

平成 20 年 11 月 21 日

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について

内閣府
法務省
国土交通省

内閣府、法務省及び国土交通省では、共同で、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ました。これは、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実施したものです。

この度、アンケート結果がまとまりましたので、以下のとおり、その内容をお知らせします。

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

(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)全国市街地再開発協会、(財)マンション管理センター

(2) 調査の対象とサンプル数

①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

②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）

③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

④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

※ 別紙においては、各設問の担当を《 》内に次のとおり府省の略称を用いて記載しています。

内閣府・・・内 法務省・・・法 国土交通省・・・国

（4）その他

アンケート調査票及びアンケート調査結果については、調査実施機関である(社)全国市街地再開発協会、(財) マンション管理センターにお問い合わせください。

問い合わせ先

内閣府規制改革推進室	伊吹、伊藤	TEL:03-5501-2819
法務省民事局参事官室	林、渡辺	TEL:03-3580-4111 内 5967
国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室	大水、小西	TEL:03-5253-8111 内 39644

調査実施機関

社団法人全国市街地再開発協会	菊地、深瀬	TEL:03-3591-2363
財団法人マンション管理センター※	稲田、 ^{こきこ} 小迫	TEL:03-3222-1519

※アンケート調査 A の一部

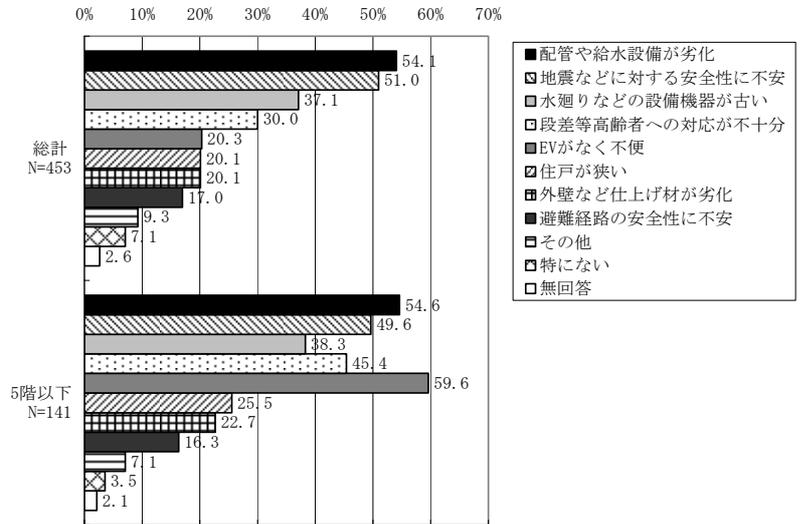
別紙 アンケート調査結果

1 管理組合調査 (A票)

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)

①現在のマンションの問題点【問2】《内・法・国》

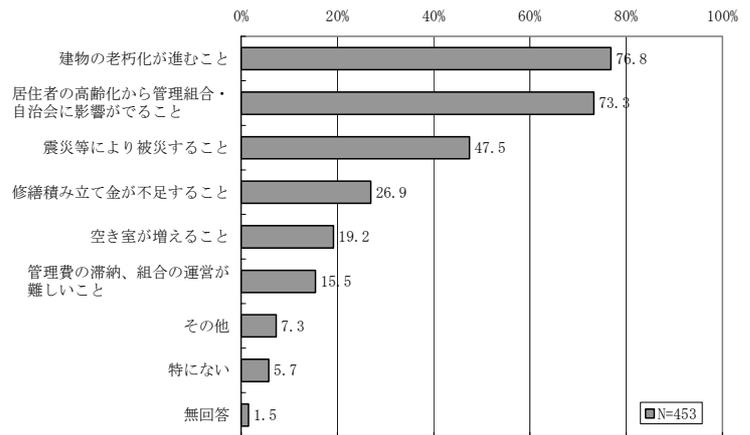
- ・「配管や給水設備の劣化」や「地震などに対する安全性の不安」が5割を超えた。
- ・5階建て以下のマンションでは「エレベーターがなく不便」が59.6%と最も比率が高くなっており、「段差等高齢者への対応が不十分」も45.4%であった。
(複数回答)



②管理を続けていく上での不安【問4】

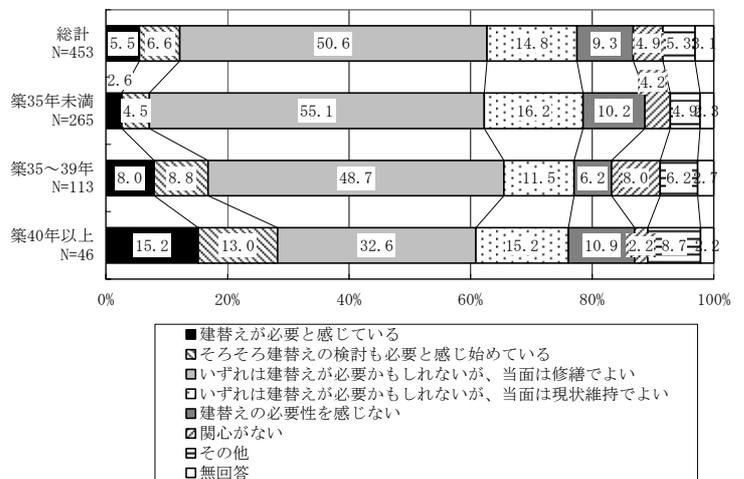
《内・法・国》

- ・「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・自治会に影響が出ること」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)



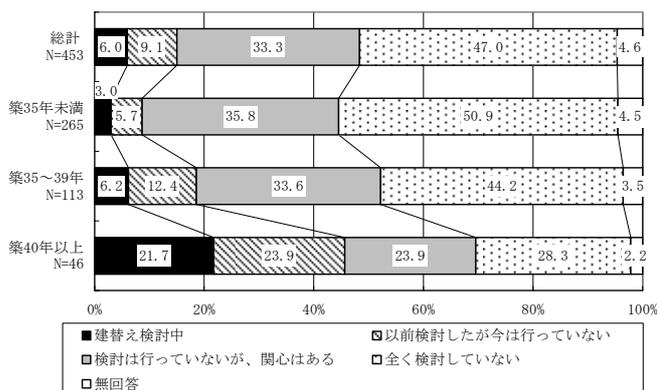
③区分所有者の建替えに対する意識【問5】《内・法・国》

- ・「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。



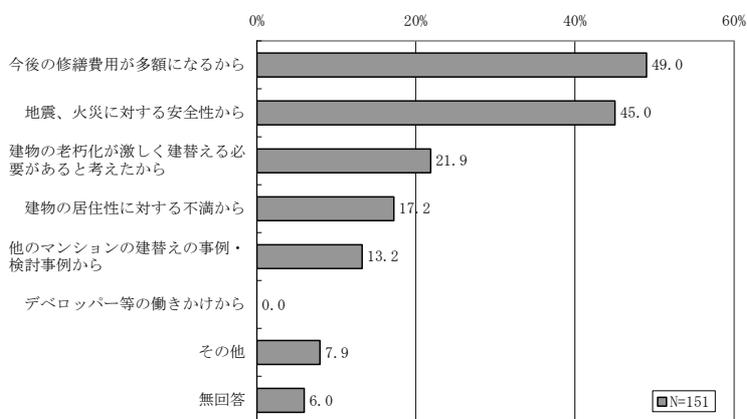
④建替え検討経験の有無【問6】《内・法・国》

・「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。



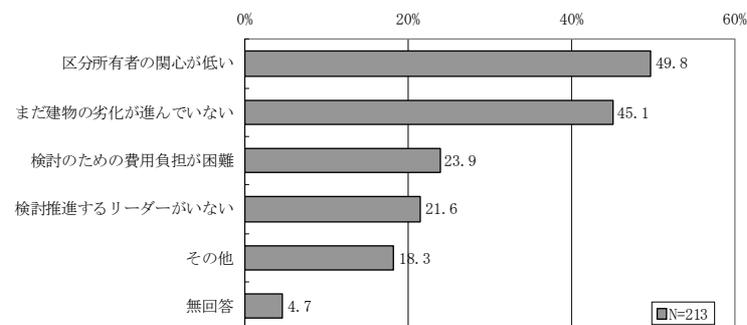
⑤関心をもったきっかけ【問6追加問】《内・法・国》

・「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)



⑥建替えを検討していない理由【問6追加問】《内・法・国》

・「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)



⑦賛成率の状況【問6 3-1② 3-2②】《内・法・国》

・「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。

	賛成者	
	区分所有者	議決権
10%未満	0	0
～20%未満	1	0
～30%未満	0	0
～40%未満	1	0
～50%未満	1	0
～60%未満	3	1
～70%未満	1	1
～80%未満	1	0
～90%未満	3	1
90%以上	4	1
計	15	4

- ・「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、当時の賛成率を質問したところ、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。

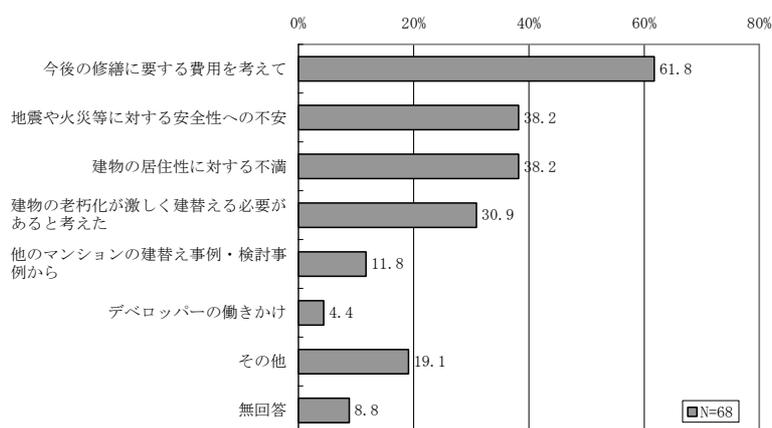
	賛成者	
	区分所有者	議決権
10%未満	1	0
～20%未満	1	0
～30%未満	1	0
～40%未満	2	0
～50%未満	2	0
～60%未満	0	0
～70%未満	1	0
～80%未満	0	0
～90%未満	1	0
90%以上	1	0
計	10	0

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）

⑧建替え検討のきっかけ【問7】

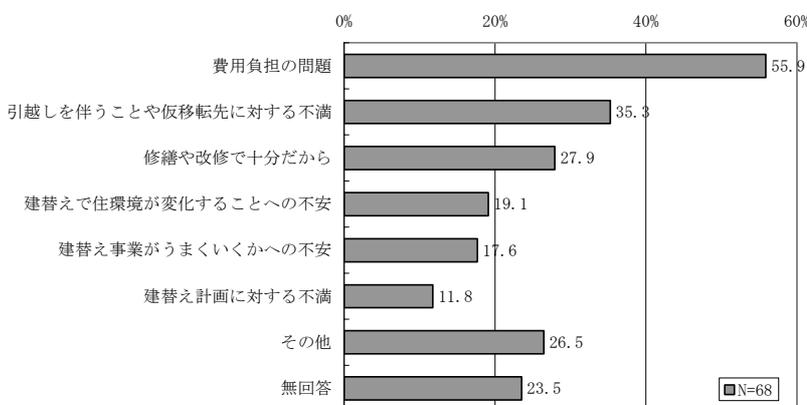
《内・法・国》

- ・「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）



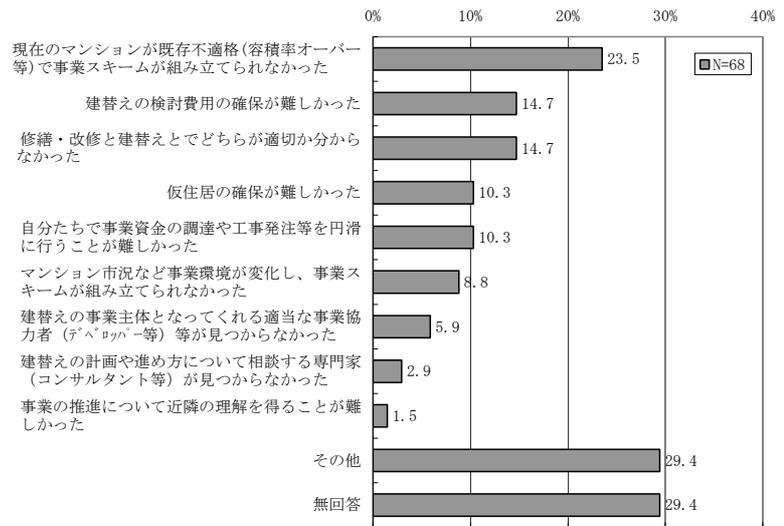
⑨建替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由【問9】 《内・法・国》

- ・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）



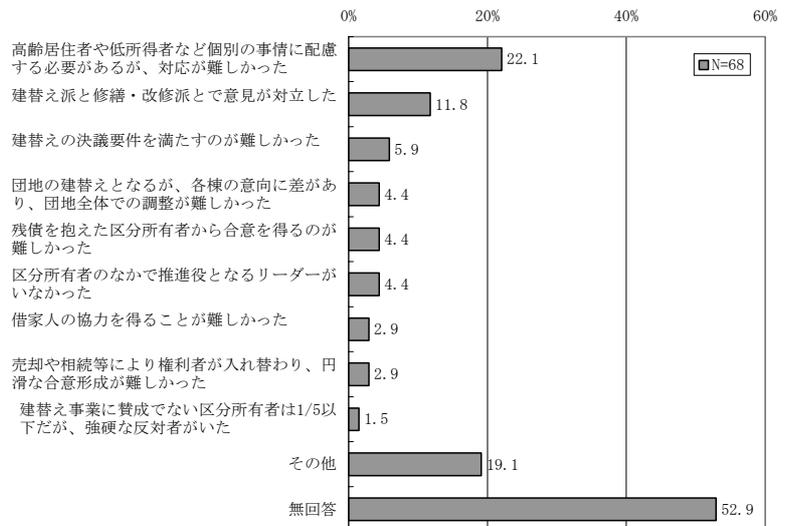
⑩建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題【問10①】 《内・法・国》

・「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）



⑪建替えを具体的に進めるに当たっての合意形成上の問題【問10②】 《内・法・国》

・「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」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）



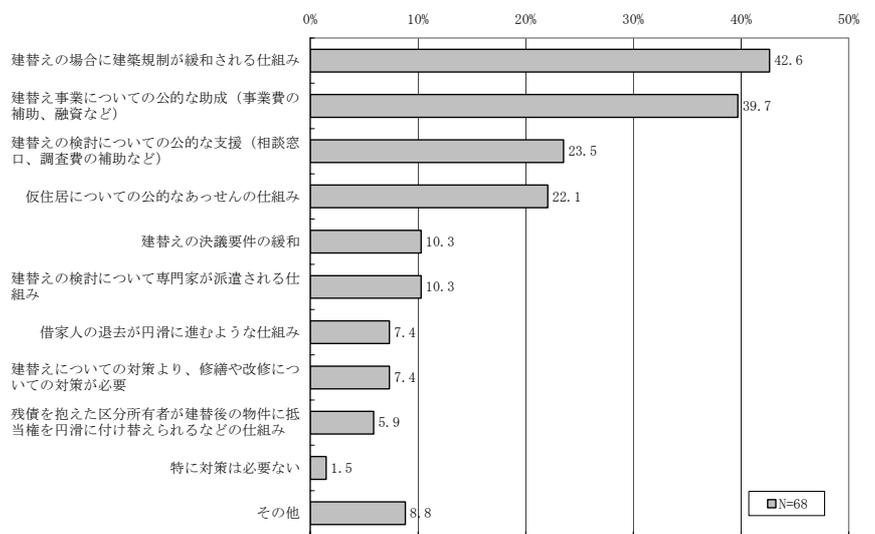
⑫賛成率の状況【問10②—1】《内・法・国》

・「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
10%未満	0
～20%未満	0
～30%未満	0
～40%未満	0
～50%未満	0
～60%未満	0
～70%未満	0
～80%未満	1
～90%未満	1
90%以上	0
計	2

⑬建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】《内・法・国》

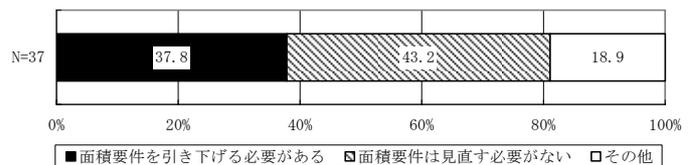
・建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替えの場合の建築規制を緩和」が42.6% (29件)と最も多く、「建替え事業についての公的な助成」が39.7% (27件)、「建替え検討についての公的な支援」が23.5% (16件)、「仮住居についての公的なあっせん」が22.1% (15件)、「建替え検討について専門家を派遣」及び「建替えの決議要件を緩和」が10.3% (7件)、「借家人の退去を円滑に進むような仕組み」及び「建替えの対策よりも修繕・改修の対策」は7.4% (5件)、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が5.9% (4件)であった。(複数回答)



⑭建替え決議の要件に対する考え方【問12】《内・法・国》

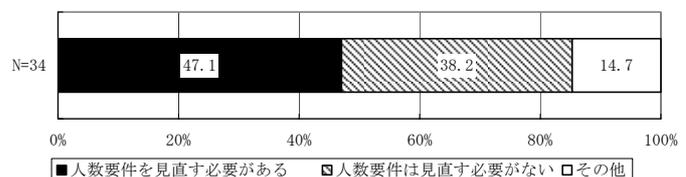
＜面積要件＞【問12①】《内・法・国》

・「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。



＜人数要件＞【問12②】《内・法・国》

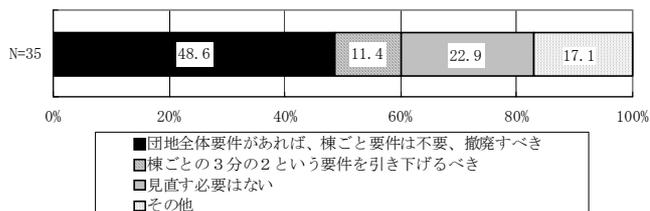
・「人数要件」については、回答のあった管理組合(34件)のうち、「見直し必要」が47.1% (16件)、「見直し不要」が38.2% (13件)であった。



⑮団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】 《内》

【棟ごとの要件】【問 13①】 《内》

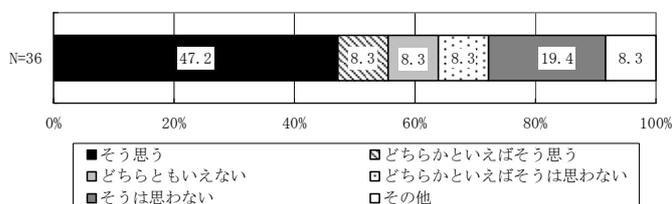
- ・団地の一括建替え決議（区分所有法第 70 条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答のあった管理組合(35 件)のうち「撤廃すべき」が 48.6% (17 件)、「見直す必要はない」が 22.9% (8 件)、「引き下げるべき」が 11.4% (4 件) であった。



【団地の一括決議要件】【問 13②】 《内》

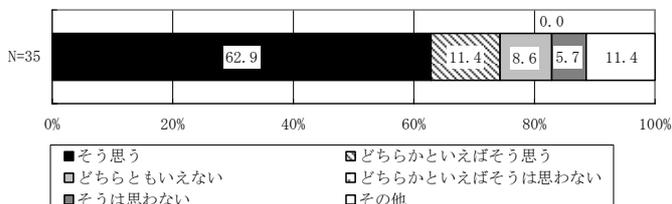
○団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13②1】 《内》

- ・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。



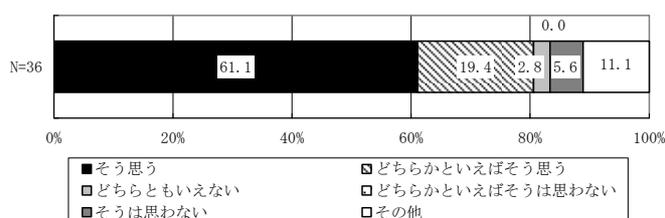
○テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②2】 《内》

- ・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。



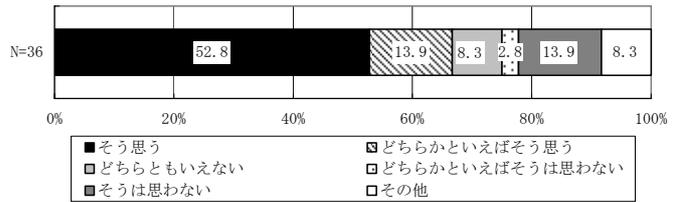
○単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②3】 《内》

- ・単独所有建物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。



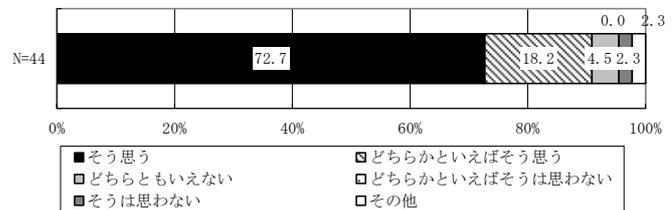
○団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13②4】 《内》

- ・ 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。



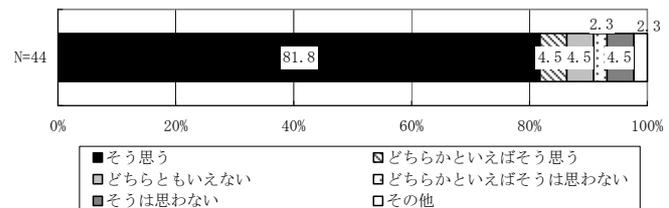
⑩建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】 《内・法・国》

- ・ 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。



⑪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】 《内》

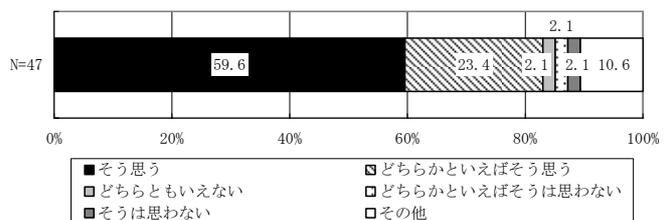
- ・ 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理組合（44 件）のうち、「そう思う」が 81.8%（36 件）、「どちらかといえばそう思う」が 4.5%（2 件）であった。



⑫マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】 《内・国》

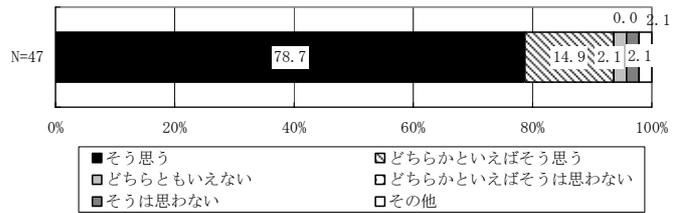
○適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問 16①】 《内・国》

- ・ 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。



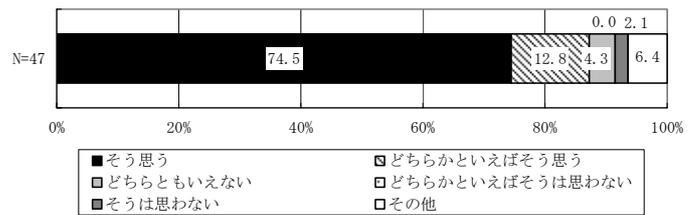
○賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16②】 《内・国》

・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。



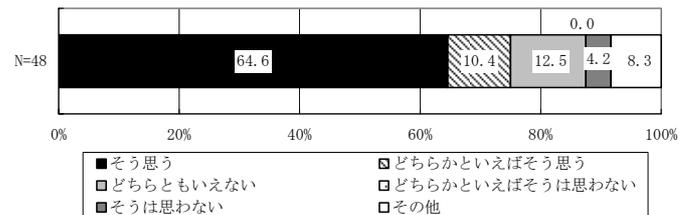
○同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16③】 《内・国》

・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。



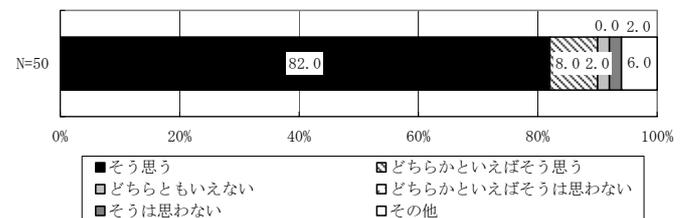
○危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16④】 《内・国》

・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。



○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 16⑤】 《内・国》

・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。



○段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16⑥】 《内・国》

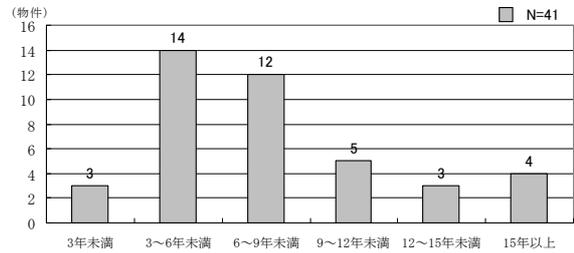
・段階的事業を実施するための制度見直しが必要との指摘については、回答のあった管理組合（43件）のうち、「そう思う」が67.4%（29件）、「どちらかといえばそう思う」が23.3%（10件）であった。



2 マンション建替え実施機関調査（B票）

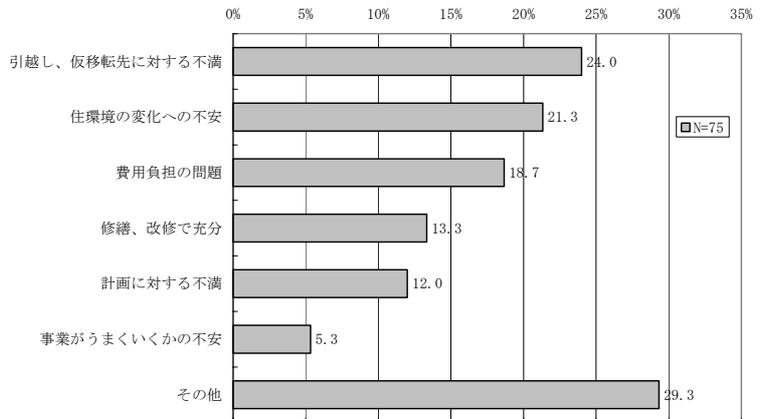
①建替えの各段階の時点【問5】《内・法・国》

- ・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。



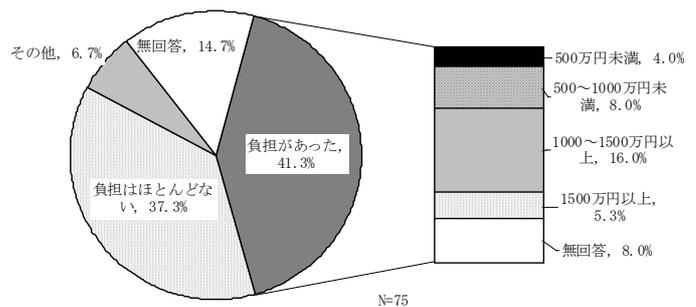
②非賛成者の理由【問6】《内・法・国》

- ・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、「引っ越し、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）



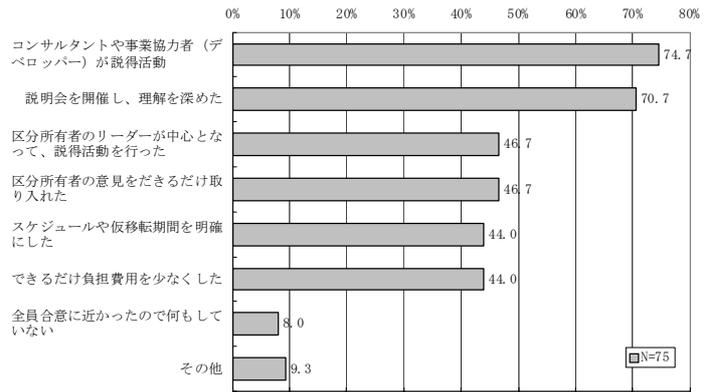
③建替えに要した金銭的負担【問7】《内・法・国》

- ・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、①「負担があった」との回答が41.3%（31件）、②「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、①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。



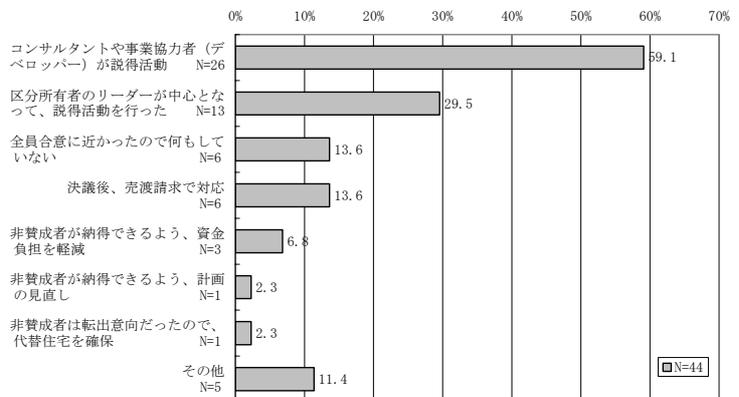
④賛成率を高めるために行った対策【問8】 《内・法・国》

・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行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」がともに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）



⑤建替え後の非賛成者に対する対応【問9(4)】 《内・法・国》

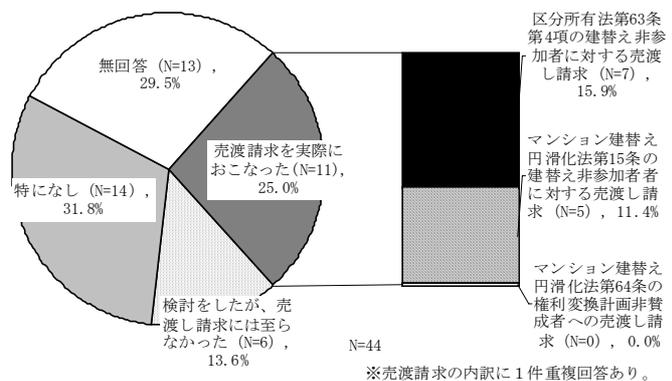
・建替え決議を行ったと回答した事業者（44件）に対し、建替え決議に反対した者への対応について質問したところ、「コンサルタントや事業協力者が説得」が59.1%（26件）、「区分所有者のリーダーが中心となって説得」が29.5%（13件）、「決議後、売渡し請求で対応」及び「全員合意に近かったので何もしていない」がともに13.6%（6件）であった。



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）

⑥売渡し請求の実施状況【問10】 《内・法・国》

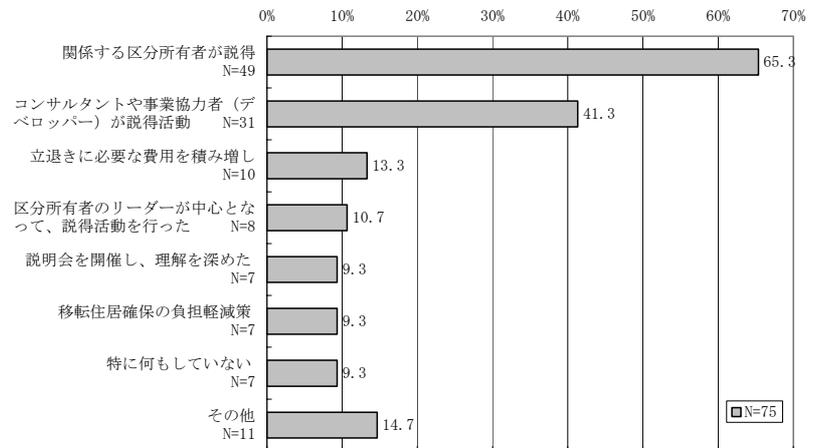
・建替え非賛成者に対して、売渡し請求を行ったかどうかを質問したところ、建替え決議を行ったもののうち（44件）、「売渡し請求を実際に行った」が25%（11件）、「検討をしたが売渡し請求には至らなかった」が13.6%（6件）であった。



⑦借家人に対する対応

＜実際に行った対応＞【問 11(1)】《内・法・国》

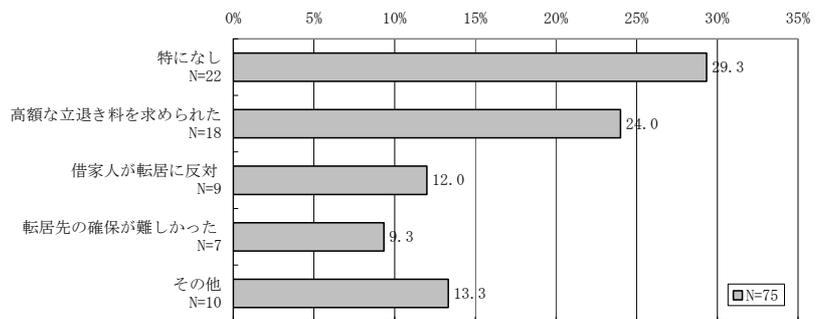
・借家人に対する対応について「特に何もしていない」は 9.3% (7 件)。それ以外は、「関係する区分所有者が説得」が 65.3% (49 件) で最も多く、「コンサルタントや事業協力者が説得」は 41.3% (31 件)、「立退きに必要費用を積み増し」が 13.3% (10 件)、「区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った」が 10.7% (8 件)、「説明会を開催し、理解を深めた」、「移転住居確保の負担軽減策」が 9.3% (7 件) であった。(複数回答)



＜特に苦慮した点＞【問 11(2)】

《内・法・国》

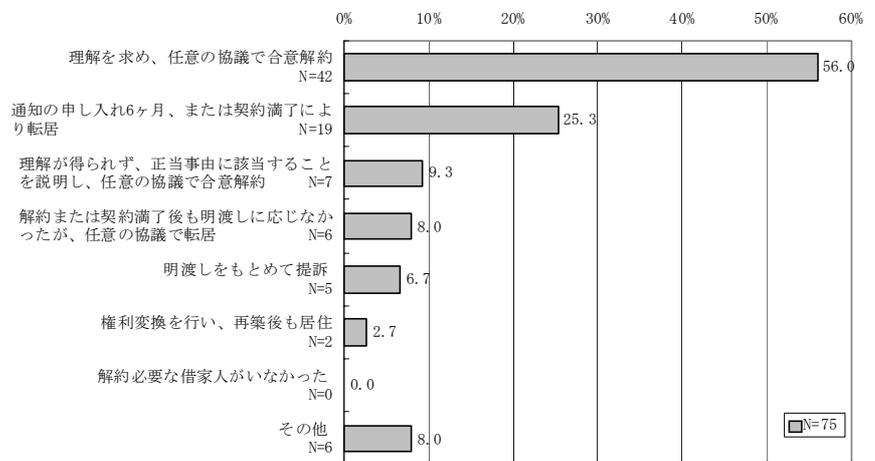
・また、特に苦慮した点について、「特になし」が 29.3% (22 件) で、それ以外は「高額な立退き料を求められた」が 24.0% (18 件)、「借家人が転居に反対」が 12.0% (9 件)、「転居先の確保が難しかった」が 9.3% (7 件) であった。(複数回答)



⑧建物賃貸借契約の解約等

＜実際に行った対策＞【問 12(1)】《内・法・国》

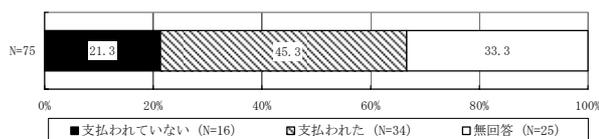
・「任意の協議で合意解約」が 56.0% (42 件)、「契約満了等による転居」が 25.3% (19 件)、「正当事由に該当することを説明し合意解約」が 9.3% (7 件)、「明け渡しに応じなかったが任意の協議で転居」が 8.0% (6 件)、「明け渡しを求めて提訴」が 6.7% (5 件) があった。(複数回答)



<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。

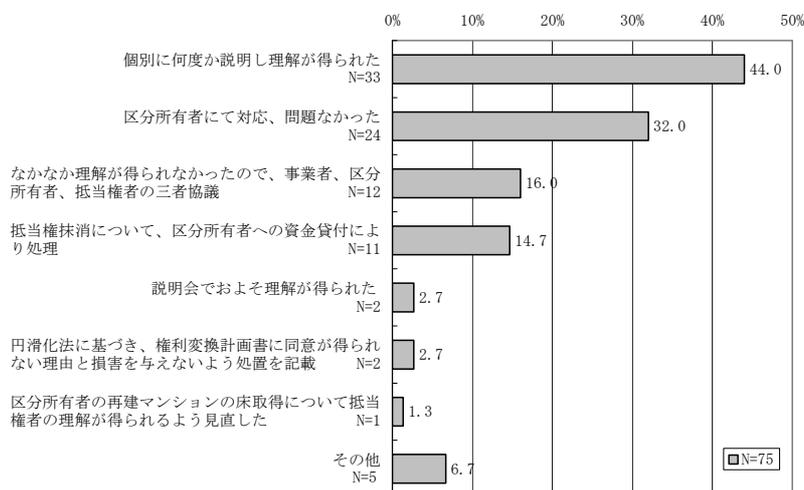
また支払われたもののうち、数十万円と回答したものが 2 件、50 万円以下と回答したものが 7 件、50 万円超 100 万円以下と回答したものが 2 件、100 万円超 300 万円以下と回答したものが 3 件であった。(回答総数 22 件)



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

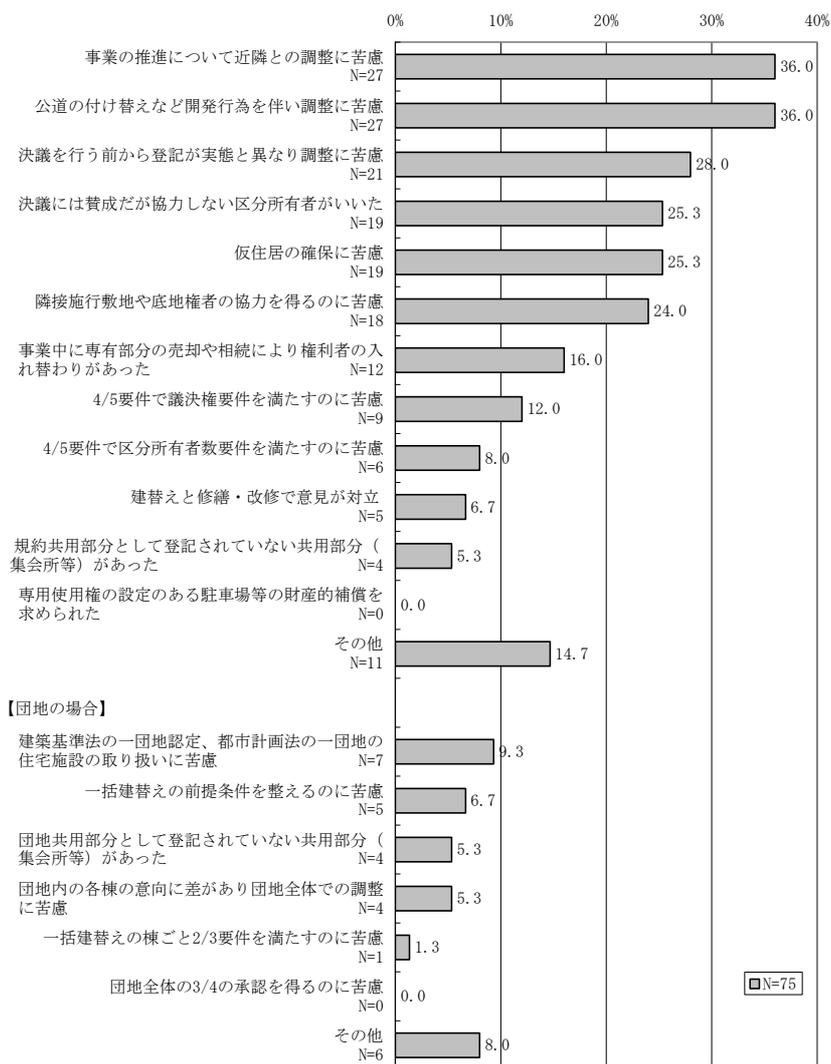
⑨ 抵当権の抹消または抵当権者等の同意取り付けの対応 【問 14(1)】 《内・法・国》

・「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、事業者、区分所有者、抵当権者の三者協議」が 16.0% (12 件)、「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 14.7% (11 件)、「資金貸付により処理」が 14.7% (11 件) あった。(複数回答)



⑩その他の問題となった点【問 17】 《内・法・国》

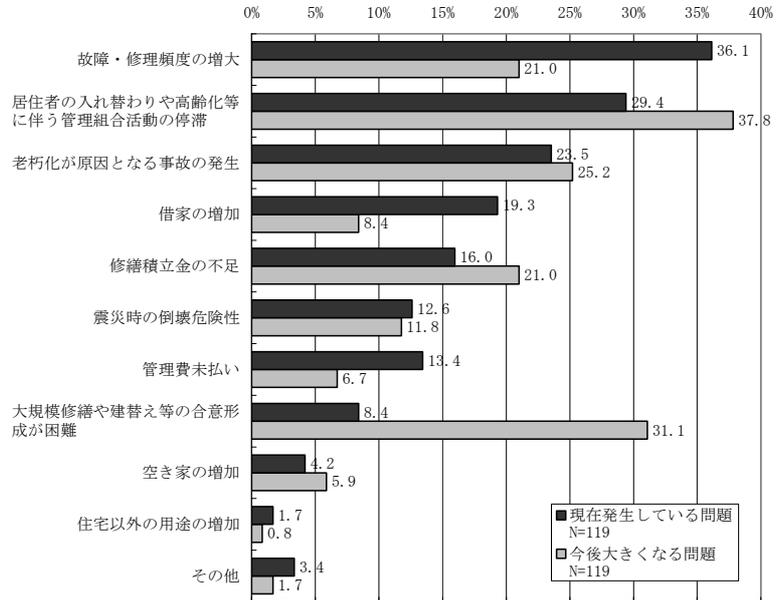
- ・「近隣との調整」及び「開発行為に伴う調整」がともに36.0% (27件) で最も多く、次いで「登記が実態と異なる」が28.0% (21件)。
- ・「決議には賛成したが協力しない区分所有者がいた」及び「仮住居の確保に苦慮」がともに25.3% (19件) あり、「隣接施行敷地や底地権者の協力を得るのに苦慮」も24.0% (18件) であった。
- ・「4/5要件を満たすのに苦慮」は議決権要件について12.0% (9件)、区分所有者数要件について8.0% (6件) であった。
- ・団地の場合では「一団地認定、一団地の住宅施設の取扱い」が9.3% (7件) で最も多く、「一括建替えの前提条件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



3 管理会社調査 (C票)

①建築後 30 年超のマンションが抱える問題【問 4】 《内・法・国》

- ・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)



②建替えの検討・実施状況【問 5】 《内・法・国》

- ・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)

	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	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 (件)	14	0	8

③建替え検討、実施に当たって問題となっている事項【問 6】 《内・法・国》

- ・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)

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を入れ替わり、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)	回答物件総数
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%	

「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)

④建替えに至らなかった事例における問題となった事項【問7】 《内・法・国》

・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)

(物件数)									
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の検討費用を確保するのが難しい	3. 区分所有者たちで建替資金の調達や工費注等を行うのが難しい	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	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が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らない	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のが難しい	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)	回答物件総数
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%	

⑤大規模改修の検討・実施状況【問8】 《内・法・国》

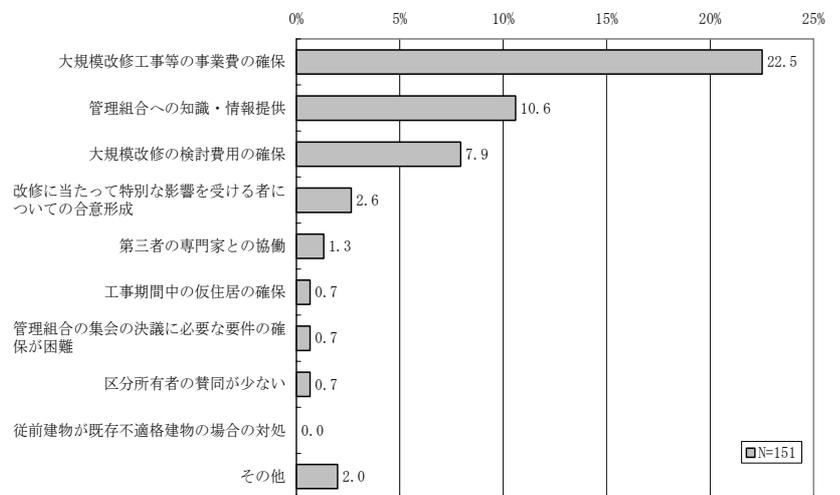
・大規模改修については「検討を行っている物件がある」が26.9%(32件。該当物件数225件)、「実施中・実施済物件がある」が20.2%(24件。該当物件数202件)、「過去に検討を行っていた物件がある」が4.2%(5件。該当物件数30件)であった。(複数回答)

(業者数)							
	大規模改修の検討を行っていない物件はない	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	回答者総数
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%	

(物件数)		
該当する物件数	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
	225	202

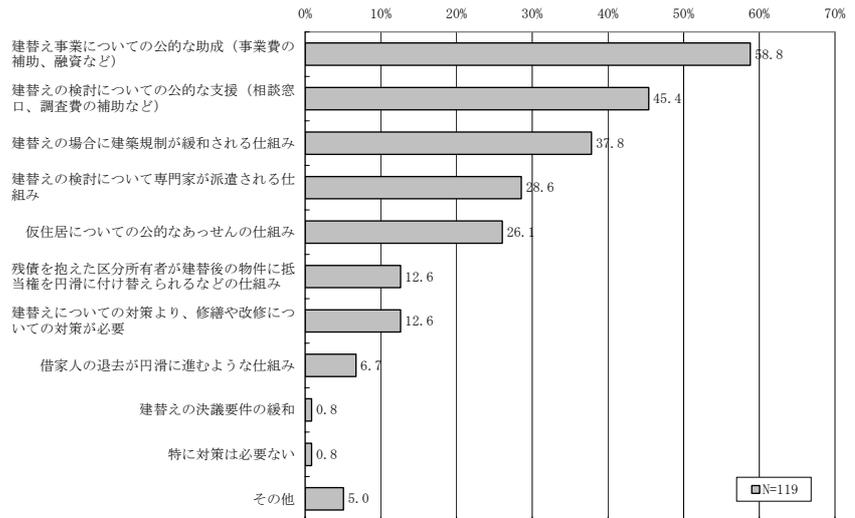
⑥大規模改修において問題となっている事項【問9】 《内・法・国》

・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)



⑦建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】《内・法・国》

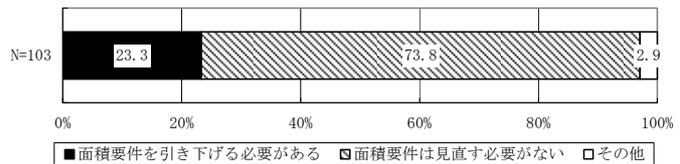
・建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替え事業についての公的な助成」が58.8%（70件）、「建替え検討についての公的な支援」が45.4%（54件）、「建替えの場合の建築規制を緩和」が37.8%（45件）、「建替え検討について専門家を派遣」が28.6%（34件）、「仮住居についての公的なあっせん」が26.1%（31件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」及び「建替えの対策より修繕や改修の対策が必要」がともに12.6%（15件）、「借家人の退去を円滑」が6.7%（8件）、「建替えの決議要件を緩和」及び「特に対策なし」が0.8%（1件）であった。（複数回答）



⑧建替え決議の要件に対する考え方【問12】《内・法・国》

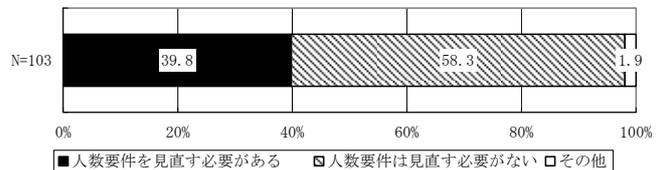
<面積要件>【問12①】《内・法・国》

・「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。



<人数要件>【問12②】《内・法・国》

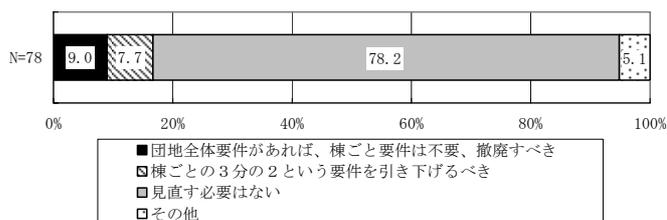
・「人数要件」については、回答のあった管理会社（103件）のうち、「見直し不要」が58.3%（60件）、「見直し必要」が39.8%（41件）であった。



⑨団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】 《内》

【棟ごとの要件】【問 13①】 《内》

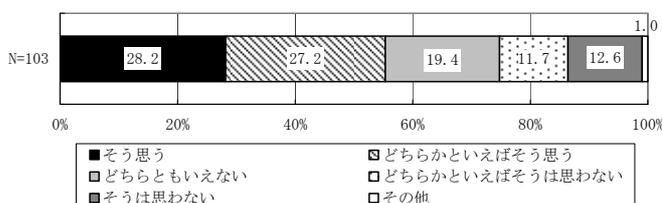
・団地の一括建替え決議（区分所有法第70条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答のあった管理会社(78件)のうち「見直す必要はない」が 78.2% (61 件)、「撤廃すべき」が 9.0% (7 件)、「引き下げるべき」が 7.7% (6 件) であった。



【団地の一括決議要件】【問 13②】 《内》

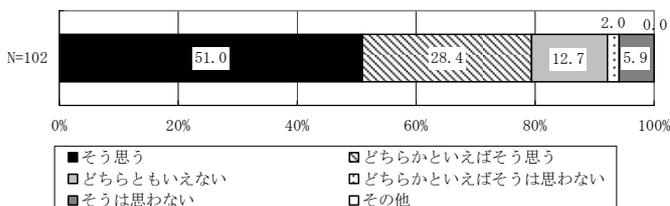
○団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13②1】 《内》

・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。



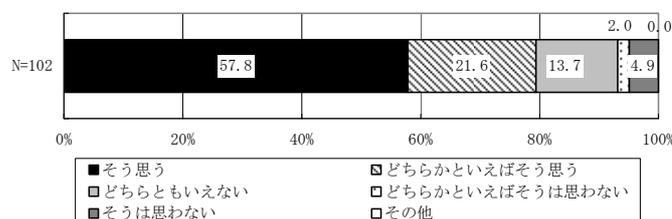
○テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②2】 《内》

・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。



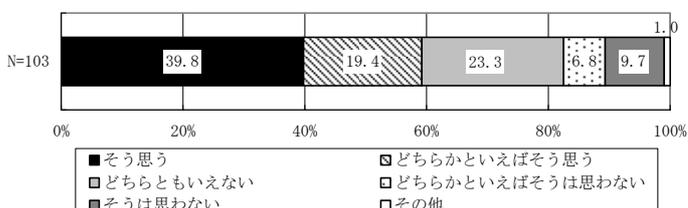
○単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②3】 《内》

・単独所有建物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。



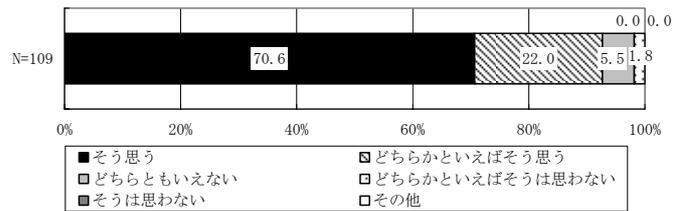
○団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13②4】 《内》

・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。



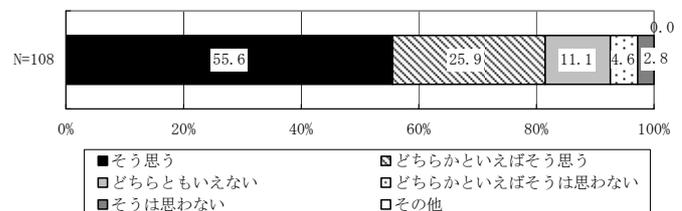
⑩建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借契約期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきとの意見について【問 14】《内・法・国》

- 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。



⑪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】《内》

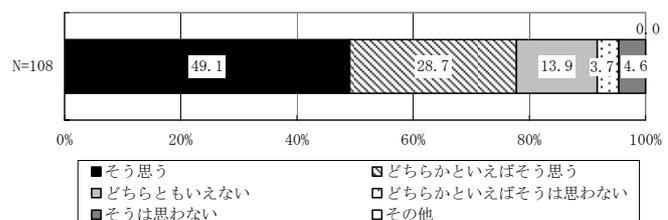
- 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理会社（108件）のうち、「そう思う」が55.6%（60件）、「どちらかといえばそう思う」が25.9%（28件）であった。



⑫マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】《内・国》

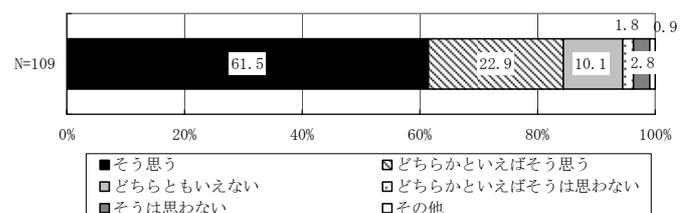
○適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問 16①】《内・国》

- 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。



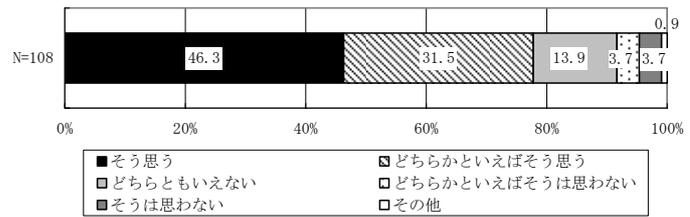
○賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16②】《内・国》

- 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。



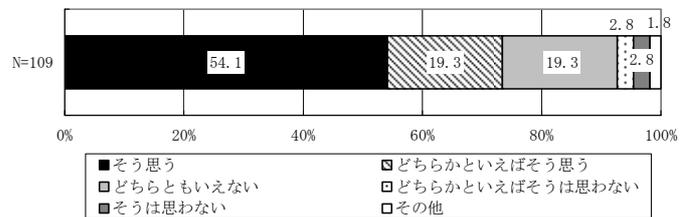
○同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16③】《内・国》

・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。



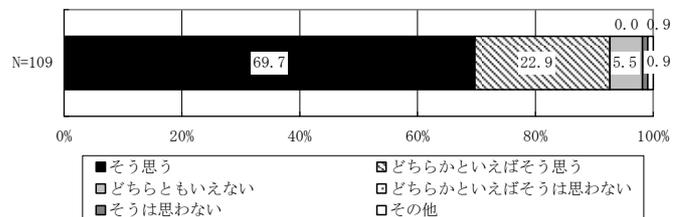
○危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16④】《内・国》

・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。



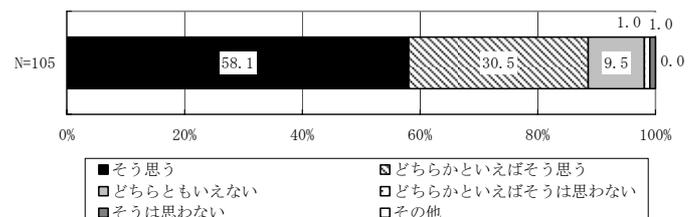
○大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16⑤】《内・国》

・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。



○段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16⑥】《内・国》

・段階的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。



4 事業関連者調査 (D票)

①建替えの検討・実施状況【問5】《内・法・国》

- 「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)

	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%	

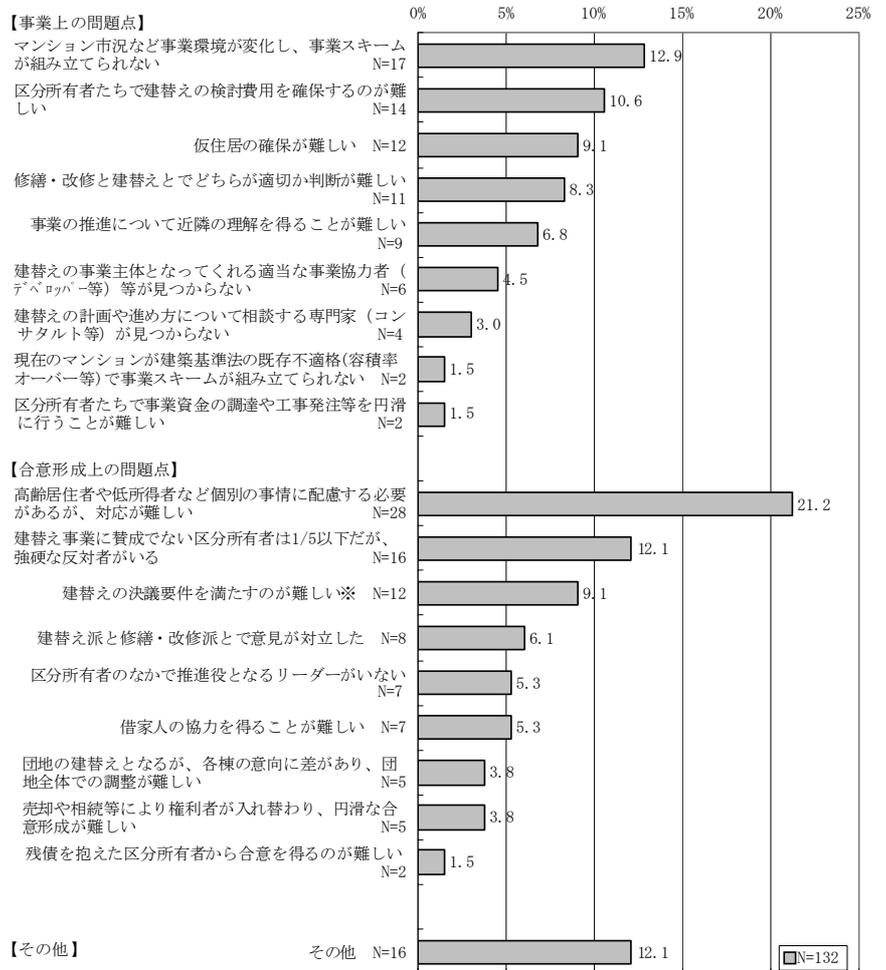
物件計	112	106	87
(物件数)			

②建替え検討、実施に当たって問題となっている事項【問6】《内・法・国》

- 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)

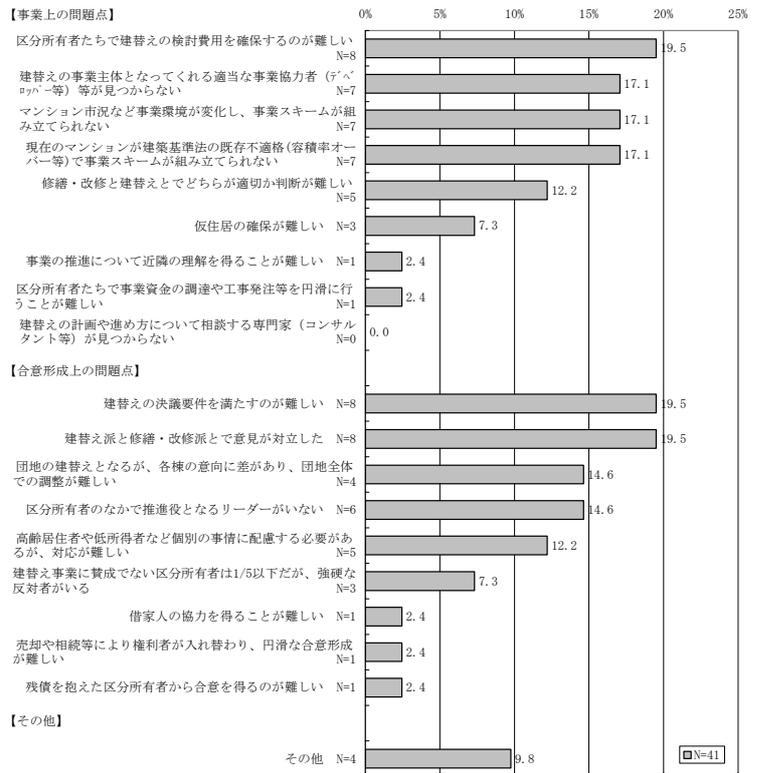


③建替えに至らなかった事例における問題となった事項【問7】 《内・法・国》

- 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合（容積率オーバー等）で事業スキームが組み立てられない」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）



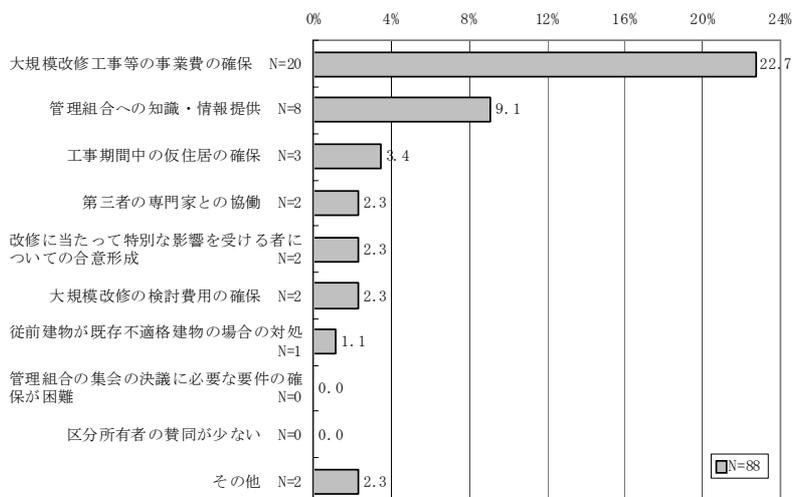
④大規模改修の検討・実施状況【問8】 《内・法・国》

- 大規模改修については「検討を行っていない物件がある」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）

	大規模改修の検討を行っていない物件はない	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	回答者総数
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)

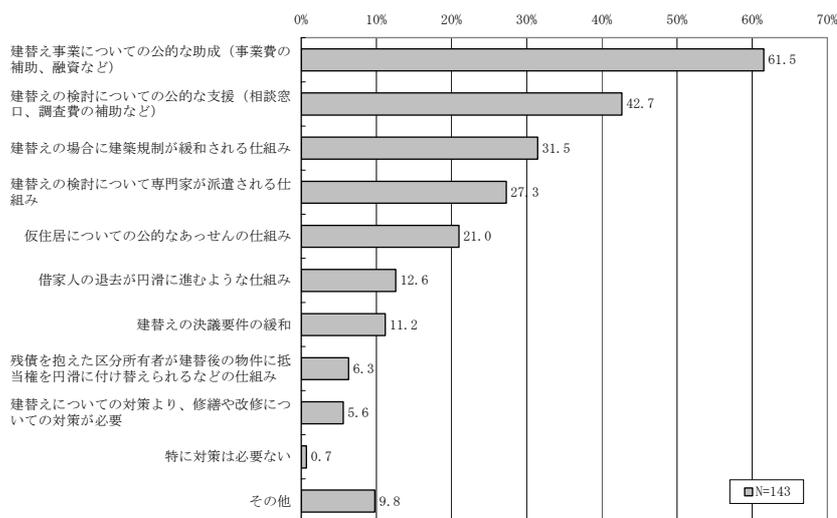
⑤大規模改修において問題となっている事項【問9】 《内・法・国》

・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）



⑥建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】 《内・法・国》

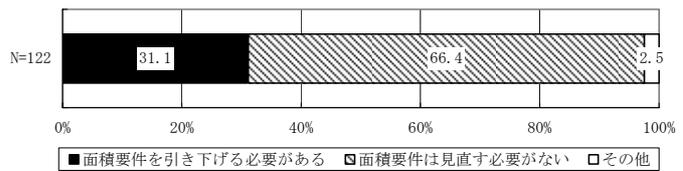
・建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替え事業についての公的な助成」が61.5%（88件）、「建替え検討についての公的な支援」が42.7%（61件）、「建替えの場合の建築規制を緩和」が31.5%（45件）、「建替え検討について専門家を派遣」が27.3%（39件）、「仮住居についての公的なあっせん」が21.0%（30件）、「借家人の退去を円滑」が12.6%（18件）、「建替えの決議要件を緩和」が11.2%（16件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が6.3%（9件）、「建替えの対策より修繕や改修の対策が必要」が5.6%（8件）、「特に対策は必要ない」が0.7%（1件）であった。（複数回答）



⑦建替え決議の要件に対する考え方【問 12】 《内・法・国》

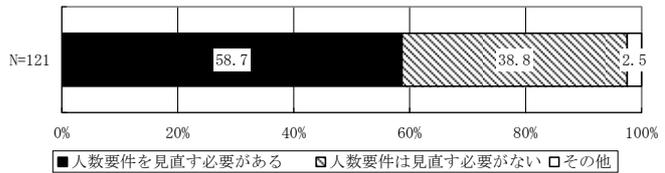
＜面積要件＞【問 12①】《内・法・国》

・「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。



＜人数要件＞【問 12②】《内・法・国》

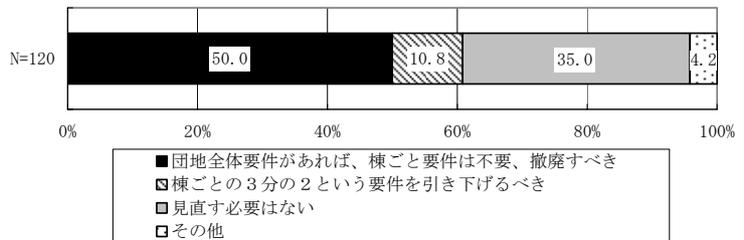
・「人数要件」については、回答のあった事業者（121 件）のうち、見直し必要が 58.7%（71 件）、見直し不要が 38.8%（47 件）、であった。



⑧団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】 《内》

【棟ごとの要件】【問 13①】《内》

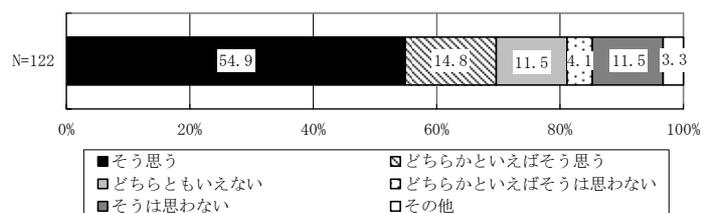
・団地の一括建替え決議（区分所有法第 70 条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答があった事業者(120 件)のうち「撤廃すべき」が 50.0%（60 件）、「見直し必要はない」が 35.0%（42 件）、「引き下げるべき」が 10.8%（13 件）であった。



【団地の一括決議要件】【問 13②】《内》

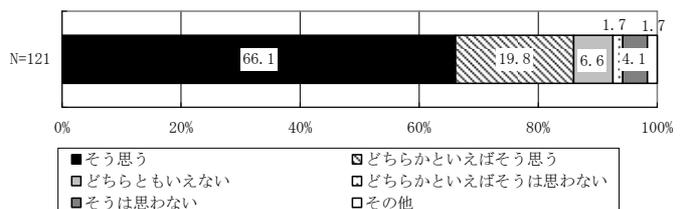
○団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13②①】《内》

・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。



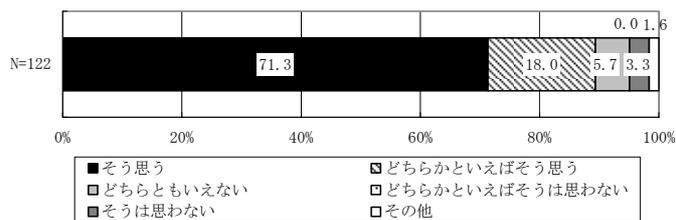
○テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②②】《内》

・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。



○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 13②3)】《内》

- ・単独所有建物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。



○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 13②4)】《内》

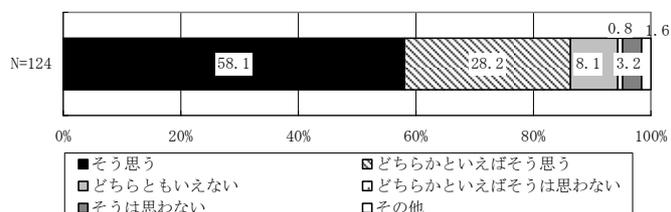
- ・団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度については、回答のあった事業者（121 件）のうち「そう思う」が 66.1%（80 件）、「どちらかといえばそう思う」が 14.9%（18 件）であった。



⑨建替え決議があればそれだけで正当事由を備わる等により、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との意見について【問 14】《内・法・国》

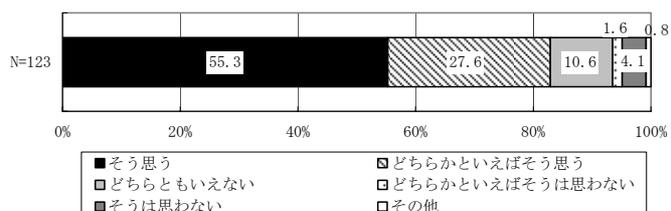
- ・借家人の存在により建替え計画が停滞してしまうとの観点から、建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきであるとの意見

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。



⑩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】《内》

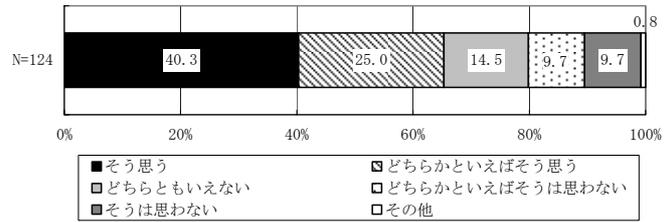
- ・建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった事業者（123 件）のうち、「そう思う」が 55.3%（68 件）、「どちらかといえばそう思う」が 27.6%（34 件）であった。



⑪マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】 《内・国》

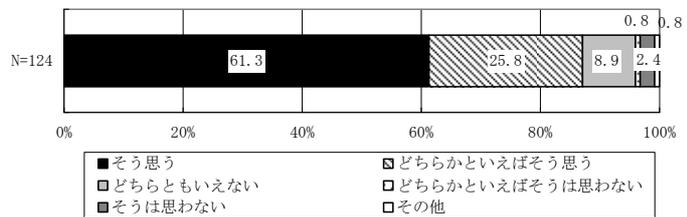
○適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問 16①】 《内・国》

- ・ 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。



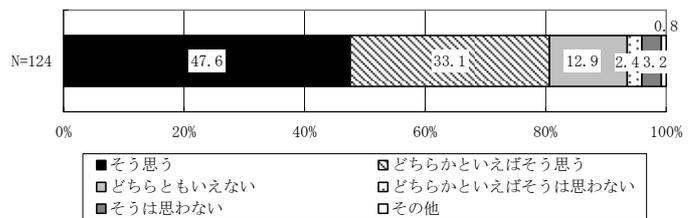
○賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16②】 《内・国》

- ・ 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。



○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 16③】 《内・国》

- ・ 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。



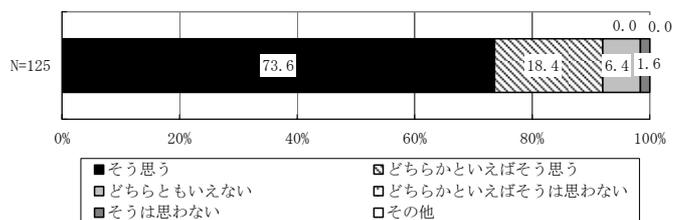
○危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16④】 《内・国》

- ・ 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。



○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 16⑤】 《内・国》

・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。



○段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16⑥】 《内・国》

・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。

