

マンション実態調査結果
【概要版】

2013(平成25)年3月
東京都都市整備局

【調査の概要】

○調査の目的： 本調査は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の被災経験を踏まえて策定された『東京緊急対策 2011』（平成 23 年 5 月）において、【マンションの耐震化促進に向けた取組】が掲げられたことを受け、今後のマンション耐震化施策の推進に向け実態を把握するため実施した。

本調査により把握された個々のマンションデータは、今後、地元区市町と連携しながら、耐震化の促進を始め、管理の適正化、円滑な建替えの誘導などのマンション施策に、基礎情報として幅広く活用していく。

○調査対象： 都内の全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象としている。本調査における分譲マンション及び賃貸マンションの定義は以下のとおり。

分譲マンション	： 3階建て以上で、2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの
賃貸マンション	： 3階建て以上で、個人・法人が所有し、賃貸借の用に供される住宅が2戸以上あるもの

○調査時点： 平成 23 年 8 月 1 日

○調査対象の抽出： 都が所有するマンションデータ、住宅地図データ、登記簿謄本等の資料により調査対象マンションを抽出した。

○調査主体： 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課

○調査方法： アンケート調査及び現地調査

- ・アンケート調査： 分譲マンションについては管理組合宛てに、賃貸マンションについてはマンション・オーナー宛てに、それぞれアンケート調査表を郵送又は差置きにより配布。

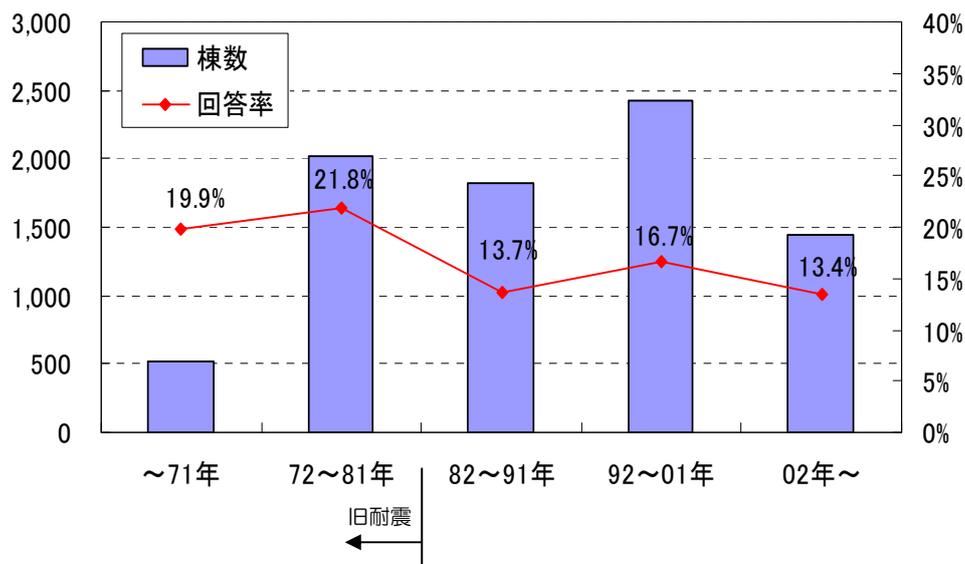
	配布棟数	回答棟数	回答率
分譲マンション	53,213棟	9,076棟	17.1%
賃貸マンション	79,975棟	25,075棟	31.4%
合計	133,188棟	34,151棟	25.6%

- ・現地調査： アンケート調査において回答が得られなかったマンションに対し、現地調査を行い、目視で確認できる項目（ピロティの有無、管理人室の有無、階数等）を調査。

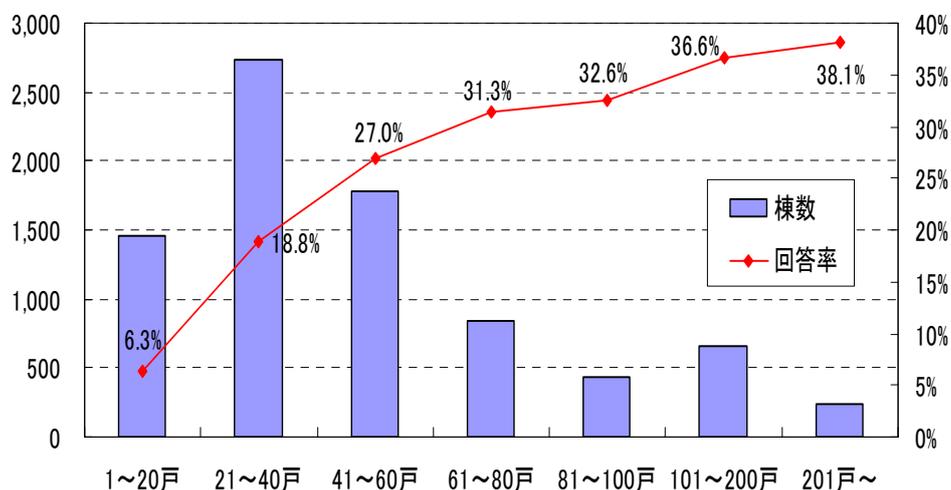
○回答者の分布：

分譲マンション

① 建築年別分布

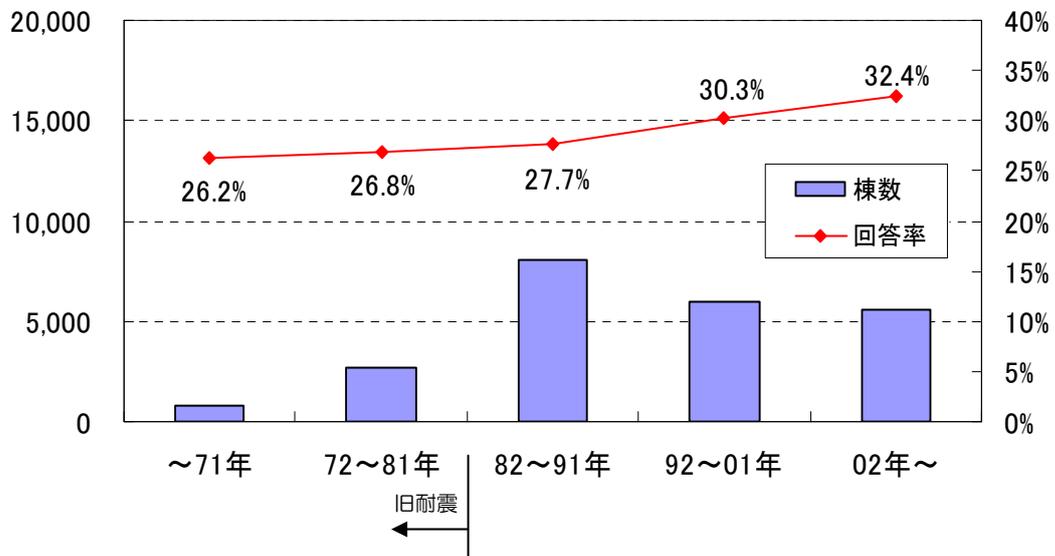


② 戸数別分布

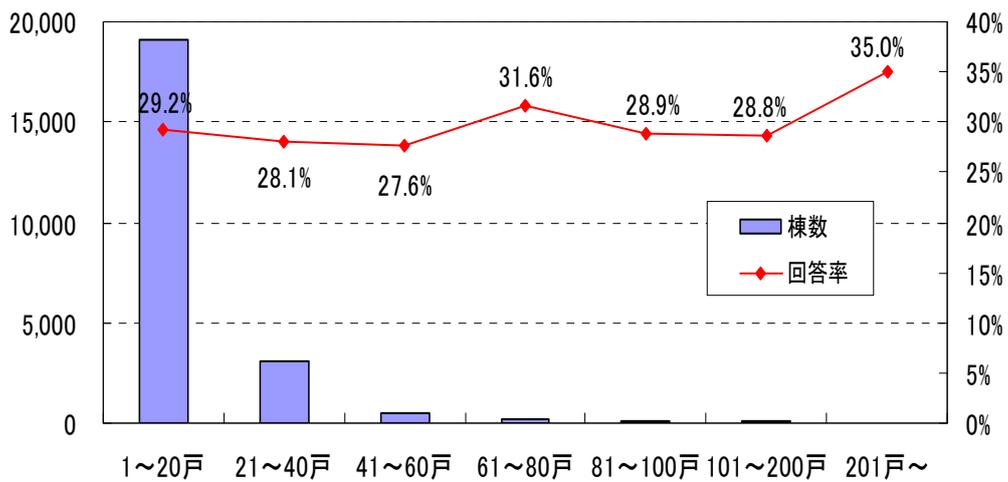


賃貸マンション

① 建築年別分布



② 戸数別分布



第Ⅰ章 東京のマンションの概要（全マンション対象）

1 マンション総数

	総棟数	棟当たり平均戸数	総棟数に対する総戸数(*)
分譲マンション	53,213 棟	34.7 戸	1,844,413 戸
賃貸マンション	79,975 棟	14.6 戸	1,167,677 戸
合 計	133,188 棟	22.4 戸	3,012,090 戸

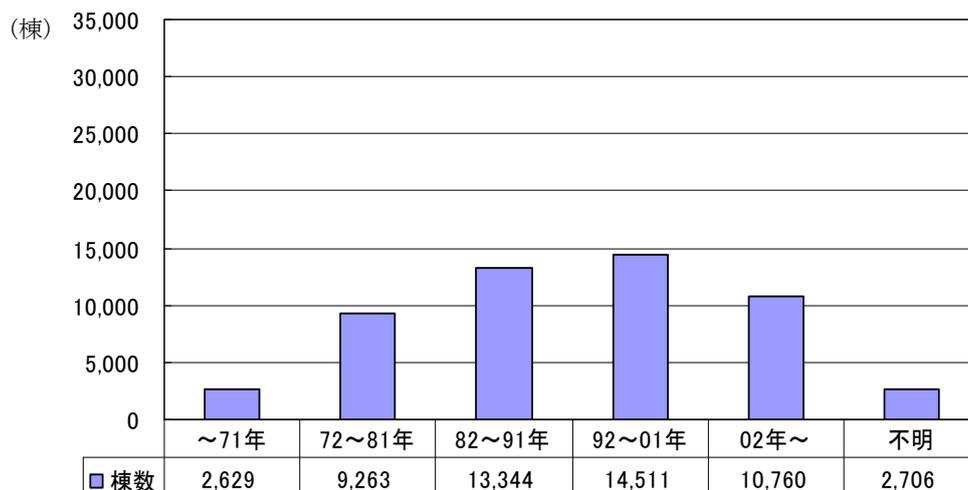
(*) 総棟数に対する総戸数とは、建物戸数が判明しているマンションの平均戸数を計算し、総棟数に平均戸数を乗じることにより計算した総戸数である。

分譲マンションのうち、建物戸数が判明している棟数は、50,628棟である。

賃貸マンションのうち、建物戸数が判明している棟数は、79,622棟である。

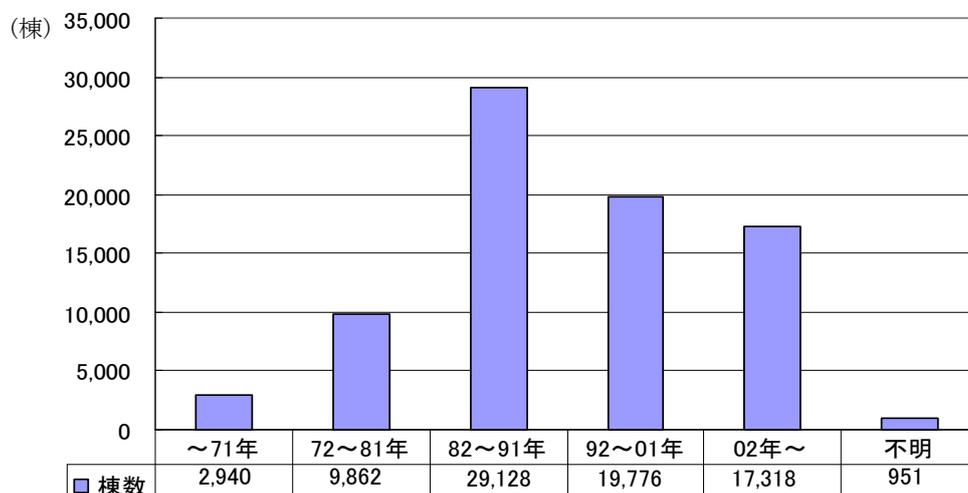
2 マンションの建築年

分譲マンション



n (母数) = 53,213

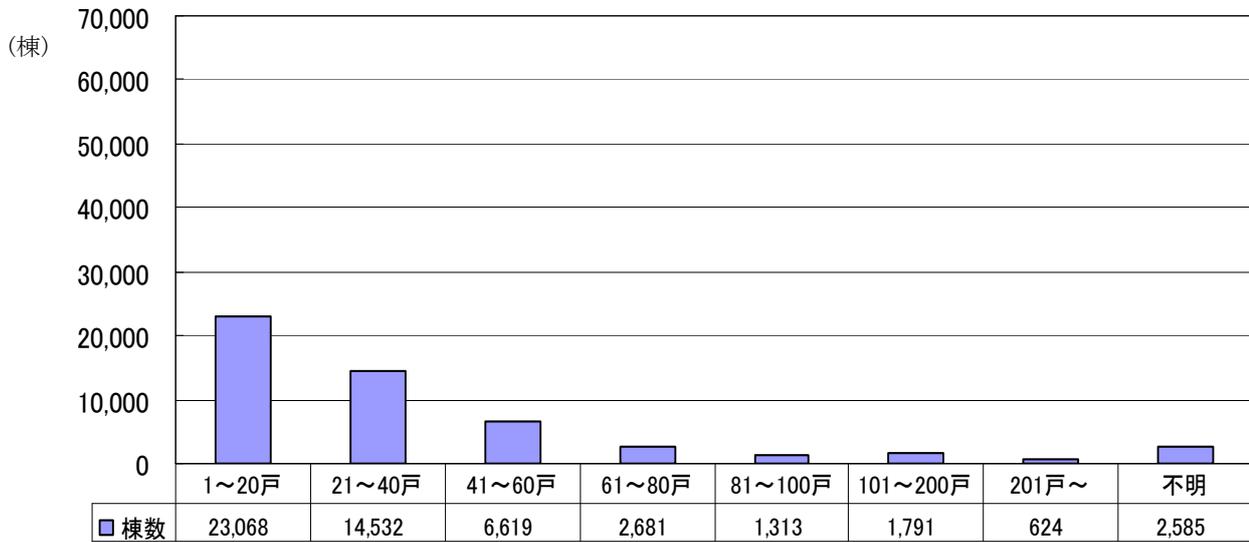
賃貸マンション



n = 79,975

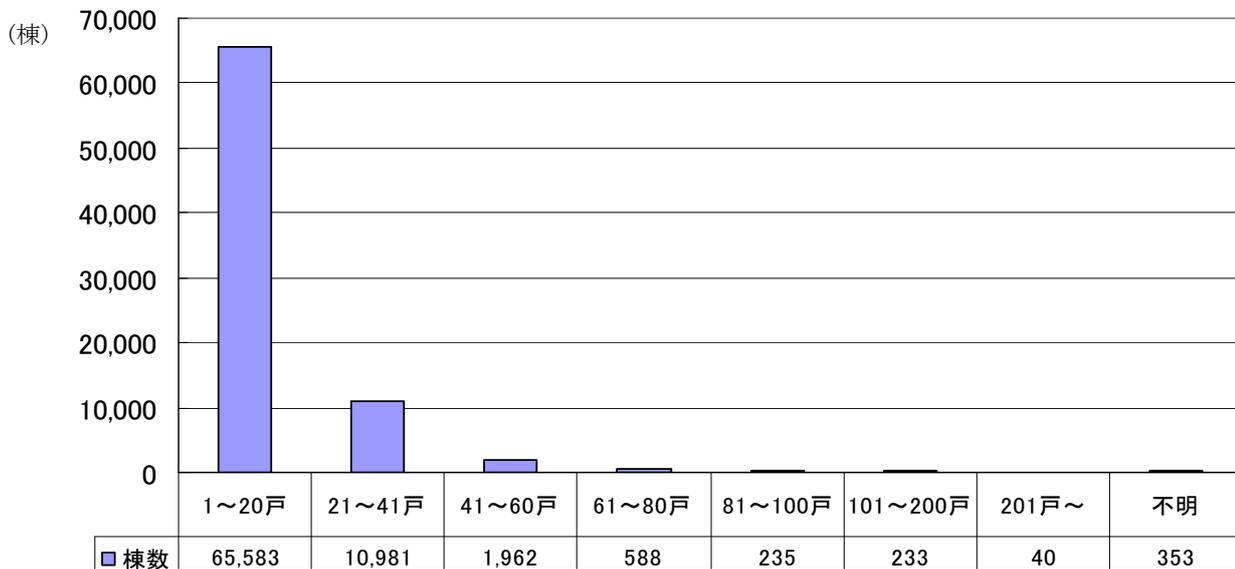
3 マンションの規模(戸数)

分譲マンション



n = 53, 213

賃貸マンション



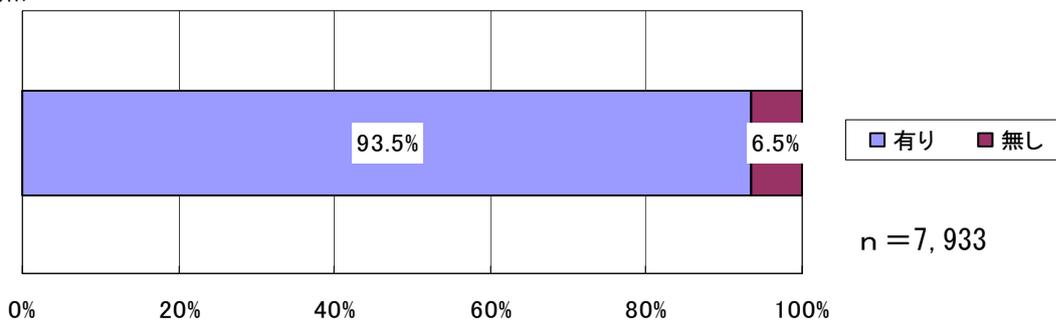
n = 79, 975

第Ⅱ章 マンションの管理活動の状況（アンケート回答マンション対象）

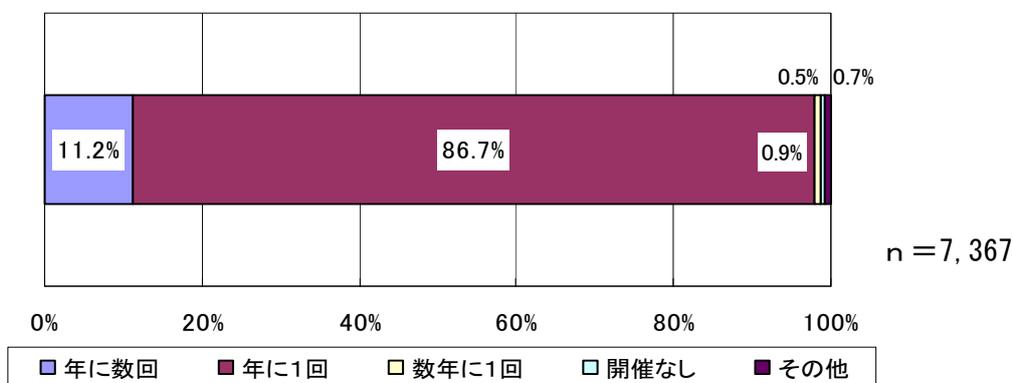
Ⅱ-1 分譲マンション

1 管理体制の状況

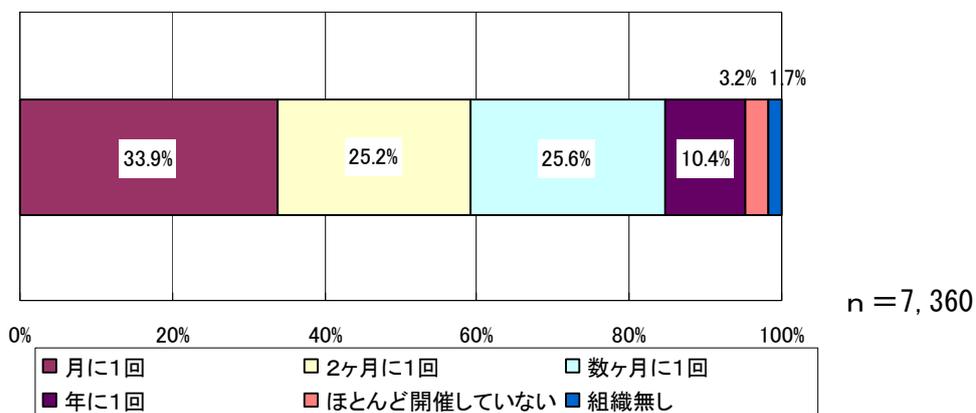
(1) 管理組合の有無



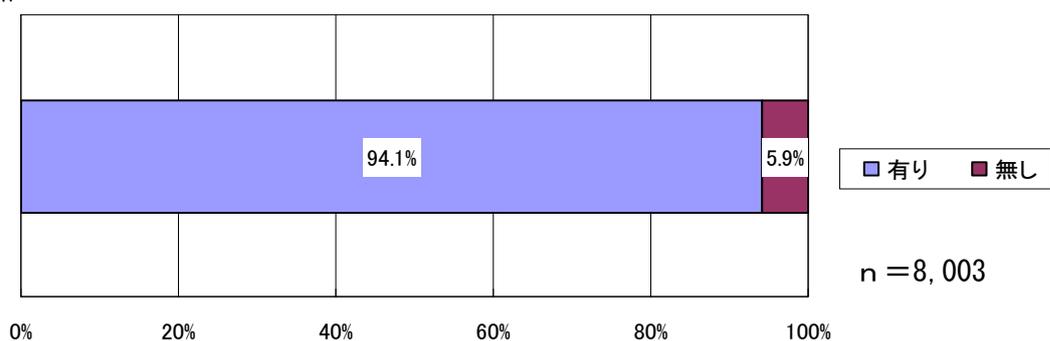
(2) 管理組合総会の開催状況



(3) 役員会・理事会の開催状況

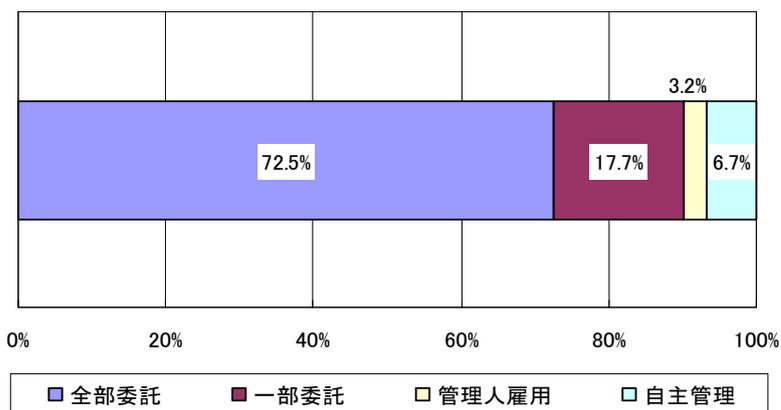


(4) 管理規約の有無



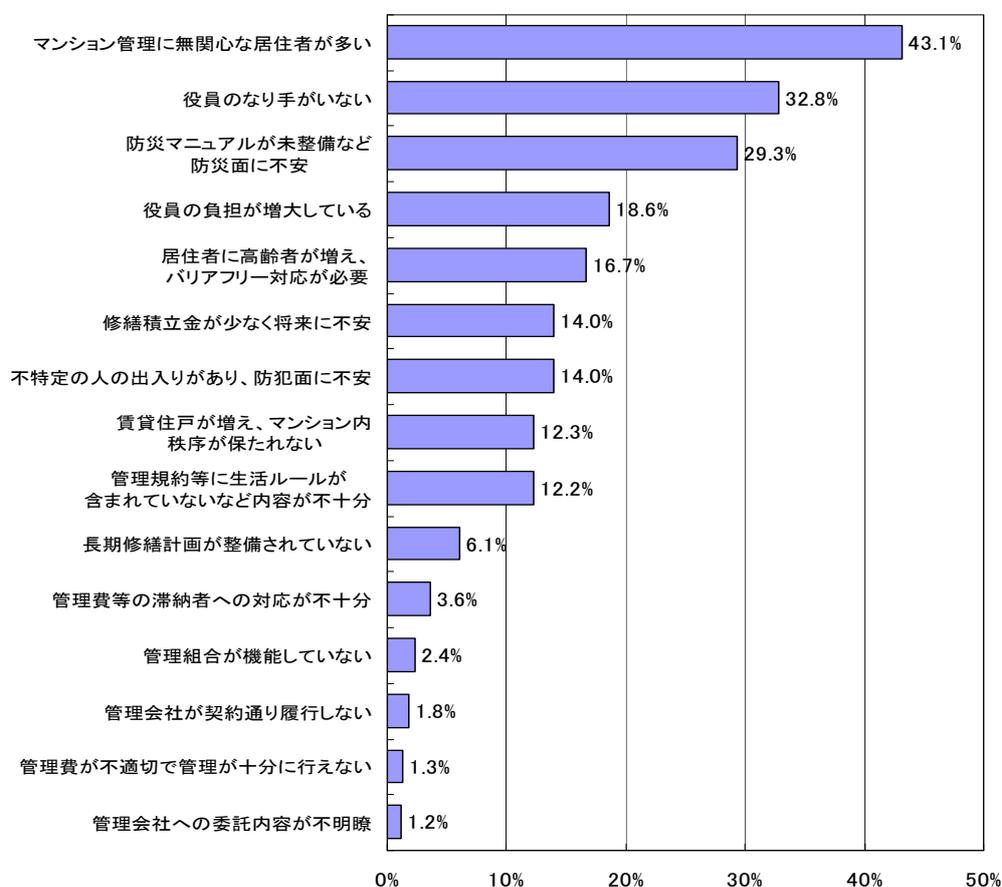
2 日常管理の状況

(1) 管理業務の状況



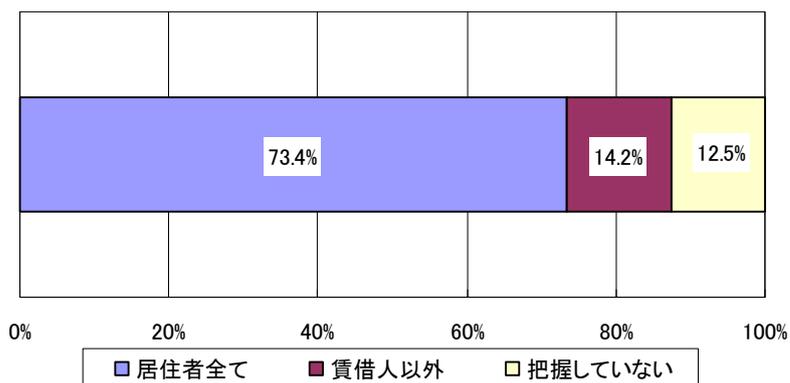
n = 7,920

(2) 日常管理の問題



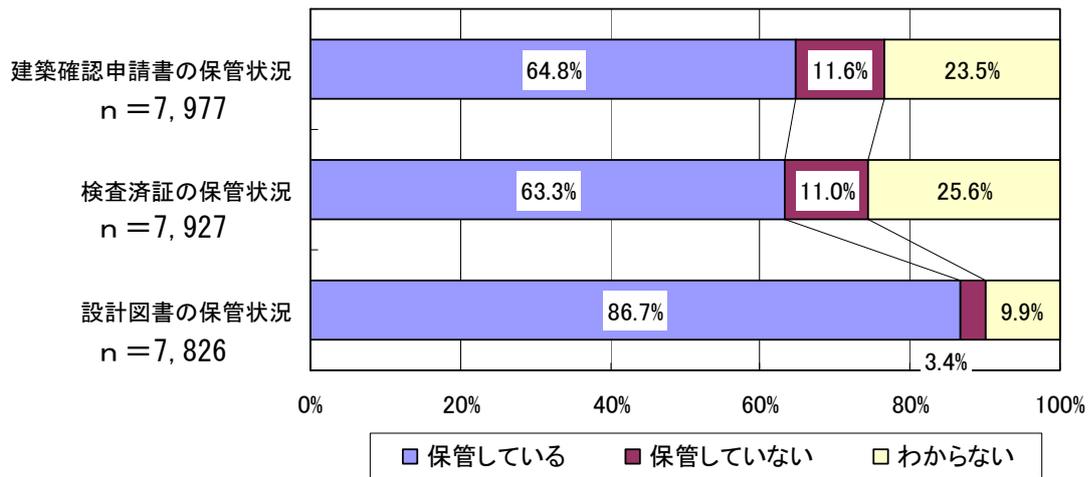
n = 7,478

(3) 居住者名簿の作成状況

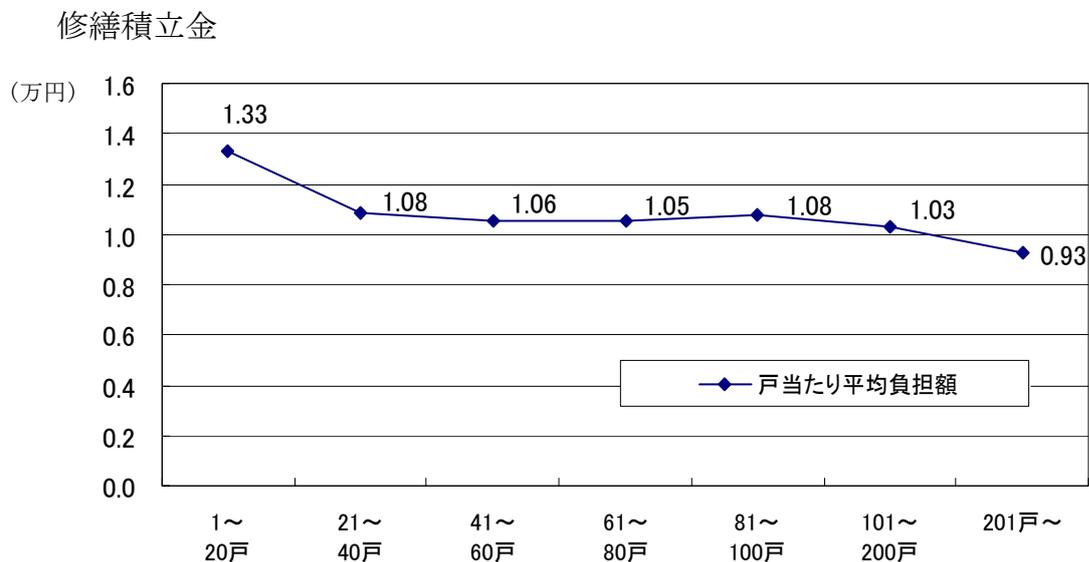
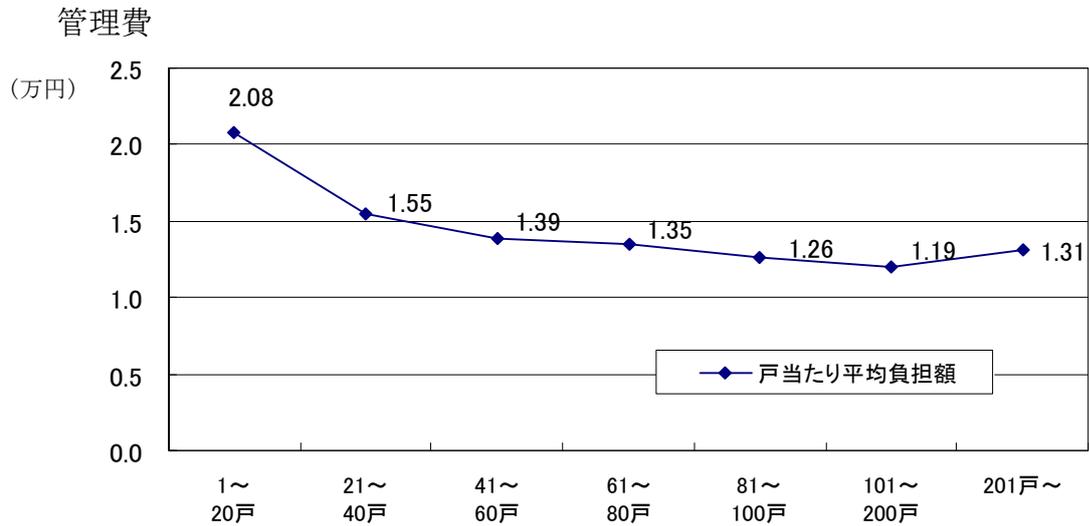


n = 7,191

(4) 設計図書の保管状況

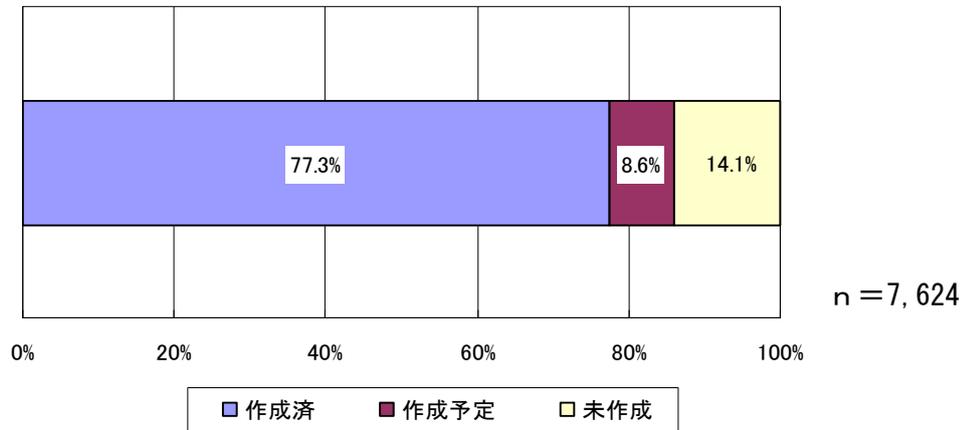


3 管理費・修繕積立金の状況

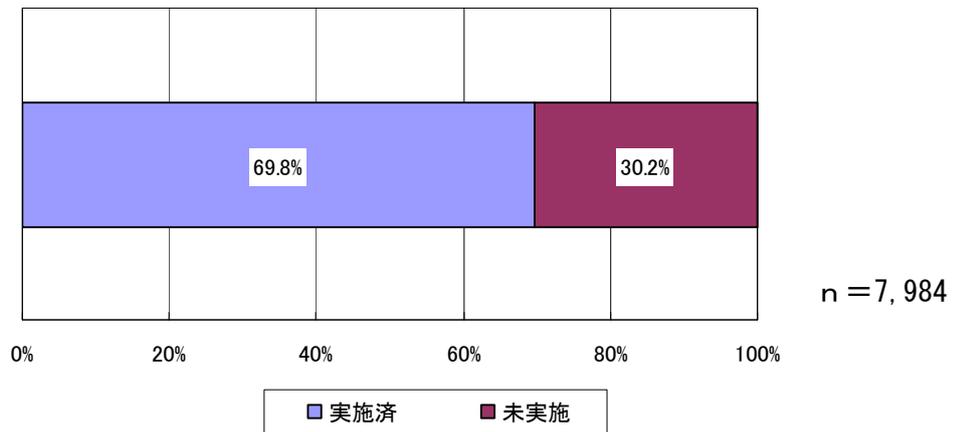


4 長期修繕計画・大規模修繕工事の状況

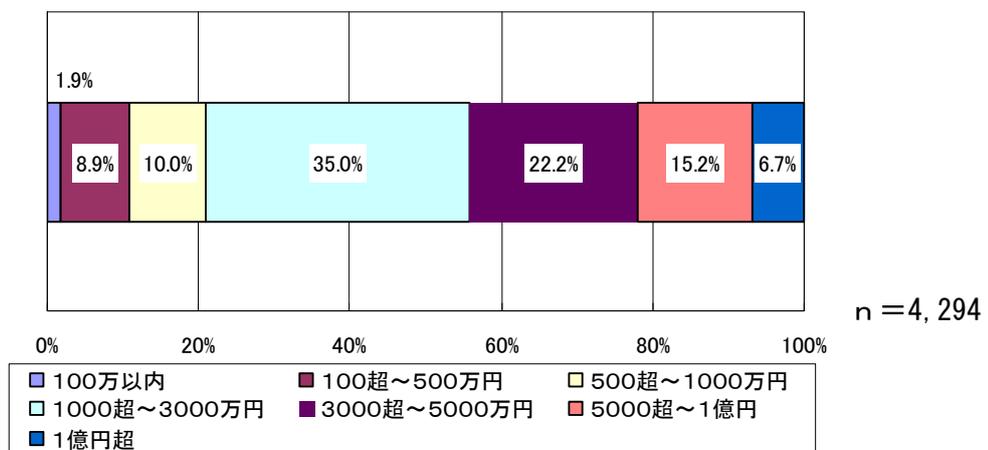
(1) 長期修繕計画の有無



(2) 大規模修繕工事の実施状況

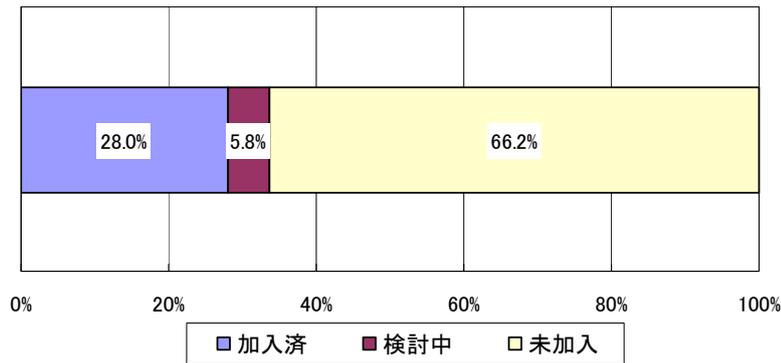


(3) 大規模修繕工事費用総額



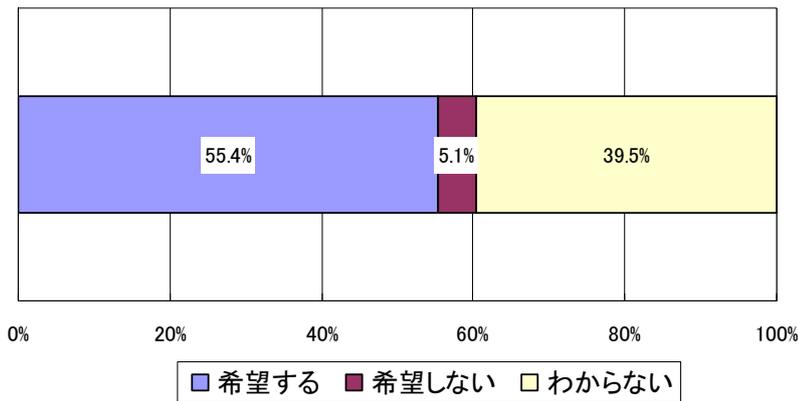
5 耐震化への意識等

(1) 地震保険への加入



n = 7, 530

(2) 耐震マークの交付

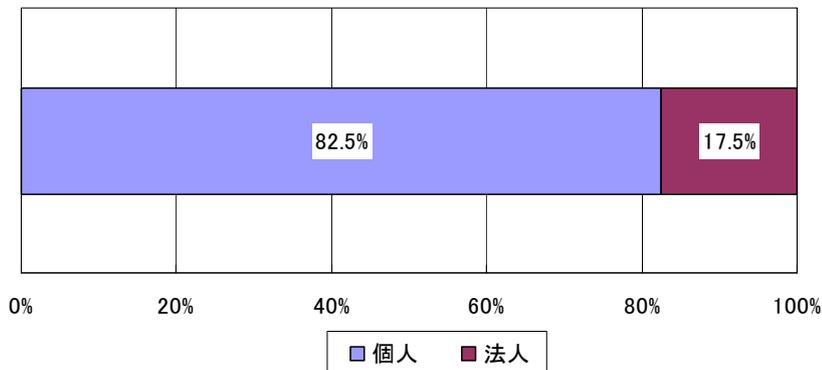


n = 7, 391

II-2 賃貸マンション

1 所有形態

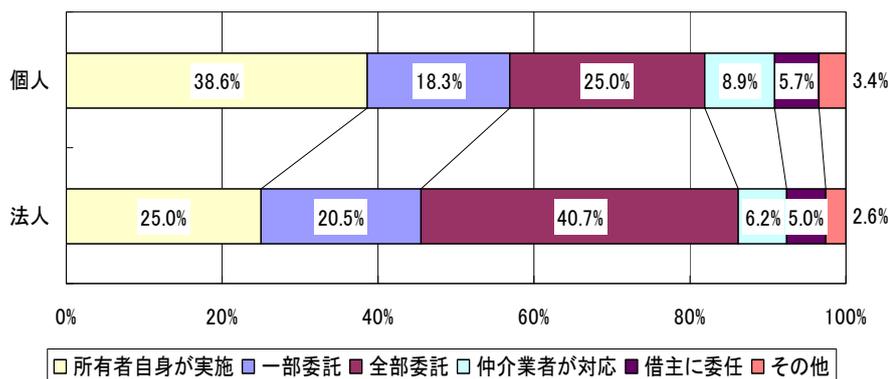
(1) 所有形態



n = 22, 102

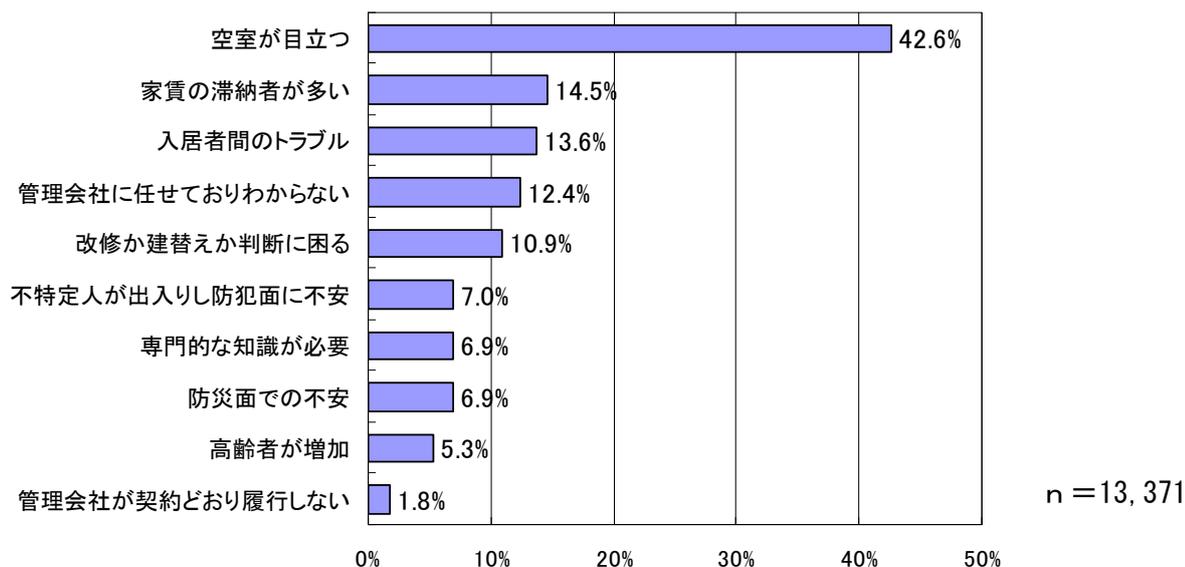
2 日常管理の状況

(1) 管理業務の状況

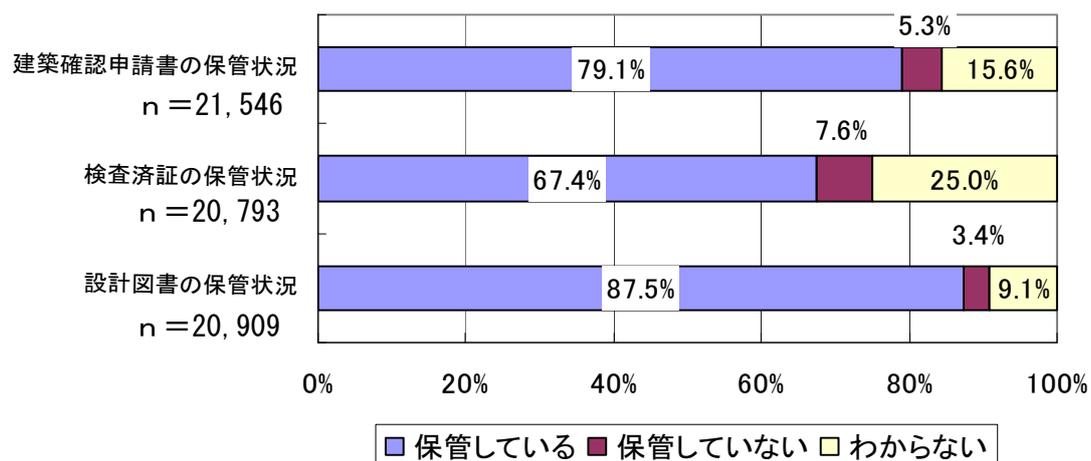


n = 20, 198

(2) 日常管理の問題

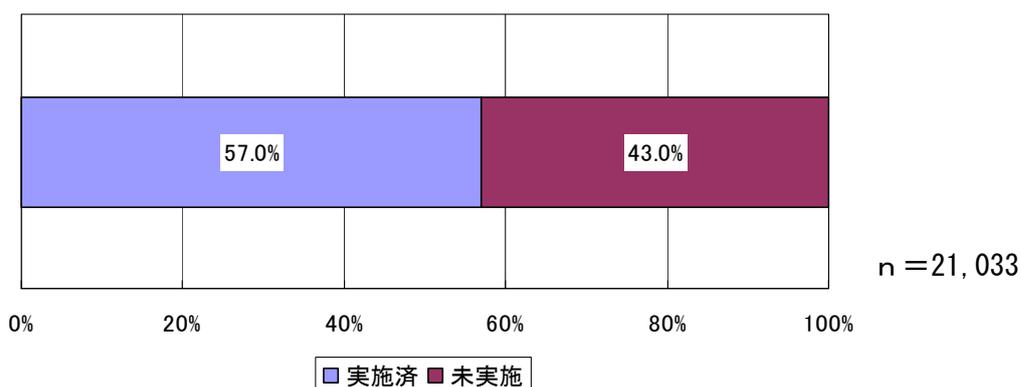


(3) 設計図書の保管状況

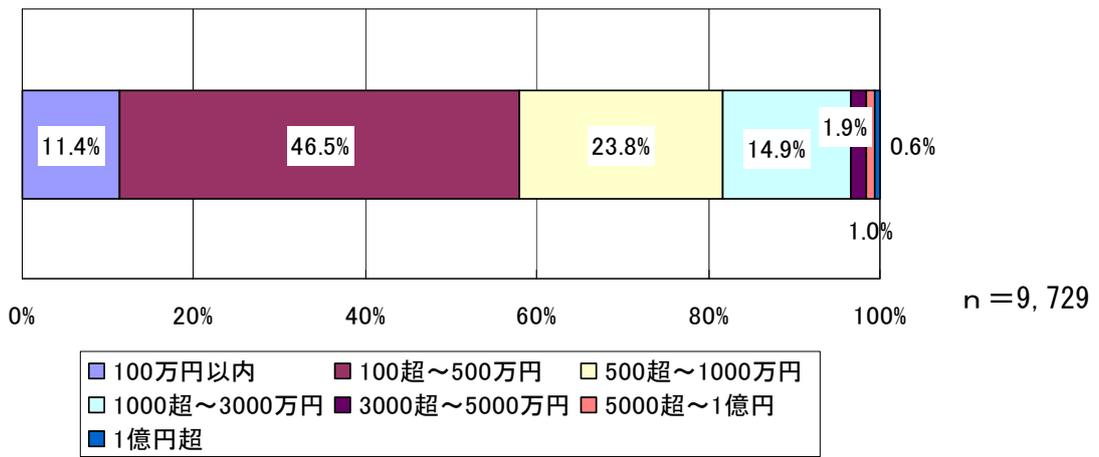


3 大規模修繕工事の状況

(1) 大規模修繕工事の実施状況

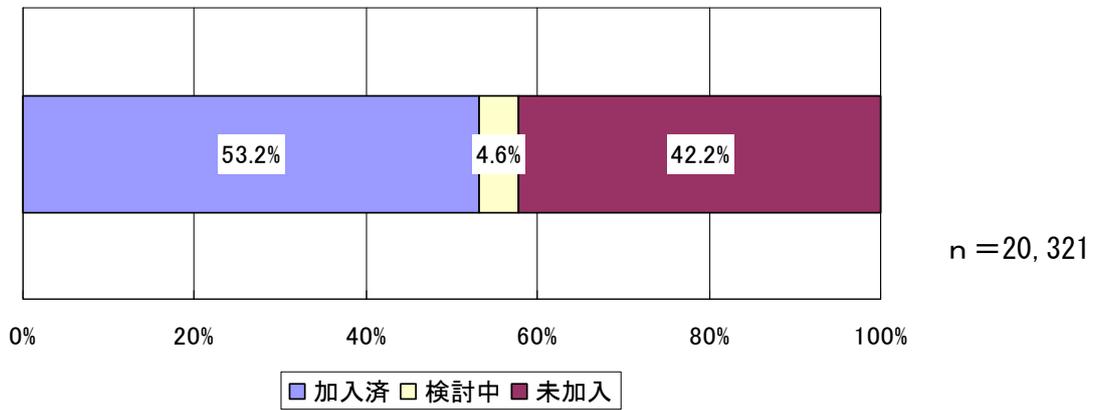


(2) 大規模修繕工事費用総額

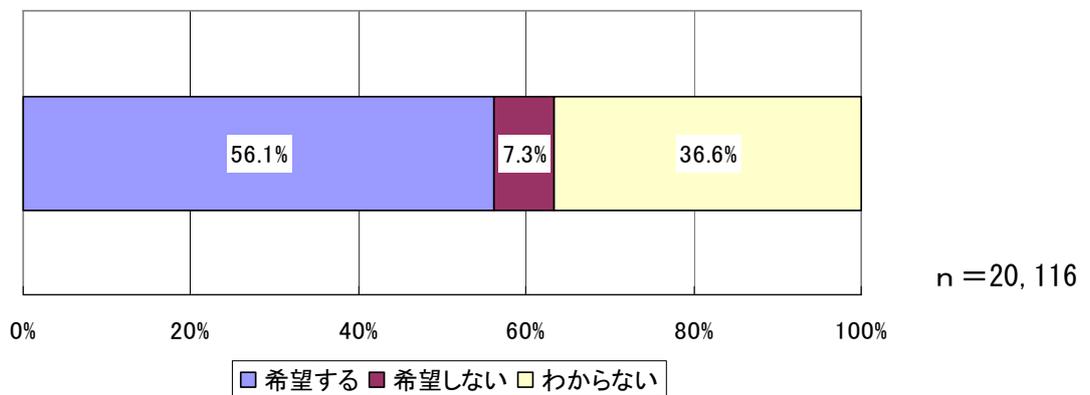


4 耐震化への意識等

(1) 地震保険への加入



(2) 耐震マークの交付



第三章 旧耐震基準マンションの耐震化の状況

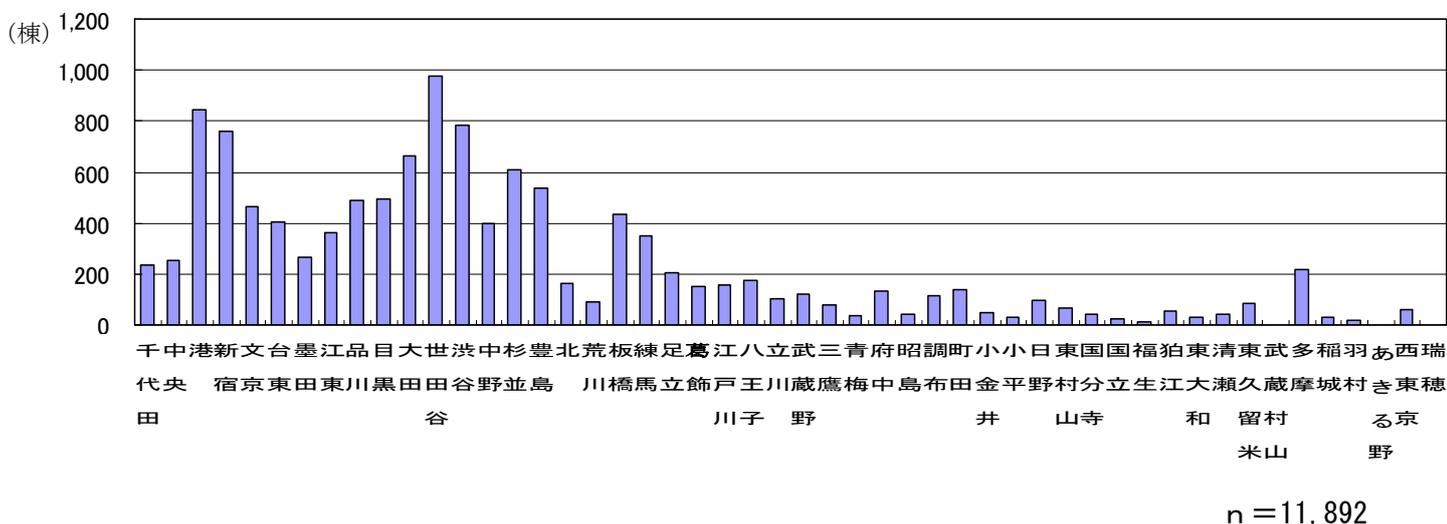
1 旧耐震基準マンションの棟数

(1) 旧耐震基準マンションの総数

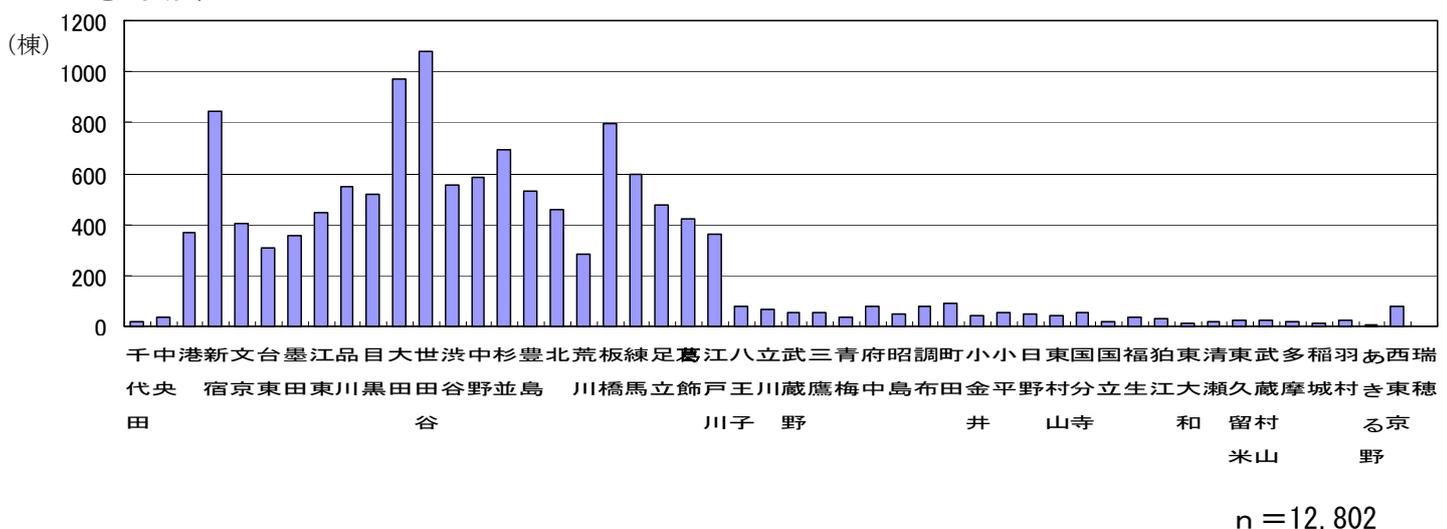
	マンション総数	うち旧耐震基準 マンション数
分譲マンション	53,213 棟	11,892 棟
賃貸マンション	79,975 棟	12,802 棟
合計	133,188 棟	24,694 棟

(2) 地域別の旧耐震基準マンション分布

① 分譲マンション

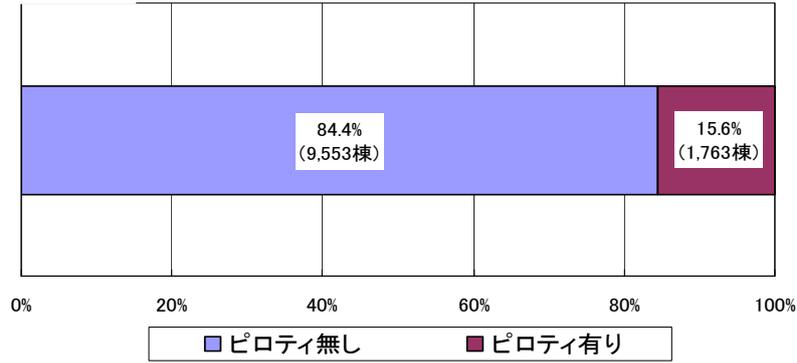


② 賃貸マンション



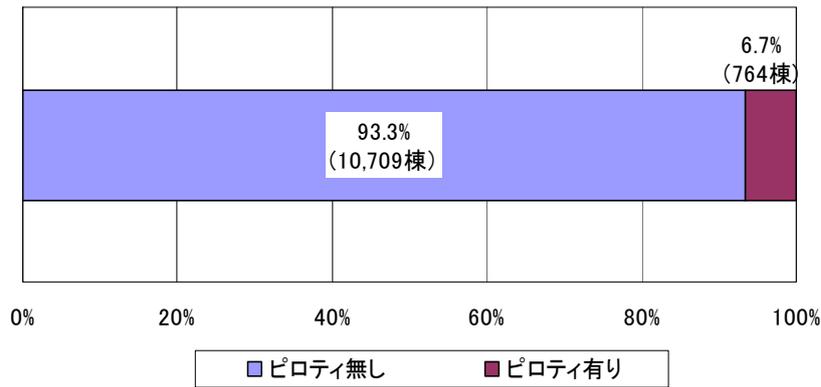
2 旧耐震基準マンションの構造の状況(ピロティの有無)

分譲マンション



n = 11, 316

賃貸マンション

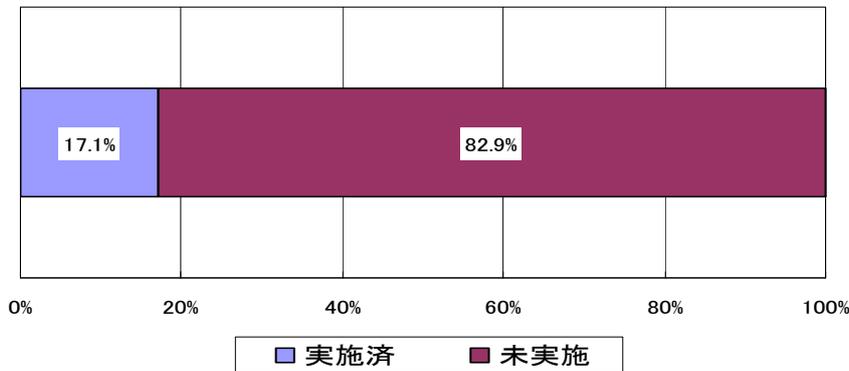


n = 11, 473

Ⅲ-1 旧耐震分譲マンションの耐震化(アンケート回答マンション対象)

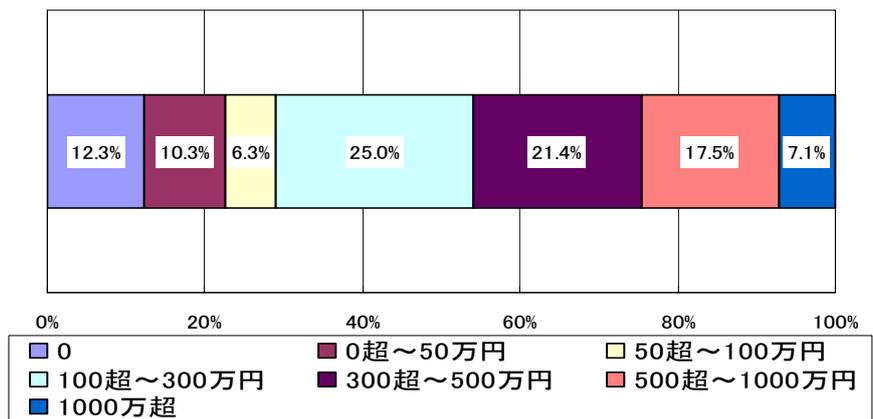
1 耐震診断の状況

(1) 耐震診断の実施状況



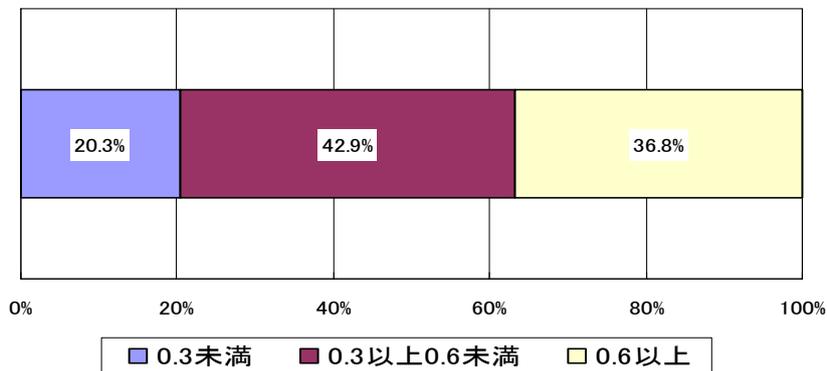
n = 2, 322

(2) 耐震診断費用



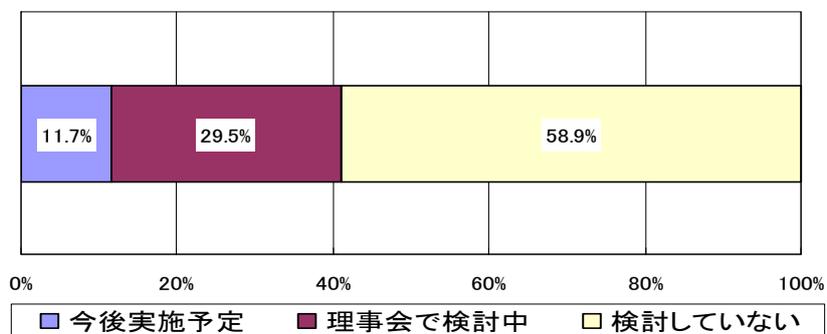
n = 252

(3) 耐震診断を実施した結果 (Is 値)



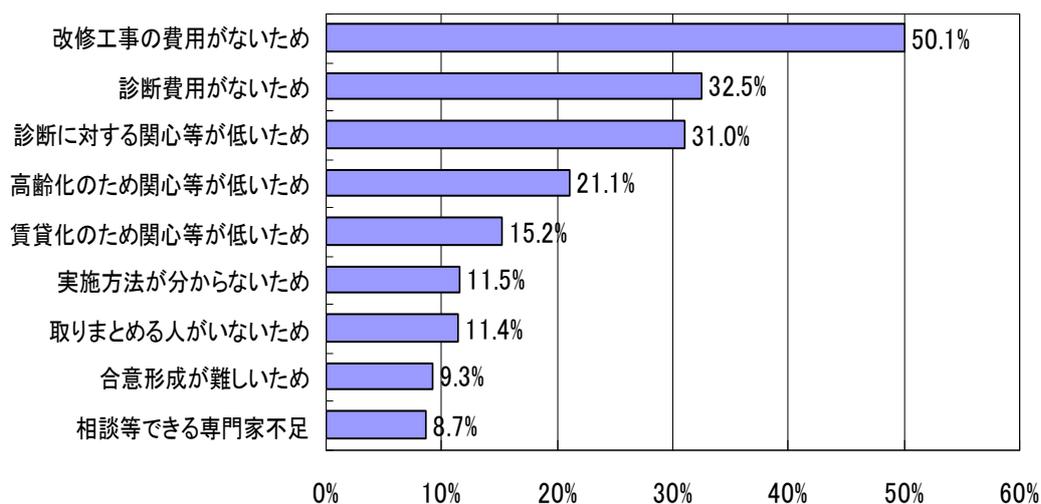
n = 182

(4) 耐震診断未実施のマンションにおける耐震診断の検討状況



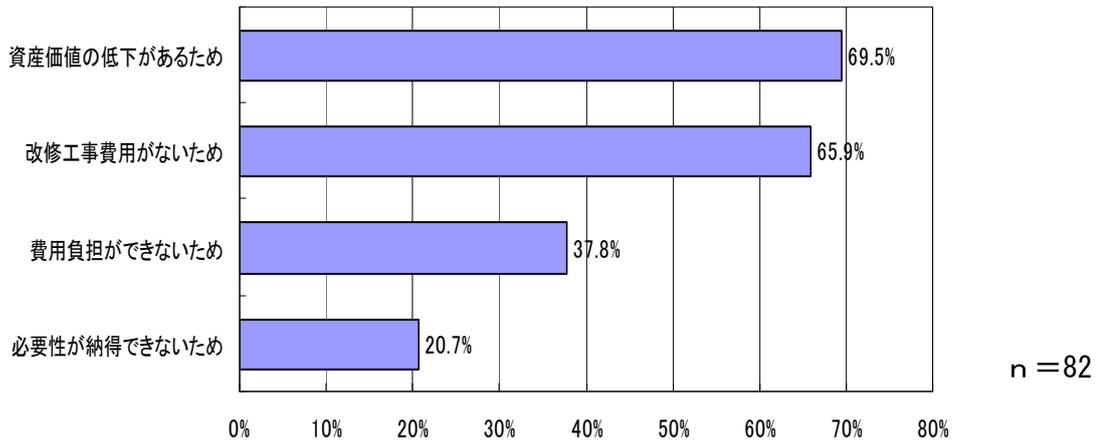
n = 1, 830

(5) 耐震診断を検討していないマンションにおける実施しない理由



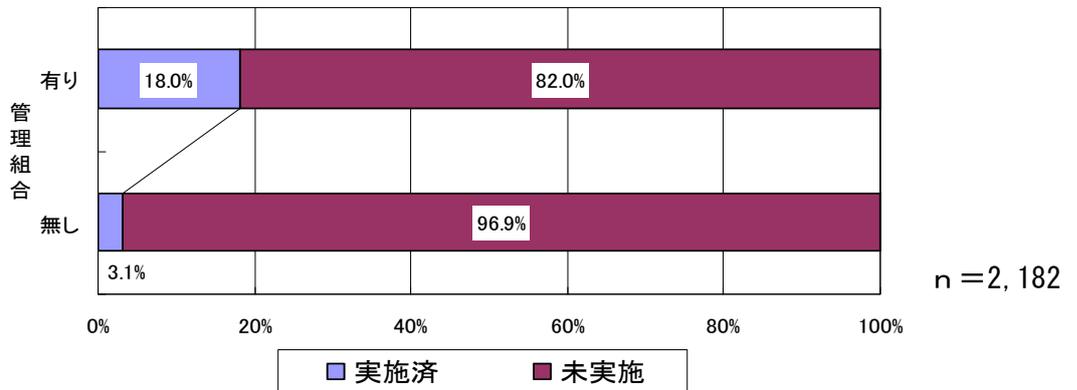
n = 981

(6) 診断に反対している者の意見

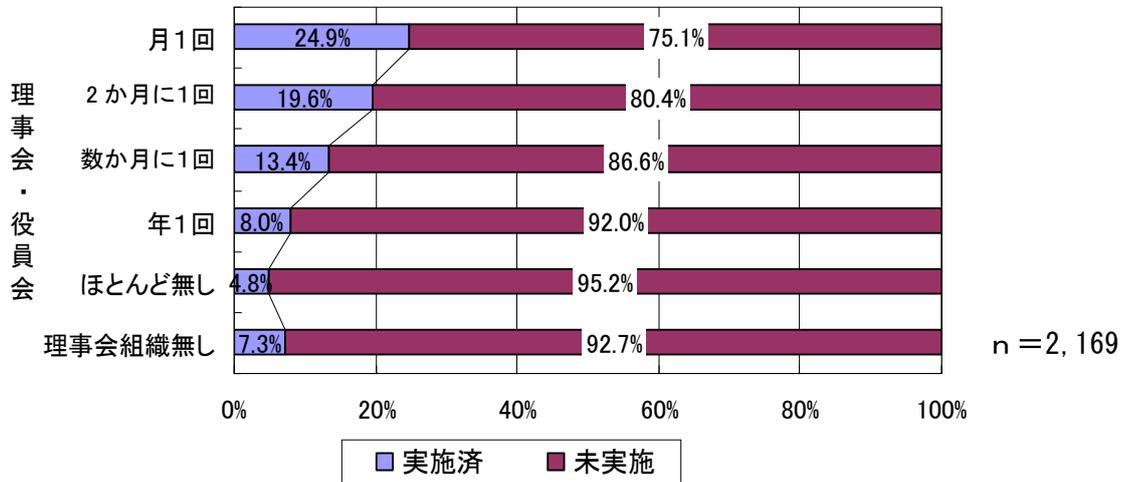


(7) 分譲マンションの管理状況別にみた耐震診断実施の有無

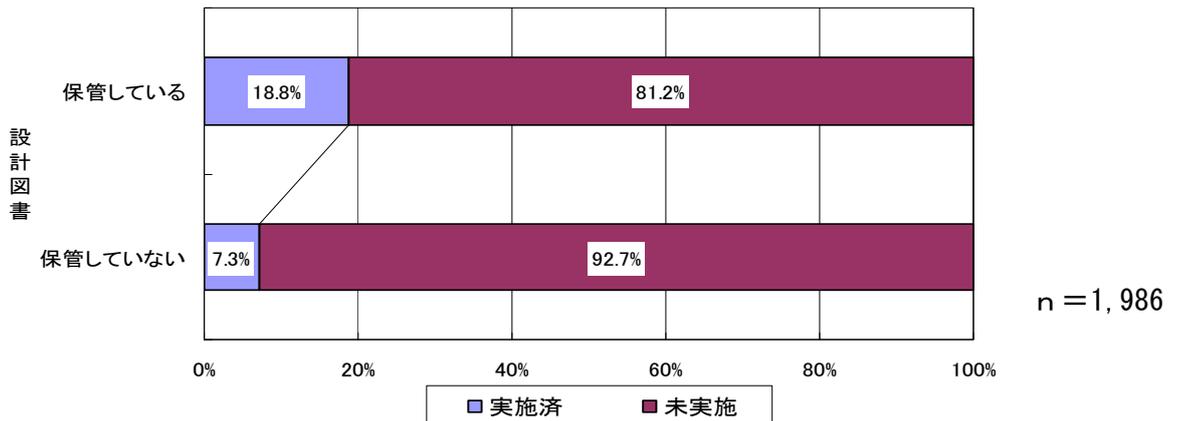
① 管理組合の有無別



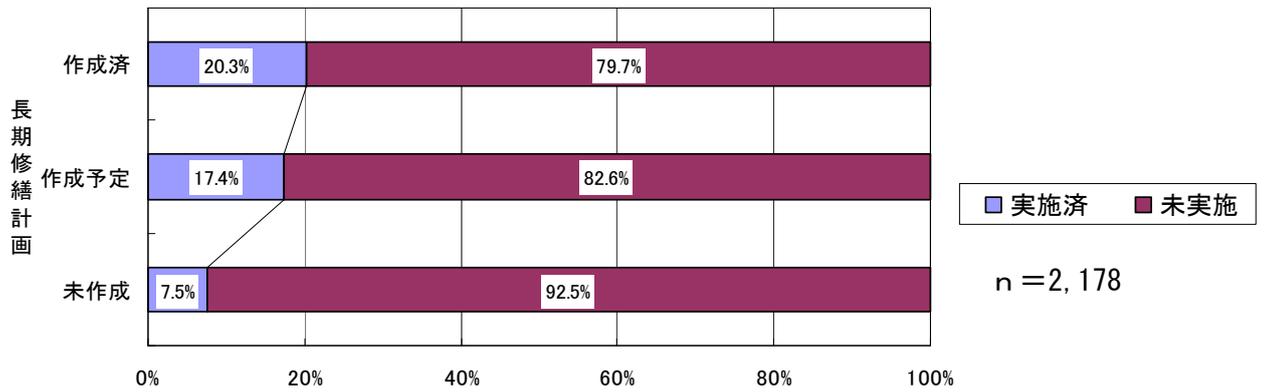
② 役員会・理事会の開催状況別



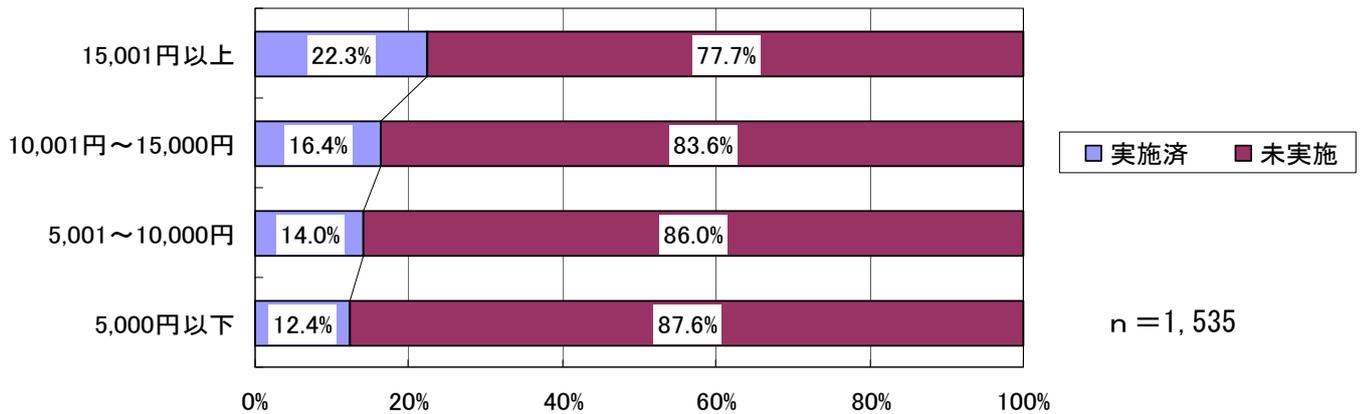
③ 設計図書の保管状況別



④ 長期修繕計画の作成状況別

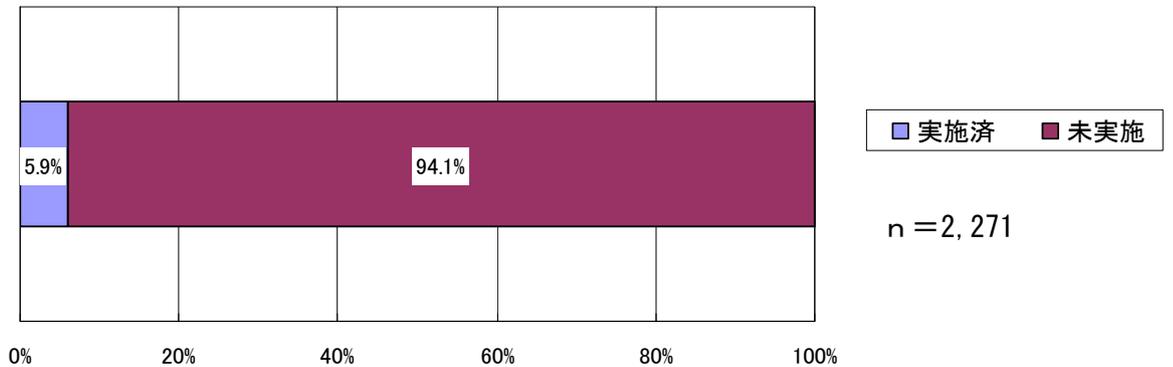


⑤ 修繕積立金の額別

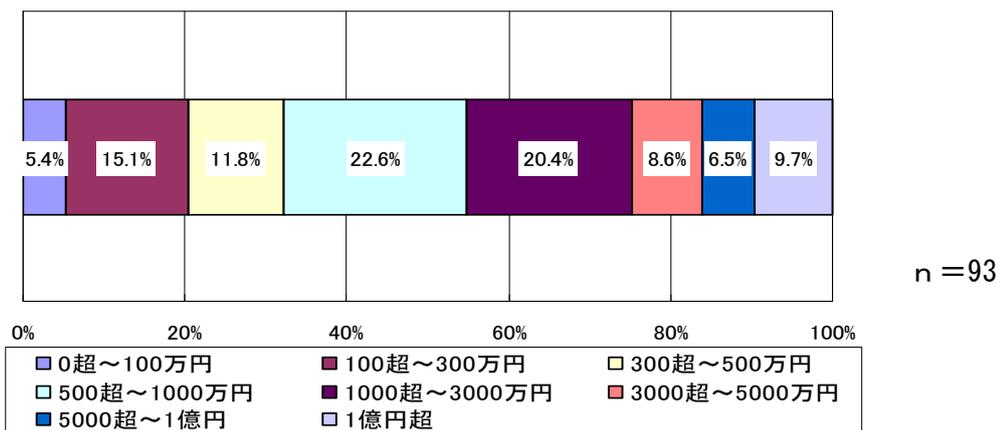


2 耐震改修の状況

(1) 耐震改修の実施状況

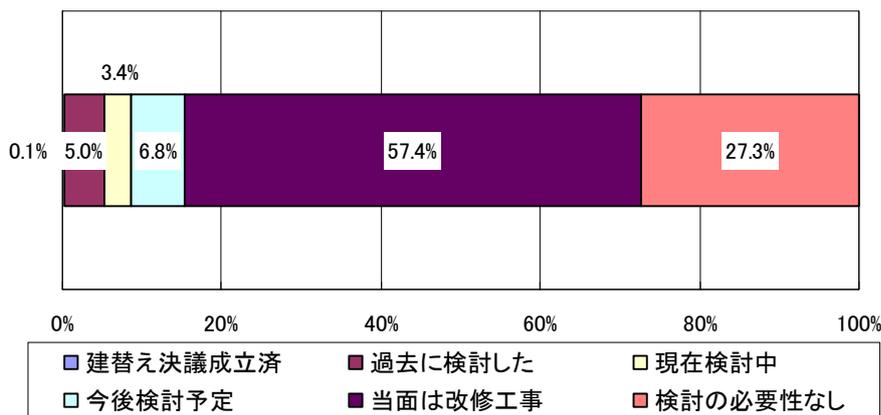


(2) 耐震改修工事費用



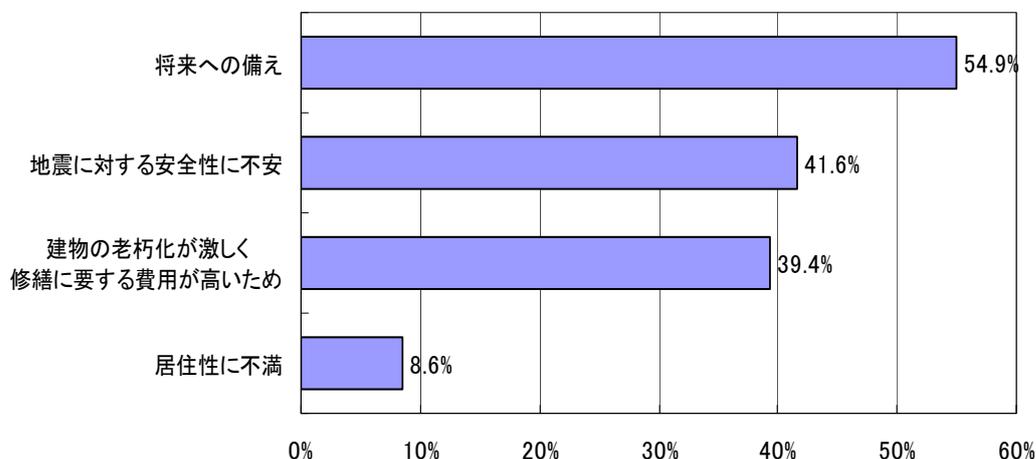
3 建替えの検討状況

(1) 建替えの検討状況



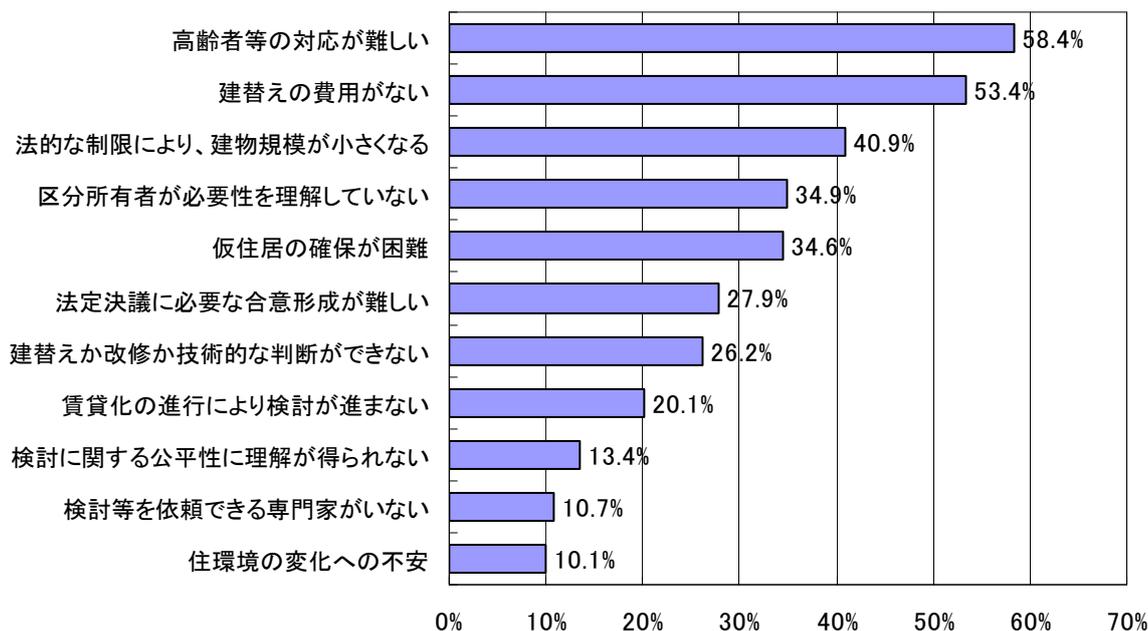
n = 2,224

(2) 建替えの検討理由



n = 315

(3) 建替え検討時の課題

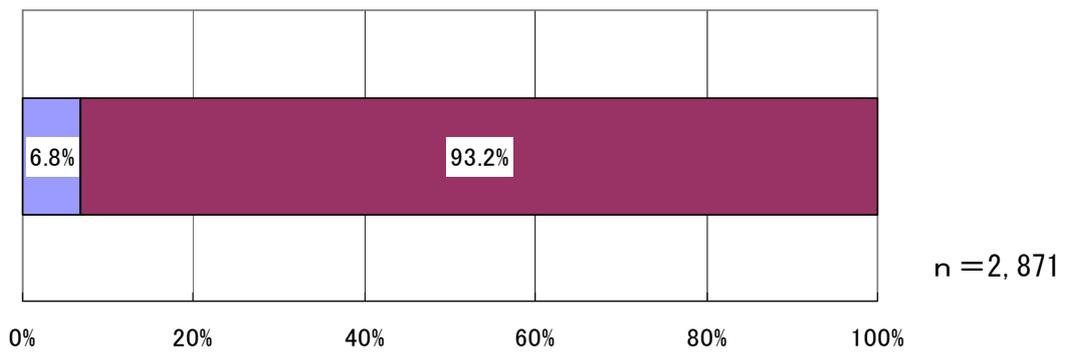


n = 298

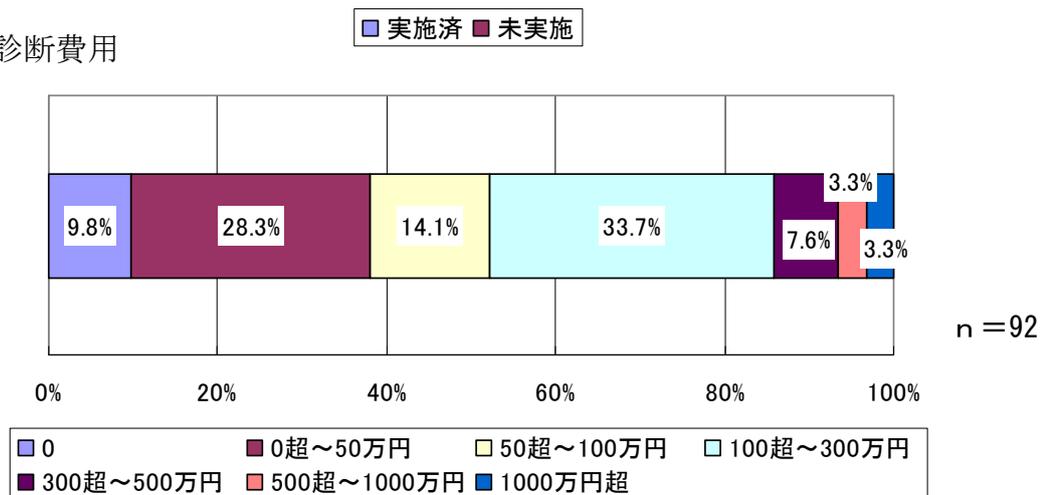
Ⅲ-2 旧耐震賃貸マンションの耐震化（アンケート回答マンション対象）

1 耐震診断の状況

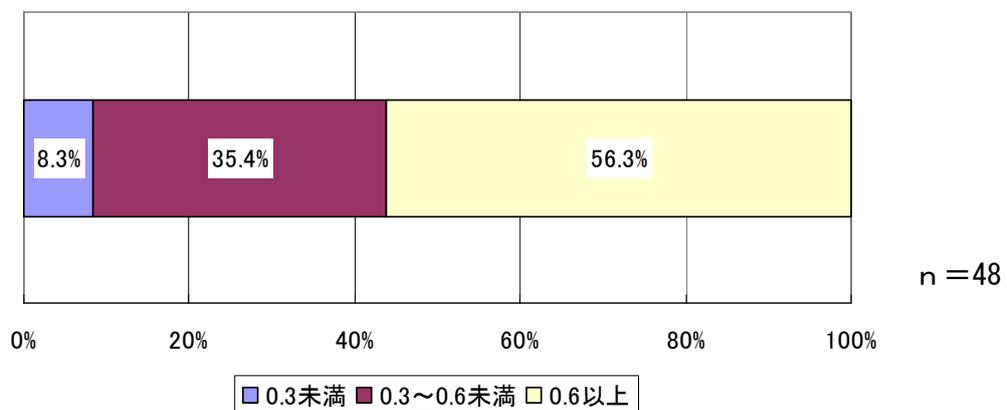
(1) 耐震診断の実施状況



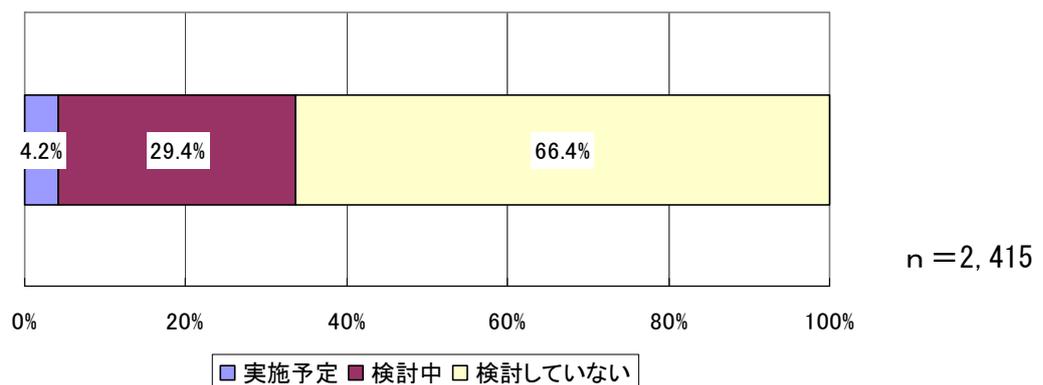
(2) 耐震診断費用



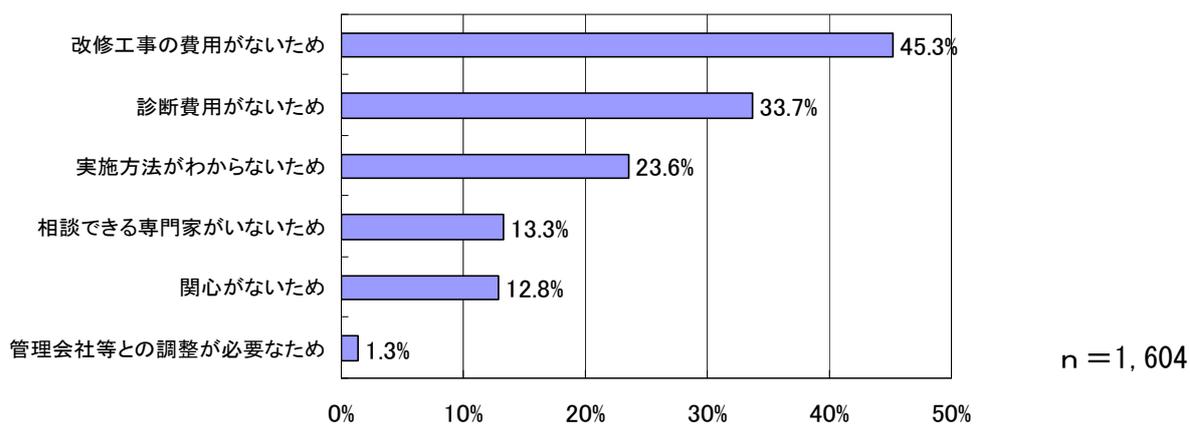
(3) 耐震診断を実施した結果（Is 値）



(4) 耐震診断未実施のマンションにおける耐震診断の検討状況

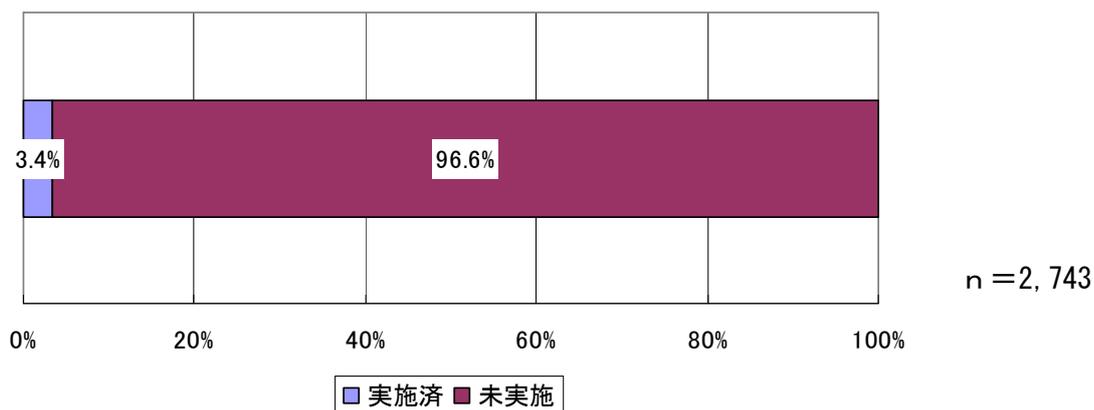


(5) 耐震診断を検討していないマンションにおける実施しない理由

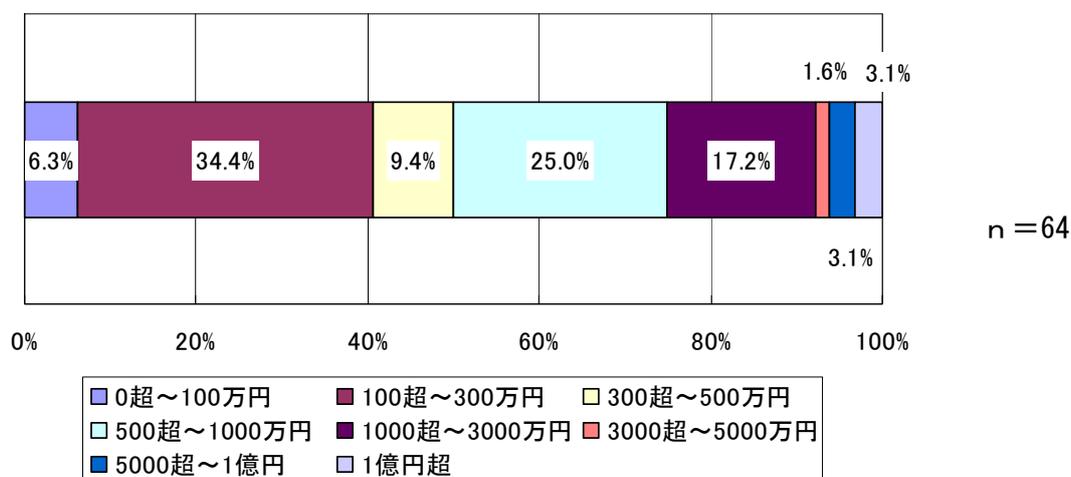


2 耐震改修の状況

(1) 耐震改修の実施状況

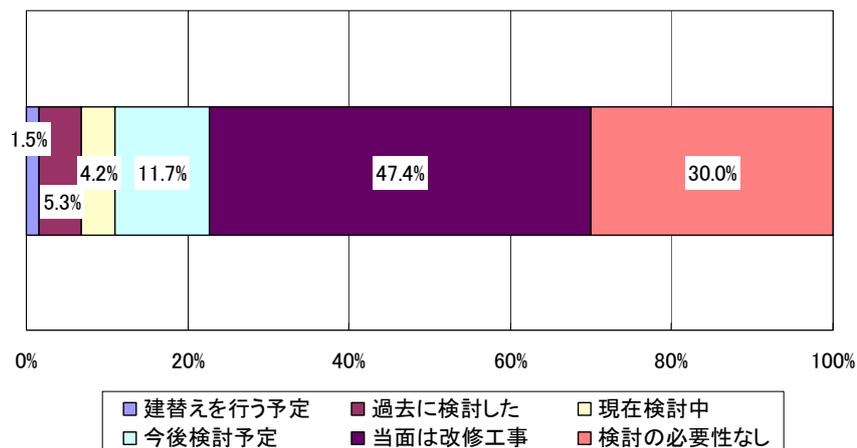


(2) 耐震改修工事費用



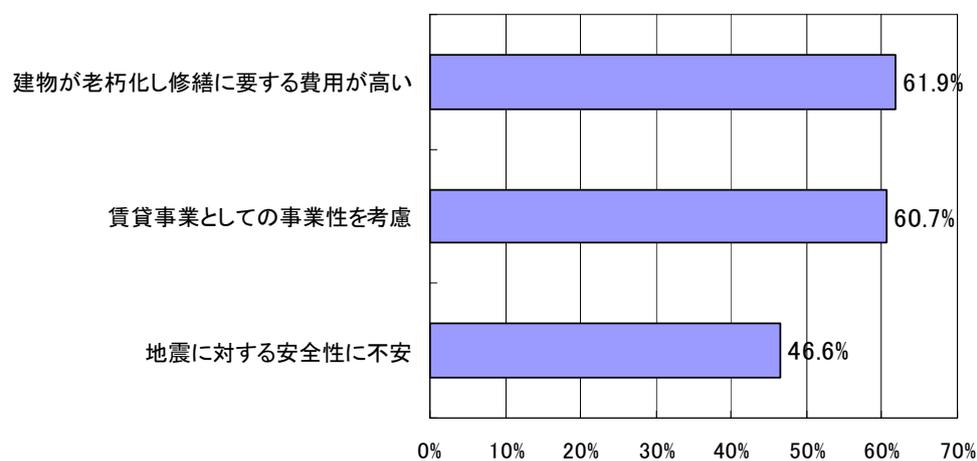
3 建替えの検討状況

(1) 建替えの検討状況



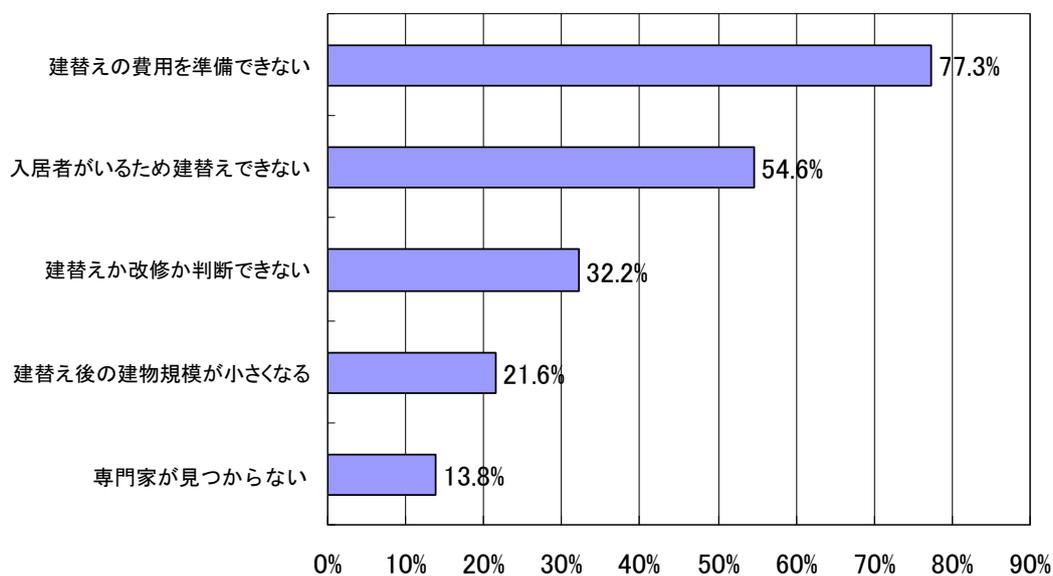
n = 2,660

(2) 建替えの検討理由



n = 603

(3) 建替え検討時の課題



n = 603