

マンションの再生手法及び合意形成に係る調査

国土交通省住宅局市街地建築課
マンション政策室

実施したアンケート調査等

1. 合意形成に関するアンケート(管理組合向け)
2. 建替えにおける合意形成に関するアンケート(事業者向け)
3. 改修に関する調査 事例収集 (管理組合向けアンケート)
4. 建替えに伴う区分所有者の経済負担に関する調査(事業者向け)

1. 合意形成に関するアンケート(管理組合向け)

1. 合意形成に関するアンケート(管理組合向け)

1. 調査目的・概要

本調査では、マンションにおける合意形成の実態把握を目的とし、マンション管理組合を対象に、空き家や賃貸化の状況や、所在不明者等の状況、普通決議及び特別決議の実施状況等に関するアンケート調査を実施した。

2. 実施概要

(1) 実施期間

平成28年11月1日(火)～平成28年11月25日(金)の3週間程度を基本の調査期間とし、11月中に総会を予定している管理組合に対しては総会終了後、期日より2週間程度遅い回収期限とした。

また、平成29年2月中旬より、未回答だった組合に対し再調査依頼し、平成29年3月4日(土)までの回答全てを集計・分析対象とした。

(2) 対象管理組合の抽出方法

不動産に関するデータ会社が保有する全データから、不動産経済研究所及び国交省保有のストック戸数データに基づき、年代別・圏域別(層別)無作為抽出。自主管理組合については、3,000件のうち、100件程度抽出。

なお層別化は、抽出された標本と母集団の構成要素の類似性を高めるために行った。

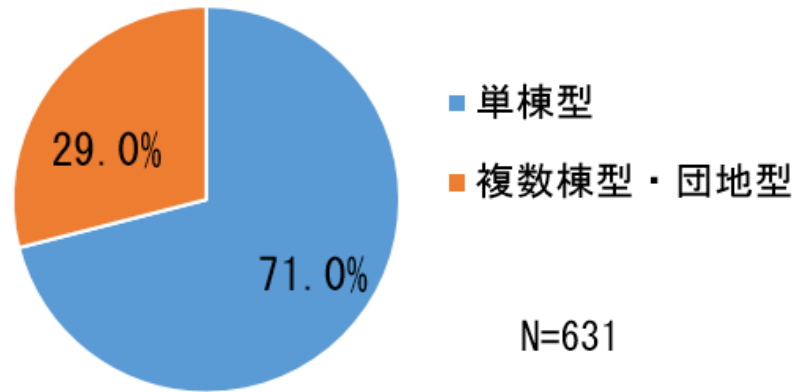
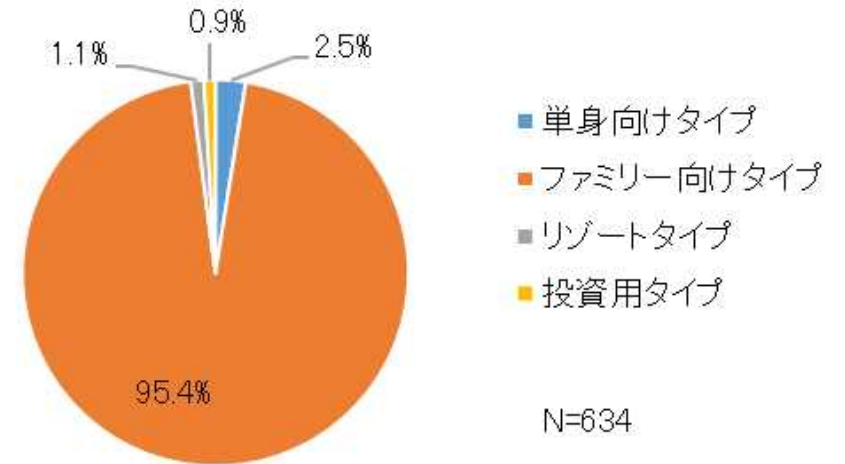
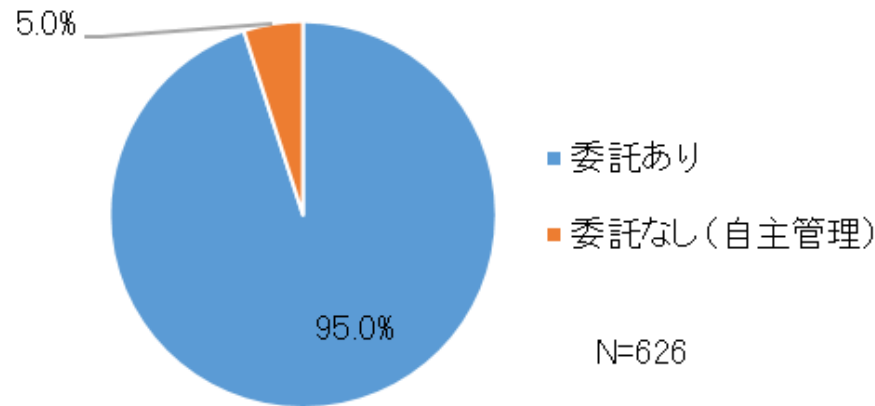
(3) 配布、回収状況

配布総数 3000件

回収数 639件 (回収率21.2%)

調査対象の特性

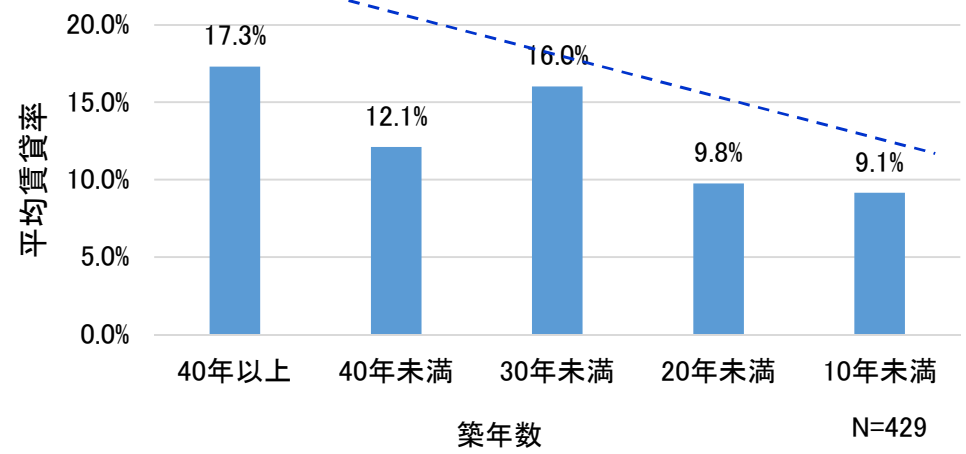
○大半はファミリータイプ。自主管理のマンションはごくわずか



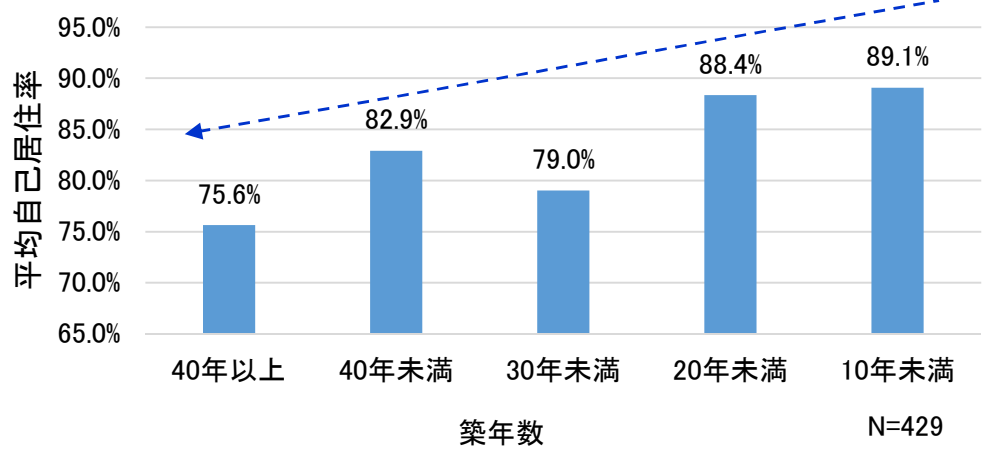
築年数と賃貸率、空き家率、高齢化率等の関係

○高経年になるほど賃貸化、空き家化、高齢化が進み、自己居住率が低下

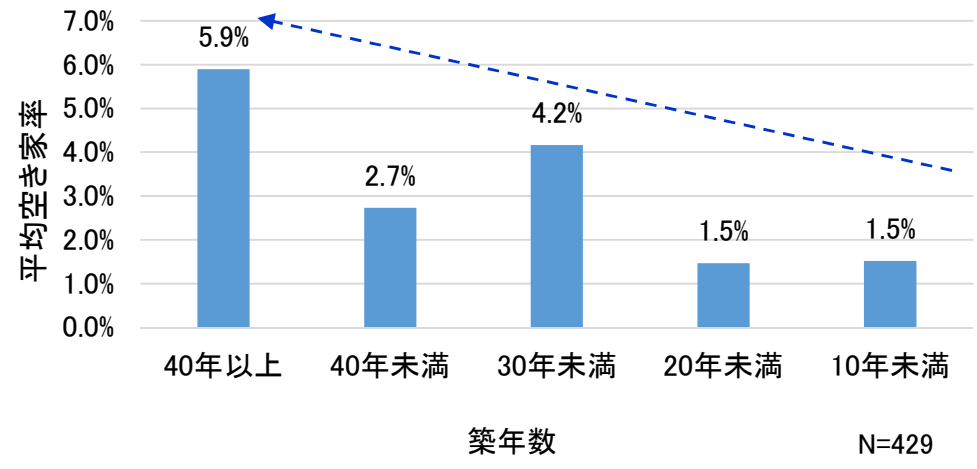
築年数別 平均賃貸率



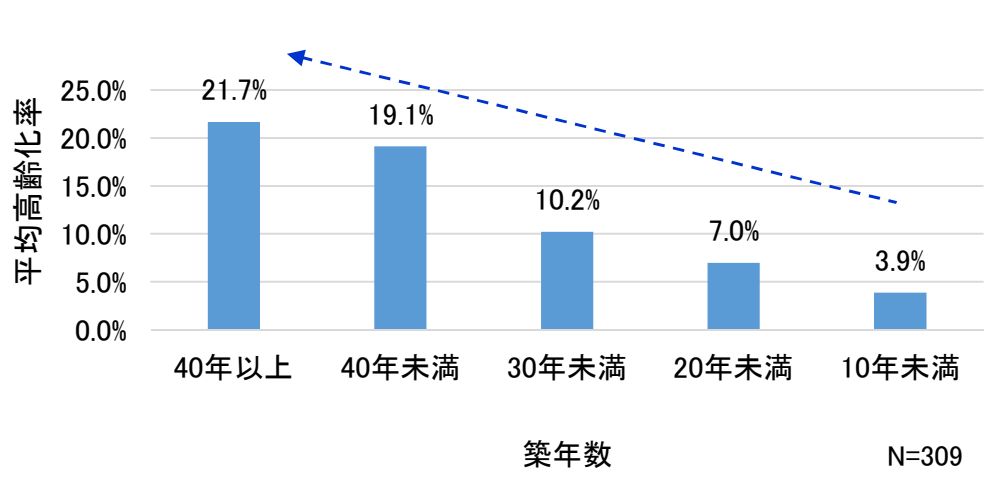
築年数別 平均自己居住率



平均空き家率



平均高齢化率(75歳以上)

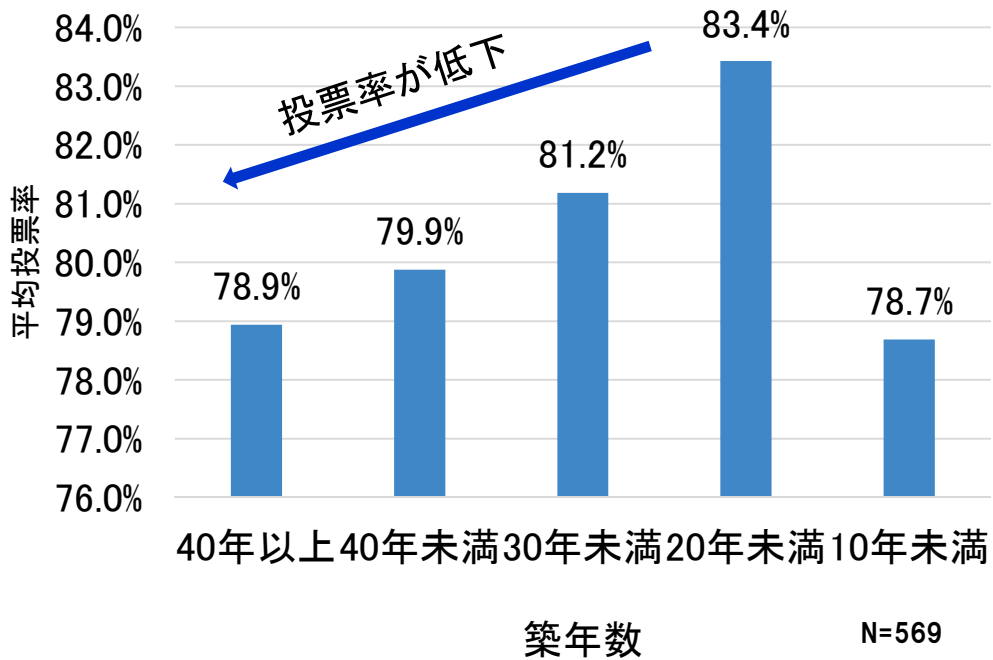


※賃貸率、自己居住率、空き家率は自己居住、賃貸、非住宅、空き家数の合計が総住戸数に一致する回答データのみを使用

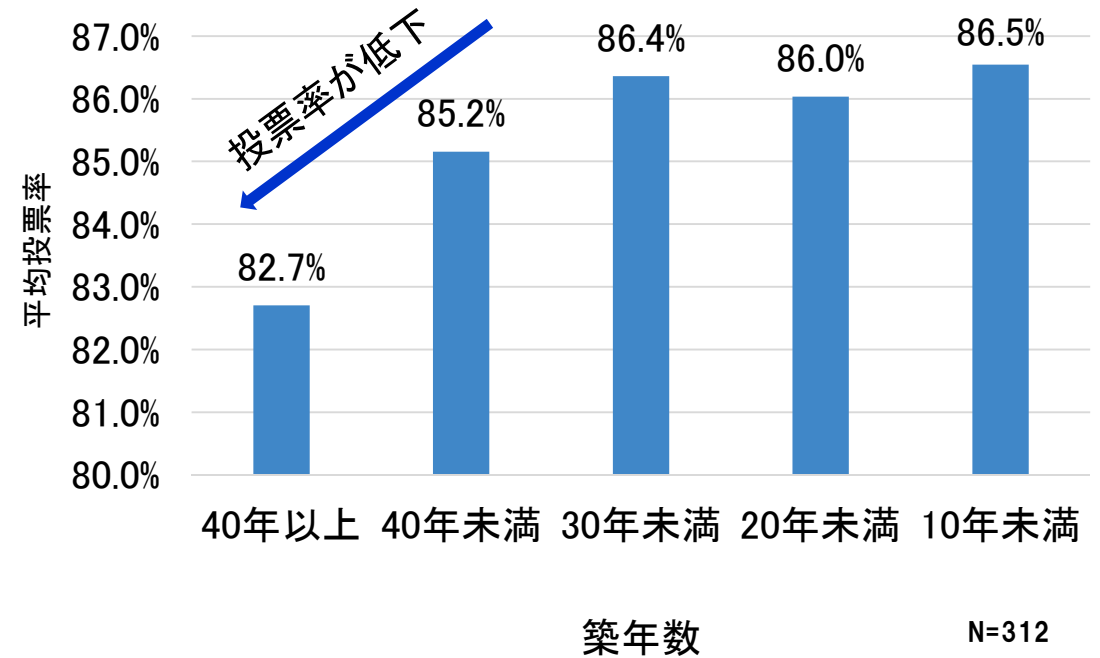
管理組合総会等における築年数と投票率の関係

○高経年ほど総会決議における投票率が低下する

築年数別の投票率（普通決議）



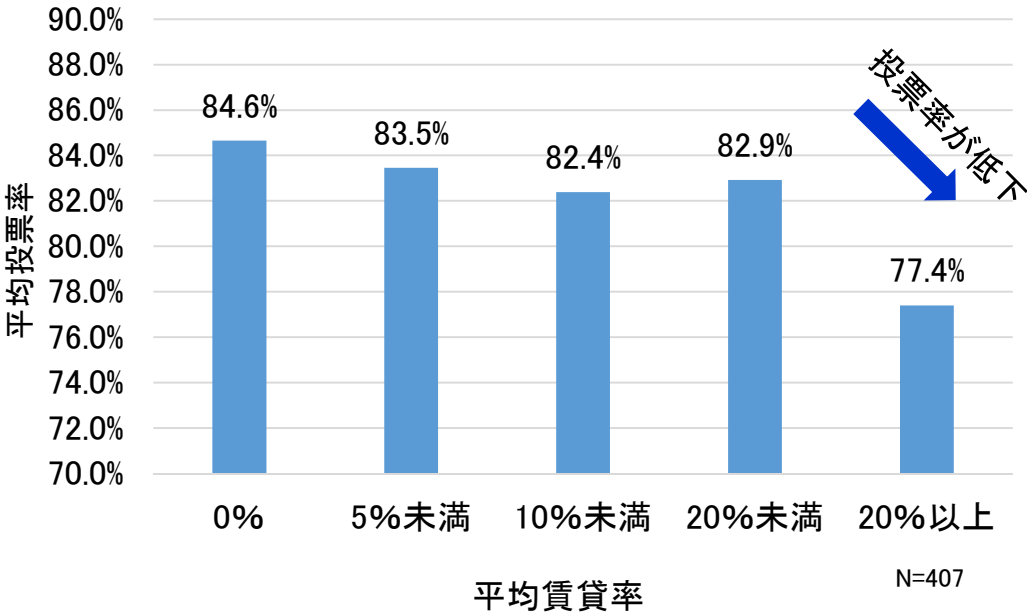
築年数別の平均投票率（特別決議）



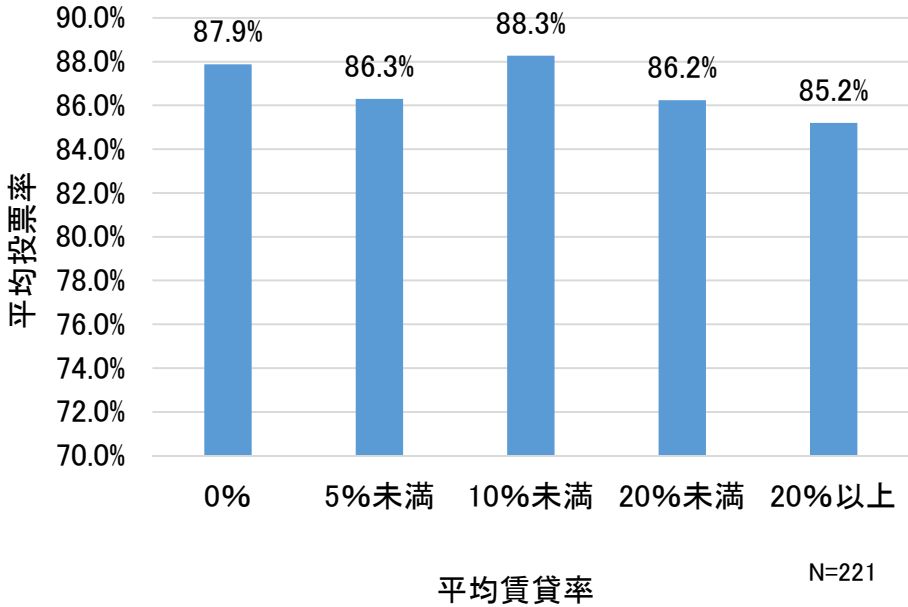
管理組合総会等における賃貸率と投票率の関係

- 平均賃貸率が20%を超えると普通決議における投票率が低下する
- 特別決議においては、顕著な傾向は見られない

平均賃貸率別の平均投票率（普通決議）



平均賃貸率別の平均投票率（特別決議）

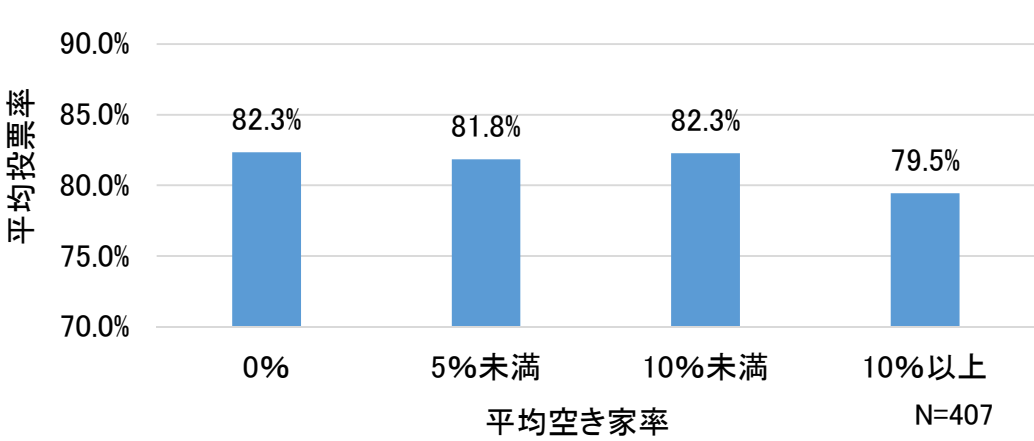


※自己居住、賃貸、非住宅、空き家数の合計が総住戸数に一致する回答データのみを使用

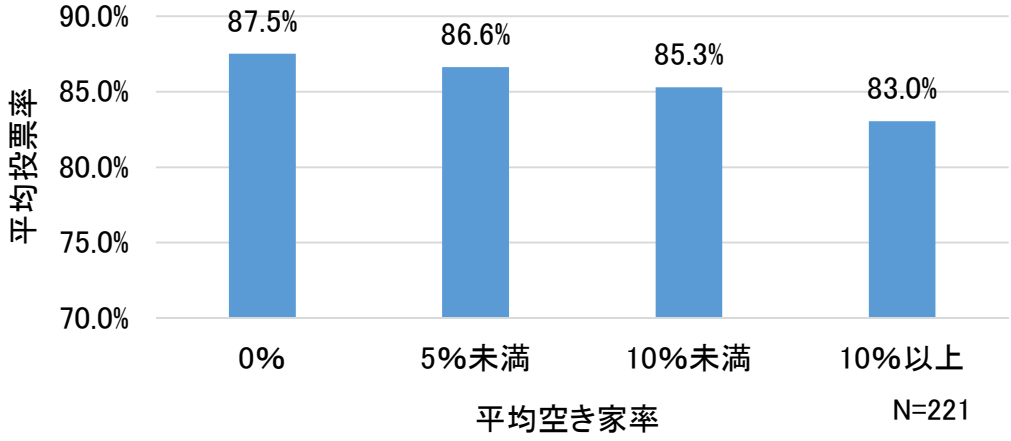
管理組合総会等における空き家率と投票率の関係

○ 空き家率と投票率については顕著な傾向は見られない

平均空き家率別の投票率（普通決議）



平均空き家率別の平均投票率（特別決議）



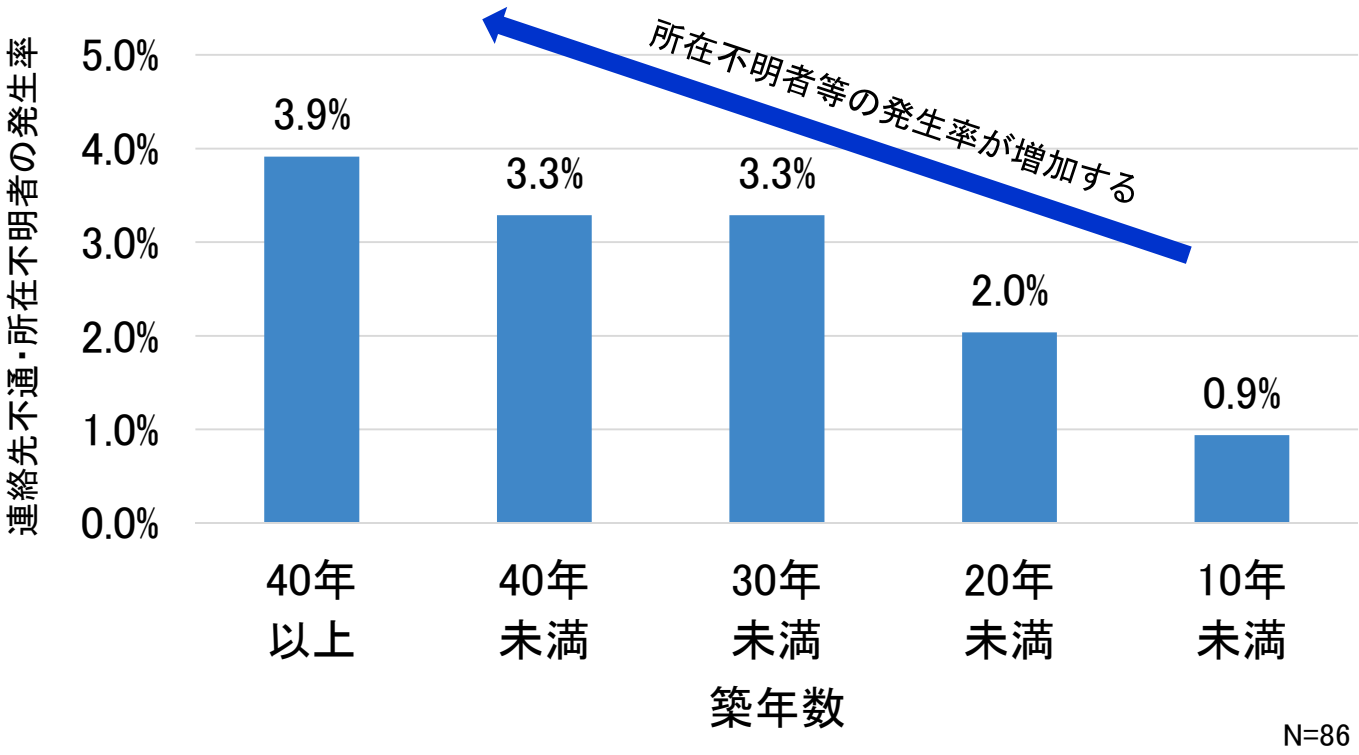
※自己居住、賃貸、非住宅、空き家数の合計が総住戸数に一致する回答データのみを使用

連絡先不通・所在不明者の発生率と築年数の関係

○高経年になるほど、所在不明者等の発生する割合が高くなる

※所在不明者等 : 所在不明者又は連絡先不明者

築年数別の、連絡先不通または所在不明者の発生状況



※連絡不通等または所在不明者が存在するマンションは、全639件中87件(13.6%)

2. 建替えにおける合意形成に関するアンケート(事業者向け)

2. 建替えに関する合意形成に関するアンケート(事業者向け)

1. 調査目的・概要

本調査では、建替えを実施したマンションにおける、従前の所在不明者等の実態や、建替え決議等の実施状況、区分所有者の権利確定のための調査実施状況等を把握するため、ディベロッパー、コンサルタント、ゼネコン等のマンション建替え事業者を対象にアンケート調査を実施した。

2. 実施概要

(1)実施期間

平成28年12月2日(金)～平成28年12月27日(火)の3週間程度の期間で実施。

(2)調査対象

国交省で把握している、平成28年4月現在、建替え実施済みマンション及び建替え実施中マンションの計232件のうち、送付不明先等の事業について除いた213件が対象

(3)配布、回収状況

配布、回収はともに、調査票A及び調査票Bをあわせて郵送またはメールによる。

配布対象は、これまでの各建替え事業実績に係わるディベロッパーまたはコンサルタント、ゼネコン等の事業担当者とした。

1)アンケート調査A (過去の建替え実績の調査)

全実績数232件のうち配布数は213件。回答数は全100件、全実績数を母数とした場合の回収率は約43.1%、配布数を母数とした場合の回収率は約46.9%

2)アンケート調査B (事業実施に至らなかった事例の調査)

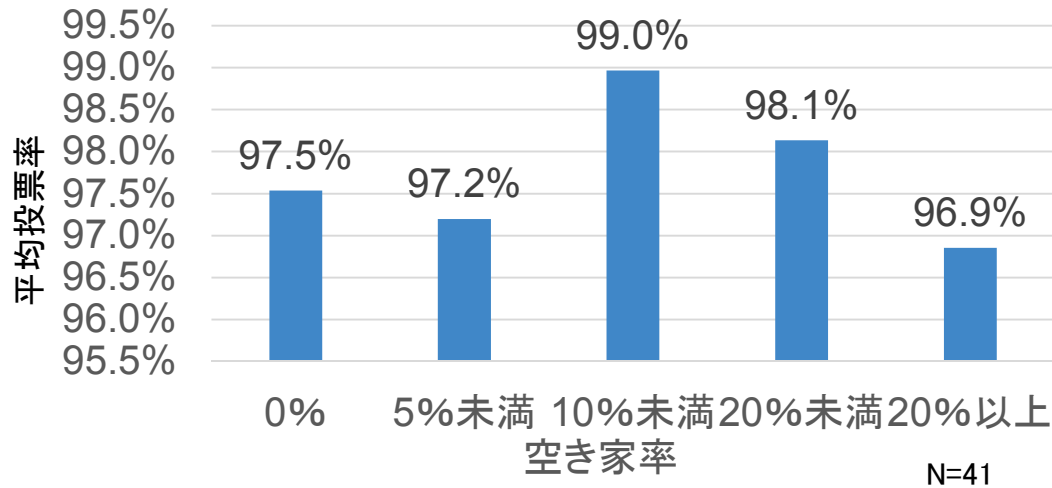
調査票Bは、調査票Aの送付先に対し1票の送付のため、93件の配布。

そのうち回答数は全32件で、回収率は約34.4%。

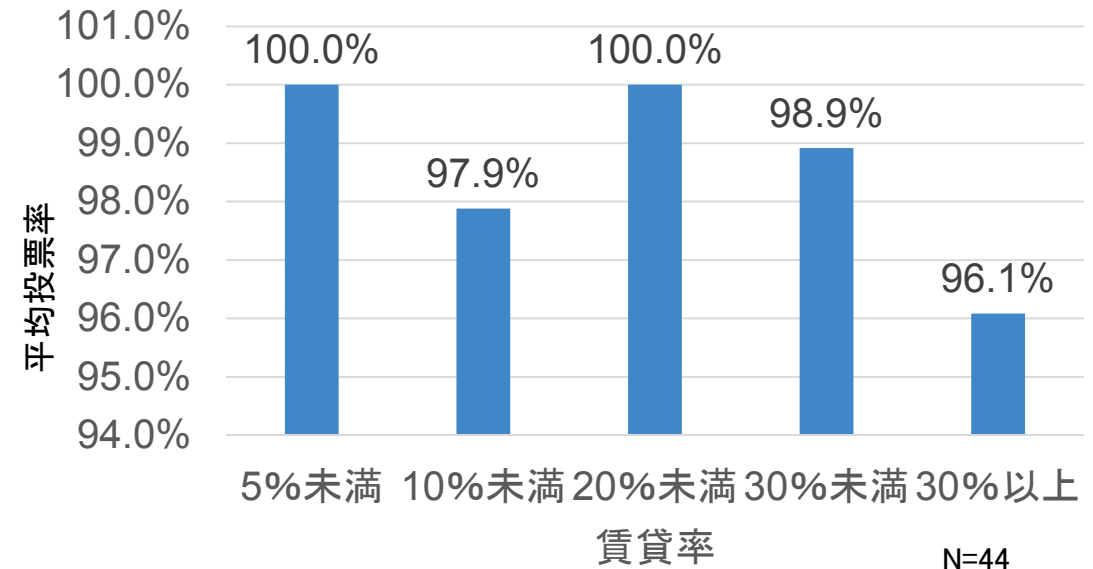
空き家率と建替え決議等の投票率の関係

○区分所有者の空き家率、賃貸率は建替え決議において、投票率への顕著な影響はみられない

空き家率別の平均投票率（建替え決議）



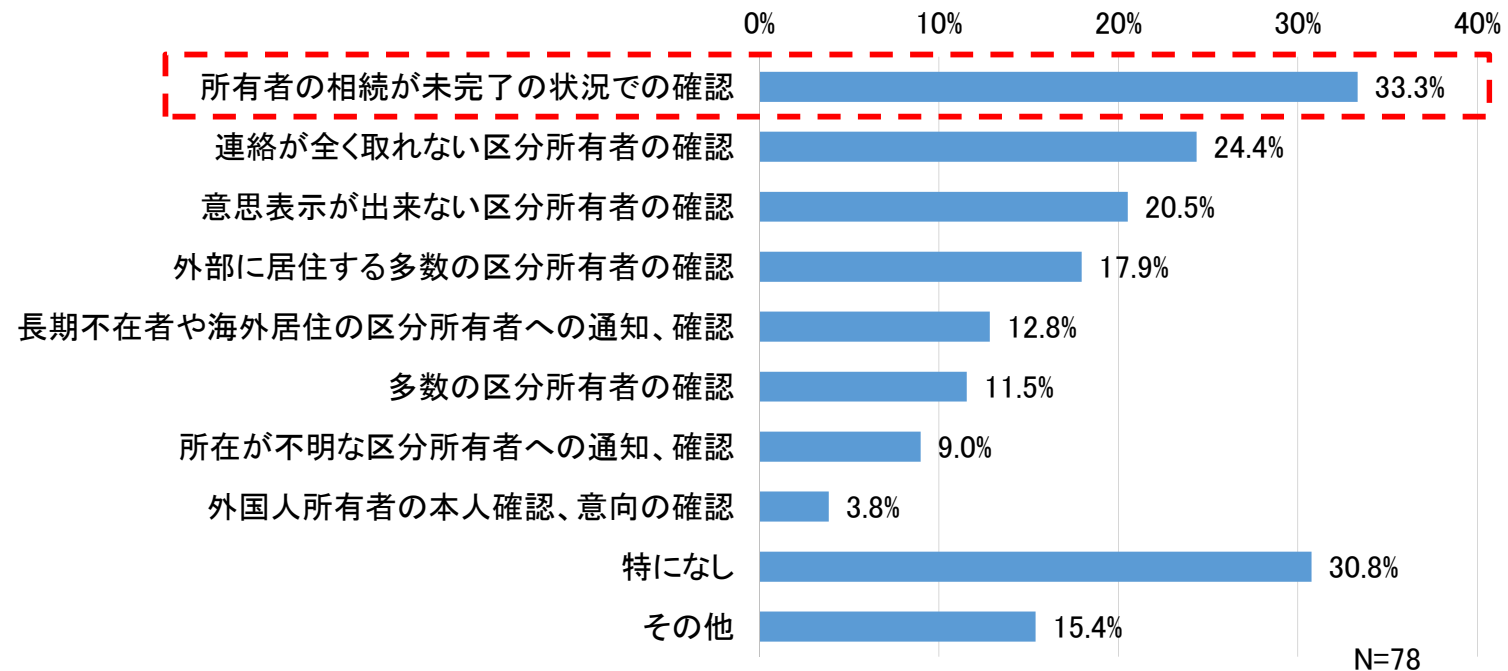
賃貸率別の平均投票率（建替え決議）



建替えにおいて、本人確認で苦勞したこと

○本人確認において苦勞したことは、所有者の相続未完了の状況での確認が最も多い

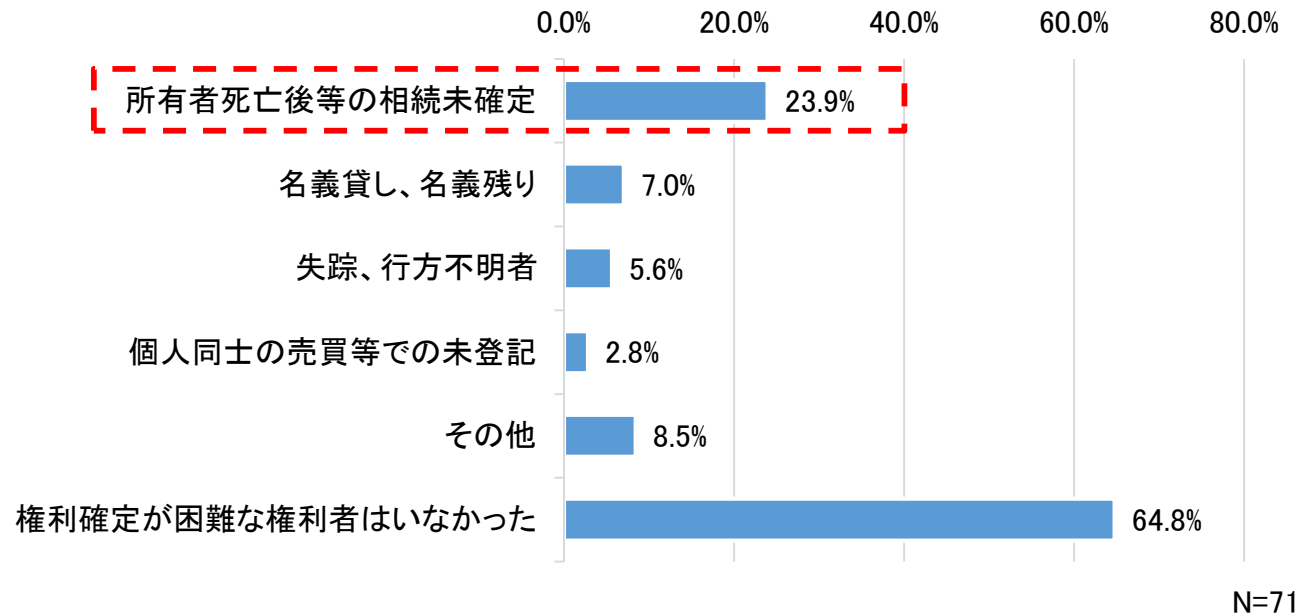
本人確認において苦勞したこと、困難だったこと(複数回答)



建替えにおける権利確定が困難な状況

○権利確定が困難な状況は所有者死亡後等の相続未確定が主な要因

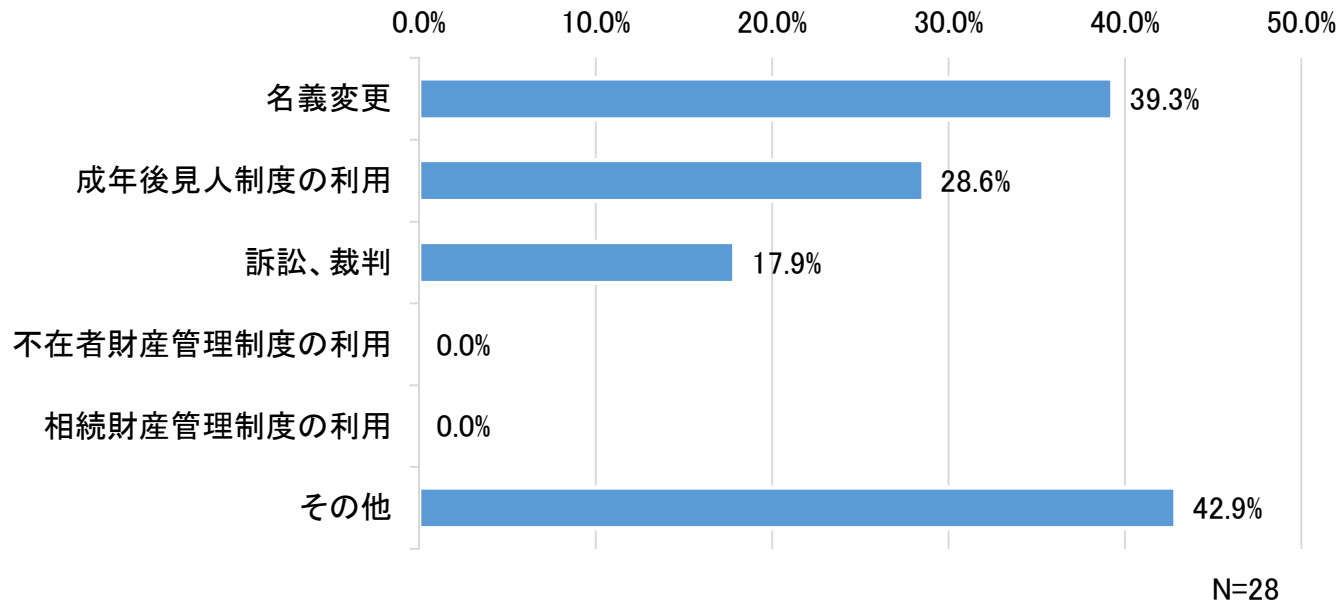
権利確定困難な状況(複数回答)



権利確定困難な状況の権利者に対する対応方法

○権利確定が困難な状況では名義変更や成年後見人制度の利用により解決が図られている

権利者に対する対応方法(複数回答)



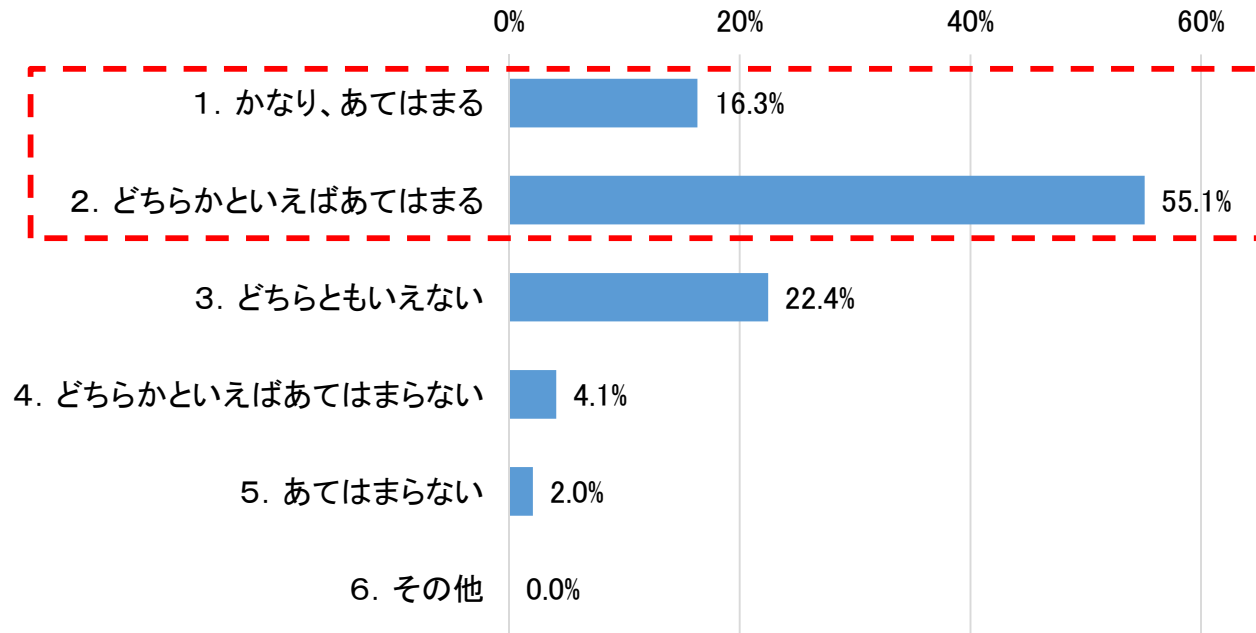
その他の主な対応

- ・顧問弁護士に相談
- ・戸籍調査、自宅訪問、会社訪問
- ・組合認可申請時までに相続登記完了
- ・失踪宣告
- ・相続登記を行うように説得

所在不明者により、今後困難になると危惧されること

○ 今後は、一定数の所在不明者を抱えた状態により、
建替え決議等の成立が困難になると考えられている

一定数の所在不明者を抱えた状態により、建替え決議等の成立が困難になると考えますか



N=49

3. 改修に関する調査 事例収集（管理組合向けアンケート）

3. 改修に関する調査 事例収集（管理組合向けアンケート）

1. 調査目的・概要

本調査では、アンケート調査及び事例調査により、省エネ工事やバリアフリー工事等の特別決議を必要とする改修事例や、専有配管の更新工事等、改修が困難な事例等について収集し、合意形成や費用負担等の実態及び課題について整理した。

2. 実施概要

(1) 実施期間

平成28年11月1日（火）～平成28年11月25日（金）の3週間程度を基本の調査期間とし、11月中に総会を予定している管理組合に対しては総会終了後、期日より2週間程度遅い回収期限とした。

また、平成29年2月中旬より、未回答だった組合に対し再調査依頼し、平成29年3月4日（土）までの回答全てを集計・分析対象とした。

(2) 対象管理組合の抽出方法

不動産に関するデータ会社が保有する全データから、不動産経済研究所及び国交省保有のストック戸数データに基づき、年代別・圏域別（層別）無作為抽出。自主管理組合については、3,000件のうち、100件程度抽出。

なお層別化は、抽出された標本と母集団の構成要素の類似性を高めるために行った。

(3) 配布、回収状況

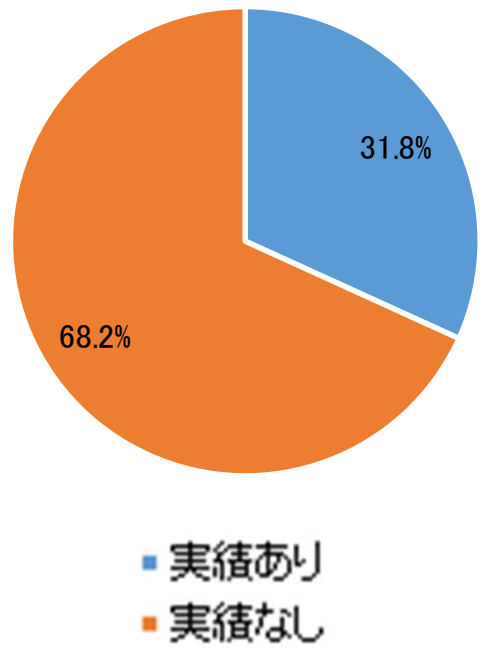
配布総数 3000件

回収数 639件（回収率21.2%）

特別決議を行った改修工事の実績の有無と工事種類

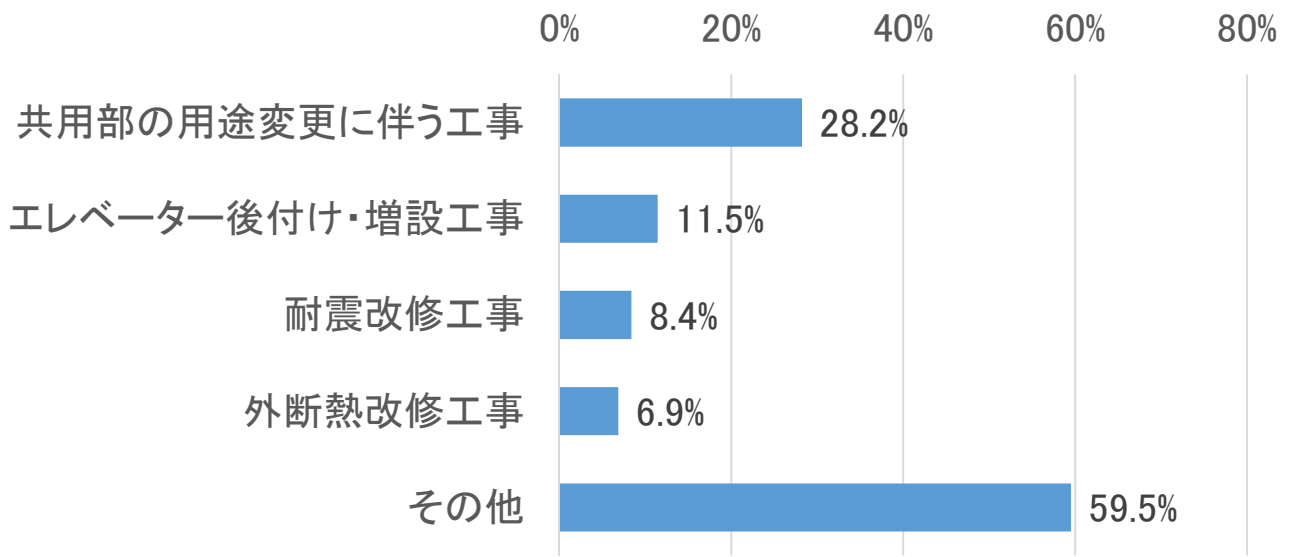
○約3割の管理組合が特別決議を行った改修工事の実績あり

改修工事の実績有無



N=412

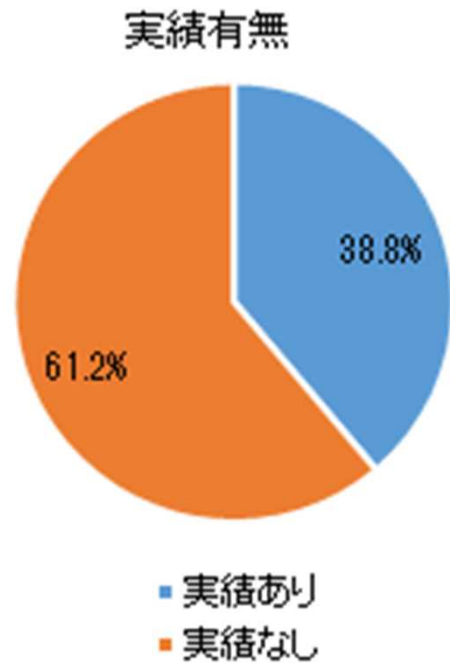
工事種類(複数回答可)



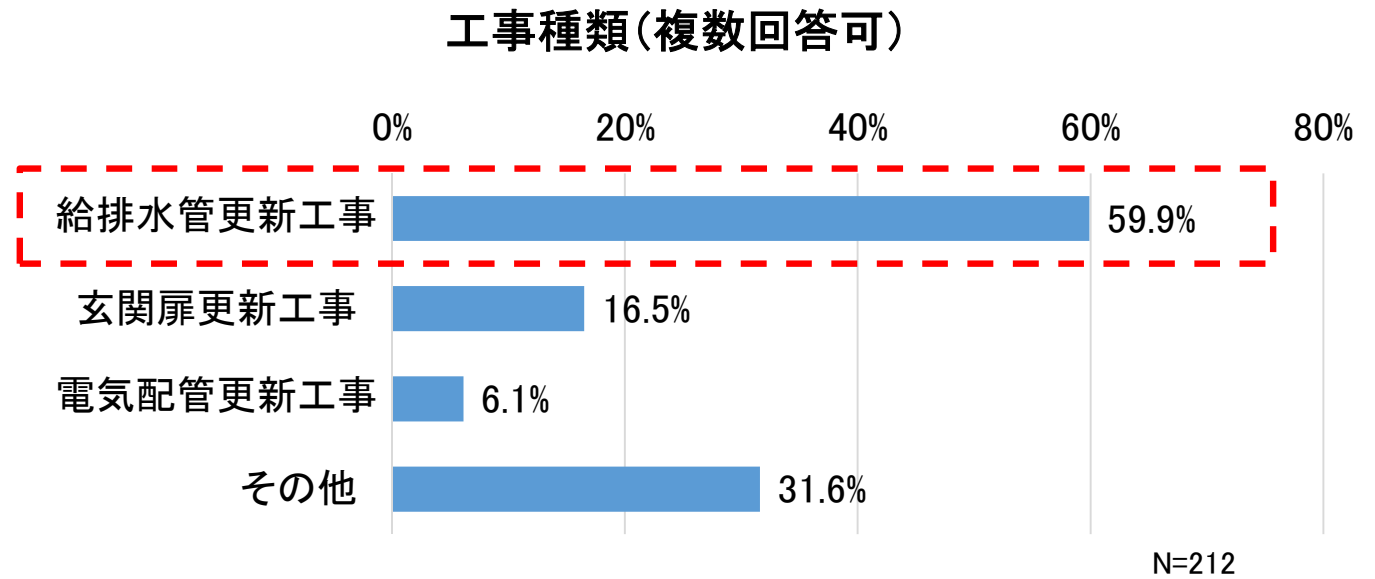
N=131

専有部を含む工事または専有部への立ち入りを要する工事の実績

○専有部を含む改修工事の大半は給排水管更新工事

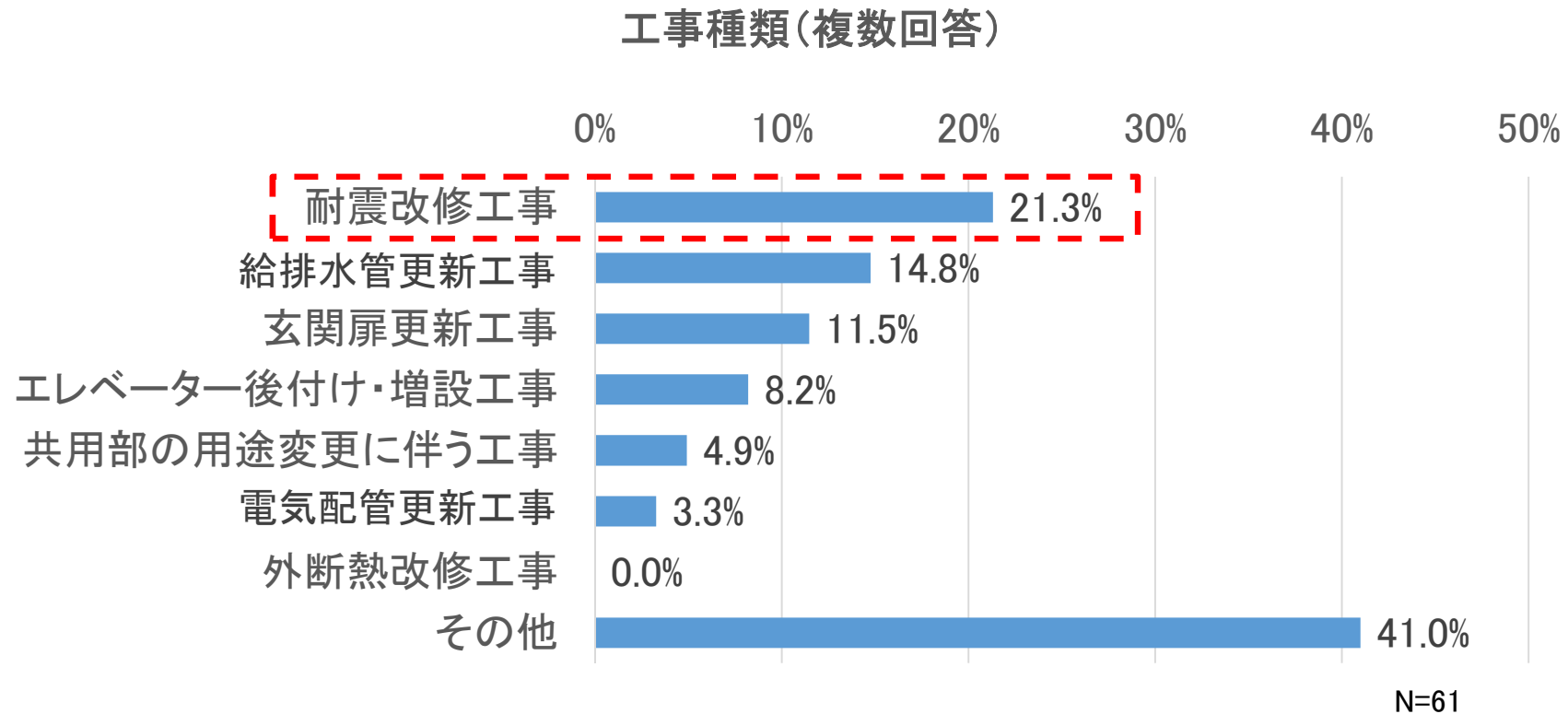


N=564



総会議案に出せなかった事例または総会で否決となった事例

○総会で否決された等の実績は、耐震改修工事が多い



4. 建替えに伴う区分所有者の経済負担に関する調査(事業者向け)

4. 建替えに伴う区分所有者の経済負担に関する調査(事業者向け)

1. 調査目的・概要

本調査では、建替えに伴う区分所有者の経済負担等の実態を把握するため、建替えにかかる事業費構成及び還元率等について、ディベロッパー、コンサルタント、ゼネコン等のマンション建替え事業者を対象にアンケート調査を実施した。

2. 実施概要

(1) 実施期間

平成28年12月2日(金)～平成28年12月27日(火)の3週間程度の期間で実施。

(2) 調査対象

国交省で把握している、平成28年4月現在、建替え実施済みマンション及び建替え実施中マンションの計232件のうち、送付不明先等の事業について除いた213件が対象

(3) 配布、回収状況

配布、回収はともに、調査票A及び調査票Bをあわせて郵送またはメールによる。

配布対象は、これまでの各建替え事業実績に係わるディベロッパーまたはコンサルタント、ゼネコン等の事業担当者とした。

1) アンケート調査A (過去の建替え実績の調査)

全実績数232件のうち配布数は213件。回答数は全100件、全実績数を母数とした場合の回収率は約43.1%、配布数を母数とした場合の回収率は約46.9%

2) アンケート調査B (事業実施に至らなかった事例の調査)

調査票Bは、調査票Aの送付先に対し1票の送付のため、93件の配布。

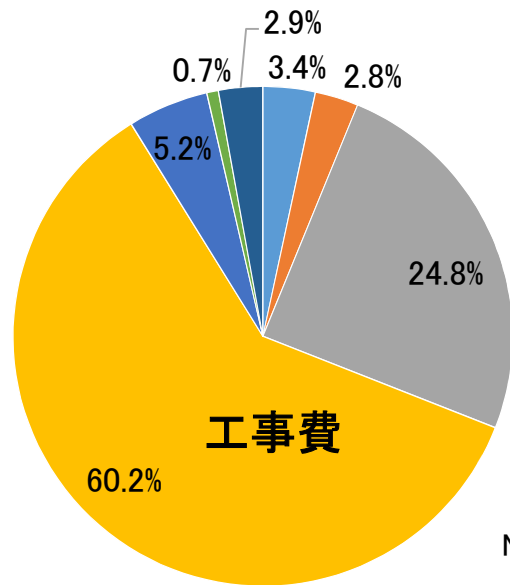
そのうち回答数は全32件で、回収率は約34.4%。

建替え事業費構成

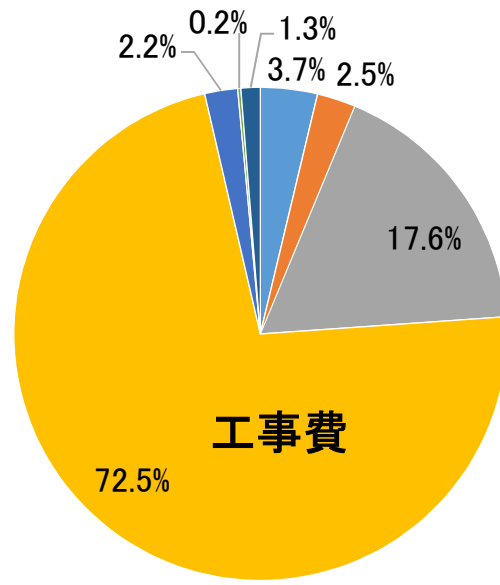
○近年、総事業費における工事費の占める割合が高くなっている

竣工年

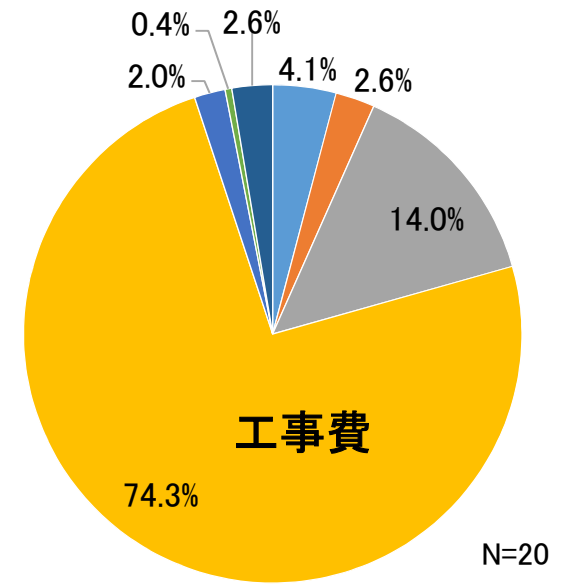
～2006年(12件)



～2006年(16件)



2012～2016年(20件)

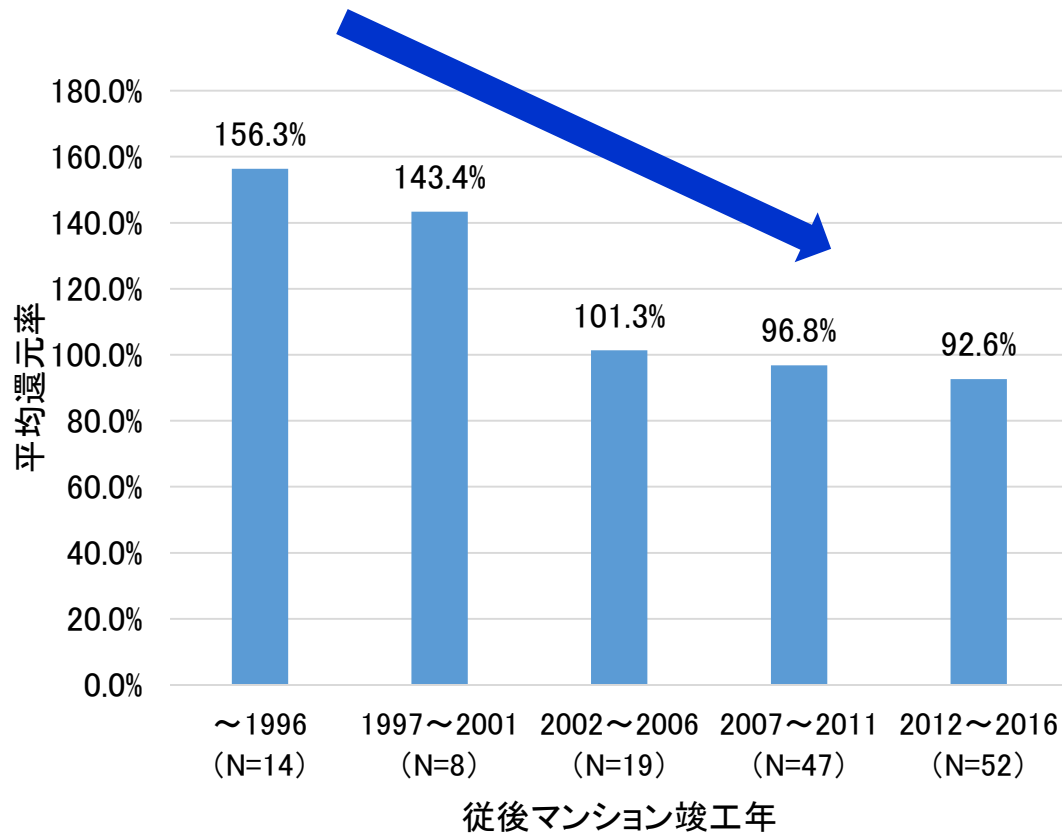


- 調査設計計画費
- 用地費・補償費
- 事務費
- その他
- 土地整備費
- 工事費
- 借入金利子

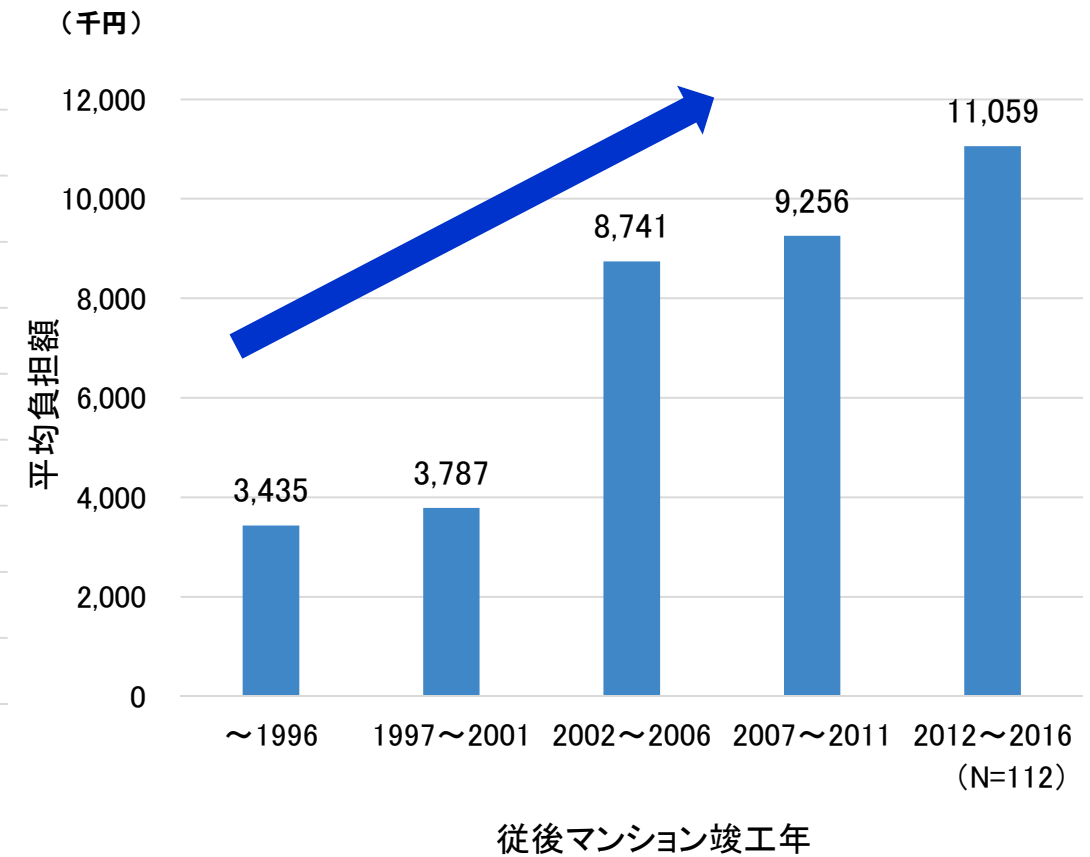
還元率と区分所有者の経済的負担

○近年の建て替え事業ではかつてに比べ大幅に還元率が下がり、負担額が上昇している

従後マンション竣工年別 平均還元率



従後マンション竣工年別 区分所有者の平均負担額



活用した事業・支援制度等

○一部の建替え事業において支援事業が活用されている。

活用した事業・支援制度等

