

## 分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果（分譲主体別 集計）

問1 マンションの概要について、ご記入ください

配付回答数

回答数	453	19.0%
配付数	2,389	100.0%

所在

	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
総計	117 25.8%	26 5.7%	115 25.4%	23 5.1%	67 14.8%	100 22.1%	5 1.1%	453 100.0%
民間分譲会社・その他民間	102 31.5%	17 5.2%	77 23.8%	8 2.5%	38 11.7%	80 24.7%	2 0.6%	324 100.0%
公団・公社・その他公的機関	10 10.1%	6 6.1%	31 31.3%	14 14.1%	24 24.2%	13 13.1%	1 1.0%	99 100.0%
不明	5 16.7%	3 10.0%	7 23.3%	1 3.3%	5 16.7%	7 23.3%	2 6.7%	30 100.0%

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

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
総計	4 0.9%	14 3.1%	37 8.2%	44 9.7%	41 9.1%	135 29.8%	86 19.0%	56 12.4%	16 3.5%	4 0.9%	16 3.5%	453 100.0%	137.2
民間分譲会社・その他民間	3 0.9%	13 4.0%	31 9.6%	38 11.7%	31 9.6%	110 34.0%	62 19.1%	25 7.7%	3 0.9%	1 0.3%	7 2.2%	324 100.0%	98.7
公団・公社・その他公的機関		1 1.0%	3 3.0%	4 4.0%	7 7.1%	20 20.2%	16 16.2%	30 30.3%	12 12.1%	2 2.0%	4 4.0%	99 100.0%	251.2
不明	1 3.3%		3 10.0%	2 6.7%	3 10.0%	5 16.7%	8 26.7%	1 3.3%	1 3.3%	1 3.3%	5 16.7%	30 100.0%	191.9

棟数

	1棟	2棟	3～4棟	5～9棟	10～19棟	20棟以上	無回答	計
総計	303 66.9%	43 9.5%	44 9.7%	22 4.9%	16 3.5%	16 3.5%	9 2.0%	453 100.0%
民間分譲会社・その他民間	264 81.5%	23 7.1%	22 6.8%	7 2.2%	2 0.6%	2 0.6%	4 1.2%	324 100.0%
公団・公社・その他公的機関	26 26.3%	16 16.2%	18 18.2%	13 13.1%	14 14.1%	12 12.1%		99 100.0%
不明	13 43.3%	4 13.3%	4 13.3%	2 6.7%		2 6.7%	5 16.7%	30 100.0%

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)
総計	2 0.4%	11 2.4%	128 28.3%	201 44.4%	80 17.7%	2 0.4%	0 0.0%	29 6.4%	453 100.0%	7.5
民間分譲会社・その他民間	1 0.3%	5 1.5%	55 17.0%	174 53.7%	68 21.0%	2 0.6%	0 0.0%	19 5.9%	324 100.0%	8.0
公団・公社・その他公的機関	1 1.0%	4 4.0%	66 66.7%	16 16.2%	8 8.1%	0 0.0%	0 0.0%	4 4.0%	99 100.0%	5.9
不明	0 0.0%	2 6.7%	7 23.3%	11 36.7%	4 13.3%	0 0.0%	0 0.0%	6 20.0%	30 100.0%	7.2

完成年

	昭和37年以前 築45年以上	昭和38～42年 築40～44年	昭和43～47年 築35～39年	昭和48～52年 築30～34年	昭和53年以降 築30年未満	無回答	計
総計	9 2.0%	37 8.2%	113 24.9%	243 53.6%	22 4.9%	29 6.4%	453 100.0%
民間分譲会社・その他民間	5 1.5%	18 5.6%	82 25.3%	189 58.3%	17 5.2%	13 4.0%	324 100.0%
公団・公社・その他公的機関	4 4.0%	17 17.2%	24 24.2%	45 45.5%	4 4.0%	5 5.1%	99 100.0%
不明	0 0.0%	2 6.7%	7 23.3%	9 30.0%	1 3.3%	11 36.7%	30 100.0%

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 8.2%	52 11.5%	10 2.2%	272 60.0%	52 11.5%	30 6.6%	453 100.0%

管理組合

	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
総計	117 25.8%	298 65.8%	38 8.4%	453 100.0%
民間分譲会社・その他民間	101 31.2%	208 64.2%	15 4.6%	324 100.0%
公団・公社・その他公的機関	13 13.1%	79 79.8%	7 7.1%	99 100.0%
不明	3 10.0%	11 36.7%	16 53.3%	30 100.0%

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(㎡)
総計	5 1.4%	29 7.9%	55 14.9%	95 25.8%	41 11.1%	41 11.1%	42 11.4%	32 8.7%	11 3.0%	17 4.6%	368 100.0%	14,695.2
民間分譲会社・その他民間	5 1.8%	28 10.2%	50 18.2%	84 30.7%	35 12.8%	29 10.6%	25 9.1%	12 4.4%	0	6 2.2%	274 100.0%	6,786.3
公団・公社・その他公的機関	0	1 1.3%	3 3.9%	7 9.2%	5 6.6%	9 11.8%	13 17.1%	18 23.7%	11 14.5%	9 11.8%	76 100.0%	42,451.3
不明	0	0	2 11.1%	4 22.2%	1 5.6%	3 16.7%	4 22.2%	2 11.1%	0	2 11.1%	18 100.0%	17,894.3

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(㎡)	戸当たり面積(㎡/戸)
総計	4 1.1%	1 0.3%	1 0.3%	44 12.5%	39 11.0%	68 19.3%	100 28.3%	71 20.1%	18 5.1%	7 2.0%	353 100.0%	12,861.1	70.5
民間分譲会社・その他民間	2 0.7%	1 0.4%	1 0.4%	37 13.8%	37 13.8%	55 20.4%	80 29.7%	45 16.7%	8 3.0%	3 1.1%	269 100.0%	11,404.4	73.9
公団・公社・その他公的機関	2 3.0%	0	0	5 7.6%	2 3.0%	9 13.6%	12 18.2%	24 36.4%	10 15.2%	2 3.0%	66 100.0%	17,171.5	63.7
不明	0	0	0	2 11.1%	0	4 22.2%	8 44.4%	2 11.1%	0	2 11.1%	18 100.0%	18,826.9	76.4

注：戸当たり面積は、「戸数」と「延べ床面積」の両方とも回答のあるサンプルのみを対象として、総延べ床面積 / 総戸数で算出している。

建築面積

	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(㎡)
総計	23 8.0%	41 14.3%	84 29.4%	72 25.2%	28 9.8%	15 5.2%	18 6.3%	5 1.7%	0	0	286 100.0%	1,826.9
民間分譲会社・その他民間	23 10.6%	34 15.7%	74 34.1%	56 25.8%	18 8.3%	6 2.8%	5 2.3%	1 0.5%	0	0	217 100.0%	1,260.4
公団・公社・その他公的機関	0	5 8.9%	7 12.5%	12 21.4%	8 14.3%	8 14.3%	12 21.4%	4 7.1%	0	0	56 100.0%	4,025.6
不明	0	2 15.4%	3 23.1%	4 30.8%	2 15.4%	1 7.7%	1 7.7%	0	0	0	13 100.0%	1,813.3

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
総計	19 11.2%	1 0.6%	28 16.6%	5 3.0%	15 8.9%	16 9.5%	2 1.2%	1 0.6%	11 6.5%	58 34.3%	13 7.7%	169 100.0%
民間分譲会社・その他民間	13 10.5%	1 0.8%	11 8.9%	3 2.4%	11 8.9%	12 9.7%	2 1.6%	1 0.8%	10 8.1%	49 39.5%	11 8.9%	124 100.0%
公団・公社・その他公的機関	3 8.6%	0	16 45.7%	1 2.9%	4 11.4%	3 8.6%	0	0	1 2.9%	5 14.3%	2 5.7%	35 100.0%
不明	3 30.0%	0	1 10.0%	1 10.0%	0	1 10.0%	0	0	0	4 40.0%	0	10 100.0%

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(%)
総計	23 18.5%	54 43.5%	17 13.7%	15 12.1%	8 6.5%	7 5.6%	124 100.0%	254.4
民間分譲会社・その他民間	14 15.7%	34 38.2%	16 18.0%	13 14.6%	7 7.9%	5 5.6%	89 100.0%	274.0
公団・公社・その他公的機関	6 21.4%	17 60.7%	1 3.6%	2 7.1%	0 0.0%	2 7.1%	28 100.0%	209.6
不明	3 42.9%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	7 100.0%	185.7

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(%)
総計	52 15.5%	65 19.4%	77 23.0%	55 16.4%	37 11.0%	49 14.6%	335 100.0%	307.5
民間分譲会社・その他民間	11 4.3%	53 20.6%	62 24.1%	48 18.7%	36 14.0%	47 18.3%	257 100.0%	348.1
公団・公社・その他公的機関	35 56.5%	10 16.1%	12 19.4%	4 6.5%	1 1.6%	0 0.0%	62 100.0%	143.5
不明	6 37.5%	2 12.5%	3 18.8%	3 18.8%	0 0.0%	2 12.5%	16 100.0%	291.0

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
総計	20 17.1%	9 7.7%	30 25.6%	9 7.7%	49 41.9%	117 100.0%	1.3
民間分譲会社・その他民間	4 4.7%	7 8.2%	26 30.6%	7 8.2%	41 48.2%	85 100.0%	1.5
公団・公社・その他公的機関	14 56.0%	2 8.0%	4 16.0%	1 4.0%	4 16.0%	25 100.0%	0.7
不明	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%	4 57.1%	7 100.0%	1.4

問2 現在のマンションについてどのようなことを感じていらっしゃいますか。  
あてはまるもの全てに をつけてください。

	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	計
総計	231 51.0%	77 17.0%	91 20.1%	92 20.3%	136 30.0%	245 54.1%	91 20.1%	168 37.1%	32 7.1%	42 9.3%	12 2.6%	453 100.0%
民間分譲会社・その他民間	164 50.6%	55 17.0%	65 20.1%	36 11.1%	80 24.7%	172 53.1%	59 18.2%	120 37.0%	27 8.3%	33 10.2%	6 1.9%	324 100.0%
公団・公社・その他公的機関	52 52.5%	16 16.2%	21 21.2%	51 51.5%	46 46.5%	60 60.6%	26 26.3%	38 38.4%	5 5.1%	8 8.1%	1 1.0%	99 100.0%
不明	15 50.0%	6 20.0%	5 16.7%	5 16.7%	10 33.3%	13 43.3%	6 20.0%	10 33.3%	0 0.0%	1 3.3%	5 16.7%	30 100.0%

問3 現在のマンションの利用状況はどのようになっていますか

(1) 建物の用途

	1. 住戸のみ	2. 住戸以外、店舗等がある							割合無回答	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				
総計	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%
民間分譲会社・その他民間	187	132	44	35	22	6	6	3	16	5	324
	57.7%	40.7%	13.6%	10.8%	6.8%	1.9%	1.9%	0.9%	4.9%	1.5%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	83	14	3	3	1	4	2		1	2	99
	83.8%	14.1%	3.0%	3.0%	1.0%	4.0%	2.0%	0.0%	1.0%	2.0%	100.0%
不明	18	8	3	2	1		1		1	4	30
	60.0%	26.7%	10.0%	6.7%	3.3%	0.0%	3.3%	0.0%	3.3%	13.3%	100.0%

(2) 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の敷地の所有形態

	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	他	無回答	計
	総計	104	9		1
	73.8%	6.4%		0.7%	19.1%
民間分譲会社・その他民間	33	6		1	16
	58.9%	10.7%		1.8%	28.6%
公団・公社・その他公的機関	63	3			7
	86.3%	4.1%		0.0%	9.6%
不明	8				4
	66.7%	0.0%		0.0%	33.3%

(3) 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

	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				
総計	407	44	127	90	48	26	19	18	35	20	8	18	453
	89.8%	9.7%	28.0%	19.9%	10.6%	5.7%	4.2%	4.0%	7.7%	4.4%	1.8%	4.0%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	295	29	86	63	42	22	15	17	21	13	6	10	324
	91.0%	9.0%	26.5%	19.4%	13.0%	6.8%	4.6%	5.2%	6.5%	4.0%	1.9%	3.1%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	88	15	34	17	4	2	4	1	11	5	2	4	99
	88.9%	15.2%	34.3%	17.2%	4.0%	2.0%	4.0%	1.0%	11.1%	5.1%	2.0%	4.0%	100.0%
不明	24		7	10	2	2			3	2		4	30
	80.0%	0.0%	23.3%	33.3%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	10.0%	6.7%	0.0%	13.3%	100.0%

空室になっている住戸の有無

	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	無回答					
総計	264	127	78	14	5	2	2	36	141	7	41	453
	58.3%	28.0%	17.2%	3.1%	1.1%	0.4%	0.4%	7.9%	31.1%	1.5%	9.1%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	177	85	56	10	3	2		21	115	4	28	324
	54.6%	26.2%	17.3%	3.1%	0.9%	0.6%	0.0%	6.5%	35.5%	1.2%	8.6%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	72	36	17	3	2		2	12	17	2	8	99
	72.7%	36.4%	17.2%	3.0%	2.0%	0.0%	2.0%	12.1%	17.2%	2.0%	8.1%	100.0%
不明	15	6	5	1				3	9	1	5	30
	50.0%	20.0%	16.7%	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	30.0%	3.3%	16.7%	100.0%

事務所等の用途に転用されている住戸

	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	無回答					
総計	119	56	26	8	3	1	10	15	251	24	59	453
	26.3%	12.4%	5.7%	1.8%	0.7%	0.2%	2.2%	3.3%	55.4%	5.3%	13.0%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	96	44	20	7	3	1	10	11	176	13	39	324
	29.6%	13.6%	6.2%	2.2%	0.9%	0.3%	3.1%	3.4%	54.3%	4.0%	12.0%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	15	9	2	1				3	60	9	15	99
	15.2%	9.1%	2.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%	60.6%	9.1%	15.2%	100.0%
不明	8	3	4					1	15	2	5	30
	26.7%	10.0%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.3%	50.0%	6.7%	16.7%	100.0%

問4 今後、このマンションの管理を続けていく上で不安なことはありますか。当てはまるもの全てに をつけて下さい

	1.建物の老朽化	2.震災等により被災すること	3.空き室が増えること	4.居住者の高齢化から管理組合、自治会に影響があること	5.修繕積み立て金が不足	6.管理費の滞納、組合の運営が難しいこと	7.特にない	8.その他	無回答	計
総計	348	215	87	332	122	70	26	33	7	453
	76.8%	47.5%	19.2%	73.3%	26.9%	15.5%	5.7%	7.3%	1.5%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	254	157	51	226	86	48	18	25	3	324
	78.4%	48.5%	15.7%	69.8%	26.5%	14.8%	5.6%	7.7%	0.9%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	79	46	31	87	28	17	5	7		99
	79.8%	46.5%	31.3%	87.9%	28.3%	17.2%	5.1%	7.1%	0.0%	100.0%
不明	15	12	5	19	8	5	3	1	4	30
	50.0%	40.0%	16.7%	63.3%	26.7%	16.7%	10.0%	3.3%	13.3%	100.0%

問5 区分所有者の方たちは、今後のマンションの建替えの必要性について、どのようにお考えでしょうか  
日頃の管理運営などを通じてお感じのことで、当てはまるもの1つに 印をつけて下さい

	1. 建替えが必要	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ない	6. 関心がない	7. その他	無回答	計
総計	25	30	229	67	42	22	24	14	453
	5.5%	6.6%	50.6%	14.8%	9.3%	4.9%	5.3%	3.1%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	10	13	171	55	34	18	16	7	324
	3.1%	4.0%	52.8%	17.0%	10.5%	5.6%	4.9%	2.2%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	12	14	42	11	8	2	8	2	99
	12.1%	14.1%	42.4%	11.1%	8.1%	2.0%	8.1%	2.0%	100.0%
不明	3	3	16	1		2		5	30
	10.0%	10.0%	53.3%	3.3%	0.0%	6.7%	0.0%	16.7%	100.0%

問6 このマンションでは、建替えの検討を行ったことがありますか  
当てはまるもの1つに 印を付け、その後の質問に答えてください

	1. 建替え検討中	2. 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
総計	27	41	151	213	21	453
	6.0%	9.1%	33.3%	47.0%	4.6%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	8	24	113	163	16	324
	2.5%	7.4%	34.9%	50.3%	4.9%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	18	15	28	37	1	99
	18.2%	15.2%	28.3%	37.4%	1.0%	100.0%
不明	1	2	10	13	4	30
	3.3%	6.7%	33.3%	43.3%	13.3%	100.0%

A) 関心をもったきっかけ (複数回答)

	1. 建物の老朽化が激しく建替える必要があると考えたら	2. 今後の修繕費用が多額になるから	3. 地震、火災に対する安全性から	4. 建物の居住性に対する不満	5. デベの働きかけ	6. 他事例から	7. その他	無回答	回答者総数
総計	33	74	68	26	0	20	12	9	151
	21.9%	49.0%	45.0%	17.2%	0.0%	13.2%	7.9%	6.0%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	24	55	54	17		16	9	6	113
	21.2%	48.7%	47.8%	15.0%	0.0%	14.2%	8.0%	5.3%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	6	14	10	9		3	3	2	28
	21.4%	50.0%	35.7%	32.1%	0.0%	10.7%	10.7%	7.1%	100.0%
不明	3	5	4	0		1	0	1	10
	30.0%	50.0%	40.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	10.0%	100.0%

B) 検討していない理由 (複数回答)

	1.まだ建物の劣化が進んでいない	2.区分所有者の関心が低い	3.検討のための費用負担が困難	4.検討推進するリーダーがいない	5.その他	無回答	回答者総数
総計	96 45.1%	106 49.8%	51 23.9%	46 21.6%	39 18.3%	10 4.7%	213 100.0%
民間分譲会社・その他民間	73 44.8%	78 47.9%	41 25.2%	30 18.4%	32 19.6%	10 6.1%	163 100.0%
公団・公社・その他公的機関	19 51.4%	18 48.6%	8 21.6%	12 32.4%	4 10.8%	0 0.0%	37 100.0%
不明	4 30.8%	10 76.9%	2 15.4%	4 30.8%	3 23.1%	0 0.0%	13 100.0%

問7 検討のきっかけはどのようなことですか  
当てはまるもの全てに をつけて下さい

	1.建物の老朽化が激しく建替える必要があると考えた	2.今後の修繕費用が多額になるから	3.地震、火災に対する安全性から	4.建物の居住性に対する不満	5.デベの働きかけ	6.他事例から	7.他	無回答	回答者総数
総計	21 30.9%	42 61.8%	26 38.2%	26 38.2%	3 4.4%	8 11.8%	13 19.1%	6 8.8%	68 100.0%
民間分譲会社・その他民間	8 25.0%	21 65.6%	14 43.8%	9 28.1%	0 0.0%	5 15.6%	6 18.8%	3 9.4%	32 100.0%
公団・公社・その他公的機関	13 39.4%	20 60.6%	10 30.3%	15 45.5%	3 9.1%	3 9.1%	7 21.2%	2 6.1%	33 100.0%
不明	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	3 100.0%

問9 非賛成者がいる場合(または、いた場合)についてお尋ねします賛成しない理由は主にどのようなことですか  
当てはまるもの全てに をつけてください

	1.費用負担の問題	2.修繕、改修で充分	3.計画に対する不満	4.引越し、仮移転先に対する不満	5.住環境の変化への不安	6.事業がうまくいくかの不安	7.他	無回答	回答者総数
総計	38 55.9%	19 27.9%	8 11.8%	24 35.3%	13 19.1%	12 17.6%	18 26.5%	16 23.5%	68 100.0%
民間分譲会社・その他民間	19 59.4%	8 25.0%	0 0.0%	9 28.1%	2 6.3%	3 9.4%	7 21.9%	8 25.0%	32 100.0%
公団・公社・その他公的機関	18 54.5%	11 33.3%	8 24.2%	15 45.5%	11 33.3%	8 24.2%	10 30.3%	6 18.2%	33 100.0%
不明	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	2 66.7%	3 100.0%



問10 建替えを進めるにあたって、どのようなことが問題になりましたか(また現在問題になっていますか)  
 事業場の問題、合意形成上の問題それぞれについてお答え下さい  
 事業上の問題

	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)が見つからなかった	2. 建替えの検討費用の確保が難しかった	3. 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	4. 建替えの事業主体となってくれり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	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かった	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かった	7. 修繕・改修と建替えとでどちらが適切か分からなかった	8. 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	9. 仮住居の確保が難しかった	10. その他	無回答	回答者総数
総計	2	10	7	4	6	16	10	1	7	20	20	68
	2.9%	14.7%	10.3%	5.9%	8.8%	23.5%	14.7%	1.5%	10.3%	29.4%	29.4%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	2	3	4	2	0	14	5	0	0	8	9	32
	6.3%	9.4%	12.5%	6.3%	0.0%	43.8%	15.6%	0.0%	0.0%	25.0%	28.1%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	0	7	3	2	6	2	5	1	7	12	8	33
	0.0%	21.2%	9.1%	6.1%	18.2%	6.1%	15.2%	3.0%	21.2%	36.4%	24.2%	100.0%
不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

合意形成上の課題

	1. 建替えの決議要件を満たすのが難しかった	2. 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	3. 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	4. 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	5. 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	6. 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	7. 建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	8. 借家人の協力を得ることが難しかった	9. 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	10. その他	無回答	回答者総数
総計	4	1	3	3	2	15	8	2	3	13	36	68
	5.9%	1.5%	4.4%	4.4%	2.9%	22.1%	11.8%	2.9%	4.4%	19.1%	52.9%	100.0%
民間分譲会社・その他民間	0	0	1	1	1	6	2	0	0	5	19	32
	0.0%	0.0%	3.1%	3.1%	3.1%	18.8%	6.3%	0.0%	0.0%	15.6%	59.4%	100.0%
公団・公社・その他公的機関	4	1	2	2	1	9	6	2	3	8	14	33
	12.1%	3.0%	6.1%	6.1%	3.0%	27.3%	18.2%	6.1%	9.1%	24.2%	42.4%	100.0%
不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

問11 あなたのマンションの建替えを円滑に進めるためには、どのようなことが必要とお考えですか  
 当てはまるもののうち、主なものを3つまでに 印をつけて下さい

	1. 建替えの検討について専門家が派遣される仕組み	2. 建替えの検討について公的な支援（相談窓口、調査費の補助など）	3. 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）	4. 建替えの決議要件の緩和	5. 建替えの場合に建築規制が緩和される仕組み	6. 仮住居についての公的なあっせんの仕組み	7. 借家人の退去が円滑に進むような仕組み	8. 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	9. 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	10. 特に対策は必要ない	11. その他	無回答	計
総計	7 10.3%	16 23.5%	27 39.7%	7 10.3%	29 42.6%	15 22.1%	5 7.4%	4 5.9%	5 7.4%	1 1.5%	6 8.8%	19 27.9%	68 100.0%
民間分譲会社・その他民間	3 9.4%	4 12.5%	11 34.4%	3 9.4%	19 59.4%	6 18.8%	3 9.4%	2 6.3%	1 3.1%	0 0.0%	3 9.4%	9 28.1%	32 100.0%
公団・公社・その他公的機関	4 12.1%	12 36.4%	16 48.5%	4 12.1%	9 27.3%	9 27.3%	1 3.0%	2 6.1%	3 9.1%	1 3.0%	3 9.1%	8 24.2%	33 100.0%
不明	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	3 100.0%

# 分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果（単棟・団地別 集計）

問1 マンションの概要について、ご記入ください

配付回答数

回答数	453	19.0%
配付数	2,389	100.0%

所在

	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
総計	117 25.8%	26 5.7%	115 25.4%	23 5.1%	67 14.8%	100 22.1%	5 1.1%	453 100.0%
単棟型	106 35.0%	15 5.0%	66 21.8%	7 2.3%	25 8.3%	81 26.7%	3 1.0%	303 100.0%
団地型	9 6.4%	11 7.8%	46 32.6%	16 11.3%	41 29.1%	18 12.8%		141 100.0%
不明	2 22.2%		3 33.3%		1 11.1%	1 11.1%	2 22.2%	9 100.0%

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

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
総計	4 0.9%	14 3.1%	37 8.2%	44 9.7%	41 9.1%	135 29.8%	86 19.0%	56 12.4%	16 3.5%	4 0.9%	16 3.5%	453 100.0%	137.2
単棟型	3 1.0%	13 4.3%	33 10.9%	41 13.5%	35 11.6%	106 35.0%	47 15.5%	15 5.0%	1 0.3%		9 3.0%	303 100.0%	78.2
団地型	1 0.7%	1 0.7%	4 2.8%	3 2.1%	5 3.5%	28 19.9%	38 27.0%	41 29.1%	15 10.6%	4 2.8%	1 0.7%	141 100.0%	262.5
不明					1 11.1%	1 11.1%	1 11.1%				6 66.7%	9 100.0%	79.3

棟数

	1棟	2棟	3～4棟	5～9棟	10～19棟	20棟以上	無回答	計
総計	303 66.9%	43 9.5%	44 9.7%	22 4.9%	16 3.5%	16 3.5%	9 2.0%	453 100.0%
単棟型	303 100.0%							303 100.0%
団地型		43 30.5%	44 31.2%	22 15.6%	16 11.3%	16 11.3%		141 100.0%
不明							9 100.0%	9 100.0%

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)
総計	2 0.4%	11 2.4%	128 28.3%	201 44.4%	80 17.7%	2 0.4%	0 0.0%	29 6.4%	453 100.0%	7.5
単棟型	0.0%	5 1.7%	48 15.8%	165 54.5%	64 21.1%	2 0.7%	0 0.0%	19 6.3%	303 100.0%	8.0
団地型	2 1.4%	6 4.3%	80 56.7%	33 23.4%	16 11.3%	0 0.0%	0 0.0%	4 2.8%	141 100.0%	6.3
不明	0.0%	0.0%	0.0%	3 33.3%	0.0%	0.0%	0 0.0%	6 66.7%	9 100.0%	7.7

完成年

	昭和37年以前 築45年以上	昭和38～42年 築40～44年	昭和43～47年 築35～39年	昭和48～52年 築30～34年	昭和53年以降 築30年未満	無回答	計
総計	9 2.0%	37 8.2%	113 24.9%	243 53.6%	22 4.9%	29 6.4%	453 100.0%
単棟型	7 2.3%	18 5.9%	82 27.1%	166 54.8%	15 5.0%	15 5.0%	303 100.0%
団地型	2 1.4%	18 12.8%	31 22.0%	75 53.2%	7 5.0%	8 5.7%	141 100.0%
不明	0.0%	1 11.1%	0.0%	2 22.2%	0.0%	6 66.7%	9 100.0%

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
総計	37 8.2%	52 11.5%	10 2.2%	272 60.0%	52 11.5%	30 6.6%	453 100.0%
単棟型	4 1.3%	16 5.3%	6 2.0%	217 71.6%	47 15.5%	13 4.3%	303 100.0%
団地型	33 23.4%	36 25.5%	4 2.8%	51 36.2%	5 3.5%	12 8.5%	141 100.0%
不明	0.0%	0.0%	0.0%	4 44.4%	0.0%	5 55.6%	9 100.0%

管理組合

	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
総計	117 25.8%	298 65.8%	38 8.4%	453 100.0%
単棟型	90 29.7%	193 63.7%	20 6.6%	303 100.0%
団地型	27 19.1%	101 71.6%	13 9.2%	141 100.0%
不明	0.0%	4 44.4%	5 55.6%	9 100.0%



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(%)
総計	23 18.5%	54 43.5%	17 13.7%	15 12.1%	8 6.5%	7 5.6%	124 100.0%	254.4
単棟型	12 15.4%	29 37.2%	14 17.9%	11 14.1%	8 10.3%	4 5.1%	78 100.0%	279.7
団地型	11 23.9%	25 54.3%	3 6.5%	4 8.7%		3 6.5%	46 100.0%	211.6
不明								

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(%)
総計	52 15.5%	65 19.4%	77 23.0%	55 16.4%	37 11.0%	49 14.6%	335 100.0%	307.5
単棟型	7 3.0%	37 16.0%	59 25.5%	48 20.8%	35 15.2%	45 19.5%	231 100.0%	371.4
団地型	45 44.1%	28 27.5%	17 16.7%	7 6.9%	1 1.0%	4 3.9%	102 100.0%	161.8
不明			1 50.0%		1 50.0%		2 100.0%	348.2

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
総計	20 17.1%	9 7.7%	30 25.6%	9 7.7%	49 41.9%	117 100.0%	1.3
単棟型	1 1.4%	6 8.1%	23 31.1%	6 8.1%	38 51.4%	74 100.0%	1.6
団地型	19 44.2%	3 7.0%	7 16.3%	3 7.0%	11 25.6%	43 100.0%	0.9
不明							

問2 現在のマンションについてどのようなことを感じていらっしゃいますか。  
あてはまるもの全てに をつけてください。

	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	計
総計	231 51.0%	77 17.0%	91 20.1%	92 20.3%	136 30.0%	245 54.1%	91 20.1%	168 37.1%	32 7.1%	42 9.3%	12 2.6%	453 100.0%
単棟型	162 53.5%	58 19.1%	70 23.1%	27 8.9%	73 24.1%	174 57.4%	59 19.5%	116 38.3%	22 7.3%	27 8.9%	5 1.7%	303 100.0%
団地型	68 48.2%	19 13.5%	20 14.2%	65 46.1%	63 44.7%	71 50.4%	32 22.7%	52 36.9%	9 6.4%	12 8.5%	2 1.4%	141 100.0%
不明	1 11.1%	0 0.0%	1 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 11.1%	2 22.2%	5 55.6%	9 100.0%

問3 現在のマンションの利用状況はどのようになっていますか

(1) 建物の用途

	1.住戸のみ	2.住戸以外、店舗等がある	店舗等がある							割合無回答	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				
総計	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%	
単棟型	167	131	37	38	21	9	8	3	15	2	303	
	55.1%	43.2%	12.2%	12.5%	6.9%	3.0%	2.6%	1.0%	5.0%	0.7%	100.0%	
団地型	116	23	13	2	3	1	1		3	5	141	
	82.3%	16.3%	9.2%	1.4%	2.1%	0.7%	0.7%	0.0%	2.1%	3.5%	100.0%	
不明	5								0	4	9	
	55.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	44.4%	100.0%	

(3) 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

	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				
総計	407	44	127	90	48	26	19	18	35	20	8	18	453
	89.8%	9.7%	28.0%	19.9%	10.6%	5.7%	4.2%	4.0%	7.7%	4.4%	1.8%	4.0%	100.0%
単棟型	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%
団地型	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%
不明	5		2	2					1			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%

空室になっている住戸の有無

	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	無回答					
総計	264	127	78	14	5	2	2	36	141	7	41	453
	58.3%	28.0%	17.2%	3.1%	1.1%	0.4%	0.4%	7.9%	31.1%	1.5%	9.1%	100.0%
単棟型	164	74	54	9	4	1		22	111	5	23	303
	54.1%	24.4%	17.8%	3.0%	1.3%	0.3%	0.0%	7.3%	36.6%	1.7%	7.6%	100.0%
団地型	99	52	24	5	1	1	2	14	27	2	13	141
	70.2%	36.9%	17.0%	3.5%	0.7%	0.7%	1.4%	9.9%	19.1%	1.4%	9.2%	100.0%
不明	1	1						0	3		5	9
	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	55.6%	100.0%

事務所等の用途に転用されている住戸

	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	無回答					
総計	119	56	26	8	3	1	10	15	251	24	59	453
	26.3%	12.4%	5.7%	1.8%	0.7%	0.2%	2.2%	3.3%	55.4%	5.3%	13.0%	100.0%
単棟型	99	43	24	8	3	1	10	10	155	15	34	303
	32.7%	14.2%	7.9%	2.6%	1.0%	0.3%	3.3%	3.3%	51.2%	5.0%	11.2%	100.0%
団地型	20	13	2					5	92	9	20	141
	14.2%	9.2%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	65.2%	6.4%	14.2%	100.0%
不明								0	4		5	9
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	44.4%	0.0%	55.6%	100.0%

問4 今後、このマンションの管理を続けていく上で不安なことはありますか。当てはまるもの全てに をつけて下さい

	1.建物の老朽化	2.震災等により被災すること	3.空き室が増えること	4.居住者の高齢化から管理組合、自治会に影響があること	5.修繕積み立て金が不足	6.管理費の滞納、組合の運営が難しいこと	7.特になし	8.その他	無回答	計
総計	348	215	87	332	122	70	26	33	7	453
	76.8%	47.5%	19.2%	73.3%	26.9%	15.5%	5.7%	7.3%	1.5%	100.0%
単棟型	242	152	49	207	85	45	17	21	3	303
	79.9%	50.2%	16.2%	68.3%	28.1%	14.9%	5.6%	6.9%	1.0%	100.0%
団地型	103	62	38	120	37	25	9	11		141
	73.0%	44.0%	27.0%	85.1%	26.2%	17.7%	6.4%	7.8%	0.0%	100.0%
不明	3	1	0	5	0	0	0	1	4	9
	33.3%	11.1%	0.0%	55.6%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	44.4%	100.0%



問5 区分所有者の方たちは、今後のマンションの建替えの必要性について、どのようにお考えでしょうか  
日頃の管理運営などを通じてお感じのことで、当てはまるもの1つに 印をつけて下さい

	1. 建替えが必要	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ない	6. 関心が無い	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%
単棟型	11 3.6%	16 5.3%	158 52.1%	50 16.5%	29 9.6%	16 5.3%	16 5.3%	7 2.3%	303 100.0%
団地型	14 9.9%	14 9.9%	70 49.6%	15 10.6%	11 7.8%	6 4.3%	8 5.7%	3 2.1%	141 100.0%
不明	0 0.0%	0 0.0%	1 11.1%	2 22.2%	2 22.2%	0 0.0%	0 0.0%	4 44.4%	9 100.0%

問6 このマンションでは、建替えの検討を行ったことがありますか  
当てはまるもの1つに 印を付け、その後の質問に答えてください

	1. 建替え検討中	2. 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
総計	27 6.0%	41 9.1%	151 33.3%	213 47.0%	21 4.6%	453 100.0%
単棟型	11 3.6%	23 7.6%	109 36.0%	149 49.2%	11 3.6%	303 100.0%
団地型	16 11.3%	18 12.8%	41 29.1%	61 43.3%	5 3.5%	141 100.0%
不明	0 0.0%	0 0.0%	1 11.1%	3 33.3%	5 55.6%	9 100.0%

A) 関心をもったきっかけ (複数回答)

	1. 建物の老朽化が激しく建替える必要があると考えたら	2. 今後の修繕費用が多額になるから	3. 地震、火災に対する安全性から	4. 建物の居住性に対する不満	5. デベの働きかけ	6. 他事例から	7. その他	無回答	回答者総数
総計	33 21.9%	74 49.0%	68 45.0%	26 17.2%	0 0.0%	20 13.2%	12 7.9%	9 6.0%	151 100.0%
単棟型	26 23.9%	54 49.5%	51 46.8%	18 16.5%	0 0.0%	16 14.7%	7 6.4%	7 6.4%	109 100.0%
団地型	7 17.1%	20 48.8%	17 41.5%	8 19.5%	0 0.0%	3 7.3%	5 12.2%	2 4.9%	41 100.0%
不明	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%





