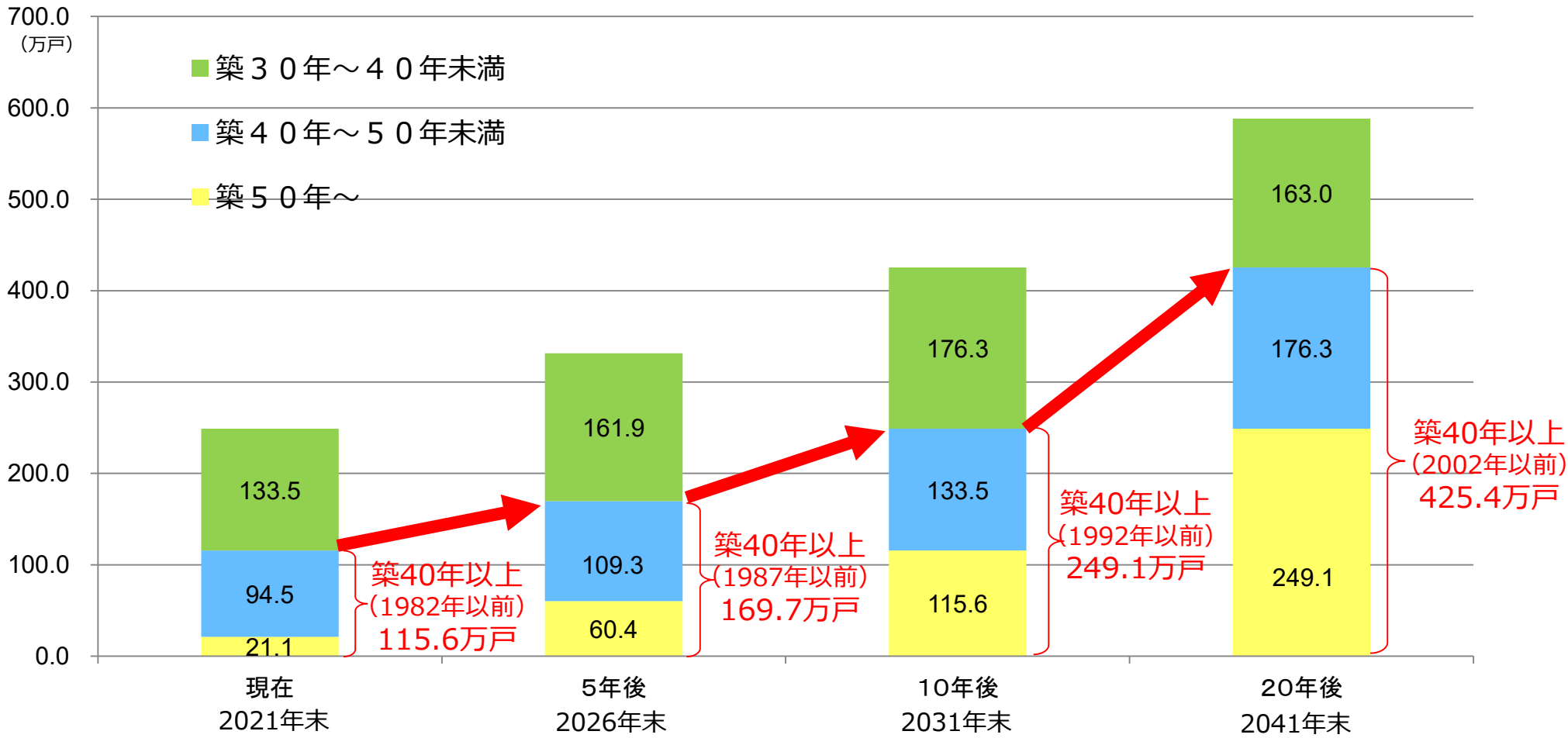


※団地型マンションの定義
 ①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む概ね50戸以上のものうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

※推計方法
 2003年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

高経年マンションストックの増加

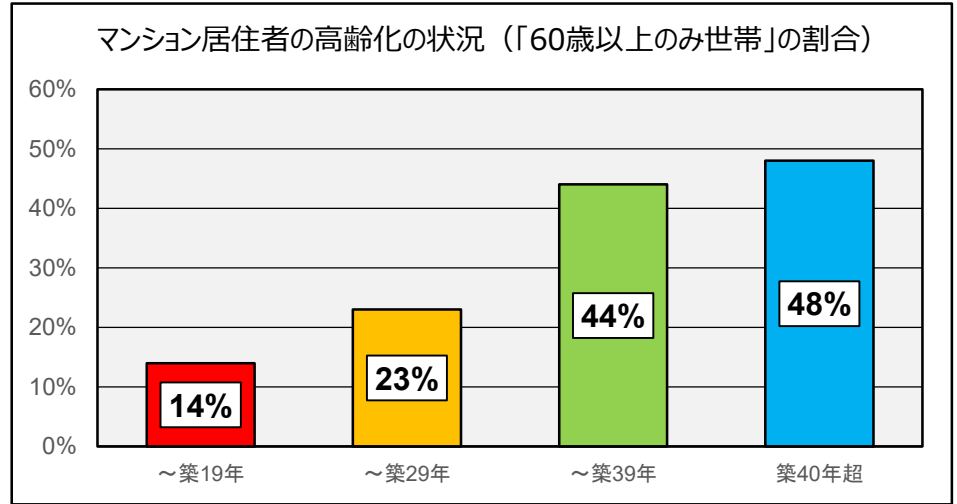
- 築40年以上の高経年マンションは115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。
- 10年後には2.2倍の249.1万戸、20年後には3.7倍の425.4万戸に急増。



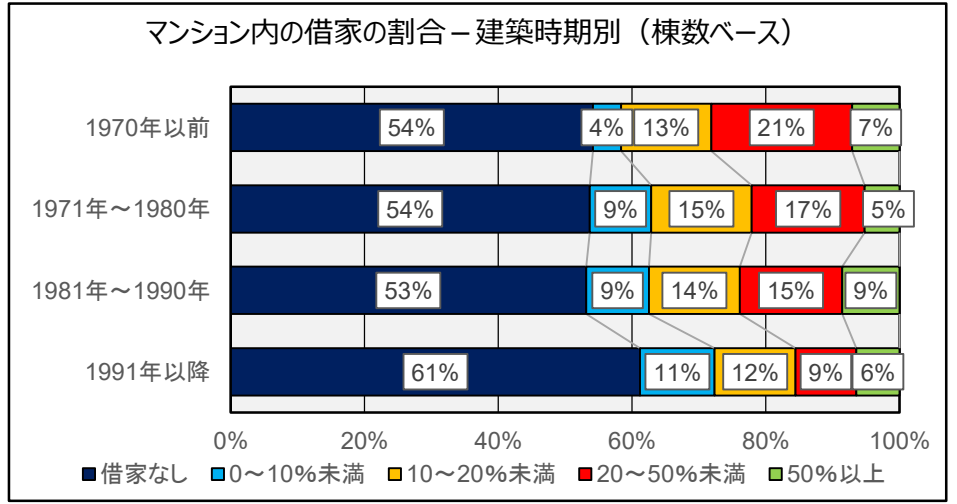
※ 現在の築50年以上の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計。
 ※ 5、10、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計。

区分所有者の高齢化・非居住化

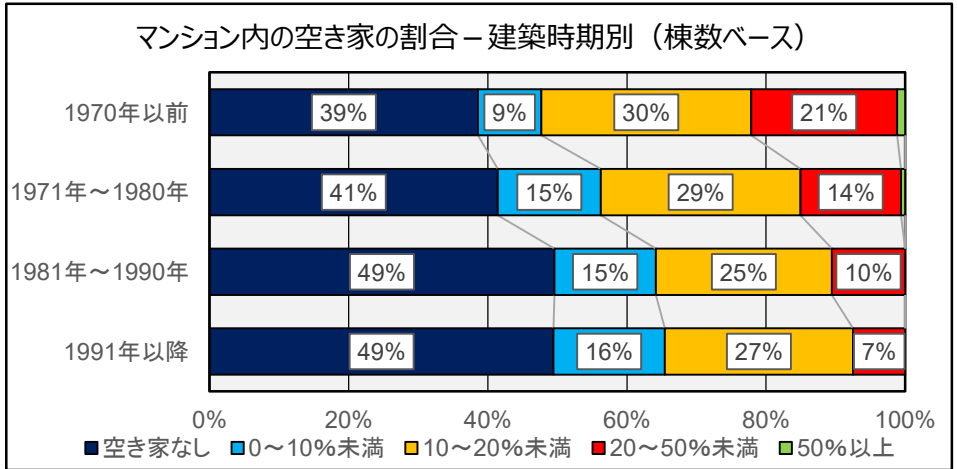
○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



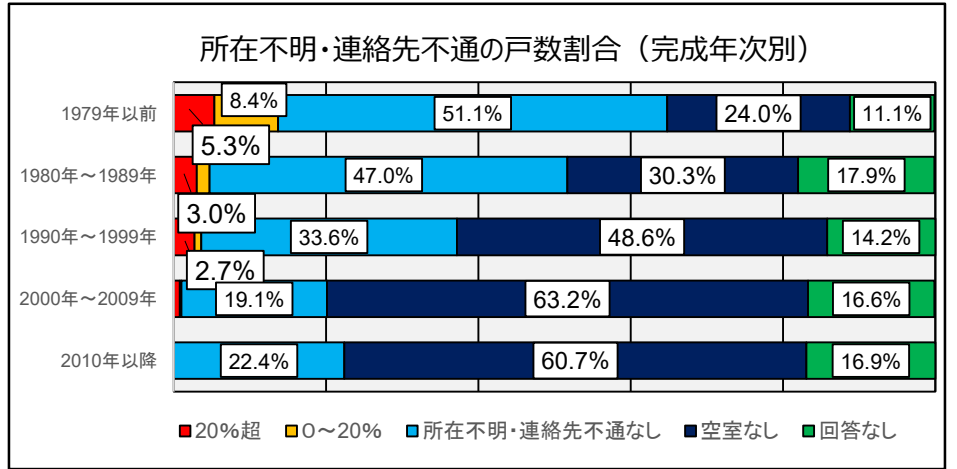
【出典】平成30年度住宅・土地統計調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

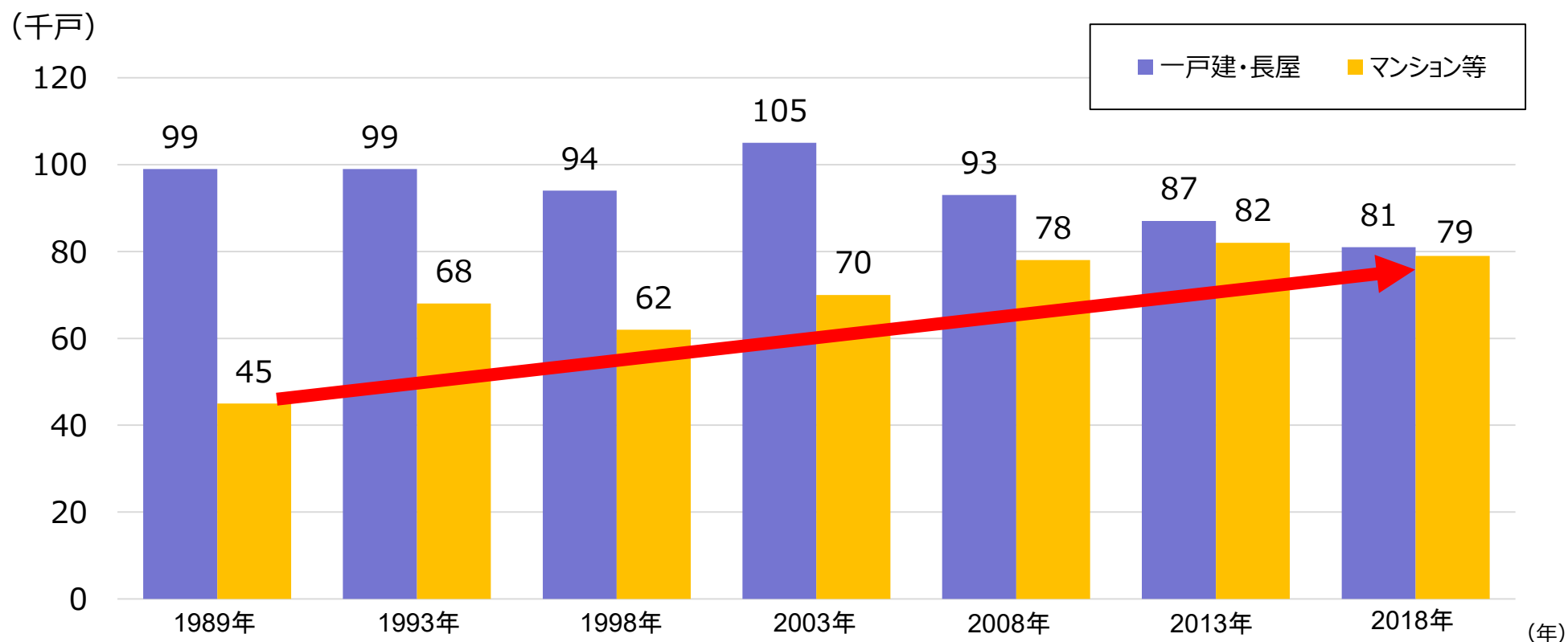


【出典】平成30年度マンション総合調査

既存マンションの流通量の増加

- 既存マンションの流通量（持家として取得した既存住宅数）は近年増加傾向にあり、マンションの管理状況等に関する情報の必要性が高まっているといえる。

既存住宅流通量（持家として取得した既存住宅数）

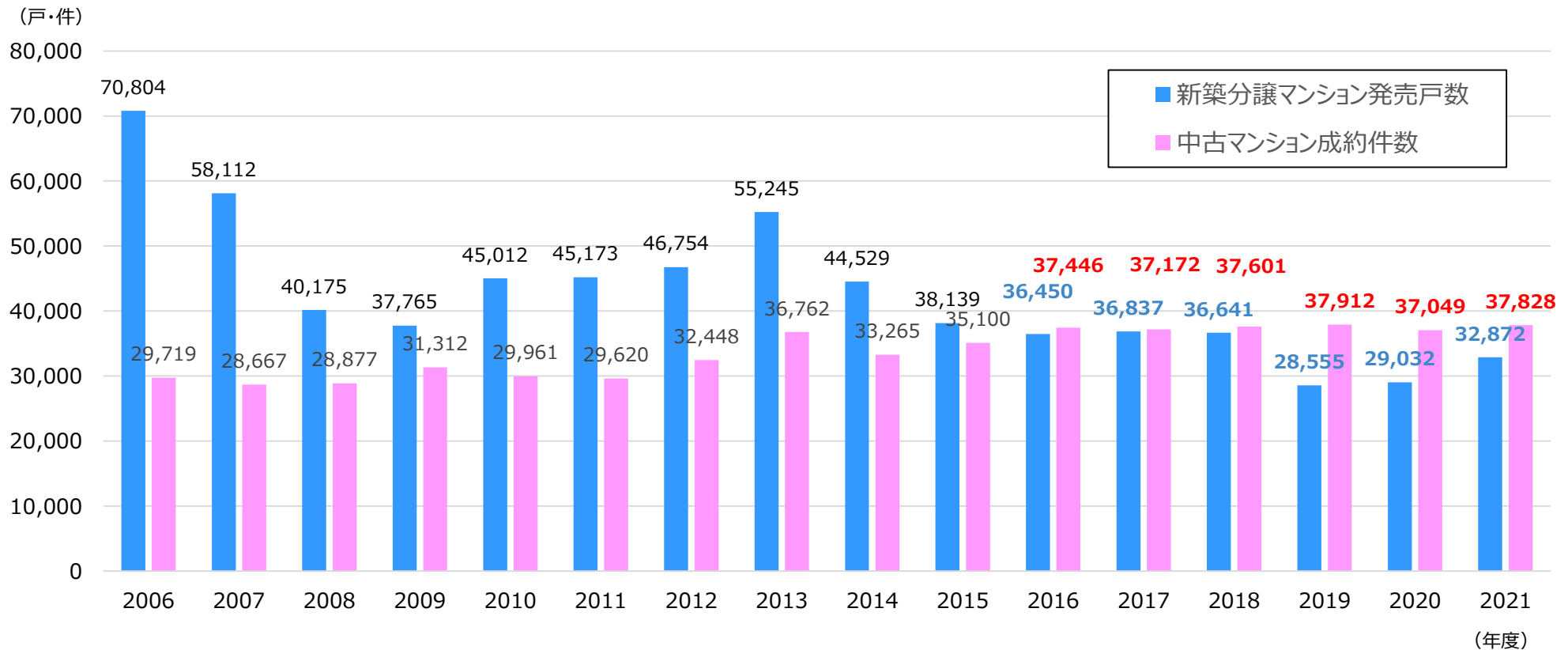


【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数

- 2016年度、東日本不動産流通機構による集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 2021年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約3.3万戸、中古マンションの成約件数は約3.8万件。6年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。

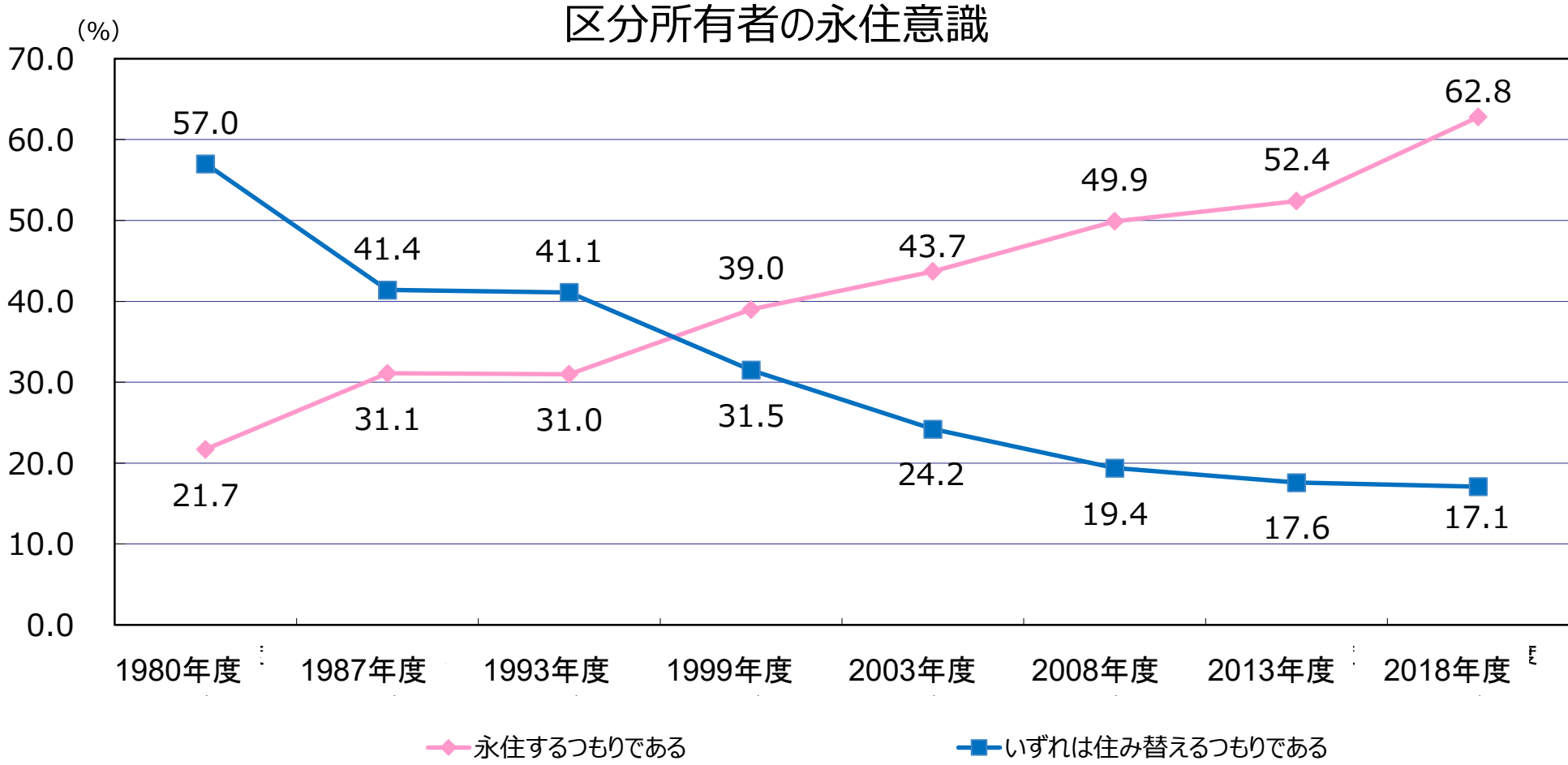
首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数【年度】



【出典】 新築分譲マンション発売戸数：（株）不動産経済研究所、中古マンション成約件数：（公財）東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

区分所有者の永住意識

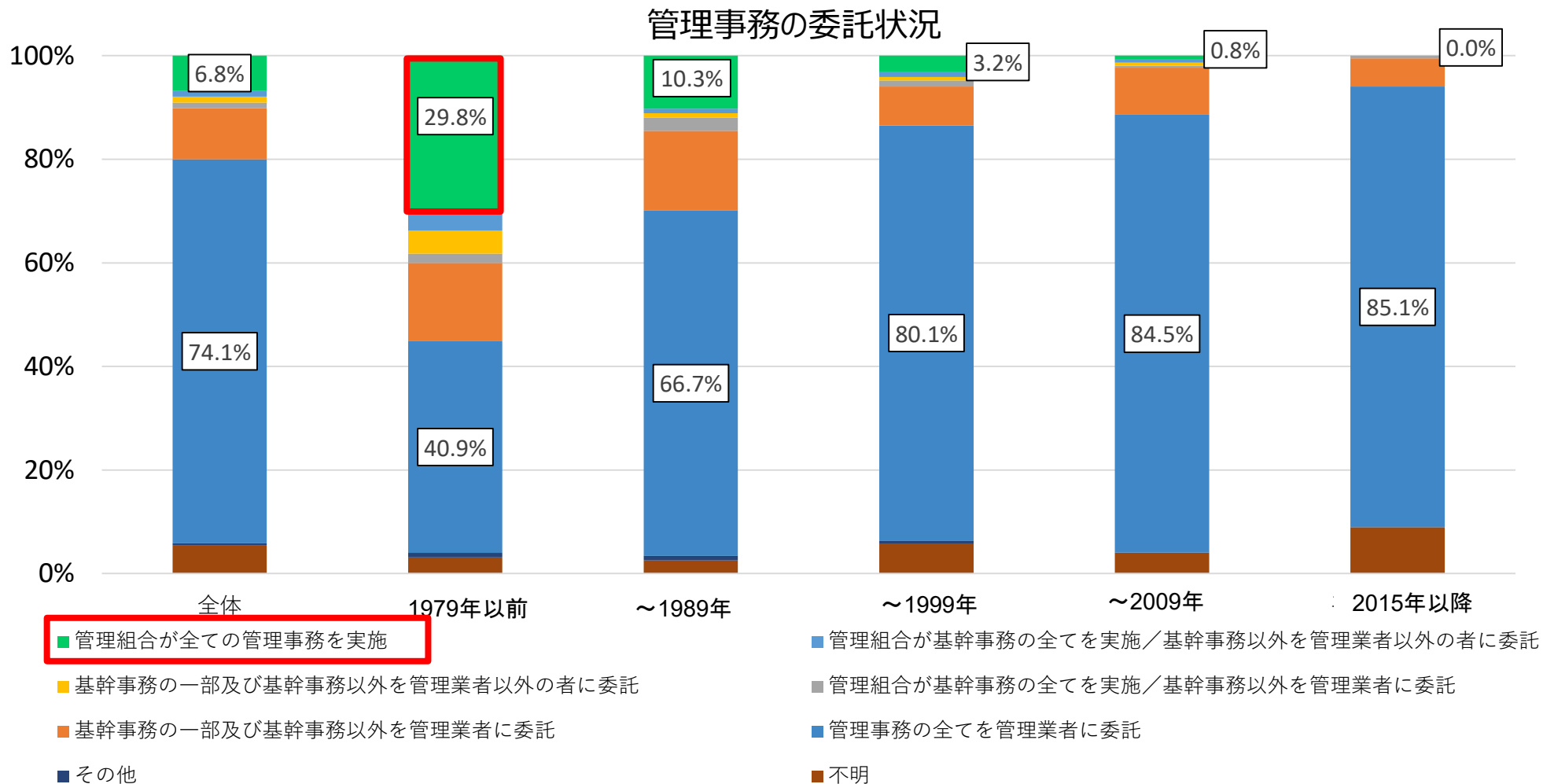
○ 近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度調査において「永住するつもり」が過去最高の62.8%となっている。



【出典】平成30年度マンション総合調査

マンションの管理事務の委託状況

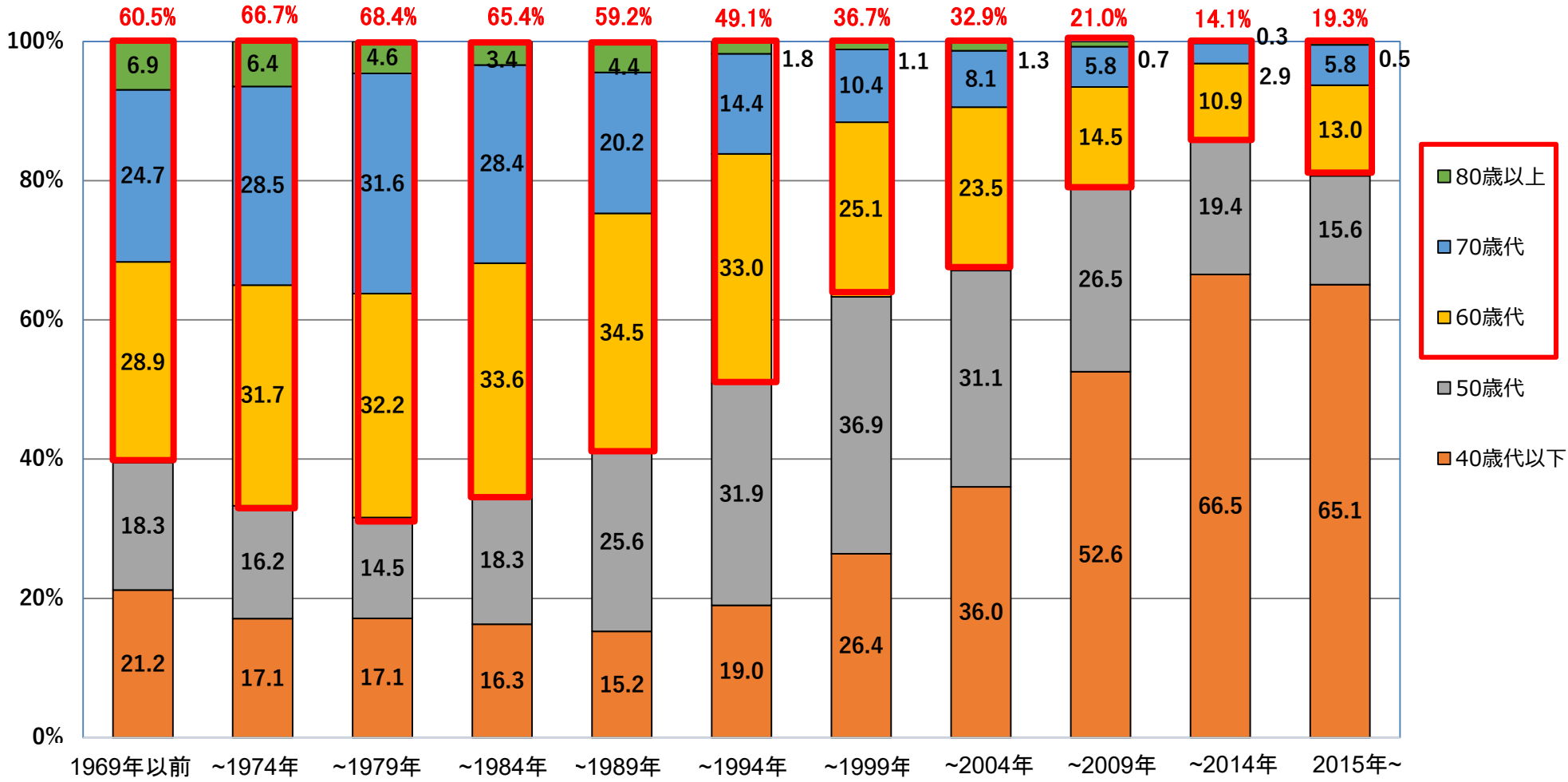
- 「マンション管理業者に基幹事務を含め管理事務の全てを委託している」管理組合の割合は74.1%である。
- 「管理組合が全ての管理事務を行っている」管理組合の割合は6.8%となっており、特に、1979年以前に完成したマンションにおいては約3割に上り、高経年マンションほどその割合が高い傾向にある。



管理組合の役員年代別構成比

○ 管理組合の役員年代別構成比は、完成年次が古いマンションほど「60歳以上の役員が占める」割合が高くなっている。

役員年代別構成比（完成年次別）

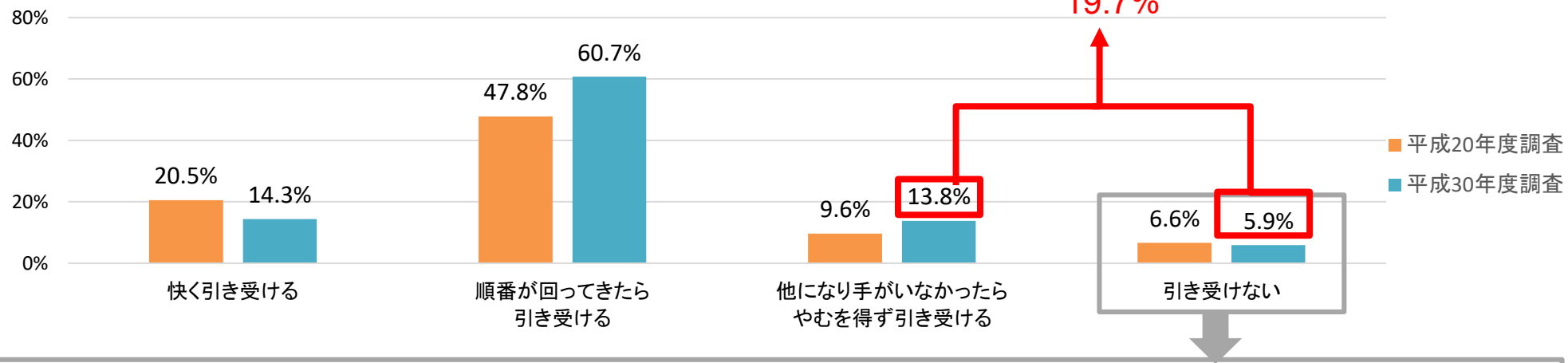


【出典】平成30年度マンション総合調査

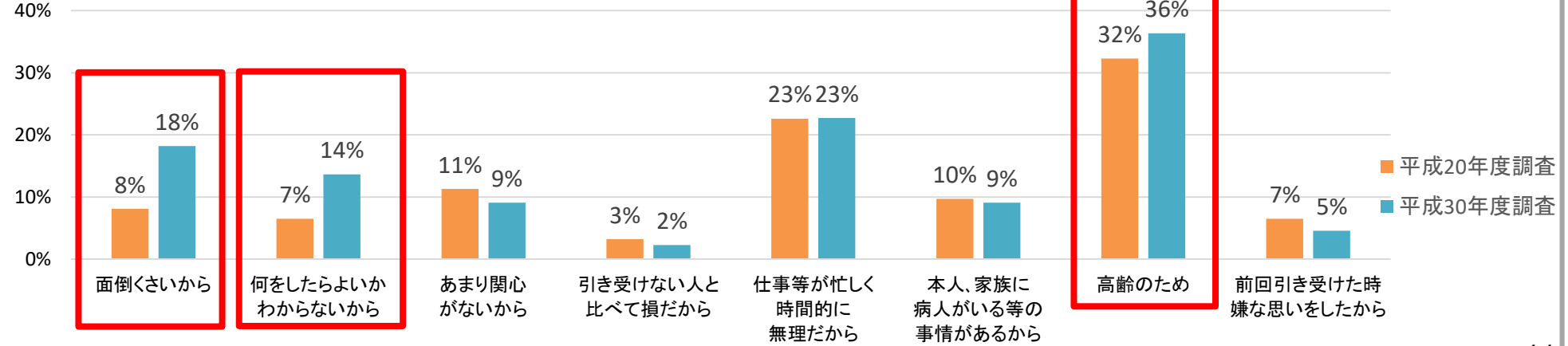
管理組合の役員就任への対応等

- 現在役員を務めていない区分所有者に対し、役員への就任要請があった場合の対応を聞いた調査の結果によれば「他になり手がいなかったらやむを得ず引き受ける人」と「引き受けない人」の割合が約2割となっている。
- 引き受けない理由は「高齢のため」が最も高く、10年間で微増して約3割で推移している。

管理組合の役員就任への対応



管理組合の役員を引き受けない理由（重複回答）



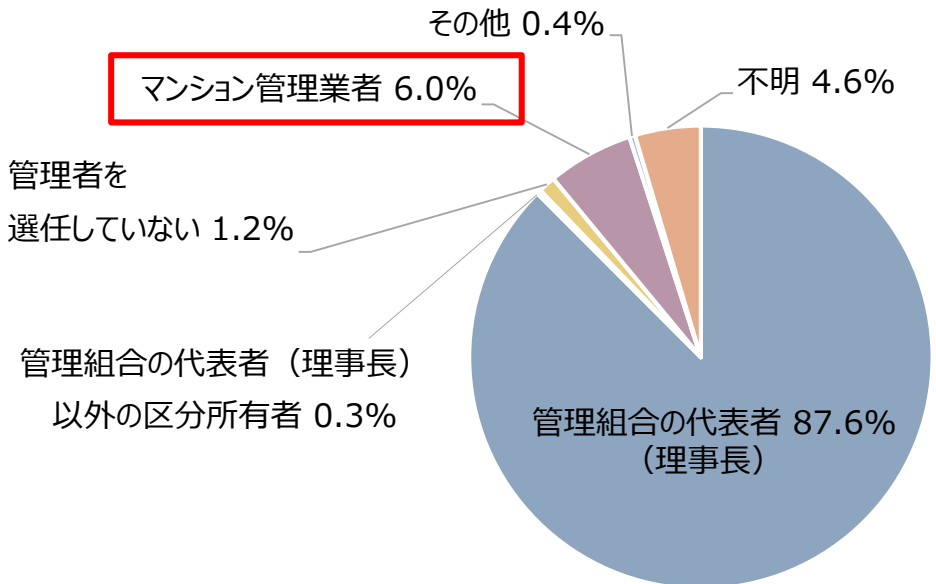
【出典】平成20年度、平成30年度マンション総合調査

管理組合の管理者の選任状況

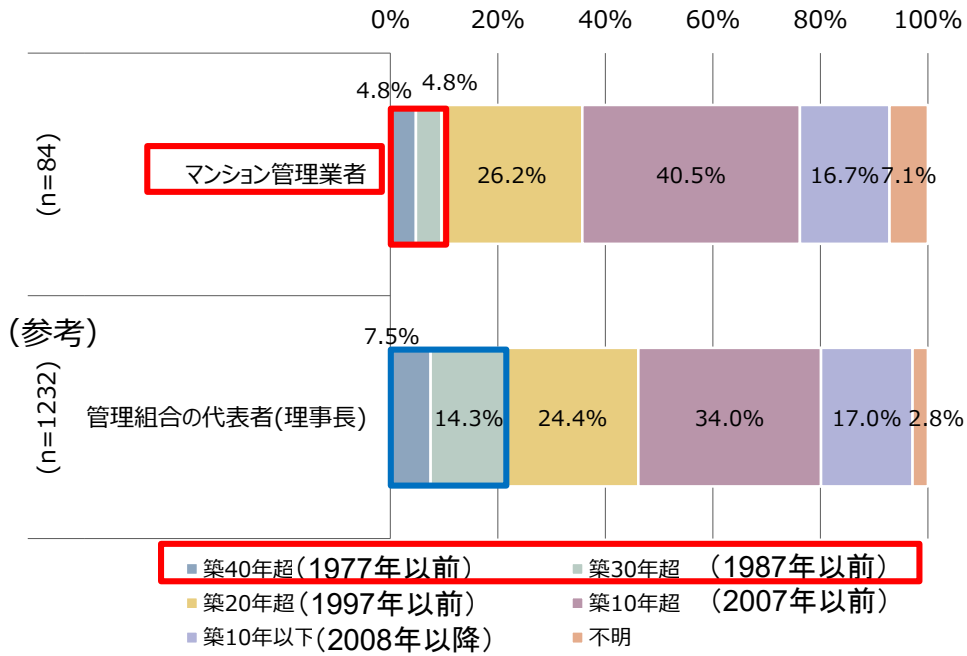
- 管理組合における管理者の選任状況は、管理組合の代表者（理事長）が87.6%である。
- マンション管理業者を管理者としているマンションは6.0%であり、築年数別でみると、「築30年超」のマンションの割合は1割に満たない

管理者の選任状況

(管理組合法人でない組合 : n=1,406)



マンション管理業者を管理者に選任しているマンション (築年数別)

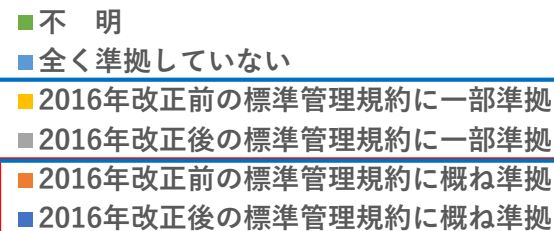
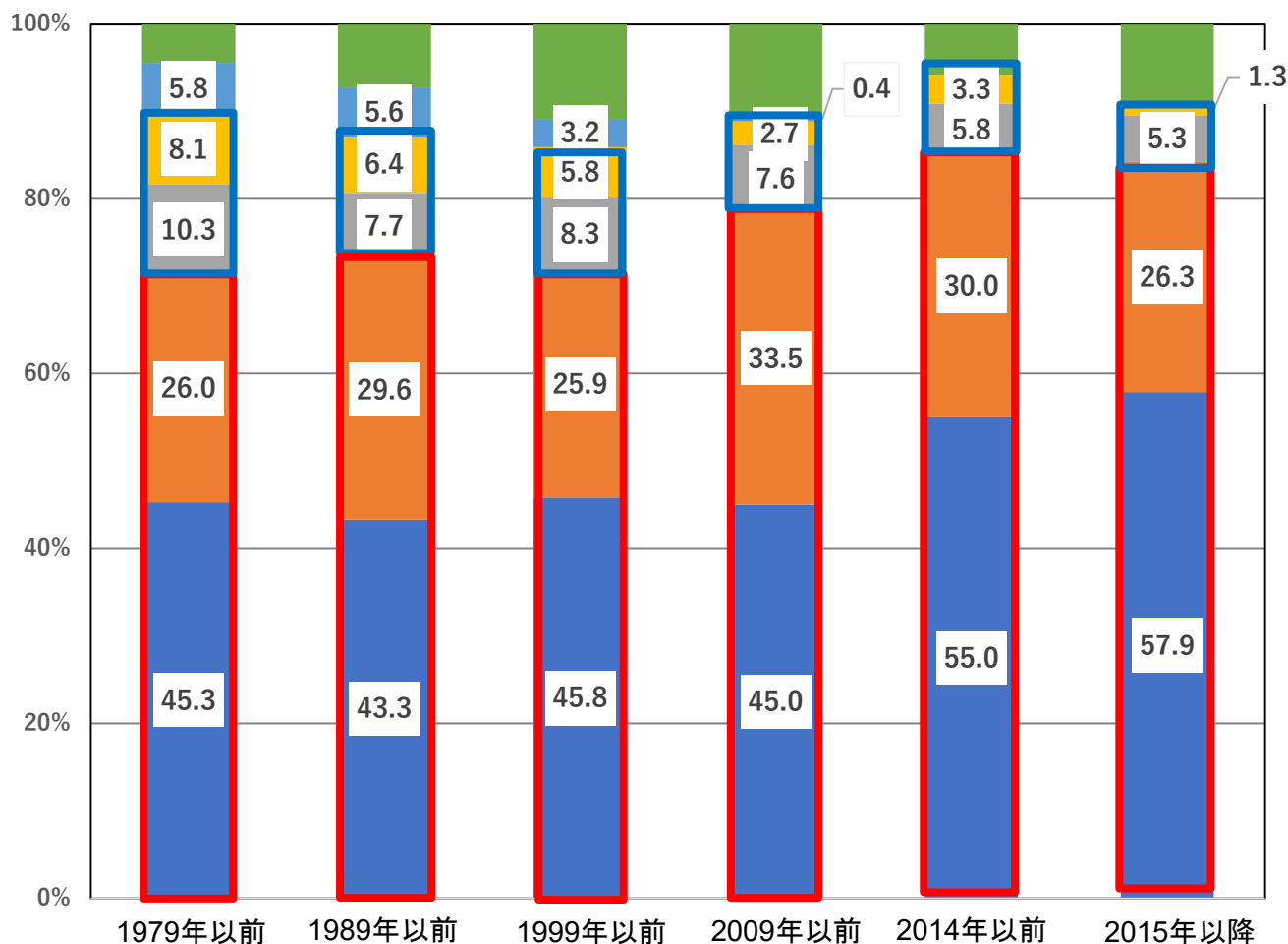


【出典】平成30年度マンション総合調査

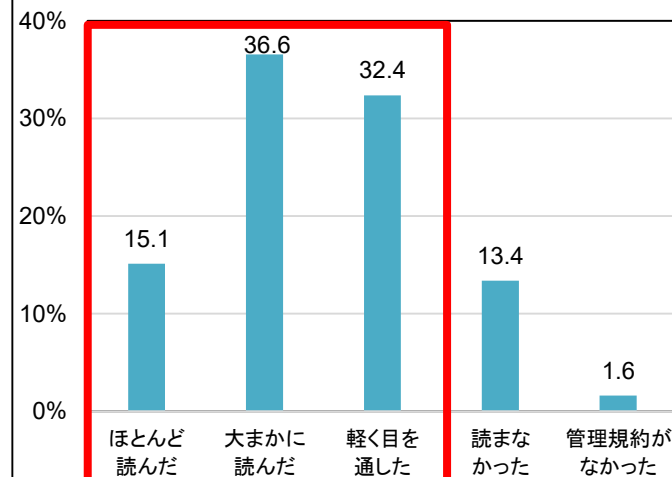
マンション標準管理規約への準拠状況等

- 管理規約がマンション標準管理規約に「概ね準拠している」管理組合の割合は **7割を超える**。さらに、「一部準拠している」管理組合の割合を合わせると**約9割**となる。
- 購入時に管理規約を読んでいる区分所有者の割合は、**8割を超える**。

■ マンション標準管理規約への準拠状況



■ マンション購入時の管理規約の確認状況

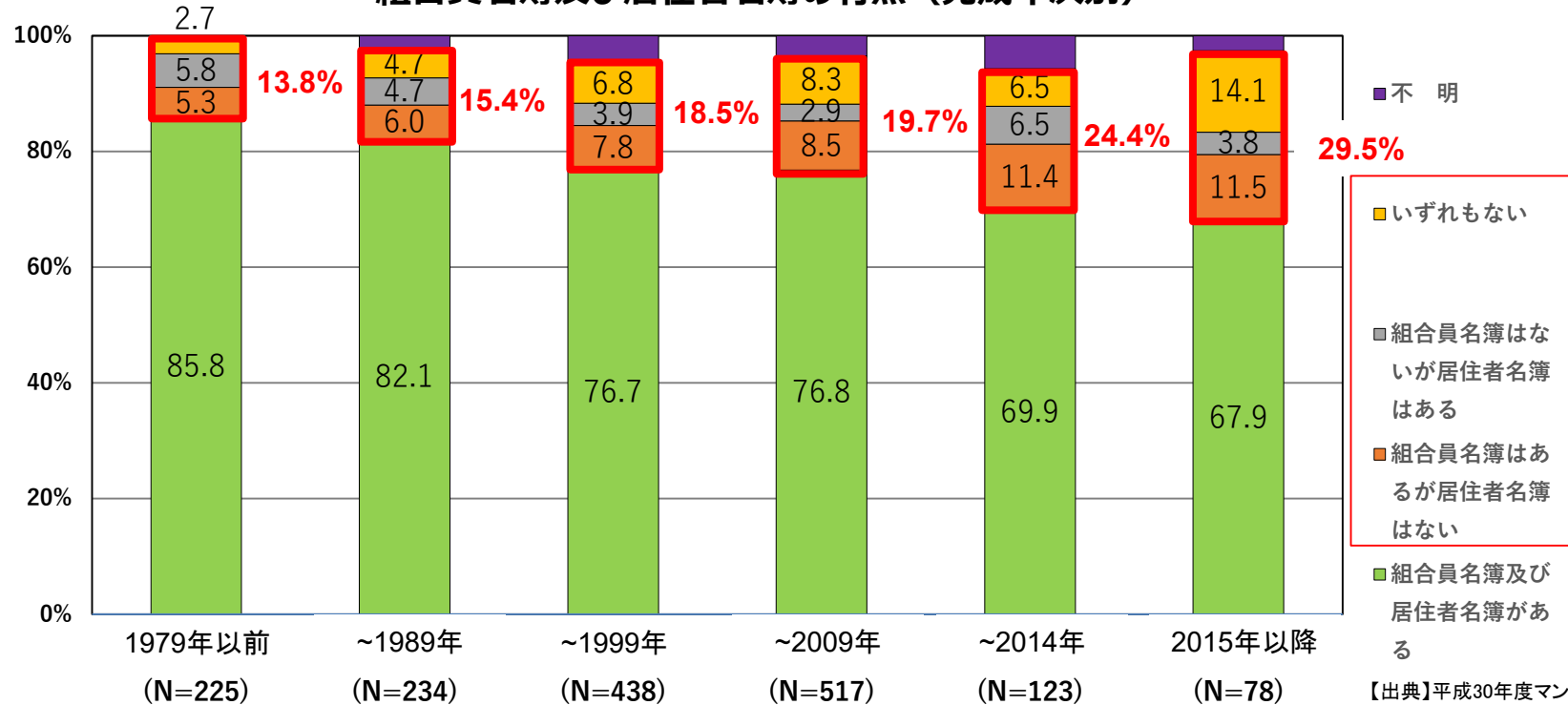


組合員名簿・居住者名簿の作成状況

- 2015年以降に完成したマンションのうち約3割の管理組合において、組合員名簿と居住者名簿のいずれかまたは両方の名簿を備えていない。
- 高経年のマンションほど、「両方の名簿を備えている」割合は高くなるが、1979年以前に完成したマンションのうち、「組合員名簿と居住者名簿のいずれかまたは両方を備えていない」マンションが1割以上存在する。

※管理計画の認定基準の一つとして「組合員名簿及び居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること」を設定。

組合員名簿及び居住者名簿の有無（完成年次別）



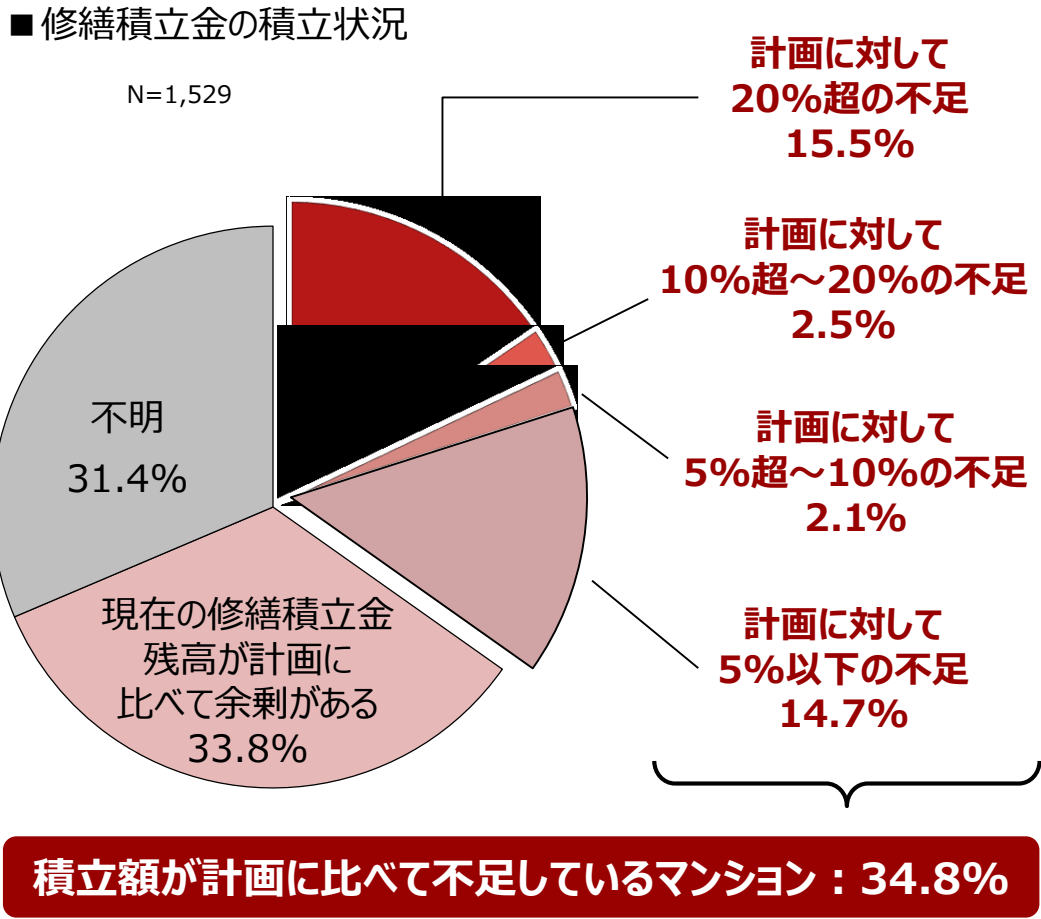
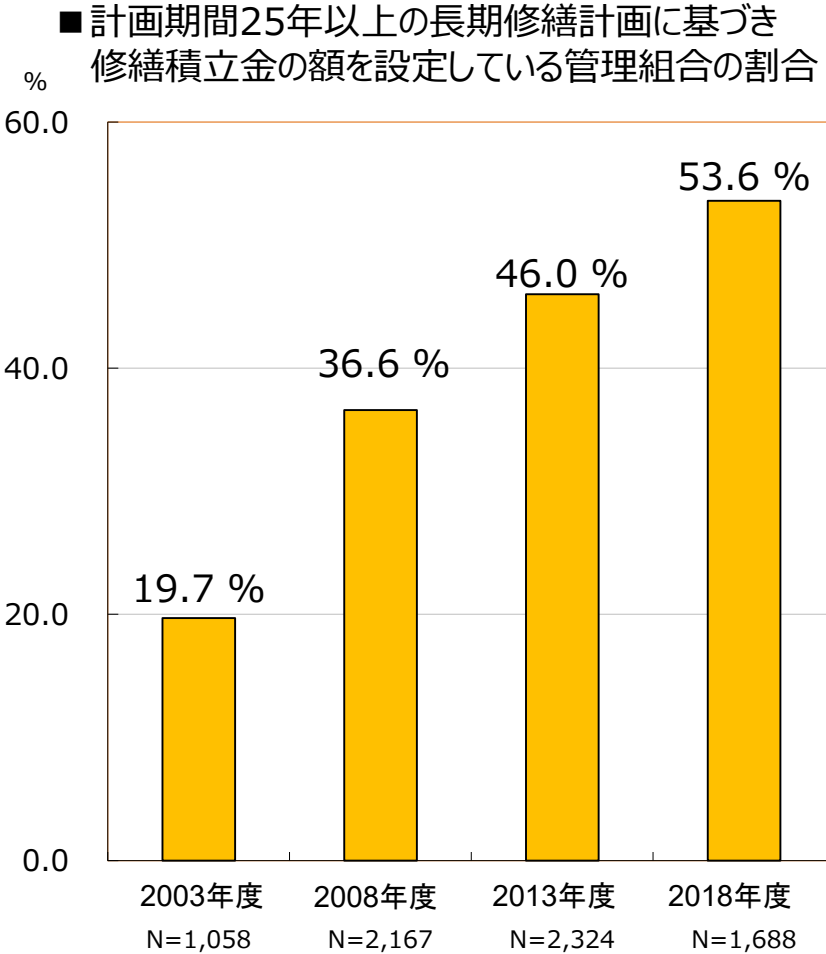
【参考】マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（帳票類等の作成、保管） [電磁的方法が利用可能ではない場合]

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

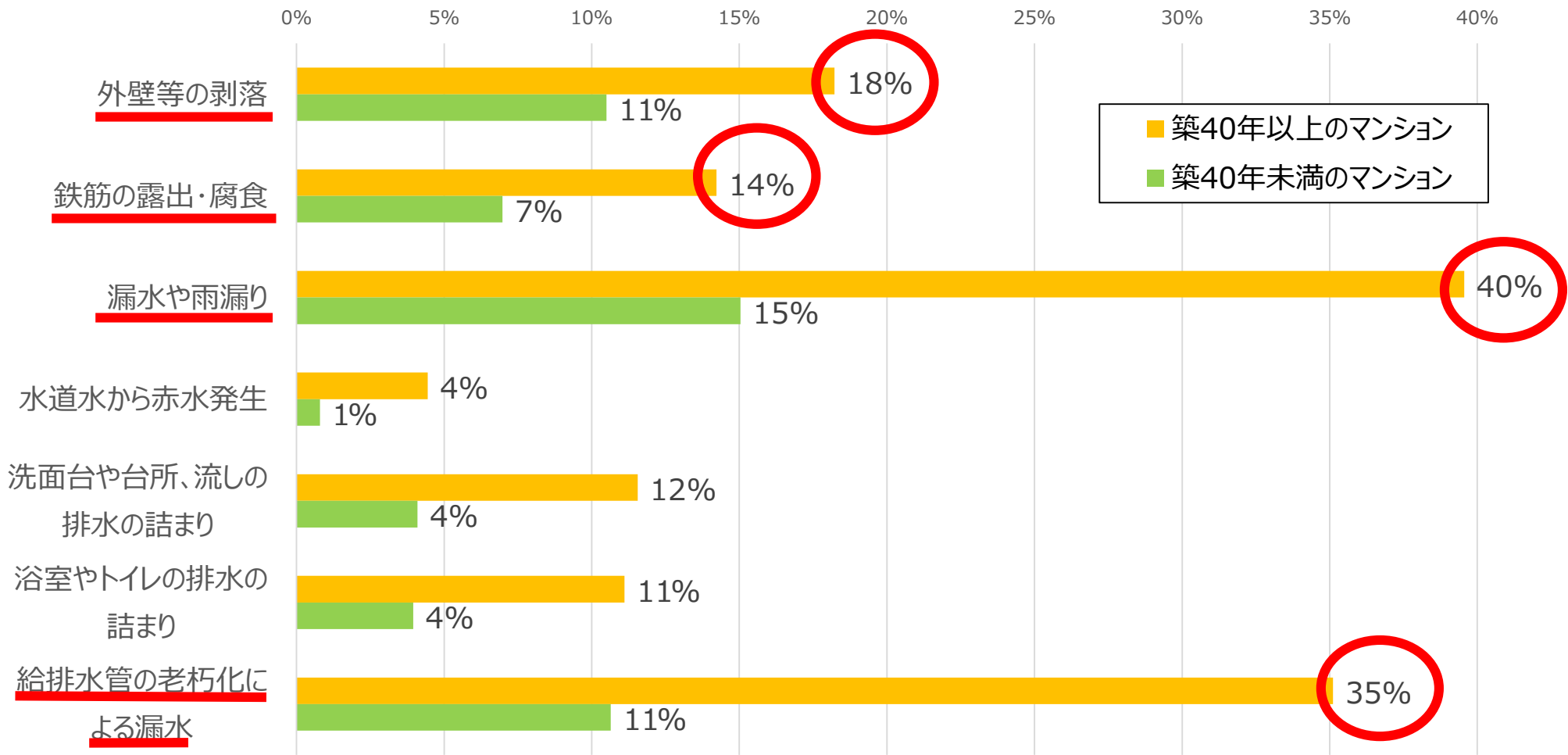
- 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加しているものの、2018年度においても約54%にとどまっている。
- 積立額が計画に比べて不足しているマンションは約35%。



【出典】平成30年度マンション総合調査

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○ 築40年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。

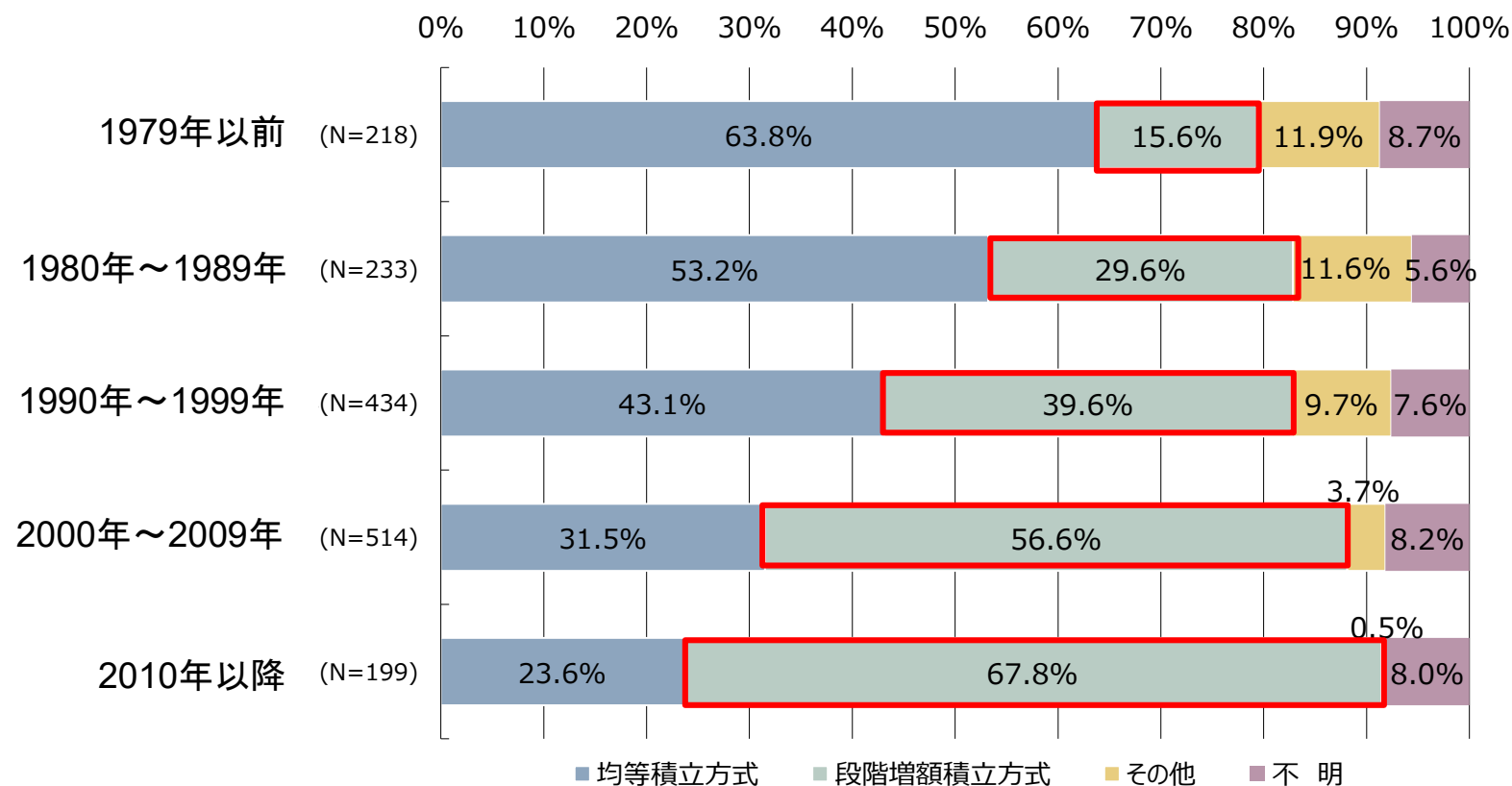


【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式の設定状況

○ 完成年次別に見ると、築浅のマンションほど「段階増額積立方式」となっている割合が高い傾向にある。

修繕積立金の積立方式（完成年次別）

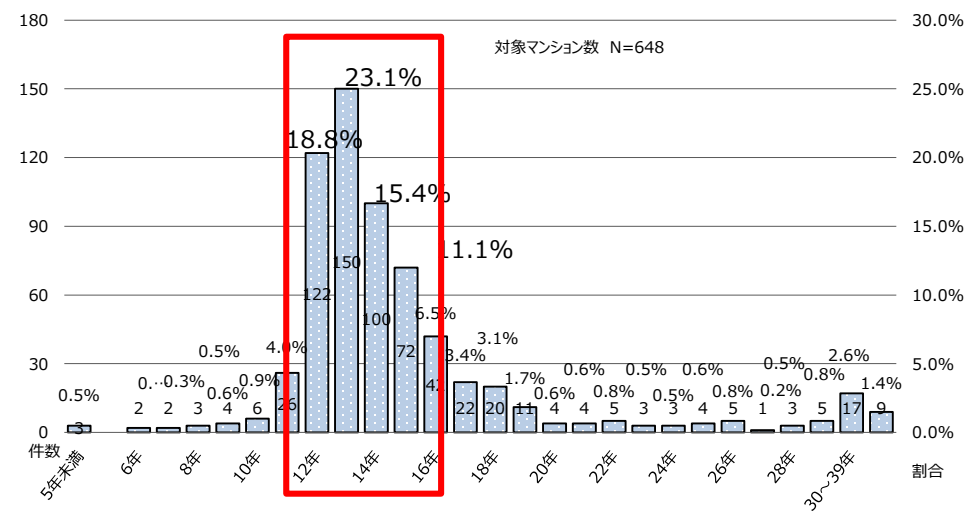


【出典】平成30年度マンション総合調査

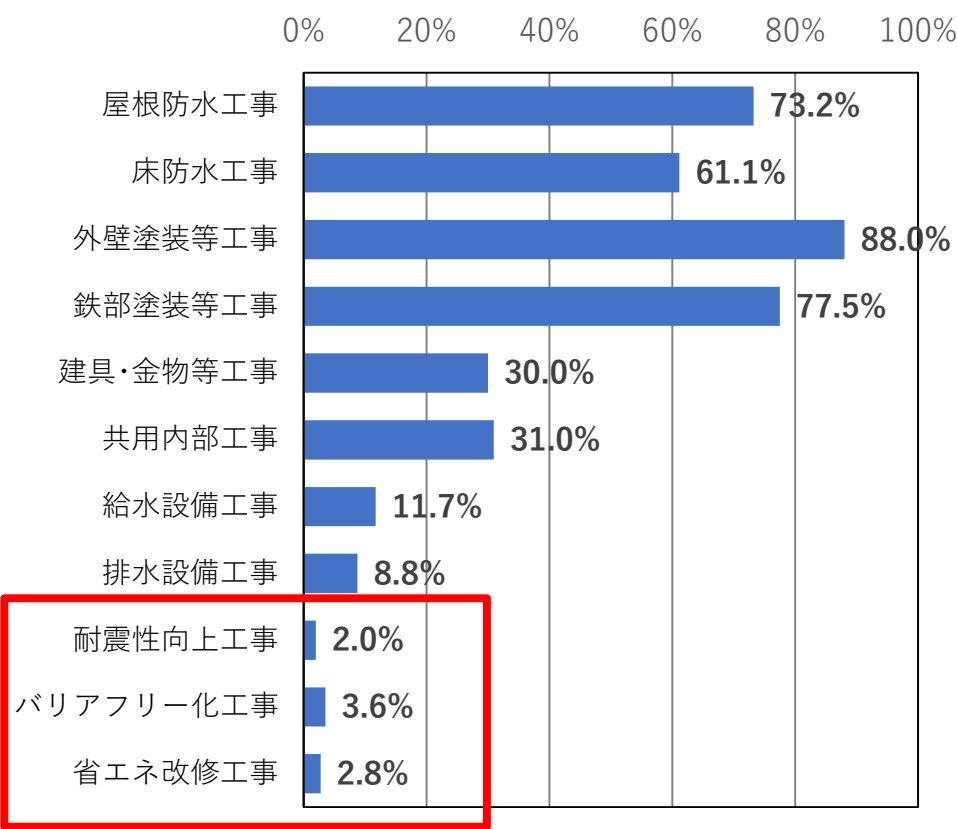
大規模修繕工事の実施状況

- 大規模修繕工事の周期は、「13年」が最も割合として高く、全体の7割超が12～15年の周期となっている。
- 大規模修繕工事において、建物の性能向上に資する「耐震改修工事」、「省エネ改修工事」、「バリアフリー化工事」の実施率はいずれも低い水準となっている。
- 大規模修繕工事の戸あたり工事金額としては「100～125万円／戸(27.0%)」となっているマンションの割合が最も多い。

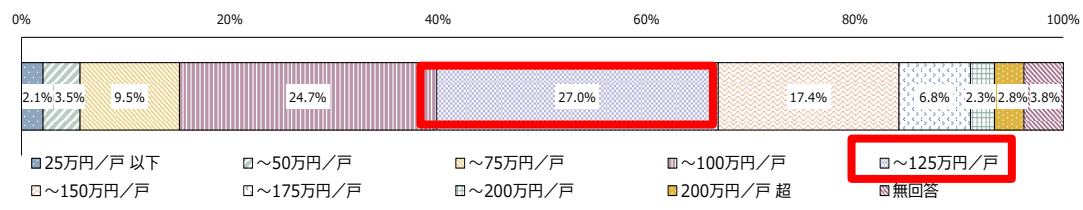
大規模修繕工事の修繕周期



実施した大規模な計画修繕工事の内容



(参考)大規模修繕工事の戸あたり工事金額 n=818



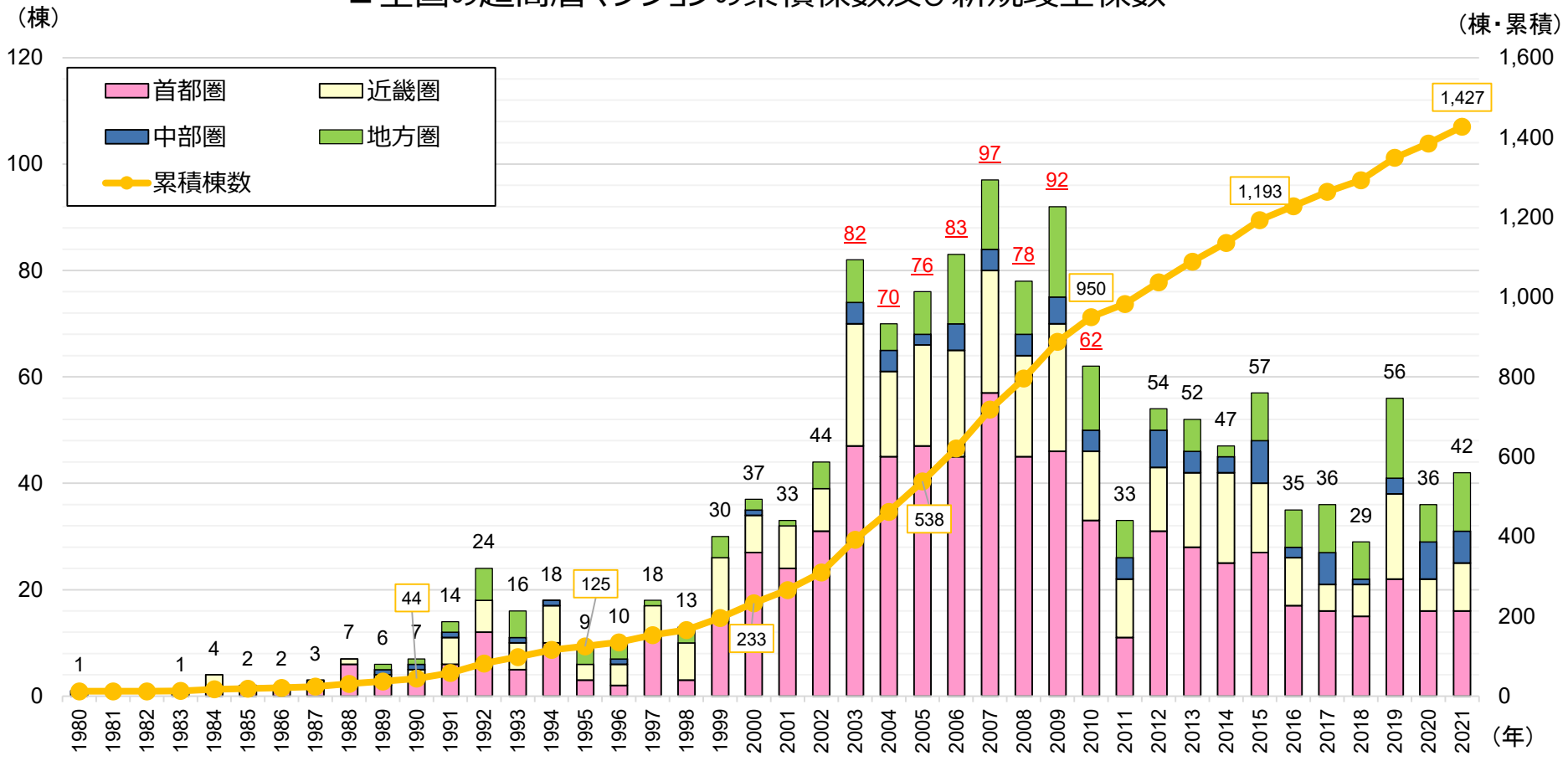
【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

【出典】平成30年度マンション総合調査

超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数

- 超高層マンション（20階以上のマンション）は、**2000年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加**しており、**2021年末の累積棟数は全国で約1,400棟**に上る。
- 特に2003～2010年に多く供給されており、これらのマンションの多くが大規模修繕工事を行うことが見込まれる。

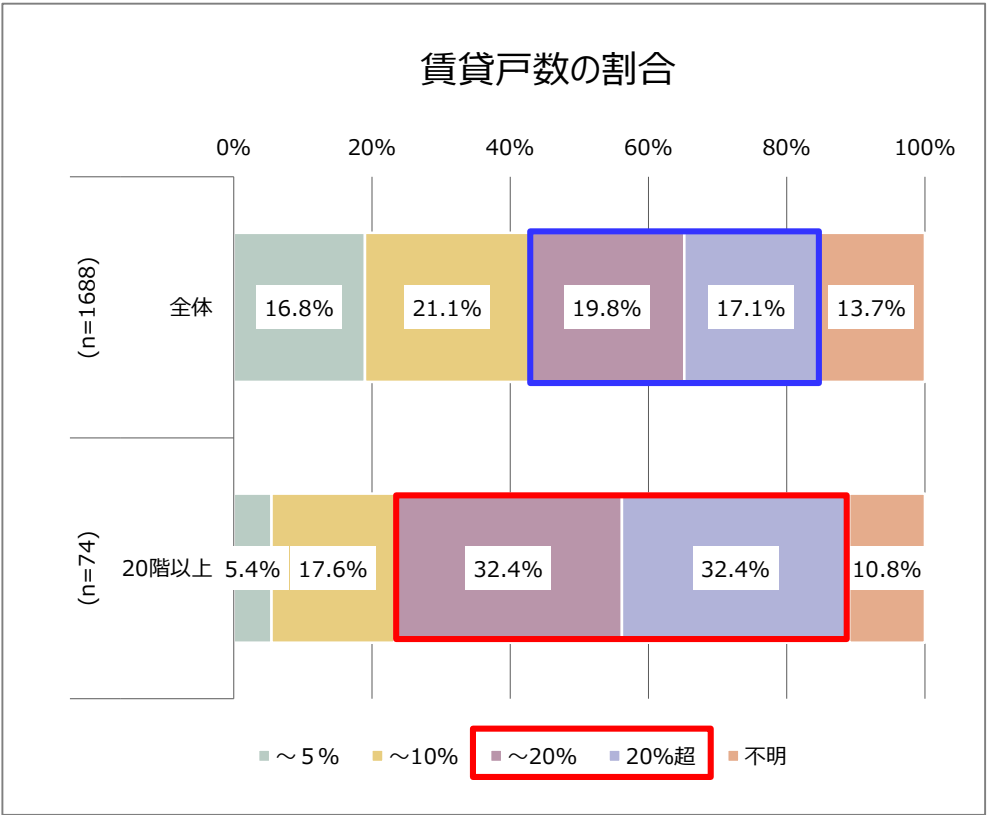
■ 全国の超高層マンションの累積棟数及び新規竣工棟数



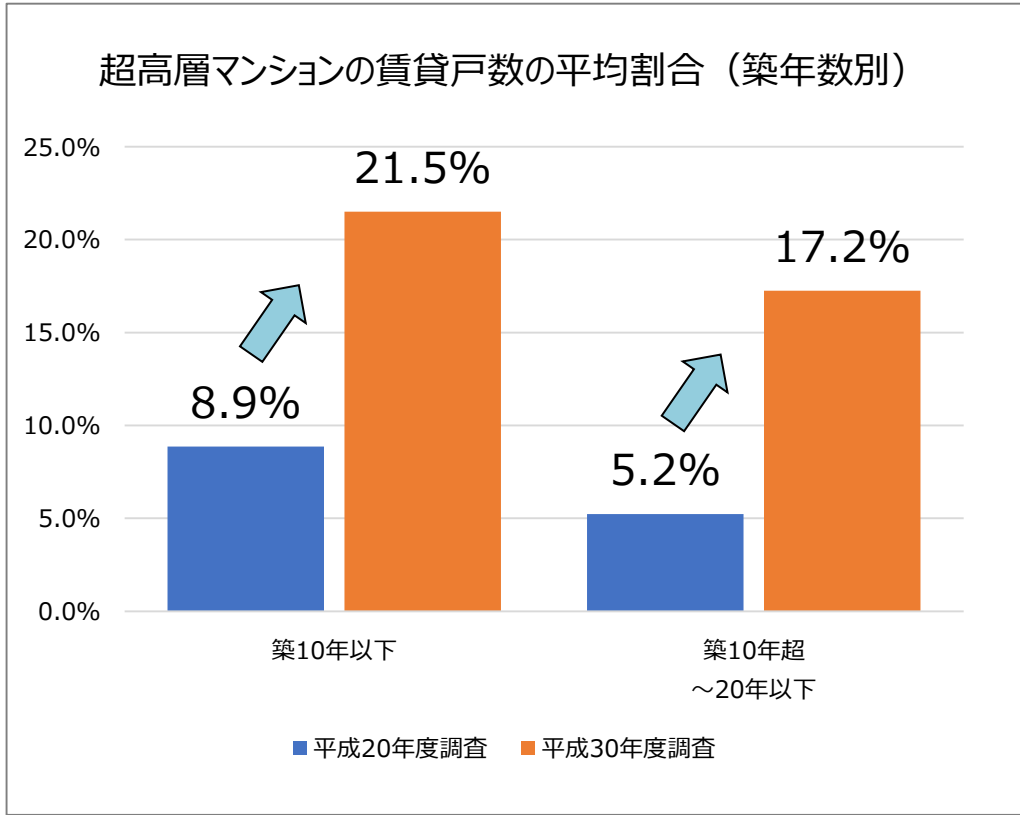
【出典】(株)東京カンテイ「2021年 タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月末時点)

超高層マンションにおける賃貸戸数の割合

- 超高層マンションにおいて「賃貸戸数の割合が10%を超える」マンションが約 6 割を占めており、マンション全体に比べると高い傾向にある。
- 平成20年度、平成30年度のマンション総合調査結果を比較すると、10年間で超高層マンションにおいて賃貸化が進んでいることがみてとれる。



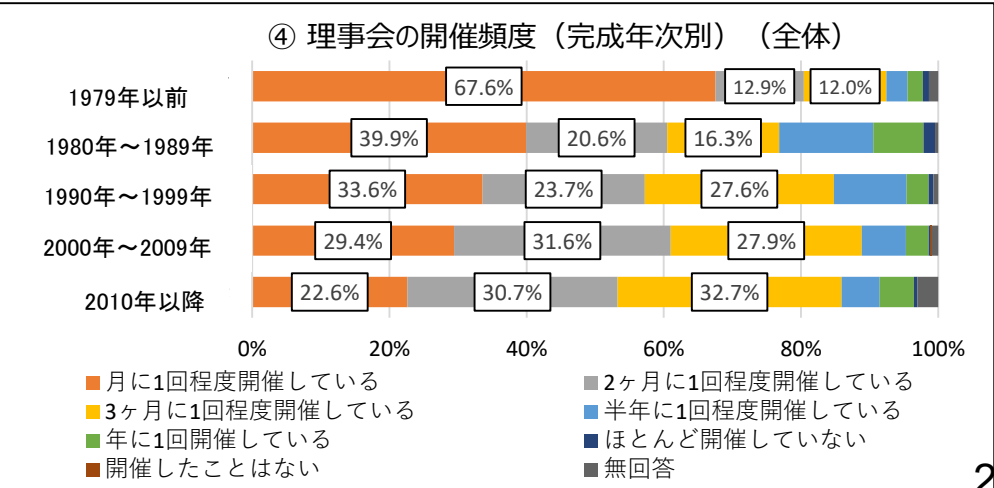
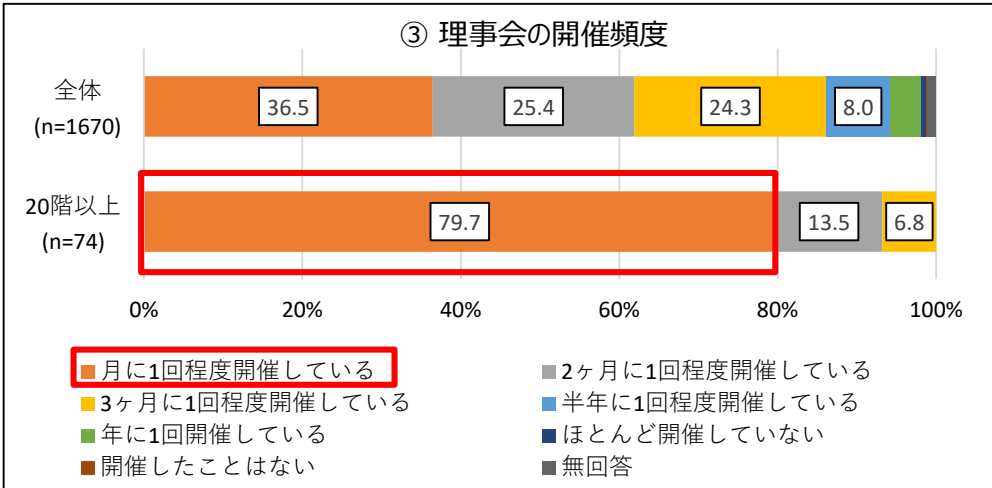
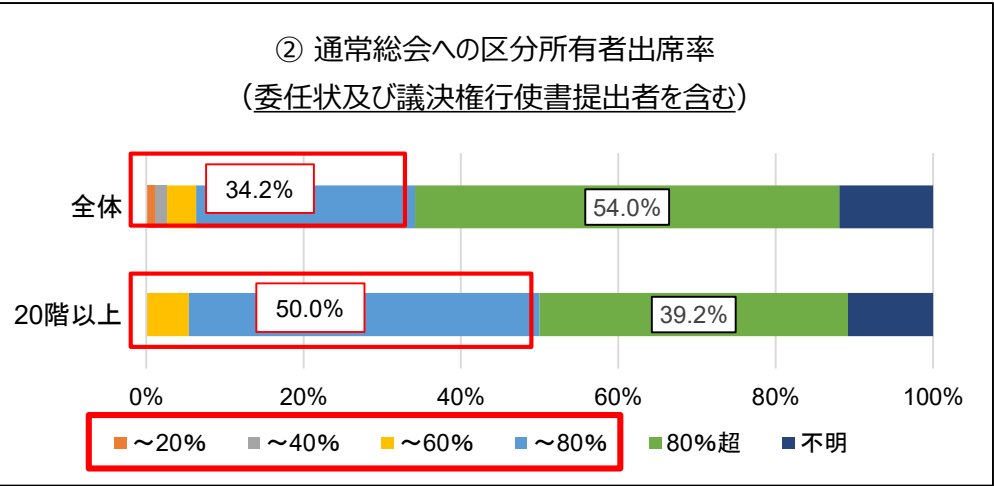
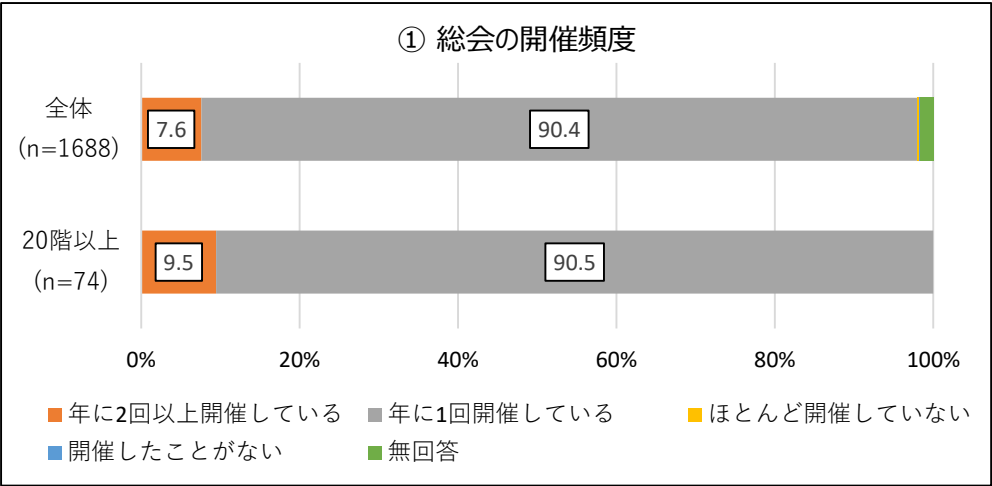
【出典】平成30年度マンション総合調査



【出典】平成20年度、平成30年度マンション総合調査

超高層マンションにおける総会・理事会の開催状況

- 超高層マンションにおける総会の開催頻度はマンション全体と同程度であるが、区分所有者の通常総会への出席率が8割以下のマンションの割合は半数に上る。(①・②)
- 超高層マンションにおける理事会の開催頻度は月1回程度が約8割であり、マンション全体に比べて高い傾向にある。(③)。なお、マンション全体の理事会の開催頻度は、築年数が古いほど高い(④)。



マンション管理に関する情報の開示状況(概要)

○ 不動産物件サイトにおいては、主に「現在の管理費や修繕積立金の金額」や「管理会社名」等が掲載されている。

■公開されている主な情報

		管理形態 (一部委託等)	管理会社 の名称	管理規約 の有無	現在の 管理費	組合員 名簿 の有無	長期 修繕計画 の有無	長期修繕計画 の見直し状況	現在の 修繕積立金	積立方式	共用部分の 修繕の 実施状況
不動産 物件 サイト	A社	○	—	—	○	—	—	—	○	—	—
	B社	○	○	—	○	—	—	—	○	—	—
	C社	○	—	—	○	—	—	—	○	—	—
神戸市HP ※1		○	—	○	○	○	○	○	○	○	○
みらいネット ※2		○	○	○	○ (年額)	○	○	—	○ (年額)	—	—

※1 神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱(2022年1月改正)に基づく情報開示

※2 (公財)マンション管理センターが運営するマンションみらいネット

■宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明(一部抜粋)

<管理等に関する事項>

- ・共用部分に関する規約の定めがあるときは、その内容(共用部分の範囲、共用部分の持分の割合)
- ・現在の当該住戸の**管理費の額**(毎月)と**滞納額**(総額)
- ・建物及び敷地の管理を委託しているときは、その委託を受けている者の情報(管理会社の名称、住所等) 等

<修繕に関する事項>

- ・修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定め(計画修繕積立金制度の有無)
- ・現在の当該住戸の**修繕積立金の額**(毎月)と**滞納額**(総額)
- ・現在の管理組合に積み立てられている**修繕積立金の額**と**滞納額**(総額)
- ・建物の修繕が実施されている状況を記録されているときはその内容(建物状況調査の概要、設計図書等の保存状況等) 等

マンション管理に関する情報の開示状況(事例)

神戸市ホームページ

マンションの概要	
管理組合名	管理組合の形態 団地管理組合でない
戸数 計 25 戸	全無記入棟
階数 地上 5 階/地下 1 階	構造(主たる部分) 鉄筋コンクリート造(RC)
土地の権利 所有権	竣工年月 (西暦) 年 9 月
管理形態 全部委託	併設用途 <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()

適正な維持管理に関する事項

管理運営に関すること	
管理組合	ある
管理規約	ある (最終改正年) 2018 年
居住者名簿	ある
空き住戸(割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input checked="" type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input type="checkbox"/> 20%超
賃貸住戸(割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input checked="" type="checkbox"/> 20%超
総会の開催	年1回以上の開催 している 総会の議事録の有無 保管している 総会の出席率 <input type="checkbox"/> 50%未満 <input type="checkbox"/> 50~69% <input checked="" type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input type="checkbox"/> 100%
管理者等	いる(理事会方式(管理組合理事長))
区分所有者名簿	ある
管理費	徴収している (月額金額) 285 円/月・㎡
修繕積立金	徴収している(段階増額積立方式) (月額金額) 175 円/月・㎡
修繕積立金の収納率	<input type="checkbox"/> 30%未満 <input type="checkbox"/> 30~49% <input type="checkbox"/> 50~69% <input type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input checked="" type="checkbox"/> 100%
金融機関からの借入	ない
滞納者に対するルール	定めていない
財務状況書類の整備	管理費会計と修繕積立金会計を分けて管理 している 貸借対照表・財産目録(管理組合法人の場合) 無記入

建物の維持・修繕に関すること

大規模な修繕工事の実績・予定				
項目	実績			実施予定
	有無	直近実施年	実施回数	
外壁改修	実施済	年	無記入	無記入
屋上防水等	実施済	年	無記入	無記入
給水管更新等	未実施	—	—	無記入
排水管更新等	未実施	—	—	無記入
鉄部塗装	実施済	年	無記入	無記入
設計図書	ある			
修繕履歴の管理		管理組合が管理		
長期修繕計画		有無 あり		
(国のガイドラインに沿ったもの)		作成・更新年 2018 年 無記入		
		計画期間 30 年間 2018 年~ 2048 年		
耐震性能 (1981年5月31日に以前に建築確認を受けたマンションのみ)				
耐震診断	無記入			
耐震改修	未実施			
法定点検の実施	建築基準法	実施している (対象規模以下の場合無記入)		
	消防法	実施している		

マンションみらいネット

建物概要 管理委託 組合運営 収支会計 管理規約 修繕計画 保管書類 その他 用語解説

【委託形態】

管理者	区分所有者
委託形態	管理会社に業務を委託している ○○○(株)

建物概要 管理委託 組合運営 収支会計 管理規約 修繕計画 保管書類 その他 用語解説

【会計全般情報】

会計期間	4月~3月
管理費と修繕積立金の区分経理の予定を	している

【管理費】

管理費	年額	32,628,000円
-----	----	-------------

【修繕積立金】

修繕積立金	年額	10,317,120円
-------	----	-------------

【駐車場使用料等】

駐車場使用料収入	年額	21,552,000円
----------	----	-------------

建物概要 管理委託 組合運営 収支会計 管理規約 修繕計画 保管書類 その他 用語解説

書類名	書類の有無	保管場所
管理規約原本	あり	管理事務室
管理委託契約書	あり	-
管理委託契約の重要事項説明書	あり	-
保守契約書	あり	-
設立総会の議事録及び議案書	あり	管理事務室
名簿(組合員)	あり	-
名簿(居住者)	あり	-
保険証券	あり	-
長期修繕計画書	あり	-

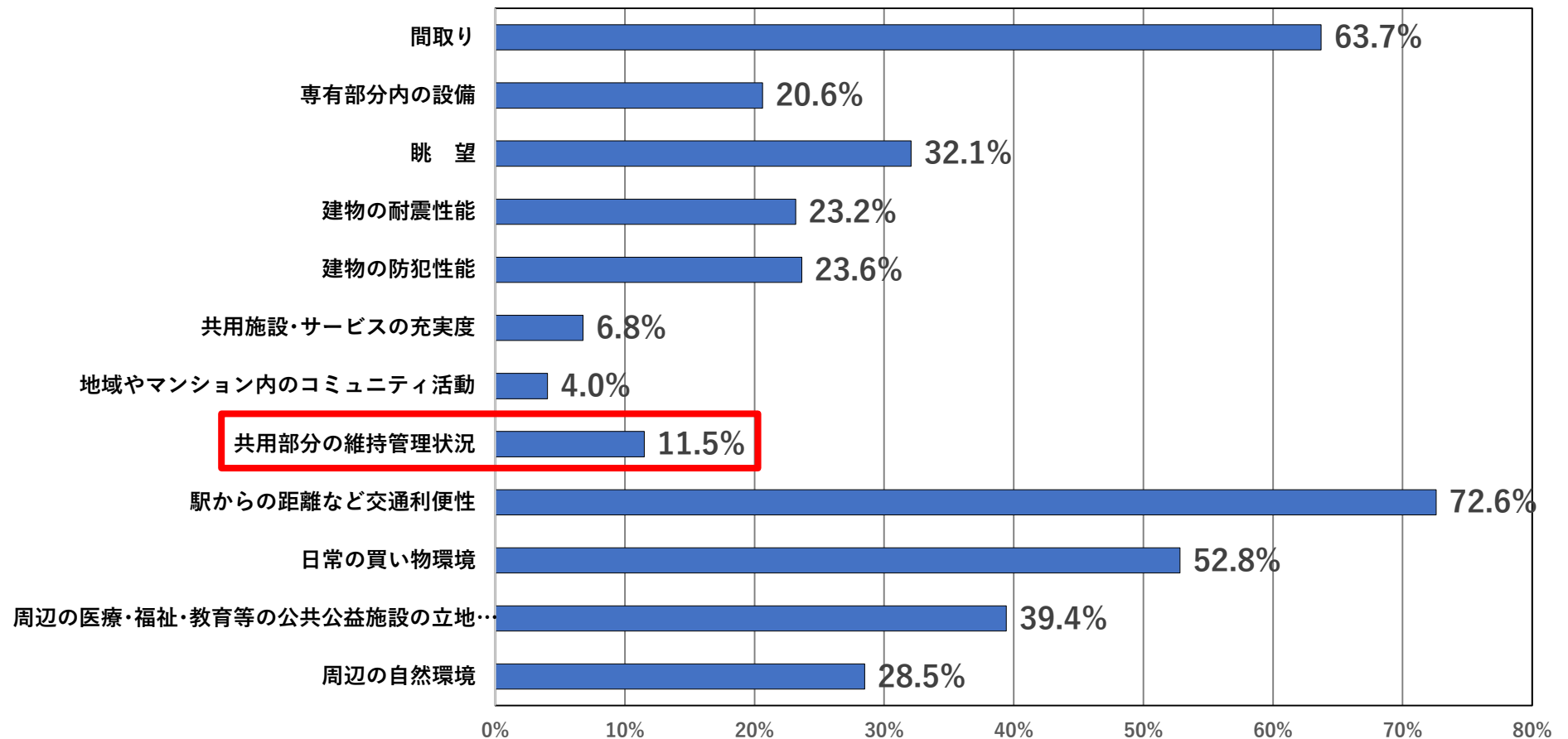
【出典】神戸市ホームページ: <https://www.city.kobe.lg.jp/a01110/kurashi/sumai/jutaku/information/mansionjohokaiji.html>

【出典】マンションみらいネット: <https://www.mirainet.org/>

マンション購入時に考慮した項目

- 区分所有者がマンションの購入時に考慮した項目としては、「間取り」や「駅からの距離など交通利便性」の割合が高く、「共用部分の維持管理状況」を考慮した割合は約1割と低い。

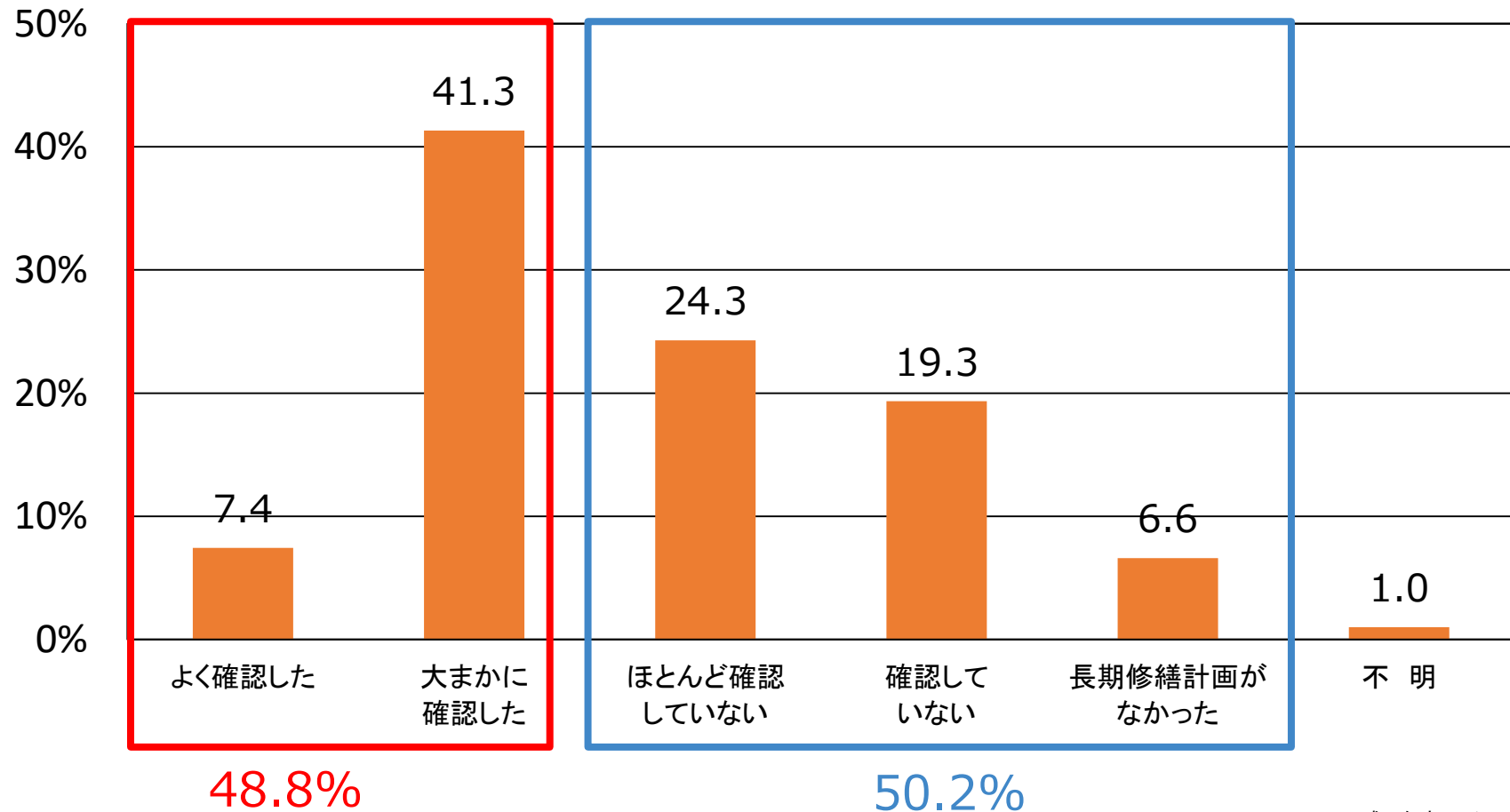
マンション購入時に考慮した項目



マンション購入時における長期修繕計画の確認状況

○ マンションの購入時においては、区分所有者の約半数が長期修繕計画を確認していない。

マンション購入時の長期修繕計画の確認状況



※ 平成30年度マンション総合調査

マンション総合調査の概要

調査の目的

- ・統計法（平成19年法律第53号）に基づく総務省の承認を受け実施する**一般統計調査**。
- ・マンションの管理に関する施策の効果を検証し、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的とする。
- ・昭和55年度の調査開始以降※、**概ね5年ごとに実施**。直近の調査は平成30年度に実施し、平成31年4月に公表。次回調査は令和5年度。※昭和55年度の調査は「中高層共同住宅実態調査」という名称で実施

調査項目

<管理組合向け>

- ① マンションの概要（完成年次、敷地面積等）
- ② 管理組合の運営（総会の開催状況等）
- ③ 管理規約等の作成及び改正
- ④ 管理組合の経理（管理費、修繕積立金の額等）
- ⑤ 長期修繕計画（作成状況、計画期間等）
- ⑥ 修繕・改修・建替えについて
- ⑦ 管理事務（管理業者の決定方法、委託内容等）
- ⑧ トラブルの発生状況

<区分所有者向け>

- ① 現在の住まい（マンションの取得方法、時期等）
- ② 管理組合活動への参加（総会の参加状況等）
- ③ マンションの管理に対する認識（規約の認知状況）

調査対象・数

全国のマンション管理組合及びマンションに居住する区分所有者から無作為抽出して調査を実施

【平成30年調査の結果】

	調査数	回答数（回答率）
管理組合	4,200件	1,688件（約40%）
区分所有者	8,400件	3,211件（約38%）

調査結果の反映

○住生活基本計画における指標

- ・「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」（成果指標）
- ・「30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合の割合」（観測指標）

○各種資料におけるデータの引用 等

マンション管理士の役割等

○ マンション管理士とは

- ・ 国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く)とする者【マンション管理適正化法2条5号】

➤ マンション管理士の登録数・・・27,077人(2021年度末)

○ マンション管理士の役割

- ・ マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。さらに、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。【マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針】

○ 専門的知識を有する者の活用

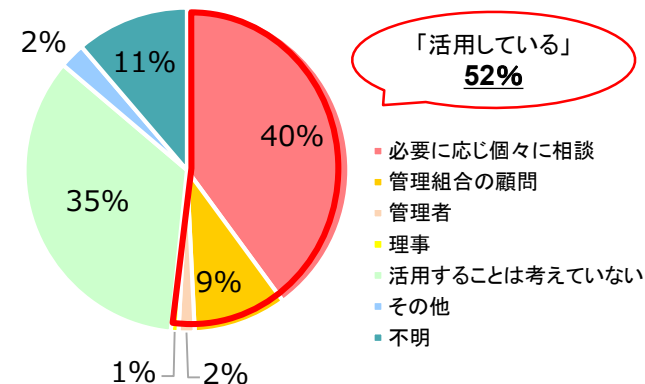
- ・ 管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。【標準管理規約(単棟型)第34条】

○ マンション管理士の義務等

- ・ 信用失墜行為の禁止【法40条】
- ・ 講習受講義務【法41条】
- ・ 秘密保持義務【法42条】

※講習受講義務・・・マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者(登録講習機関)が行う講習を受けなければならない。

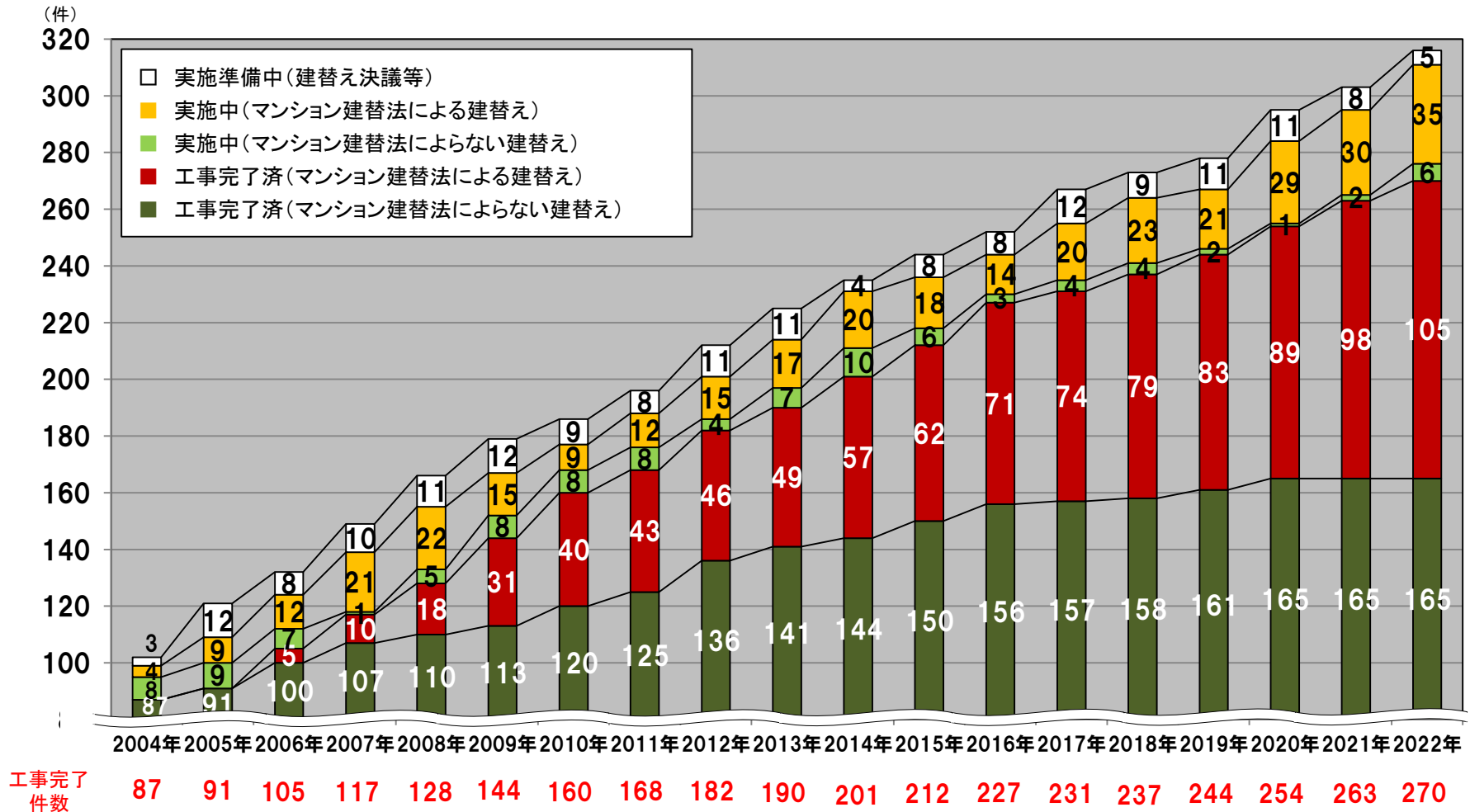
■ マンション管理士の活用状況



※ 平成30年度マンション総合調査

マンションの建替えの実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で270件、**約22,200戸**。(2022年4月時点)
- 近年は、マンション建替円滑化法による建替事業が選択されているケースが多い。



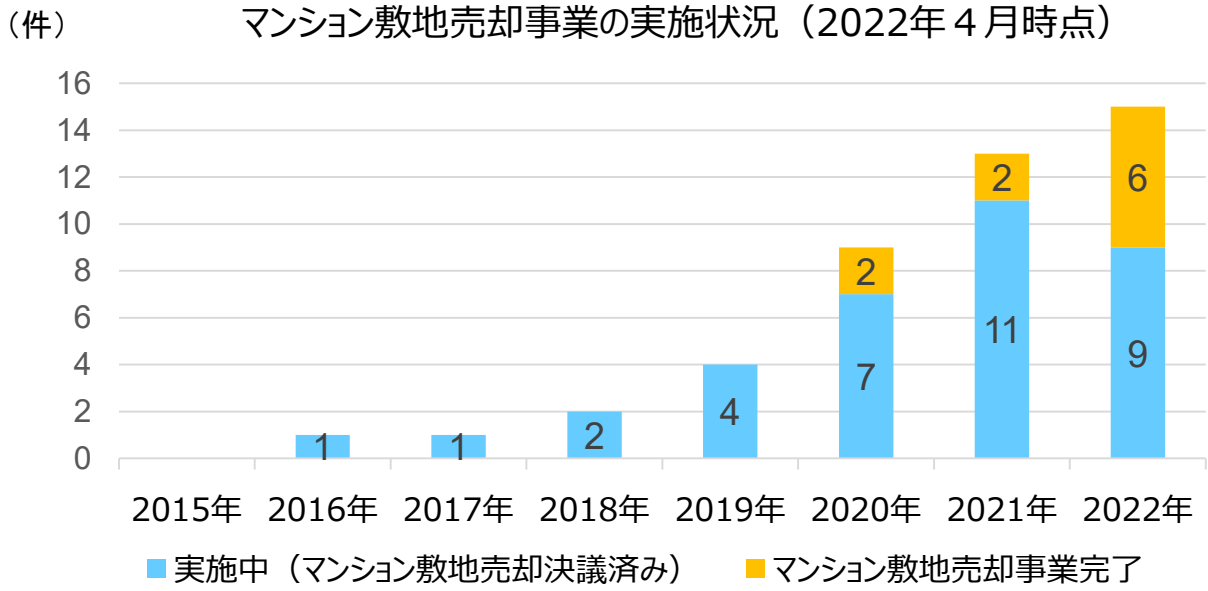
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計115件)は含まない
 ※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは17件、うちマンションの除却に至ったものは6件ある

要除却認定制度・マンション敷地売却事業の実施状況

- 要除却認定の実績は累計39件。このうち、マンション建替円滑化法に基づく容積率緩和特例の許可を受けたものは12件となっている。
- マンション敷地売却事業の事業完了実績は累計で6件、約500戸。（2022年4月時点）

要除却認定制度の実施状況（2022年4月時点）

○ 除却の必要性に係る認定(マン建法第102条)	39件
うち、マン建法に基づく容積率緩和特例の許可を受けたもの（マン建法第105条）	12件
うち、マンション敷地売却事業完了のもの	6件



※ 件数は国土交通省が把握している建替事例等をもとに集計

マンション建替え実績の分析①(建替前と建替後の比較)

- 建替決議時の平均築年数は単棟型で37.7年、団地型で43.5年となっている。
- 建替え前、建替え後のマンションを比較すると、単棟型、団地型とも平均の住戸数、住宅床面積は増加している。

* 国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替事例等(単棟型59件、団地型42件)をもとに作成。

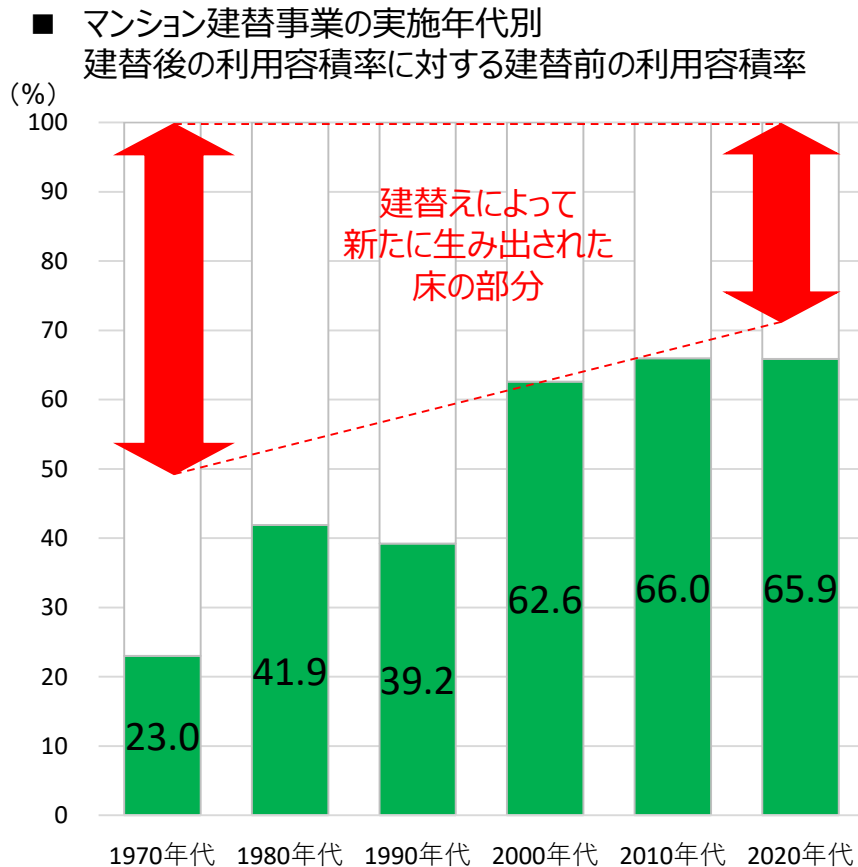
	単棟型	団地型
建替決議時の平均築年数	37.7年	43.5年

	単棟型		団地型	
	建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
平均住戸数	53戸	84戸	133戸	221戸
平均住宅床面積	67.2㎡	74.1㎡	51.9㎡	72.4㎡
平均地上階数※	7.1階	12.3階	4.6階	9.9階
平均棟数			5.3棟	1.9棟

※団地型については、敷地内で最も高い棟の階数を用いて算定。

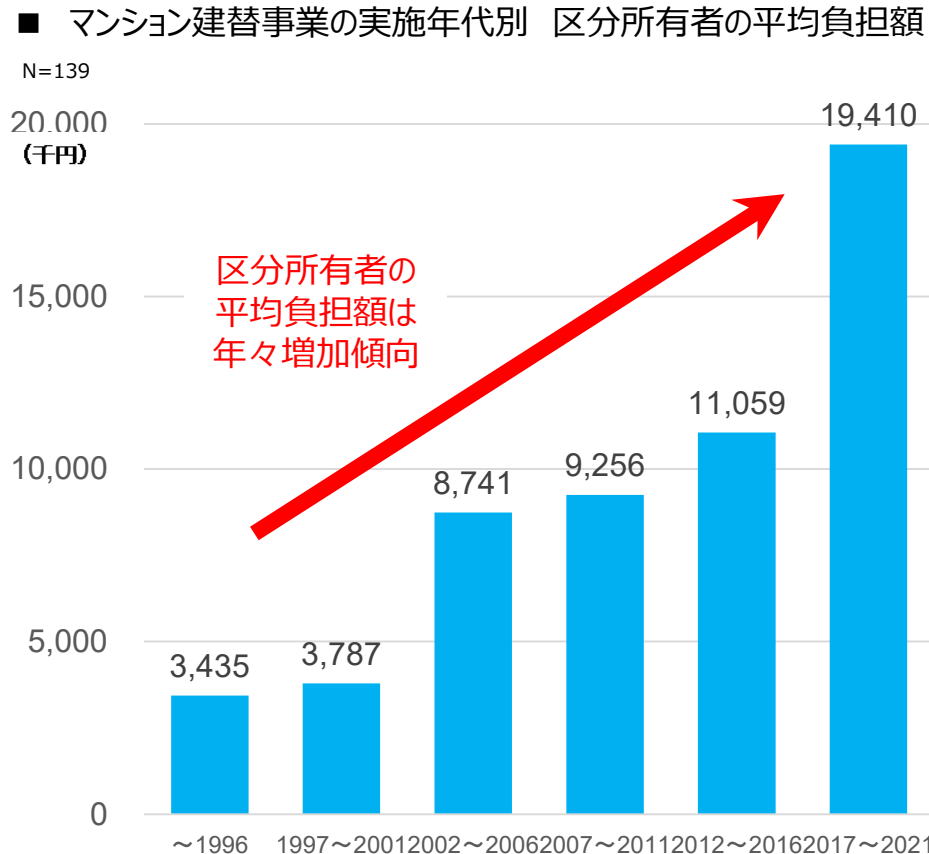
マンション建替え実績の分析②(区分所有者の負担額)

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



■ 建替後のマンションの利用容積率を100としたときの建替前のマンションの利用容積率

【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

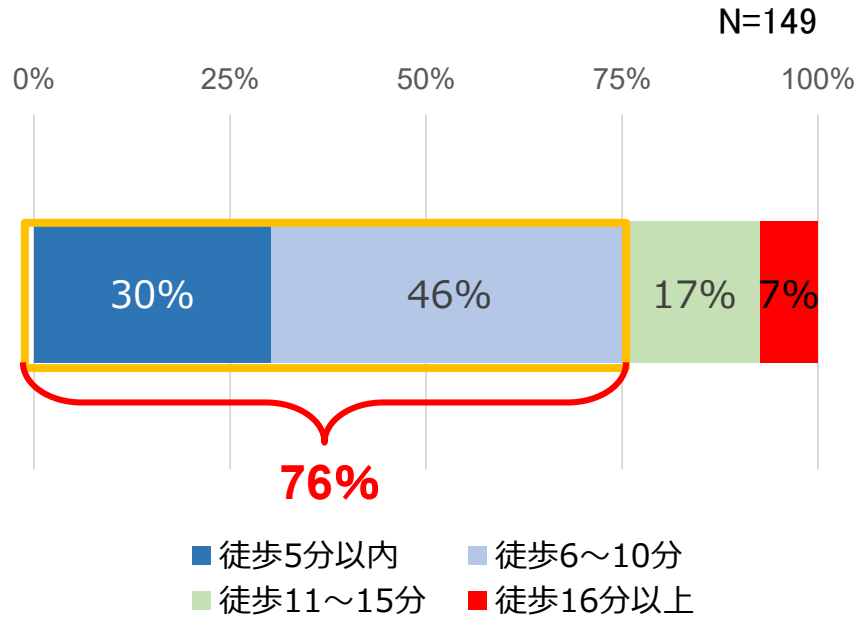


【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

マンション建替え実績の分析③(地理的要因)

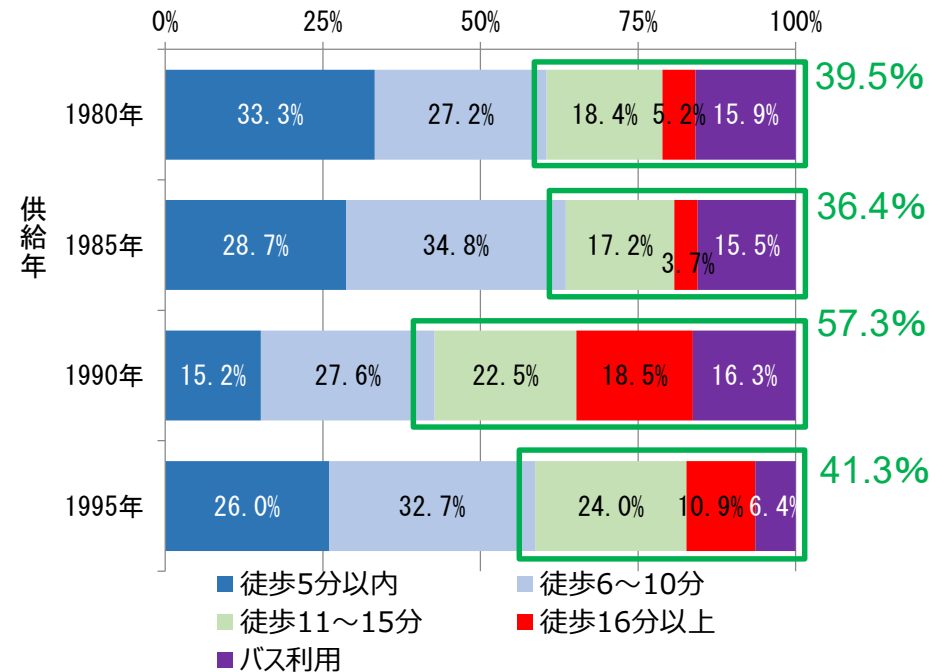
○ これまでの建替事業を分析すると、建替えができたマンションは最寄り駅との距離が近いものが多い。これに対し、今後建替の検討時期を迎えるマンションは駅から一定の距離があるものが多く存在する。

■ 建替実現マンションの最寄り駅までの徒歩所要時間(首都圏全体)



※ 国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成
※ 首都圏とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県

■ 最寄り駅からの徒歩時間別供給戸数構成比(首都圏全体)



※ 長谷工総合研究所の資料をもとに国土交通省が作成
※ 首都圏とは東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県

マンション建替え実績の分析④(マンション規模による比較)

- これまでの建替え実績によると、50戸以下のマンションが約半数を占める。また、今後、建替えの検討時期を迎える築40年以上のマンションにおいては、51戸以上のマンションが全体の約7割を占める。
- 50戸以下の小規模なマンションと比較して、51戸以上のマンションでは、決議の賛成率が低い傾向にあり、区分所有者の数が多くなると合意形成が難しくなると考えられる。

建替えを実施したマンションの住戸規模の割合

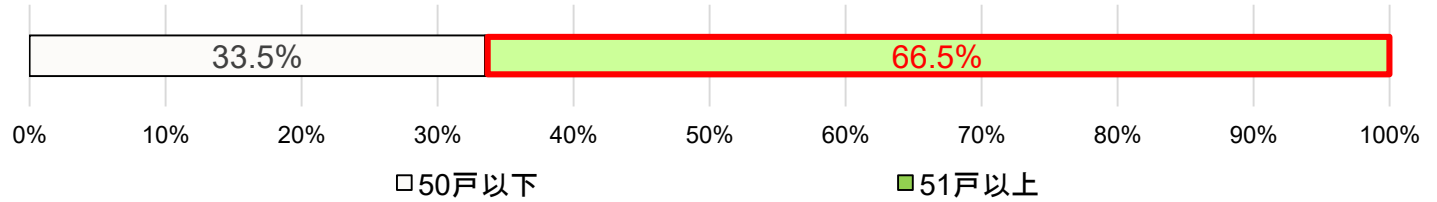
マンション建替え実績
n=270



※国土交通省が把握している建替え事例等をもとに作成

住戸規模別の高経年マンションストック数

築40年以上
マンションの総ストック
計115.6万戸

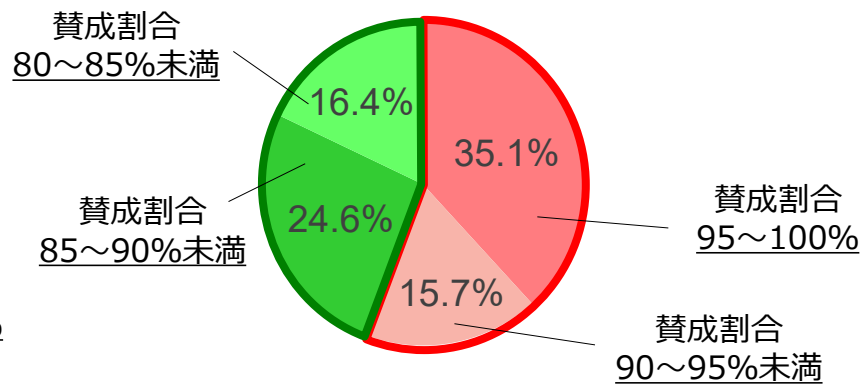
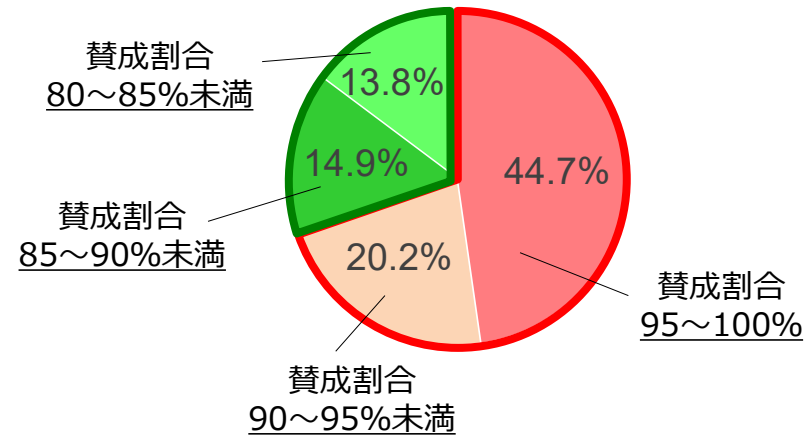


※平成30年度マンション総合調査の結果をもとに全国のマンションストックを推計

建替決議における賛成率の割合

住戸数50戸以下のマンション (n = 94)

住戸数51戸以上のマンション (n = 134)



※ 事業者に対する国土交通省のアンケート調査から分析
 ※ 単棟型の建替え決議、敷地売却決議、団地型マンションの全体決議の結果をもとに集計