

# マンションの建替えの円滑化に向けて (参考資料)

平成 13 年 11 月 30 日

マンション建替え円滑化方策検討委員会

## 目 次

### マンションストックの現状 . . . . . 1

- 1 マンションストックの建築時期 . . . . . 1
- 2 建物の階数（棟単位） - 建築時期別 . . . . . 2
- 3 団地型（複数棟）か否か（棟単位） - 建築時期別 . . . . . 2
- 4 住戸面積（延べ床面積） . . . . . 3
- 5 エレベーターの設置状況（棟単位） . . . . . 4
- 6 高齢者対応型共同住宅か否か - 建築時期別（棟単位） . . . . . 5
- 7 住戸の利用状況（棟数単位） . . . . . 5
- 8 世帯の年齢 . . . . . 7

### マンション建替えの状況 . . . . . 9

- 1 マンション建替え実施地区（補助事業別実績） . . . . . 9
- 2 老朽マンションの建替えの事例について . . . . . 10
- 3 被災マンションの建替えの事例について . . . . . 13

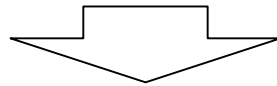
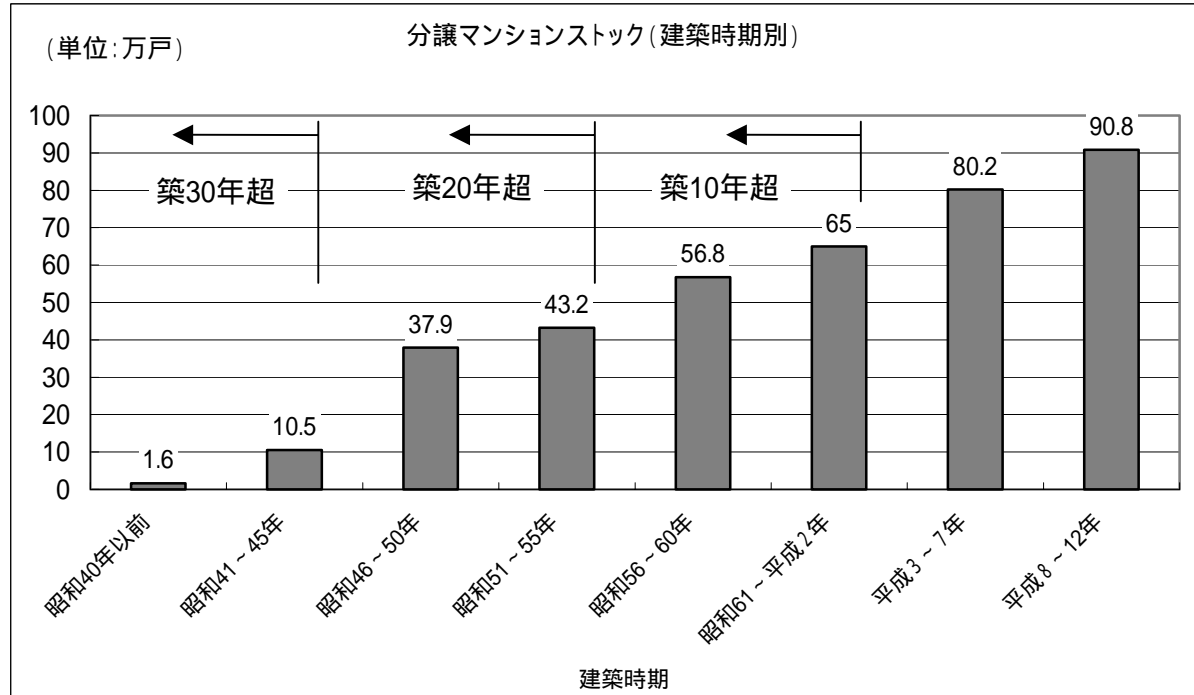
### マンション建替えに対する関心 . . . . . 17

- 1 マンション建替えの検討状況 . . . . . 17
- 2 建替えに関心を持ったきっかけ . . . . . 17

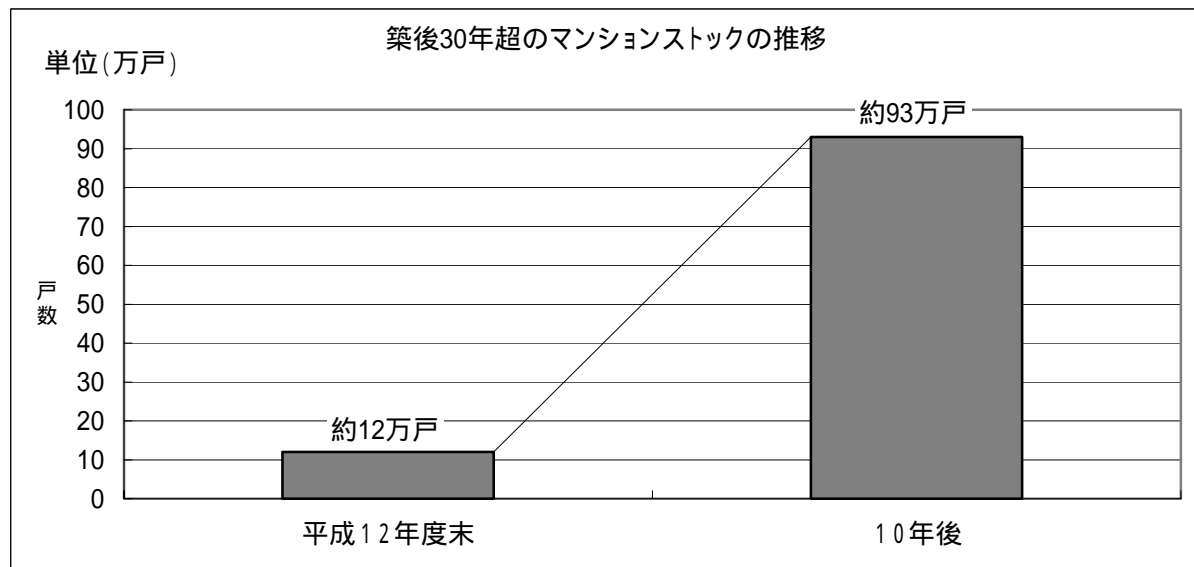
# マンションストックの現状

## 1 マンションストックの建築時期

- 分譲マンション供給は、昭和40年代後半から本格化  
現在のストックは約385万戸



例えば築後30年超のマンションは、約12万戸であるが、10年後には約93万戸に達するものと見込まれる。

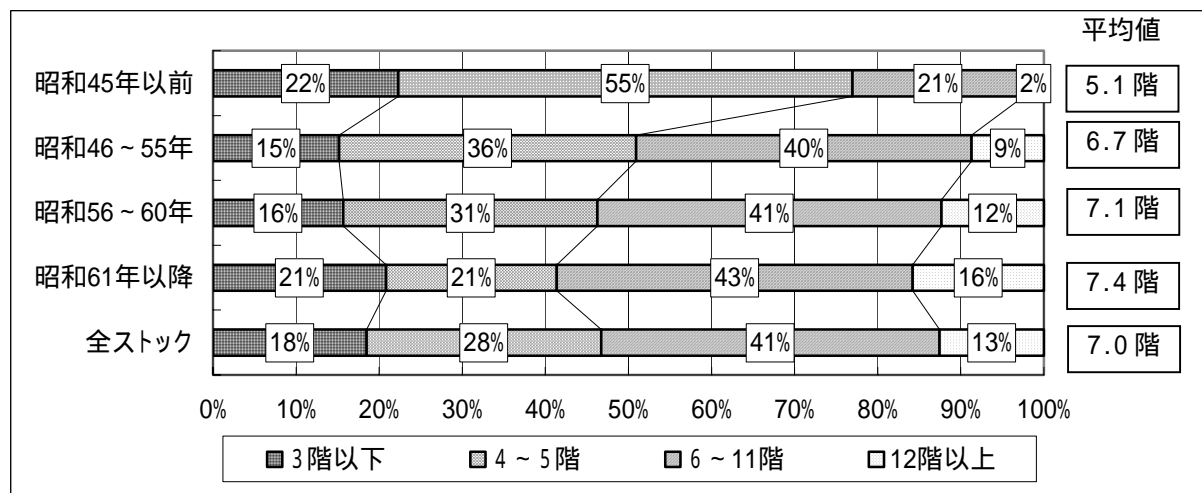


(国土交通省推計)

## 2 建物の階数（棟単位） - 建築時期別

全ストックでは「6～11階」が最も多く41%を占め、ついで「4～5階」が28%を占める。平均は7.0階。

建築後30年超（昭和45年以前建築）のストックでは「4～5階」の中層が最も多く55%と過半数を占める。全体の77%は5階以下の低中層で占められる。平均は5.1階。

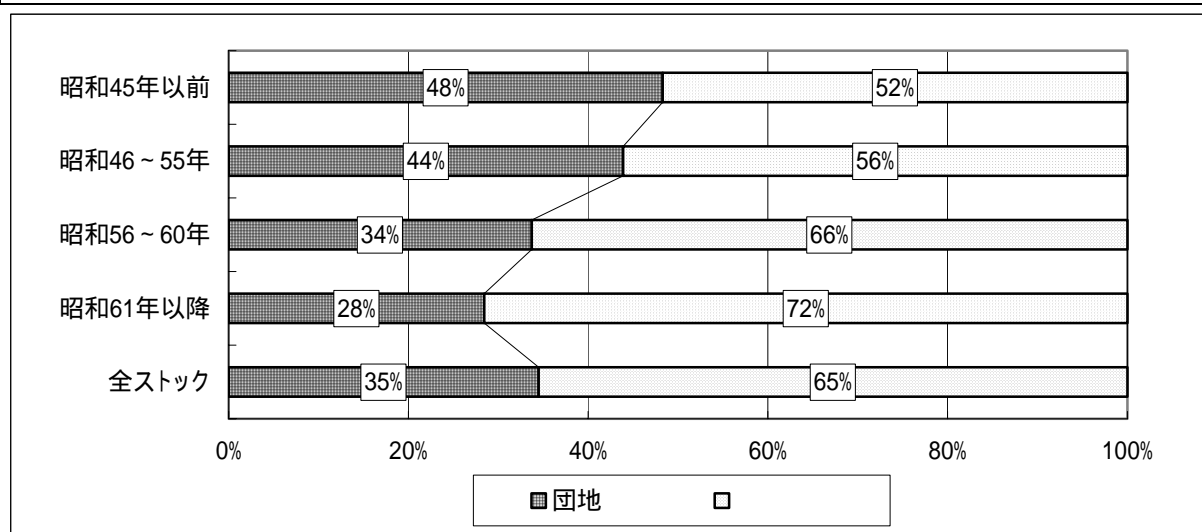


（平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

## 3 団地型（複数棟）か否か（棟単位） - 建築時期別

建築時期の古いストックほど「団地」の比率が大きく、建築後30年超（昭和45年以前建築）では48%と半数近くを占める。

建築後30年超（昭和45年以前建築）のストックに小規模・低中層が多いのは、団地型が多いことと関係していると考えられる。

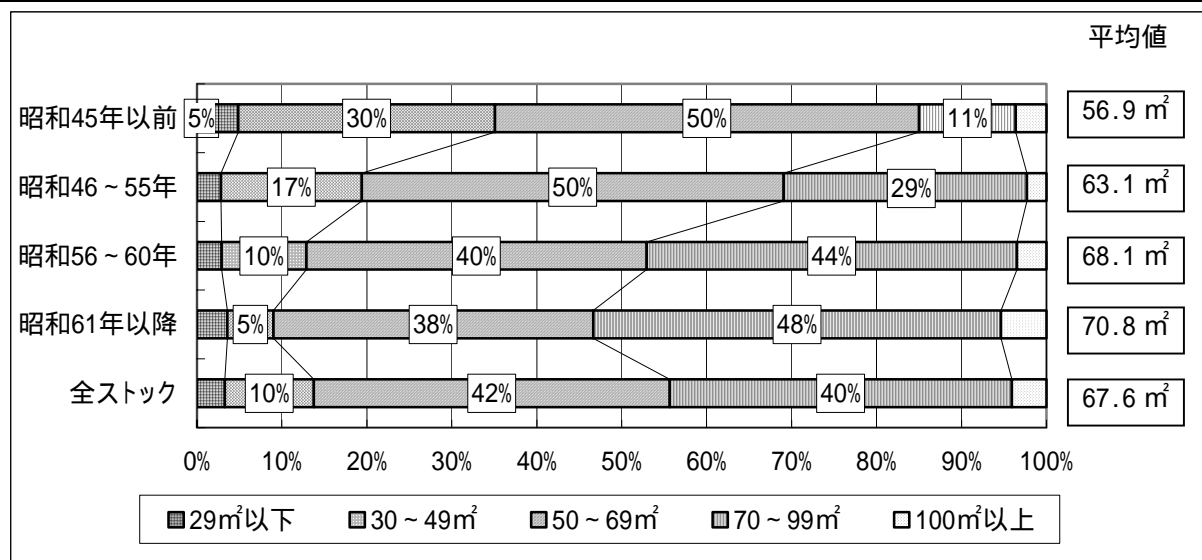


（平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

## 4 住戸面積（延べ床面積）

### （1）延べ床面積 - 建築時期別（住戸単位）

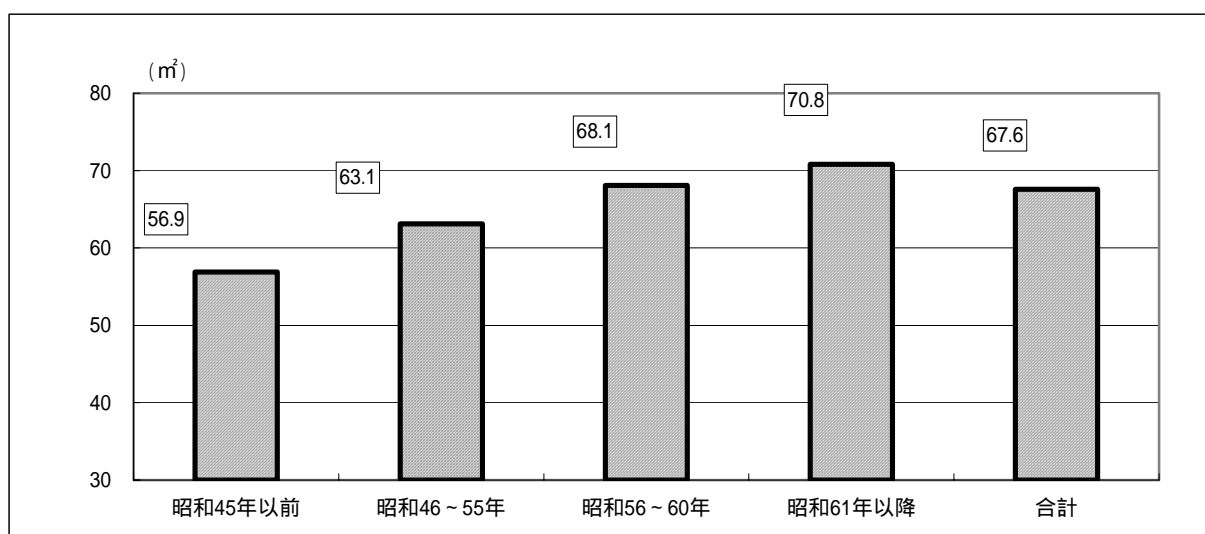
戸数ベースで見ると、全ストックでは「50～69㎡」が42%、「70～99㎡」が40%を占める。50㎡未満は計14%、平均は67.6㎡。  
 建築後30年超（昭和45年以前建築）では、「50～69㎡」が50%、ついで「30～49㎡」が30%を占める。50㎡未満が計35%と小規模住戸の比率が高く、平均は56.9㎡。



（平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

### （2）延べ床面積の平均値 - 建築時期別（戸数ベース）

住戸面積の平均値は、全ストックでは67.6㎡。建築時期が新しくなるにつれ住戸面積（平均値）は着実に拡大。  
 建築後30年超（昭和45年以前建築）では56.9㎡と小さい。

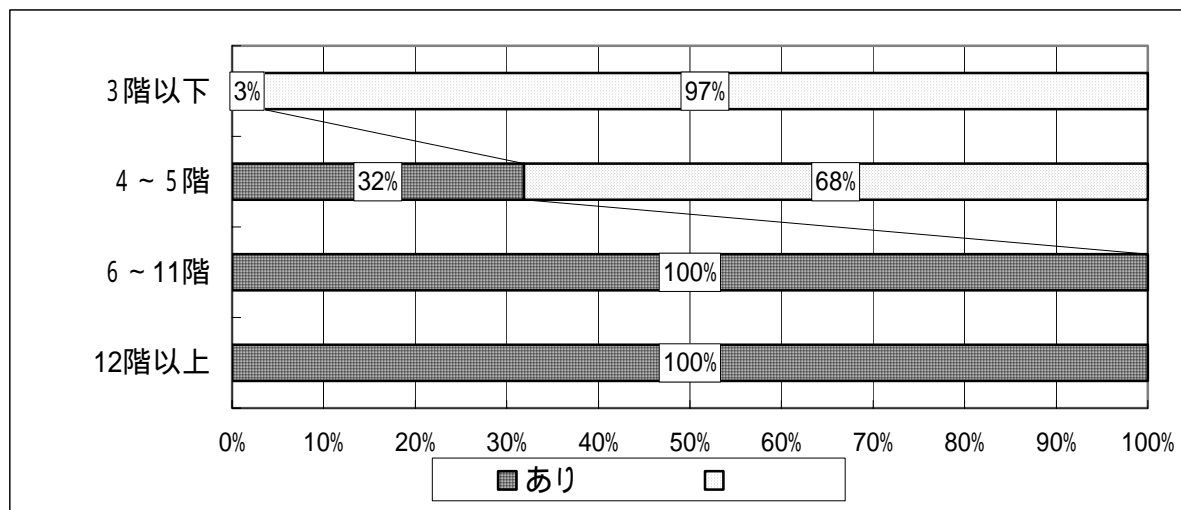


（平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

## 5 エレベーターの設置状況（棟単位）

### （1）エレベーター設置率 - 階数別（棟数ベース）

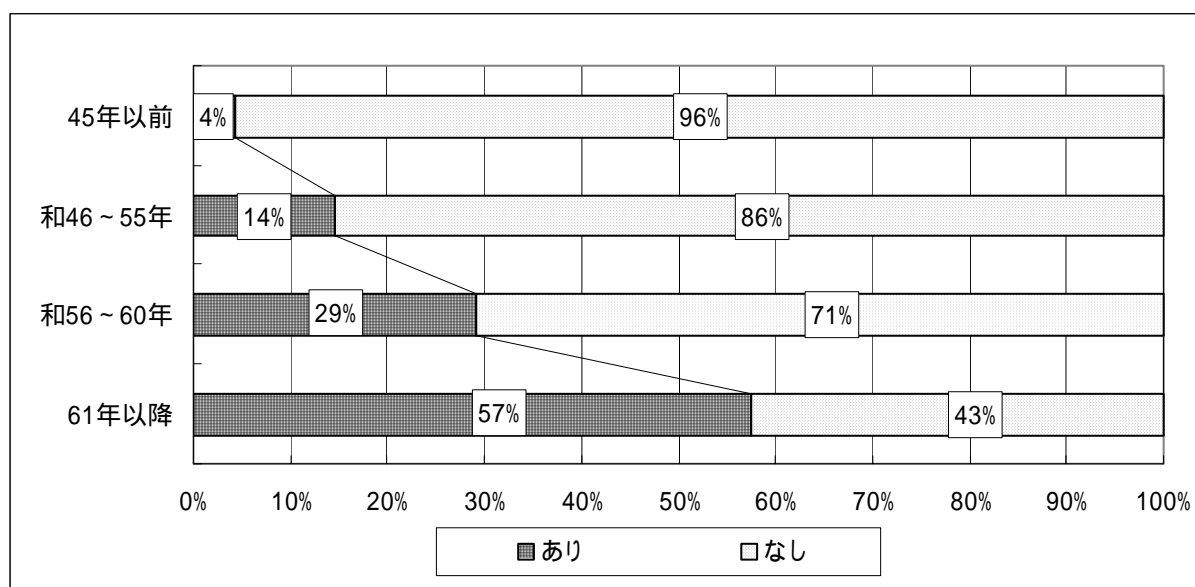
6階以上のマンションには全てエレベーターが設置されている。  
「3階以下」の低層での設置率は3%、「4～5階」の中層では32%。



（平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

### （2）エレベーター設定率 - 4～5階・建築時期別（棟数ベース）

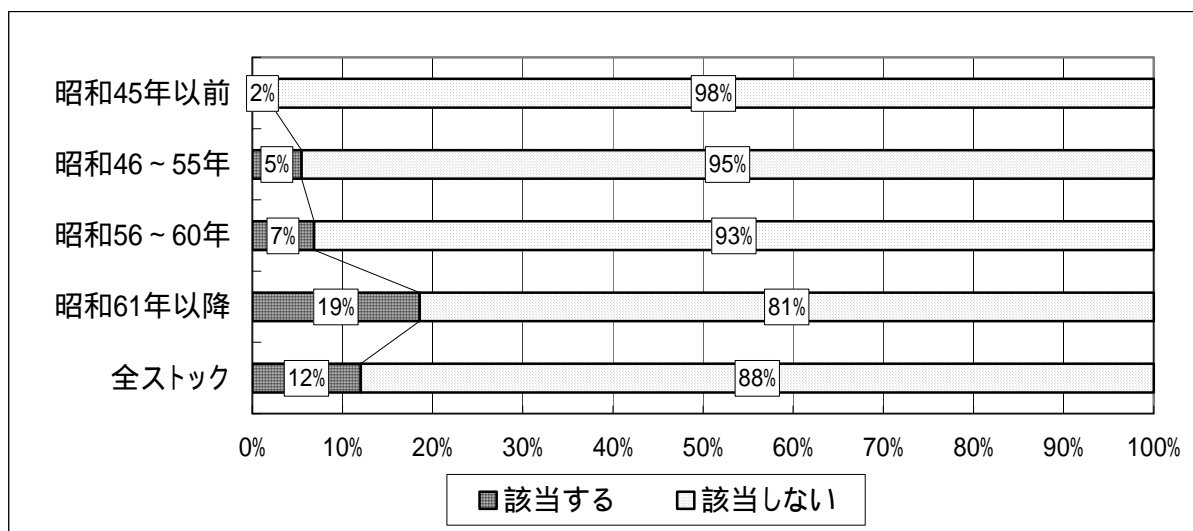
「4～5階」の中層マンションについて、建築時期別エレベーター設置率を見ると、昭和61年以降に建築された新しいストックでは57%と半数近くにエレベーターが設置されているが、建築後30年超（昭和45年以前建築）のストックではエレベーターが設置されている中層マンションは4%と少ない。大半は未設置である。



（平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

## 6 高齢者対応型共同住宅か否か - 建築時期別（棟単位）

高齢者対応型共同住宅に該当するものは、全ストックの12%、建築後30年超（昭和45年以前建築）のストックでは2%に過ぎない。



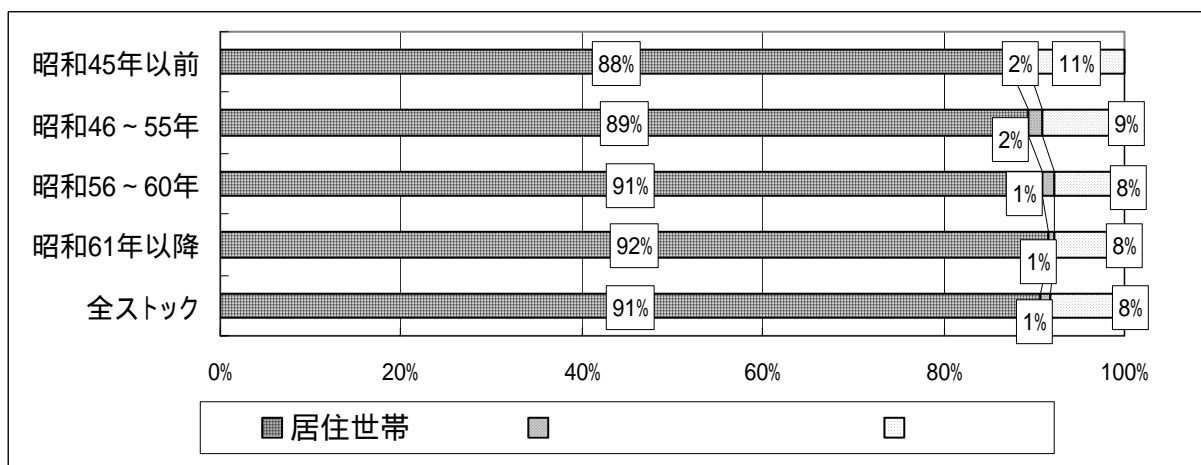
注) 高齢者対応型共同住宅：共用通路・廊下に段差がなく、一定の幅が確保されている等の配慮がされているもの

(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

## 7 住戸の利用状況（棟数単位）

(1) 住棟内における「居住世帯」「一時現在者」「空き家」の割合  
棟数ベースの平均値 - 建築時期別

棟数ベースで「居住世帯」「一時現在者（オフィス利用等。普段居住している者が1人もいない住戸）のみ」「空き家」の各割合の平均をみると、全ストックでは「居住世帯」91%、「一時現在者のみ」1%、「空き家」8%。  
建築後30年超（昭和45年以前建築）のストックでは、「居住世帯」88%、「一時現在者のみ」2%、「空き家」11%であり、「空き家」の割合が若干大きい。



注) 一時現在者のみ：普段居住している者が1人もいない住戸

(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

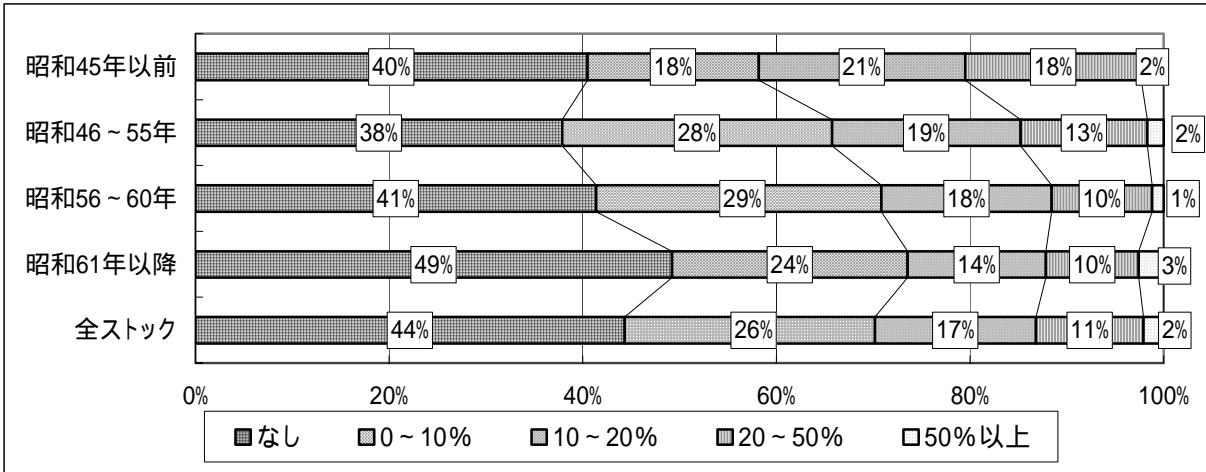
(2) 住棟内の「空き家率」からみた住棟分布 - 建築時期別 (棟数ベース)

住棟内の「空き家」の割合で見ると、「空き家が存在しない住棟」は、全ストックでは44%。

建築後30年超(昭和45年以前建築)では40%。

「空き家率が2割以上」の住棟は、全ストックでは計13%。

建築後30年超(昭和45年以前建築)のものでは計20%を占めるなど、建築時期が古いストックほど、棟内の空き家率が高い。

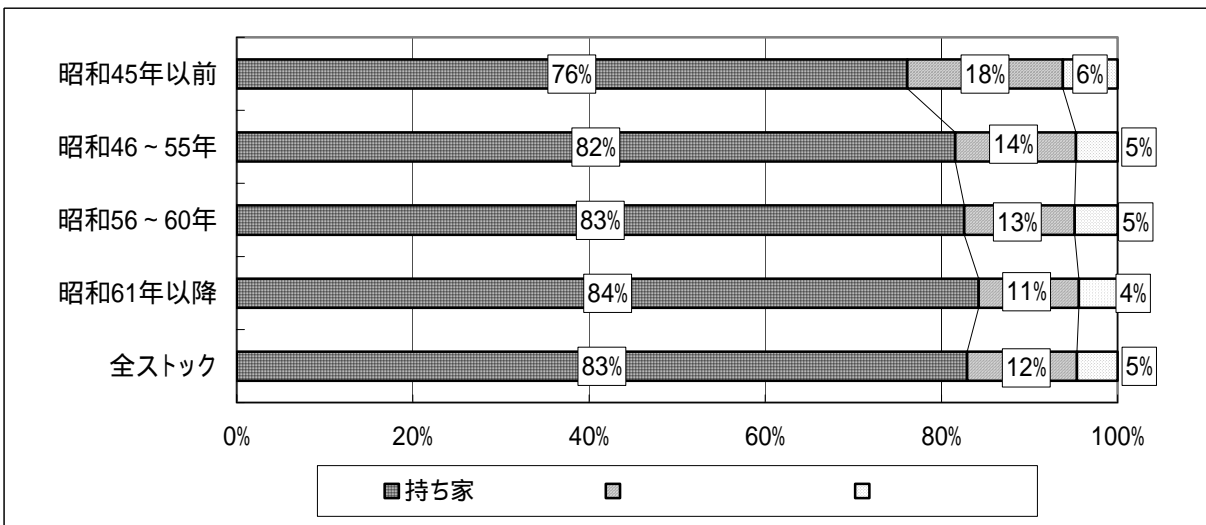


(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

(3) 住棟内に占める「持ち家」「一般借家」「法人借家(給与住宅)」の割合  
棟当たりの平均値 - 建築時期別

棟単位で「持ち家」「一般借家(個人が所有)」「法人借家(法人が所有)」の各割合の平均をみると、全ストックでは「持ち家」83%、「一般借家」12%、「法人借家」5%。

建築後30年超(昭和45年以前建築)のものでは、「持ち家」76%、「一般借家」18%、「法人借家」6%であり、賃貸化の比率が高い。



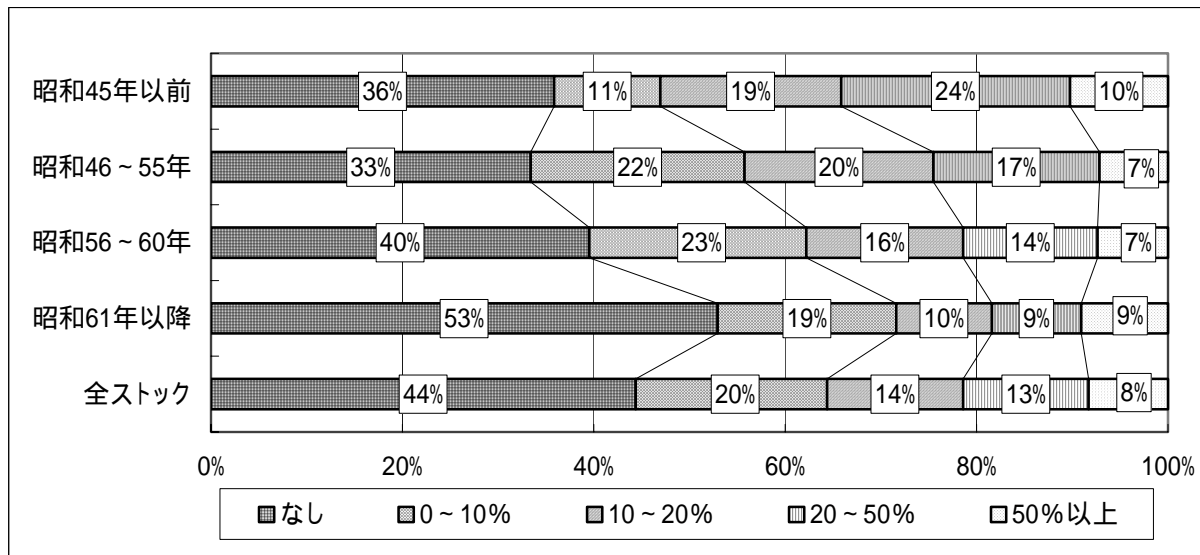
注) 法人借家: 法人が所有している住宅を借りている場合。給与住宅を含む。

(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)



#### (4) 住棟内「一般借家」の割合からみた住棟分布 - 建築時期別 (棟数の割合)

住棟内の「一般借家」の割合でみると、「一般借家がなし」の住棟は全ストックでは44%。  
 建築後30年超(昭和45年以前建築)のものでは、「一般借家がなし」は36%、「一般借家」の割合が2割を超えるものが計34%を占める。

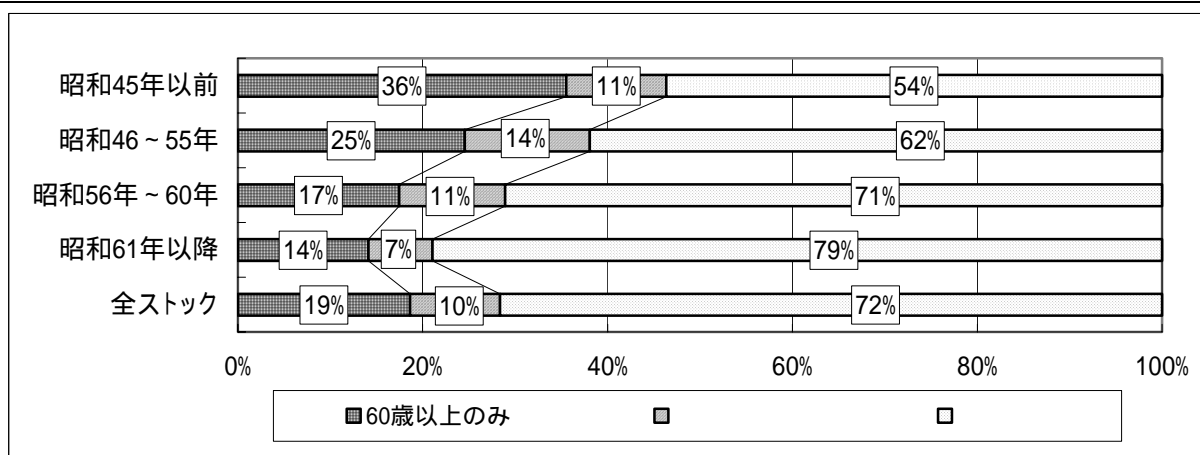


(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

## 8 世帯の年齢

### (1) 「60歳以上のみ」「50歳以上のみ」「それ以外」の世帯の割合 持ち家世帯/棟数ベースの平均値 - 建築時期別

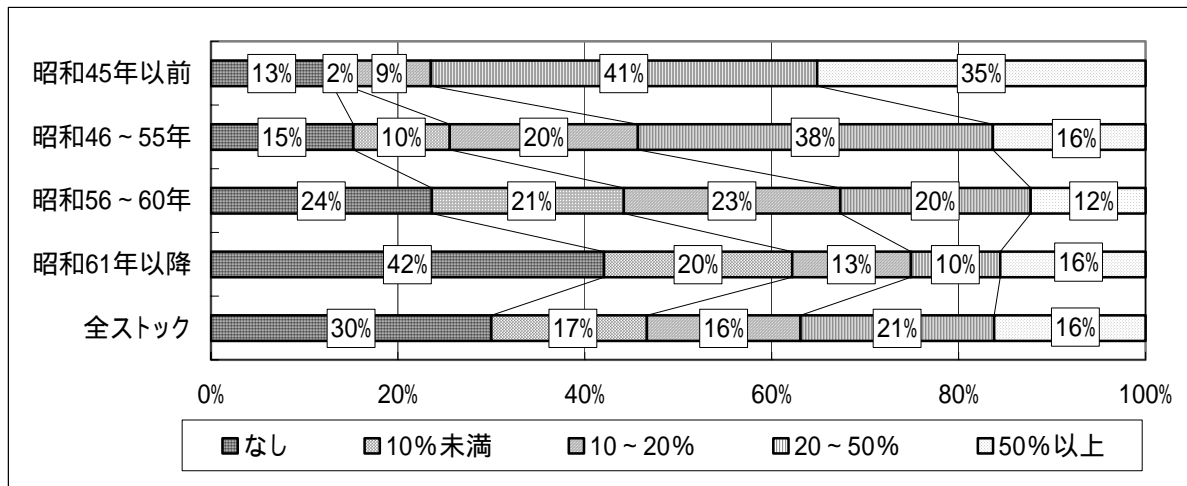
住棟内「持ち家」に占める「60歳以上のみ」「50歳以上のみ(60歳以上のみの世帯を除く。以下同じ)」の世帯の平均をみると、全ストックでは「60歳以上のみ」19%、「50歳以上のみ」10%。  
 建築後30年超(昭和45年以前建築)では「60歳以上のみ」が36%と多くなり、「50歳以上のみ」が11%。



(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

(2) 住棟内の「60歳以上」の割合からみた住棟分布 - 建築時期別 / 持ち家

住棟内の持ち家に占める「60歳以上のみ」の世帯の割合で見ると、「60歳以上のみの世帯がなし」の住棟の比率は全ストックでは30%。  
 建築後30年超（昭和45年以前建築）では13%を占めるに過ぎない一方、「60歳以上の世帯が2割以上」の住棟が76%、「60歳以上の世帯が5割以上」の住棟が35%を占めるなど、建築時期が古いマンションほど、所有者の高齢化が進展。



(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

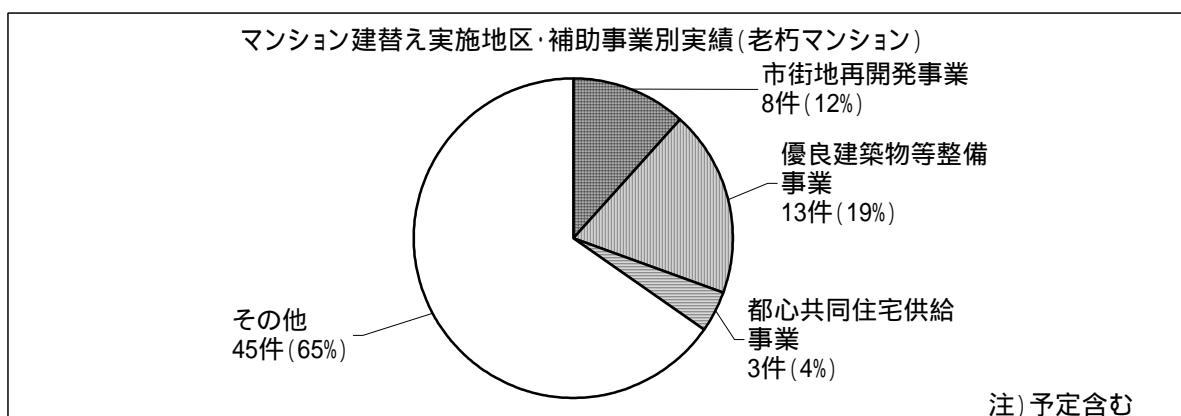
# マンション建替えの状況

## 1 マンション建替え実施地区（補助事業別実績）

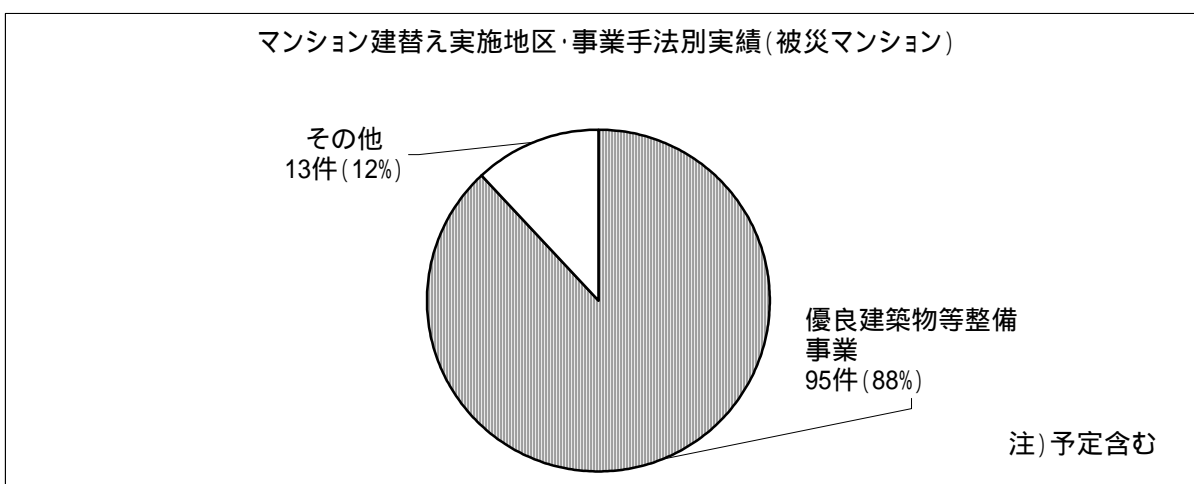
	地区数		
	老朽マンション	被災マンション	計
市街地再開発事業	8	0	8
優良建築物等整備事業	13	95	108
都心共同住宅供給事業	3	0	3
その他	45	13	58
計	69	108	177

\* 予定含む（平成13年1月末現在）

（国土交通省調べ）



\* 45件中、33件は平成5年以前の竣工



注) 市街地再開発事業  
 : 都市再開発法に基づく市街地再開発事業としてマンション建替えを行う場合に補助  
 優良建築物等整備事業・都心共同住宅供給事業（マンション建替えタイプ）  
 : 建替え決議等が行われた一定のマンション建替え事業に対して補助

## 2 老朽マンションの建替えの事例について

### (1) 建替えの事業主体

当初の分譲をみると9割以上が公的機関により供給されたものである。  
民間業者による建替えが3/4を占める。

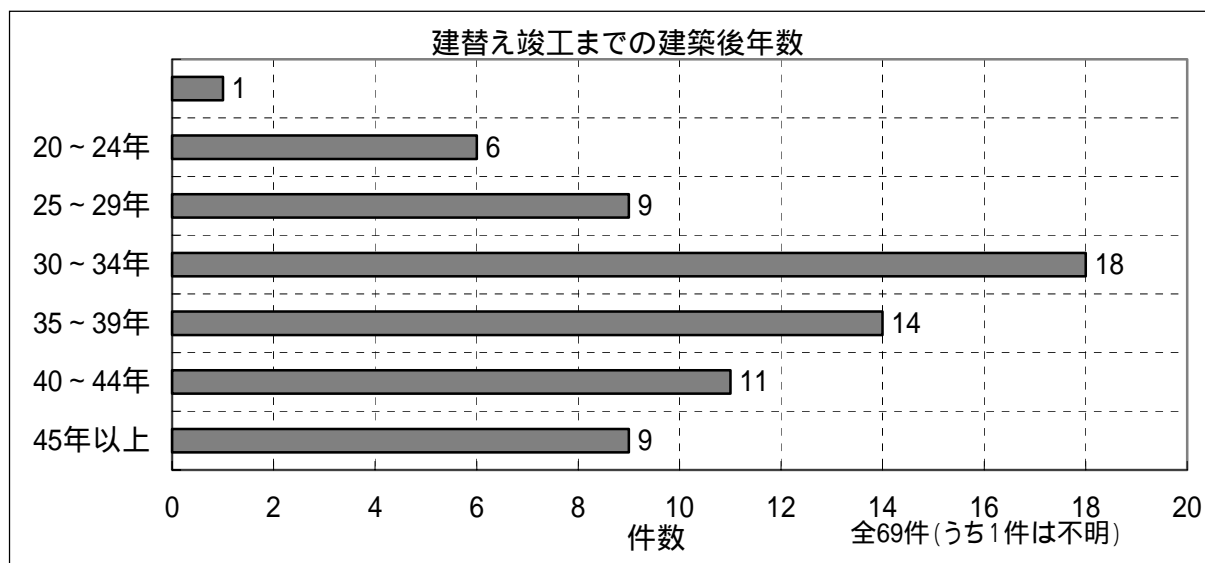
建替え事業主体 当初供給主体	住都公団	住宅供給 公社	再開発 組合	民間業者	合計
日本住宅公団	3	0	0	24	27
住宅供給公社	0	6	0	23	29
同潤会	0	0	8	1	9
民間業者	0	0	0	4	4
合計	3	6	8	52	69

旧東京市から払い下げられたもの1件を含む。  
当初供給主体不明のもの1件を含む。

(国土交通省調べ)

### (2) 建築後年数

建替え竣工までの建築後年数30年以上のものが3/4を占める。  
平均は約38年。



建替え竣工までの建築後年数：建替え前マンションの竣工年から建替え後マンションの竣工年までの年数

(国土交通省調べ)

### ( 3 ) 利用容積率等

#### 利用容積率

建替え前では 100%未満のものが 3 / 4 を占める。  
 平均利用容積率の変化 約 86% 約 249%

( 件数 )		建替え後の利用容積率					計
		~ 50	50 ~ 100	100 ~ 200	200 ~ 400	400 ~	
建 替 え 前 の 利 用 容 積 率	50%未満	0	1	6	0	0	8 (11.7%)
	50%以上 100%未満	0	0	27	9	3	39 (65.0%)
	100%以上 200%未満	0	0	6	3	4	13 (21.7%)
	200%以上 400%未満	0	0	0	0	0	0 (0.0%)
	400%以上	0	0	0	0	1	1 (1.7%)
	計		0 (0.0%)	1 (1.7%)	39 (65.0%)	12 (20.0%)	8 (13.3%)

( 9 件は不明 )  
 ( 国土交通省調べ )

#### 専有床面積

建替え前後の戸当たり専有面積の平均増床倍率は約 1 . 7 となっている。  
 ( 戸当たり平均専有面積 約 47 m<sup>2</sup> 約 76 m<sup>2</sup> )

( 35 サンプル )  
 ( 国土交通省調べ )

#### (4) 再建建物の取得に係る本人の金銭負担の程度

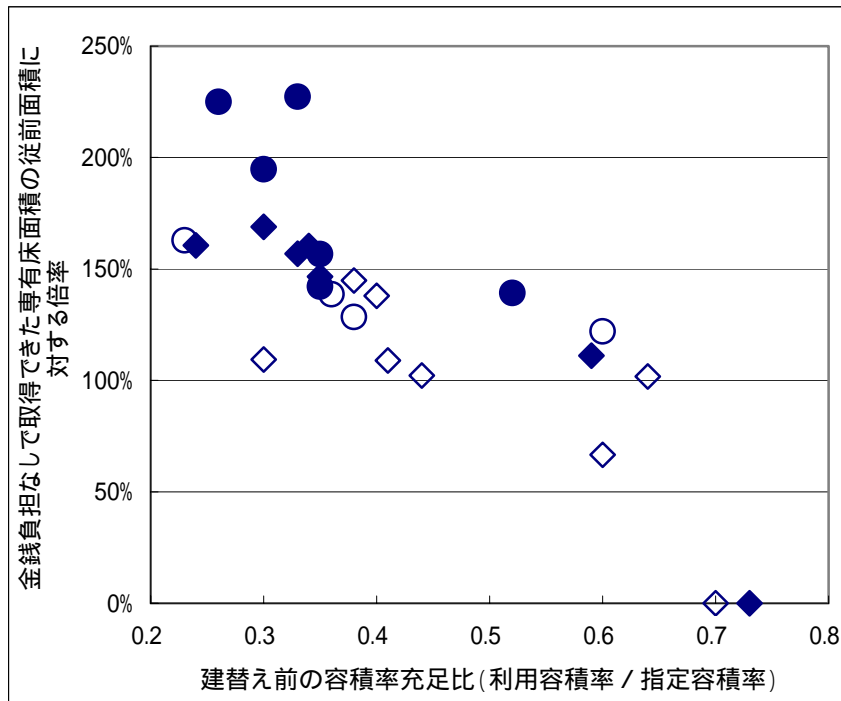
金銭負担の程度	合計	バブル期 <sup>1</sup>	バブル期以外
金銭負担なしで取得できた専有床面積が従前床面積と同等あるいはそれ以上の事例	22事例	10事例	12事例
金銭負担なしで取得できた専有床面積が従前面積に満たない事例	1事例	事例なし	1事例
全額金銭負担が必要であった事例	2事例	事例なし	2事例

1 バブル期は、最終条件提示による建替え合意の時期が1986(昭和61)～1990(平成2)年の場合を指す。  
(デベロッパー等へのヒアリング調査より)

#### (5) 金銭負担なしで取得できた専有床面積の従前面積に対する倍率

建替え合意時期	立地	最高倍率	最低倍率
バブル期	東京23区(6事例)	227.3%	139.2%
	その他(4事例)	162.9%	122.0%
バブル期以外	東京23区(7事例)	168.9%	(全額金銭負担)
	その他(8事例)	144.8%	(全額金銭負担)

(デベロッパー等へのヒアリング調査より)



(注)  
・金銭負担なしで取得できた専有床面積の従前面積に対する倍率  
= 住戸の従前床面積を基準とした場合の等価交換による建替え後の無償還元床面積の倍率(%)

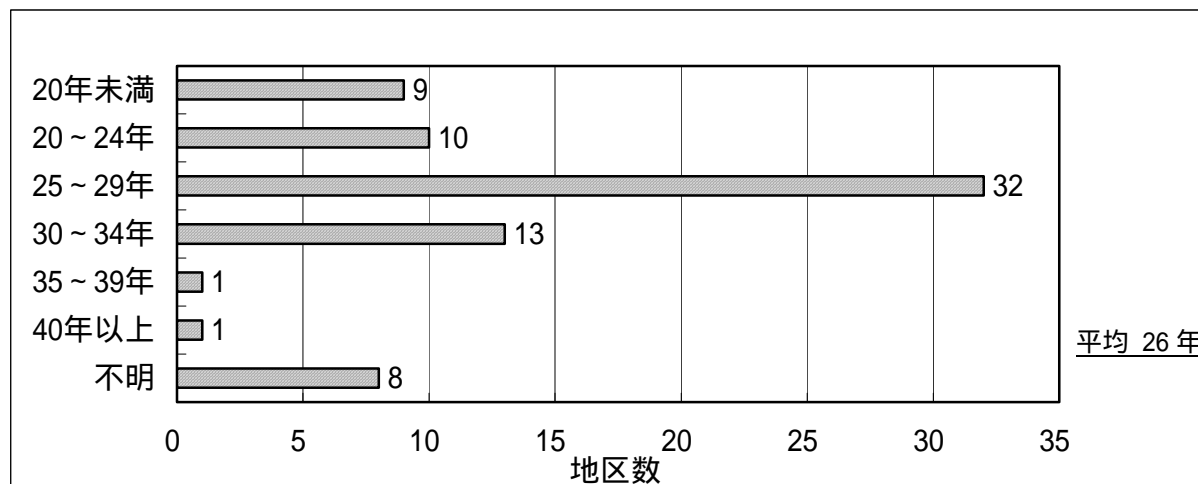
バブル期・東京23区内  
バブル期・その他  
バブル期以外・東京23区内  
バブル期以外・その他

### 3 被災マンションの建替えの事例について

(被災マンション建替え地区に関するアンケート調査(国土交通省)より)

#### (1) 建築後年数

建築後年数の平均は26年。



建替え竣工までの建築後年数：建替え前マンションの竣工年から建替え後マンションの竣工年までの年数

#### (2) 利用容積率等の変化

建替え前後の平均利用容積率、戸当たり平均専有面積、地区当たり平均住戸数のそれぞれの平均倍率は約1.1倍

<被災マンション建替えの容積率等の変化>

	建替え前	建替え後	平均倍率
平均利用容積率	約300%	約304%	約1.1倍
戸当たり平均専有面積	約66㎡	約69㎡	約1.1倍
地区当たり平均住戸数	約74戸	約81戸	約1.1倍

(参考:老朽マンションの建替えの容積率等の変化)

	建替え前	建替え後	平均倍率
平均利用容積率	約86%	約249%	約3.2倍
戸当たり平均専有面積	約47㎡	約76㎡	約1.7倍
地区当たり平均住戸数	約84戸	約145戸	約1.9倍

数字はすべて単純平均。建替え前後の倍率についても各地区の倍率を単純平均したもの。

### ( 3 ) 決議

被災マンション法による再建決議は54.7%。賛成率95%以上が過半。  
 区分所有法による建替え決議は35.9%。賛成率95%以上が約40%。  
 被災マンション法による再建決議による建替えの方が賛成率が高い。

#### < 決議方法について >

		合 計	
区分所有法による建替え決議による建替え		23	35.9%
被災マンション法による再建決議による建替え		35	54.7%
上記によらない 全員同意の 場合	区分所有法に基づく決議の客観的要件を満たさ ないと思われたため手続きをとらなかった。	1	1.6%
	区分所有法に基づく決議の客観的要件を満たす とは思われたが、円滑な事業実施を期するため、 全員の同意を得て実施することとしていたので、 あえて手続きをとる必要がなかった。	5	7.8%
計		64	100.0%

不明 10 地区

#### < 賛成率 >

賛成率	区分所有法による建替え決議		被災マンション法による再建決議	
	地区数	割合	地区数	割合
80%以上～85%未満	2	8.7%	1	3.2%
85%以上～90%未満	8	34.8%	1	3.2%
90%以上～95%未満	4	17.4%	8	25.8%
95%以上～100%未満	4	17.4%	12	38.7%
100%以上	5	21.7%	9	29.0%
合計	23	100.0%	31	100.0%
不明	-	-	4	-

賛成率は区分所有者ベース



#### ( 4 ) 事業方式

デベロッパーが建築主となって再建建物を建設した地区は53地区  
 ( 72.6% )。うち、いわゆる全部譲渡方式は42地区 ( 57.5% )  
 区分所有者が自ら建築主となって再建建物を建設した地区は13地区  
 ( 17.8% )  
 デベロッパーが事業に関与したマンションは55地区 ( 75.3% )  
 区分所有者が設立した株式会社が建築主となって再建建物を建設した地区も3地区

##### < 事業方式について >

		29 戸以下	30～49 戸以下	50～99 戸以下	100 戸以上	合 計	
デベロッ パーが建 築主とな って再建 建物を建 設	いわゆる全部譲渡方式	3	10	17	12	42	57.5%
	いわゆる一部譲渡方式		1		2	3	4.1%
	土地の譲渡を行わない場合		3	5		8	11.0%
	小計	3	14	22	14	53	72.6%
区分所有 者が自ら 建築主と なって再 建建物を 建設	デベロッパーの協力なし	5	3	3	1	12	16.4%
	デベロッパーが工事発注、 資金借入れ等の事務を代行			1		1	1.4%
	小計	5	3	4	1	13	17.8%
区分所有 者が設立 した株式 会社が建 築主とな って再建 建物を建 設	デベロッパーの協力なし	2			1	3	4.1%
	デベロッパーが工事発注、 資金借入れ等の事務を代行					0	0%
	小計	2			1	3	4.1%
区分所有者とデベロッパーが共同で建 築主となって再建建物を建設			1			1	1.4%
その他		1	1	1		3	4.1%
計		11	19	27	16	73	100.0%

不明：1地区

## ( 5 ) 再建建物の取得に係る金銭負担

金銭負担なしで従前と同等以上の専有面積が取得できたのはわずか 1 地区 ( 1 . 9 % ) であり、過半は全額金銭負担が必要であった。( 5 8 . 5 % )  
 区分所有者一人当りの金銭負担は 1 5 0 0 万円以上 2 0 0 0 万円未満が最も多い ( 4 8 . 5 % )

### < 金銭負担なしで取得できた専有面積について >

金銭負担なしで取得できた専有床面積の従前専有床面積に対する割合	地区数	割合
0	31	58.5%
0 % 超 2 5 % 未満	1	1.9%
2 5 % 以上 5 0 % 未満	11	20.8%
5 0 % 以上 7 5 % 未満	6	11.3%
7 5 % 以上 1 0 0 未満	3	5.7%
1 0 0 % 以上	1	1.9%
合計	53	100.0%

不明：21地区

### < 区分所有者一人当たりの金銭負担額について >

	地区数	割合
金銭負担なし	1	1.5%
5 0 0 万円未満	0	0.0%
5 0 0 万円以上 1 0 0 0 万円未満	4	6.1%
1 0 0 0 万円以上 1 5 0 0 万円未満	20	30.3%
1 5 0 0 万円以上 2 0 0 0 万円未満	32	48.5%
2 0 0 0 万円以上 2 5 0 0 万円未満	5	7.6%
2 5 0 0 万円以上 3 0 0 0 万円未満	2	3.0%
3 0 0 0 万円以上	2	3.0%
合計	66	100.0%

不明：8地区

### < 参考 > 老朽マンションの事例

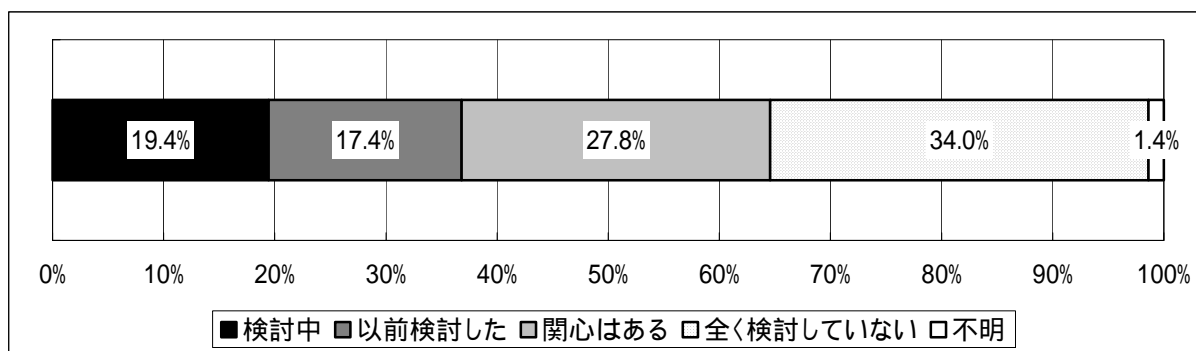
- ・老朽マンションの建替え事例では、金銭負担なしで従前と同等以上の専有面積が取得できるものが大部分。( 8 8 % )
- ・全額金銭負担となった事例
  - 事例 1 約 2 0 0 0 万円 ( 東京 )
  - 事例 2 約 1 5 0 0 万円 ( 名古屋 )

# マンション建替えに対する関心

(建築後 30 年超のマンションの管理組合に対するアンケート調査 (国土交通省) より)

## 1 マンション建替えの検討状況

調査対象 (建築後 30 年超) のマンションの 19.4% が、現在建替えを「検討中」  
・「以前検討した (17.4%)」をあわせると、検討経験があるのは合計 36.8%  
・さらに、「関心はある (27.8%)」と多く、これをあわせると建築後 30 年超のマンションの約 2 / 3 が建替えに関する何らかの需要を有しているといえる。



## 2 建替えに関心を持ったきっかけ

(建替えの検討はしていないが関心はあるマンション n = 40)

今後の修繕費用や建物の安全性や居住性に対する不安等が関心を持ったきっかけ  
・建替えへの関心は、「今後の修繕に要する費用を考えると、今から検討することが望ましいと考えたから」が 42.5% と最も多く、次いで「地震や火災等に対する安全性への不安から」「建物の居住性に対する不満から」各 27.5% 等が多い。

