

マンション実態調査結果

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	2
○ 調査対象	2
○ 調査時点	2
○ 調査対象の抽出	2
○ 調査主体	2
○ 調査方法	3
○ 回答者の分布	3

第Ⅰ章 東京のマンションの概要（全マンション対象）

1 東京のマンション数	
(1) マンション総数	6
(2) 地域別のマンション分布	6
2 マンションの建築年	
(1) 建築年別に見たマンション棟数・戸数	8
3 マンションの規模	
(1) マンションの棟当たり戸数	10
(2) 建築年別の棟当たり戸数割合	12
4 マンションの階数	
(1) 階数別に見たマンション棟数	13
(2) 建築年別の階数割合	14

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	16
① 管理組合の有無	16
② 管理組合総会の開催状況	17
③ 役員会・理事会の開催状況	18
④ 管理組合の法人化の状況	18
(2) 管理規約	19
① 管理規約の有無	19
② 管理規約の改正状況	19
2 日常管理の状況	
(1) 管理業務の状況	20
① 管理の実施状況	20
② 一部委託の内容	20
(2) 日常管理の問題	21
① 管理上の問題	21
② 居住者間の問題	23
(3) 居住者名簿の作成状況	25
(4) 設計図書の保管状況	26
① 各図書の保管状況	26
② 設計図書の保管状況	27

3	管理費・修繕積立金の状況	
	(1) 管理費	28
	① 管理費の有無	28
	② 戸数分布別に見た戸当たり負担月額	28
	(2) 修繕積立金	29
	① 修繕積立金の有無	29
	② 戸数分布別に見た戸当たり負担月額	29
4	長期修繕計画、大規模修繕工事の状況	
	(1) 長期修繕計画	30
	① 計画の有無	30
	② 計画年数	31
	(2) 大規模修繕工事	32
	① 大規模修繕工事の実施状況	32
	② 大規模修繕工事費用総額	33
	③ 工事種別	33
5	耐震化への意識等	
	(1) 地震保険への加入	34
	(2) 耐震マークの交付	34
	(3) 中古マンション売買時における耐震性の表示	34
	(4) 長期修繕計画への耐震項目の導入	34

II-2 賃貸マンション

1	所有形態	
	(1) 所有形態	35
	① 所有形態（個人・法人）	35
	② 所有者年代（個人のみ）	36
2	日常管理の状況	
	(1) 管理業務の状況	37
	(2) 日常管理の問題	37
	(3) 設計図書の保管状況	39
3	大規模修繕工事の状況	
	(1) 大規模修繕工事	40
	① 大規模修繕工事の実施状況	40
	② 大規模修繕工事費用総額	41
	③ 工事種別	42
4	耐震化への意識等	
	(1) 地震保険への加入	43
	(2) 耐震マークの交付	43
	(3) 中古マンション売買時における耐震性の表示	43

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総数	
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	46
	(2) 賃貸マンション	47

3 旧耐震基準マンションのピロティの有無	
(1) 分譲マンション	48
(2) 賃貸マンション	48

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	49
① 耐震診断の実施状況	49
(2) 耐震診断を実施した管理組合	50
① 耐震診断を実施したきっかけ	50
② 耐震診断の実施者の選定方法	50
③ 耐震診断費用の手当て	51
④ 耐震診断費用	51
⑤ 耐震診断を実施するに当たり合意形成を得る上での工夫	52
⑥ 耐震診断実施に対する反対者への対応	52
⑦ 耐震診断を実施した結果（Is値）	52
(3) 耐震診断を実施していない管理組合	53
① 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	53
② 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	54
③ 診断に反対している者の意見	55
(4) 分譲マンションの管理状況別に見た耐震診断実施の有無	56
① 管理組合の有無別	56
② 役員会・理事会の開催状況別	56
③ 設計図書の保管状況別	57
④ 長期修繕計画の作成状況別	57
⑤ 修繕積立金の額別	57
2 耐震改修の状況	
(1) 耐震改修の状況	58
① 耐震改修の実施状況	58
② 耐震改修の実施の有無と建物戸数	58
(2) 耐震改修を実施した管理組合	59
① 工事の内容	59
② 耐震改修費用の手当て	60
③ 耐震改修工事費用	60
④ 耐震改修を実施するに当たっての合意形成での工夫	61
⑤ 耐震改修工事後のIs値	61
(3) 耐震改修を実施していない管理組合	62
① 耐震改修の検討状況	62
② 改修を実施しない理由	63
③ 反対者の意見	64
3 建替えの検討状況	
(1) 建替えの検討状況	65
(2) 建替えの検討をしている、又はしたことがあるマンションについて	65
① 建替えの検討理由	65
② 具体的な検討状況	66
③ 建替えの合意状況	66
④ 建替え検討時の課題	66

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	67
①	耐震診断の実施状況	67
②	耐震診断実施の有無と建物戸数	67
(2)	耐震診断を実施したマンション	68
①	耐震診断を実施したきっかけ	68
②	耐震診断実施者の選定方法	68
③	診断費用の手当て	68
④	耐震診断費用	69
⑤	耐震診断を実施した結果（I s 値）	69
(3)	耐震診断を実施していないマンション	70
①	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	70
②	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	70
2	耐震改修の状況	
(1)	耐震改修の状況	71
①	耐震改修の実施状況	71
②	耐震改修の実施の有無と建物戸数	71
(2)	耐震改修を実施したマンション	72
①	工事の内容	72
②	耐震改修費用の手当て	73
③	耐震改修工事費用	73
④	耐震改修を実施するに当たっての居住者の理解等を得るための工夫	73
(3)	耐震改修を実施していないマンション	74
①	耐震改修の検討状況	74
②	改修を実施しない理由	74
3	建替えの検討状況	
(1)	建替えの検討状況	75
(2)	建替えの検討をしている、又はしたことがあるマンションについて	75
①	建替えの検討理由	75
②	建替え検討時の課題	75

調査の概要

【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た。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した。

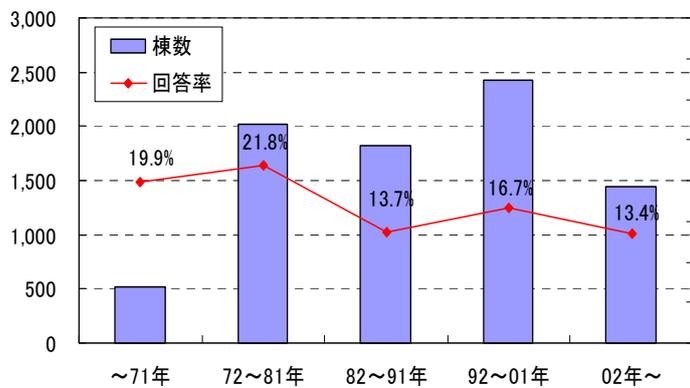
	配布棟数	回答棟数	回答率
分譲マンション	53,213棟	9,076棟	17.1%
賃貸マンション	79,975棟	25,075棟	31.4%
合計	133,188棟	34,151棟	25.6%

- ・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）を調査した。

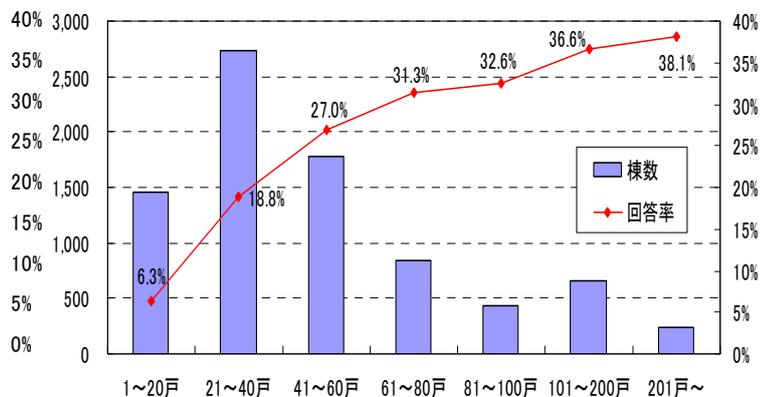
○回答者の分布：

分譲マンション

① 建築年別分布

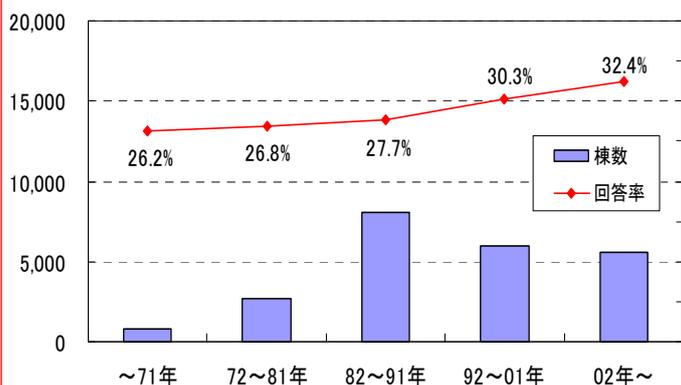


② 戸数別分布

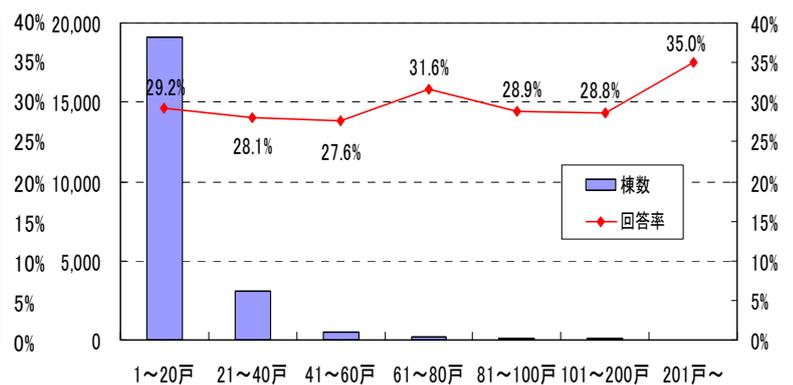


賃貸マンション

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)

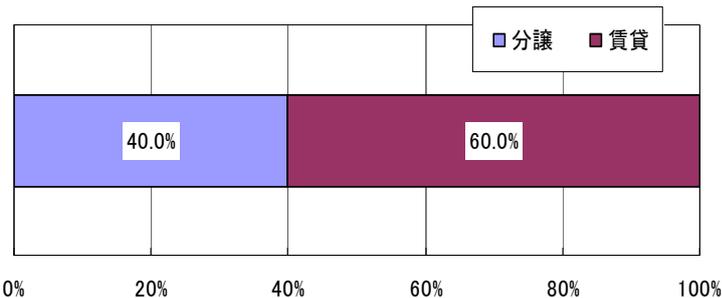
I 東京のマンションの概要（全マンション対象）

1 東京のマンション数

○ 都内のマンション総数は約13万3千棟であり、内訳は分譲マンションが約5万3千棟、賃貸マンションが約8万棟となっている。

○ 分譲マンションの地域別の分布を見ると、区部では世田谷区が最も多く、次いで大田区であり、千代田区が最も少ない。また、多摩部では八王子市が最も多く、次いで多摩市となっている

(1) マンション総数

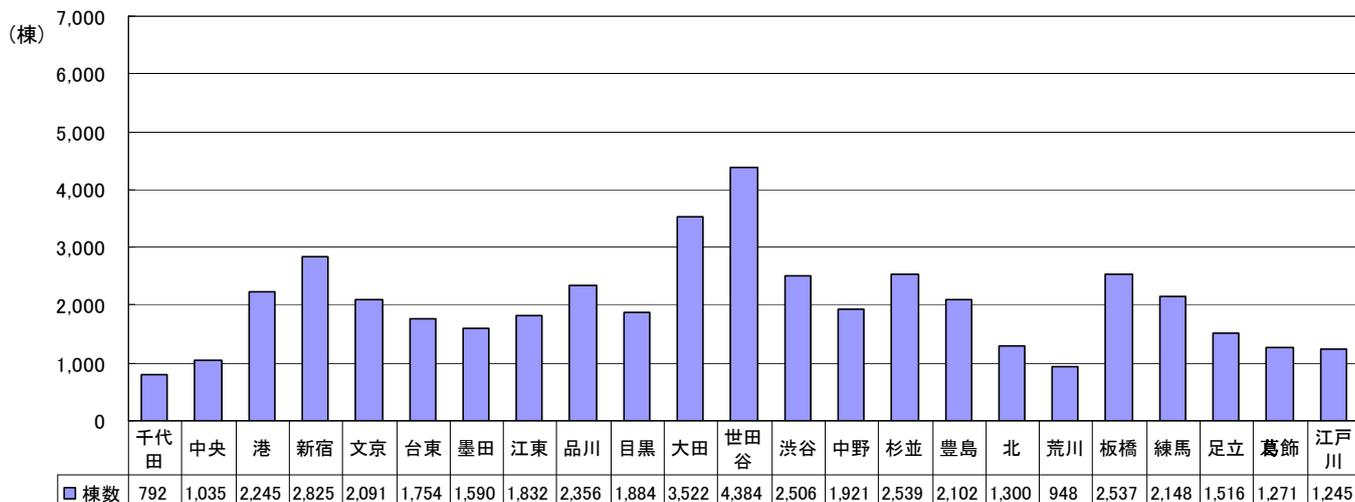


分譲マンション	53,213 棟
賃貸マンション	79,975 棟
合計	133,188 棟

(2) 地域別のマンション分布

① 分譲マンション

ア 区部



n (母数) = 46,343

イ 多摩部

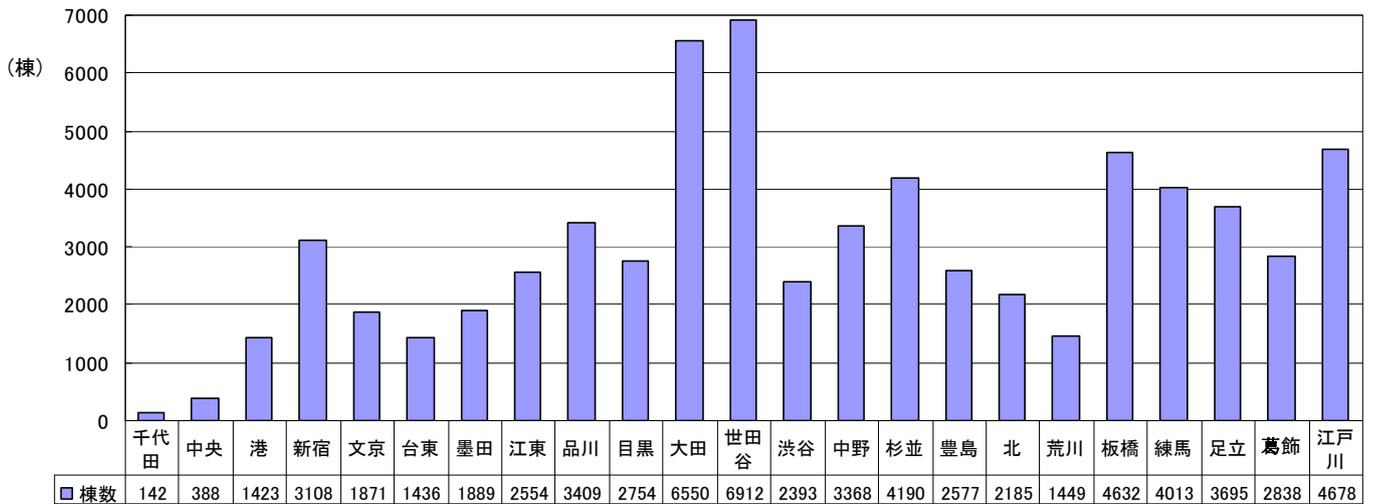


n = 6,870

○ 賃貸マンションの地域別の分布について見ると、区部では世田谷区が最も多く、次いで大田区であり、千代田区が最も少ない。多摩部では八王子市が最も多く、次いで府中市となっている。

② 賃貸マンション

ア 区部



n = 68,454

イ 多摩部



n = 11,521

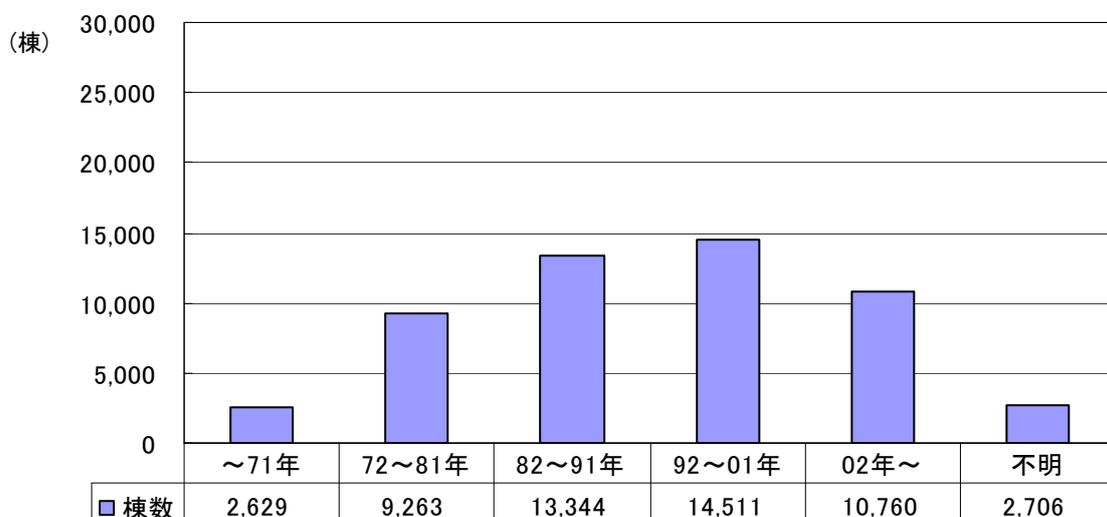
2 マンションの建築年

(1) 建築年別に見たマンション棟数・戸数

○ 分譲マンション棟数を建築年別に見ると、1992年～2001年に建築されたものが最も多く、次いで1982年～1991年に建築されたものとなっている。
戸数を建築年別に見ると、2002年以降に建築されたものが最も多くなっている。

① 分譲マンション

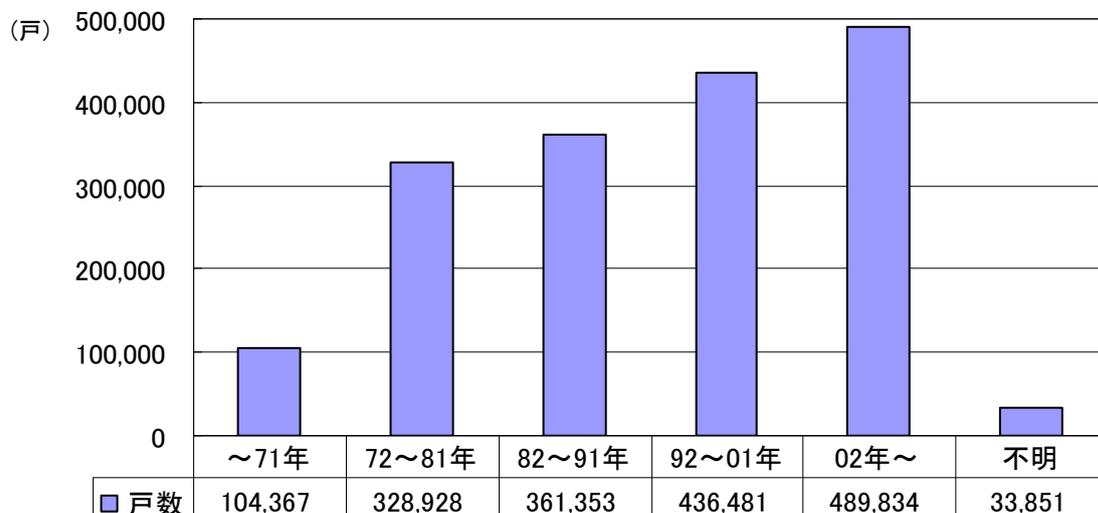
ア 棟数



旧耐震
←

n = 53, 213

イ 戸数



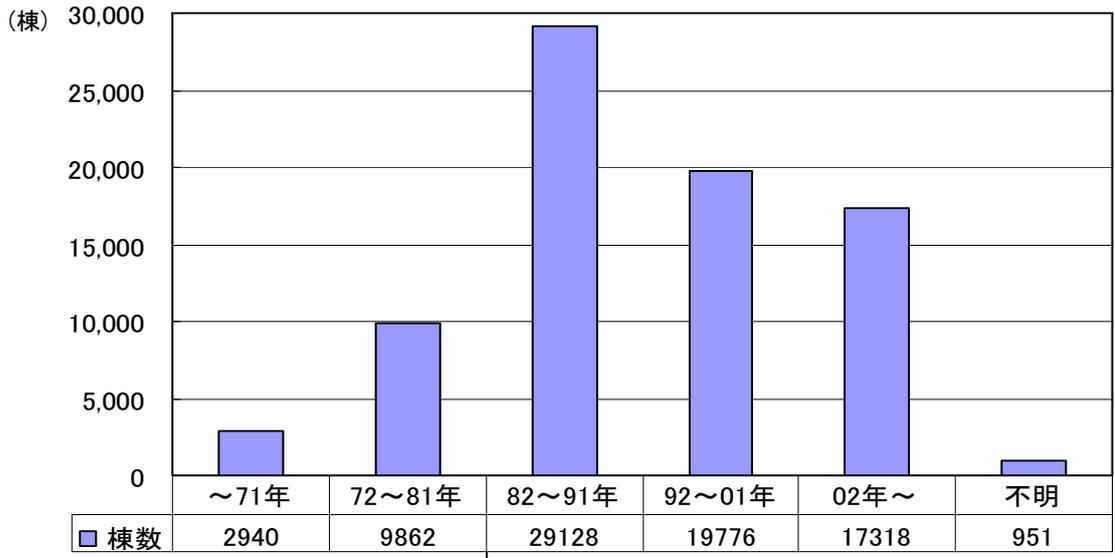
旧耐震
←

n = 1, 754, 814

○ 賃貸マンション棟数を建築年別に見ると、1982年～1991年に建築されたものが最も多く、次いで1992年～2001年となっている。
戸数を建築年別に見ると、1982年～1991年に建築されたものが最も多くなっている。

② 賃貸マンション

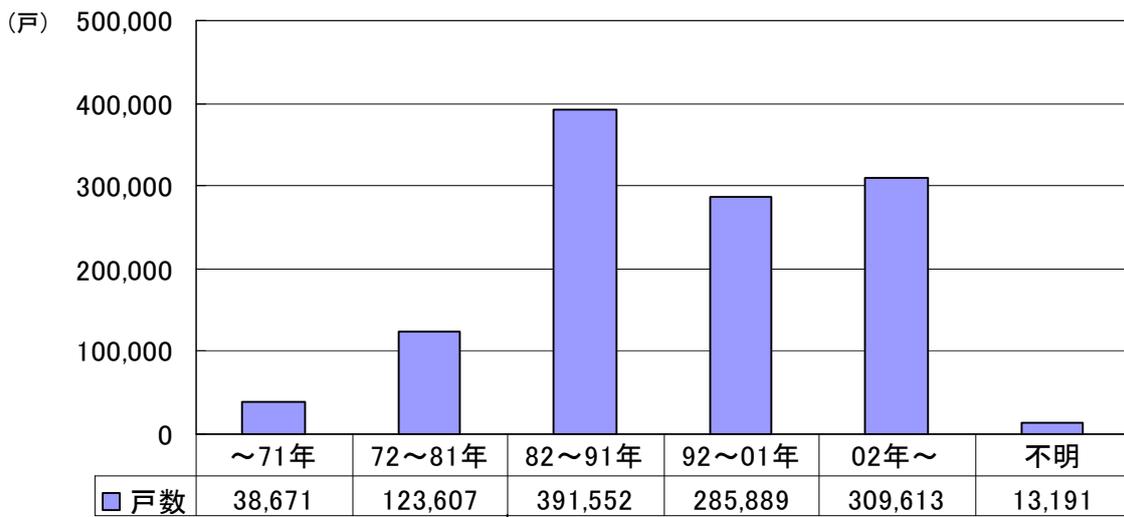
ア 棟数



旧耐震
←

n = 79, 975

イ 戸数



旧耐震
←

n = 1, 162, 523

3 マンションの規模

(1) マンションの棟当たり戸数

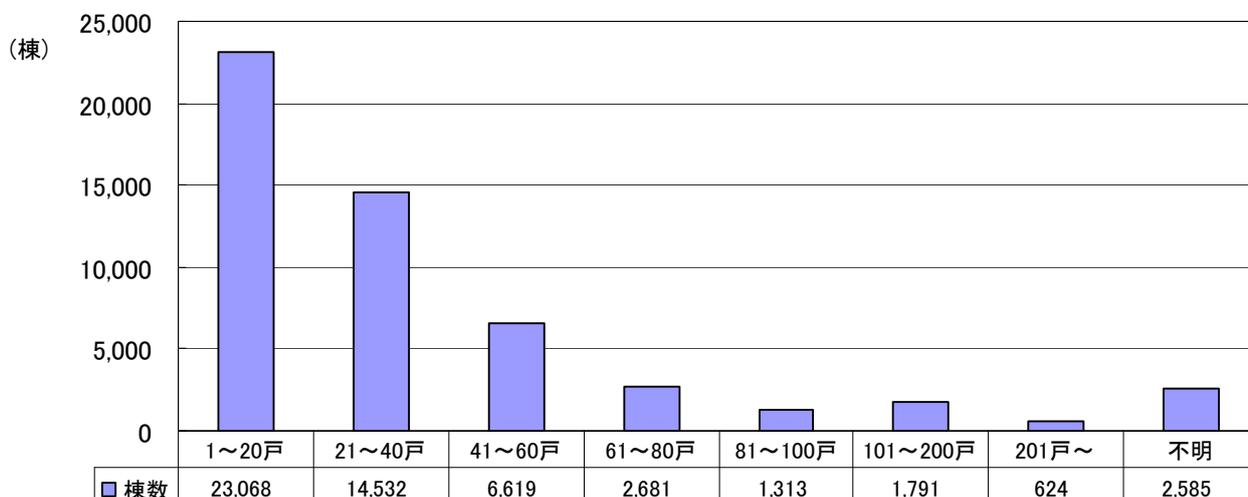
○ 分譲マンションの棟当たり平均戸数は34.7戸となっている。
 分譲マンションについて棟当たり戸数別に棟数を見ると、1～20戸の分譲マンションが最も多く、次いで21～40戸となっている。

① 分譲マンション

	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

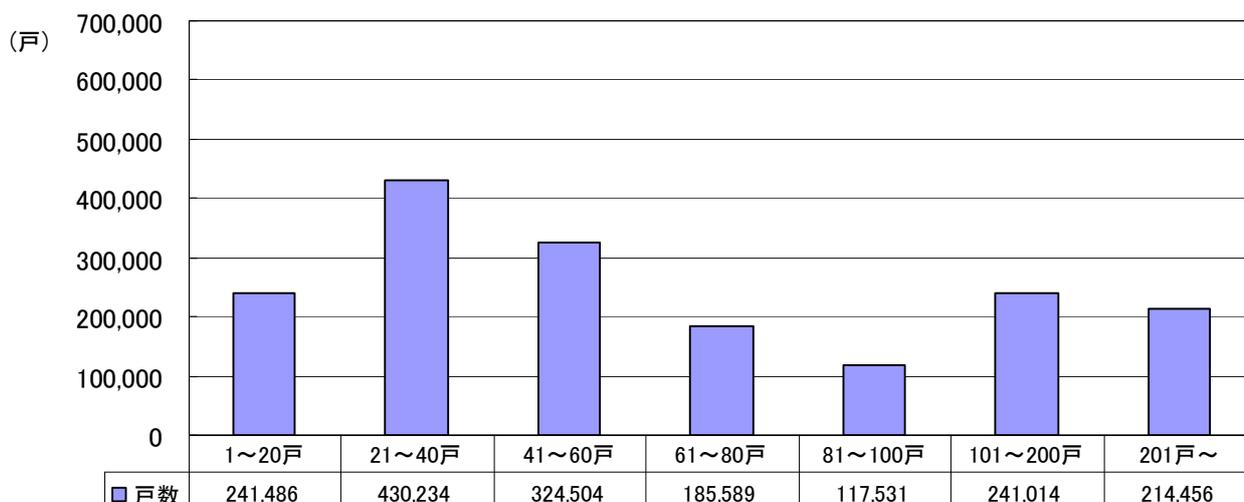
※分譲マンションのうち、建物戸数が判明している棟数は、50,628棟である

ア 棟数



n = 53,213

イ 戸数



n = 1,754,814

○ 賃貸マンションの棟当たり平均戸数は14.6戸となっている。

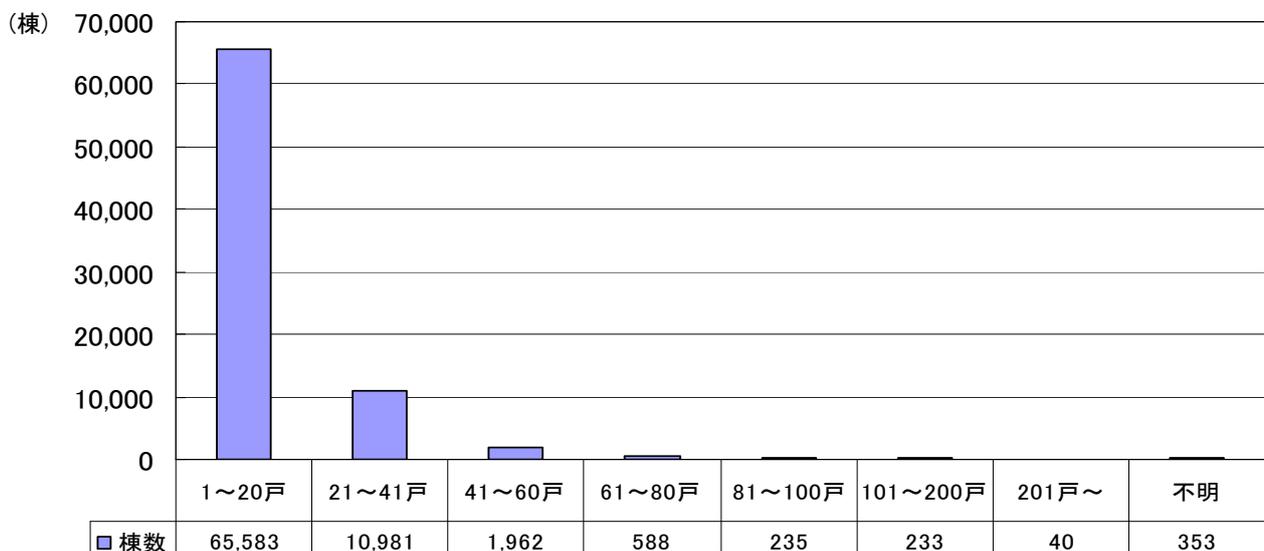
賃貸マンションについて棟当たり戸数別に棟数を見ると、1～20戸の賃貸マンションが最も多く、次いで21～40戸となっている。

② 賃貸マンション

	総棟数	棟当たり平均戸数	総棟数に対する総戸数※
賃貸マンション	79,975 棟	14.6 戸	1,167,677 戸

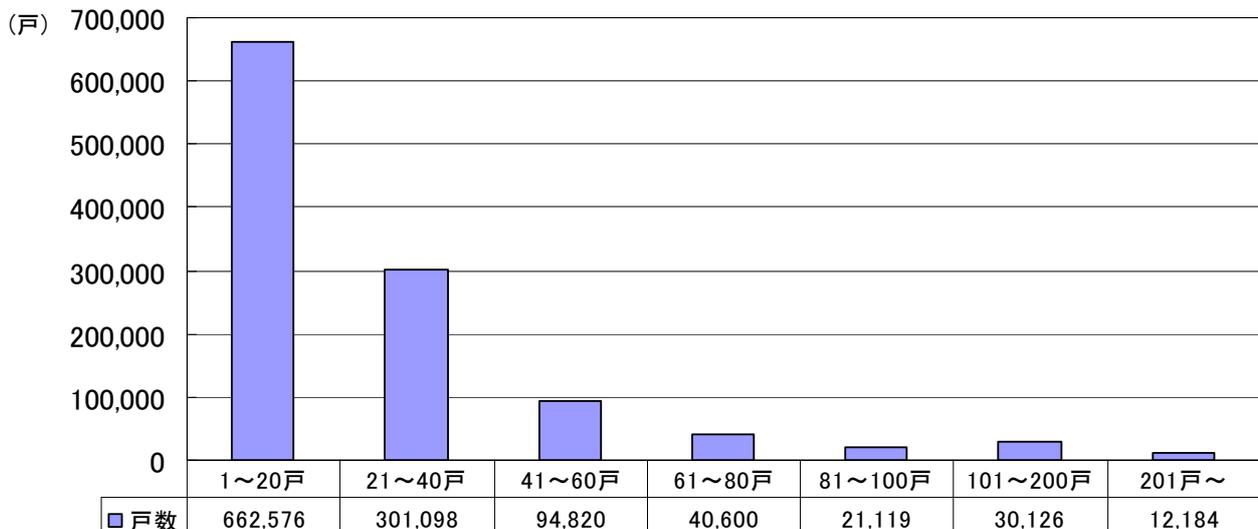
※賃貸マンションのうち、建物戸数が判明している棟数は、79,622棟である

ア 棟数



n = 79,975

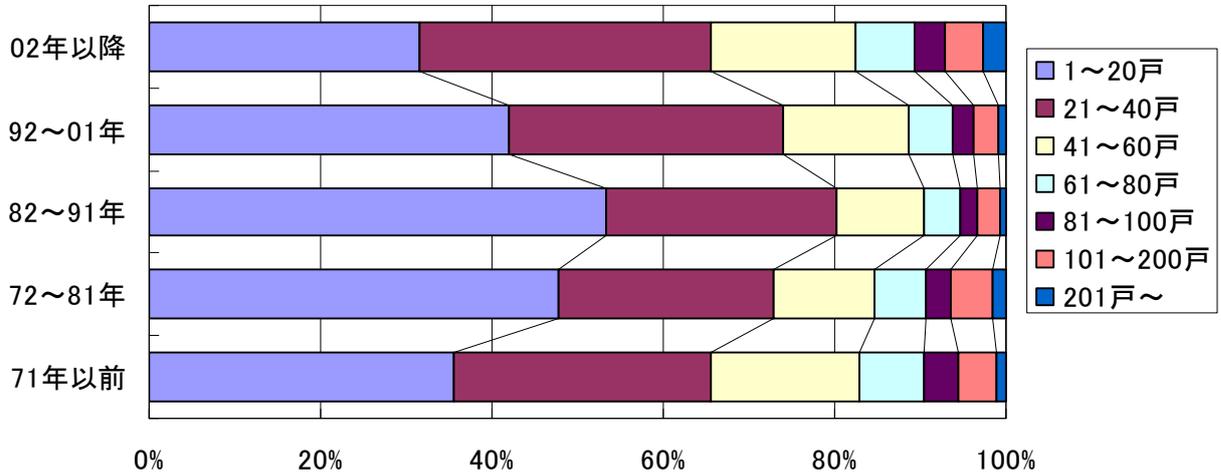
イ 戸数



n = 1,162,523

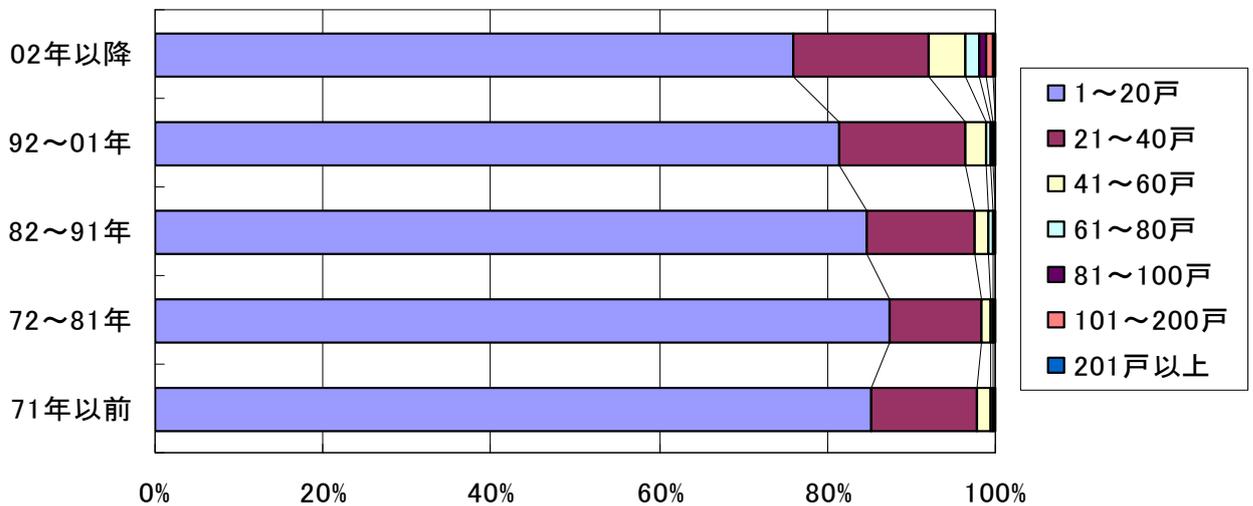
(2) 建築年別の棟当たり戸数割合

① 分譲マンション



n = 48, 139

② 賃貸マンション



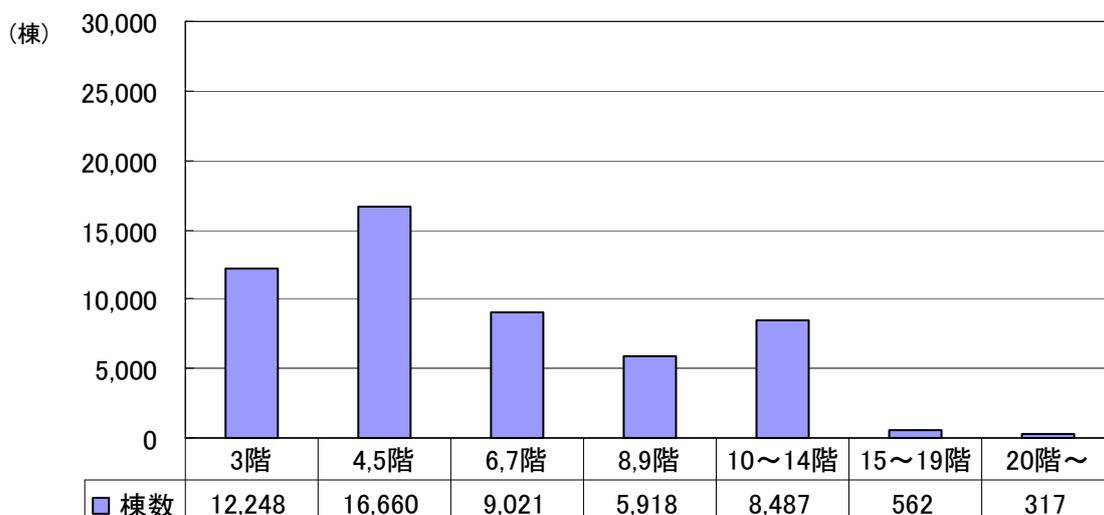
n = 78, 638

4 マンションの階数

(1) 階数別に見たマンション棟数

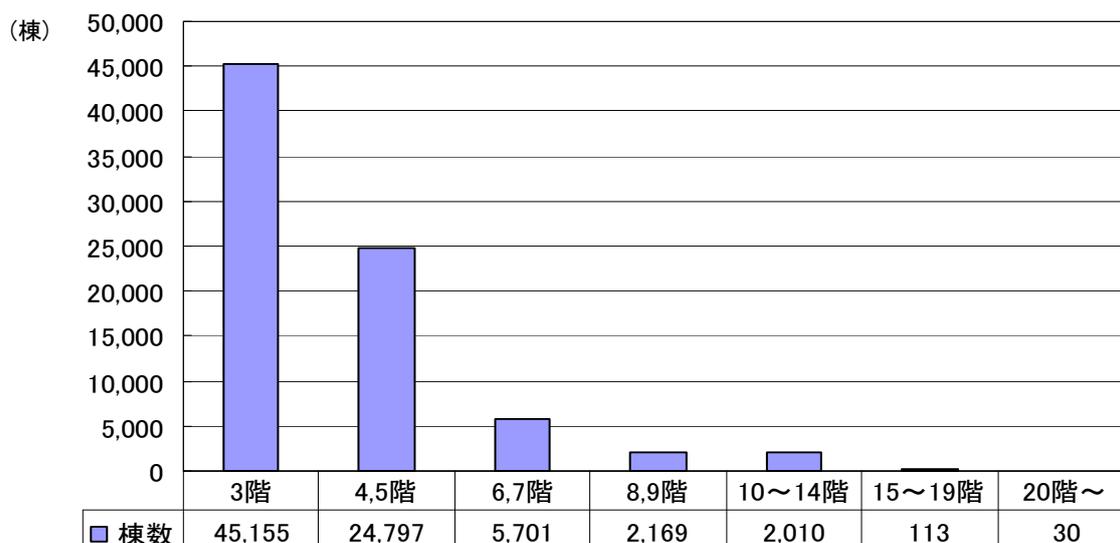
- 分譲マンション棟数を階数別に見ると、4、5階建てが最も多く、次いで3階建てが多くなっている。
- 賃貸マンション棟数を階数別に見ると、3階建てが最も多く、次いで4、5階建てが多くなっている。

① 分譲マンション



n = 53, 213

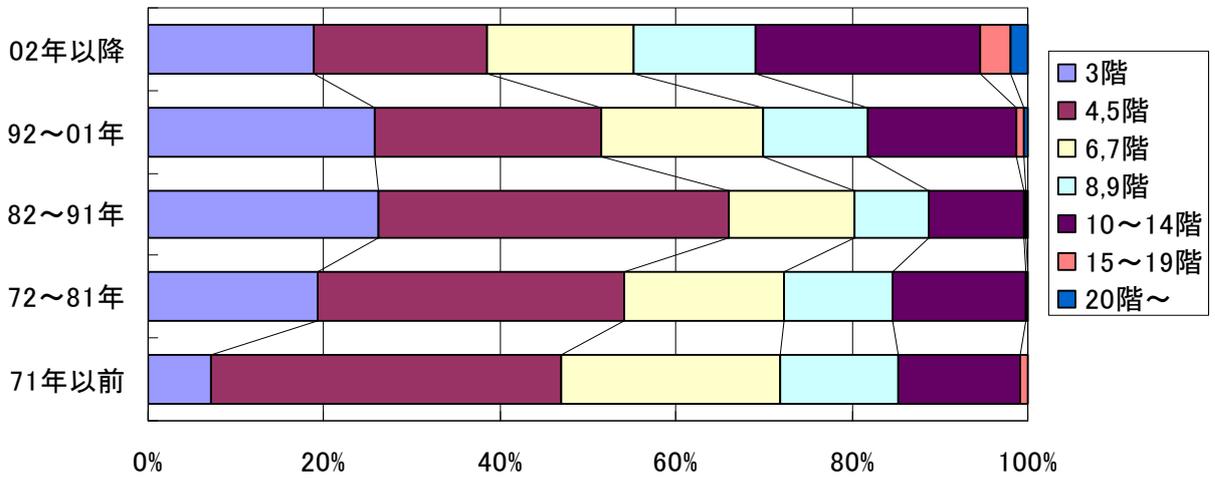
② 賃貸マンション



n = 79, 975

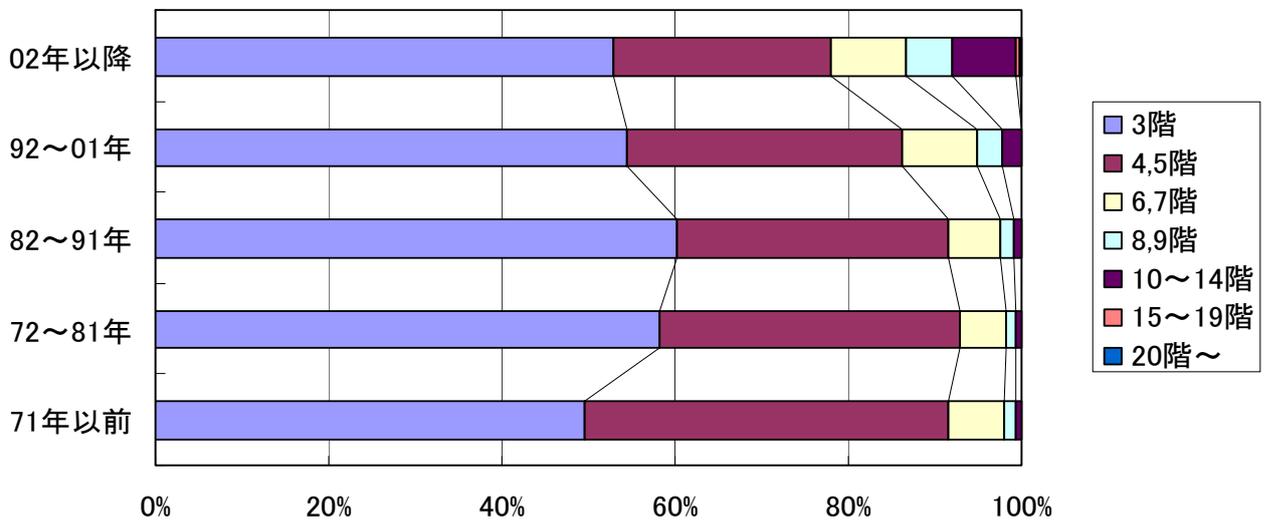
(2) 建築年別の階数割合

① 分譲マンション



n = 50,507

② 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 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）

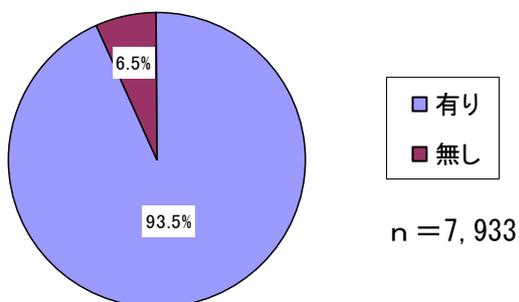
Ⅱ-1 分譲マンション

1 管理体制の状況

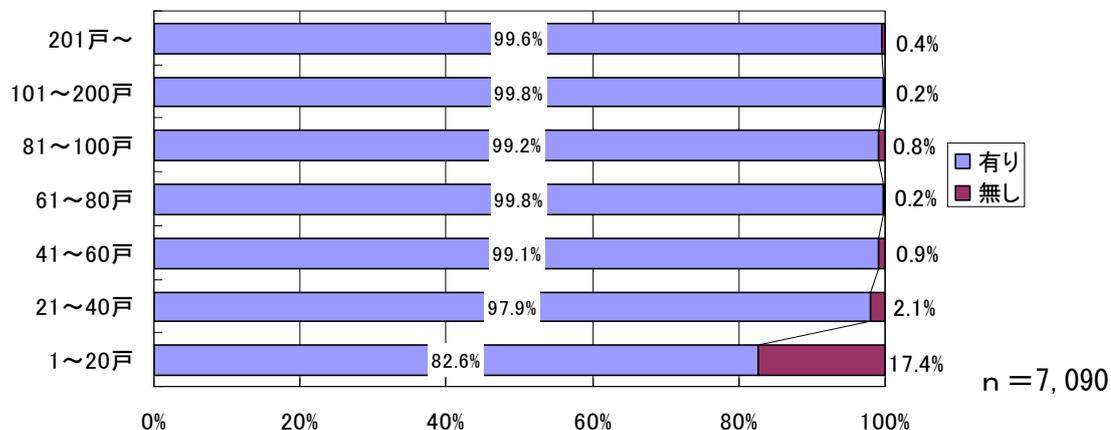
(1) 管理組合

- 管理組合の結成状況を見ると、組合があるマンションは93.5%である。
- 管理組合総会の開催状況を見ると、年に1回以上開催しているマンションは、97.9%である。
- 管理組合役員会・理事会の開催状況を見ると、2か月に1回以上開催しているマンションは、59.1%である。
- 管理組合の法人化の状況を見ると、法人登記しているマンションは7.4%である。

① 管理組合の有無

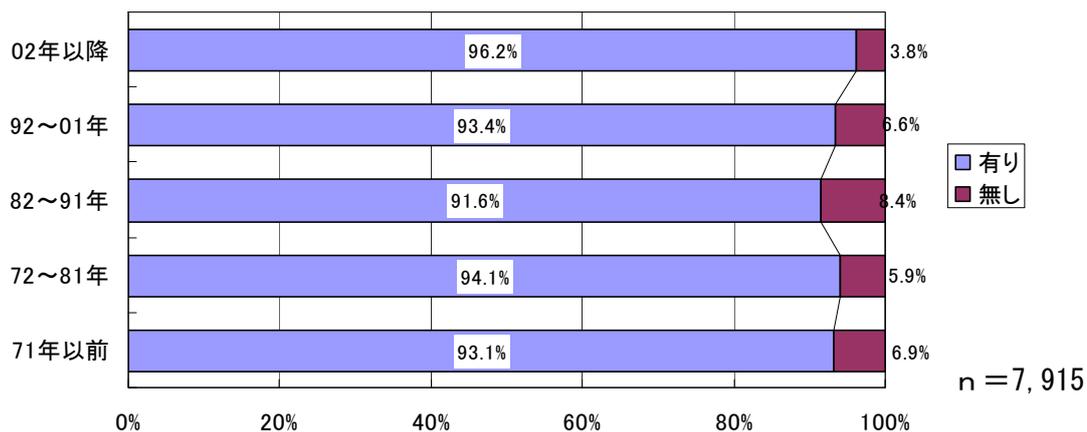


【戸数別の状況】

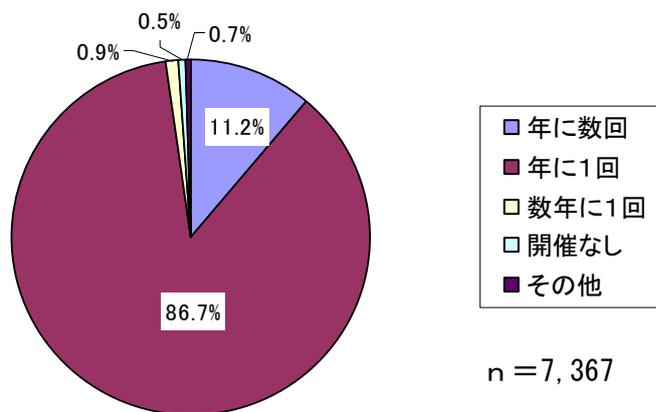


※ 5戸未満のものについては住宅戸数＝建物戸数の物件のみ算入

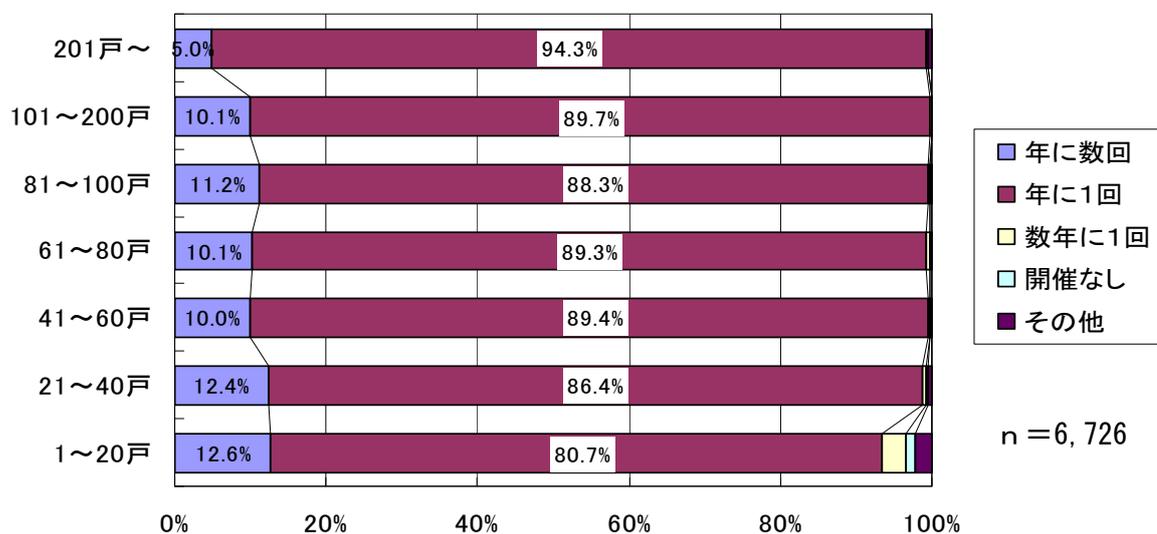
【建築年別の状況】



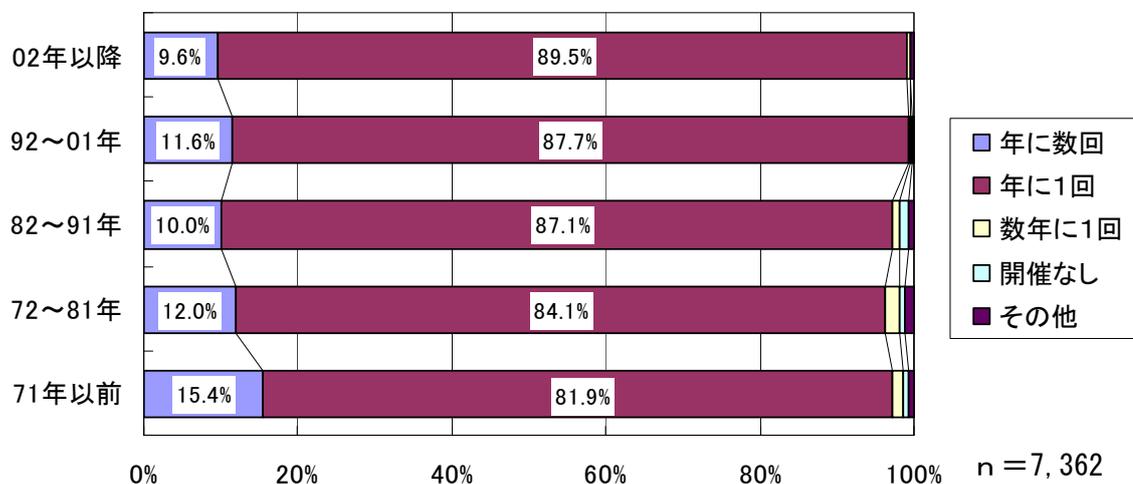
② 管理組合総会の開催状況



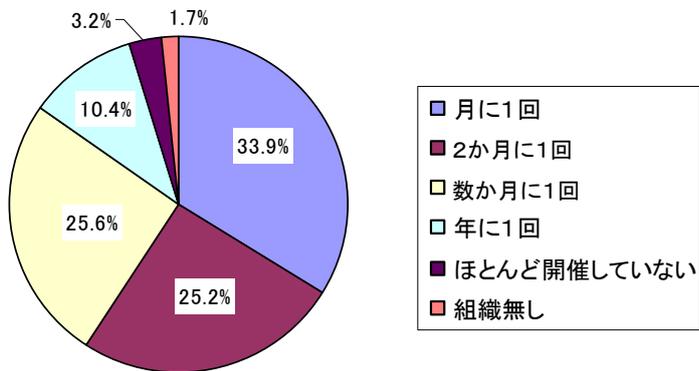
【戸数別の状況】



【建築年別の状況】

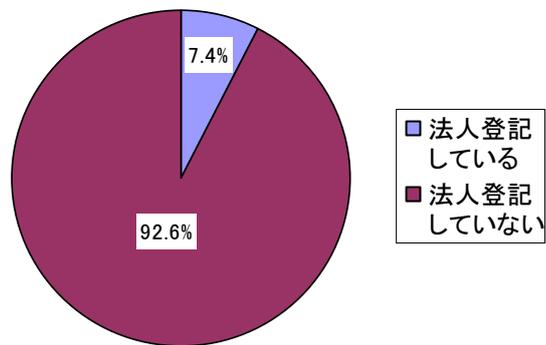


③ 役員会・理事会の開催状況



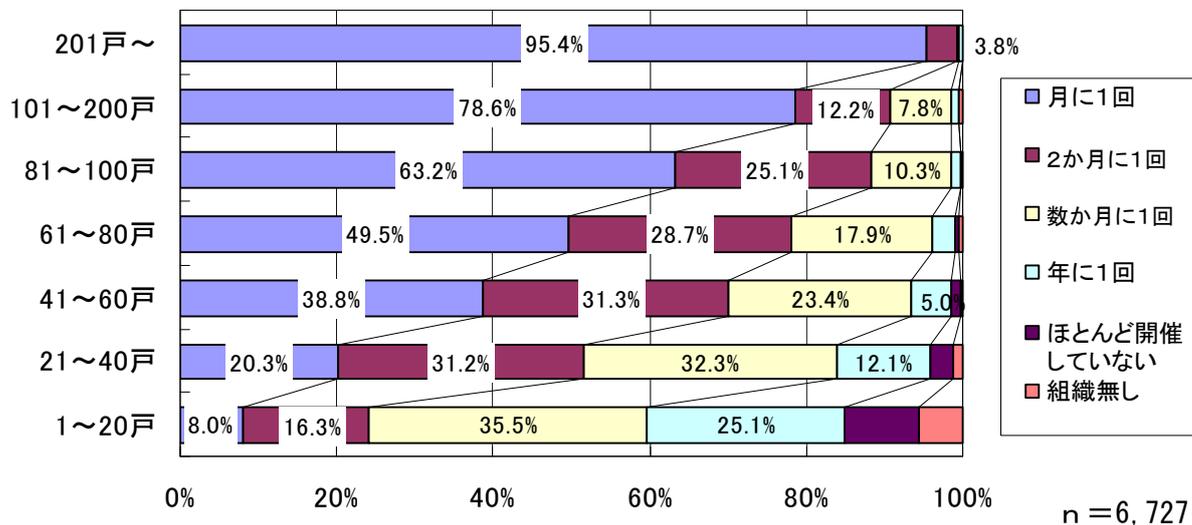
n = 7,360

④ 管理組合の法人化の状況



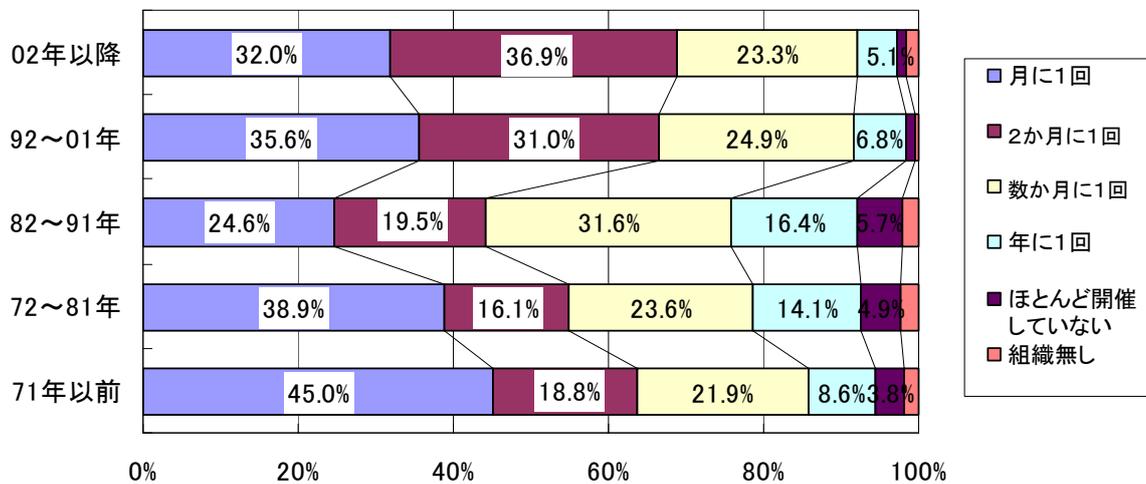
n = 7,067

【戸数別の状況（役員会・理事会の開催状況）】



n = 6,727

【建築年別の状況（役員会・理事会の開催状況）】

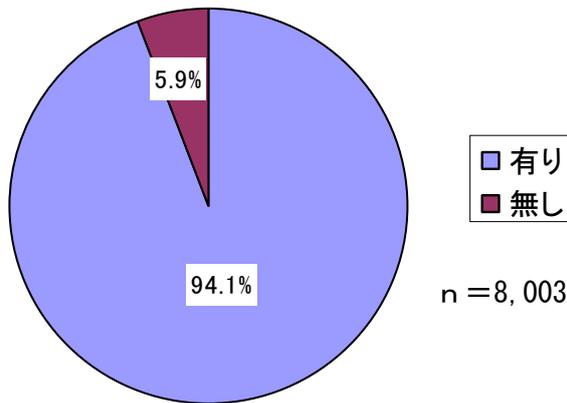


n = 7,355

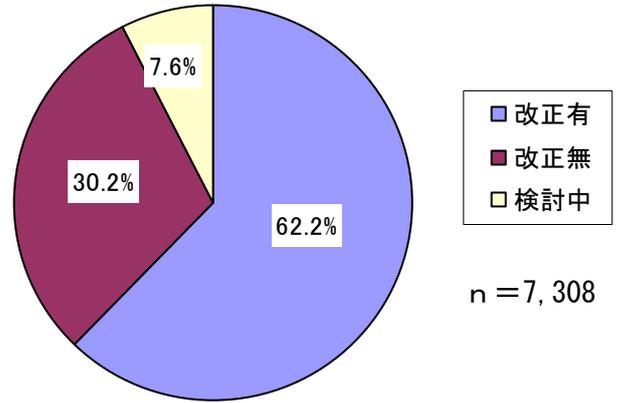
(2) 管理規約

○ 管理規約の有無について見ると、規約を作成しているマンションは、全体の94.1%である。
 ○ 管理規約を改正したことのあるマンションは、62.2%である。

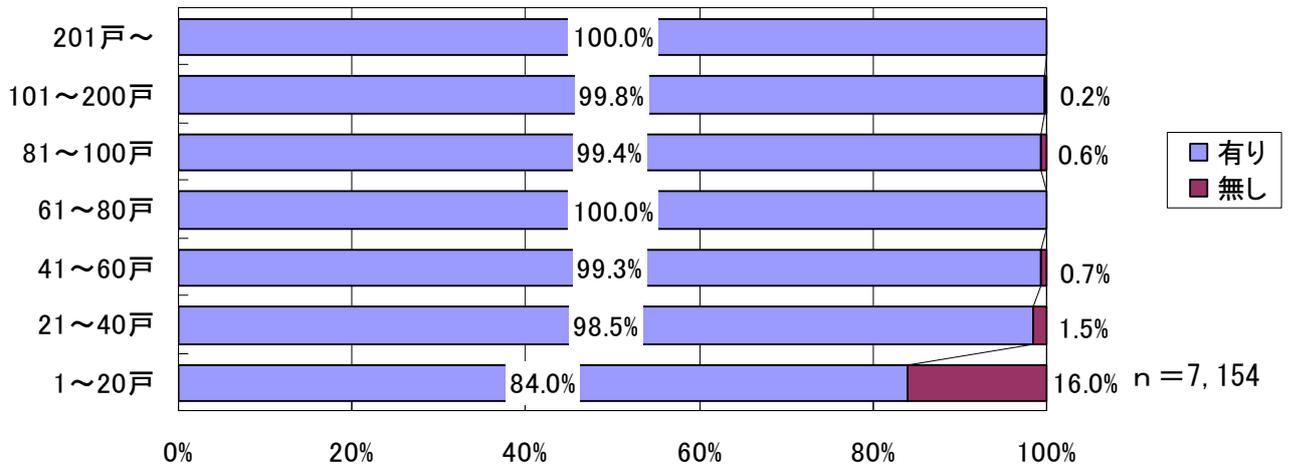
① 管理規約の有無



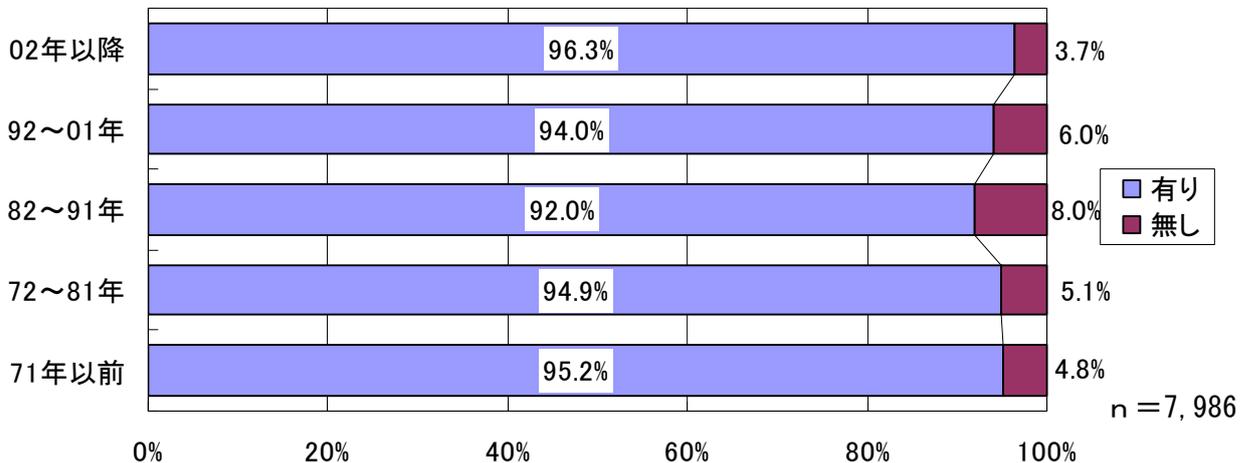
② 管理規約の改正状況



【戸数別の状況（管理規約の有無）】



【建築年別の状況（管理規約の有無）】

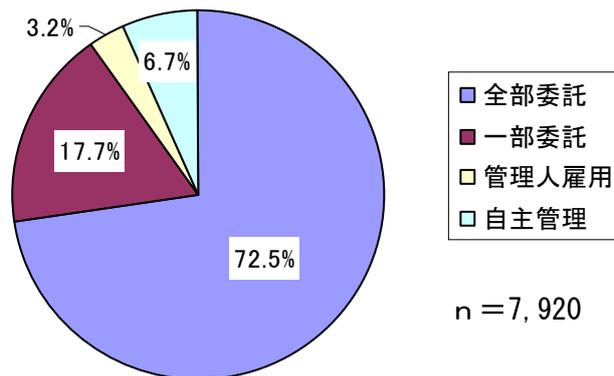


2 日常管理の状況

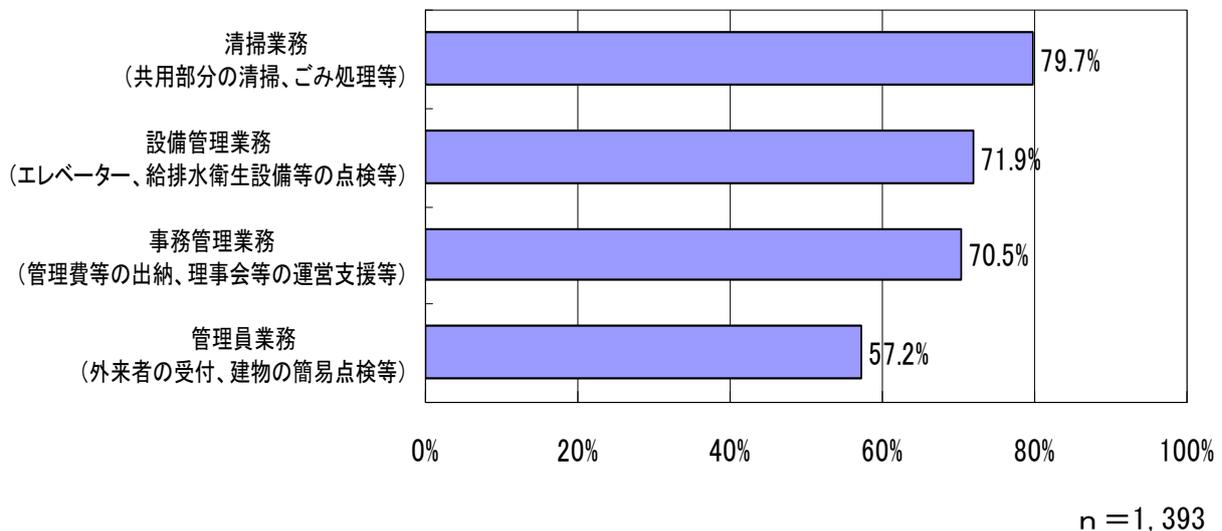
(1) 管理業務の状況

○ 管理組合の管理業務状況について見ると、管理を全部又は一部委託しているマンションは、90.2%である。また、自主管理しているマンションは6.7%である。

① 管理の実施状況



② 一部委託の内容（複数回答）



※ その他の主な内容

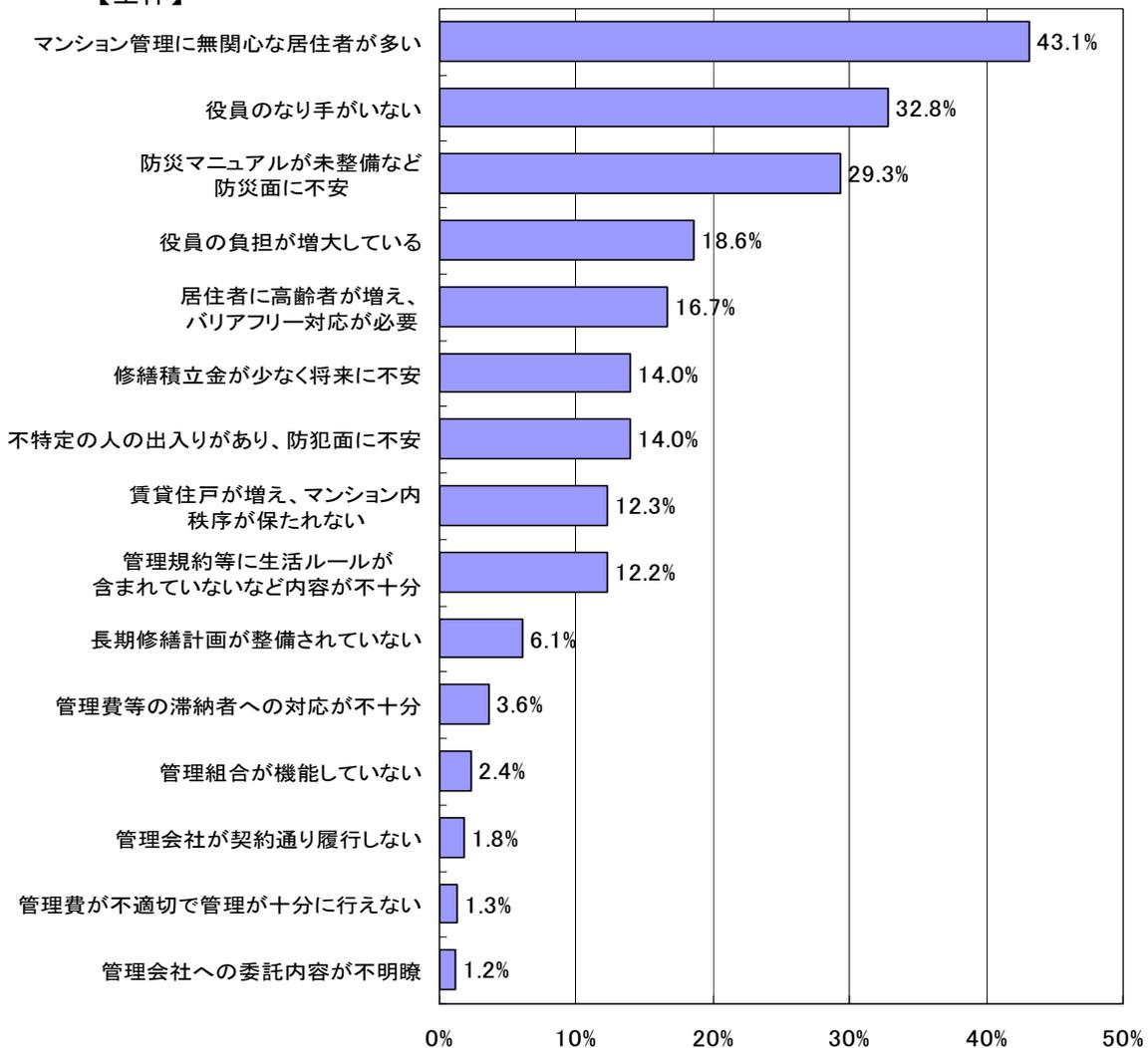
- エレベーター管理
- フロントサービス業務（コンシェルジュ）
- 植栽管理
- 駐車場、駐輪場の管理

(2) 日常管理の問題（複数回答）

- 日常管理の問題を見ると、「マンション管理に無関心な居住者が多い」が最も多く、次いで「役員のなり手がいない」が多くなっている。
- 居住者間の問題を見ると、「生活ルールを守らない居住者」が最も多く、次いで「地域との付き合いが希薄でコミュニティが形成されていない」が多くなっている。

① 管理上の問題

【全体】

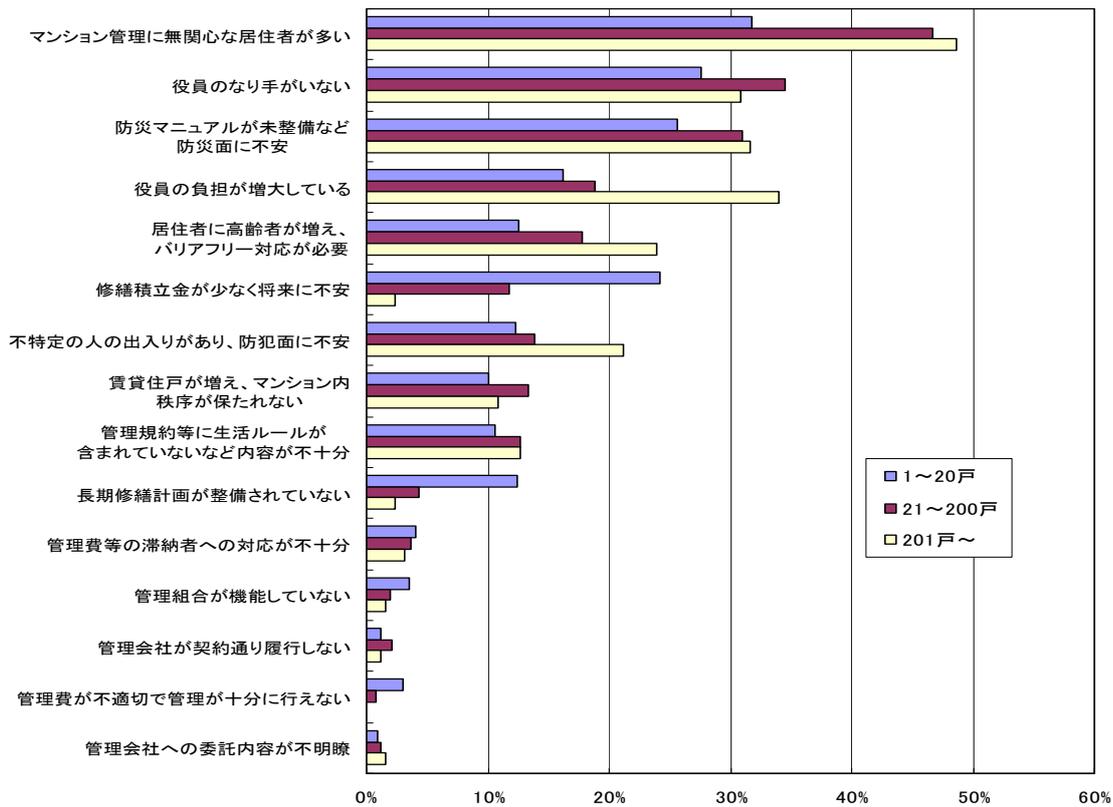


n = 7,478

※ その他の主な内容

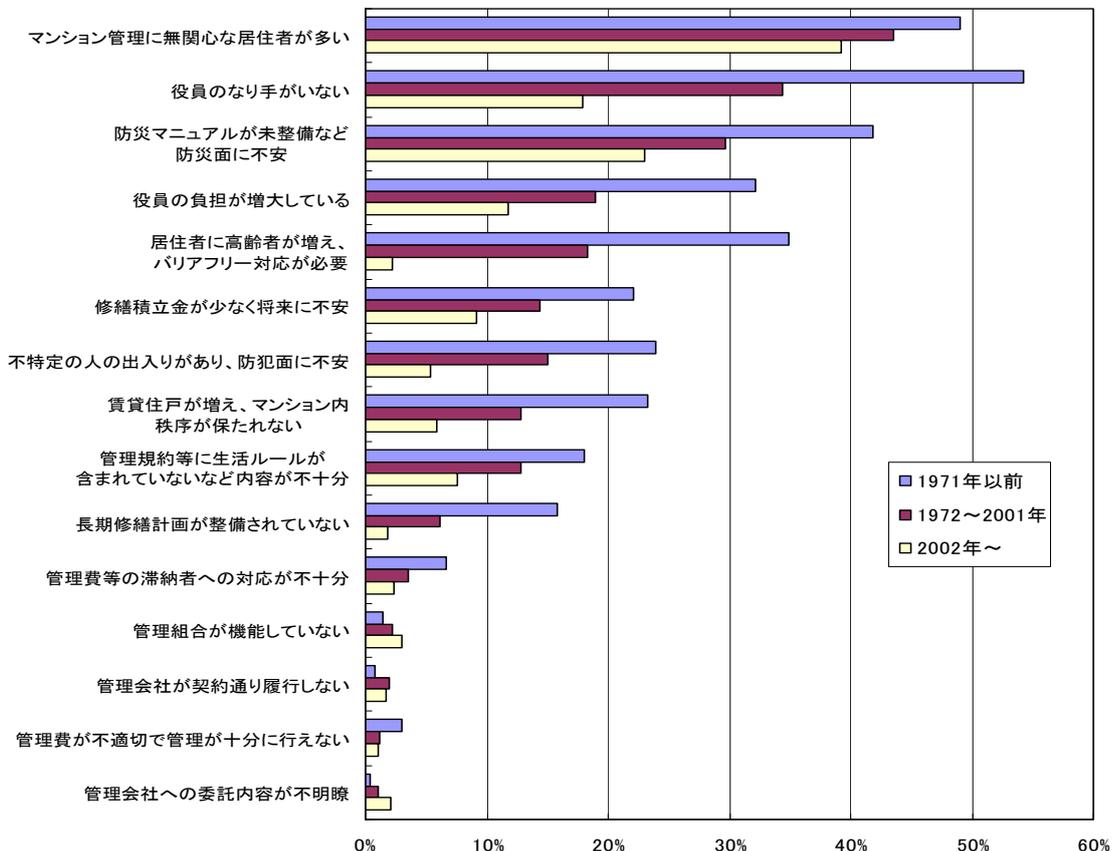
- ゴミ出しについてのルールが守られていない
- ペットについてのルールが守られていない
- 役員を輪番で選出しているが、ノウハウの蓄積が少ない
- 外国人が入居しているが、文化の違いからルールが守られないことがある
- 個人情報保護のため、居住者名簿が作成できない
- 自転車の台数が増えて、駐輪場のスペース不足の問題あり
- 駐車場の利用率が低く、収支が悪化している

【戸数別の状況】



(1～20戸)
n = 1,375
(21～200戸)
n = 5,109
(201戸～)
n = 259

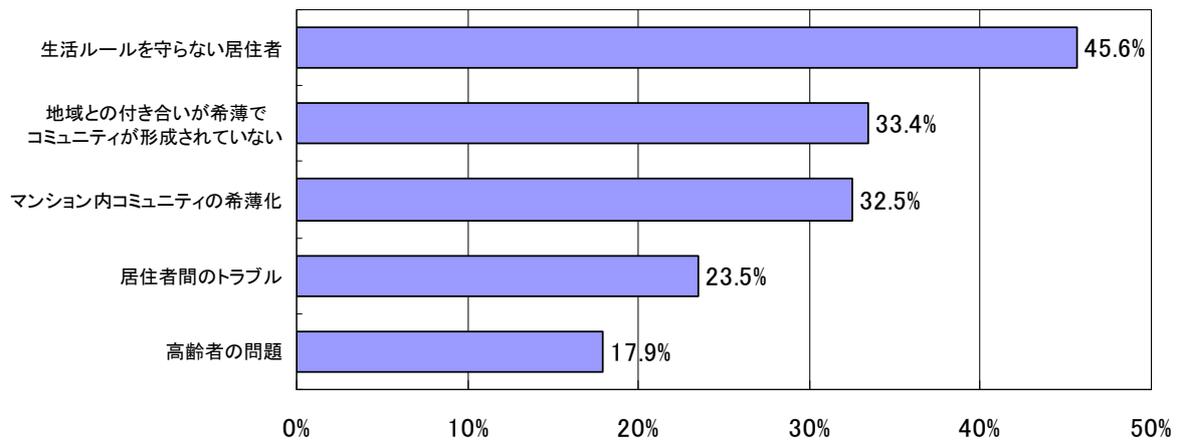
【建築年別の状況】



(1971年以前)
n = 498
(1972年～
2001年)
n = 5,695
(2002年以降)
n = 1,272

② 居住者間の問題

【全体】

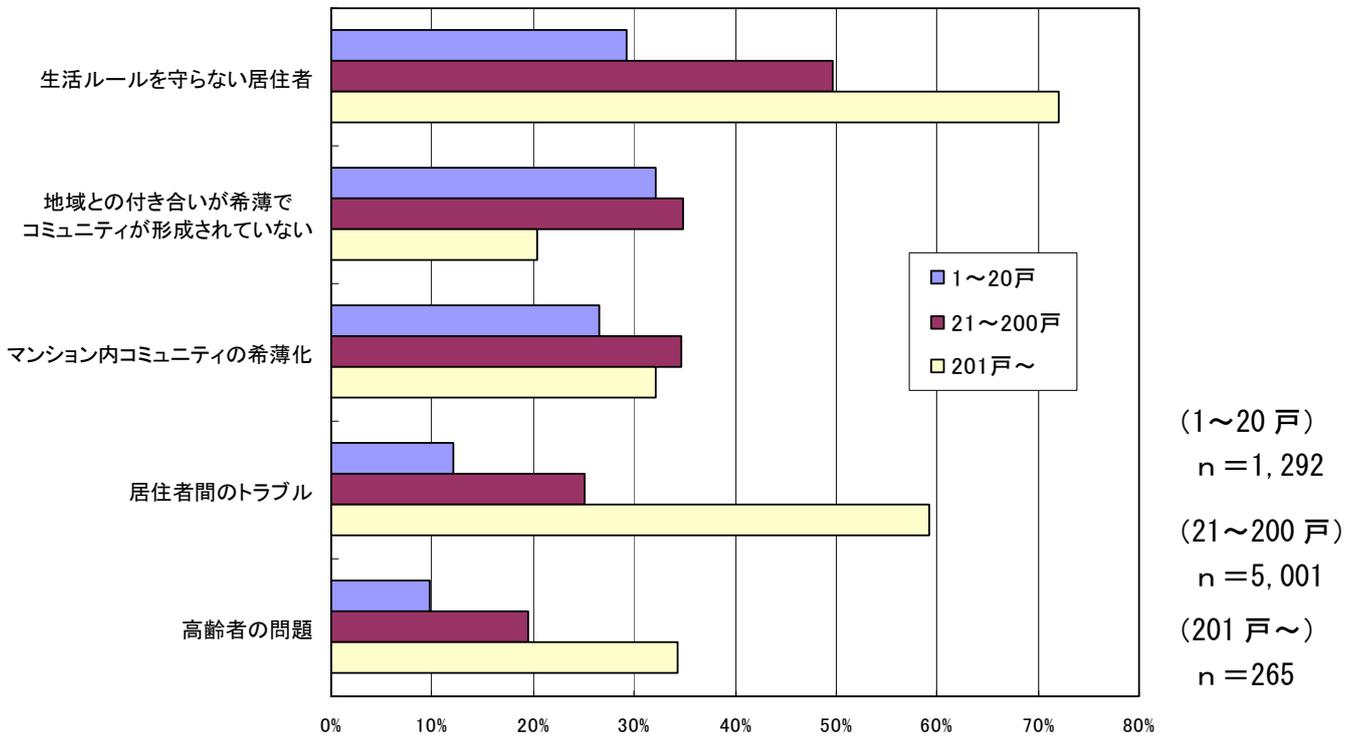


n = 7,240

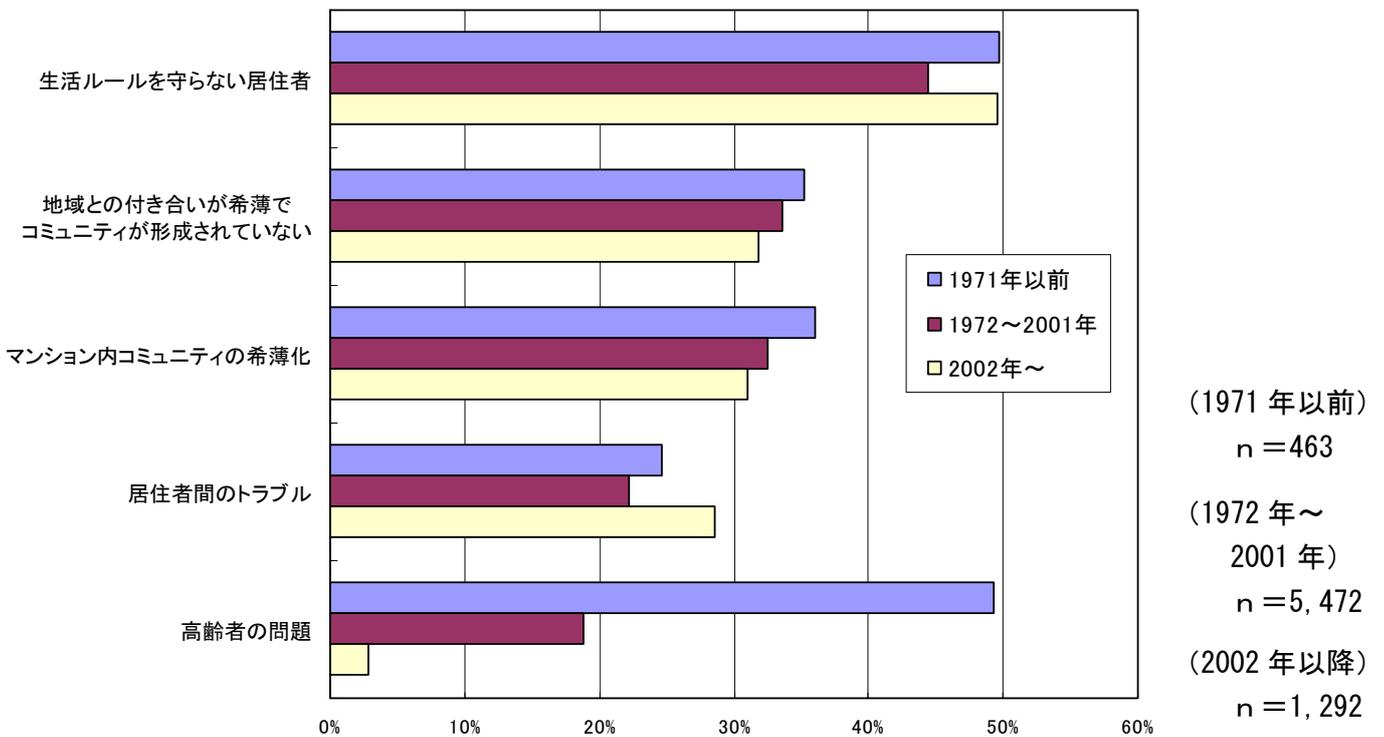
※ その他の主な内容

- マンション内に住居・商業施設・事務所があり、コミュニティをどう形成すべきかがわからない
- 途中入居者が増えた事によりマンションへの意識が変化している

【戸数別の状況】

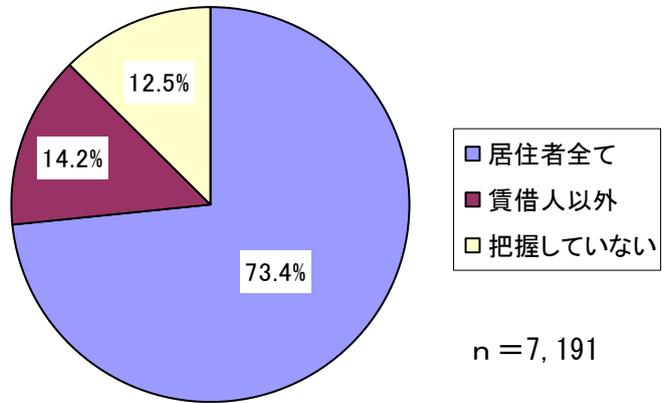


【建築年別の状況】

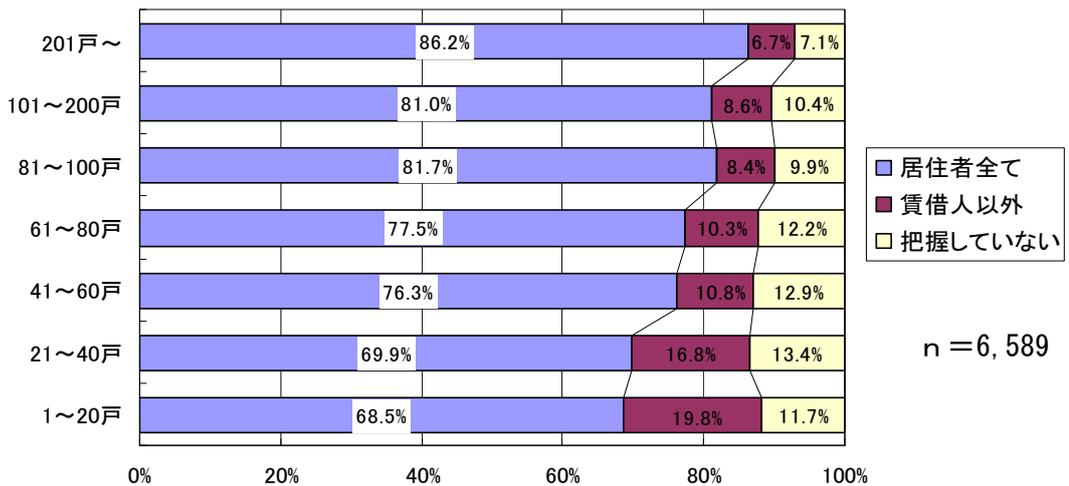


(3) 居住者名簿の作成状況

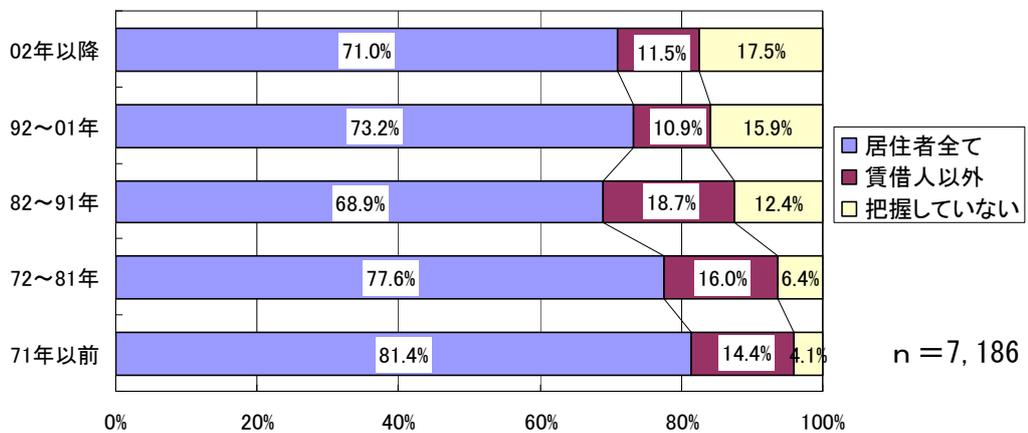
○ 居住者名簿の作成状況を見ると、73.4%のマンションで居住者全ての名簿を所有している。



【戸数別の状況】



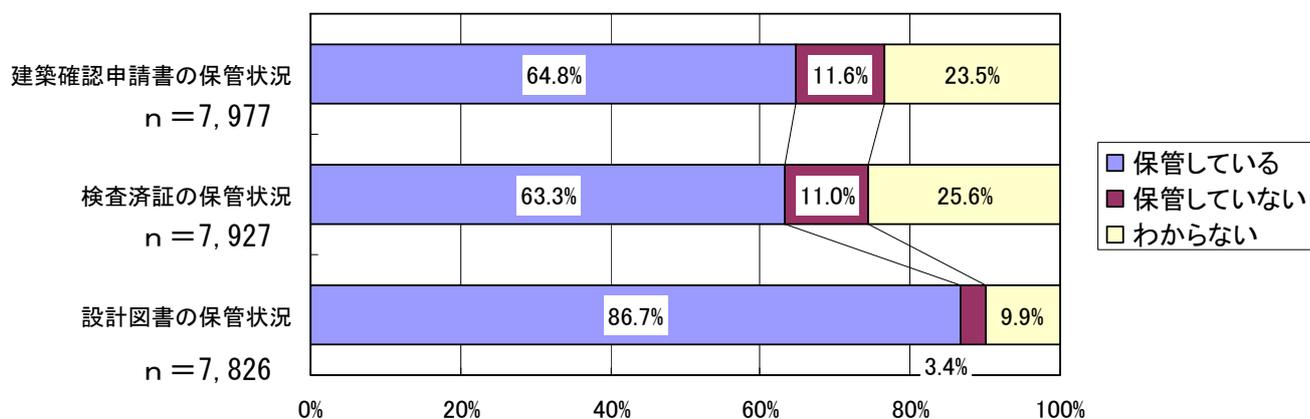
【建築年別の状況】



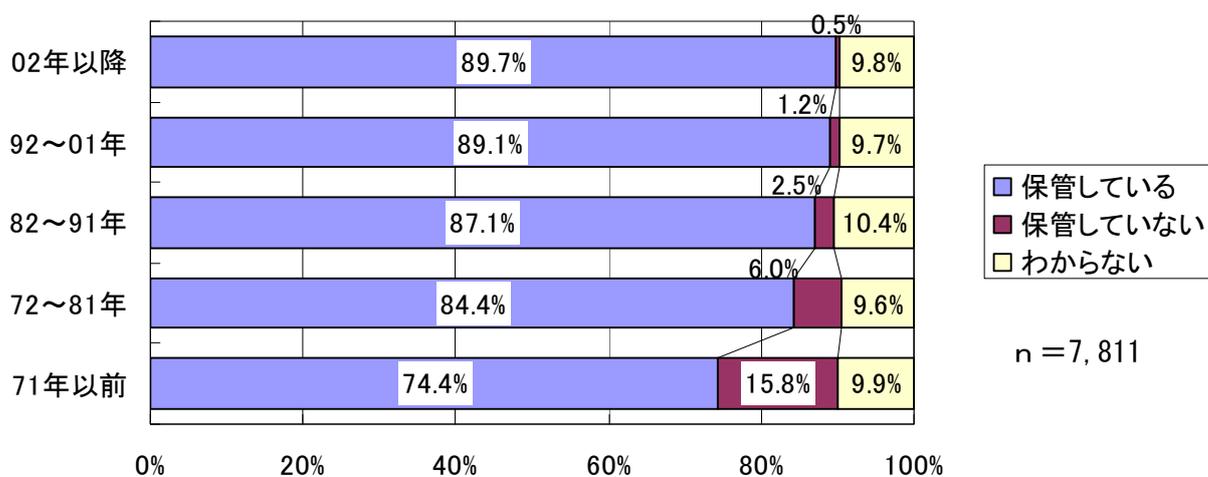
(4) 設計図書の保管状況

○ 設計図書等の保管状況を見ると、建築確認申請書を保管しているのは64.8%、検査済証を保管しているのは63.3%、設計図書を保管しているのは86.7%である。

① 各図書の保管状況

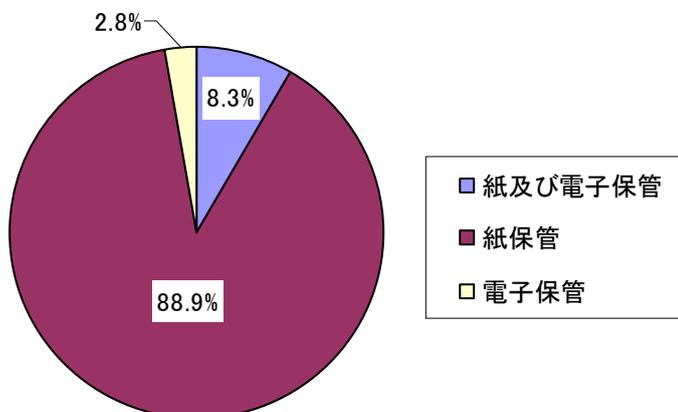


【建築年別の状況】



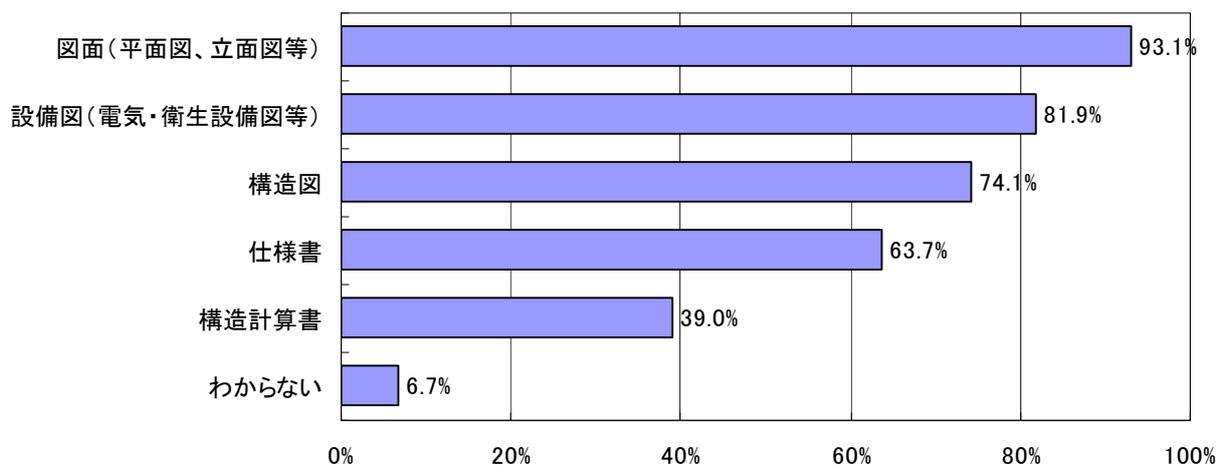
② 設計図書の保管状況

ア 保管方法



n = 6, 560

イ 保管している図面の種類



n = 6, 395

※ その他の主な内容

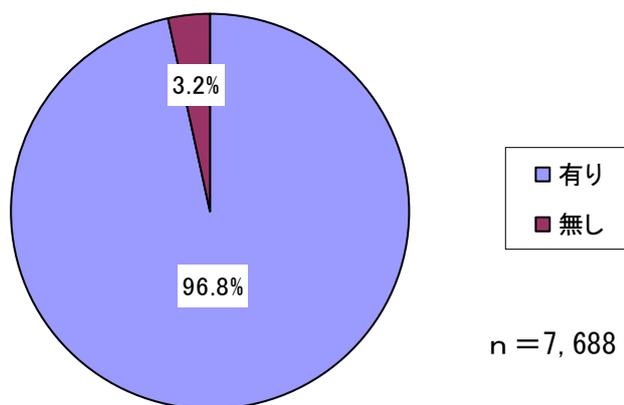
- 建設工事竣工図書
- 排水設備工事平面図

3 管理費・修繕積立金の状況

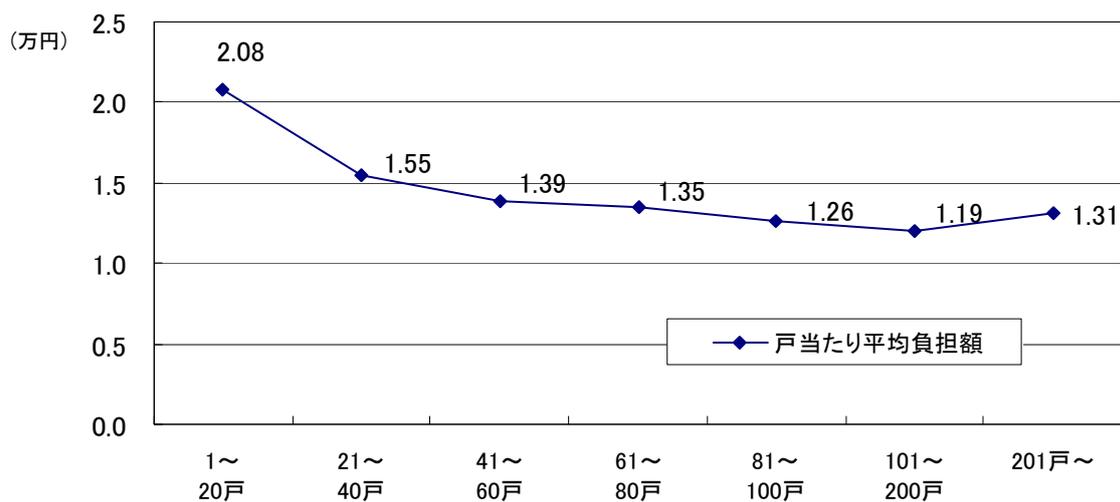
(1) 管理費

○ 管理費の有無について見ると、管理費があるマンションは全体の96.8%である。

① 管理費の有無



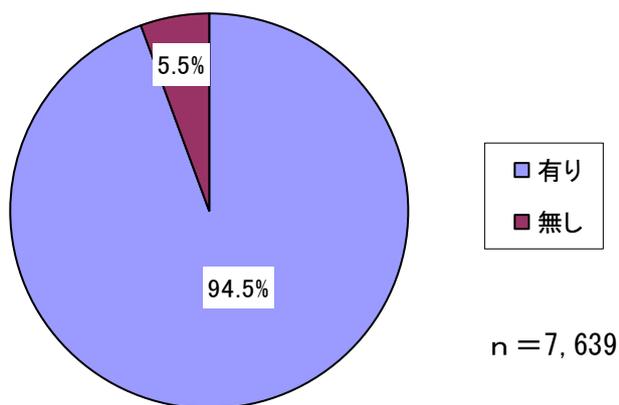
② 戸数分布別に見た戸当たり負担月額



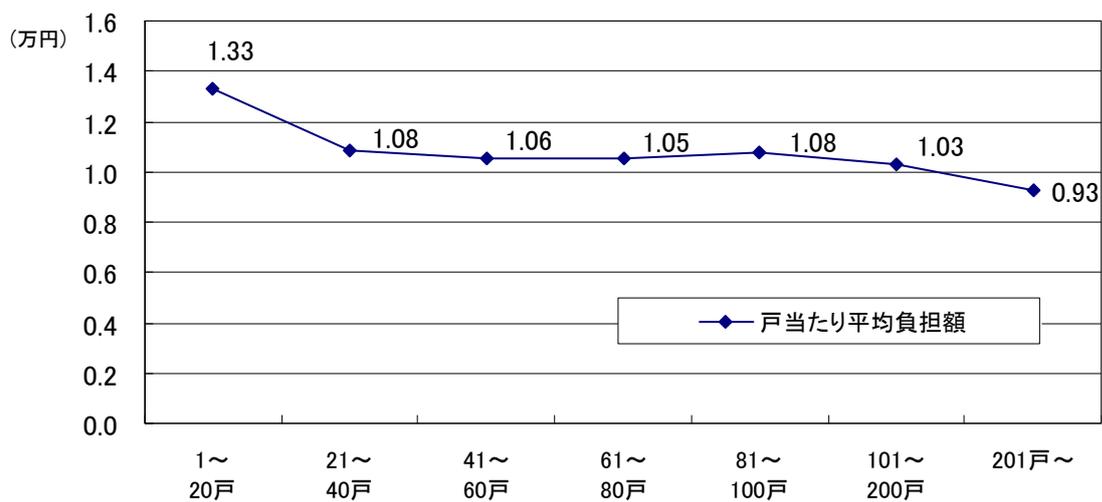
(2) 修繕積立金

○ 修繕積立金の有無について見ると、修繕積立金があるマンションは全体の94.5%である。

① 修繕積立金の有無



② 戸数分布別に見た戸当たり負担月額

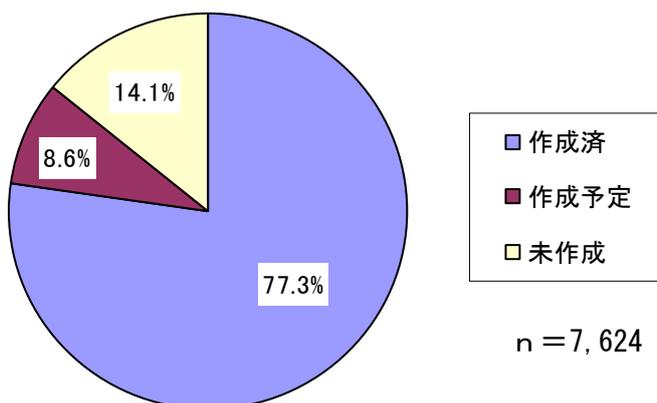


4 長期修繕計画、大規模修繕工事の状況

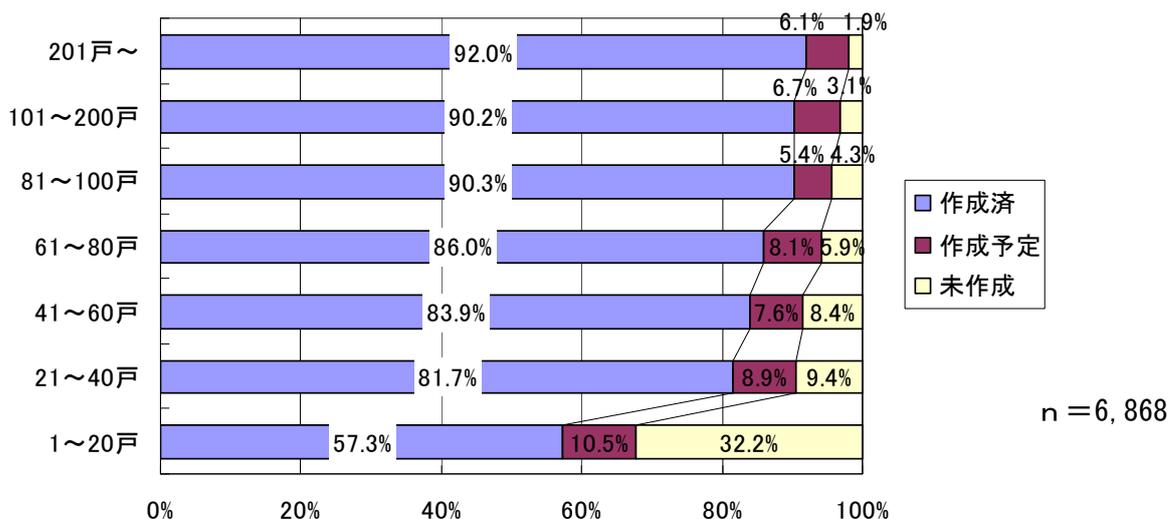
(1) 長期修繕計画

○ 長期修繕計画の作成状況を見ると、85.9%のマンションで作成済又は作成予定である。

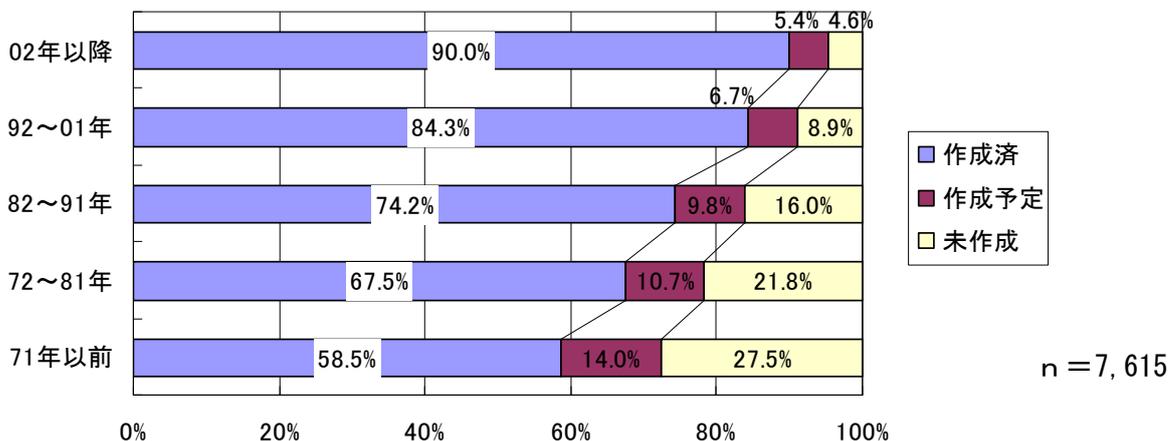
① 計画の有無



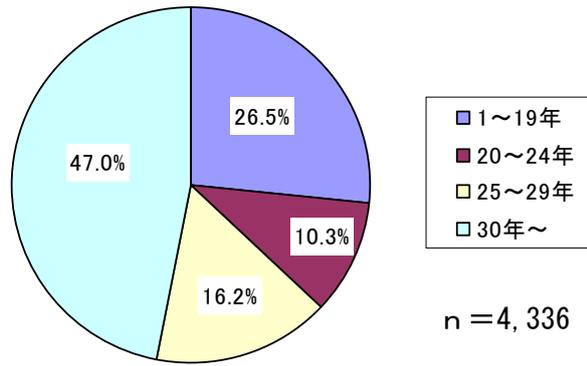
【戸数別の状況】



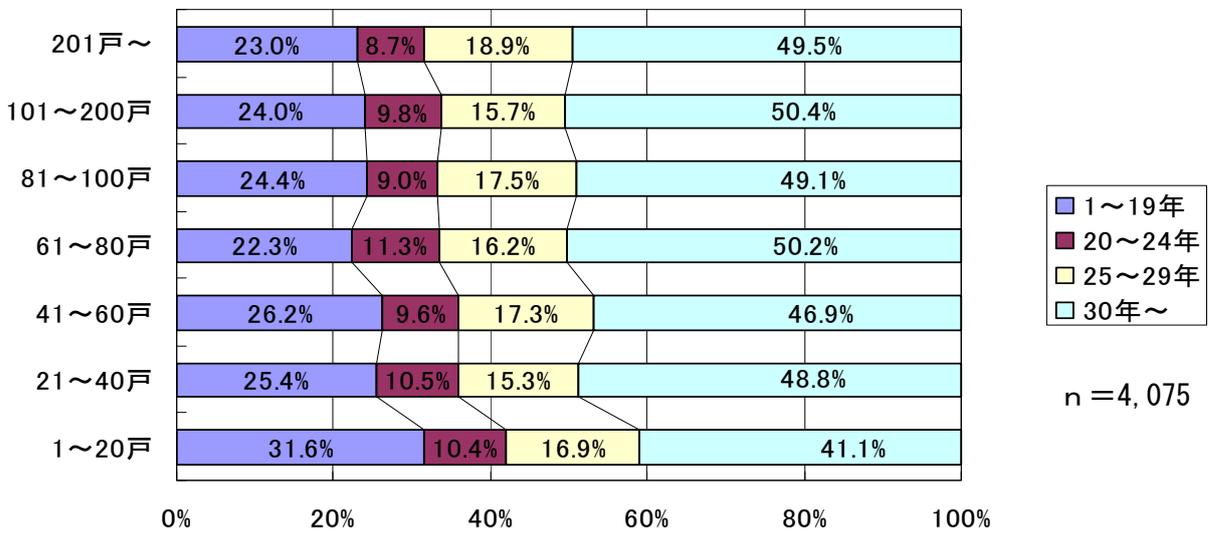
【建築年別の状況】



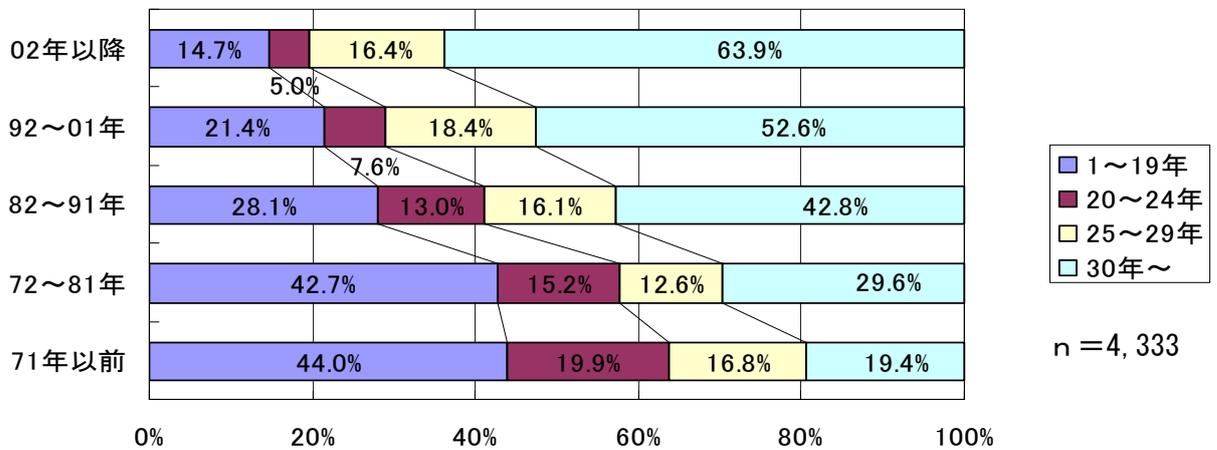
② 計画年数



【戸数別の状況】



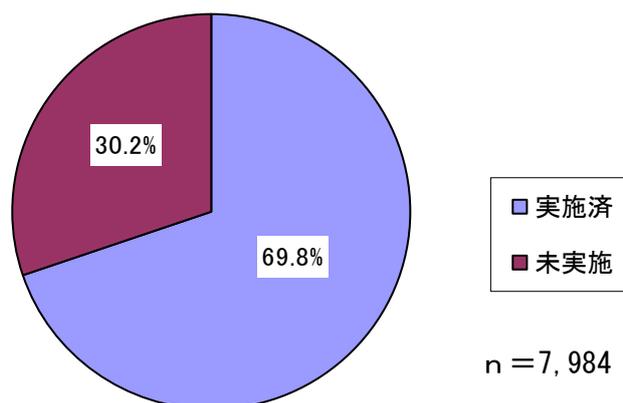
【建築年別の状況】



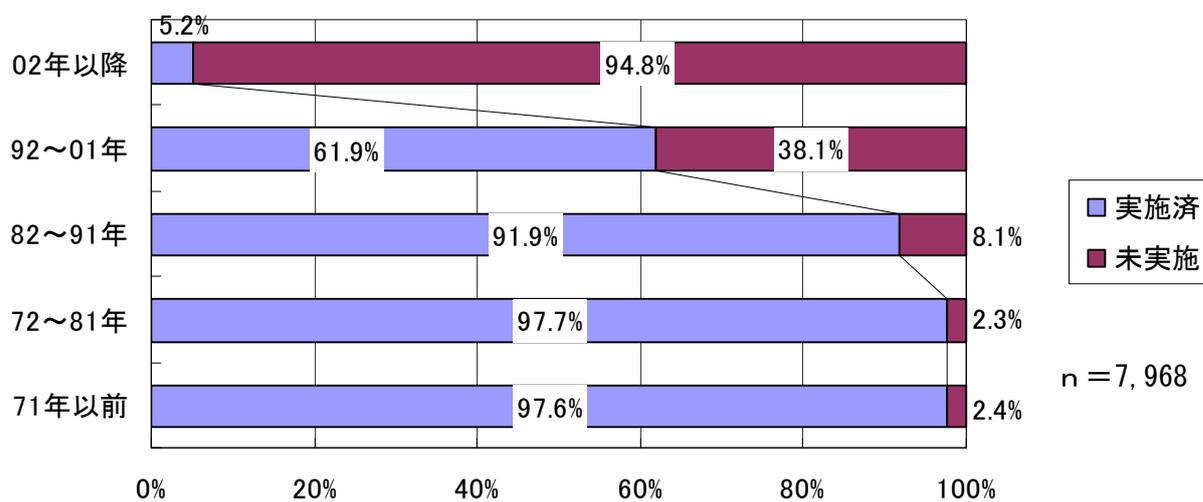
(2) 大規模修繕工事

- 大規模修繕工事の実施状況を見ると、工事を実施しているマンションは69.8%である。
- 大規模修繕工事の費用総額を見ると、1000超～3000万円が最も多く、35.0%である。
- 大規模修繕工事の工事種別を見ると、「外壁修繕」が最も多く、次いで「屋上防水・塗装」が多くなっている。

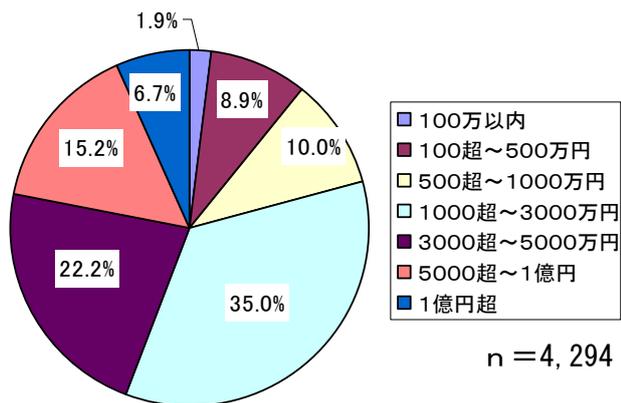
① 大規模修繕工事の実施状況



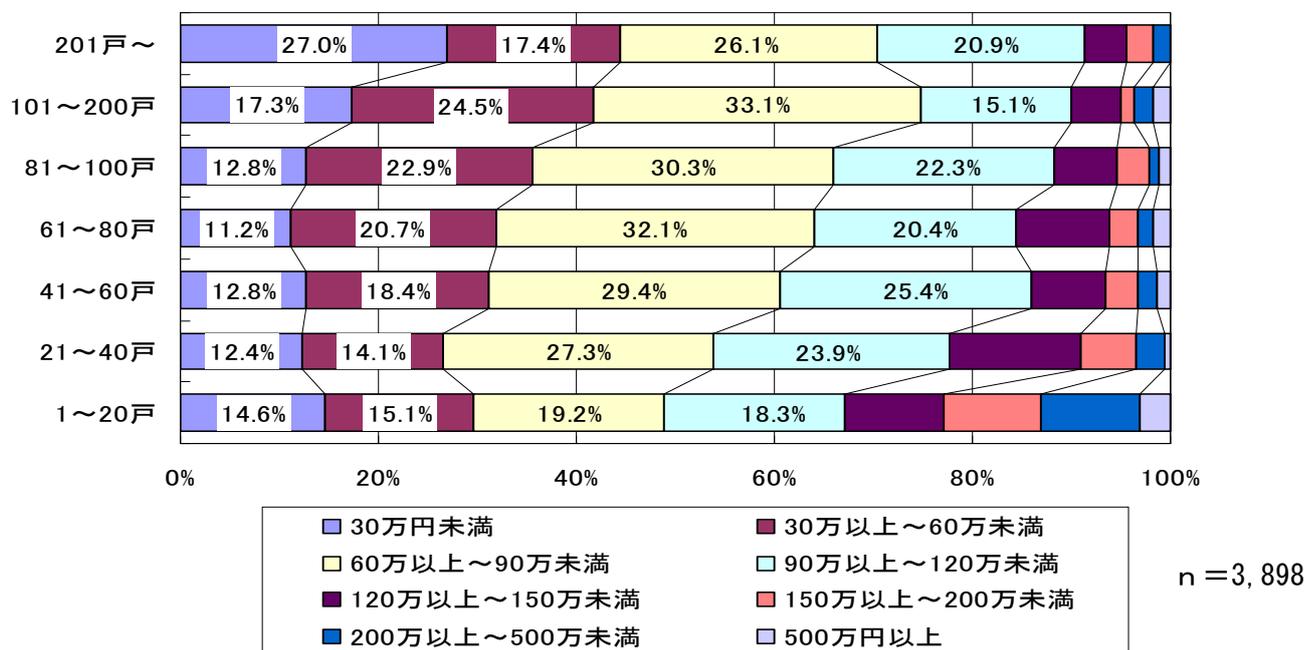
【建築年別の状況】



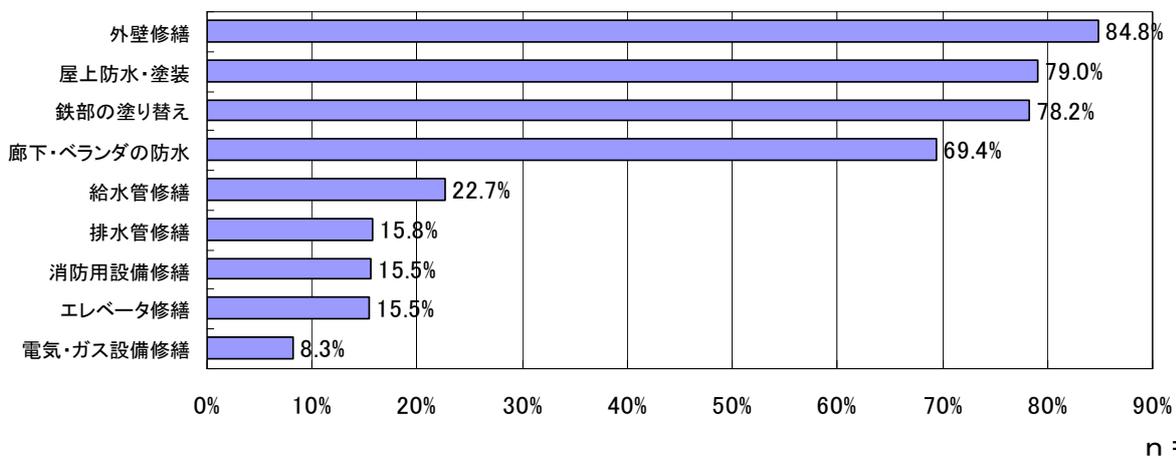
② 大規模修繕工事費用総額



【住宅戸数別×戸当たり大規模修繕工事費用】



③ 工事種別（複数回答）



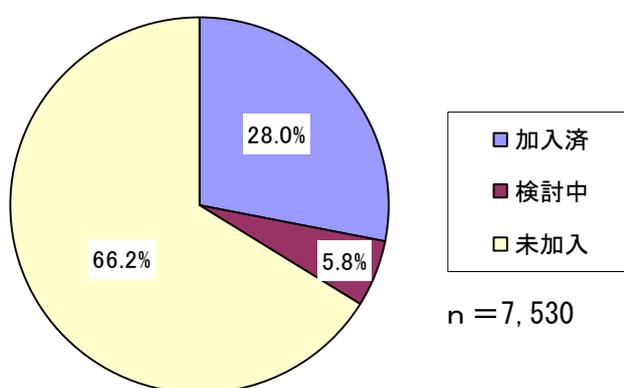
※ その他の主な内容

- バリアフリー対策
- 駐車場整備
- 防犯カメラ等の防犯設備整備
- インターホン、オートドアの改修工事

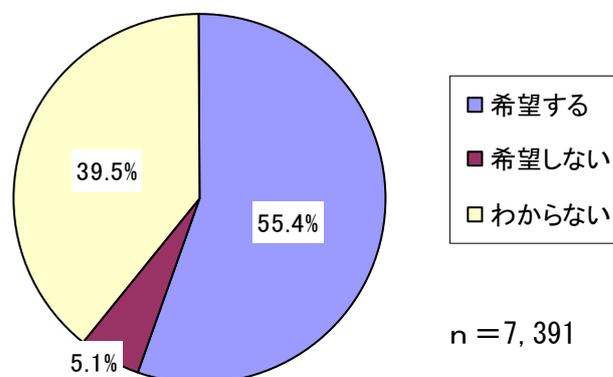
5 耐震化への意識等

- 地震保険に加入しているマンションは28.0%である。
- 耐震マークの交付を希望しているマンションは、55.4%である。
- 中古マンション売買時における耐震性の表示を有効だと思っているマンションは66.8%である。
- 長期修繕計画に耐震項目を導入しているマンションは6.9%である。

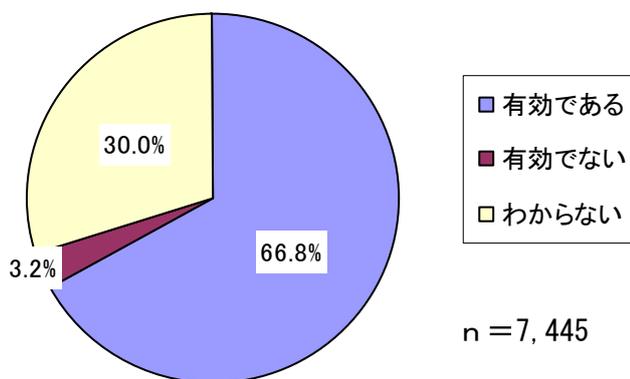
(1) 地震保険への加入



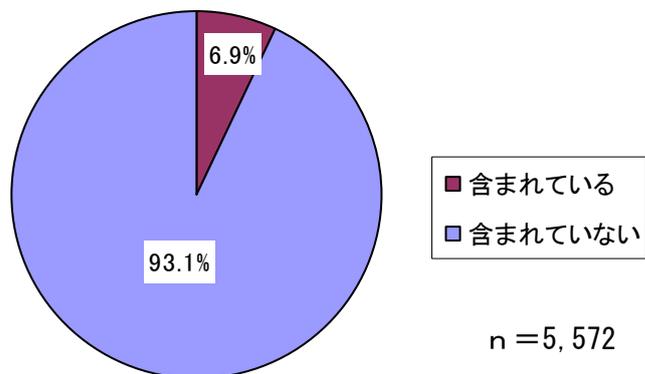
(2) 耐震マークの交付



(3) 中古マンション売買時における耐震性の表示



(4) 長期修繕計画への耐震項目の導入



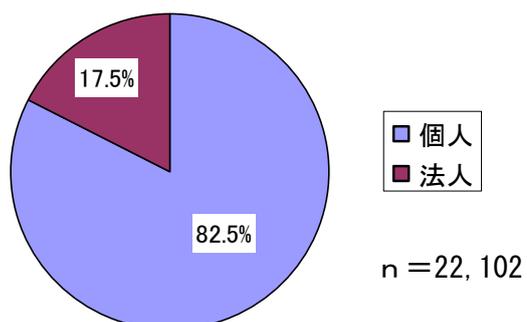
Ⅱ-2 賃貸マンション

1 所有形態

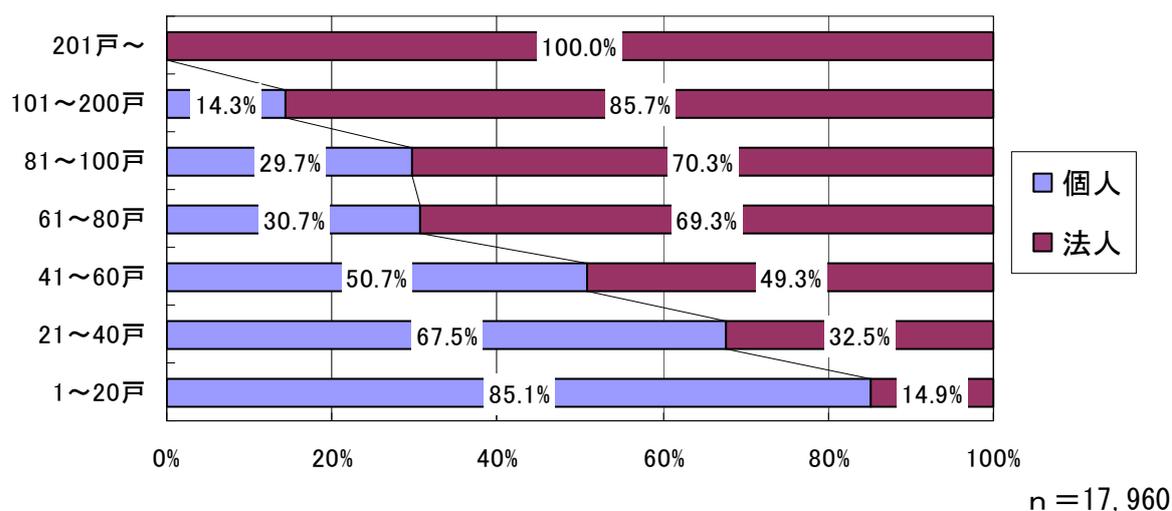
(1) 所有形態

- 賃貸マンションにおける所有形態を見ると、82.5%のマンションが個人所有となっている。
- 個人所有の賃貸マンションの所有者年代を見ると、70歳以上の所有者が49.7%である。

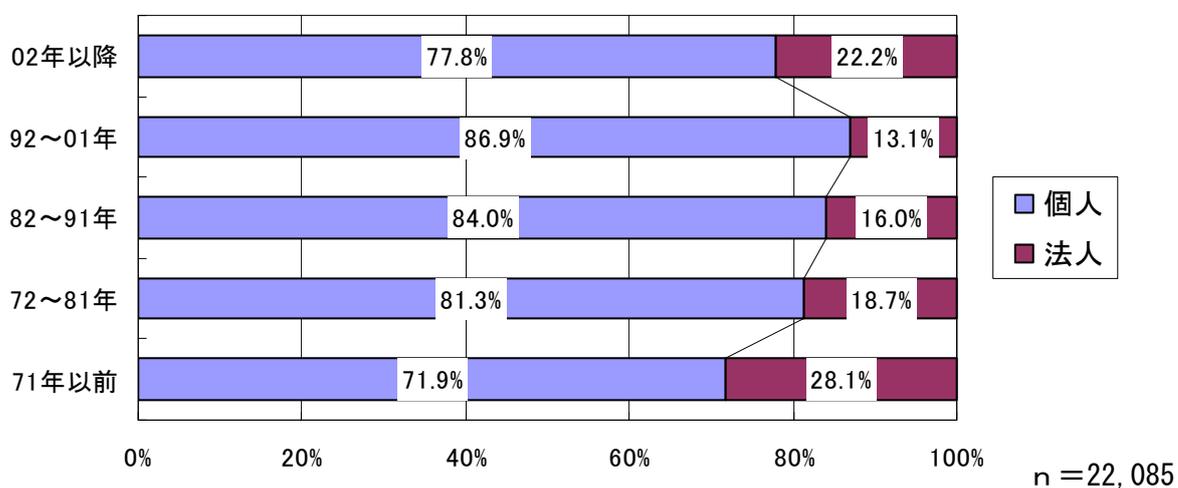
① 所有形態（個人・法人）



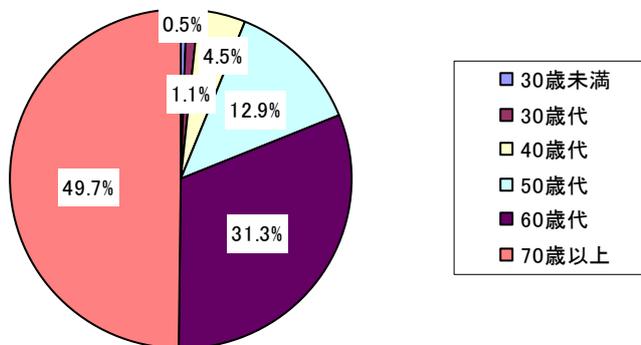
【戸数別の状況】



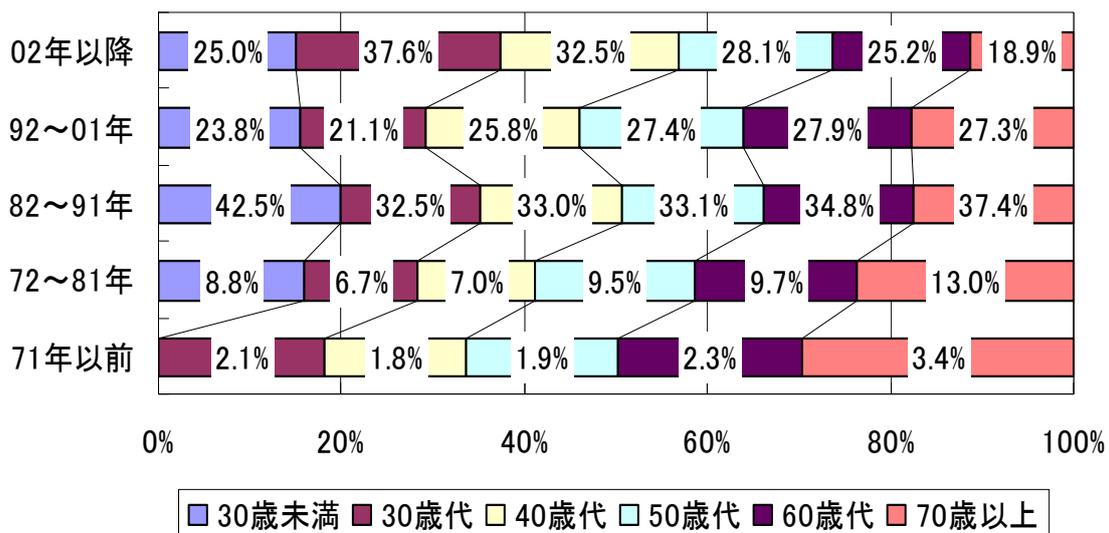
【建築年別の状況】



② 所有者年代（個人のみ）



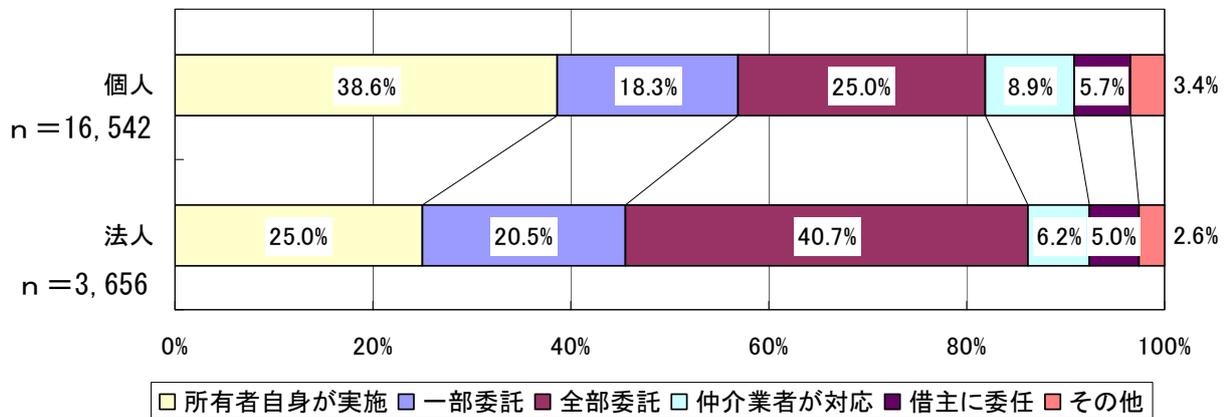
【建築年別の状況】



2 日常管理の状況

(1) 管理業務の状況

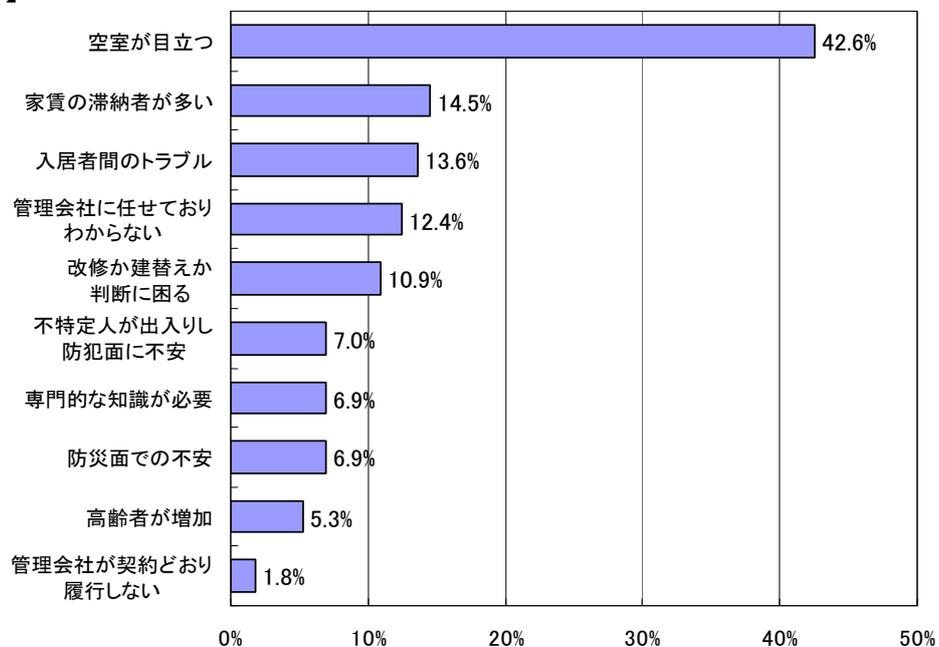
○ 管理業務の状況を見ると、個人では、所有者自身が実施が最も多く、38.6%である。法人では、全部委託が最も多く、40.7%である。



(2) 日常管理の問題（複数回答）

○ 日常管理の問題を見ると、「空室が目立つ」が最も多く、次いで「家賃の滞納者が多い」が多くなっている。

【全体】

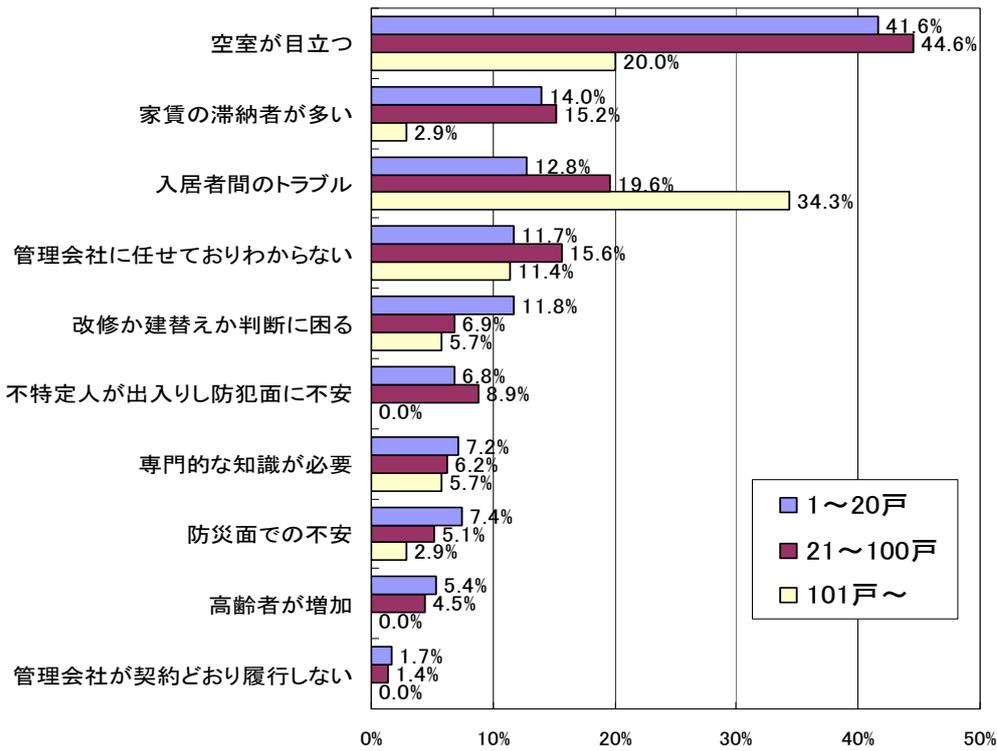


n = 13,371

※その他の主な内容

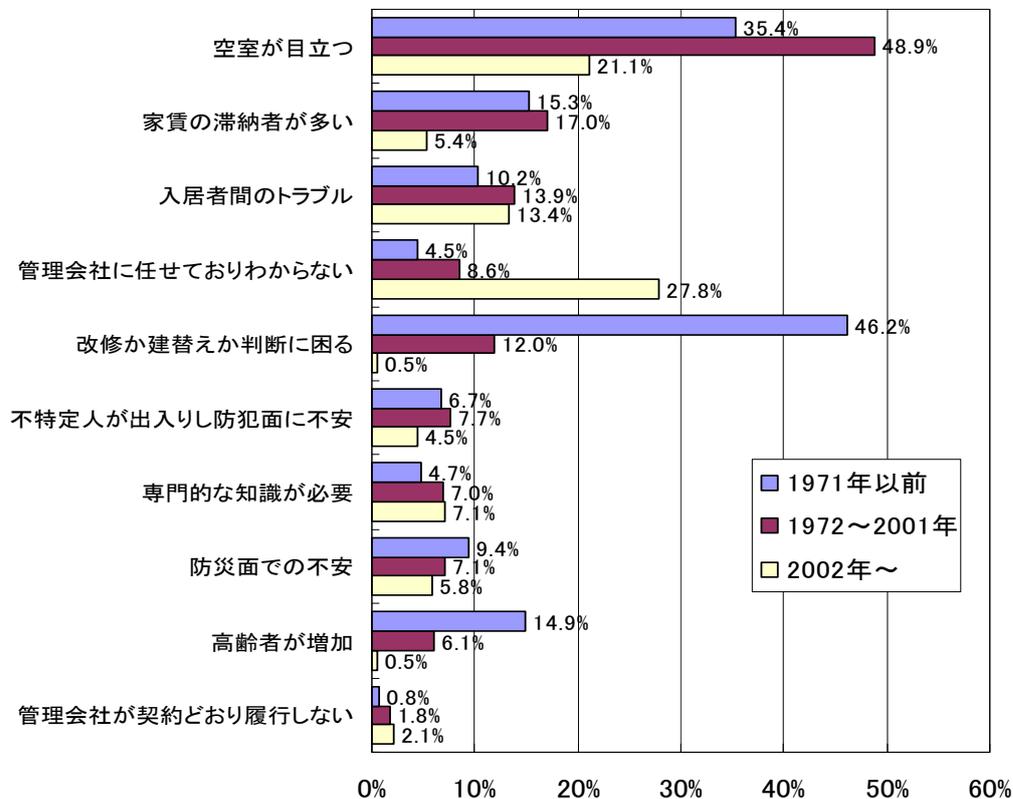
- ゴミ出しルールが守られていない
- 家賃の低下が進んでいる
- 空室期間の長期化（稼働率の低下）
- 退室時の補修費が多額になる

【戸数別の状況】



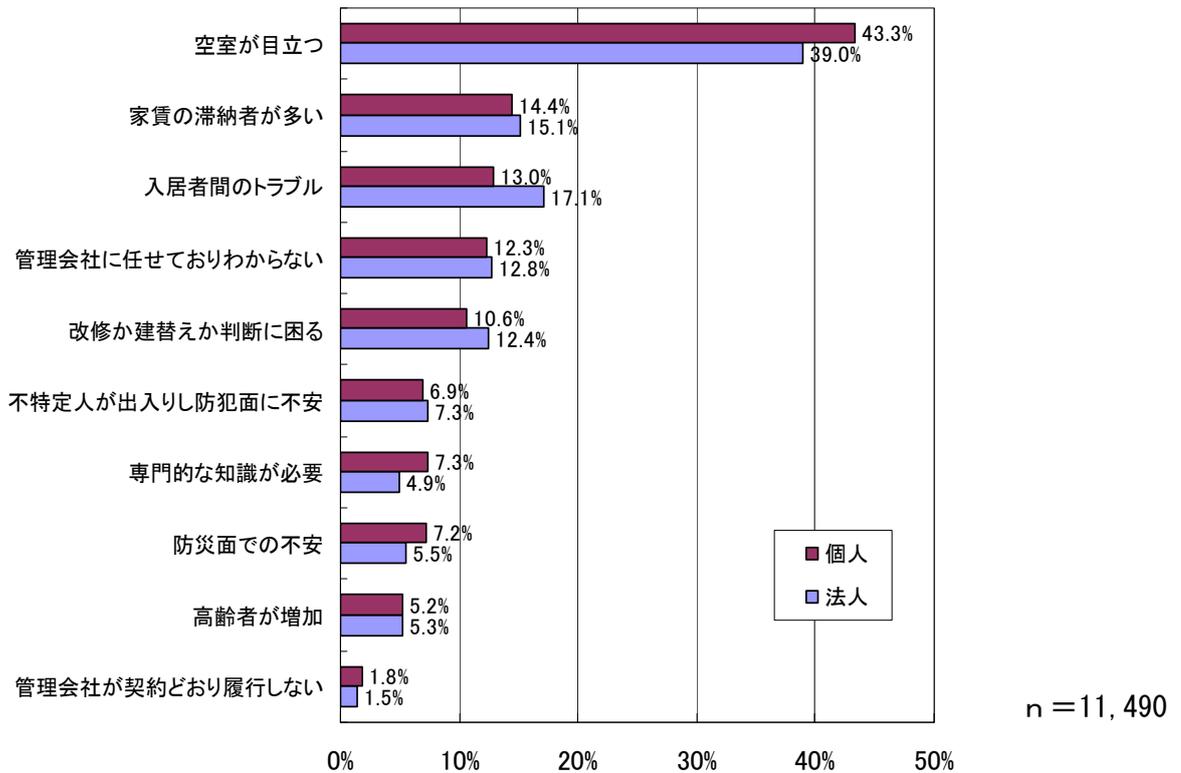
n = 3,315

【建築年別の状況】



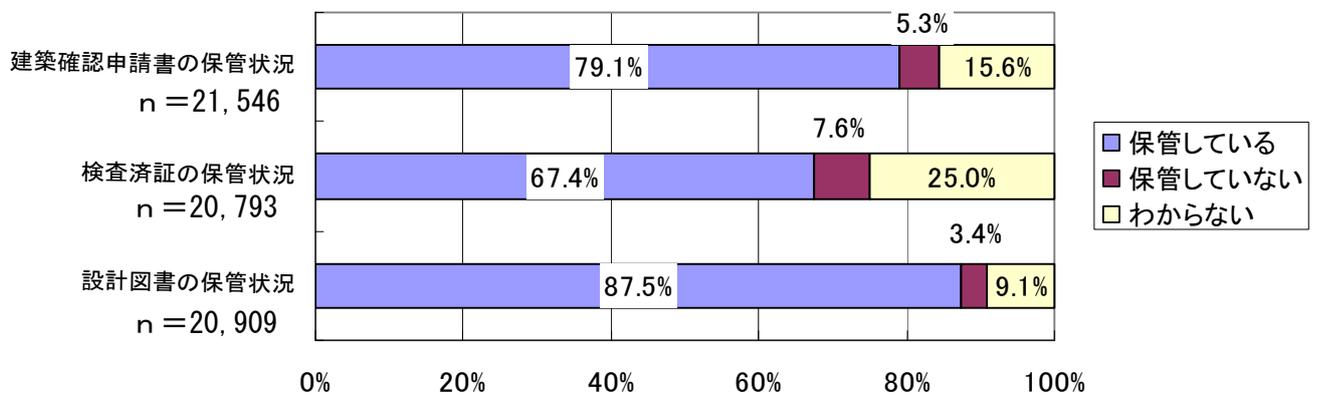
n = 8,031

【所有者別の状況】



(3) 設計図書の保管状況

○ 設計図書等の保管状況を見ると、建築確認申請書を保管しているのは79.1%、検査済証を保管しているのは67.4%、設計図書を保管しているのは87.5%である。

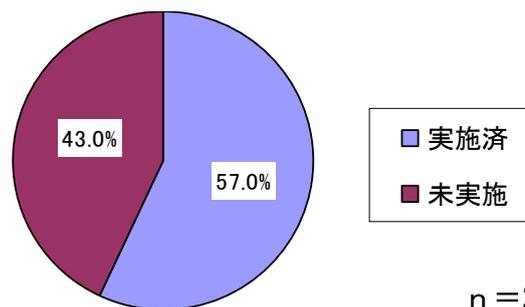


3 大規模修繕工事の状況

(1) 大規模修繕工事

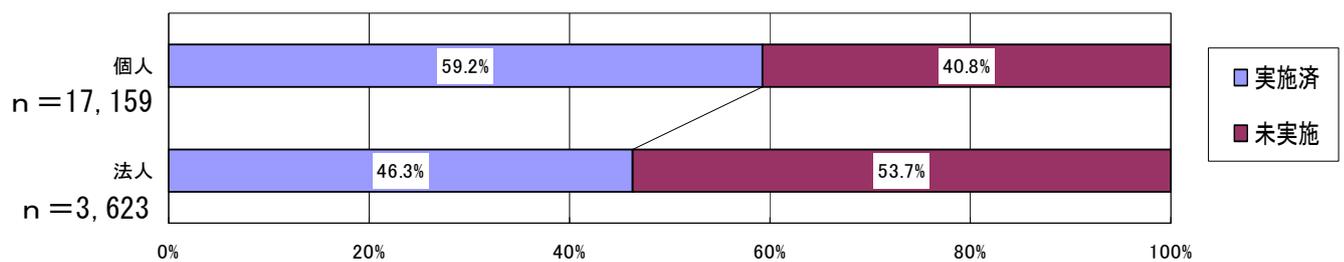
- 賃貸マンションの大規模修繕工事の実施状況を見ると、工事を実施しているマンションは57.0%である。
- 賃貸マンションの大規模修繕工事費用を見ると、100超～500万円が最も多く46.5%である。
- 工事種別について見ると、「屋上・屋根の防水・塗装」が最も多く、次いで「外壁修繕」が多くなっている。

① 大規模修繕工事の実施状況

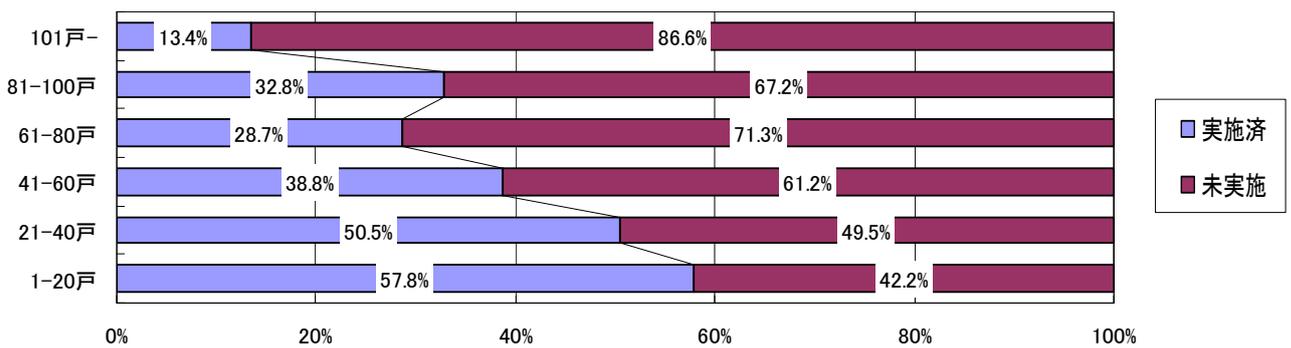


n = 21,033

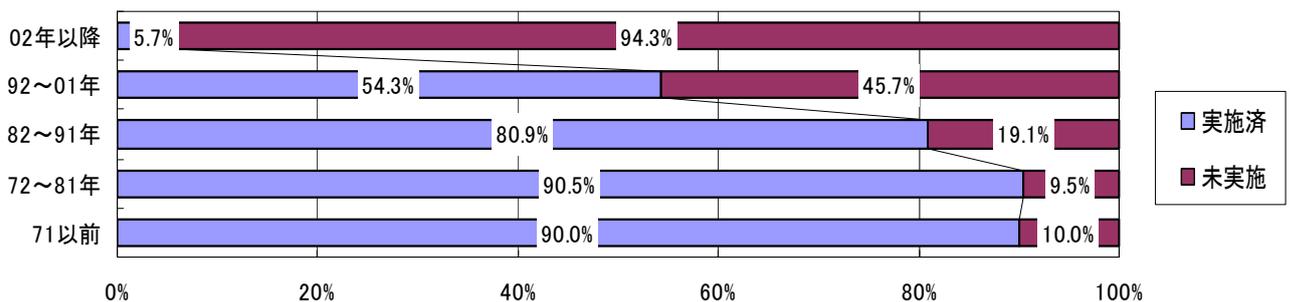
【所有形態別の状況】



【戸数別の状況】

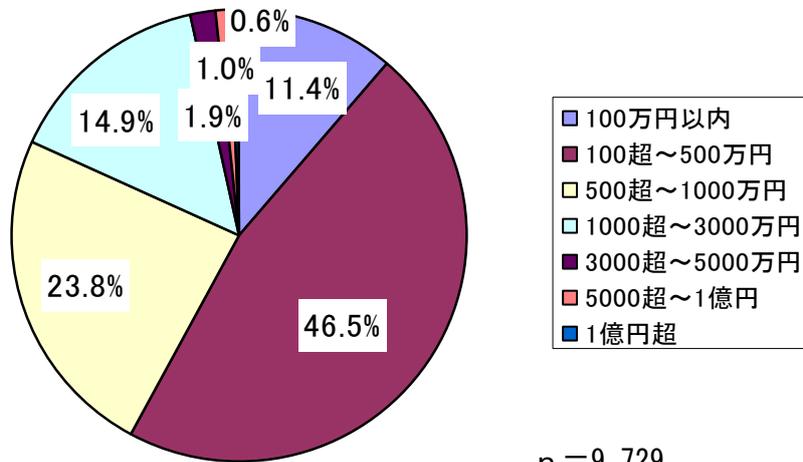


【建築年別の状況】

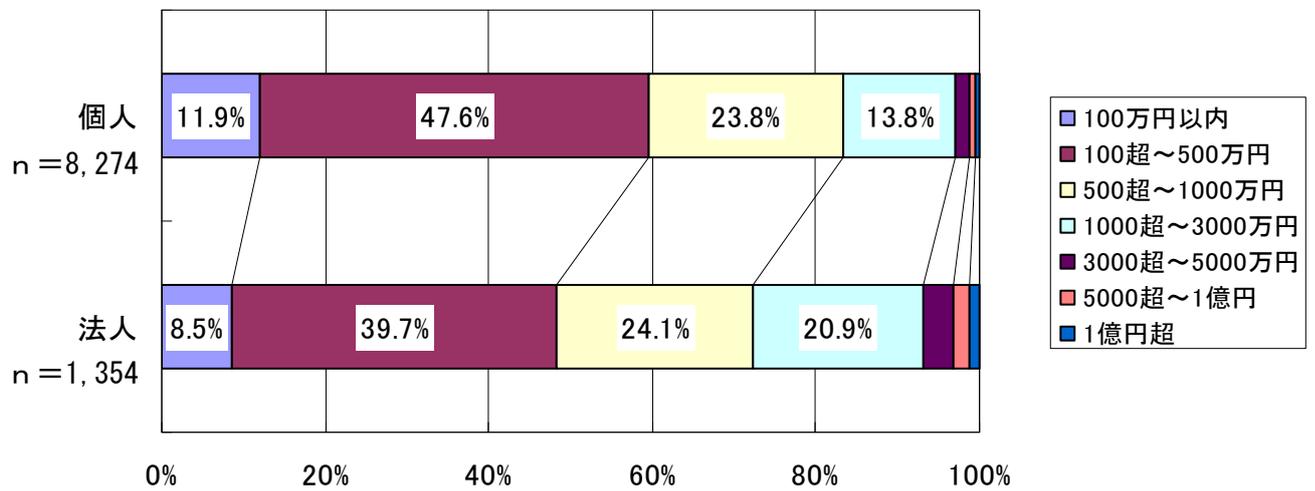


② 大規模修繕工事費用総額

【全体】

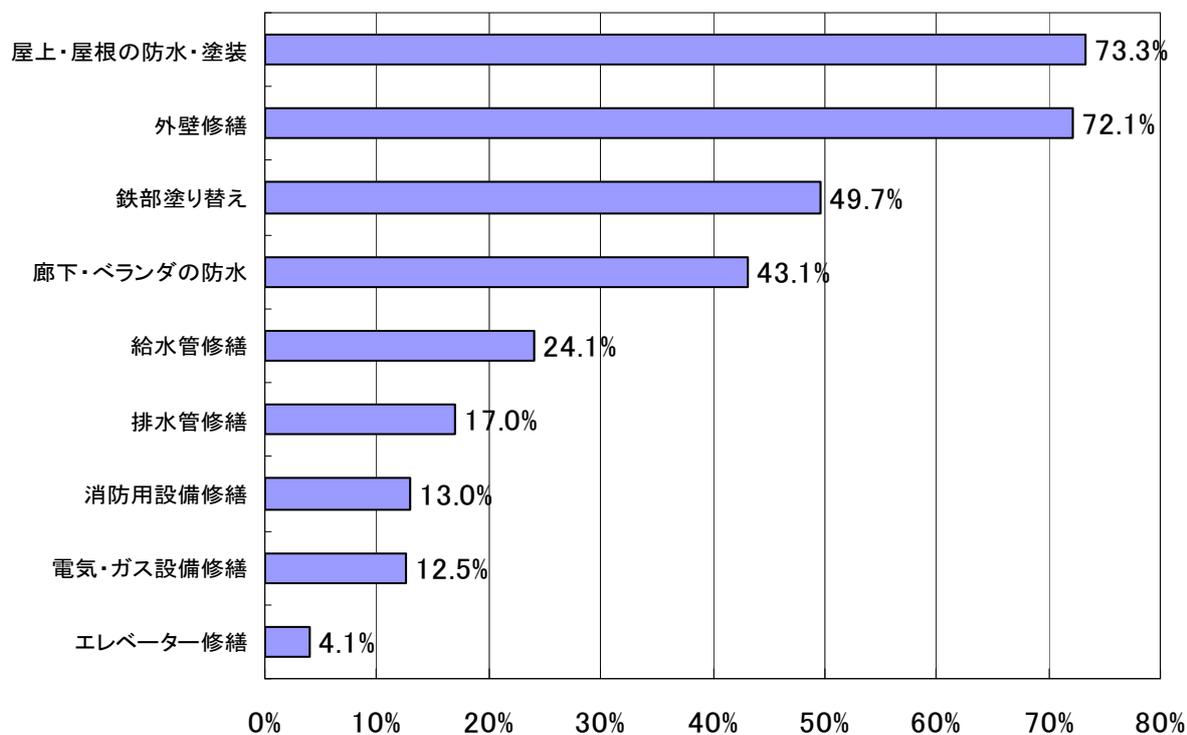


【所有形態別の状況】



③ 工事種別（複数回答）

【全体】



n = 11,711

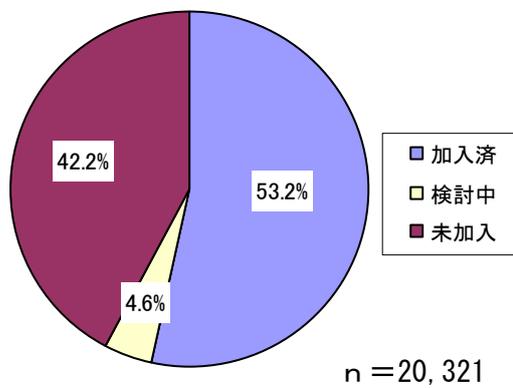
※ その他の主な内容

- インターホン設備修繕
- エレベーター設置
- ベランダの取替え
- 階段修繕・手摺改修工事
- 内装模様替え

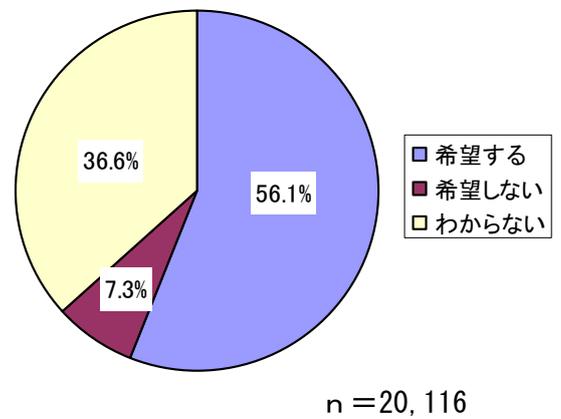
4 耐震化への意識等

- 地震保険に加入しているマンションは53.2%である。
- 耐震マークの交付を希望しているマンションは56.1%である。
- 中古マンション売買時における耐震性の表示を有効であるとするマンションは57.3%である。

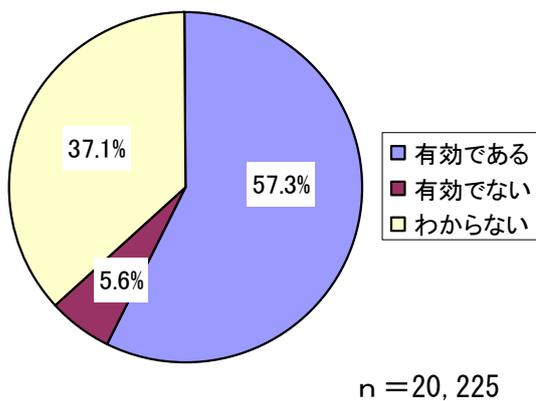
(1) 地震保険への加入



(2) 耐震マークの交付



(3) 中古マンション売買時における耐震性の表示



第三章 旧耐震基準マンションの耐震化の状況

Ⅲ 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

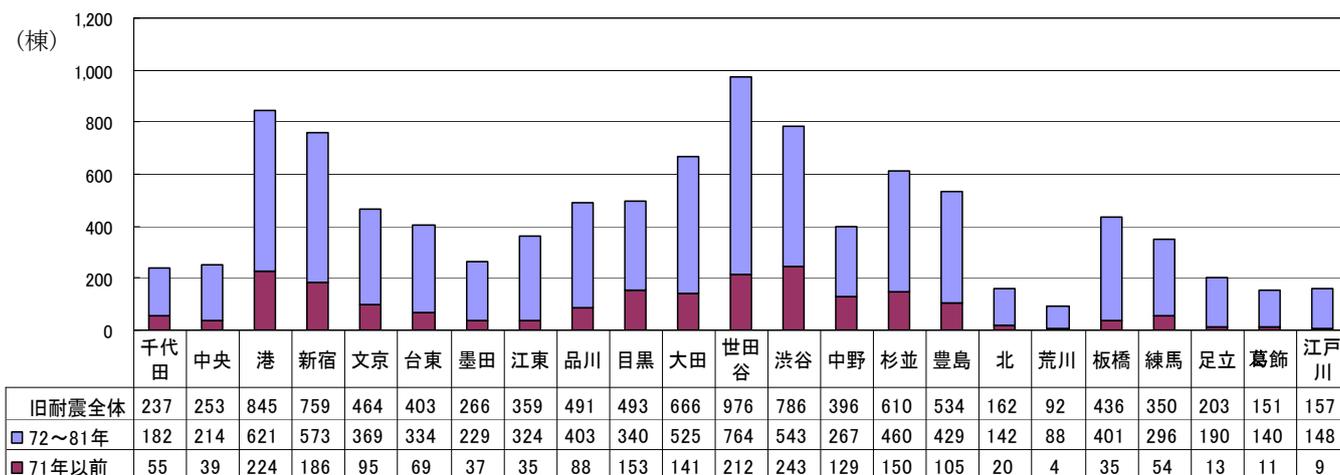
	マンション総数	うち旧耐震基準 マンション数
分譲マンション	53,213 棟	11,892 棟
賃貸マンション	79,975 棟	12,802 棟
合 計	133,188 棟	24,694 棟

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

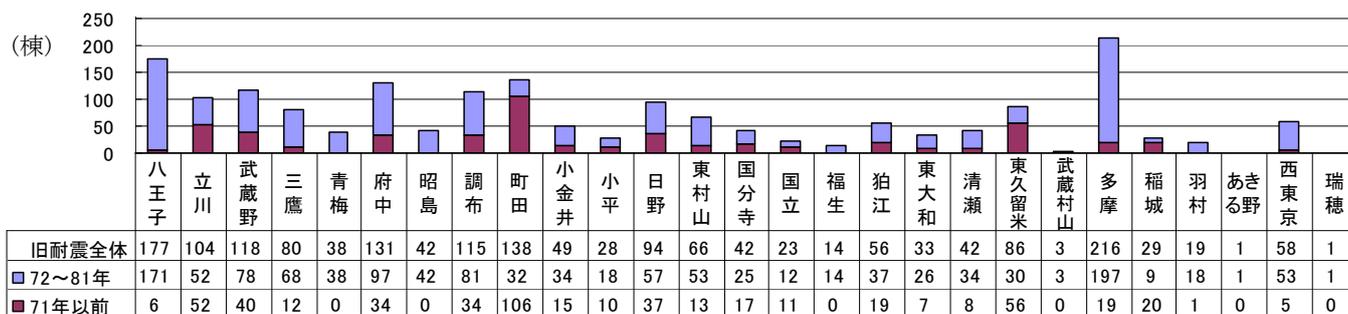
○ 分譲マンションのうち旧耐震基準(建築年が1981年以前)で建築されたマンションは、11,892棟である。地域別に見ると、区部では世田谷区が最も多く、次いで港区となっている。また、多摩部では多摩市が最も多く、次いで八王子市となっている。

ア 区部



n = 10,089

イ 多摩部

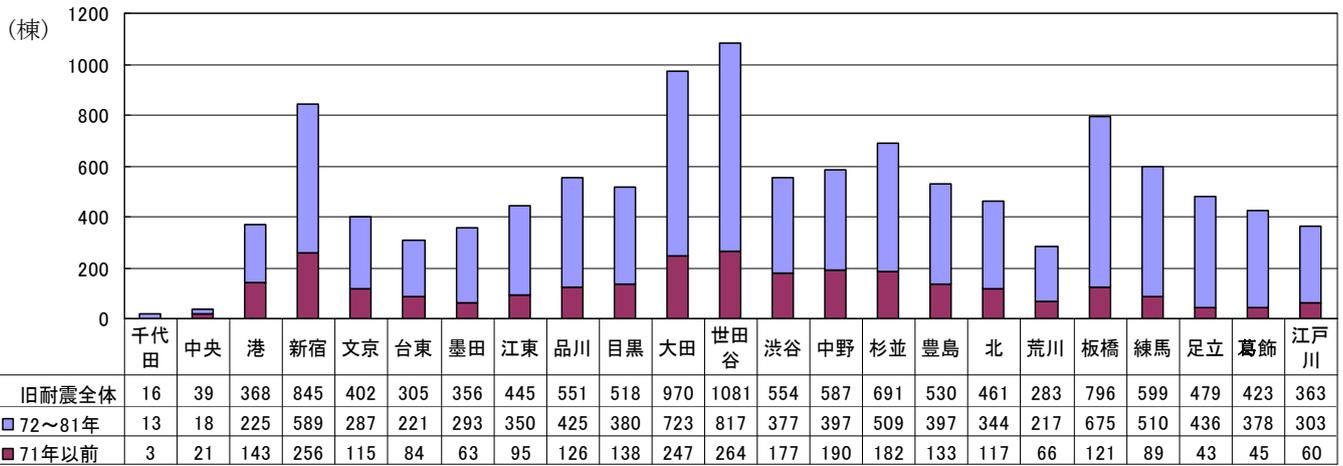


n = 1,803

(2) 賃貸マンション

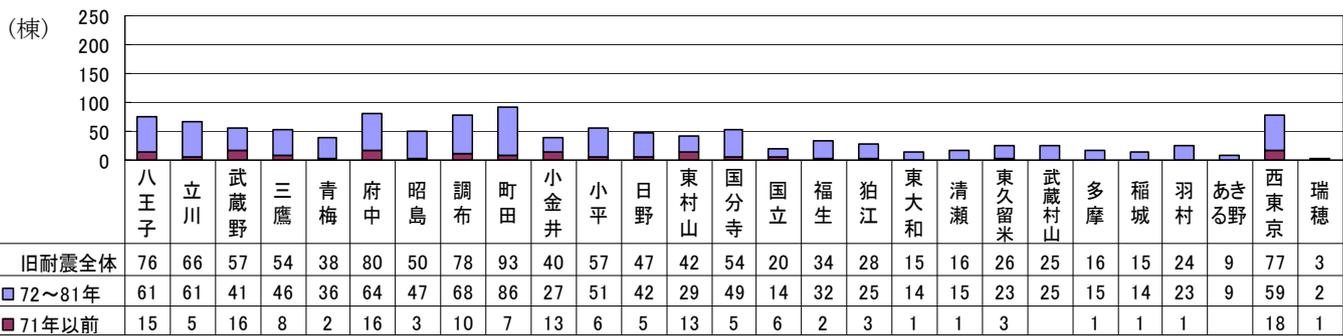
○ 賃貸マンションのうち旧耐震基準(建築年が1981年以前)で建築されたマンションは、12,802棟である。地域別に見ると、区部では世田谷区が最も多く、次いで大田区となっている。また、多摩部では、町田市が最も多く、次いで府中市となっている。

ア 区部



n = 11,662

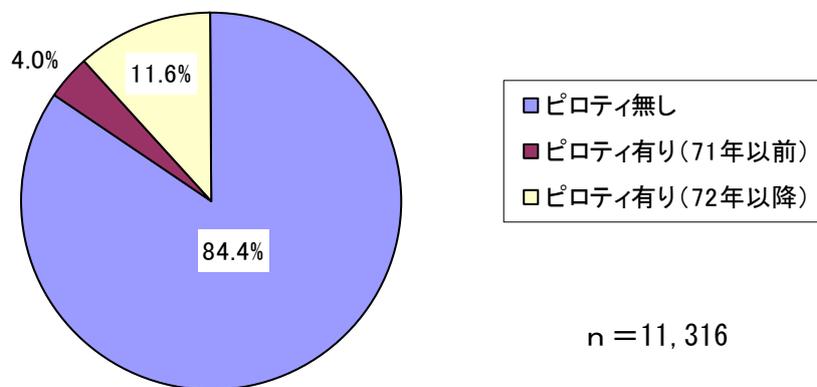
イ 多摩部



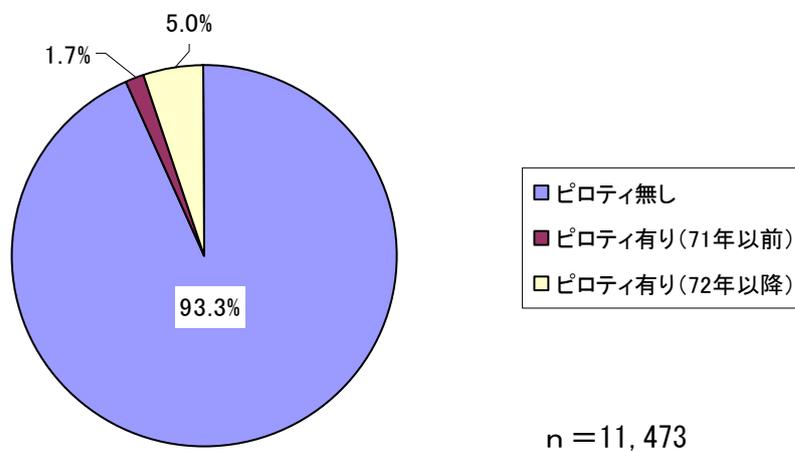
n = 1,140

3 旧耐震基準マンションのピロティの有無

(1) 分譲マンション



(2) 賃貸マンション



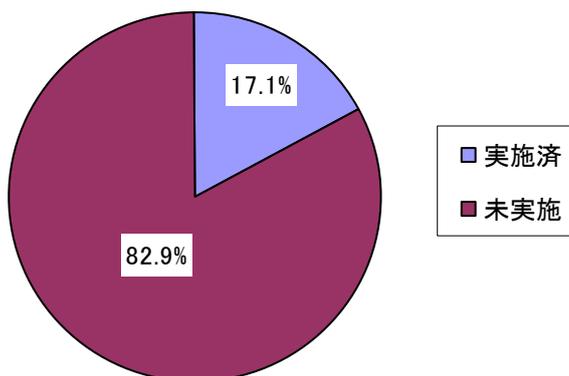
Ⅲ-1 旧耐震分譲マンションの耐震化(アンケート回答マンション対象)

1 耐震診断の状況

(1) 耐震診断の実施状況

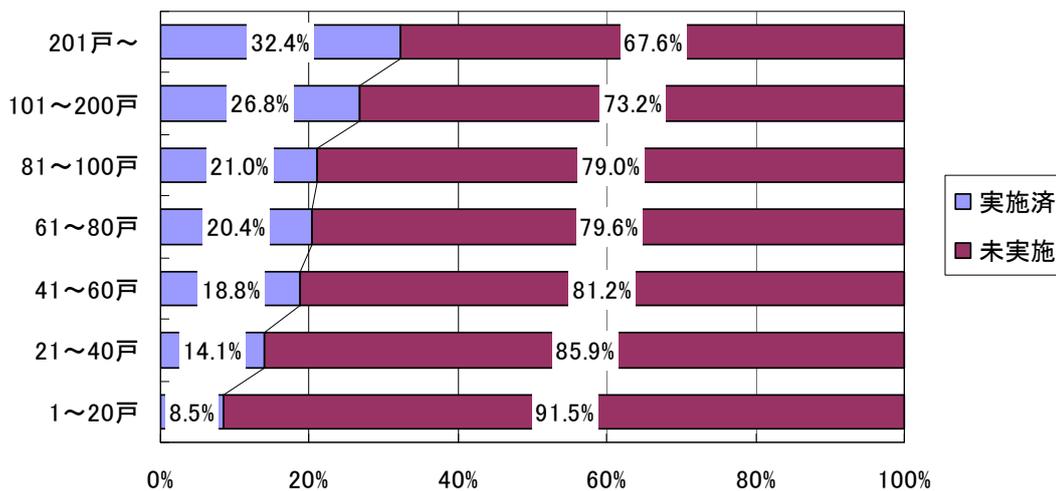
○ 耐震診断の実施状況を見ると、耐震診断を実施していないマンションは82.9%である。

① 耐震診断の実施状況



n = 2,322

【戸数別の状況】

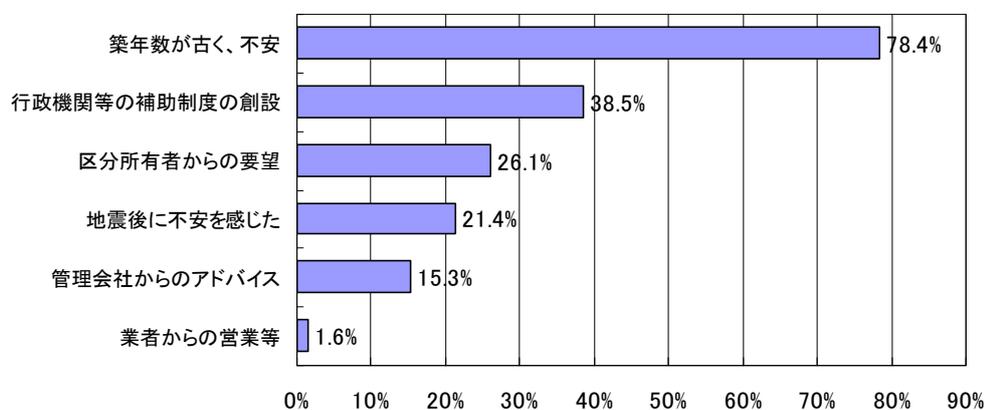


n = 2,309

(2) 耐震診断を実施した管理組合

- 診断を実施したきっかけを見ると、「築年数が古く、不安」が最も多く、次いで「行政機関等の補助制度の創設」が多くなっている。
- 診断の実施者の選定方法は、「行政への相談を参考」が最も多く、次いで「管理会社からの紹介」が多くなっている。
- 診断費用の手当てについて見ると、「修繕積立金で手当て」が最も多く、次いで「行政からの補助」が多くなっている。
- 診断費用について見ると、「100超～300万円」が最も多く、25.0%である。
- 診断を実施した結果について見ると、Is値が「0.3 以上 0.6 未満」が最も多く42.9%である。

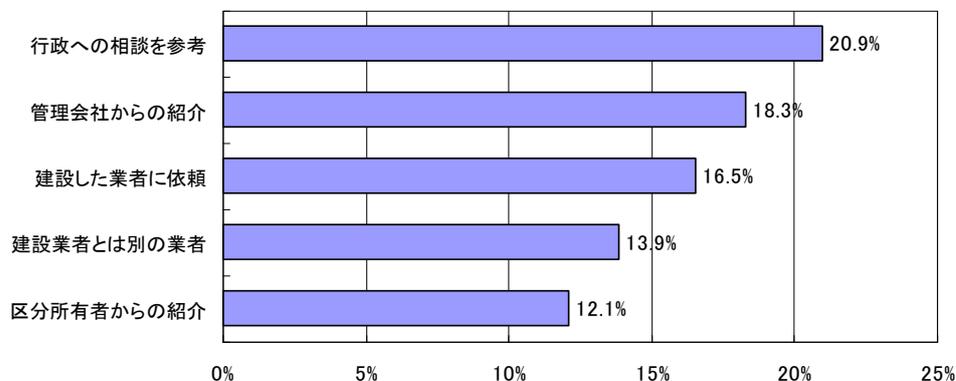
① 耐震診断を実施したきっかけ（複数回答）



※ その他の主な内容

- 大規模修繕工事の一環での事前調査
- 区で開催したマンションの管理・耐震等の講習の受講

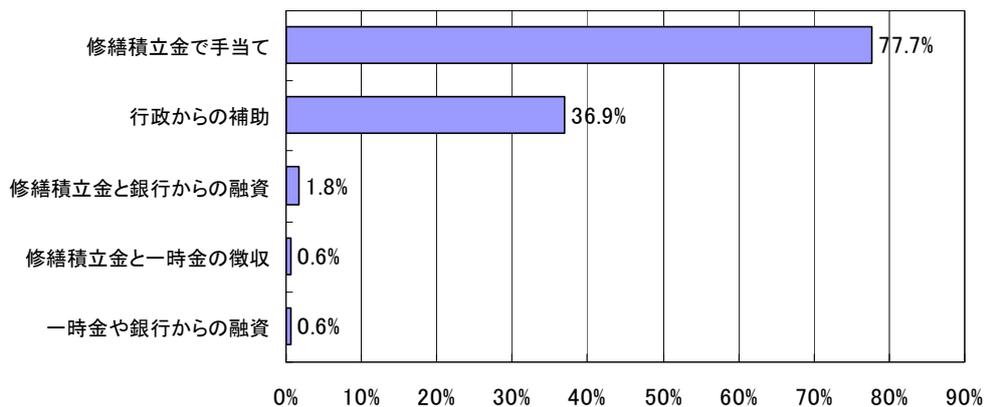
② 耐震診断の実施者の選定方法



※ その他の主な内容

- マンションとして付き合いのある業者からの紹介

③ 耐震診断費用の手当て（複数回答）

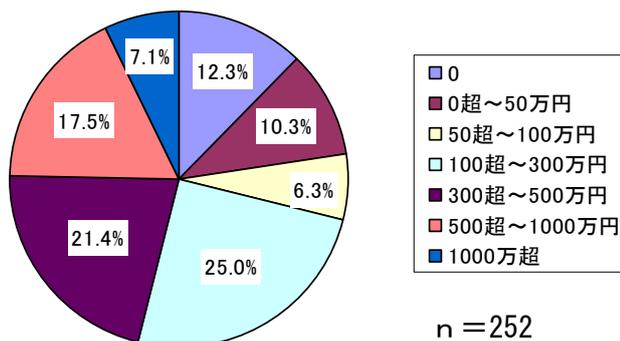


n = 336

※ その他の主な内容

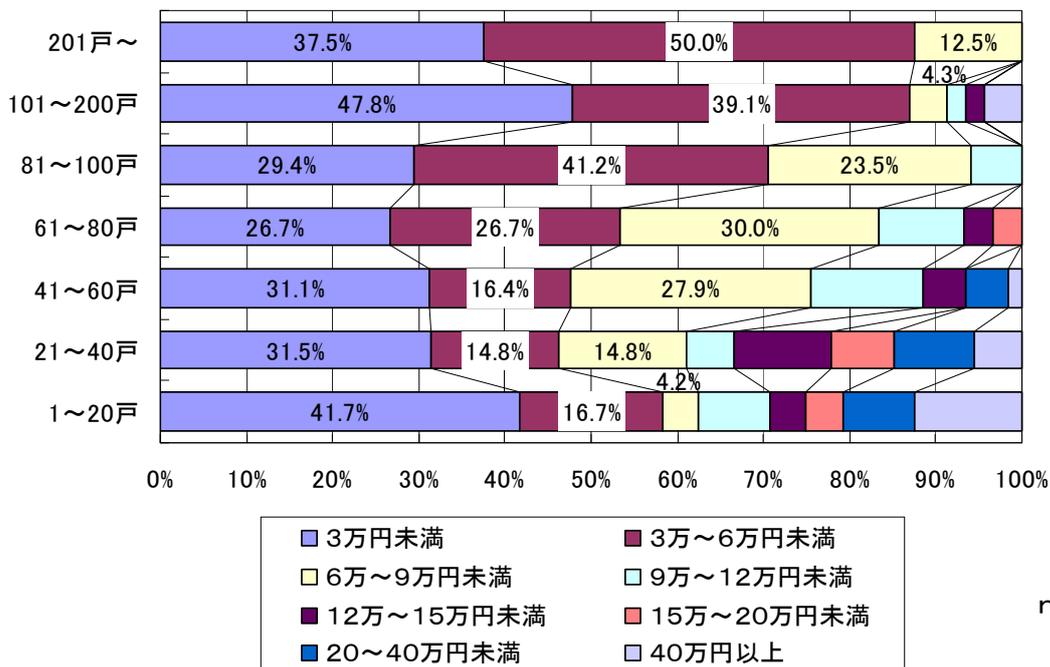
- 管理費による定期預金
- 居住者の建築士による、ボランティアでの耐震診断

④ 耐震診断費用



n = 252

【建物戸数分布別に見た戸当たり診断費用】



n = 248

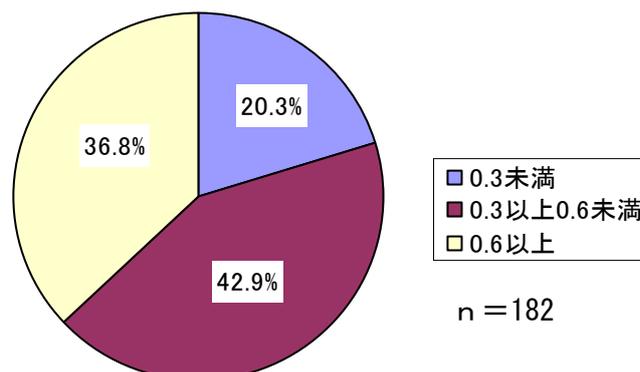
⑤ 耐震診断を実施するに当たり合意形成を得る上での工夫

- カラー写真入りの資料を作成、居住者への説明会を開催、総会で正式に承認。診断は大規模修繕工事の一部として位置付けを行った。
- まず区より耐震診断の助成説明会を受けた。その後、臨時総会を開くまでに理事及び管理人が戸別に相談及び説明をし、メリットがあることを周知した。
- 診断の目的やメリットなどの詳細な情報について、各戸への資料配布、説明会の開催など、住民に対して丁寧に説明を実施した。主として管理組合役員がリーダーシップを取り推進した。
- 専門委員会として「耐震改修検討委員会」を立ち上げ、委員を選任して継続的に検討を加えた。さらに、必要に応じて住民集会を開催し合意形成を図った。
- 大規模改修工事の一環として耐震診断とその結果に基づく耐震補強工事を行うことを理事会でまず決議し、一方、耐震補強工事を含めて外壁等改修工事に関するアンケートを実施し、区分所有者から意見と提案の聴取を行った。
- 大規模修繕を計画した際に、その前に耐震診断を行い、安心を確認することについて、全員が合意。その後、区役所との相談、診断業者選定、打合せ、工事实施、補助金手続、説明会開催、全員への周知回覧などを実施した。
- 理事会で、諮問委員会として耐震診断検討委員会を設立し、居住者（一級建築士含む）の委員で区からのアドバイザーを活用し約1年間検討、「耐震診断すべし」と結論に達した。理事会はその回答を基に、「住民説明会」を複数回実施後に臨時総会を開催、居住者の賛成多数をもって現在実施に至る。
- 臨時総会を開催し、マンション建設時の構造設計を担当した一級建築士から、当マンションの構造の概略や当時の建築基準法と現在の新耐震設計法等について説明、耐震診断の必要性の説明を受けて、多数決で耐震診断を実施した。

⑥ 耐震診断実施に対する反対者への対応

- 総会での実施決議における反対者へは個別に説明の場を設けた。
- ごく少数の反対者はいたが、積立金を充当して施工する事を総会議事録で周知した。
- マンション管理センターの顧問弁護士の先生を当マンションの耐震補強工事が完成するまでの条件で、顧問弁護士になってもらい、弁護士の指導を得て、一つ一つの問題を解決した。
- 簡易診断実施については反対者はなし、精密診断実施については消極的な意見があったが、東日本大震災もあり、全住民の賛成が得られた。

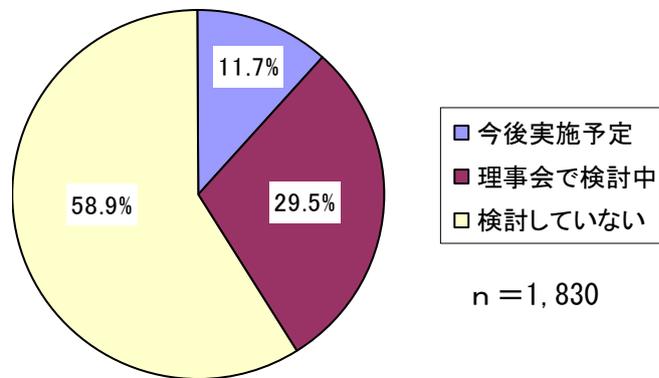
⑦ 耐震診断を実施した結果（I s 値）



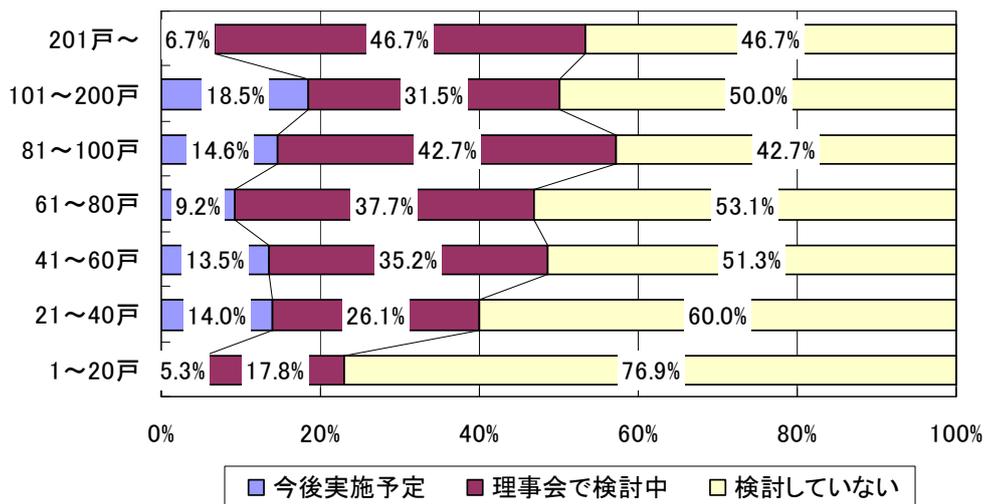
(3) 耐震診断を実施していない管理組合

- 診断が未実施であるマンションの診断検討状況を見ると、診断を検討していないマンションは58.9%である。
- 診断を実施しない理由について見ると、「改修工事の費用がないため」が最も多く、次いで「診断費用がないため」が多くなっている。
- 診断に反対している者の意見について見ると、「資産価値の低下があるため」が最も多く、次いで「改修工事費用がないため」が多くなっている。

① 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



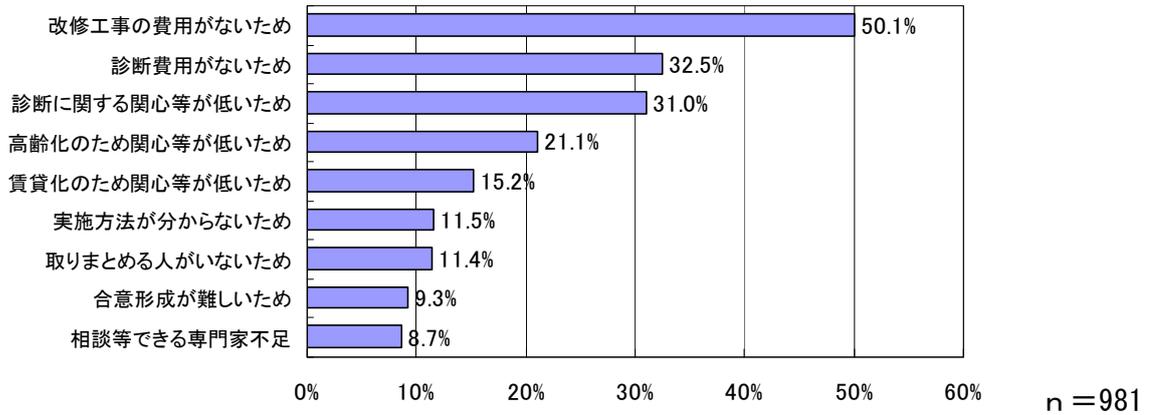
【戸数別の状況】



n = 1,823

② 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（複数回答）

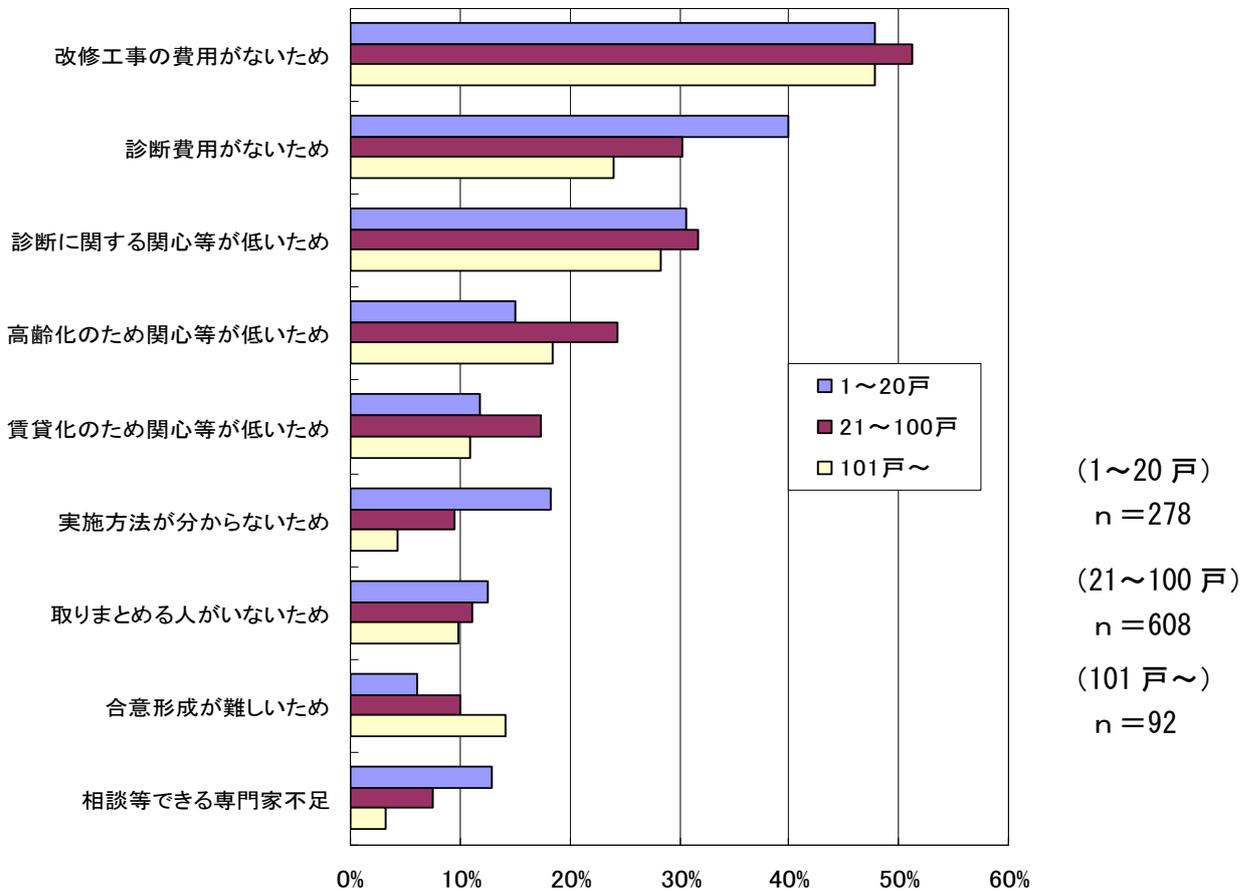
【全体】



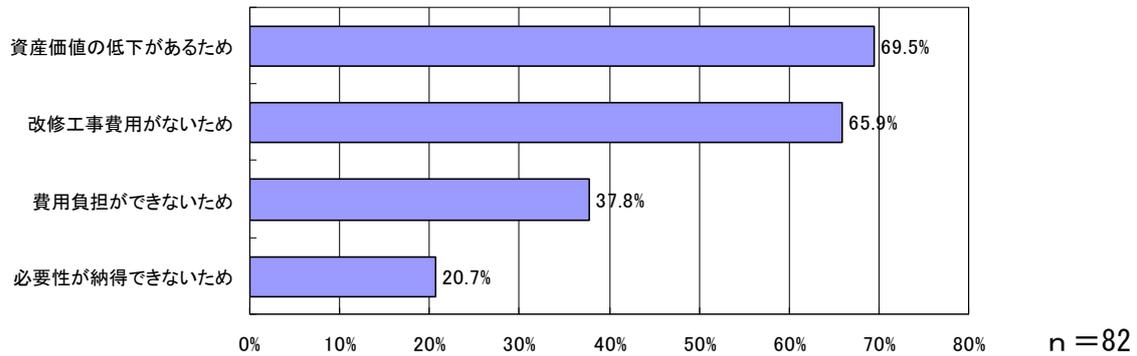
※ その他の主な内容

- 建替えを検討しているため
- 診断により耐震性を明確にする事で、資産価値が下がるおそれがあるため
- 診断後の耐震補強工事のイメージがわからないため
- 隣地に余裕が少ない、ベランダの余裕がないなど、改修工事の可能性に疑問があるため

【戸数別の状況】



③ 診断に反対している者の意見（複数回答）



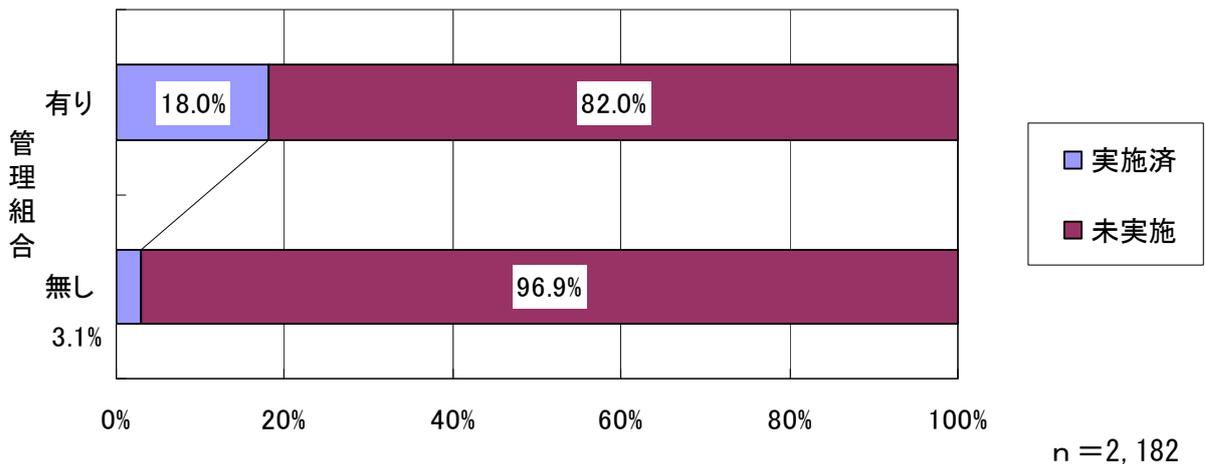
※ その他の主な内容

- 診断時にコア抜きを求められるが、躯体に傷を付けたくないため
- 東日本大震災時でも被害は軽微であり、診断の必要性は感じないため
- 診断の結果によっては壁の増設等が必要になり、今の住戸に影響が出るため

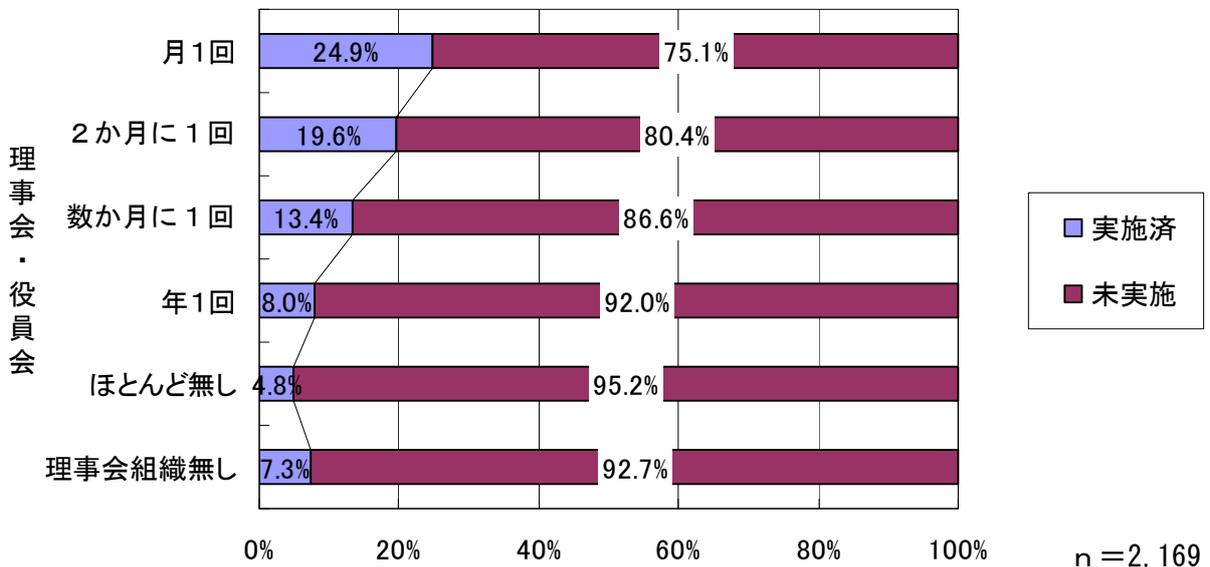
(4) 分譲マンションの管理状況別に見た耐震診断実施の有無

- 管理組合が有るマンションでは耐震診断の実施率が18.0%で、管理組合が無いマンションでは耐震診断の実施率が3.1%である。
- 理事会を月に1回開催しているマンションでは耐震診断の実施率が24.9%で、理事会の開催頻度が少なくなるほど診断実施率が低下する傾向にあり、理事会がほとんど無いマンションでは耐震診断の実施率が4.8%である。
- 設計図書を保管しているマンションでは耐震診断の実施率が18.8%で、設計図書を保管していないマンションでは耐震診断の実施率が7.3%である。
- 長期修繕計画を作成しているマンションでは耐震診断の実施率が20.3%で、長期修繕計画を作成していないマンションでは耐震診断の実施率が7.5%である。

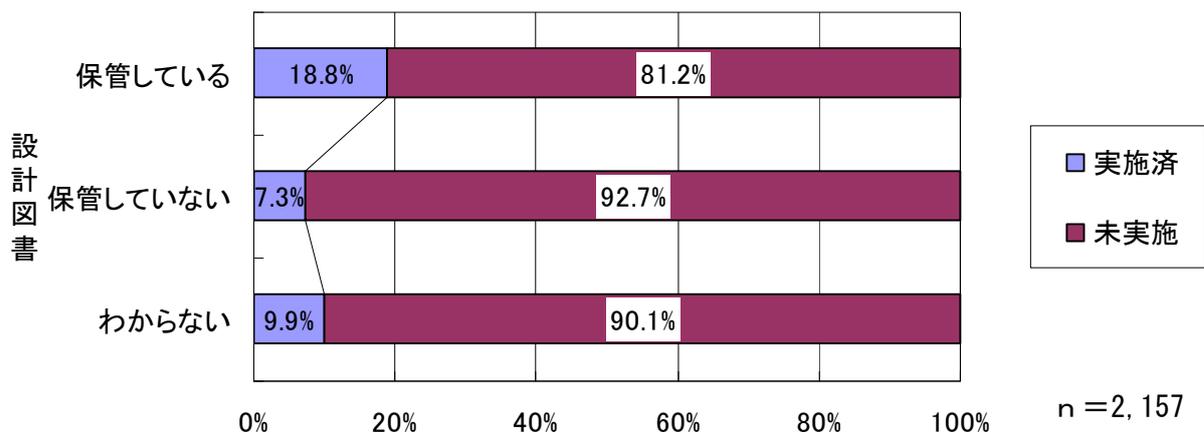
① 管理組合の有無別



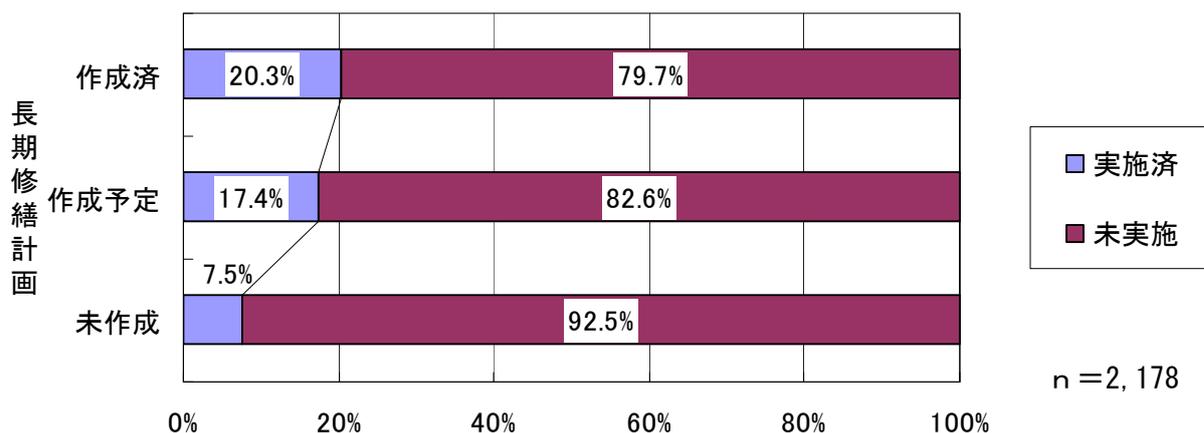
② 役員会・理事会の開催状況別



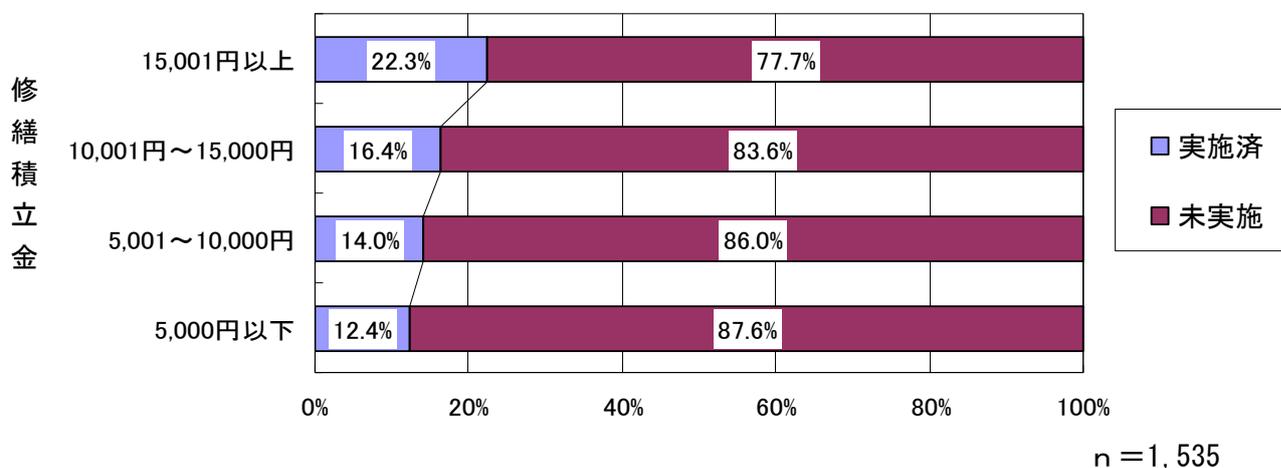
③ 設計図書の保管状況別



④ 長期修繕計画の作成状況別



⑤ 修繕積立金の額別

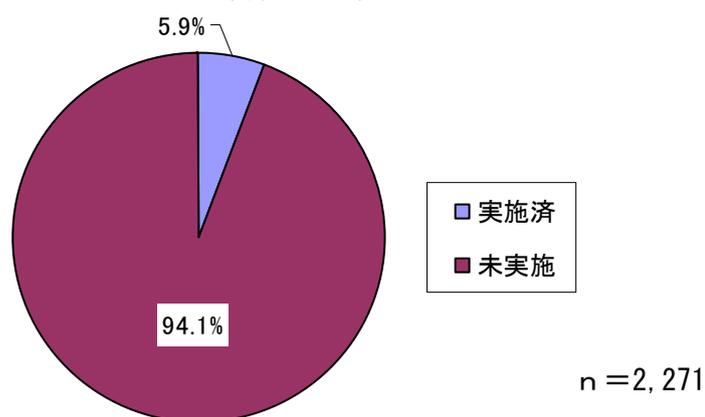


2 耐震改修の状況

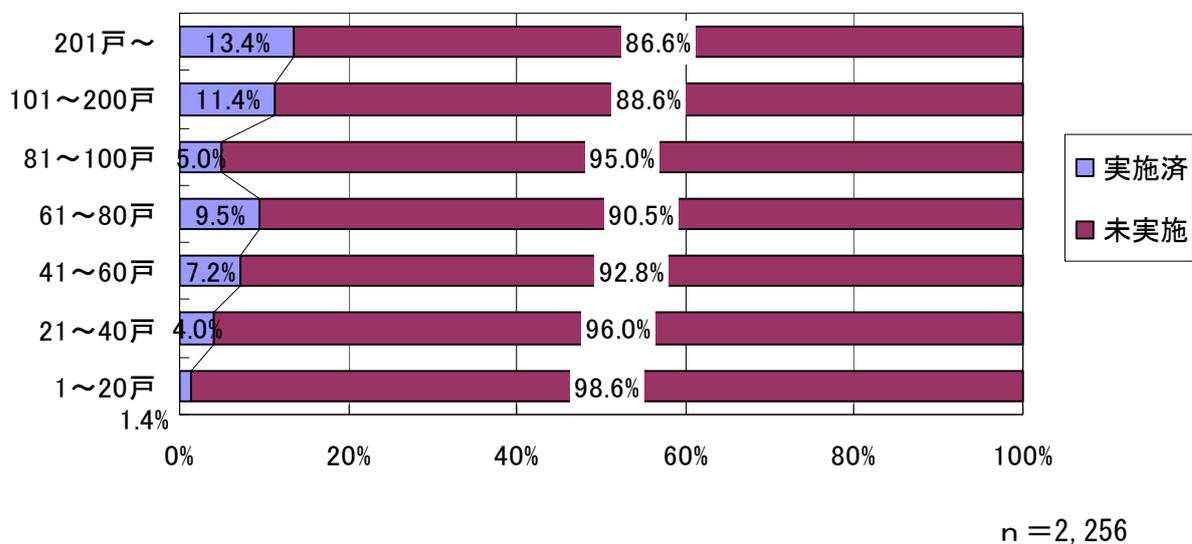
(1) 耐震改修の状況

○ 耐震改修の実施状況を見ると、耐震改修を実施していないマンションは94.1%である。

① 耐震改修の実施状況



② 耐震改修の実施の有無と建物戸数



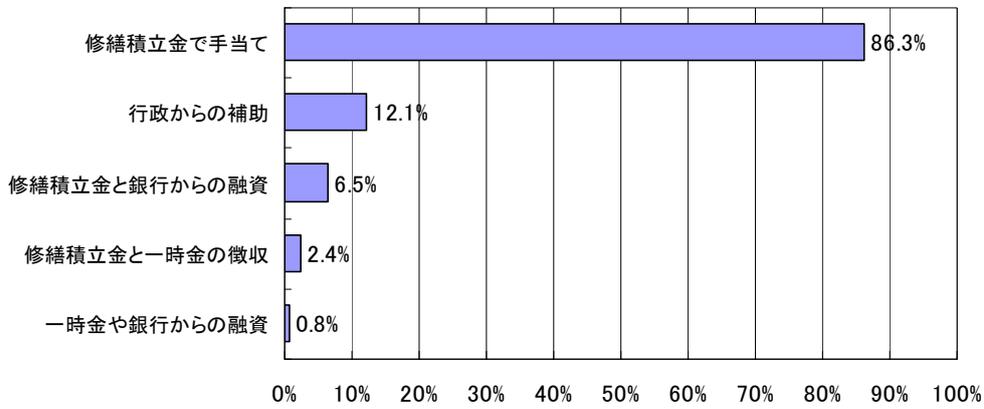
(2) 耐震改修を実施した管理組合

① 工事の内容

築年	階数	戸数	耐震改修工事概要	工事費用 (万円)	I s 値 (最低)	改修後 I s 値 (最低)
1966	9	64	ロビーエントランスの躯体補強	300	0.383	0.965
1971	8	21	1階駐車場柱にRC壁を幅1200厚み200で補強(無収縮モルタルを流し込み、鉄筋を柱・床・天井・壁に埋め込み型枠に流し込み)	190	0.5	0.6
1971	12	65	基礎と柱の接合部を太くした	1,000	0.4	0.6
1971	13	123	ピロティに仕切り壁を増設、外壁・サッシュ補強	12,000	0.39	0.6
1972	12	132	空間部に耐震補強壁を設置2ヶ所・ガラス部、出入口部鉄骨による補強枠組の設置	5,400	0.42	0.6
1973	11	45	制震ブレース・耐震壁・ブレース	13,000	0.3	0.6
1974	6	50	1階の空間スペース(玄関ホール及び駐輪場)の柱5本に炭素繊維巻き そのうちの2本の柱の間に耐震壁を造設 袖壁に耐震スリット設置	1,800	0.4	0.6
1974	11	54	独立柱3本に鉄板巻き	1,450	0.4	0.6
1977	8	148	柱鋼板巻耐震壁補強、新設杭新設ブレース新設壁 柱間スリット入れ新規構造物(バットレスの様なもの)造作	16,000	0.3	0.6
1979	9	32	1階に2箇所耐震壁 6階2室、7階1室にスリット設置	122	0.45	0.6
1980	9	132	1階に鉄骨ブレース4ヶ所設置 7.8階の腰壁にスリット設置 7階一部居室にコンクリート増打補強	4,350	0.4	0.6

○ 耐震改修の費用の手当てについて見ると、「修繕積立金で手当て」が最も多く86.3%である。

② 耐震改修費用の手当て（複数回答）

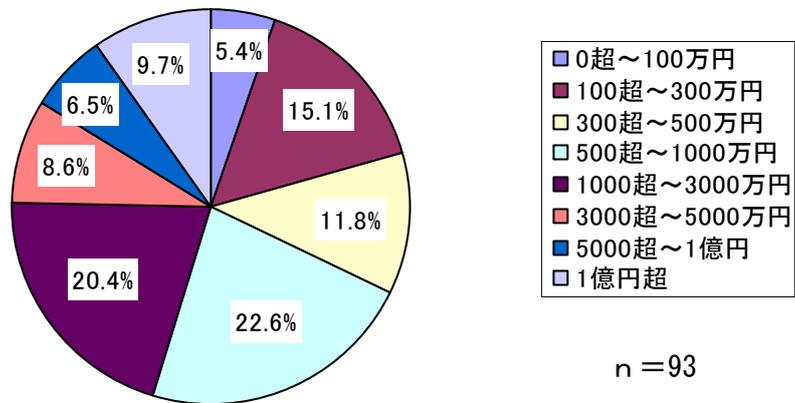


n = 124

※ その他の主な内容

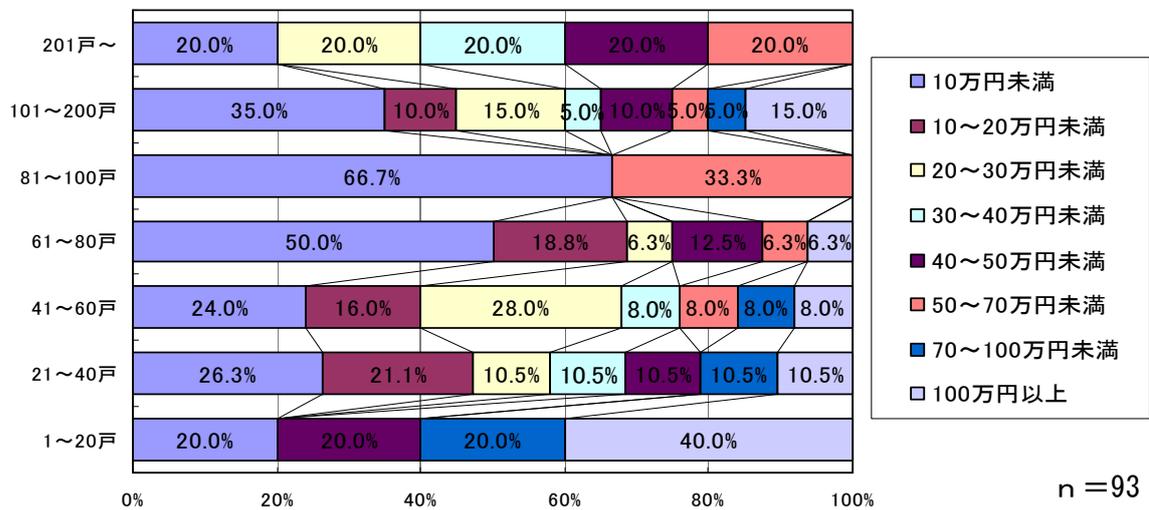
- 管理費と修繕積立金で対応
- その時点で積立金がなかったため個人で負担

③ 耐震改修工事費用



n = 93

【建物戸数分布別に見た戸当たり改修費用】

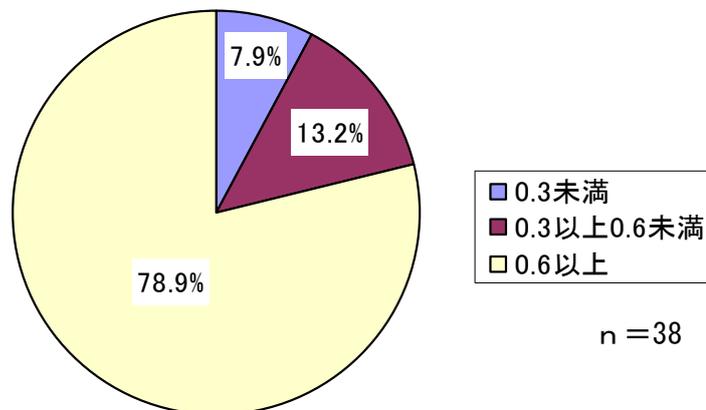


n = 93

④ 耐震改修を実施するに当たっての合意形成での工夫

- 工事の目的やメリットなど、詳細な情報について各戸に資料を配布したり説明会を開催するなど、住民に対して丁寧に説明を行った。主として管理組合役員がリーダーシップを取り推進した。
- 建築設計士と連携し、図面、模型及び型紙を室内に貼って実際に視覚上どうなるか、多数回説明に訪問した。ブレース設置に伴って室内原状回復費用も併せて費用を負担した。
- 事前に構造設計専門家に相談し、改修必要部位・改修費用の目安等のおおよその方向性についての結論を受け、2回の通常総会にてその内容を説明した。当然、耐震診断を行う事は改修工事まで進めなければならず、通常総会では改修工事での費用、行政の助成金、改修のメリットを詳しく説明し、実施の決議を得た。
- 震災の後すぐの対応だった為、震災時に倒壊した建物を例に上げ、(どの部分の強度が弱いか等)具体的に説明し、理解を深めた。
- 総会の前に資料(改修計画)を配布して説明会を開き、事前アンケートを行った上で耐震壁新設工事の総会決議を行った。さらに、理事会の下に耐震委員会を設置して検討、意見調整等を行った。
- 耐震補強工事の必要性を区分所有者の大半が理解していたこと、1/2以内の補助金を得られること、修繕積立金に余裕があることから順調に総会、特別決議の承認を得た。
- 臨時総会を開催し、各組合員に資料を配布した上で、工事の目的やメリットについて、構造専門の一級建築士の方に説明をしてもらったことで、全員一致の賛成を得て実施した。

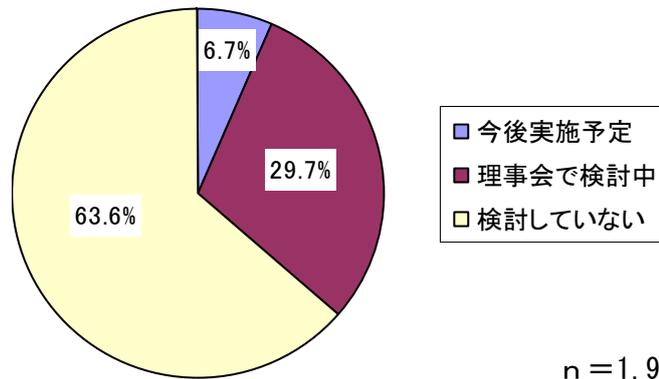
⑤ 耐震改修工事後の Is 値



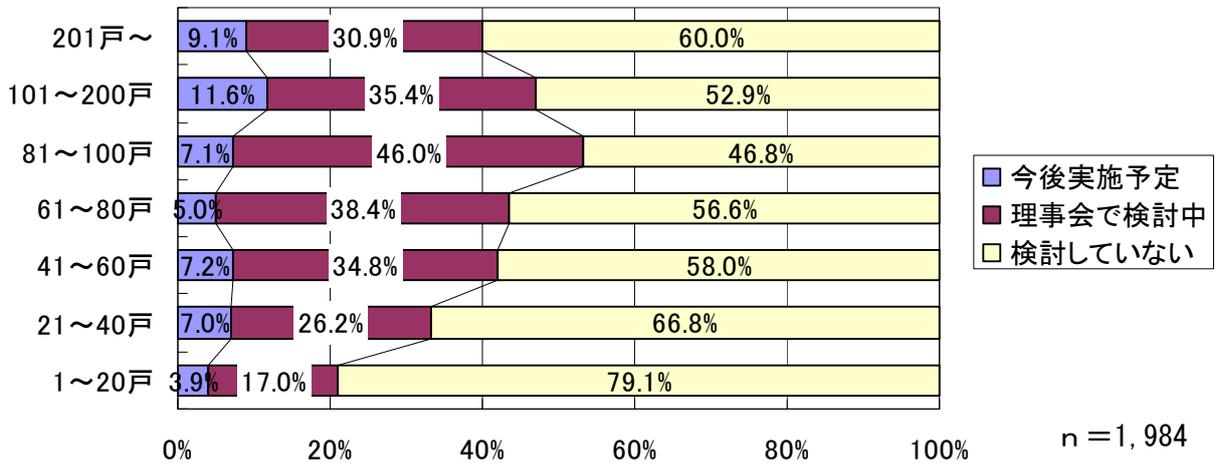
(3) 耐震改修を実施していない管理組合

○ 耐震改修工事を実施していないマンションにおける、耐震改修工事の検討状況を見ると、耐震改修を実施予定又は検討中のマンションが36.4%である。

① 耐震改修の検討状況

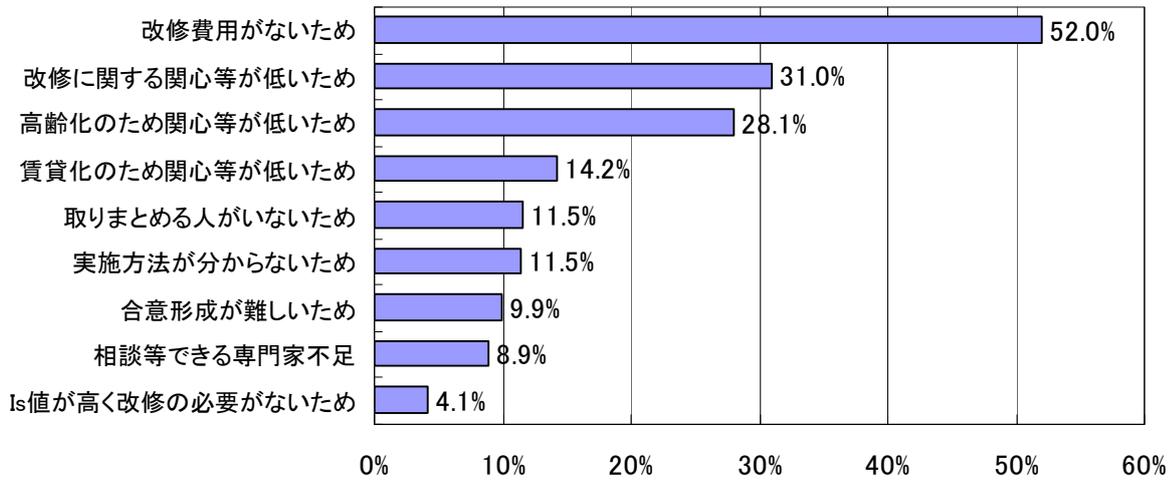


【戸数別の状況】



② 改修を実施しない理由（複数回答）

【全体】

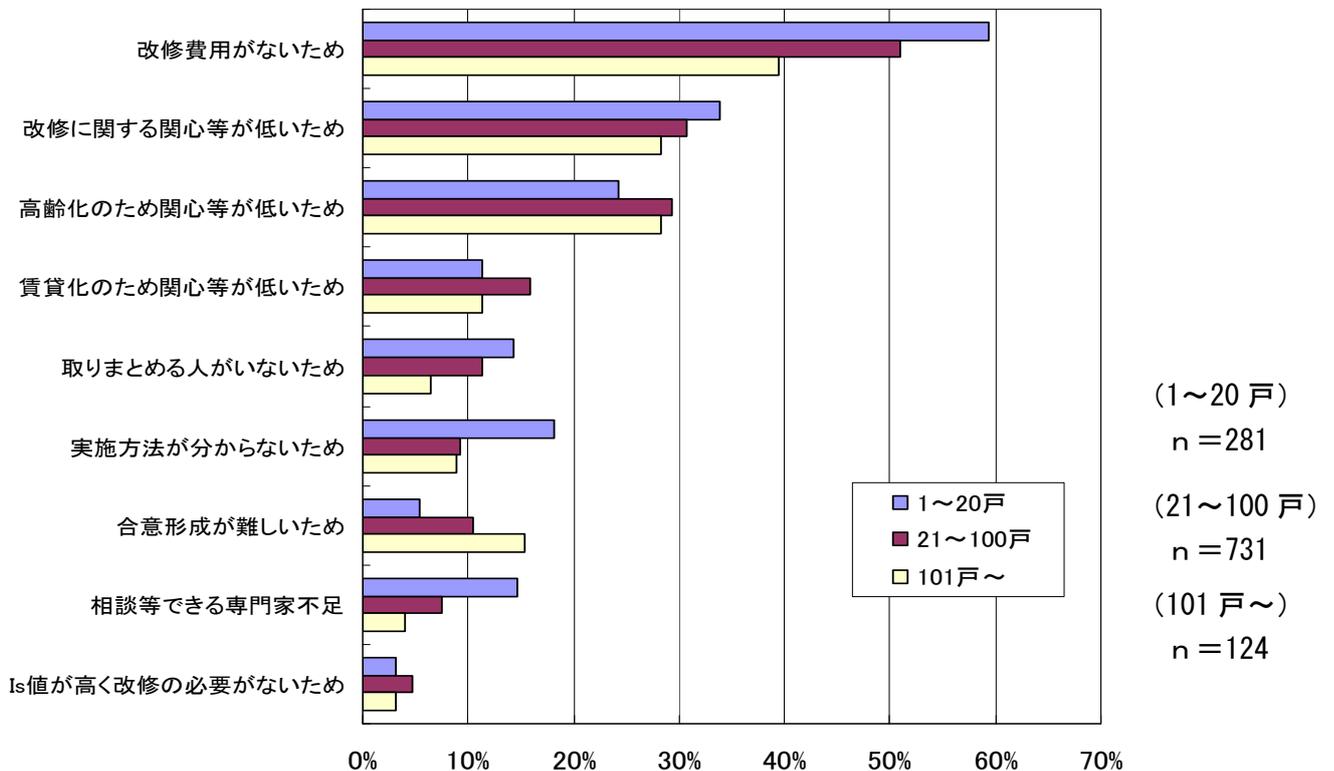


n = 1,114

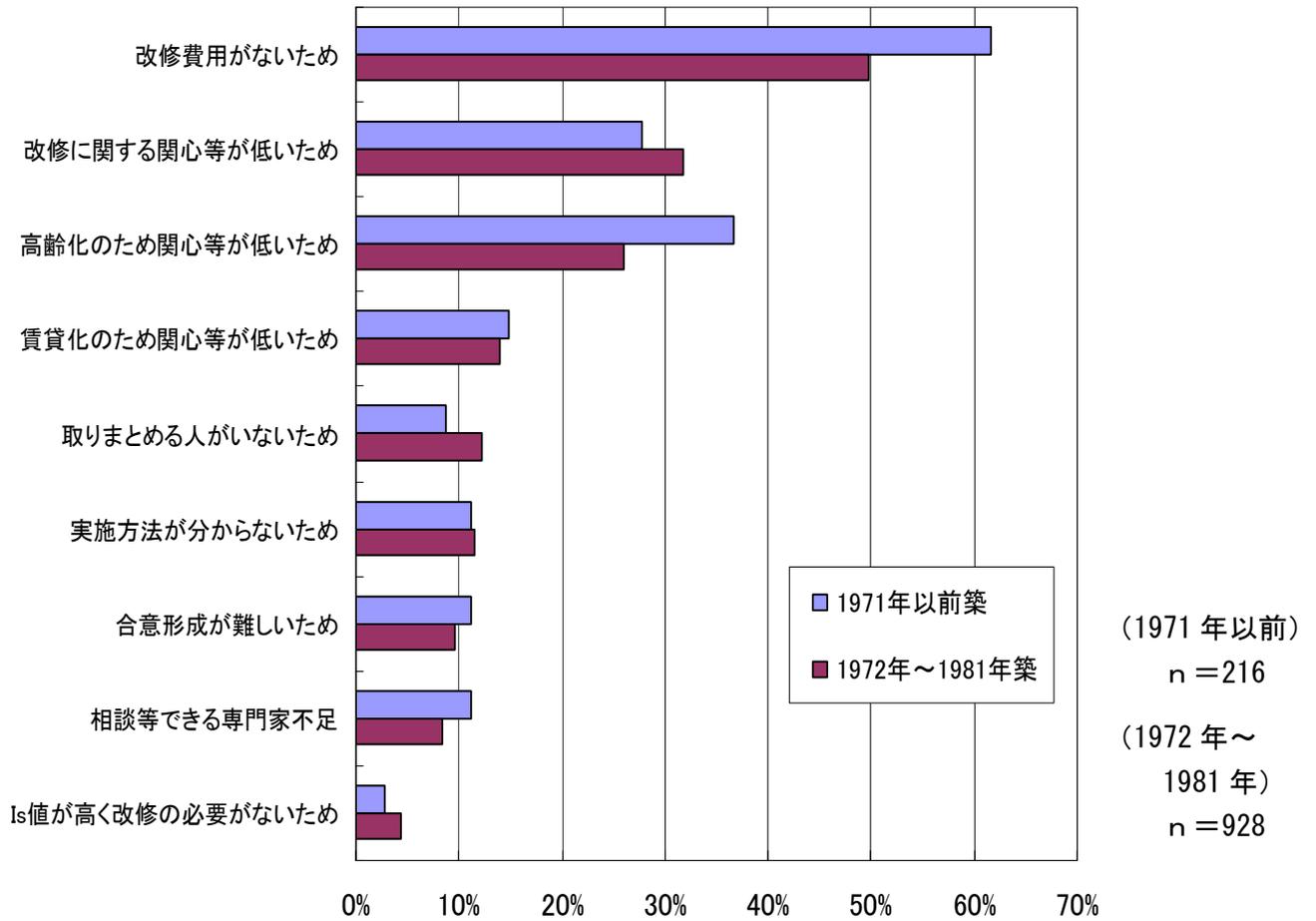
※ その他の主な内容

- 工事をするのに必要な構造図等の図面がなく、新たに作成するにも相談、依頼できる専門家がないため
- 耐震上どのような改修が必要か不明であるため
- 敷地について既存不適格の問題があり、大規模改修が難しいため
- 東日本大震災でも大きな被害がなかったため

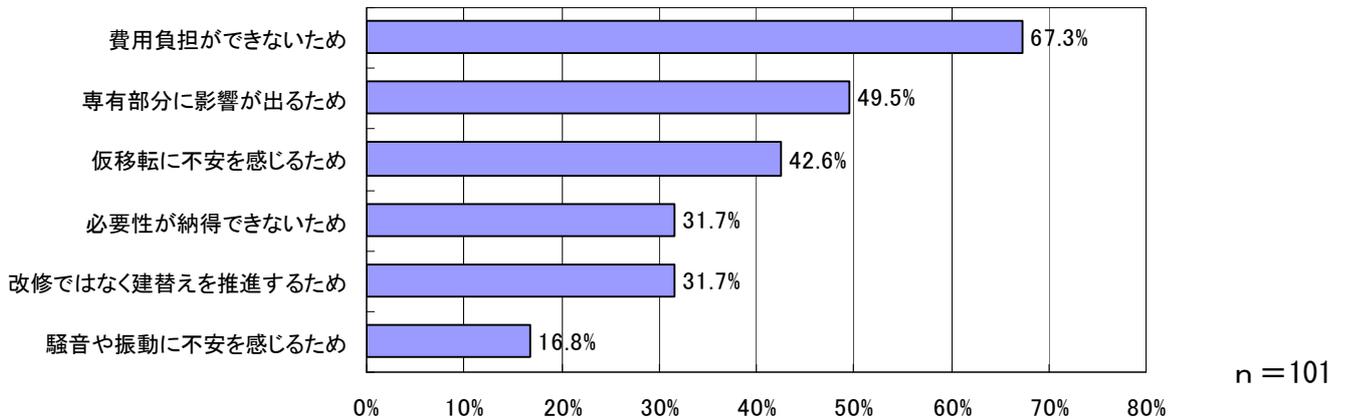
【戸数別の状況】



【建築年別の状況】



③ 反対者の意見（複数回答）



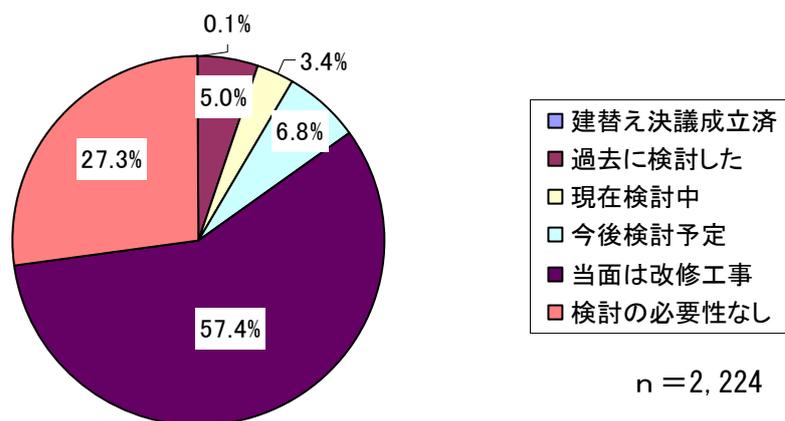
※ その他の主な内容

- 実際の工事方法がわからず想像できないため
- 耐震改修工事をしても建物が倒壊しないという保証がないため

3 建替えの検討状況

(1) 建替えの検討状況

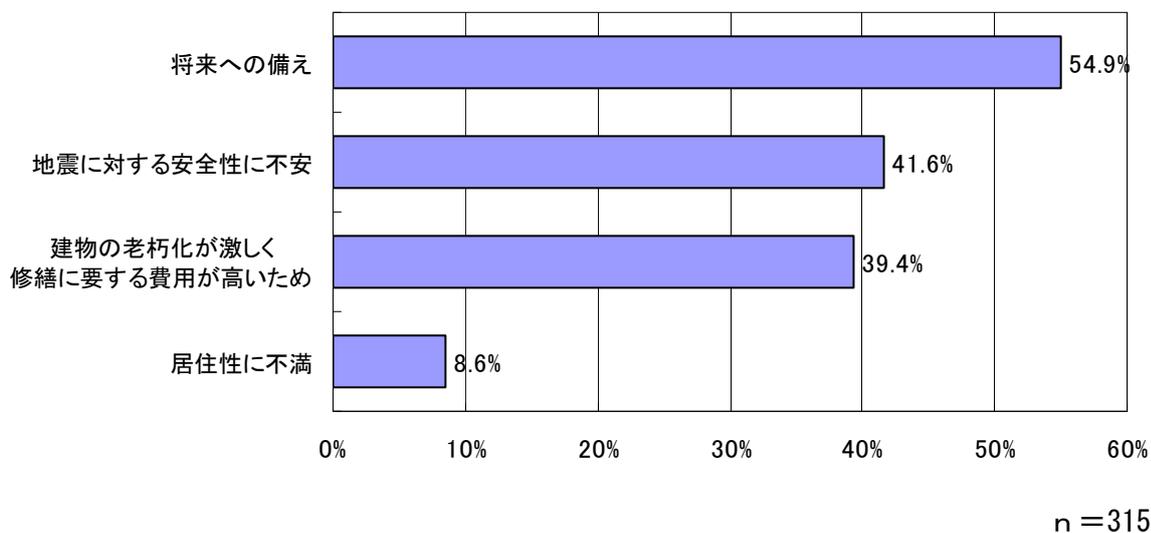
○ 旧耐震基準の分譲マンションにおける建替えの検討状況を見ると、検討する必要があると考
えている、又は改修工事に対応できると考えているマンションが84.7%である。



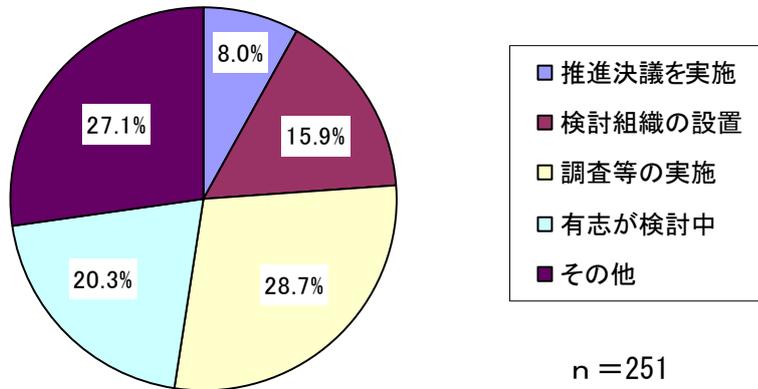
(2) 建替えの検討をしている、又はしたことがあるマンションについて

○ 建替えについて検討した又は検討予定があるマンションの建替えの検討理由について見る
と、「将来への備え」が最も多く、54.9%である。

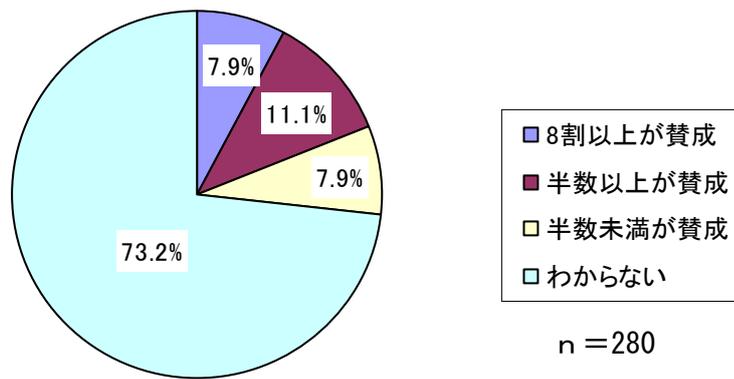
① 建替えの検討理由（複数回答）



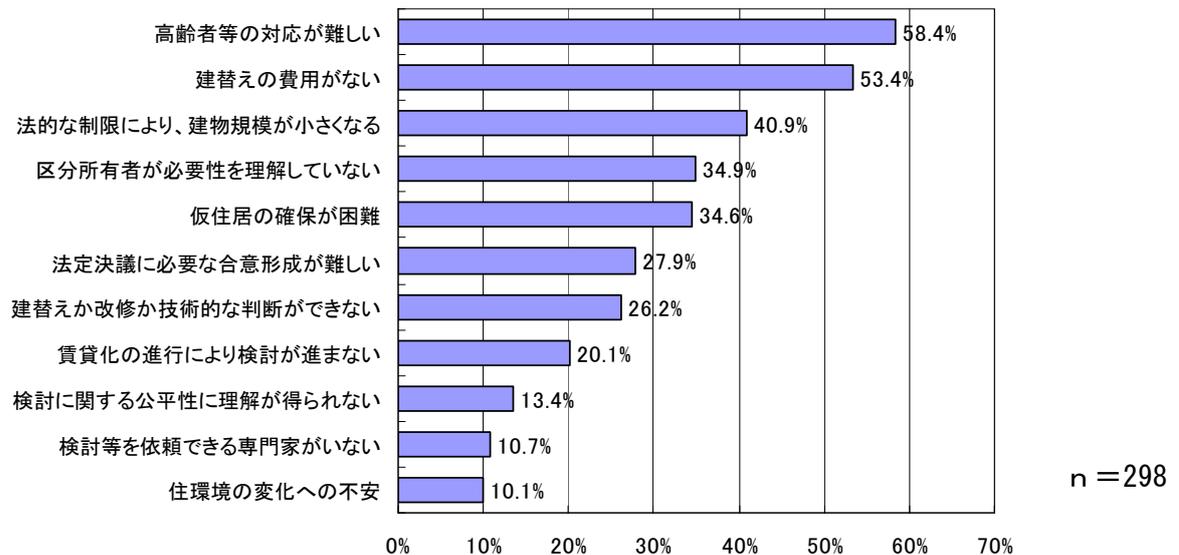
② 具体的な検討状況



③ 建替えの合意状況



④ 建替え検討時の課題（複数回答）



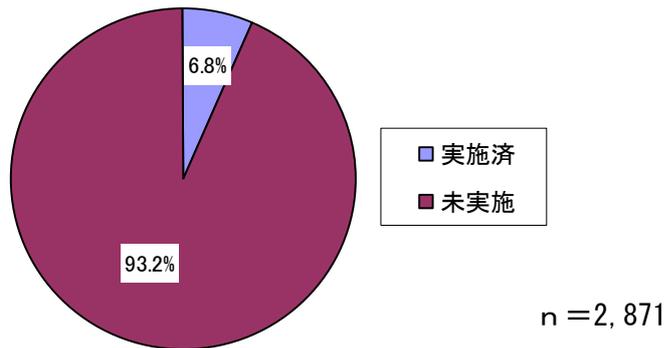
Ⅲ-2 旧耐震賃貸マンションの耐震化（アンケート回答マンション対象）

1 耐震診断の状況

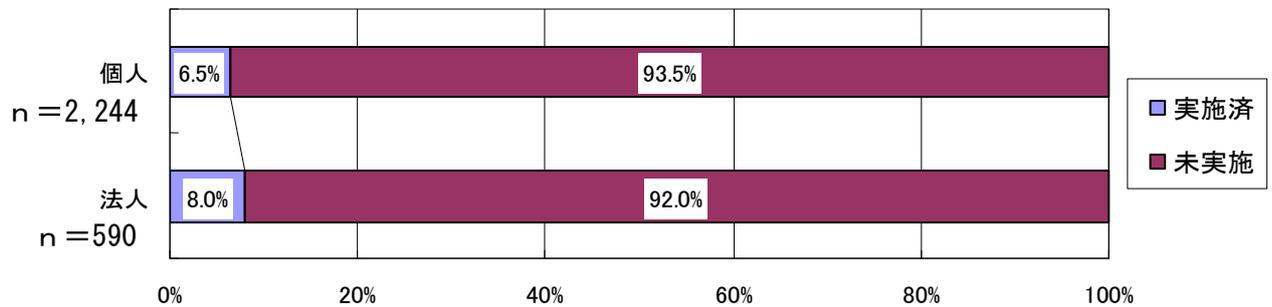
(1) 耐震診断の実施状況

○耐震診断の実施状況を見ると、93.2%のマンションで耐震診断を実施していない。

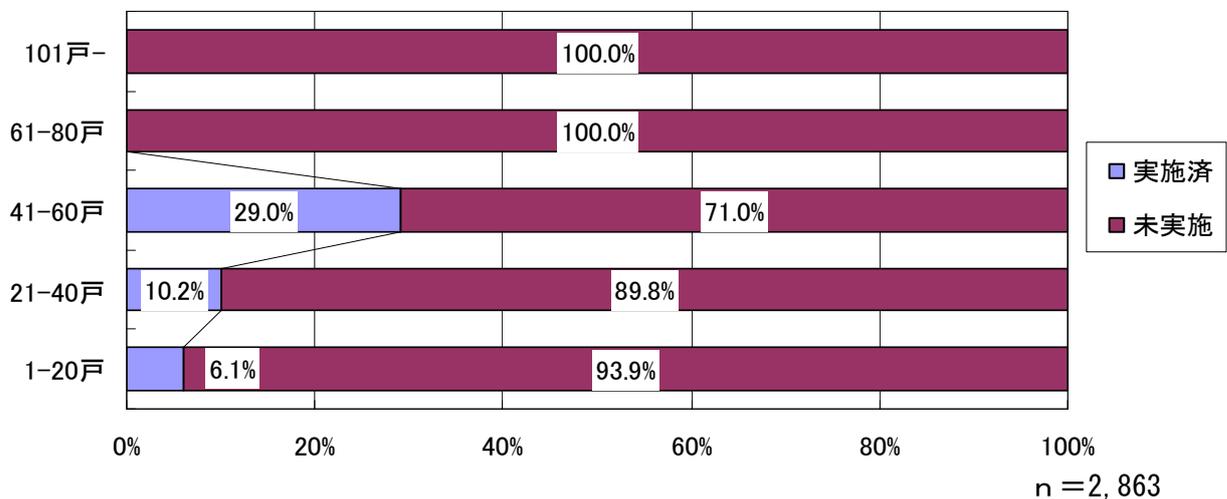
① 耐震診断の実施状況



【所有形態別の状況】

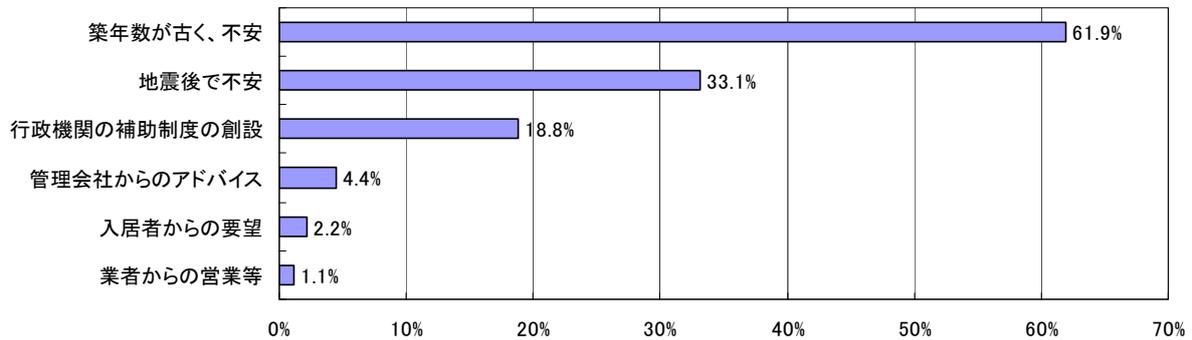


② 耐震診断実施の有無と建物戸数



(2) 耐震診断を実施したマンション

① 耐震診断を実施したきっかけ（複数回答）

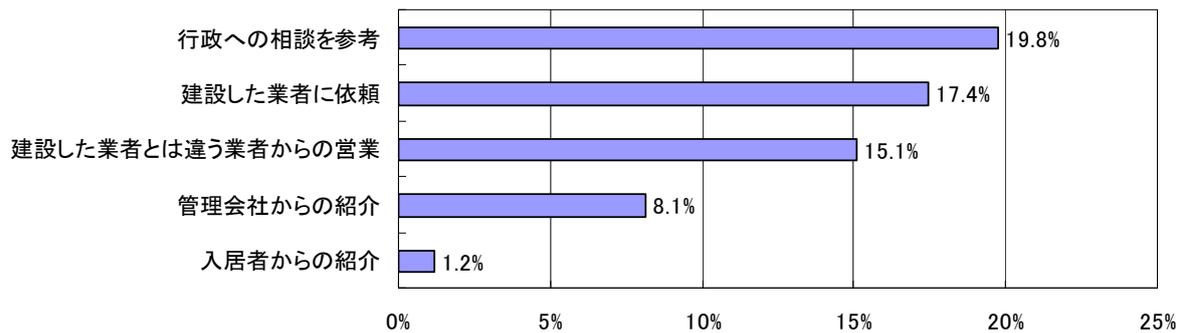


※ その他の主な内容

n = 181

- 大規模修繕をするか、建替えかを判断するため
- 緊急輸送道路沿道の建物である為、条例で義務化されたため
- 入居者に安心してもらうため

② 耐震診断実施者の選定方法

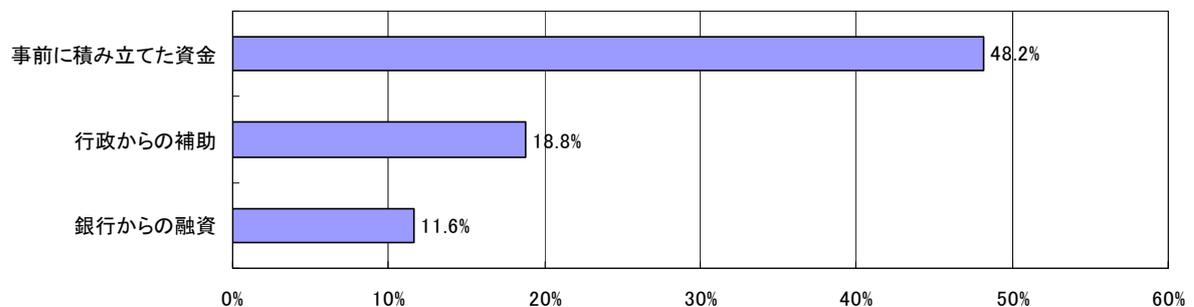


※ その他の主な内容

n = 172

- 自社で対応（法人所有マンション）
- 修繕工事を依頼した建設会社からの紹介

③ 診断費用の手当て（複数回答）

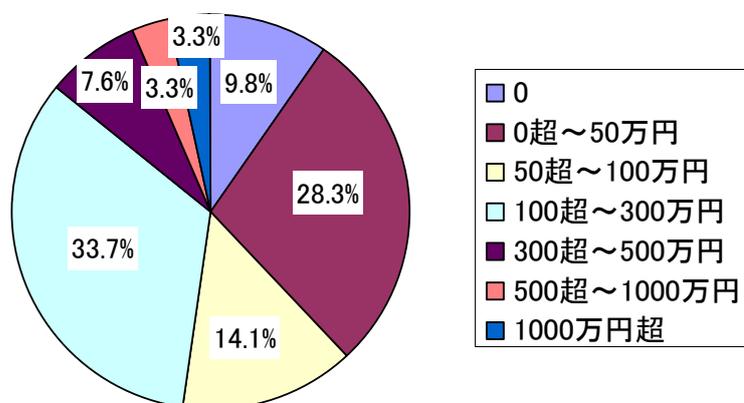


※ その他の主な内容

n = 112

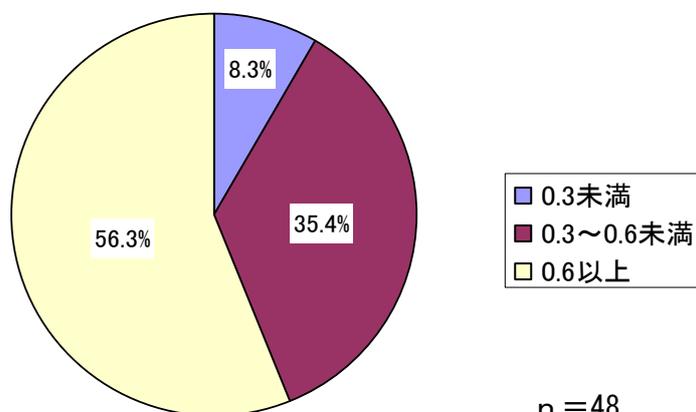
- リフォームにあわせて診断してもらったため、診断単独の費用は発生せず

④ 耐震診断費用



n = 92

⑤ 耐震診断を実施した結果 (I s 値)

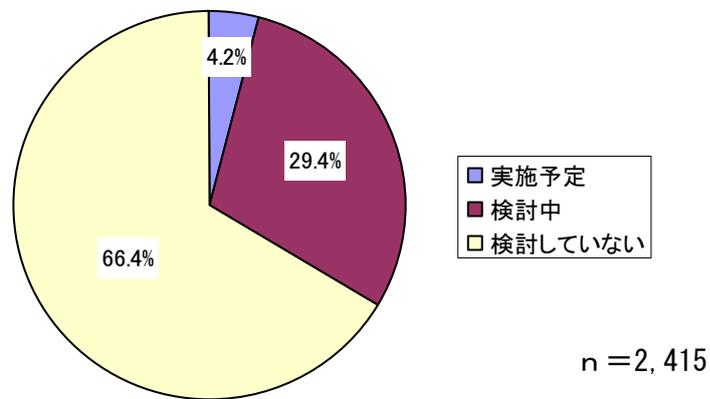


n = 48

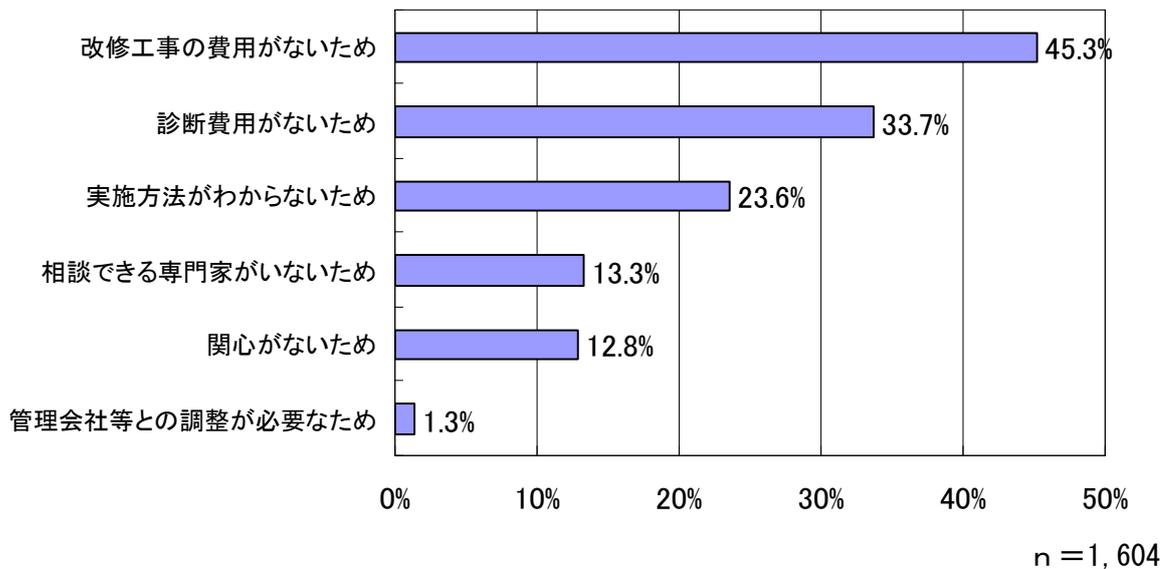
(3) 耐震診断を実施していないマンション

- 耐震診断未実施のマンションの耐震診断の検討状況を見ると、診断を検討していないマンションが66.4%である。
- 耐震診断を検討していない場合の耐震診断を実施しない理由について見ると、「改修工事の費用がないため」が最も多く、次いで「診断費用がないため」が多くなっている。

① 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



② 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（複数回答）



※ その他の主な内容

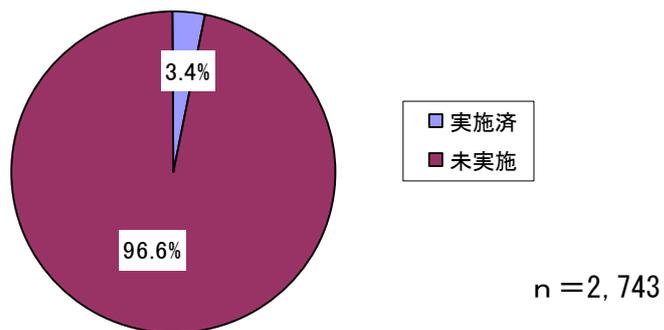
- 現在のマンションを建て直すか、売却するかで迷っているため
- 診断費用がどの位かかるのか分からないため、判断が付かないため
- 耐震改修工事が必要となった場合、専有面積の減少も予想され、賃貸事業が成り立たなくなるため

2 耐震改修の状況

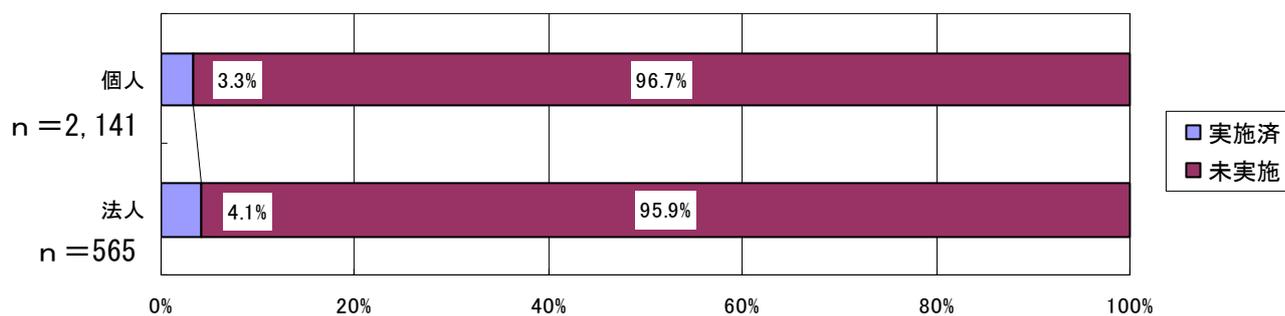
(1) 耐震改修の状況

○ 耐震改修の実施状況を見ると、96.6%のマンションで耐震改修を実施していない。

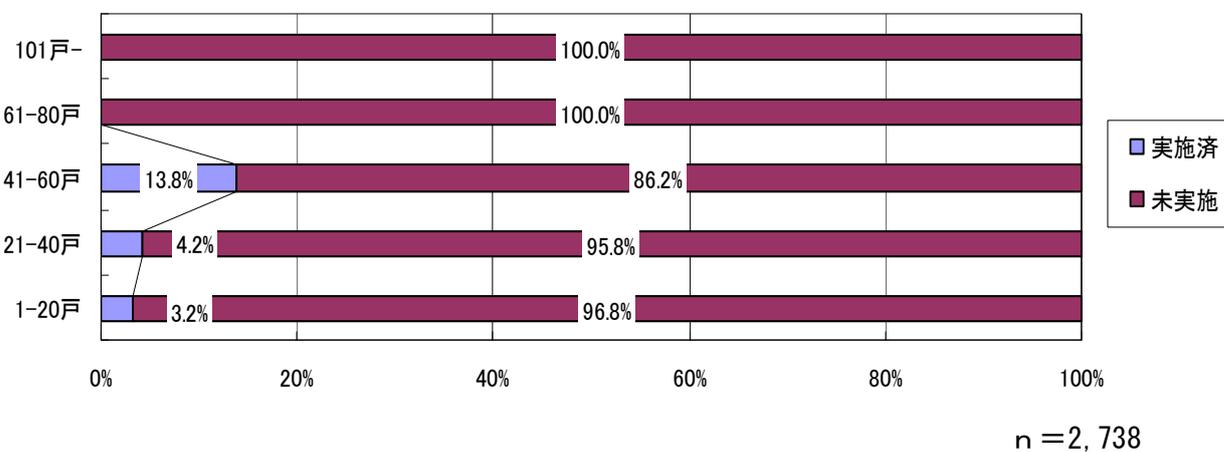
① 耐震改修の実施状況



【所有形態別の状況】



② 耐震改修の実施の有無と建物戸数

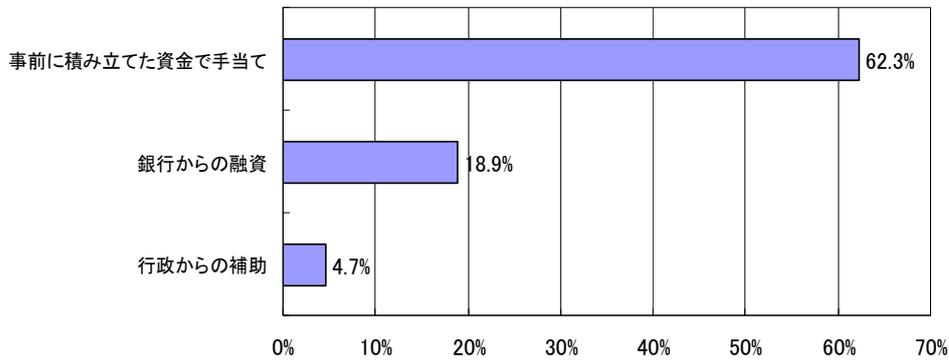


(2) 耐震改修を実施したマンション

① 工事の内容

築年	階数	戸数	耐震改修工事概要	工事費用 (万円)	I s 値 (最低)	改修後 I s 値 (最低)
1971	3	3	ブロック壁の補強（土台を厚くした）	50		
1970	3	9	柱を5本補強 柱と柱の間にし筋交いを取り付け	30		
1974	3	12	鉄骨で補強	1700		
1981	4	5	補強箇所は4箇所 柱袖壁補強、大梁補強、構造スリット設置等	550	0.4	0.6
1973	4	10	外階段改修、廊下及びバルコニー改修、 外部鉄部改修、鉄骨構造体補強工事	1200		
1971	4	8	柱に鉄板囲い1階の2/3	200	1	
1965	3	9	地下1階駐車場の柱間上鉄筋コンクリート面を取り付け（計3面）	230		
1972	4	10	構造壁の増設	1000		
1973	8	21	柱に鉄板とアラミド繊維を巻く SPAC 工法	1200		
1973	4	14	耐震壁を柱と柱の間に設けた	1000	0.4	0.8
1977	3	13	鉄骨の梁・柱補強	300		
1973	3	10	ピロティに厚い（配筋した）壁を新設	200		
1979	4	13	1階駐車場部分に筋交いを付けた	1000		
1973	3	26	鉄骨で柱を補強し、筋交いを設置	3600		
1970	5	10	柱を鉄板で太く補強、ブレースを2ヶ所	480		
1975	3	10	屋上高置水槽を撤去して約1トン軽くした	200		
1974	5	53	構造的に弱い場所を補強壁とした	200		
1972	3	18	柱を残し筋交を取り付け	7000		

② 耐震改修費用の手当て（複数回答）

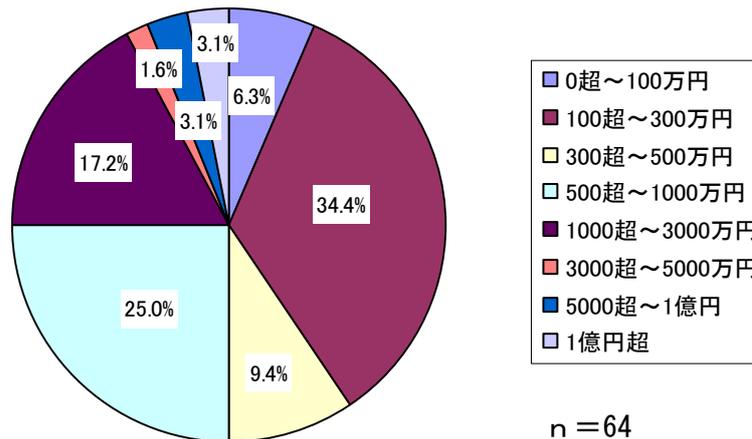


n = 106

※ その他の主な内容

- 手持金で支払い

③ 耐震改修工事費用



n = 64

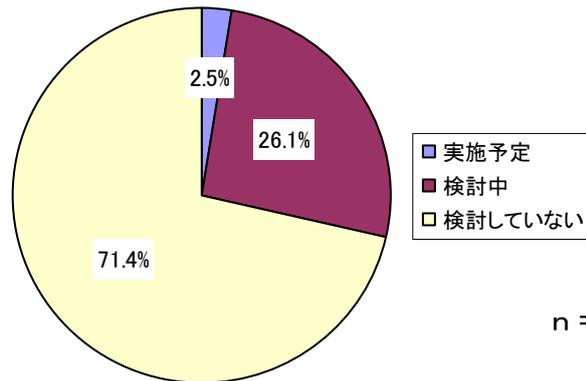
④ 耐震改修を実施するに当たっての居住者の理解等を得るための工夫

- 室内リニューアル工事も実施したため、一度居住者に退居してもらい、工事を実施した。
- 駐車場を別に用意し、当マンションで支払った。
- 管理している不動産業者が説明をし、理解してもらった。
- 賃貸部分が2階以上にあるため、入居生活にできるだけ支障ないように補強部分を全て1階部分で行う設計を要望し、その補強方法が確立してから工事を行うようにした。
- 仮住まいを用意して移転に伴い発生する費用の負担をした。
- 2～3ヶ月家賃0とした上で、全室空けてもらった。
- 家賃、水道料金、駐輪代金を返却することで納得してもらった。

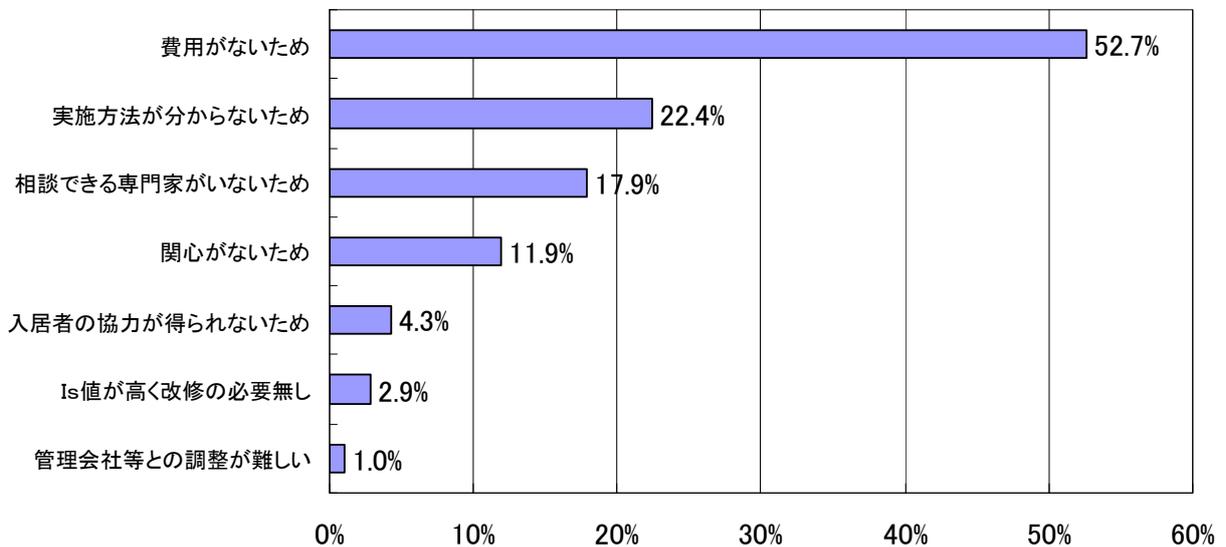
(3) 耐震改修を実施していないマンション

- 耐震改修工事を実施していないマンションにおける耐震改修工事の検討状況を見ると、耐震改修工事を検討していないマンションが71.4%である。
- 耐震改修工事の未実施の理由について見ると、「費用がないため」が最も多く、次いで「実施方法が分からないため」である。

① 耐震改修の検討状況



② 改修を実施しない理由（複数回答）



※ その他の主な内容

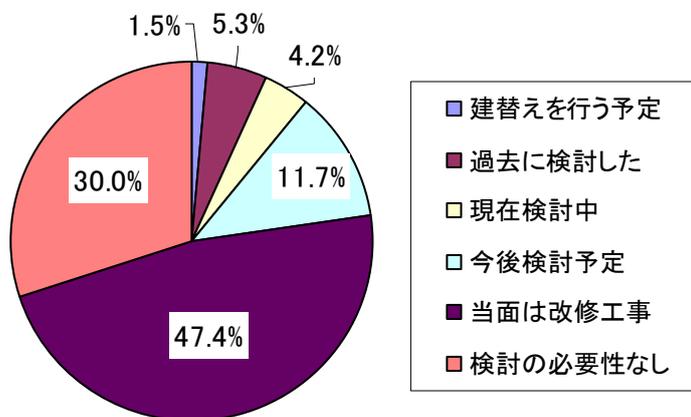
n = 1,749

- 全体に老朽化しており、建替えか取壊しかで判断に迷うため
- 耐震改修の費用が膨大な上、入居者の方達の行く先がないため
- 耐震改修工事が必要となった場合、専有面積の減少も予想され、賃貸事業が成り立たなくなるため

3 建替えの検討状況

(1) 建替えの検討状況

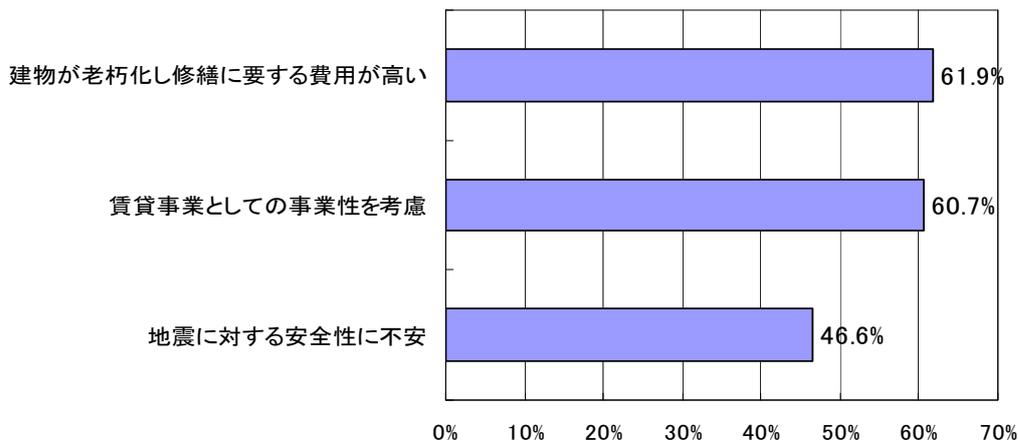
○ 賃貸マンションにおける、建替えの検討状況について見ると、建替えを検討する必要がない、又は改修工事に対応しようと考えているマンションが、77.4%である。



n = 2,660

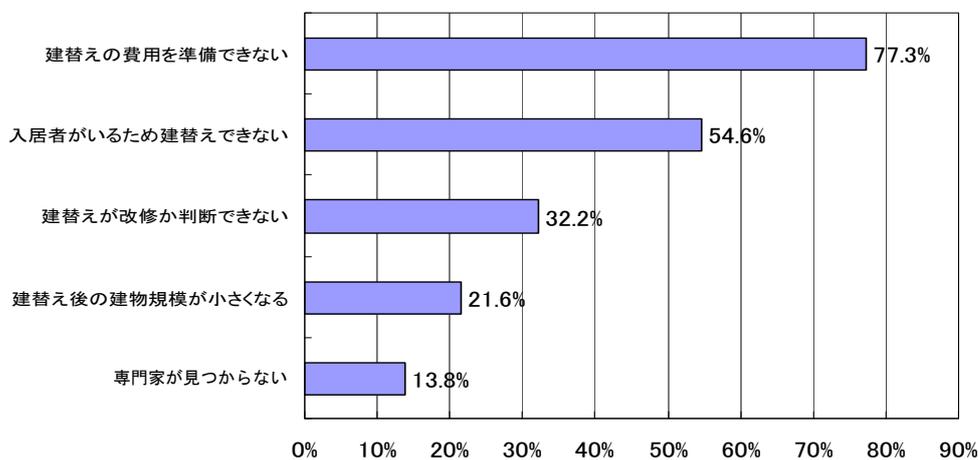
(2) 建替えの検討をしている、又はしたことがあるマンションについて

① 建替えの検討理由（複数回答）



n = 603

② 建替え検討時の課題（複数回答）



n = 603