

住宅団地の実態調査（補足）

【再掲】B調査 東京都285団地の共有関係の例

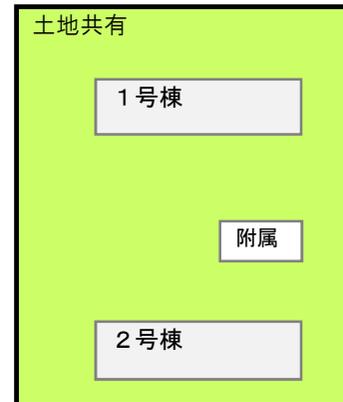
■住宅団地の共有関係

団地タイプ区分	住宅団地数
①分譲棟のみで敷地を共有	273
②分譲棟と賃貸棟で敷地を共有	2
③共有形態が借地権(準共有)	2
④その他	5
⑤不明	3
合計	285

■共有関係の例

①分譲棟のみで敷地を共有

区分所有建物及び附属建物の敷地を全体共有している例が多数を占める(273団地)



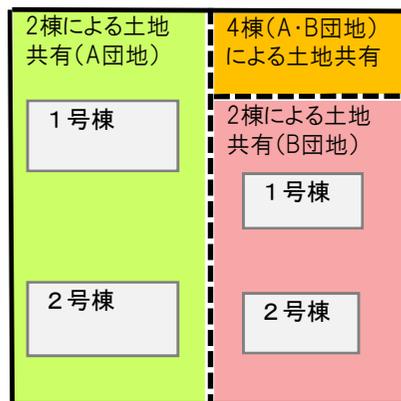
例一①



例一②

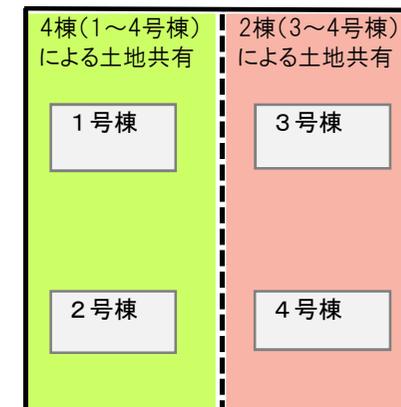
④その他

異なる団地で一部の土地を共有している例(4団地)



例一①

一団地で全体共有の土地と一部共有の土地が混在している例(1団地)



例一②

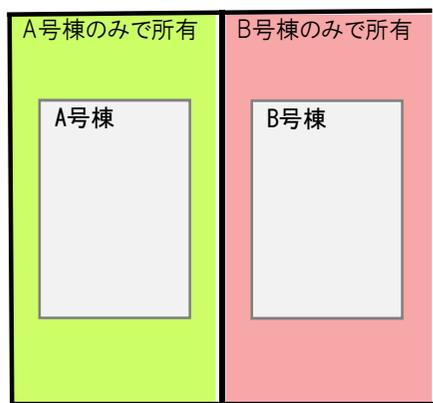
B調査 敷地権利形態

■ 1-① 東京都285団地以外の敷地の権利形態

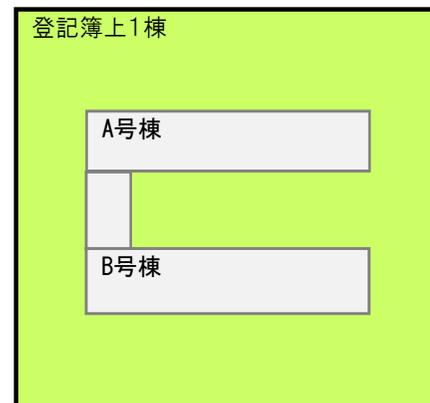
○登記簿調査の結果、285団地以外(506件中221件)は、複数棟で敷地が共有されておらず、本調査における「住宅団地」の定義に非該当であることを確認

【285団地以外の敷地権利形態の模式図】

1筆1棟のマンションが連たん



マンション表記上は複数棟であるが登記簿上は1棟



■ 1-② 東京都285団地の敷地権登記の状況

○登記簿調査の結果、285団地のうち222団地に敷地権登記があることを確認

○さらに、285団地のうち区分所有建物がない共有地を持つ団地(全26団地)については、その共有地に敷地権登記があることを確認

①「敷地権の目的たる土地の表示」あり	222団地
②「敷地権の目的たる土地の表示」なし ⇒建物と土地の登記簿に分かれ、権利関係が記載	63団地

分譲マンションの大規模な計画修繕工事の実施状況-1

■2-①大規模計画修繕工事の実施状況

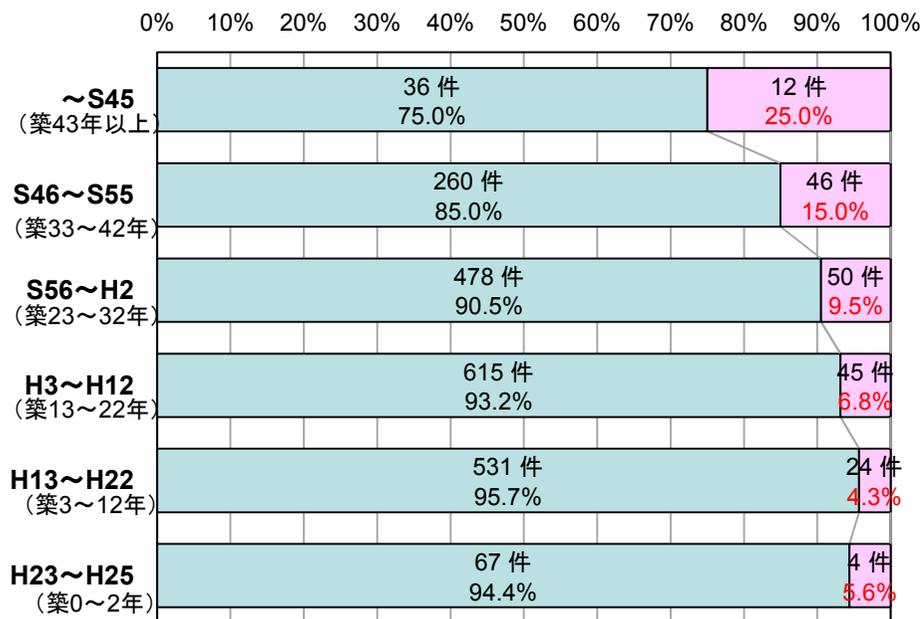
○外壁の塗装などの大規模計画修繕工事は概ね10～15年程度周期で実施

(国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」による)

○長期修繕計画及び修繕積立金制度がない高経年マンションもあるが、大規模計画修繕工事の未実施は少なく、概ね適正に管理されている

1. 建設年代別長期修繕計画の有無

高経年になるほど長期修繕計画がない割合が高い



出典：平成25年度マンション総合調査(国土交通省)

注1)本集計は、調査対象3,643管理組合のうち回答のあった2,324管理組合の調査結果による

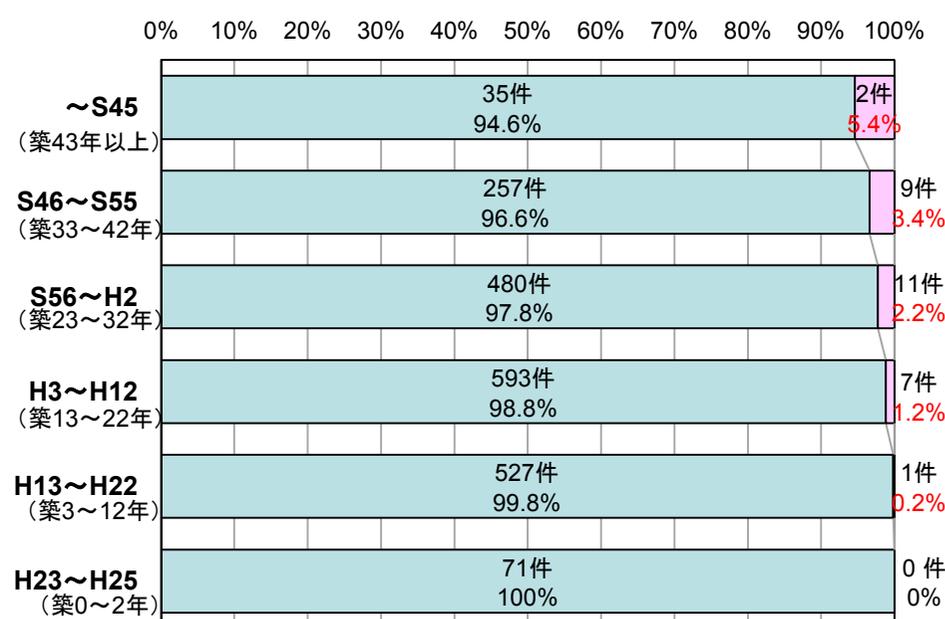
注2)有効回答2,324件中建築時期不明及び有無不明156件を除き集計

注3)経過年数はH25時点

□ある □ない

2. 建設年代別修繕積立金制度の有無

高経年になるほど修繕積立金制度がない割合が高い



出典：平成25年度マンション総合調査(国土交通省)

注1)本集計は、調査対象3,643管理組合のうち回答のあった2,324管理組合の調査結果による

注2)有効回答2,324件中建築時期不明及び有無不明331件を除き集計

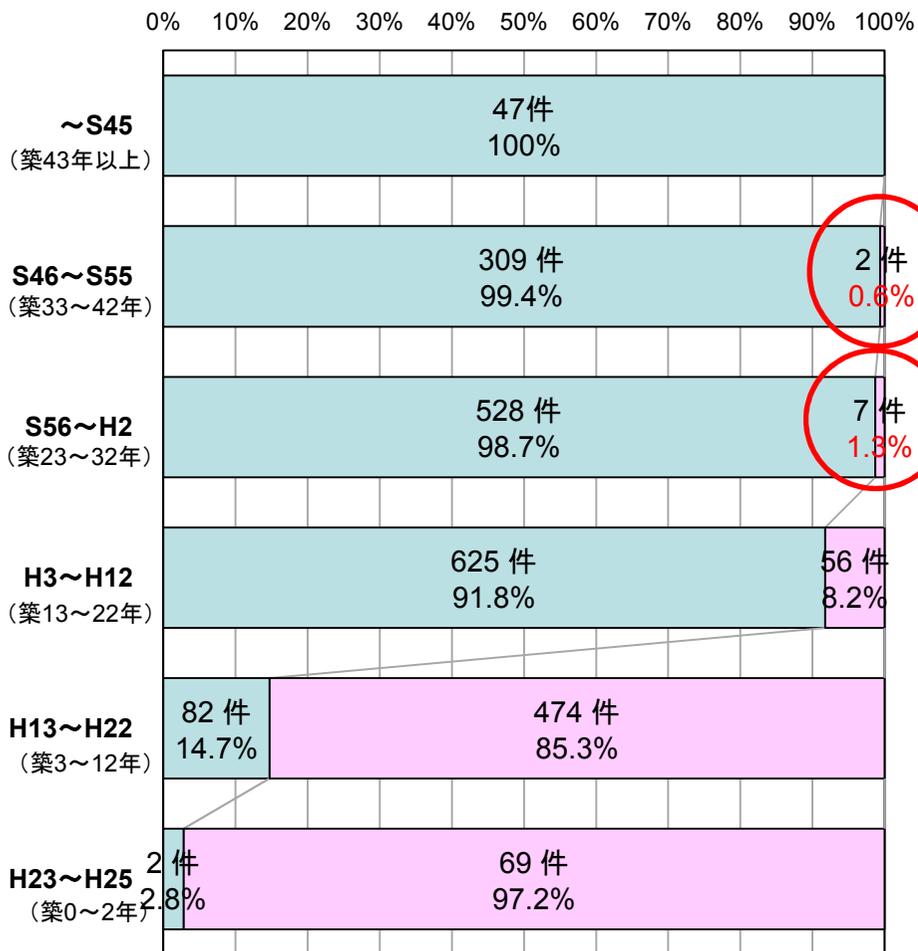
注3)経過年数はH25時点

□ある □ない

分譲マンションの大規模な計画修繕工事の実施状況-2

3. 建設年代別大規模計画修繕工事の実施の有無

築23年以上経過後も未実施のマンションが存在



出典:平成25年度マンション総合調査(国土交通省)

注1)本集計は、調査対象3,643管理組合のうち回答のあった2,324管理組合の調査結果による

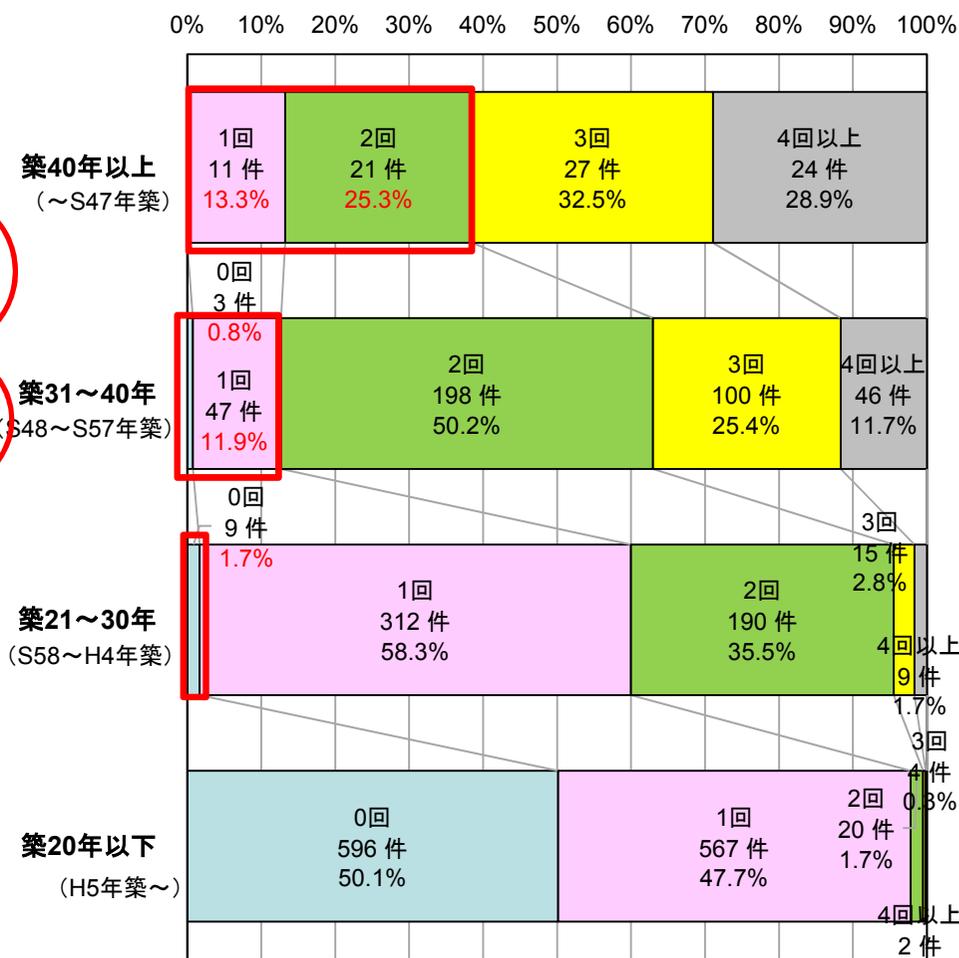
注2)有効回答2,324件中建築時期不明及び有無不明123件を除き集計

注3)経過年数はH25時点

□ある □ない

4. 経過年別大規模計画修繕工事の実施回数

大規模修繕の周期が長期化しているマンションが存在



出典:平成25年度マンション総合調査(国土交通省)

注1)本集計は、調査対象3,643管理組合のうち回答のあった2,324管理組合の調査結果による

注2)有効回答2,324件中建築時期不明及び有無不明123件を除く

注3)経過年数はH25時点

□0回 □1回 □2回 □3回 □4回以上